

Die Liegenschaftsproblematik betrifft auch Kirchgemeinden

Auch Kirchgemeinden sind mit dem Management von Immobilien herausgefordert. Zum Beispiel die katholische Kirchgemeinde Zollikon-Zumikon (ZH), die mit bedachtem Vorgehen einen Streitpunkt elegant lösen konnte.



Blick auf den Kirchturm der katholischen Kirche von Zollikon Bild: zvg.

Kirchgemeinden sind nicht nur konfrontiert mit Fragen dazu, wie sie sich innerhalb der Glaubensgemeinschaft positionieren wollen und welche kirchlichen Leistungen sie anbieten wollen und können. Sie müssen auch wissen, welche Ressourcen dafür nötig sind. Mit anderen Worten: Das kirchliche Immobilienportfolio hat massgebliche Bedeutung.

Rund 6000 kirchliche Bauten

In der Schweiz existieren rund 6000 kirchliche Bauten. Viele davon haben

eine ganz unterschiedliche Bau- und Nutzungsart. Immer mehr Gemeinden sind neben den eigenen Verantwortlichkeiten auch für die Rechnungsführung der Kirchgemeinden zuständig. Dies bedingt, dass sich auch die Verantwortlichen der Gemeinden zunehmend mit der kirchlichen Liegenschaftsproblematik beschäftigen müssen.

Aktive Steuerfussgestaltung

Jede Kirchgemeinde stellt sich wohl wiederholt die Frage, welche Liegenschaf-

ten wie und welche überhaupt selber genutzt werden sollen und wann, sowie auch, welche Kosten aufzuwenden sind. Ihr Ziel ist es, nicht einfach zu reagieren, sondern die eigenen Liegenschaften aktiv zu steuern. Um die heikle Steuerfussdiskussion an der Gemeindeversammlung so sachlich wie möglich zu führen, sind fundierte Grundlagen notwendig. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, ziehen Kirchgemeinden zunehmend diverse externe Dienstleister bei. Mit der Strategie ist es aber nicht getan. Weitere wichtige Hürden sind zu nehmen, zum Beispiel die Projektierung, die Ausschreibung mit Vergaben oder die Berücksichtigung rechtlicher Aspekte. Sobald mit einem Bau gestartet wird, stellt sich die Frage, ob die Auftraggeberin wirklich das erhält, was sie möchte. Insbesondere auch, ob alles mängelfrei verbaut wird. Häufig wird eine Baukommission zusammengestellt, die die Bauarbeiten überwachen soll. Dies ist sinnvoll. Doch: Alle Gewerke zu überprüfen und die neuralgischen Punkte zu erkennen, ist anspruchsvoll. Auf die Baukommission prasseln zudem allerlei organisatorische Fragen ein, die das systematische Überprüfen der Bauarbeiten kaum mehr zulassen. Für die Bauherrin ist aber eine adäquate Qualitätssicherung während der Bau-/Umbauphase wichtig. Zum einen, um den ausgegebenen Steuerfranken sicher umzusetzen, und zum anderen auch, damit jederzeit Rechenschaft abgelegt werden kann.

Pfarrzentrum Zollikon: frisch renoviert – und 97 Mängel auf der Liste

Die Kirchgemeinde Zollikon-Zumikon zog aus diesen Gründen für die Garantieabnahmen einen Experten der Qualica bei. Das wunderschöne, frisch sanierte Pfarrzentrum in Zollikon war beinahe zwei Jahre in Betrieb, doch es gab Probleme, die niemand richtig lösen konnte. Die am Bau beteiligten Handwerker waren der Ansicht, dass alles erledigt war. Die Bauherrschaft jedoch war mit gewissen Arbeiten unzufrieden. Die Begehung zusammen mit einem Experten ergab eine Mängelliste von nicht



«Die Langfriststrategie beeinflusst den Steuerfuss massgeblich. Den Bürgern verpflichtet, möchte ich die Sicherheit haben, dass das Bestellte geliefert und richtig eingebaut wird.»

Urs Häfliger, Präsident der Kirchgemeinde Zollikon-Zumikon

weniger als 97 Positionen. Unter anderem funktionierte die Lüftung nicht ordnungsgemäss, was höhere Betriebskosten und ungenügende Luftqualität zur Folge hatte, und die Planete bei der Türe erfüllte ihren Zweck nicht: Die Folgen waren Durchzug und höhere Heizkosten. Auch der Warmwasserausstoss war ungenügend, und es fehlten mehrere Revisionspläne und Bedienungsanleitungen. In solch einer Situation ist es hilfreich, wenn die Bauherrschaft zusätzlich zur fachlich neutralen Beurteilung auch Hilfe zur einvernehmlichen Lösungsfindung erhält. Denn nicht selten sind die Parteien durch den Bauprozess vorbelastet und finden gemeinsam keine optimale Lösung.

Urs Häfliger, Präsident der Kirchgemeinde Zollikon-Zumikon, ist froh um die gewählte Lösung. «Die bauliche Langfriststrategie beeinflusst den Steuerfuss massgeblich. Den Bürgern verpflichtet, möchte ich die Sicherheit haben, dass das Bestellte auch geliefert

und richtig eingebaut wird. Nur so haben wir kaum Probleme und viel Freude an einer langfristig kostengünstigen Nutzung.»

Gemeinsamer Gutachter

Doch auch der Zuzug von Experten löst diese Problematik nicht immer. Leider war dies in Zollikon teilweise auch der Fall: Nach kurzer Zeit wiesen die Fugenbänder bei Türen und Fenstern Rissbildungen auf (vgl. Foto). Mit dem Beauftragen der unabhängigen Gutachterin QC-Expert AG, die ehemalige Bauschadenabteilung der EMPA, konnte die Lösung gefunden werden. QC-Expert hat die Farbanstriche im Tür Rahmenbereich detailliert analysiert. Es stellte sich heraus, dass die beauftragte Firma die falsche Farbe verwendet hatte. Diese musste daraufhin sämtliches Fugenmaterial entfernen und alle Fugen fachmännisch gemäss Expertise in Stand setzen. Auch in diesem Fall bewährte sich die Empfehlung, dass nicht ein Parteigutachter

ten eingeholt wurde, sondern dass sich die Parteien auf einen Gutachter einigten und dessen Bericht und die daraus folgenden Massnahmen auch akzeptierten.

Was kosten Immobilien langfristig?

Als Basis für tiefe Betriebs- und Unterhaltskosten sowie die fundierte Berechnung der Instandstellungskosten muss ein Gebäude spätestens bei der Garantieabnahme mängelfrei sein. Ein zukunftsgerichtetes kirchliches Portfolio beinhaltet neben der Einhaltung bzw. Berücksichtigung aller Rahmenbedingungen auch die Nutzersicht und die bauliche Strategie über mindestens 20 Jahre. Bekanntlich beeinflussen die Liegenschaftskosten die Ertragsrechnung erheblich. Zudem steigt die Komplexität der Anforderungen laufend. Stichworte dazu sind Energieeffizienz, Erdbebensicherheit, Radon usw. Diese Anforderungen werden von den Regulatoren sowie von der künftigen Nutzungsart gestellt. Eine nach bestem Wissen erstellte Planung nützt leider wenig, wenn etwa durch gesetzliche Änderungen die einzuhaltenden Radonwerte angepasst, in der Planung aber nicht berücksichtigt wurden. Ein zeitgerechtes Immobilienmanagement erfordert heute eine vielschichtige Planung.

Silvia Lehmann, QualiCasa AG



Fehlerhafte Dämmung: ein Ärgernis mit langfristigen Folgen

Bild: zvg.



Gerissenes Fugenband: einer von 97 Mängeln auf der Liste von Zollikon

Bild: zvg.

Immobilienseminar im Benediktinerkloster Disentis

Zahlreiche Kirchgemeinden stehen vor Herausforderungen und haben bauliche Knacknüsse zu lösen. Der Wissensaustausch sowie die Vermittlung von Fachwissen zu aktuellen Problemstellungen bilden die Basis für das Immobilienseminar, das das Benediktinerkloster Disentis erstmalig anbietet.

Am 18. und 19. Juni treffen sich Vertreter von Gemeinden und Landeskirchen, namhafte Referenten und Experten zu einem Austausch.

Weitere Informationen sind erhältlich unter: www.tinyurl.com/benediktinerkloster.

