

BERICHT UND ANTRAG NR. 520

des Kirchenvorstands an den

GROSSEN KIRCHENRAT DER REFORMIERTEN KIRCHE LUZERN

betreffend

Myconius Immobilienstrategie: Entscheidung über die weiteren Schritte basierend auf den geprüften Zukunftsszenarien

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Kirchenvorstand unterbreitet dem Grossen Kirchenrat gestützt auf Art. 29 Abs. 1 Kirchgemeindeordnung (KGO) und Art. 18 Geschäftsreglement für den Grossen Kirchenrat einen Bericht über das weitere Vorgehen betreffend das Myconiushaus.

1. Rekapitulation

In der Sitzung des Grossen Kirchenrats vom 12. Dezember 2022 wurde die Motion «Neue Perspektiven für das Myconiushaus in Luzern» besprochen. Der Kirchenvorstand schlug vor, die Motion abzulehnen, nahm jedoch einen Teil als Postulat an, um die zukünftige Nutzung zu prüfen. Der in der Dezember 2022 vorgelegte Aufgaben- und Finanzplan 2023–2026 wurden Massnahmen zur Überarbeitung der Liegenschaftsstrategie, insbesondere zur energetischen Sanierung des Myconiushauses und anderer Gebäude, festgelegt. Bis Ende 2022 lag eine energetische Bewertung (GEAK Plus) für alle Gebäude vor, um den Sanierungsbedarf zu klären.

In früheren Planungen war das Myconiushaus aufgrund der sinkenden Mitgliederzahlen der Teilkirchgemeinde und im Rahmen der Zentrumspolitik als mögliches Verkaufsobjekt in Erwägung gezogen. Der Kirchenvorstand betonte, dass ein Verkauf nur dann erfolgen solle, wenn eine Lösung gefunden wird, die den Bedürfnissen der Teilkirchgemeinde und des Quartiers gerecht wird.

Die Kirchengutsverwaltung beauftragte die Firma Wüest Partner AG, drei Hauptszenarien für die Zukunft des Myconiushauses zu prüfen:

- Abriss und Neubau
- umfassende Sanierung mit Ausnutzungsreserven
- sanfte Sanierungen.

Zudem wurden die Betriebsemmissionen für das Szenario Abbruch und Neubau berechnet.

Zur besseren Übersicht der möglichen Szenarien wurden nachfolgend zwei Tabellen erstellt. Die ausführlichen Resultate und Dokumente sind den Beilagen zu entnehmen.

Szenarien	1A Abbruch/Neubau	1B Abbruch / Neubau Kostenmiete	2A Totalsanierung und Aufstockung / Er- weiterung	2B Totalsanierung und Aufstockung / Er- weiterung mit Kos- tenmiete	3 Fortführung mit etappierter Sanie- rung
Erklärung	Abbruch und Neu- bau mit grösstmög- licher Auslastung der Fläche sowie eine Vermietung mit marktüblichen Miet- zinsen.	Wie Szenario 1a aber Vermietung mit kostendeckenden Mietzinsen	Sanierung des Be- standes mit einer Aufstockung z.B. durch zusätzliche Stockwerke. Umnut- zung der Allgemei- nen Flächen z.B. zu Wohnen für eine starke Reduktion der Allgemeinflächen.	Wie Szenario 2A aber Vermietung nur mit kostendecken- den Mietzinsen	Etappenweise To- talsanierung des Be- standes, zur Umge- hung Energiegesetz. Eine Etappe = 5 Jahre. Max. Investi- tion pro Etappe darf 1/3 des Gebäudever- sicherungswertes 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
Mieteinnahmen p.a.	CHF 494'000	CHF 375'700	CHF 468'000	CHF 362'700	CHF 229'680
Anschliessender Marktwert Gebäude	CHF 5'437'000	CHF 1'511'000	CHF 2'419'000	CHF -1'170'000	CHF 3'992'000
Erklärung Markt- wert	Grösstmöglicher Marktwert.	Kostenmieten (güns- tiger Wohnraum) senken den Markt- wert eines Gebäu- des, weswegen die- ser im Vergleich zu Szenario 1A tief aus- fällt.		Kostenmieten (güns- tiger Wohnraum) senken den Markt- wert eines Gebäu- des, weswegen die- ser im Vergleich zu Szenario 2A tief aus- fällt.	
Baurechtzins	CHF 143'175 pro Jahr ab Fertigstel- lung Neubau	CHF 26'958 pro Jahr ab Fertigstellung Neubau	-	-	-

Betriebsemissionen

1A Abbruch und Ersatzneubau	3 Variante ohne Fassadendämmung, alte Fenster	3 Variante mit Fassadendämmung und neuen Fenster
Neubau = Hohe CO ₂ Emissionen für die Erstellung Wenig Betriebsemissionen Die graue Energie kann jedoch während des Lebenszyklus nicht kompensiert werden.	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.
Ökologisch das nicht nachhaltigste Szenario	--	Ökologisch das nachhaltigste Szenario
Betriebsemiss. 100t CO ₂ Graue Energie 660t CO ₂ <u>Total 760t CO₂</u>	Betriebsemiss. 150t CO ₂ Graue Energie 140t CO ₂ <u>Total 290t CO₂</u>	Betriebsemiss. 70t CO ₂ Graue Energie 160t CO ₂ <u>Total 230t CO₂</u>

Empfehlungen Zukunftsszenarien

Für die Erstellung eines Vorgehensvorschlags und die Verarbeitung der Resultate wurden folgende Szenarien gewählt:

- 1A (Abbruch / Neubau)
- 3 (Etappierte Sanierung)

Folgende Szenarien werden nicht weiterverfolgt:

- 1B (Abbruch / Neubau zu Kostenmiete)
- 2A (Totalsanierung und Aufstockung / Erweiterung)
- 2B (Totalsanierung Aufstockung / Erweiterung mit Kostenmiete) und Verkauf (siehe folgende Tabelle)

Verworfenne Zukunftsszenarien und Begründungen		
1B Abbruch / Neubau Kostenmiete	2A Totalsanierung und Aufstockung / Erweiterung	2B Totalsanierung und Aufstockung / Erweiterung mit Kostenmiete
Sehr geringer Marktwert des Gebäudes	Geringer Marktwert des Gebäudes	Marktwert im Minusbereich
Schwierigkeit der finanziellen Tragbarkeit	Höhere Investitionskosten als bei Neubau & niedrigerer Mietzins ertrag als bei Neubau	Höhere Investitionskosten als bei Neubau & niedrigerer Mietzins ertrag als bei Neubau
	Fehlende Nutzungsflexibilität	Fehlende Nutzungsflexibilität

Soziale Aspekte Szenarien 1A (Abbruch / Neubau) und 3 (Etappierte Sanierung)

Es ist festzuhalten, dass sowohl mit dem Szenario 1A als auch mit dem Szenario 3 ein sozialer Gedanke verfolgt und umgesetzt werden kann. Bei der Vermietung beispielsweise, soll bei beiden Szenarien nicht ein Renditemaximum im Vordergrund stehen. Zudem kann bezüglich Nutzung ein soziales Projekt integriert werden. Welches Projekt umzusetzen ist, ist aufgrund Gebäude, Struktur (Möglichkeiten) und Bedarf festzulegen. Ein Neubau beispielsweise ermöglicht eine maximale Flexibilität in der Planung. Soziale Nutzungen nach Szenario 3 sind aufgrund nach oben limitierter Investitionssumme und gegebener Struktur des Gebäudes weniger flexibel aber weiterhin möglich.

Zukunftsszenario: Veräusserung

Eine weitere Variante ist die Veräusserung des Gebäudes. Diese Variante wird nicht empfohlen. Die Begründung dafür ist nachfolgend aufgelistet:

- **Verlust von langfristigem Ertragspotenzial**
Durch den Verkauf verliert die Kirchgemeinde die Möglichkeit, langfristige Mieteinnahmen oder Erträge aus einer zukünftigen Wertsteigerung zu generieren.
- **Verlust von strategischem Einfluss**
Eine Liegenschaft bietet der Gemeinde strategische Flexibilität, um auf zukünftige Entwicklungen, wie Gemeindebedürfnisse oder Veränderungen reagieren zu können. Ein Verkauf reduziert die Handlungsspielräume und Einflussmöglichkeiten.
- **Emotionaler und symbolischer Wert**
Immobilien, insbesondere solche mit historischer Bedeutung oder starker Bindung zur Gemeinschaft, haben einen emotionalen und symbolischen Wert. Ein Verkauf kann den Verlust eines wichtigen Symbols darstellen.
- **Einmalige statt kontinuierlicher Einnahmen**
Der Verkaufserlös ist eine einmalige Einnahme, während z.B. ein Neubau die Möglichkeit bietet, langfristig stabilere, regelmässige Einnahmen zu erzielen.

Kriterien für die Beurteilung der gewählten Szenarien

Um einen Handlungsvorschlag zu generieren, werden die zwei verbliebenen Varianten 1A (Abbruch / Neubau) und 3 (Etappierte Sanierung) auf folgende Kriterien geprüft:

Nr.	Kriterium	Beschrieb
1	Finanzielle Tragbarkeit	Investitions- und Betriebskosten sowie mögliche Einnahmen. Investitionskosten, Marktwert, Mieterträge.
2	Nachhaltigkeit und Energieeffizienz:	Wie hoch ist der energetische Standard des Gebäudes, und welche Massnahmen zur Energieeinsparung sind notwendig oder möglich?
3	Nutzungsflexibilität	Inwiefern kann die Liegenschaft an zukünftige Bedürfnisse und Anforderungen angepasst werden? Dies betrifft mögliche Umnutzungen oder Erweiterungen.
4	Nutzungsbedarf	Aktuelle oder zukünftige Bedürfnisse der TKG. Gibt es einen internen Bedarf für die Immobilie, der durch eine Entwicklung gedeckt werden könnte.
5	Personelle Ressourcen	Wie hoch ist der interne Aufwand hinsichtlich Personal, Zeit und Fachkompetenzen, um ein Szenario umzusetzen? Dieses Kriterium bewertet die Verfügbarkeit und Kapazitäten der internen Organisation zur Durchführung der notwendigen Schritte und den Einsatz externer Fachkräfte, wenn internes Know-how nicht ausreicht.

Bewertung Szenarien 1A (Abbruch / Neubau) und 3 (Etappierte Sanierung)		
Nr. Kriterium	Szenarien	
	1A Abbruch / Neubau	3 Etappierte Sanierung
1 Finanzielle Tragbarkeit	Beträge in CHF Investitionskosten: 9'081'000 Mieteinnahmen p.a.: 494'000	Beträge in CHF Investitionskosten: 2'660'000 Mieteinnahmen p.a.: 85'920
1 Fazit	Bzgl. Marktwert und Mieteinnahmen langfristig wirtschaftlich besseres Szenario, Parzelle kann optimal genutzt werden	Bzgl. Marktwert und Mieteinnahmen langfristig wirtschaftlich schlechteres Szenario
2 Nachhaltigkeit und Energieeffizienz	Betriebsemissionen & graue Energie bei vollständigem Rückbau max. 760 Tonnen CO ₂	Betriebsemissionen & graue Energie 230 Tonnen CO ₂
2 Fazit	Betriebsemissionen etwa gleich Graue Energie 4x höher als bei Szenario 3	Betriebsemissionen etwa gleich Graue Energie ¼ von Szenario 1A
3 Nutzungsflexibilität	Nutzungsflexibilität mit Neubau vollumfänglich gegeben.	Nutzungsflexibilität mit etappenweiser Sanierung beschränkt möglich, insbesondere aufgrund Kostenbeschränkung und anderweitigen Prioritäten.
3 Fazit	Nutzung sehr einfach und flexibel zu gestalten	Nutzung wenig flexibel (schlechtes Raumprogramm), unklar ob und wann die Kosten eine Umnutzung decken könnten, aufgrund des Zustands des Gebäudes.
4 Nutzungsbedarf	Nutzungsbedarf gemäss TKG vorhanden. Mit Neubau könnte problemlos auf die Bedürfnisse der TKG eingegangen werden.	Nutzungsbedarf gemäss TKG vorhanden. Mit aktuellem Gebäude und beschränkter Flexibilität kann nur beschränkt auf die Bedürfnisse der TKG eingegangen werden.
4 Fazit	Eingehen auf Bedürfnisse sehr gut möglich	Eingehen auf Bedürfnisse nur bedingt möglich
5 Personelle Ressourcen	Personalaufwand erhöht. Kann sich durch Wahl eines geeigneten Unternehmermodells reduzieren (Generalunternehmung). Beispiele Ressourcen: -3x Kredite davon 1-2x Sonderkredit -Projektsteuerungsgruppe -Wettbewerbsprojekt -GU agiert als Schnittstelle zwischen Architekt, TKG, Behörden, usw.	Personalaufwand enorm. Keine Reduzierung aufgrund geeigneter Wahl eines Unternehmermodells möglich. Beispiele Ressourcen: -3x Kredite davon alle Sonderkredite -Vergaben und Planung -Projektsteuerungsgruppe -Zusätzliche interne Ressourcen Bereich Immobilien & Finanzen -Ressourcen im Bereich Präsidium / Ressort Bau -REFLU agiert als Schnittstelle zwischen Architekt, TKG, Behörden, usw.
5 Fazit	Personal- und Behördenaufwand hoch Mit Generalunternehmung und geeigneter Planung kann der Aufwand reduziert aber nicht verhindert werden.	Personal- und Behördenaufwand enorm hoch Keine Möglichkeit zur geeigneten Wahl eines Unternehmermodells.

Fazit

Aufgrund der fünf ausgewählten Kriterien, welche für die Kirchgemeinde als wichtig erachtet werden, wurde eine Einschätzung vorgenommen.

Die Nachteile eines Ersatzneubaus liegen vor allem in der hohen grauen Energie, die im Vergleich zu einer etappierten Sanierung deutlich höher ausfällt. In allen anderen Bewertungsaspekten wird der Ersatzneubau jedoch als vorteilhafter eingestuft. Insbesondere unter den Gesichtspunkten der finanziellen Tragbarkeit, der Nutzungsflexibilität und der Verfügbarkeit personeller Ressourcen ist von einer etappierten Sanierung abzuraten. Die aktuellen personellen und organisatorischen Kapazitäten der Kirchengutsverwaltung und des Vorstands sind nicht darauf ausgerichtet, eine solch komplexe Erneuerung in Teilschritten zu bewältigen.

Daher wird empfohlen, die Entwicklung des Myconiushaus selbst voranzutreiben und für die Umsetzung eine Generalunternehmung hinzuzuziehen.

Chancen eines Neubauprojektes

– Flexibilität für zukünftige Nutzung:

Ein Neubau kann so geplant werden, dass er den aktuellen und zukünftigen Bedürfnissen der Kirchgemeinde entspricht. Dies ermöglicht eine flexible Nutzung, was aktuell nicht oder nur teilweise mit Einschränkungen möglich ist.

– Kontrolle über das Projekt:

Durch die Entscheidung, die Liegenschaft zu entwickeln, behält die Kirchgemeinde die Kontrolle über das Projekt, die Nutzung und die Einnahmen. Dies ermöglicht eine gezielte Steuerung entsprechend den Bedürfnissen der Kirchgemeinde.

– Energieeffizienz und Nachhaltigkeit:

Neubauten können nach modernen ökologischen Standards errichtet werden, was langfristig zu Kosteneinsparungen bei Energie und Betrieb führen kann. Diese Investition kann helfen, die Umweltbilanz der Kirchgemeinde zu verbessern und auf zukünftige gesetzliche Anforderungen vorbereitet zu sein.

– Stärkung des Gemeindelebens / soziale Aspekte:

Ein gut geplanter Neubau kann das Gemeindeleben durch moderne, flexible Räumlichkeiten stärken, die besser auf die Anforderungen von Veranstaltungen, Versammlungen und sozialen Angeboten zugeschnitten sind. Zudem schafft er Arbeitsplätze. Bei der Vergabe der Reinigungs- oder Hauswartungsarbeiten können Unternehmen mit Mitarbeitenden aus dem zweiten Arbeitsmarkt berücksichtigt werden. Für die Bewirtschaftung kann im Voraus definiert werden, was für ein soziales Angebot zu schaffen ist. Die Planung des Gebäudes ist auf die entsprechende Nutzung auszulegen.

Beispiele:

- Einen Teil der Wohnungen (z.B. ein Stockwerk) für betreutes Wohnen, Wohnen im Alter oder mit attraktiveren Mietzinsen, usw. anbieten.
- Ein Gemeinschaftsraum
- Mieter mit sozialem Hintergrund integrieren (vgl. Würzenbach, Vicino / Quartierverein)

– **Langfristige Wertsteigerung:**

Ein Ersatzneubau erhöht den langfristigen Wert der Immobilie. Moderne Gebäude sind oft energieeffizienter, besser nutzbar und attraktiver für Mieter, was den langfristigen Ertrag sichern kann.

Ein Ersatzneubau bietet langfristig sowohl finanzielle als auch strategische Vorteile, während ein Verkauf lediglich eine kurzfristige Lösung darstellt, die zahlreiche Potenziale ungenutzt lässt.

Der Kirchenvorstand hat aus diesen Gründen an seiner Klausursitzung vom 15. Oktober 2024 befunden, dass Szenario 1A (Abbruch / Neubau) die beste Version sei und hat beschlossen, sie dem Grossen Kirchenrat zur Genehmigung vorzulegen.

Antrag

Der Kirchenvorstand beantragt Ihnen, das beschlossene Vorgehen – Weiterverfolgung von Szenario 1A (Abbruch / Neubau) inkl. in Auftrag geben einer Machbarkeitsstudie über einen Ersatzneubau – zu genehmigen.

Luzern, 28. Oktober 2024

Im Namen des Kirchenvorstands

Sonja Döbeli
Präsidentin

Nadja Zraggen
Geschäftsführerin

Beilagen:

1. Übersicht Objektstrategie Wüest Partner AG
2. Alle sechs Szenarien von Wüest Partner AG
3. Analyse ökologische Nachhaltigkeit von Wüest Partner AG