



ANTWORT

des Kirchenvorstands an den

GROSSEN KIRCHENRAT DER REFORMIERTEN KIRCHE LUZERN

betreffend

Beantwortung Ziff. 1 des Postulats «Neue Perspektiven für das Myconiushaus in Luzern»

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Rekapitulation

Aus der Sitzung des Grossen Kirchenrats vom 12. Dezember 2022 und der Medienmitteilung vom 15. Dezember 2022 ging hervor, dass die Motion «Neue Perspektiven für das Myconiushaus in Luzern» von Michaela Bühler und Albert Schwarzenbach (Präsidentin und Vizepräsident der Kirchenpflege Teilkirchgemeinde Stadt Luzern) zum Ziel hat, den möglichen Verkauf der Liegenschaft Myconiushaus zu verhindern und ein neues Konzept für die Belebung des Gebäudes zu entwickeln.

Der Kirchenvorstand schlug vor, die Motion abzulehnen, erklärte sich jedoch bereit, einen Teil als Postulat entgegenzunehmen. Das Teilpostulat sollte den Auftrag beinhalten, die weitere Vorgehensweise für die Zukunft des Myconiushauses zu prüfen. Das Parlament war mit dem Vorgehensvorschlag einverstanden und hat diesem zugestimmt.

Auszug aus der Stellungnahme des Kirchenvorstands zur Motion «Neue Perspektiven für das Myconiushaus in Luzern» vom 25. Oktober 2022:

Der Kirchenvorstand nahm an seiner Sitzung vom 29. November 2023 wie folgt Stellung zu Ziff. 1 der Motion:

Es gibt und gab Überlegungen zum Verkauf des Myconiushauses. Das ist auch aus den Arbeitspapieren zur Finanzplanung ersichtlich (vergleiche Planungsbericht Finanzperspektive Horizont 28, Bericht und Antrag 498/2022).

Im Kontext mit der Mitgliederentwicklung der Teilkirchgemeinde Stadt Luzern (seit 2017 Abnahme um 990 Mitglieder auf neu 7'227 Mitglieder, Stand 28.11.2022) und im Rahmen der Diskussionen zur Zentrumspolitik 2017 wurde das Gebäude als mögliches Verkaufsobjekt für notwendige Desinvestitionen benannt. Dies auch im Austausch mit der damaligen Kirchenpflege der Teilkirchgemeinde Stadt Luzern, welche sich für die Konzentration auf die drei grösseren Zentren ausgesprochen hatte. Beim dazumal besprochenen Verkauf ging es auch um die Möglichkeit der Weiterentwicklung anderer Schwerpunktstandorte und deren Finanzierung. Weiter war dem Kirchenvorstand immer wichtig, dass es nur eine Trennung vom Myconiushaus gibt, wenn sich für das Quartier eine den Bedürfnissen der Mitglieder und der Teilkirchgemeinde Stadt Luzern passende Lösung finden lässt.

Im vorliegenden Aufgaben- und Finanzplan 2023–2026 sind unter 3.3.5 Bauwesen die folgenden Aufgaben für die nächsten beiden Jahre definiert:

Überarbeiten der Liegenschaftsstrategie (insbesondere Thema Zentrenpolitik) und Unterhaltsstrategie, aktuell vor allem Myconiushaus, Rigi-Kaltbad, Zentrum Gerliswil.

- *Die Liegenschaften der Kirchgemeinde unter dem Gesichtspunkt einer nachhaltigen, energetischen Entwicklungsstrategie überprüfen und ein Umsetzungskonzept erarbeiten.*

Beide Aufgaben wurden im Jahresprogramm 2023 priorisiert und mit den folgenden konkreten zu erwartenden Resultaten ergänzt:

- *Mit den betroffenen Teilkirchgemeinden im Gespräch sein und Lösungen suchen.*
- *Ein Umsetzungskonzept zur energetischen Sanierung der Liegenschaften ist erarbeitet.*

Weiter ist unter 6. Finanzen und Controlling die folgende Aufgabe formuliert:

- *Die Finanzstrategie erarbeiten und als Planungsinstrument einführen.*

Aktuelle Ausgangslage:

Wie geplant liegt per Ende 2022 für alle Gebäude eine GEAK Plus Beurteilung vor, welche die energetische Situation der Gebäude aufzeigt. Für die meisten Gebäude – auch für das Myconiushaus – wird eine Einschätzung des weiteren Sanierungsbedarfes erhoben. Diese beiden Abklärungen werden unter anderem die Grundlage für die oben aufgeführten Aufgaben liefern.

Mit der Erarbeitung einer längerfristigen Finanzstrategie wird die Beurteilung der finanziellen Auswirkungen von Gebäudesanierungen, -nutzung und -unterhalt zusätzlich strukturiert und für die Kommunikation mit dem Grossen Kirchenrat und den Teilkirchgemeinden transparenter werden. Zur Verdeutlichung der Grundhaltung des Kirchenvorstandes wird auch auf die im Anhang aufgeführten Auszüge aus der im Mai 2020 verabschiedeten Liegenschaftsstrategie verwiesen.

Der Kirchenvorstand hat die Aufgabe, die Interessen aller Teilkirchgemeinden zu bündeln und die Möglichkeiten und Ressourcen der ganzen Kirchgemeinde mitzugestalten und zu verwalten. Die zitierten Auszüge, der vorliegende Aufgaben- und Finanzplan als Ganzes und die weiteren Anmerkungen zeigen, dass eine sorgfältige, ausgewogene, partizipative und finanziell tragbare Erfassung und Planung in Bezug auf den zukünftigen Umgang mit den Liegenschaften der Kirchgemeinde nicht nur geplant, sondern zum Teil schon in Umsetzung sind.

Deshalb ist der Kirchenvorstand bereit, die Forderung der Motion gemäss vorstehender Ziffer 1 als Postulat entgegenzunehmen.

Vorgehensweise

Die Teilkirchgemeinde Luzern wurde anschliessend damit beauftragt, ein Nutzungskonzept zu erstellen und konkrete Fragen zu beantworten um aufzuzeigen, inwiefern das Myconiushaus in ihre Strategie eingeschlossen wird. Dieses wurde erstellt, lieferte aber keine grundlegende Antwort, weshalb genau das Myconiushaus als strategisch wichtig eingestuft wird. Im Allgemeinen wurde mitgeteilt, dass die Arbeit mit diversen Anspruchsgruppen im Quartier für die Teilkirchgemeinde Stadt Luzern als wichtig erachtet wird. Unter anderem aus diesen Gründen möchte die Teilkirchgemeinde die Räume im Myconiushaus beibehalten.

Die Kirchengutsverwaltung hat zwischenzeitlich mit der Firma Wüest Partner AG aus Zürich drei Hauptszenarien mit Unterszenarien für die Zukunft vom Myconiushaus geprüft.

- **Szenario 1A:** Abbruch/Neubau, maximale Ausnützung, Marktmieten
- **Szenario 1B:** Abbruch/Neubau, maximale Ausnützung, Kostenmiete
- **Szenario 2A:** Fortführung der Liegenschaft, umfassende Sanierung inkl. Realisierung der Ausnützungsreserve durch Aufstockung und Anbau, Marktmieten
- **Szenario 2B:** Fortführung der Liegenschaft, umfassende Sanierung inkl. Realisierung der Ausnützungsreserve durch Aufstockung und Anbau, Kostenmiete
- **Szenario 3:** Fortführung, sanfte Sanierungen von 1 Mio. alle 5 Jahre, Marktmieten

Der Baurechtszins wird für das Szenario mit dem tiefsten und höchsten Wert ermittelt. So wird ersichtlich, in welcher Bandbreite ein Baurechtszins mutmasslich zu liegen kommt.

Zur besseren Übersicht der möglichen Szenarien wurde nachfolgend eine Tabelle erstellt. Die ausführlichen Resultate und Dokumente sind den Beilagen zu entnehmen.

Szenarien	1A Abbruch/Neubau	1B Abbruch / Neubau Kostenmiete	2A Totalsanierung und Aufstockung / Erwei- terung	2B Totalsanierung und Aufstockung / Erwei- terung mit Kosten- miete	3 Fortführung mit etappierter Sanierung
Erklärung	Abbruch und Neubau mit grösstmöglicher Auslastung der Fläche sowie eine Vermietung mit marktüblichen Mietzinsen.	Wie Szenario 1a aber Vermietung mit kostendeckenden Mietzinsen	Sanierung des Bestandes mit einer Aufstockung z.B. durch zusätzliche Stockwerke. Umnutzung der Allgemeinen Flächen z.B. zu Wohnen für eine starke Reduktion der Allgmeinflächen.	Wie Szenario 2A aber Vermietung nur mit kostendeckenden Mietzinsen	Etappenweise Totalsanierung des Bestandes, damit das Energiegesetz umgangen werden kann. Eine Etappe besteht aus 5 Jahren. Die maximale Investition pro Etappe darf 1/3 des Gebäudeversicherungswertes nicht überschreiten. Damit kann für jede Etappe CHF 1 Mio investiert werden.
Kosten	CHF 9'081'000	CHF 9'081'000	CHF 10'200'000	10'200'000	CHF 2'660'000
Anschliessender Marktwert Gebäude	CHF 5'437'000	CHF 1'511'000	CHF 2'419'000	CHF -1'170'000	CHF 3'992'000
Erklärung Marktwert	Grösstmöglicher Marktwert.	Kostenmieten (günstiger Wohnraum) senken den Marktwert eines Gebäudes, weswegen dieser im Vergleich zu Szenario 1A tief ausfällt.		Kostenmieten (günstiger Wohnraum) senken den Marktwert eines Gebäudes, weswegen dieser im Vergleich zu Szenario 2A tief ausfällt.	
Baurechtzins	CHF 143'175 pro Jahr ab Fertigstellung Neubau	CHF 26'958 pro Jahr ab Fertigstellung Neubau	-	-	-

Die Szenarien wurden der Kirchenpflege der TKG Stadt an ihrer Sitzung vom 22. Februar präsentiert.
Die Kirchenpflege hat die Szenarien zur Kenntnis genommen.

Der Vorstand möchte zusätzlich Überlegungen in der weiteren Vorgehensweise berücksichtigen: Wieviel graue Energie und wieviel Betriebsemissionen die Szenarien Abbruch/Neubau und Fortführung mit etappierter Sanierung produzieren. Die Untersuchungen dazu ergaben:

3 Variante ohne Fassadendämmung, alte Fenster	3 Variante mit Fassadendämmung und neuen Fenster	1A Abbruch und Ersatzneubau
Betriebsemissionen hoch, weniger graue Energie im Vgl. zur Variante mit Fassadendämmung und neuen Fenstern wegen der höheren Eingriffstiefe.	Es können annähernd Betriebsemissionswerte eines Ersatzneubaus erreicht werden.	Neubau = Hohe CO ₂ Emissionen für die Erstellung Wenig Betriebsemissionen Die graue Energie kann jedoch während des Lebenszyklus nicht kompensiert werden
--	Ökologisch das nachhaltigste Szenario	Ökologisch das nicht nachhaltigste Szenario
Betriebsemissionen: 150t CO ₂ Graue Energie: 140t CO ₂ <u>Total: 290t CO₂</u>	70t CO ₂ 160t CO ₂ <u>230t CO₂</u>	1000t CO ₂ 660t CO ₂ <u>760t CO₂</u>

Der Vorstand wird aufgrund der vorliegenden Ergebnisse voraussichtlich bis zur Sitzung des Grossen Kirchenrates im Dezember 2024 oder Juni 2025 eine konkrete Empfehlung ausarbeiten.

Mit dieser Beantwortung des Postulats Ziff. 1 legt der Kirchenvorstand dar, welche inhaltlichen Abklärungen in welchem zeitlichen Rahmen zum Myconiushaus im Kontext Gebäudesanierung, -nutzung und -unterhalt vornimmt oder bereits vorgenommen hat. Er zeigt auf, dass eine sorgfältige, ausgewogene, partizipative und finanziell tragbare Erfassung und Planung der Liegenschaften der Kirchgemeinde in Umsetzung sind. Im Aufgaben- und Finanzplan 2023–2026 sind unter 3.3.5 Bauwesen die konkreten Aufgaben im Zusammenhang mit dem Myconiushaus aufgezeigt. Der Grosse Kirchenrat hat den AFP 2023–2026 genehmigt. Insbesondere wird darin auf die Berücksichtigung der energetischen Gesichtspunkte und finanziellen Möglichkeiten der Kirchgemeinde verwiesen. Mit obigen Ausführungen betrachtet der Kirchenvorstand Postulat Ziff. 1 als beantwortet.

Der Vorstand hat das Postulat Ziff. 1 entgegengenommen und beantwortet.

Antrag:

Der Kirchenvorstand genehmigt den Text oben in dieser Ausführung als Postulatsantwort. Die Antwort wird in dieser Form schriftlich dem Grossen Kirchenrat an der Sitzung vom Juni 2024 vorgelegt.

Als Beilage werden folgende Dokumente hinzugefügt:

- Analyse ökologische Nachhaltigkeit von Wüest Partner AG
- Präsentation Objektstrategie von Wüest Partner AG

Luzern, 3. Mai 2024

NAMENS DES KIRCHENVORSTANDS

Christa Wenger
Präsidentin

Nadja Zraggen
Geschäftsführerin