



**Reformierte
Kirche** Holderbank-
Möriken-Wildegg

1. Auflage!

Rechenschaftsbericht Areal Kirchgemeindehaus

Oder: Was hät's bracht...?

Das Projekt seit ... bis zur Machbarkeitsstudie 2024

In den Jahren 2018 und 2019 wurden zwei direkt an die Kirchgemeindehaus-Parzelle angrenzende Liegenschaften frei. Die Gelegenheit zum Erwerb der beiden Parzellen lösten in der Kirchenpflege Überlegungen zu einer künftigen Entwicklung des Areals aus. Die Vision entstand, ein neues Dorfzentrum zu gestalten: Ein Zentrum, das lebt und die Kirche in die Mitte des Dorfes bringt. Daneben spielte auch die Überlegung eine Rolle, den Handlungsspielraum der Kirchgemeinde in finanzieller Hinsicht zu erweitern, d.h. über Erträge aus Vermietungen eine verlässliche Einnahmequelle neben den sinkenden Kirchensteuern zu generieren. (siehe dazu im Anhang das Papier «Immobilienstrategie der Reformierten Kirchgemeinde Holderbank-Möriken-Wildegg», welches im Vorfeld der Kirchgemeindeversammlung vom 3. Dezember 2019 verfasst wurde).

Im Einzelnen gestalteten sich die Liegenschaftskäufe wie folgt:

- a. Verhandlungen mit der Familie Kleiner (Grundstückfläche 1474 m²)
Kauf im April 2019 für CHF 1'150'000 / Bankkredit für CHF 1'050'000
(jährlich CHF 11'000 Amortisation, Darlehen per 31.12.24 noch CHF 989'000)
Jährliche Mieteinnahmen ohne Nebenkosten CHF 18'000.- (seit 01.09.2024 CHF 22'800) und Unterhaltskosten durchschnittlich CHF 2'000 / Jahr
- b. Verhandlungen mit der Familie Schärer (Grundstückfläche 810 m²)
Kauf im Februar 2020 für CHF 790'000 / Bankkredit für CHF 655'000

(jährlich CHF 7'000 Amortisation, Darlehen per 31.12.24 noch CHF 620'000)

Jährliche Mieteinnahmen ohne Nebenkosten CHF 34'000 (seit 01.02.2024 CHF 35'220) und schwankenden Unterhaltskosten (durchschnittlich CHF 7'000 / Jahr). Die Nebenkosten stiegen wegen höherem Verbrauch und steigenden Gas- und Stromtarife markant an. Per 01.01.2024 Einführung von Nebenkosten auf Abrechnung.

- c. Verhandlungen mit der Familie Porcu (Grundstückfläche 506 m²), Abbruch im September 2019 aufgrund unterschiedlicher Preisvorstellungen (der von HEV ermittelte Verkehrswert lag CHF 90'000 unter dem verlangten Kaufpreis)

Beratung durch Martin Peier (erste Ziele)

Mit der Vergrößerung des Areals entstand eine Art Spielwiese, die inspirierte. Wie könnte denn so ein Dorfzentrum aussehen? Wie müsste so ein Projekt angegangen werden?

Um diese Frage umfassend und nicht nur in der Kirchenpflege, sondern möglichst mit dem ganzen Dorf zu besprechen, wurde in den Jahren 2020 und 2021 mit Martin Peier, Pfarrer und Berater mehrerer Kirchgemeinden mit Erfahrung in Prozessbegleitung ein externer Berater engagiert und ein Ausschuss «Strategiegruppe» gebildet. Diesem Ausschuss gehörten die beiden Pfarrpersonen (Martin Kuse, Ursula Vock und nach deren Rücktritt Regula Blindenbacher) sowie die Kirchenpflegerinnen Regula Birrer-Matsch und Rahel Wunderli an.

Die Beratung durch Martin Peier kostete (Zeitraum 2019 bis 2022) rund CHF 26'000.

Martin Peier motivierte die Gemeinde dazu, neben ihrem bereits bestehenden Leitbild Visionen zu erarbeiten, damit die Kirchgemeinde eine klare Zielrichtung hat.

Die wichtigsten Produkte der Beratung von Martin Peier sind das Gefäss der jährlich stattfindenden Weitblickkonferenzen und fünf Visionen – Inspiration, Gemeinschaft, Offenheit, Verantwortung, Zuwendung –, die in einem ansprechend gestalteten Flyer kommuniziert sind (zusätzlich rund CHF 6'700).

Weitblickkonferenzen und die Entwicklung von Visionen

Mit Hilfe von Martin Peier wurde noch in der Coronazeit, im Jahr 2020, die erste Weitblickkonferenz online (Zoom) durchgeführt. Es ging darum, in verschiedenen politischen Bereichen, die Bedürfnisse und Wünsche der Bevölkerung abzufragen. Die Teilnehmerzahl war 35. Die Diskussionen sehr angeregt.

Die Wünsche gingen von neuen Freizeiträume für Schreiner*innen, Töpfer*innen, etc. bis hin zu einem Kaffee und Mietwohnungen. Die Strategiegruppe wertete die Diskussion dieser ersten Weitblickkonferenz aus und entwickelte daraus fünf Visionen, welche sie an einer zweiten Weitblickkonferenz 2023 vorstellte und mit der Methode Open Space die Anwesenden einlud, Projekte im Rahmen dieser Visionen zu entwickeln und auf die Beine zu stellen.

An dieser zweiten Weitblickkonferenz entstanden die Projekte «Gemeinsam Unterwegs», «Fyrabe-Bier», die beide bis heute laufen, sowie ein neuer Vorplatz vor der Jungschar-Baracke, der mittlerweile realisiert ist. -.

An der dritten Weitblickkonferenz 2023 ging es darum, mit Legosteinen das Areal zu entwickeln. Neben riesigen Bauprojekten, gab es auch Vorschläge für Neunutzungen. Die vierte Konferenz 2024 widmete sich wieder der Projektentwicklung.

Der Prozess kommt ins Stocken

Nachdem an der Konferenz von 2023 Ideen für das Areal gesammelt worden waren, machte sich das Gefühl breit, dass sowohl die Strategiegruppe wie auch alle Teilnehmer*innen der Konferenz etwas überfordert waren, weil niemand recht wusste, was denn eigentlich realistisch wäre. Es fehlte ein Überblick über die Rahmenbedingungen, in denen man sich bewegte.

Die Strategiegruppe erstellte ein Raumprogramm, um die Bedürfnisse an Räumen zu klären. Dabei stellte sie fest, dass grundsätzlich der Raumbedarf der Kirchgemeinde mit dem Kirchgemeindehaus erfüllt sei. Allerdings gibt es schon Bedürfnisse und Handlungsbedarf:

- Eine Entflechtung von Jungschar (Materialräume im Keller!) und Kirchgemeinde (Stauräume, Archiv).

- Eine Erneuerung der JS-Baracke, die in die Jahre gekommen ist, elektrisch beheizt und nicht isoliert ist sowie teils instabile Böden hat...
- Der Wunsch, über ein Wohnraumprogramm zu einem gewissen Grad an alternativer Finanzierung zu kommen (sinkende Kirchensteuern).

Andererseits war der Gruppe klar, dass die Kirchgemeinde nicht alleine investieren konnte, wusste aber auch nicht recht, wie sie zu einem geeigneten Mitinvestor kommt.

Die Strategieguppe vernetzte sich mit den Kirchgemeinden Turgi, Wettingen und Baden, die sich momentan in ähnlichen Prozessen befinden. Lutz Fischer aus Wettingen konnte dann Alfred Kölliker, Architekt HTL, Dozent an der Bauführerschule und Berater mehrere Aargauer Kirchgemeinden in Bauangelegenheiten empfehlen, der den Prozess in Wettingen sehr erfolgreich begleitete.

Alfred Kölliker war bereit, uns mit einem Begleitmandat über zwei Jahre mit einem Kostenrahmen von rund CHF 10'000 zu beraten. Er evaluierte die Situation und empfahl uns eine Machbarkeitsstudie durchzuführen. Diese wurde an Fred Zimmerli vergeben, der als Architekt bereits die Renovation der Kirche Möriken geleitet hatte. Kostenpunkt CHF 6'270.

Machbarkeitsstudie 2024

In der Kirchenpflegesitzung vom Mai 2024 sowie an der Kirchgemeindeversammlung von Juni 2024 stellte Fred Zimmerli die Machbarkeitsstudie vor. Das von ihm vorgeschlagene Projekt würde Kosten von ca. 3 Millionen generieren – alleine für den Eigenbedarf (also ohne künftige Mieteinnahmen). Das heisst, die Belehnungshöhe würde auf 4-5 Millionen Franken ansteigen, bei abnehmender Finanzierungsmöglichkeit.

Ohne Eigenkapital und bei einer hohen Zinsenlast lassen sich aus eigenen Kräften keine Investitionen realisieren, mit deren Hilfe künftig die wegbrechenden Steuereinnahmen ersetzt werden könnten. Eine besondere Schwierigkeit stellt dabei die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen dar, die den Bau von Wohnraum im Prinzip nicht erlaubt.

Die Kirchgemeindeversammlung stellte die Klausel in Frage, dass der Pavillon zurückgebaut werden müsse¹. Allerdings scheint die Ausgangslage klar, da erst vor neun Jahren mit anwaltlicher Unterstützung ein entsprechendes Begehren vom Verwaltungsgericht abgelehnt wurde. Weiter wurde diskutiert, ob für den Unterhalt der Jungscharbaracke ein Baugesuch eingereicht werden könnte – ohne dass dann der Pavillon zurückgebaut werden müsste. Fred Zimmerli sieht dafür durchaus eine Chance. Und es entstand die Idee, dass die Jungschar und Freiwillige das vielleicht selbst schaffen könnten. Es wurde also der Wille sichtbar, dass mit den vorhandenen Immobilien weitergefahren und keine grosse Umbauprojekte in Angriff genommen werden sollten. Im Gegenteil wurde der Verkauf des Pfarrhauses in Holderbank abgelehnt, was möglicherweise finanzielle Mittel hätte generieren können für Umbauversionen an der Unteräschstrasse in Möriken.

Was het's bracht?

Das Resultat der Machbarkeitsstudie fühlt sich nach diesem langen Prozess wie eine kalte Dusche an. War alles vergebens? Wie soll es weitergehen? Haben wir etwas übersehen? Haben wir falsche Entscheide getroffen? Sind wir gar unvorsichtig mit dem uns anvertrauten Gut umgegangen? Diese Fragen wühlen uns auf und wir wollen es genau wissen. Daher werden wir in diesem Abschnitt untersuchen, inwieweit die vormals gesteckten Ziele erreicht worden sind, und wo der Prozess Dinge hervorbrachte, die wertvoll sind, aber nicht in unserem Planungshorizont lagen.

Was haben uns die Hauskäufe gebracht?

1. Wir können an den Grenzen unseres Landes mitbestimmen. Dieses Ziel wurde mit dem Kauf des Landes erreicht. Aufgrund der sehr eingeschränkten finanziellen Mittel ist allerdings der Handlungsspielraum sehr klein. Bei einem Investitionsprojekt wäre die Mitsprache eines Investors sehr gross. Bei einem Verkauf kann man

¹ Anlässlich des Anbaus des «Pavillons» ans Kirchgemeindehaus im Jahr 2000 bekam die Kirchgemeinde von der kantonalen Abteilung Baubewilligungen eine Auflage: Der Bewilligung, den Pavillon in den Waldabstand hineinzubauen, wurde die Pflicht gegenübergestellt, bei jeder späteren baulichen Entwicklung auf der Parzelle den Pavillon rückzubauen und das entsprechende Raumprogramm anderweitig zu realisieren. 2014-2015 focht die Kirchgemeinde diese Auflage bis vor Verwaltungsgericht an, jedoch ohne Erfolg. Sobald ein Baugesuch auf der Parzelle 313 gestellt wird, kommt die Auflage zum Tragen.

zwar den Käufer wählen, aber nach dem Verkauf erlischt das Mitspracherecht. Beim Vermieten entsteht ein hoher Verwaltungsaufwand. Ausserdem besteht das Risiko, dass die Mieteinnahmen keine Nettoeinnahmen mehr generieren können, wenn die Hypothekarzinsen steigen und die Unterhaltskosten für die in die Jahre gekommene Bausubstanz immer höher werden. Es stellt sich also die Frage, wie viel wert uns diese Mitsprache ist.

2. Mit geschickten Investitionen zukünftige Einnahmen generieren. Dieses Ziel kann nicht erreicht werden, da unser Eigenkapital zu klein und unsere Verschuldung zu hoch ist, um Investitionsrendite zu generieren, die uns tatsächlich langfristige Einnahmen verschaffen könnten (unabhängig davon, ob wir auf dem Land investieren oder es verpachten oder es wieder verkaufen).
3. Zusätzlich verhindert die Bau- und Nutzungsordnung (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) ein Rendite-orientiertes Wohnbauprogramm (ist in der öffentlichen Zone nicht erlaubt und die Dorfkernzonen-Liegenschaften sind zu wenig gross) Ein Umzonungsvorhaben hätte einen Zeithorizont von 8-10 Jahren und wäre mit vielen Unsicherheiten behaftet.
4. Das Ziel, mit einem guten Investor/Geldgeber gemeinsam etwas auf den Grundstücken zu entwickeln, stand bisher noch zu wenig im Fokus und auch die bisherigen Beratungen brachten uns diesbezüglich nicht entscheidend weiter. Hier ist der Handlungsspielraum noch nicht ausgeschöpft.
5. Der Kauf der Häuser und der ganze damit einhergehende Prozess haben deutlich gemacht, dass wir eine visionäre Gemeinde sind. Mit der Machbarkeitsstudie wurde hingegen auch klar, dass unsere finanziellen und personellen Ressourcen zu beschränkt sind für ein solches Grossprojekt. War der Prozess deshalb vergebens? Wir sind überzeugt, dass es nicht so ist. Nur durch diesen Prozess konnten wir alle Möglichkeiten ausloten und können nun als Strategiegruppe mit gutem Gewissen sagen – eine neue Kirchgemeinde können wir nicht mit Häusern und Parkanlagen realisieren. Aber das Kirchenvolk wurde durch diese visionären Ideen trotzdem sensibilisiert und mobilisiert (siehe die kleinen und grossen Projekte, die an den Weitblickkonferenzen entstanden sind) und wir sind gemeinsam ein Stück weitergekommen – auch ein Stück näher zum Dorf gerückt.

Was haben uns die externen Beratungen gebracht?

1. Die Beratung von Alfred Kölliker, die in die Machbarkeitsstudie von Fred Zimmerli mündete und die Visionen, erarbeitet mit Martin Peier, haben eine Auslegeordnung geschaffen, die den verfügbaren Handlungsspielraum offenlegen konnte. Es wurde die Grundlage geschaffen, um in jede Art von Verhandlungen gut einzusteigen, denn wir wissen, wer wir sind und was wir wollen. Eine wichtige Voraussetzung für jede Art von Zusammenarbeit mit Dritten.
2. Wir haben für externe Berater insgesamt rund CHF 29 500 ausgegeben, weil die Expertise im Bereich Prozessbegleitung, Bauen/Raumplanung/BNO in unserer Gemeinde nicht ehrenamtlich verfügbar war. Angesichts der hohen Komplexität mussten wir uns Hilfe holen. Alles andere wäre aus der Sicht der Strategiegruppe fahrlässig gewesen. Die externe Hilfe hat uns zudem erlaubt, unabhängige Aussenperspektiven in den Prozess einzubringen und uns befähigt, den Gemeindeentwicklungsprozess selbst in die Hand zu nehmen.

Was haben die Weitblickkonferenzen gebracht?

Das ursprüngliche Ziel der Weitblickkonferenz war, die Bedürfnisse der Bevölkerung vor Ort einzuholen. Über die Jahre wurde es aber auch zu einem Gefäss, um punktuell das kirchliche Leben mitzugestalten. Gerade die letzte, vierte Konferenz unter dem Titel “Eintagskirche” war wie eine Retraite der Kirchenpflege, an der Ideen entwickelt und danach von verschiedenen Gruppen umgesetzt werden.

Die laufenden und entstehenden Projekte des Weitblicks haben gemeinsam, dass sie die Kirche ins Dorf und zu den Menschen bringen, dass sie die Teilnehmenden in die Entwicklung, Planung und Umsetzung von Projekten einbinden (Partizipation) und so neue Formen von Kirche generieren. Diese Formen verbinden Generationen, lassen kirchennahe und -ferne Menschen unter dem Dach der Kirche sich treffen und zusammen Zeit verbringen. Mit dem Feuer und der Energie, die an den Weitblickkonferenzen immer wieder lodern, wurde vermutlich mehr Kirche realisiert als mit einem Neubau auf dem Unteräschareal. Die mit Martin Peier entwickelten Visionen wurden hier lebendig.

Das Kirchenvelo, das im Laufe des Prozesses dazustiess, bietet der Kirchgemeinde eine mobilere Art an, Kirche im Dorf zu sein und unterstützt die Arbeit in den Weitblickkonferenzen.

Wie weiter?

Wir müssen zur Kenntnis nehmen, dass die Kirchgemeinde nicht die Finanzkraft hat, das Areal im Unteräsch baulich im grossen Stil zu entwickeln. Sind wir also unterwegs wie die Jünger, die Jesus aussandte mit dem Gebot, mit ganz leichtem Gepäck zu reisen? ² Und soll es gut sein so? Oder haben wir mit dem erweiterten Areal im Unteräsch nicht doch ein Gut einzubringen, aus dem viel entstehen könnte? Sozusagen die fünf Brote und zwei Fische, von denen schliesslich Tausende satt wurden?³

Verkauf der Liegenschaften Kleiner/Schärer?

Der Kauf der zwei angrenzenden Liegenschaften führten zwar zu keiner zukunftsweisenden Erneuerung, aber dafür auch zu keinen finanziellen Einbussen der investierten Gelder.

Dass die Häuser gekauft wurden, führte bisher nicht zu einem Verlust der Kirchgemeindegelder, aber zum Öffnen von neuen Horizonten und Träumen von Kirche im Dorf... und genau diese neuen Träume und Visionen sind im Gemeindealltag heute spürbar! Bemerkenswert ist, dass der überwiegende Teil der entwickelten Projekte low-budget ist, also nicht von einer aufwändigen Infrastruktur abhängig ist. Das macht uns zuversichtlich, dass wir auch ohne räumlichen Ausbau die fünf Visionen leben können.

Es wurde somit klar, dass die Kirche auch ins Dorf kommt, ohne bauliche Investitionen! Viel mehr fühlen sich diese beiden Gebäude wie Klötze an, und ohne diese können wir noch viel besser überlegen, wie wir denn an der Unteräschstrasse 27 ein Dorfzentrum sein können, mit dem, was wir haben.

Gerne möchte die Strategiegruppe ihren Fokus auf mögliche Massnahmen im Rahmen der bestehenden Immobilien richten und so die Visionen der Kirchgemeinde umsetzen. Gleichzeitig gilt es weiterhin Ausschau zu halten nach guten (Kauf-)Partnern. Ausserdem kümmert die Strategiegruppe sich um einen unserer Visionen möglichst entsprechenden Weiterverkauf der Grundstücke Schärer/Kleiner zu gegebener Zeit.

² Mk 6,8-9: Und er gebot ihnen, nichts auf den Weg mitzunehmen ausser einem Stab, kein Brot, keinen Sack, kein Geld im Gürtel, nur Sandalen an den Füßen, und: Zieht euch kein zweites Kleid an!

³ Im Wunder der Brotvermehrung (Mk 6,33-44) bringen Jesus und die Jünger ihr Weniges ein, und doch werden am Ende alle satt!

Dorfzentrum am Unteräsch – Was bleibt von der Vision?

Wäre es möglich- auch ohne neue Immobilie – am Unteräsch ein lebendiger Dorfteil zu gestalten? Oder kann es sein, dass wir genau das bereits haben mit der Kita und Jungschar? Sie beleben den Platz während der Woche und am Wochenende.

Sanfte Renovation/Instandhaltung der Jungscharbaracke

Die Jungscharbaracke wird so renoviert, dass der Pavillon nicht zurückgebaut werden muss. Aufgrund der hohen Verschuldung der Kirchgemeinde, wird die Jungschar sich an den Kosten beteiligen müssen. Allerdings könnte die Kirchgemeinde behilflich sein, ein Fund-Raising auf die Beine zu stellen. Zudem gibt es evtl. Freiwillige aus der Kirchgemeinde, die mitanpacken würden. Es könnte daraus ein spannendes Projekt werden, das viele verschiedene Menschen involviert.

Situationsplan:

3. Parzelle 314 «Schärerhaus»
4. Parzelle 317 «Kleinerhaus»
5. Parzelle 313 «Kirchgemeindehaus / Jungscharbaracke»

