

# Kirchliche Immobilien

Grundsätze, Richtlinien und Arbeitshilfen im Umgang mit kirchlichen Immobilien

Die folgenden Hinweise geben den pastoralen Leitungspersonen in den Pastoralräumen und Pfarreien Orientierungspunkte für das Gespräch in den lokalen Gremien. Dieses Dokument wurde mit den Präsidenten/-innen der kantonalen staatskirchenrechtlichen Exekutiven abgestimmt. Letztlich braucht es im dualen System ein gemeinsames Vorgehen im hier behandelten Thema.

Dieses bischöfliche Dokument richtet sich an die pastoralen Leitungspersonen. Die staatskirchenrechtlichen Exekutiven haben für ihre Zuständigkeiten im hier behandelten Thema eigene Dokumente.

## 1. Grundhaltungen zum Umgang mit Immobilien

- Immobilien (bebaute und unbebaute) in kirchlichem Besitz haben letztlich dem obersten Zweck kirchlichen Handelns zu dienen, nämlich der Pastoral in einem umfassenden Sinn.

Die kanonischen und staatskirchenrechtlichen Gremien tragen in ihren jeweiligen Zuständigkeiten dafür Verantwortung. Die Antworten auf aktuelle Fragestellungen rund um den Fortbestand einer Immobilie oder einer Landparzelle sind Teil einer meist langen Entwicklung. Durch heutige Entscheidungen soll diese Geschichte sinnvoll und verantwortungsbewusst fortgeschrieben werden. Immobilien werden also in langfristiger Perspektive und mit Respekt vor dem, was ist, betrachtet. Ihr Besitz verpflichtet gegenüber der vorangegangenen und der nachfolgenden Generation. Der umsichtige Umgang mit kirchlichen Immobilien (insbesondere den Kulturgütern) gehört zu den öffentlichen Aufgaben.

- Im Mittelpunkt kirchlichen Handelns steht der Mensch. Immobilien sollen dem Wirken für und mit den Menschen dienen. Diese Prioritätensetzung muss in der Relation von Liegenschafts- zu Personalkosten sichtbar sein; die Kirche ist keine Immobiliengesellschaft. Werden Erträge aus Immobilien für kirchliche und diakonische Zwecke verwendet, dient dies der Akzeptanz einer sinnvollen Immobilienstrategie.
- Bei Erstellung, Erneuerung und Nutzung kirchlicher Immobilien ist ein qualitätsvoller Umgang in gestaltischer, technischer und wirtschaftlicher Hinsicht wichtig. Gleichzeitig ist im Sinne der Bewahrung der Schöpfung dem Einsatz nachhaltiger und Ressourcen-schonender Massnahmen besondere Beachtung zu schenken.

## 2. Arten von Immobilien

### *Liegenschaften im Verwaltungsvermögen*

Es handelt sich hier um Immobilien, die unmittelbar durch ihren Gebrauchswert der kirchlichen Aufgabenerfüllung dienen (z.B. Kirchen, Kapellen, Pfarrhäuser, Pfarreihäuser). Dabei ist der langfristige und grossräumige Bedarf (z.B. im Pastoralraum) zu beachten.

### *Liegenschaften im Finanzvermögen*

Das Finanzvermögen dient nur mittelbar mit seinem Ertrag oder Wert der kirchlichen Aufgabenerfüllung (Zweck). Es handelt sich um realisierbare Aktiven. Ohne Beeinträchtigung der kirchlichen Aufgabenerfüllung kann mit ihnen kaufmännisch gearbeitet werden.

### *Liegenschaften einer Stiftung oder eines Fonds*

Die Verwaltung dieser meist sehr alten Liegenschaften von kirchlichen Stiftungen und Fonds liegt bei Stiftungsräten oder bei staatskirchenrechtlichen Gremien, die Aufsicht (Genehmigungsbehörde) darüber beim Residentialkapitel in Solothurn.

## **3. Zuständigkeit - Genehmigungen**

Die Zuständigkeit für eine Immobilie liegt grundsätzlich bei deren Eigentümer. Er ist verpflichtet, die gesetzlichen Bestimmungen auf kommunaler, kantonaler und eidgenössischer Ebene einzuhalten. Gegebenenfalls sind auch die gesetzlichen Bestimmungen des Kirchenrechts zu beachten.

### *Staatskirchenrechtliche Instanzen*

Für Veräusserungen (Verkauf) oder veräusserungsähnliche Rechtsgeschäfte (z.B. Abtausch, Baurechtsvergabe) von Immobilien sowie für bauliche Investitionen bestehen rechtliche Genehmigungsbestimmungen der kantonalen staatskirchenrechtlichen Körperschaften.

Solche Genehmigungsbestimmungen gelten auch für die Umwidmung von Verwaltungs- in Finanzvermögen.

### *Kanonische Instanzen*

Das Residentialkapitel (Baselstrasse 58, 4501 Solothurn) ist vom Bischof für die Behandlung der genehmigungspflichtigen Sachgeschäfte eingesetzt.

Genehmigungspflichtig sind:

- Die Umwidmung von Verwaltungs- in Finanzvermögen
- Die Veräusserung oder veräusserungsähnliche Rechtsgeschäfte im Bereich des Verwaltungsvermögens
- Der Neubau von Kirchen, Kapellen und anderen Sakralräumen
- Die Innenrenovation von Kirchen, Kapellen und anderen Sakralräumen
- Die Veräusserung oder veräusserungsähnliche Rechtsgeschäfte sowie bauliche Massnahmen an Liegenschaften, die kirchlichen Stiftungen oder Fonds gehören.

## **4. Entwicklung von Immobilienstrategien**

Die Veränderungsprozesse, in welche die röm.-kath. Kirche im Bistum Basel involviert ist, haben einen Einfluss auf den Umgang mit kirchlichen Immobilien. Auf der Basis bzw. in Koordination mit der langfristigen Pastoralplanung sollen von den staatskirchenrechtlichen Behörden gemeinsam mit den Leitungspersonen der Pastoral entsprechende Immobilien-(Finanz-)strategien entwickelt werden. Einer nachhaltigen Immobilienstrategie dient eine gesamtheitliche und langfristige Betrachtungsweise, die den Bedarfs- und den Finanzaspekt berücksichtigt.

Ähnlich wie in der staatlichen Raumplanung sind für die Entwicklung von Immobilienstrategien die unterschiedlichen territorialen Bezugsgrößen (Landeskirche/Bistumsregion, Kirchgemeinden bzw. Pastoralräume) einzubeziehen (mit zunehmendem Detaillierungsgrad). Dadurch ist gewährleistet, dass nicht nur regionale, sondern auch überregionale Aspekte wie die Anderssprachigen Seelsorge, die Spezialsorge und die Milieuseelsorge einbezogen werden.

## 5. Aspekte einer Immobilienstrategie

### *Verwaltungsvermögen*

In der Strategieplanung wird festgelegt, welche Liegenschaften (inkl. Kirchen und Kapellen) zur Bedarfserfüllung für die pastorale Arbeit (inkl. Wohnraum für das pastorale Personal) langfristig benötigt werden (Verwaltungsvermögen). Entsprechende Handänderungen haben dieser Strategie zu folgen. Der Verkauf von Immobilien zu Gunsten einer anderen Immobilie oder eines anderen Grundstückes kann Teil davon sein.

Insbesondere bei den Sakralräumen muss die Frage der zukünftigen Zweckbestimmung und der Umfang der zukünftig zu erhaltenden Substanz klar definiert werden. Beim Umgang mit Sakralgebäuden ist der hohe symbolische Wert und ihr grosses Identifikationspotential besonders zu beachten. Sakralräume entziehen sich der reinen Funktionalität bzw. der Gebrauchsoptik. Der Entscheid, ob ein sakrales Gebäude langfristig erhalten, umgenutzt, rückgebaut oder vorübergehend stillgelegt werden soll, ist Teil des Gesamtkonzeptes.

Gleichzeitig ist auch der Bedarf an Wohnräumen für das pastorale Personal sicherzustellen. Grundsätzlich gilt, dass pro Einheit (Pfarrei bzw. Pastoralraum) im Minimum eine Wohneinheit für die Leitung definiert sein soll.

### *Finanzvermögen*

Immobilien des Finanzvermögens müssen rentabel sein; ansonsten muss ein anderer (kirchlicher oder gesellschaftlicher) Vorteil mit entsprechender Gewichtung erkennbar sein. Dazu kann der Schutz von Einzelbauten, Gebäudenensembles bzw. speziellen Umgebungen gehören.

Zur Deckung des langfristigen finanziellen Bedarfs zur kirchlichen Aufgabenerfüllung können Objekte mit angemessener Rendite Teil der Strategie sein. Langfristigere Werterhaltung mit niedrigeren Renditen und den damit verbundenen Investitionen sind dem einmaligen, kurzfristigen (hohen) Erlös vorzuziehen.

Als Alternative zur Eigenbewirtschaftung von Liegenschaften eignen sich selbständige kirchliche Baugenossenschaften, welche gemeinnützige Ziele unter Berücksichtigung der Gesamtwirtschaftlichkeit verfolgen. Mittels Baurechtsverträgen können so langfristige Finanzierungsbeiträge zu Gunsten des kirchlichen Lebens gesichert werden.

## 6. Fachliche Begleitung

Grundsätzlich empfiehlt sich pro „Einheit“ eine Gesamtanalyse aller Immobilien, welche die Grundlage für die langfristige (Investitions-) Planung darstellt. Nebst der

inhaltlichen (pastoralen) Einstufung gehört dazu namentlich auch die Bewertung der Gebäudesubstanzen, der Standorte sowie des Potenzials im Sinne der Denkmalpflege.

Sowohl zur Analyse als auch zur Umsetzung ist der frühe Einbezug von Fachpersonen selbstverständlich. Je nach Fragestellungen müssen involviert werden: Kirchenverantwortliche, die Diözesane Bau- und Kunstkommission, das Residentialkapitel, die Denkmalpflege, Fachplaner im Bereich Architektur und Energie, Finanzberater, Juristen.

## **7. Spezielle Kriterien bei der Umnutzung von Sakralräumen**

Bezüglich Umnutzung von Kirchen und Kapellen gilt der Grundsatz, eine neue Nutzung möglichst nah an der Ursprungsbestimmung zu suchen.

### *Kirchlich-liturgische Aspekte*

Die religiös-kirchliche Funktion des Sakralraumes geht weit über die Nutzungsanforderungen der Gottesdienste und der Frömmigkeitspraxis hinaus. Prioritär ist die Suche nach einer weiteren liturgischen Nutzung durch die eigene Kirche oder andere christliche Kirchen und Gemeinschaften.

### *Denkmalpflegerisch-kulturelle Aspekte*

Die Übernahme von Sakralräumen durch die öffentliche Hand ist derjenigen durch Private vorzuziehen. Die Nutzung für kulturelle Zwecke ist der kommerziellen Nutzung vorzuziehen.

### *Baulich-nutzungstechnische Aspekte*

Baumassnahmen für neue Nutzungen sollten möglichst reversibel gestaltet werden. Die vorläufige Konservierung eines Sakralraumes ist als Option zu bedenken.

### *Beispiele/Möglichkeiten*

- Der Sakralraum bleibt im kirchlichen Eigentum mit einer Veränderung der liturgischen Nutzung: Nutzungspartnerschaften (mit Anderssprachigen, mit anderen Gemeinschaften), Nutzungsübergabe (an andere Gemeinschaften), besondere Nutzung (Citykirche, Begräbnisstätte), Einschränkung der liturgischen Nutzung (Werktags Kapelle im Chorraum)
- Der Sakralraum bleibt im kirchlichen Eigentum bei einer Beendigung der liturgischen Nutzung: Umnutzung zu kirchlichen Zwecken (Caritas Anlaufstelle, Verwaltung, Museum, Bibliothek), Umnutzung zu kommerziellen Zwecken (Wohnungen, Büros, Werkstätten), Konservierung des Sakralraumes für eine „Bedenkzeit“.
- Der Sakralraum wird verkauft: Besondere Regelungen im Kaufvertrag (baulicher Umgang mit dem Raum, Nutzungseinschränkungen, Rückfallklausel, usw.)
- Der Sakralraum wird rückgebaut, weil der Bauunterhalt sehr teuer oder nur eine unangemessene Weiternutzung möglich ist.

siehe dazu:

- Schweizer Bischofskonferenz, Pastoralschreiben Nr. 13, 2006: Empfehlungen für die Umnutzung von Kirchen und von kirchlichen Zentren

- Deutsche Bischofskonferenz, Arbeitshilfe 175, 2003: Umnutzung von Kirchen. Beurteilungskriterien und Entscheidungshilfen

## **8. Informationen**

Auskunftsstellen sind das Generalvikariat, das Residentialkapitel sowie die kantonalen staatskirchenrechtlichen Verwaltungen. Gespräche zur Nutzungserweiterung, Umnutzung oder Profanierung sind frühzeitig mit dem Generalvikar zu führen. Kirchen, Kapellen und andere Sakralräume, die nicht mehr als solche weiterverwendet werden, sind durch den Bischof zu profanieren.

30.09.2017