Immobilienstrategie der Reformierten Kirchgemeinde Holderbank-Möriken-Wildegg

Vorbemerkung:

Die Kirchgemeinden sind in einem tiefgreifenden Veränderungsprozess wie die Gesellschaft im Ganzen. Nicht nur die Frage der Mitgliedschaft und der Beteiligung an Organisationen des Gemeinwesens, sondern auch die erhöhte Mobilität, die zunehmende Differenzierung von Wohnen und Arbeiten als auch ein gesellschaftlicher Wandel im gemeinschaftlichen Miteinander machen den bisherigen Institutionen zu schaffen. Es geht jeder Kirchgemeinde also in den kommenden Jahren darum, gemeinsam mit den zivilgesellschaftlichen Partnern die zeitgemässe Rolle zu entwickeln. Durch den Rückzug namentlich junger Generationen aus der Kirche, durch neue Formen der Gemeinschaft und durch neu verteilte Aufgaben steht es der Kirchgemeinde Holderbank-Möriken-Wildegg nicht nur gut an, sich für die kommenden Jahrzehnte gesellschaftlich einzubringen, sondern es tut not - auch aus finanziellen Überlegungen. Was immer der Kirche anvertraut wird, ob Steuereinnahmen, Liegenschaften oder Zeit, es tut not, sorgfältig herauszuschälen, worin ihre aktuellen und künftigen Engagements zugunsten der Bevölkerung bestehen sollen.

0. *Unsere Ausgangslage*
   Liegenschaftsunterhalt kostet Geld. Die Reformierte Kirchgemeinde ist im Besitz zweier Kirchen (wovon eine denkmalgeschützt) sowie zweier Kirchgemeinde- bzw. Pfarrhäuser. Das Immobilienportfolio der Kirchgemeinde belastet die Rechnung.
   Die Kirchen bringen praktische keine Erträge (wenn man von seltenen Vermietungen für Konzertveranstalter oder externen Privatpersonen beispielsweise für Hochzeiten absieht). Pfarrhäuser, die von Pfarrern bewohnt werden, werfen einen technischen Zins ab, der im ganzen Kanton Aargau einheitlich bei 1500.- /Mt bzw. 18'000.-/Jahr liegt.

   Die beiden Pfarrhäuser der Kirchgemeinde Holderbank-Möriken-Wildegg sind (Stand 11.2019) beide extern vermietet. Diese Lösungen entlasten also die Rechnung der Kirchgemeinde und damit die Steuerzahler.

1. *Perspektiven Holderbank*
   Kirche und Pfarrhaus Holderbank sind denkmalgeschützt. Während das Pfarrhaus auf dem Markt vermietet werden kann und die Mieteinnahmen zum Unterhalt beitragen, ist die Kirche finanziell betrachtet ein reiner Kostenfaktor. Die Auflagen der Denkmalpflege machen trotz der Beiträge, die sie an konkrete bauliche Massnahmen zahlt, die Lage nicht gerade einfacher. Die Kirchenpflege hat seit längerem Bemühungen unternommen, Partner für eine Trägerschaft und Pflege der Kirche Holderbank als Kulturgut zu finden.

2. *Perspektiven Möriken*
   Die Kirche Möriken wurde 2017 für 1,275 Mio Franken sanft renoviert und baulich den Erfordernissen der Zeit angepasst. Sie ist mit der technischen Modernisierung und mit einer Wärmepumpe auch energetisch auf der Höhe der Zeit unterhalten und für die kommenden Dekaden gerüstet. Das Kirchgemeindehaus im Unteräsch ist nach

einer energetischen Sanierung 2010 und mit einer CO2-neutralen Pellets-Heizung ebenfalls gut unterhalten.
Die Parzelle im Unteräsch umfasst rund 5000m2 Land und liegt in der öffentlichen Zone. Sie ist baulich schlecht ausgenützt und hätte viel Potential. Die ebenfalls darauf befindliche Jungschar-Baracke hat Erneuerungsbedarf und wird zur Zeit ohne jede Dämmung noch mit Elektroradiatoren beheizt.
In den Jahren 2018 und 2019 wurden angrenzende Liegenschaften frei und der Kirchgemeinde zum Kauf angeboten. Obwohl dieses Angebot im strategischen Prozess zu früh erfolgte, wollte die Kirchenpflege der Kirchgemeinde diese einmalige Chance nicht entgehen lassen. Sie legte darum ihre Überlegungen zum Kauf der Liegenschaften an einem Informationsanlass und an darauffolgenden Kirchgemeindeversammlungen dar.
Die Liegenschaft Unteräsch 31 konnte mit Beschluss der Kirchgemeindeversammlung bereits gekauft werden. Mit dem Zukauf der Liegenschaft Schärer (Unteräsch 25) könnte die Kirchgemeinde ihr Areal auf über 7000m2 vergrössern. Die Kirchgemeindeversammlung am 3.Dezember 2019 soll darüber befinden. (Auch die Liegenschaft Unteräsch 29 stand zur Verhandlung, jedoch konnte leider keine Übereinkunft bezüglich des Preises erreicht werden.)

3. *Strategie der Kirchenpflege und Begründung*
Warum will die Kirchenpflege diese Liegenschaften übernehmen, wenn doch die allgemeinen Aussichten der Kirche rückläufige Steuern, schwindende Mitgliederzahlen und Bedeutungsverlust sind? Warum will man in schwierigen Zeiten sich noch mit Krediten binden? Macht ein solches antizyklisches Verhalten Sinn? Sollte sich die Kirchgemeinde in Zeiten sich eintrübender Prognosen nicht vielmehr auf ihr Kerngeschäft konzentrieren, statt bei den Immobilien zu expandieren?

Die Antwort hängt mit der obigen einleitenden Vorbemerkung zusammen.
Richtig ist, dass die Kirchgemeinde nicht im Geld schwimmt. Richtig ist aber auch, dass sie, anders als viele andere Kirchgemeinden, (noch) finanziell gesund ist und sowohl die Kraft als auch den Willen hat, sich mit ihrer weiteren Entwicklung proaktiv zu befassen.
Die Gelegenheit, im Unteräsch ein kleines «Quartier» zu arrondieren, ist einmalig. Will man verhindern, dass irgendwelche neue Eigentümer auf angrenzenden Parzellen eigene Interessen, möglicherweise auch reine Rendite-Interessen, verfolgen, so ist vorausschauendes Engagement angezeigt.

Da die betreffenden Parzellen überbaut sind und Mieterträge abwerfen, entstehen der Kirchgemeinde (vorbehältlich entsprechender Vermietung) bei einer Übernahme netto keine Kapitalkosten, im Gegenteil kann möglicherweise sogar eine kleine Reserve erwirtschaftet werden. Die Zinsen für die beiden Hypotheken werden durch die Mieterträge gedeckt. **Die Kirchensteuerzahler werden durch die Zukäufe nicht belastet.** Es bleibt einzig das Risiko eines eventuellen Weiterverkaufs mit Abschlag (je nach Entwicklung des Marktes), **die Kirchgemeinde kann sich aber mit den Zukäufen**

die Möglichkeit offenhalten, die Entwicklung des Areals in ihrem Sinne mit zu beeinflussen.

Die Kirchenpflege möchte diese Chance beim Schopf packen, die Zukunft des Areals offenhalten und beeinflussen zu können. In einem tiefgreifenden Strategieprozess wird die reformierte Kirchgemeinde, als gemeinnützige Institution im Dorfganzen, ihr «Kerngeschäft» in einem sich verändernden gesellschaftlichen Umfeld überprüfen und entwickeln. An der Kirchgemeindeversammlung vom 3. Dezember 2019 wird die Kirchenpflege für die externe Begleitung dieses Prozesses einen Kredit auflegen. Sollte tatsächlich eine künftige Areal-Neugestaltung im Unteräsch näher rücken, so werden neue Partnerschaften und Trägerschaften nicht nur interessant, sondern notwendig.
Diese Entwicklung soll die Kirchgemeinde langfristig nicht finanziell zusätzlich be-, sondern entlasten. Ideen einer besseren Bewirtschaftung des Areals mischen sich mit Ideen zu einer lebendigen gemeinnützigen und nachhaltigen Entwicklung, die der Kirchgemeinde ebenso zu Gute kommen könnte wie der Dorfgemeinschaft mit ihren Generationen und deren Bedürfnissen.

Die Parzelle der Kirchgemeinde im Unteräsch ist ein Ort, der Vielfalt, Freiraum und Begegnungsmöglichkeiten bietet, und in diese Richtung soll es weitergehen. Die Lebensmöglichkeiten und das Gemeinwohl in unserer sich wandelnden Gesellschaft liegen uns als Kirche am Herzen. Den Raum dazu wollen wir weiter öffnen und ihn gemeinsam mit allen, die dieses Interesse teilen, denken und entwickeln.