

Bericht und Antrag

des Kirchenrates an den Grossen Kirchenrat

Sitzung vom 12. Dezember 2007

Liegenschaftspolitik Finanzvermögen Ziele und Strategien

A. Bericht

Vorbemerkung

Die vorliegende Liegenschaftspolitik ist eines der Instrumente, mittels derer der Kirchenrat in Zukunft strategisch führen will. Es fügt sich ein in eine Systematik von (bestehenden und noch zu entwickelnden) Führungsinstrumenten, welche der Kirchenrat aufbaut und weiter pflegen wird. Diese Instrumente sollen es dem Kirchenparlament und einer interessierten Öffentlichkeit erlauben, die strategische Ausrichtung des Kirchenrates nachvollziehen und allenfalls auch ergänzend oder korrigierend eingreifen zu können.

1. Ausgangslage

1.1 Gegenwärtiger Bestand

- Die Katholische Kirchgemeinde Luzern verfügt über ein ansehnliches Liegenschaftsportfolio im Finanzvermögen. Dieses soll nach transparenten und langfristigen Grundsätzen bewirtschaftet werden.
- Das gegenwärtige Portfolio von Liegenschaften im Finanzvermögen (= Liegenschaften, die nicht unmittelbar für die Auftragserfüllung der Kirche notwendig sind)¹ umfasst gemäss Bilanz per 31. Dezember 2006 im einzelnen:
 - Ausserschachen Ebikon
 - Landschauenstrasse 10
 - Moosmattstrasse 10 („Bachstei“)
 - Murbacherstrasse 20 (Theresienheim)
 - Rodteggstrasse 4
 - Ulmenstrasse 28 (Baurecht OeWL)
 - Unterlöchli (unbebautes Grundstück)
 - Weggismattstrasse 15 („Buurehüsli“)
 - Wesemlinring 7 (Baurecht Kinderheim Titlisblick)
 - Weyrstrasse 8
- Der gegenwärtige Nettoertrag der Liegenschaften des Finanzvermögens beläuft sich auf rund 1 bis 1,5 Prozent der jährlichen Nettoeinnahmen der Kirchgemeinde neben Steuern und anderen Erträgen (2006: 188'277 Franken von 21,1 Millionen; 2005: 270'314 von 19,6 Millionen).
- Von diesen Liegenschaften werden im Moment zwei für kirchliche Zwecke genutzt: Moosmattstrasse 10 („Bachstei“, zusätzliche Pfarreiheimräume für St. Paul) und Weggismattstrasse 15 (Pfadi Seppel). Andererseits werden drei Liegenschaften aus dem Verwaltungsvermögen nicht unmittelbar beziehungsweise vollständig kirchlich genutzt: Tribschen (Spielplatz St. Anton); Kaplanei St. Peter, Furrengasse 9 (Wohn- und Geschäftshaus); Herrenhaus St. Karl (Wohnungen, Räume für Missione Cattolica Italiana und Präfektur Jesuitenkirche). Die Aufteilung zwischen Finanz- und Verwaltungsvermögen ist nicht Gegenstand dieses Berichts und Antrags.

¹ Definition nach § 36 des neuen Kirchgemeindegesetzes der römisch-katholischen Landeskirche des Kantons Luzern (Fassung 1. Lesung Juni 2007): „1. Finanzvermögen sind jene Vermögenswerte, die nicht unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen und die veräussert werden können, ohne diese zu beeinträchtigen. 2. Verwaltungsvermögen sind jene Vermögenswerte, die unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen und die nicht veräussert werden können, ohne diese zu beeinträchtigen.“

1.2 Vorgeschichte

Ein kurzer Blick in die Vorgeschichte des gegenwärtigen Liegenschaftsportfolios zeigt vier Aspekte der Herkunft von Liegenschaften:

Wachsendes Luzern?

In den 50er und 60er Jahren ging man davon aus, dass die Bevölkerung und damit auch die Katholikinnen und Katholiken in Luzern stark wachsen werde. Deshalb wurden Grundstücke erworben, um darauf später zusätzliche Kirchenzentren errichten zu können. Dazu erschien 1961 ein ausführlicher „Bericht der Planungskommission“ des Grossen Kirchenrates, welcher nach zweijähriger Arbeit unter anderem folgende Empfehlungen für den Liegenschaftserwerb abgab:

- Nutzung bestehender Kirchenbauplätze (Rodtegg, Würzenbach, Vorderwesemlin, Unterlöchli, Ausserschachen)
- Neuerwerb (Matthof, Unterlachen-Vordertribschen mit evtl. 2 Bauplätzen), Bernstrasse, Ibach-Sedel, Rigistrasse-Lützel matt, Oberseebrug-Kreuzbuch, Ober-Rebstock.

Von diesen Beschaffungsvorhaben wurde nur noch das Projekt Matthof umgesetzt (Pfarr-Rektorat, heute an die Kroatische Mission vermietet). Auf Rodtegg und im Würzenbach entstanden neue Kirchen/Pfarreien (1967 / 1970). Bereits zu dieser Zeit wurde aber erkennbar, dass sich einerseits die Bevölkerungsprognosen nicht bewahrheiteten (Stagnation statt Steigerung) und andererseits das Verhalten der Katholikinnen und Katholiken sich änderte (geringere Teilnahme an Gottesdiensten und Veranstaltungen).

Bei zwei der tatsächlich errichteten Kirchenzentren sind Teile der Grundstücke heute dem Finanzvermögen zugewiesen. (Buurehüsli Weggismatt als Teil des Areals St. Josef-Maihof; Rodteggstrasse 4 als Wohnhaus im Pfarreizentrum St. Michael). Andere Grundstücke wurden angesichts der stagnierender Bevölkerung und rückläufiger Zahlen bei den Katholikinnen und Katholiken nicht für neue Kirchenzentren genutzt und wurden deshalb dem Finanzvermögen zugeteilt (Landschaustrasse, Unterlöchli, Ausserschachen).

Eigene Räume für die Verwaltung

Immer wieder plante der Kirchenrat, die Verwaltung der Kirchengemeinde in eigenen Räumlichkeiten unterzubringen. Dafür wurden geeignet erscheinende Grundstücke erworben (Weystrasse, Kauffmannweg/Murbacherstrasse); die Lösung wurde aber nicht realisiert.

Schenkung

Die Kirchengemeinde erhielt eine Schenkung von einer Stiftung mit eindeutig kirchlicher Ausrichtung (Grundstück 2285 mit Baurecht Titlisblick von der in der Zwischenzeit aufgelösten Charles-Sautier-Stiftung).

Sinnvolle Arrondierungen/Zusatznutzen

Schliesslich kam es zu sinnvollen Arrondierungen von Liegenschaften (Moosmattstrasse 10 zu Paulusheim und Kirche) beziehungsweise zur neuen Nutzung von bisher schwach genutzten Teilflächen (Baurecht an die Oekumenische Wohnbaugenossenschaft Luzern an der Ulmenstrasse 28 als Teilgrundstück des Pfarrhausareals St. Paul).

Detaillierte Angaben zu den einzelnen Liegenschaften finden sich im Anhang zu diesem Bericht und Antrag.

2. Ziele der Liegenschaftspolitik Finanzvermögen

2.1 Kirchliche Grundsatzpapiere

Die Katholische Kirche Stadt Luzern orientiert sich bei der Bewirtschaftung ihrer Liegenschaften an sozialetischen und ökonomischen Kriterien. Diese sind in verschiedenen kirchlichen Grundsatzpapieren formuliert.² Insbesondere sei auf folgende Aussagen verwiesen:

- Wohnen ist ein Menschenrecht (allgemeine Erklärung der Menschenrechte, Art. 25; bekräftigt von Papst Johannes XXIII. in seiner Enzyklika „Pacem in Terris“, Nr. 11) und – ist heute zu ergänzen – gehört zu den Sozialzielen der neuen Bundesverfassung (Art 41, 1e). Die Kirche hat den Auftrag, an der Verwirklichung der Menschenrechte mitzuwirken.
- Die Kirche hat sich in ihrem politischen und gesellschaftlichen Handeln vor allem für die Benachteiligten einzusetzen.³
- „Boden und Bauten dürfen nicht zum Objekt finanzieller Spekulation werden.“⁴ „Boden ist für das Leben der Gesellschaft unerlässlich und er ist nicht vermehrbar. Deshalb darf die Eigentumsgarantie nicht zur Spekulation mit dem Boden führen.“⁵
- Kirche muss nicht alles allein machen, sondern kann und soll mit anderen Akteuren zusammenarbeiten, um ihre Ziele zu erreichen.⁶
- „Wir gehen mit den uns anvertrauten Mitteln sorgfältig um und setzen sie verantwortungsbewusst ein. Wir arbeiten mit einem Finanz- und Investitionsplan, der sich sowohl an pastoralen wie an betriebswirtschaftlichen Kriterien orientiert.“ (Leitbild Katholische Kirche Stadt Luzern)

Die Katholische Kirchgemeinde Luzern beachtet die sozialpolitischen, siedlungspolitischen, ökologischen, volkswirtschaftlichen und finanzpolitischen Dimensionen kirchlichen Handelns im Liegenschaftsbereich und verpflichtet sich auf die folgenden Ziele. Die Verantwortlichen sind sich bewusst, dass es dabei zu Zielkonflikten kommen wird; diese sind offen zu diskutieren und in den konkreten Lösungsansätzen transparent zu machen.

2.2 Wirkungsziele (Was wollen wir bewirken?)

- a) Die Kirchgemeinde trägt im Rahmen ihrer Möglichkeiten zu einer menschengerechten Entwicklung des Siedlungsraums Stadt Luzern bei, insbesondere in Hinblick auf die Bedürfnisse von Familien mit Kindern, von Betagten und gesellschaftlichen Randgruppen.
- b) Die Kirchgemeinde erzielt aus ihren Liegenschaften im Finanzvermögen eine optimale Rendite zugunsten der Finanzierung kirchlicher Tätigkeiten. Die angestrebte Höhe der Rendite orientiert sich einerseits an den Gegebenheiten des Marktes und andererseits an den anderen hier genannten Wirkungszielen.
- c) Die Kirchgemeinde betreibt mit ihren Liegenschaften keine Spekulation.
- d) Die Kirchgemeinde orientiert sich im Bau- und Liegenschaftsbereich an ökologischen Grundsätzen⁷, um die Schöpfung als natürliche Lebensgrundlage für die kommenden Generationen zu bewahren.

² Synode '72: Dokument VII: Verantwortung des Christen in Arbeit und Wirtschaft, insbesondere Kapitel 10.9 „Wohnungsprobleme“; Dokument VIII: Soziale Aufgaben der Kirche;

Die Verantwortung der Kirche im *Wohnungswesen*. Analyse, ethische Richtlinien und praktische Vorschläge; hrsg. Von der Schweizerischen Nationalkommission *Justitia et Pax*, 1985; Welches *Bodenrecht* ist für Mensch und Boden recht? Ökumenische Arbeitsgruppe für Raumplanungs- und Bodenrechtsfragen, hrsg. von der Schweizerischen Nationalkommission *Justitia et Pax* und dem Sozialetischen Institut des Schweizerischen Evangelischen Kirchenbundes, 1987

³ Wohnungswesen (siehe Anm. 2), S. 38f.

⁴ Synode 72, Dokument VII, 10.9.5

⁵ Bodenrecht, S. 50

⁶ Synode 72, Dokument VIII, 5.4

- e) Die Kirchgemeinde weiss sich dem kulturellen und architektonischen Erbe von Liegenschaften verpflichtet und geht – im Rahmen einer sinnvollen und nachhaltigen Nutzung der Gebäude – sorgfältig mit Kulturgütern um. Bei neuen Projekten legt sie Wert auf qualitativ hoch stehende und nutzungsgerechte Architektur.

2.3 Leistungsziele (Was sind sichtbare Ergebnisse?)

- a) Die Liegenschaften der Kirchgemeinde werden nach professionellen Massstäben bewirtschaftet.
- b) Die Erträge aus dem Liegenschaftsportfolio sind betriebswirtschaftlich optimiert.
- c) Die Kirchgemeinde orientiert sich beim ordentlichen Unterhalt und Betrieb von Liegenschaften an ökologischen Kriterien.
- d) Die Kirchgemeinde informiert transparent über ihre Liegenschaftspolitik und ihr Liegenschaftsportfolio.⁸

3. Strategische Weichenstellungen

Die Katholische Kirchgemeinde hält sich in den kommenden zehn Jahren an folgende Leitlinien, um die angestrebten Ziele zu erreichen:

- a) Arten von Erträgen aus den Liegenschaften

Die Katholische Kirchgemeinde Luzern setzt auf langfristige, regelmässige Erträge aus Liegenschaften. Allfällige Kapitalerträge aus Liegenschaftsverkäufen sollen daher nicht in die laufende Rechnung fliessen. Der Verkauf von Liegenschaften kommt nur als sinnvolle Umlagerung innerhalb des Portfolios (Ertrag zugunsten von Zukäufen oder Entwicklungen bei anderen Liegenschaften) in Frage. Die Vergabe von Baurechten und die eigene Nutzung von Liegenschaften stehen im Vordergrund nachhaltiger Nutzung.

- b) Zielerreichung im Gleichgewicht des Gesamtportfolios

Jede Liegenschaft hat spezifische Eigenschaften und Rahmenbedingungen, welche sie für die Umsetzung von einzelnen Zielen mehr oder weniger geeignet erscheinen lassen. Die Katholische Kirchgemeinde Luzern behält deshalb die Ausrichtung ihres Gesamtportfolios im Auge und strebt ein Gleichgewicht zwischen sozial- und finanzpolitischen Zielen an, wobei bei den einzelnen Liegenschaften unterschiedliche Akzente gesetzt werden können.

- c) Sozialer Wohnungsbau

Die Kirchgemeinde Luzern kann – auch mangels eines ausreichenden Volumens an geeigneten Liegenschaften im gegenwärtigen Portfolio – keinen substanziellen Beitrag als eigenständige Akteurin zum sozialen Wohnungsbau leisten. Hingegen berücksichtigt die Kirchgemeinde als Vermieterin soziale Anliegen. Ausserdem sind andere Formen der Unterstützung des sozialen Wohnungsbaus (Baurechte, Finanzanlagen) denkbar beziehungsweise werden weitergeführt.

- d) Wechselwirkungen mit dem Verwaltungsvermögen

Es wird regelmässig überprüft, inwiefern Massnahmen und Projekte bei den Liegenschaften im Finanzvermögen auch Auswirkungen (Synergieeffekte, Setzen von Standards...) auf das Verwaltungsvermögen haben kann.

⁷ Anhaltspunkte für die verschiedenen Dimensionen der Ökologie in diesem Bereich finden sich bei der Vereinigung „eco-bau“ (www.eco-bau.ch), einer Plattform öffentlicher Bauherrschaften des Bundes, von Kantonen und Städten mit Empfehlungen zum nachhaltigen Planen, Bauen und Bewirtschaften von Gebäuden und Anlagen.

⁸ „Wir legen regelmässig und transparent Rechenschaft über den Einsatz der Mittel ab.“ (Leitbild Katholische Kirche Stadt Luzern, S. 14)

4. Strategisches Controlling

Der Kirchenrat diskutiert in regelmässigen Abständen (mindestens jährlich) über den Zielerreichungsgrad und die Einhaltung der strategischen Leitlinien in der Liegenschaftspolitik. Dem Grossen Kirchenrat wird mindestens einmal pro Legislaturperiode ein Bericht zur Liegenschaftspolitik vorgelegt.

B. Antrag

Der Kirchenrat beantragt dem Grossen Kirchenrat, die Ziele (Abs. 2), die strategischen Weichenstellungen (Abs. 3) und die Vorgaben zum strategischen Controlling (Abs. 4) der „Liegenschaftspolitik Finanzvermögen“ in zustimmendem Sinne zur Kenntnis zu nehmen.

Luzern, 5. November 2007

Teres Steiger-Graf
Präsidentin des Kirchenrates

Peter Bischof
Verwaltungsleiter

C. Beschlussesvorschlag

Der Grosse Kirchenrat beschliesst

- nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Kirchenrates vom 5. November 2007 betreffend „Liegenschaftspolitik Finanzvermögen“,
- gestützt auf § 20 D der Gemeindeordnung vom 28. April 1974,

die Ziele (Abs. 2), die strategischen Weichenstellungen (Abs. 3) und die Vorgaben zum strategischen Controlling (Abs. 4) der „Liegenschaftspolitik Finanzvermögen“ in zustimmendem Sinne zur Kenntnis zu nehmen.

Luzern, 12. Dezember 2007

Toni Bernet-Strahm
Präsident des Grossen Kirchenrates

Peter Bischof
Sekretär