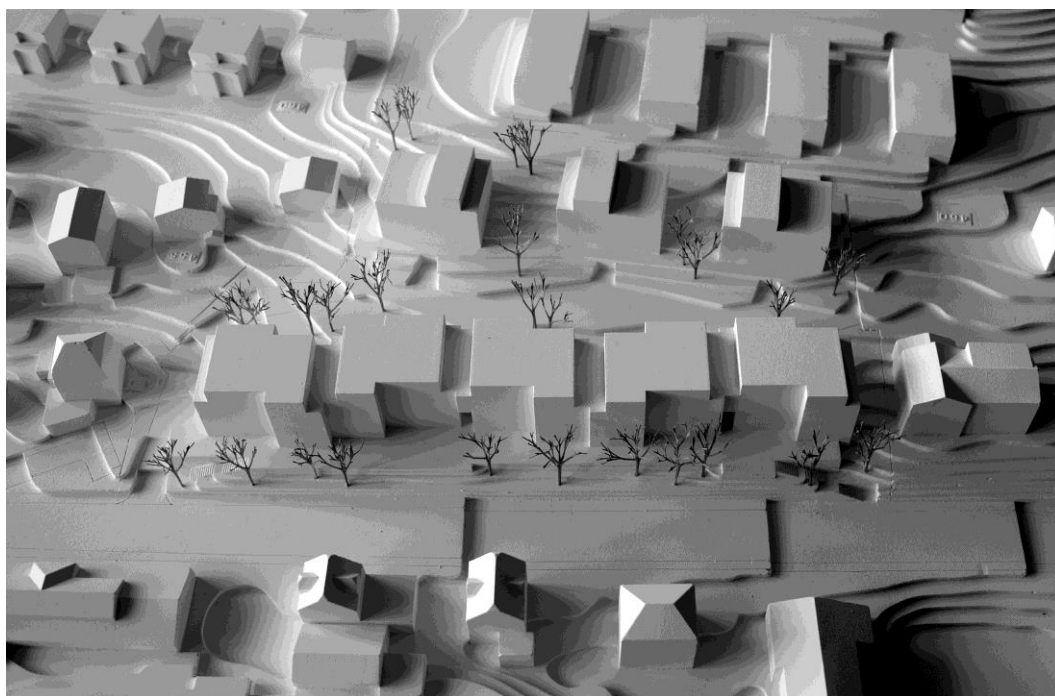


**Bericht und Antrag**  
des Kirchenrates an den Grossen Kirchenrat

## **Wohnsiedlung „Ausserschachen“ Ebikon** **Sonderkredit für die Projektierung**



## **A. Bericht**

1. Übersicht
2. Grundsätze und Umsetzung der Liegenschaftspolitik Finanzvermögen
3. Projekt „Ausserschachen“ Ebikon
  - 3.1 Ausgangslage und Rahmenbedingungen
    - 3.1.1 Geschichte
    - 3.1.2 Gestaltungsplan
  - 3.2 Konzept des Projekts Ausserschachen
    - 3.2.1 Markt und Umfeld
    - 3.2.2 Architektur und Siedlungspolitik
    - 3.2.3 Rendite
    - 3.2.4 Finanzierung
    - 3.2.5 Umsetzung, Ressourcenbedarf Kirchgemeinde
  - 3.3 Risikoanalyse
4. Weiteres Vorgehen
5. Sonderkredit für die Projektierung

## **B. Antrag an den Grossen Kirchenrat**

## **C. Beschlussesvorschlag**

# A. Bericht

## 1. Übersicht

### **Bewirtschaftung der Liegenschaften**

In der Liegenschaftspolitik der Katholischen Kirchgemeinde Luzern ist der Umgang mit den Finanzliegenschaften beschrieben. Es soll eine optimale Bewirtschaftung der Liegenschaften zugunsten der Finanzierung kirchlicher Tätigkeiten erreicht, und gleichzeitig siedlungspolitische, soziale und ökologische Verantwortung wahrgenommen werden. Dazu gehört auch der Grundsatz, das „Tafelsilber“ Liegenschaften nicht aus kurzfristigen Ertragsinteressen zu veräussern, sondern daraus langfristige, regelmässige Erträge zu generieren.

Die Wohnüberbauung Unterlöchli konnte erfolgreich umgesetzt werden. Nun werden mit dem Projekt „Ausserschachen“ in Ebikon ähnliche Ziele verfolgt.

### **In einem positiven Umfeld eigenständig mitwirken**

Das Projekt „Ausserschachen“ sieht in vier Gebäuden einen Mix von insgesamt 68 2.5 bis 5.5 Zimmer-Wohnungen und 5 Ateliers vor. Zum heutigen Zeitpunkt ist noch offen, ob die Wohnungen der südlich am Hang gelegenen Punktbauten als Miet- oder Stockwerkeigentumswohnungen angeboten werden sollen. Die Kirchgemeinde hat das erklärte Ziel, preisgünstige Neubauwohnungen anbieten zu können. Unter Beachtung der siedlungspolitischen, sozialen und ökologischen Anliegen der Liegenschaftspolitik kann die Kirchgemeinde durch die Realisierung der Überbauung mit einem substanziellen jährlichen Erlös zugunsten kirchlicher Tätigkeiten rechnen.

Dementsprechend beantragt der Kirchenrat dem Grossen Kirchenrat, die Realisierung des Projekts durch zwei Beschlüsse zu ermöglichen:

- Zustimmung Kenntnisnahme vom Projekt „Ausserschachen“
- Bewilligung eines entsprechenden Sonderkredits für die Projektierung

Mit dem Projektierungskredit sollen die technischen und inhaltlichen Aspekte des Projektes detailliert ausgearbeitet werden, um in einem nächsten Schritt vor Baueingabereife im Dezember 2016 den Baukredit beantragen zu können.

## **2. Grundsätze und Umsetzung der Liegenschaftspolitik Finanzvermögen**

Die Katholische Kirchengemeinde Luzern verfügt im Finanzvermögen über ein ansehnliches Liegenschaftsportfolio. Damit die einzelnen Liegenschaften nicht nur von Fall zu Fall und aufgrund äusserer Anstösse traktandiert und behandelt, sondern nach strategisch ausgerichteten Grundsätzen pro aktiv bewirtschaftet werden, hat der Kirchenrat eine „Liegenschaftspolitik Finanzvermögen“ erarbeitet. Diese wurde vom Grossen Kirchenrat am 12. Dezember 2007 einstimmig zustimmend zur Kenntnis genommen.

- In der Liegenschaftspolitik bekennt sich die Kirche zu ihrer gesellschaftlichen Mitverantwortung im Liegenschafts- und Wohnbereich und steckt dabei den sozial- und siedlungspolitischen und ökologischen Rahmen für ihre Tätigkeit in diesem Bereich ab.
- Die finanzpolitischen Leitlinien der Liegenschaftspolitik fasste der damalige Präsident der Geschäftsprüfungskommission, Hans-Peter Marbet, in seinem Votum am 12. Dezember 2007 im Grossen Kirchenrat treffend zusammen. Es gehe darum „den Bestand der Liegenschaften langfristig zu behalten“ und „die Erreichung einer optimalen Rendite“ anzustreben, „welche einen stabilen Ertragsbeitrag an die Laufende Rechnung darstellt“.

### ***Umsetzung bezüglich Ausserschachen***

Nach Auskünften und Feststellungen verschiedener Fachleute, mit denen der Kirchenrat in den letzten Monaten intensiv zusammengearbeitet hat, ist der Kirchenrat überzeugt, dass sich die Liegenschaft Ausserschachen mit dem vorgesehenen Projekt sehr gut eignet, die Grundsätze und strategischen Leitlinien der Liegenschaftspolitik optimal umzusetzen. Es wird im Folgenden detailliert zu zeigen sein, dass das Projekt:

- einen positiven Beitrag zur Siedlungspolitik in der Umgebung der Stadt Luzern darstellt, insbesondere bezüglich familien- und seniorenfreundlichen Wohnungen;
- einen optimalen, nachhaltigen Ertrag zugunsten der kirchlichen Tätigkeiten erbringt;
- einen Beitrag gegen die Verteuerung des Bodens durch Spekulation leistet;
- ökologischen Kriterien Rechnung trägt;
- qualitativ hoch stehende und nutzungsgerechte Architektur beinhaltet;
- im Gesamtportfolio der Liegenschaften einen sinnvollen Platz einnimmt.



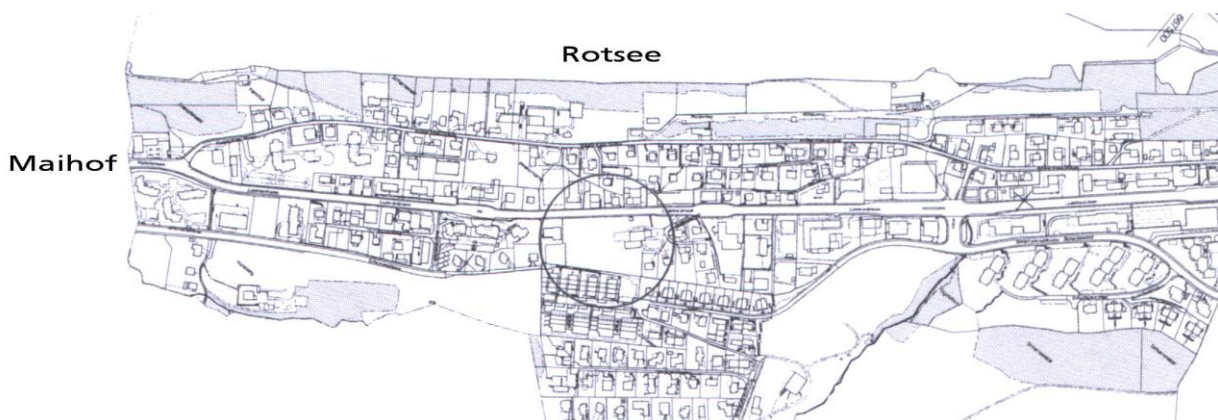
### 3. Projekt „Ausserschachen“, Ebikon

#### 3.1 Ausgangslage und Rahmenbedingungen

##### 3.1.1 Geschichte



1949 hat die Katholische Kirchgemeinde Luzern die Liegenschaft „Ausserschachen“ als Bauplatzreserve für einen Kirchenbau erworben. Die Liegenschaft mit einer Grösse von 8'592 m<sup>2</sup> liegt in der Geschäfts- und Wohnzone. Auf dem Grundstück befindet sich heute ein altes, baufälliges Bauernhaus mit Scheune. Es wird gegenwärtig hauptsächlich als Lagerraum genutzt. Zugunsten der Nachbarparzelle 605 besteht ein Fuss- und Fahrwegrecht. Die Liegenschaft liegt im Quartier „Innerschachen“ auf dem Gemeindegebiet Ebikon und gehörte zur Katholischen Kirchgemeinde Luzern. Auf Wunsch der Bewohnerinnen und Bewohner wurde es 2007 der Kirchgemeinde Ebikon zugeteilt.



2008 wurde im Voranschlag der Investitionsrechnung beschlossen, dass die Liegenschaft Auserschachen weiterentwickelt werden soll.

2009 meldete der Verein islamische Organisationen im Kanton Luzern (VIOKL) sein Interesse an, auf der Liegenschaft Auserschachen einen Treffpunkt zu realisieren. Aus verschiedenen Gründen hat der Verein sein Interesse wieder zurückgezogen.

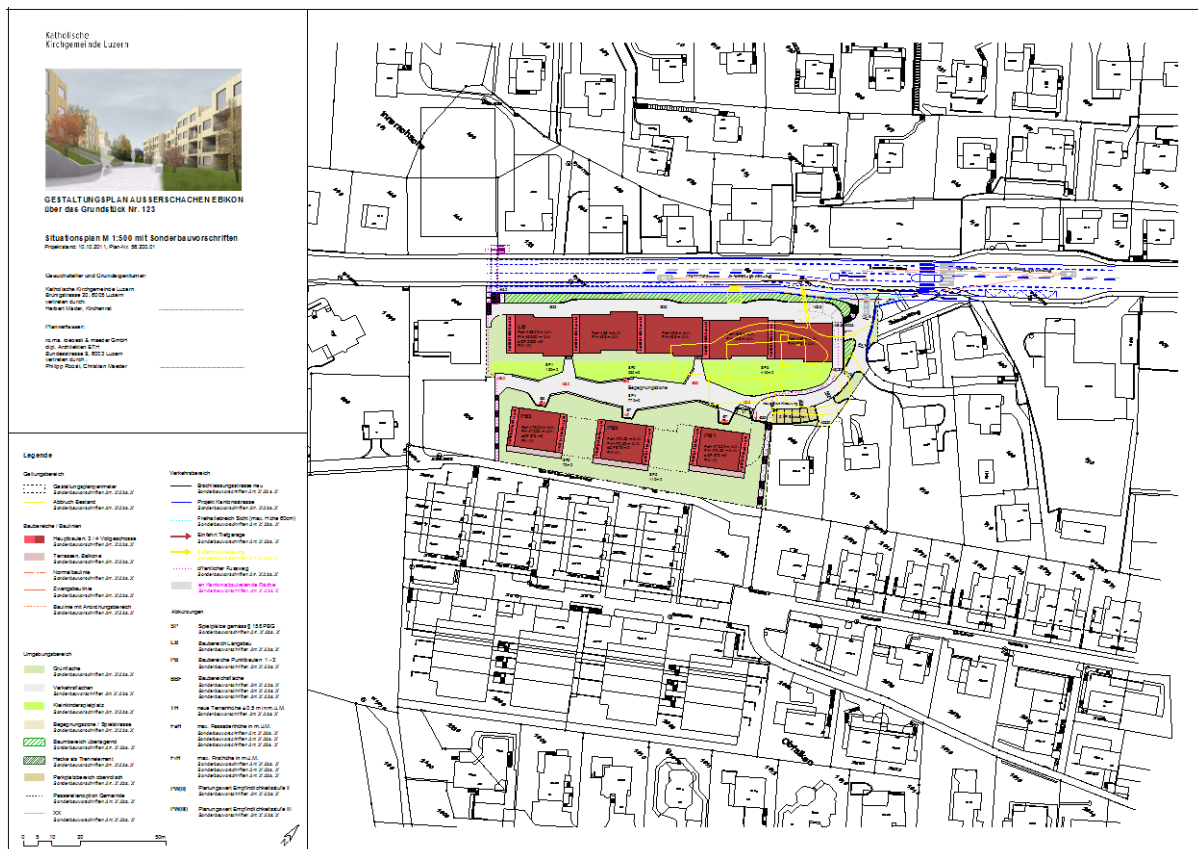
2010 wurde die Entwicklung der Liegenschaft Auserschachen an die Hand genommen, da Analysen und Bebauungsstudien ein realistisches Vermarktungspotenzial von rund 1 Mio. Franken Mietwert auswiesen.

Im Juni 2010 genehmigte der Kirchenrat das Programm für einen Architekturwettbewerb mit sechs einzuladenden Architekturbüros. Im Juli 2010 startete das Wettbewerbsverfahren, das vom Bauökonom Pius Wiprächtiger begleitet wurde. Die vom Kirchenrat gewählte Jury beurteilte im November/Dezember 2010 die sechs eingegangenen Projekte und empfahl der Bauherrschaft einstimmig, das Projekt „DU Bois“ der ro.ma (Rösli-Maeder) Architekten Luzern zur Weiterbearbeitung (Total Kosten Architekturwettbewerb inkl. Begleitung: 178'687 Franken).

### 3.1.2 Gestaltungsplan

Für die Realisierung des Projektes war ein Umzonungsverfahren notwendig, da sich das Grundstück über zwei Zonen mit verschiedenen Bedingungen erstreckte. In der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Ebikon wurde eine spezielle Geschäfts- und Wohnzone Auserschachen geschaffen, in welcher nach dem vom Gemeinderat beschlossenen Baukonzept „Du Bois“ geplant werden muss. Die ro.ma Architekten wurden zur Überarbeitung des Projektes und Ausarbeitung des Gestaltungsplanes beauftragt (Total Kosten Gestaltungsplan: 56'148 Franken).

Im Rahmen der Gestaltungsplanbearbeitung wurde die neue Grundstückserschliessung geplant und mit den entsprechenden kantonalen Behörden abgesprochen. Alle Nachbarn und Anstösser wurden in das Projekt involviert und waren mit dem geplanten Vorhaben einverstanden. 2013 stimmte das Volk der Gemeinde Ebikon der Umzonung Auserschachen zu.



Im Raumprogramm des Wettbewerbes waren sowohl Fussweganschlüsse an die Kantonsstrasse beidseits des Grundstückes als auch ein öffentlicher Fussweg an der Ostgrenze der Parzelle gefordert. Da die Kirchgemeinde mit dem Brückenkopf und dem fortführenden öffentlichen Fussweg auf ihrem Grundstück beteiligt ist, leistete sie 2013 einen Beitrag an die Fussgängerbrücke über die Kantonsstrasse. Diese Investitionen sind Teil des Gesamtprojektes Ausserschachen (Total Kosten: 212'722 Franken).

2013 beauftragte der Kirchenrat die ro.ma Architekten das Projekt so zu überarbeiten, dass kostengünstige Neubauwohnungen realisiert werden können, ohne dass ein neuer Gestaltungsplan eingereicht werden muss (Total Kosten: 26'722 Franken).

Für die Entwicklung der Liegenschaft Ausserschachen wurden bis heute Vorinvestitionen von total 474'039 Franken getätigt.

### **3.2 Konzept des Projekts Ausserschachen**

Das Projekt sieht vor, in der Zone entlang der Kantonsstrasse einen langen, differenziert gestalteten Baukörper mit 47 Mietwohnungen und 5 Atelierräumen zu erstellen. Die Wohnungen dieses Baukörpers sind hauptsächlich nach Süden (von der Strasse abgewandt) ausgerichtet. Die Position des Objektes garantiert für die dahinterliegende Aufenthaltszone und die hangaufwärts platzierten Punktbauten grösstmöglichen Lärmschutz.

Die Punktbauten mit je 7 Wohneinheiten können sowohl mit Mietwohnungen ausgestattet sein, als auch zur Teilfinanzierung im Stockwerkeigentum oder als ganze Objekte verkauft werden. Die Pensionskasse der Katholischen Kirchgemeinde Luzern hat ihr Interesse zur Übernahme eines oder mehrerer Punktbauten angemeldet. Die definitive Entscheidung über die Realisierungsvarianten und allfällige Objektverkäufe wird dem Grossen Kirchenrat mit der Berichtsvorlage für den Baukredit vorgelegt.

#### **3.2.1 Markt und Umfeld**

Bezüglich des Wohnungsmarktes stimmen verschiedene Fachleute darin überein, dass sowohl die Eigentumswohnungen wie die Mietwohnungen im Rahmen der „Wohnsiedlung Ausserschachen“ sehr gut positioniert sind.

- „Das Wohnungsangebot in der angestrebten Preisklasse (Vermietung wie Verkauf) ist im Stadtgebiet sehr knapp.“ (Luzerner Kantonalbank).
- „Die Nachfrage nach preislich attraktiven, zentral gelegenen und trotzdem einigermaßen ruhigen Stadtwohnungen ist vor allem auch bei älteren Personen stark vorhanden. Wir erachten dieses Nachfrage-Segment für diese Mikrolage<sup>1</sup> als interessant, insbesondere wegen der guten Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und den realisierbaren, relativ preisgünstigen Mietwohnungen im Längsbau und attraktiven, grossflächigen Stockwerkeigentumswohnungen für Familien bei den Punktbauten.“ (Redinvest AG)
- „Die Voraussetzungen für das Projekt sind nach den Marktstudien und der Standortanalyse der Stadt Luzern gegeben.“ (Luzerner Kantonalbank)

#### **3.2.2 Architektur und Siedlungspolitik**

Das Projekt setzt einerseits die im Wettbewerb festgelegten Ziele um, die in der Liegenschaftspolitik der Katholischen Kirchgemeinde vorgegeben sind. Andererseits wird der neueren Entwicklung im Wohnungsbau bezüglich Ökologie und alternativer Wohnformen sowie der Notwendigkeit „günstigen Wohnraum“ bereitzustellen, Rechnung getragen.

---

<sup>1</sup> Die „Mikrolage“ bezeichnet das nächste Marktumfeld der Liegenschaft, während die „Makrolage“ das weitere Umfeld bezeichnet (Stadt Luzern beziehungsweise Agglomeration).

## **Angebot von preisgünstigen Neubauwohnungen**

Der spezielle Lage dicht an der Grenze zur Stadt Luzern an der verkehrsreichen Kantonsstrasse, die nach Norden abfallenden Topografie, die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, die Lage etwas abseits der Zentren Luzern und Ebikon, die Nähe zu den Naherholungsgebieten Rotsee und Schachenweid/Löchli lassen ein breitgefächertes Wohnungsangebot realisieren.

Es ist das erklärte Ziel der Katholischen Kirchgemeinde Luzern, ein qualitativ gutes Angebot an verschiedenartigen Wohnungen mit allerdings begrenztem Komfort zu möglichst günstigen Mietzinsen anbieten zu können. Der angebotene Mix von Klein- und Grosswohnungen, von Wohngemeinschaften, von Jokerzimmern, von Gemeinschaftsräumen, von Ateliers und von Kombinationen Atelier-Wohnung wird zu einer guten Durchmischung von Bewohnern und Bewohnerinnen führen.

### **3.2.3 Rendite**

Die zu erzielende Rendite der verschiedenen Realisierungsvarianten ist in verschiedener Hinsicht für das Projekt von Bedeutung:

- als Entscheidungsgrundlage für die Bewirtschaftung des Grundstücks gemäss der Liegenschaftspolitik Finanzvermögen;
- als Rahmen für die mögliche Preisgestaltung für künftige Käufer/innen und Mieter/innen

Grundsätzlich stehen folgende drei Varianten zur Diskussion. Alle versprechen eine zukünftige Rendite (gerechnet mit 4% Fremdkapitalverzinsung) von rund 250'000 Franken.

Variante 1: Renditeobjekt Längsbau und Renditeobjekte Punktbauten:

Die Katholische Kirchgemeinde erstellt und vermietet alle Wohnungen der Überbauung Auserschachen. Dies erfordert einen grösseren Eigenkapitalbedarf. Der resultierende Landwert genügt der finanzierenden Bank nicht für eine 100%ige Sicherheit der Finanzierung. Der Fehlbetrag könnte durch Belastung einer anderen Liegenschaft der Kirchgemeinde Luzern (z.B. Unterlöchli) sichergestellt werden.

Variante 2: Renditeobjekt Längsbau und Verkauf von Stockwerkeigentum bei den Punktbauten: Durch den Verkauf von Stockwerkeigentum könnte das benötigte Fremdkapital zu 100% durch ein Bankinstitut finanziert werden. Das Vermietungs- und Verkaufsrisiko verringert sich leicht.

Variante 3: Renditeobjekt Längsbau und Verkauf eines oder mehrerer Punktbauten:

Durch den Verkauf einzelner Objekte kann das Renditeobjekt Längsbau quersubventioniert werden. Das Vermietungsrisiko der bei der Kirchgemeinde verbleibenden Wohnungen verringert sich aufgrund der geringeren Anzahl Wohnungen.

### **3.2.4 Finanzierung**

Aufgrund des provisorischen Projektes und der Kostenschätzung liess der Kirchenrat von der Luzerner Kantonalbank ein Finanzierungsangebot erstellen. Die Bank beurteilt sowohl die Qualität der einzelnen Wohnungen und die Lage der Objekte als auch die errechneten Kosten und veranschlagten Mietzinse und Verkaufspreise positiv und unterstützt die Kirchgemeinde in ihrem Vorhaben.



### 3.2 5 Umsetzung, Ressourcenbedarf Kirchgemeinde

Das vergleichbare Objekt Unterlöchli wurde seinerzeit im konservativen Sinn mit Einzelleistungsträgern realisiert. Das bedeutete eine individuelle Begleitung der Planung und Realisierung durch die Bauherrschaft bis Bauende. Dadurch bestand die Möglichkeit der Einflussnahme sowohl bei Planungsfragen als auch bei den Vergaben. Ein entsprechend grosser Ressourcenbedarf belastete die Kirchgemeinde. Dabei waren vor allem der Verkauf der Wohnungen und das gesamte Rechnungswesen von Bedeutung. Der Entscheid zum System der Einzelleistungsträger fiel insbesondere aufgrund der erstmaligen Realisierung eines entsprechend grossen Bauvolumens, mit der Möglichkeit, jederzeit Einfluss auf die Entwicklung nehmen zu können.

Ein weiteres Objekt der ähnlichen Grössenordnung könnte aufgrund der getätigten Erfahrung ebenso gut mit einer Generalunternehmung (GU) realisiert werden. Dies bedingt die Erstellung eines lückenlosen Pflichtenheftes und eine detaillierte GU-Submission. Die Bauherrschaft würde bei Vergaben, Rechnungswesen und Garantearbeiten wesentlich entlastet. Demgegenüber könnten - je nach konjunktureller Situation - etwas höhere Kosten entstehen. Eine angemessene Kontrolle des Generalunternehmens bleibt allerdings bei der Bauherrschaft. Selbstverständlich behält der Kirchenrat die Gesamtverantwortung für das Projekt.

### 3.3 Risikoanalyse

Mit einem Investitionsvolumen von rund 30 Millionen Franken hat das Projekt eine Dimension, welche eine sehr sorgfältige Beurteilung der möglichen Risiken erfordert. Dabei stehen drei Fragen im Vordergrund:

- Kann der Wohnungsmarkt zum Zeitpunkt der Realisierung die erstellte Anzahl der realisierten Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder Objektverkäufe aufnehmen?
- Ist das hohe Investitionsvolumen ohne Belastung für die Laufende Rechnung finanzierbar?
- Können die ermittelten Erstellungskosten (Gebäudekosten, Umgebung, Baunebenkosten) eingehalten werden (z. B. Bauteuerung)?

Aus heutiger Sicht sind laut Immobilienexperten und Finanzinstituten das Vermietungs- und allenfalls Verkaufsrisiko als sehr gering einzustufen. Insbesondere die Realisation von günstigem neuem Wohnraum verspricht im Markt einem dringenden Bedürfnis zu entsprechen. Nach Vorliegen der Definitiven Projektgrundlagen und Renditeberechnungen kann im Rahmen der Baukreditsvorlage die Marktsituation nochmals beurteilt werden. Sollte die Variante Renditeobjekte gemischt mit Stockwerkeigentum zur Umsetzung gelangen, müssten die dazumal vom Finanzierungsinstitut geforderte Anzahl Wohnungen vor Baubeginn verkauft sein.

Sollten sich die Rahmenbedingungen in der Wirtschaft oder für die Kirchgemeinde während der Planungsphase grundlegend ändern, so bestehen auch verschiedene Ausweichszenarien, die ohne Verlust für die Kirchgemeinde umgesetzt werden könnten:

- Realisierung der Überbauung in verschiedenen Etappen (gesamthaft teurer);
- Verkauf des gesamten, erschlossenen Grundstücks inklusive Planungsvorarbeiten
- Verkauf eines Teilgrundstücks.

Bezüglich der *Sicherheiten für die Finanzierung* ist festzuhalten, dass die Kirchgemeinde das Bauland mit einem Wert von rund 5,9 Millionen Franken als Eigenmittel einbringen kann. Dies entspricht rund 19,7 Prozent der Investitionssumme von 30 Millionen Franken.

#### 4. Weiteres Vorgehen

Nach der Zustimmung des Grossen Kirchenrates zum Sonderkredit für die Projektierung kann das Detailprojekt ausgearbeitet werden.

#### Grobterminplan

Gremium	Termin	Planungs- bzw. Entscheidungsschritt
Grosser Kirchenrat	2. Dez. 2015	Zustimmende Kenntnisnahme vom Projekt und Genehmigung Sonderkredit Projektierung
Grosser Kirchenrat	7. Dez. 2016	Entscheid über den Baukredit
Kirchenrat	anfangs 2017	Einholen der Genehmigung durch den Synodalrat gemäss Art. 18,3 des Kirchgemeindegesetzes
Kirchenrat	Frühjahr 2017	Baueingabe
	Frühjahr 2018	Baubeginn
	Ende 2019	Bezug der Wohnungen

#### 5. Sonderkredit für die Projektierung

Mit dem Sonderkredit für die Projektierung soll das Projekt bis zur Baubewilligungsreife geführt werden, inkl. behördlicher Vorabklärungen.

Es ist vorgesehen, die ro.ma Architekten Luzern für die weitere Planung zu beauftragen. Kostenplaner, Bauingenieur und Fachingenieure für Elektro, Heizung/Lüftung/Klima und Sanitär werden mittels einer Ausschreibung auf Einladung gesucht. Weitere Leistungen (Bauphysik, Energiekonzept, Geologie, Bauherrenvertretung, Eigenleistungen der Kirchgemeinde) ergänzen den Sonderkredit Projektierung.

Positionen:

- Architekten/Kostenplaner/Landschaftsarchitekt	820'000
- Bauingenieur	200'000
- Haustechnikplaner	195'000
- Geometer/Geologe/Bauphysiker	15'000
- Immobilienfachmann	20'000
- Bauherrenvertretung/Eigenleistungen Kirchgemeinde	150'000

**Total Sonderkredit für die Projektierung 1'400'000**

## **B. Antrag**

Der Kirchenrat beantragt dem Grossen Kirchenrat

Der Grosse Kirchenrat nimmt vom Konzept des Projekts „Ausserschachen“ in zustimmendem Sinne Kenntnis und genehmigt einen Sonderkredit für die Projektierung von 1'400'000 Franken.

Luzern, 19. Oktober 2015

Namens des Kirchenrates:

Rita Cavelti-Amrein  
Präsidentin

Peter Bischof  
Geschäftsführer

## **C. Beschlussesvorschlag**

Der Grosse Kirchenrat der Katholischen Kirchgemeinde Luzern

nach Kenntnisnahme des Berichts und Antrags des Kirchenrates vom 21. Oktober 2015 unter Bezugnahme auf Art.22lit.b der Gemeindeordnung der Katholischen Kirchgemeinde Luzern vom 25. Oktober 2009

beschliesst:

Der Grosse Kirchenrat nimmt vom Konzept des Projekts „Ausserschachen“ in zustimmendem Sinne Kenntnis und genehmigt einen Sonderkredit für die Projektierung von 1'400'000 Franken.

Luzern, 2. Dezember 2015

Namens des Grossen Kirchenrates:

Brigitte Waldis-Kottmann  
Präsidentin

Peter Bischof  
Ratssekretär