

Herzlich Willkommen in Birsfelden



Themen

- 1. Begrüssung**
- 2. Anlobung der Präsidentinnen und Präsidenten der Kirchgemeinderäte BL für die 19. Amtsperiode**
- 3. Mitteilungen des Landeskirchenrats, der Verwaltung, des Bischofvikars und der Stabsstelle Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit**
- 4. Kirchgemeinden und ihre Immobilien – ein schlummerndes Potenzial**
- 5. Rückmeldungen zum und Erwartungen an den Lichtblick (Eingabe KG Muttenz)**
- 6. Ausblick Sitzung des Landeskirchenparlaments von Mittwoch, 18. März 2024 in Liestal**
- 7. Diverses**

1. Begrüssung

Ivo Corvini-Mohn, Präsident Landeskirchenrat



2. Anlobungen der Präsidentinnen und Präsidenten der Kirchgemeinderäte BL für die 19. Amtsperiode

Ivo Corvini-Mohn, Präsident Landeskirchenrat

Auszug aus der Verfassung der Römisch-katholischen Landeskirche des Kantons
Basel-Landschaft vom 10. Februar 1976.

§9³ Amtsgelübde

Vor Antritt ihres Amtes geloben die Behördenmitglieder der Landeskirche vor dem Landeskirchenparlament, die Kirchgemeindepräsidentinnen und Kirchgemeindepräsidenten vor dem Landeskirchenrat, die Verfassung und die Erlasse der Landeskirche zu beachten und die Pflichten ihres Amtes gewissenhaft zu erfüllen.

2. Anlobungen der Präsidentinnen und Präsidenten der Kirchgemeinderäte BL für die 19. Amtsperiode

Die gewählten Kirchgemeindepräsidentinnen und Kirchgemeindepräsidenten legen vor dem Präsidenten des Landeskirchenrates das Amtsgelübde ab. Der Präsident verliest die Formel:

«Geloben Sie, in Ihrem Amte der Römisch-katholischen Kirche nach besten Kräften zu dienen, die kirchlichen Vorschriften, die Verfassung und die Verordnungen der Landeskirche zu beachten und Ihre Amtspflichten gewissenhaft zu erfüllen?».

Jeder aufgerufene Abgeordnete hat stehend zu erklären: **Ich gelobe es.**

3. Mitteilungen des Landeskirchenrats



Ivo Corvini-Mohn
Präsident
Verwaltung, Personelles



Wanda Bürgin
Vizepräsidentin
Liegenschaften - Vergabungen



Silvan Ulrich
Rechtsdienst



Sergio Marelli
Finanzen



Joseph Thali - Kernen
Diakonie – Anderssprachige Seelsorge
– Jugendseelsorge



Martin Tanner
Pastorales
(ohne anderssprachige Missionen)

3. Mitteilungen der Verwaltung

Hans Portmann, Verwalter

Termine der Kirchgemeindekonferenzen 2025

- Montag, 2. Juni 2025
- Montag, 3. November 2025

Angebot für Schulungen 2025

- Neue Kirchengemeinderatsmitglieder / Präsentation Handbuch
- Fachbereich Finanzen
- Fachbereich Personal

3. Mitteilungen des Bischofvikars

Valentine Koledoye

Kirchgemeindegemeinschaft von Montag, 3. Februar 2025; 19:30 Uhr in
Birsfelden

Informationen der Bistumsregionalleitung St. Urs

Weiterarbeit am Synodalen Weg in der Schweiz

- Nach der Weltbischofssynode im Oktober 2024 geht es im Bistum Basel an die konkrete Ausgestaltung von synodalen Formen und Strukturen.
- Die Schweizerische Bischofskonferenz SBK hat mit Unterstützung der Röm.-Kath. Zentralkonferenz RKZ eine Synodale Erprobungsphase 2025-2029 lanciert.
- Es sollen Vorgehensweisen, Prozesse und Beteiligungsformen überprüft und erprobt werden.

Weiterarbeit am Synodalen Weg in der Schweiz

Wichtige Anliegen der Schweizerischen Synodalen Versammlungen sind im Schlussbericht der Weltbischofssynode wiederzufinden:

- Die synodale Arbeitsweise und das synodale Gespräch im Heiligen Geist sollen mehr ins Bewusstsein gelangen.
- Die Ortskirchen und jeweiligen Bischofskonferenzen sollen mehr Entscheidungsspielraum erhalten.
- Mehr Einbindung aller Getauften in kirchlichen Entscheidungsfindungen
- Anerkennung der Vielfalt der kirchlichen Landschaft in der Schweiz

Weiterarbeit am Synodalen Weg in der Schweiz

- Eine **Dritte diözesane synodale Versammlung am 7. März 2025** in Bern soll ebenfalls die durch das Schlussdokument der Weltbischofssynode eröffneten Perspektiven für das Bistum Basel aufnehmen.
- Der Beteiligung der kantonalen staatskirchenrechtlichen Exekutiven wird grosse Bedeutung zugemessen.
- Abgestützt auf das Arbeitsinstrument «PEP to go» sollen Prioritäten gefunden und erörtert werden.

Aufarbeitung und Prävention Missbrauch

- Am Dienstag erfolgte eine Medienmitteilung des Bistums zum Stand der Aufarbeitung der sexuellen Missbrauchsfälle.
- Vom September 2023 bis Januar 2024 wurden 141 Fälle mutmasslichen sexuellen Übergriffs gemeldet.
- 96% davon sind vom staatlichen Recht her nicht verfolgbar, da die beschuldigte Person verstorben ist oder die Fälle verjährt sind. 81 Verfahren sind abgeschlossen und archiviert.
- Neuerungen gibt es in der Präventionsarbeit mit Weiterentwicklung von Vertiefungskursen für Seelsorgepersonal und Freiwillige.

Aufarbeitung und Prävention Missbrauch

- Neu ist die Auseinandersetzung mit dem Thema des **spirituellen Missbrauchs**.
- Ein Schutzkonzept in Zusammenarbeit mit den kantonalen Exekutiven, Opferhilfeorganisationen sowie Fachpersonen wird im März 2025 veröffentlicht.
- Auch für diesen Bereich gibt es eine unabhängige Meldestelle und ein Interventionsverfahren.
- Im Unterschied zum sexuellen Missbrauch werden nur Fälle bearbeitet, in denen Betroffene und beschuldigte Person bekannt sind.

Zum Thema Personalmangel

- Auch die Idee einer/s Pfarreiassistentin/en zur Entlastung der Pfarreileitung wird derzeit geprüft. Zu gegebener Zeit werden mehr Informationen folgen.
- Neu werden die Katechetinnen und Katecheten mit ForModula- bzw. OekModula-Zertifikaten künftig im Rahmen einer Feier in ihren Pastoralräumen oder Pfarreien beauftragt.
- Damit soll nicht nur ihrer Arbeit mehr Bedeutung beigemessen werden, sondern sie sollen künftig auch stärker in die Liturgie sowie die Organisation der Pfarreien eingebunden werden.

Heiliges Jahr 2025

- Papst Franziskus hat das Heilige Jahr 2025 unter dem Motto «Pilger der Hoffnung werden» eröffnet.
- Elf Kirchen im Bistum Basel, ein Ort in jedem Bistumskanton und die St. Ursen Kathedrale, wirken als Pilgerkirchen. Im Kanton Baselland ist es die Pfarrei Hl. Johannes Maria Vianney, Muttenz.
- Am 17. Mai 2025 findet eine nationale Wallfahrt nach Maria Einsiedeln mit Gottesdienst, Familienrahmenprogramm und Begegnung mit den Schweizer Bischöfen statt.
- Ein Pilgerführer in gedruckter Form begleitet durch das Jahr.

**Besten Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit.**



3. Mitteilungen der Leiterin Stabsstelle

Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit, Susanne Salvi



4. Kirchgemeinden und ihre Immobilien – ein schlummerndes Potenzial

Übersicht Impulsveranstaltung zum Thema Immobilien

- | | |
|--|----------------------------|
| 1. Einleitung | Sergio Marelli |
| 2. Herausforderungen der Kirchgemeinden | Joseph Thali-Kernen |
| 3. Vorstellung Gastbeitragsredner | Ivo Corvini |
| 4. Gastvortrag / Impulsreferat | Christof Hiltmann |
| 5. Beispiel aus der Praxis | Jörg Schwander |
| 6. Zusammenfassung / Fazit / Rolle Landeskirche | Sergio Marelli |
| 7. Schlusswort / Fragerunde | Ivo Corvini |

4. Kirchgemeinden und ihre Immobilien – ein schlummerndes Potenzial

1. Einleitung

- Zunahme der offenen Fragen rund um Immobilien (Nutzung, Sanierung/Renovation, Landreserven etc.)
- Bedarf nach einem Gesamtkonzept / einer Gesamtplanung zur Vermeidung von situativen «Schnellschüssen» oder Fehlentscheiden
- Einbezug aller Anspruchsgruppen (Pfarrei/Kirchgemeinde, Bistum/Landeskirche, Einwohnergemeinde, Nachbarn etc.)

4. Kirchgemeinden und ihre Immobilien – ein schlummerndes Potenzial

1. Einleitung

- Vielen Frage im Raum, wie beispielsweise «wie muss ich da vorgehen?», «was muss ich beachten?», «wen muss ich ansprechen?», «wer finanziert dies?», «mit welchen Einnahmen ist zu rechnen?»
- Der heutige Schwerpunkt soll den Einstieg zum Thema erleichtern, er soll Impulse geben sowie Motivation und Mut machen, dieses Thema in der Kirchgemeinde aktiv anzugehen.

4. Kirchgemeinden und ihre Immobilien – ein schlummerndes Potenzial

2. Herausforderungen der Kirchgemeinden

- Herausforderungen: veränderte pastorale Immobiliennutzung / Leerstände / überdimensionierte Anlagen / anstehende Sanierungen
- Grundsätzlich zwei Möglichkeiten diesen Herausforderungen zu begegnen:

4. Kirchgemeinden und ihre Immobilien – ein schlummerndes Potenzial

2. Herausforderungen der Kirchgemeinden

a) wir bleiben passiv und «verscherbeln» das Kirchenvermögen nach und nach und/oder geben es (weit) unter den Möglichkeiten an neue Nutzer weiter

ODER

a) wir tragen Sorge zum Erbe, das unsere Kirchenvorfahren teilweise unter grossen Entbehrungen erschaffen und uns hinterlassen haben, und nehmen dieses Thema aktiv, planmässig, professionell und mit Freude an die Hand.

4. Kirchgemeinden und ihre Immobilien – ein schlummerndes Potenzial

2. Herausforderungen der Kirchgemeinden

- Als verantwortungsvolle Leitung einer Kirchgemeinde bleibt eigentlich nur das Vorgehen b), d.h. wir gehen dieses Thema aktiv und professionell an.
- Aber was heisst dies?
- Aktiv angehen heisst, folgende Frage zu beantworten: welchen Beitrag leisten die Immobilien (im Finanzvermögen) der Kirchgemeinden in der Zukunft?

4. Kirchgemeinden und ihre Immobilien – ein schlummerndes Potenzial

2. Herausforderungen der Kirchgemeinden

- Meine Antwort darauf: Im besten Fall leisten sie einen finanziellen Beitrag, bieten Raum für die zeitgemässen kirchlichen Nutzungsbedürfnisse **UND** dienen als positive Imageträger in der Gesellschaft.

4. Kirchgemeinden und ihre Immobilien – ein schlummerndes Potenzial

3. Vorstellung Gastbeitrag / Impulsreferat

- Kurzvorstellung Christof Hiltmann
- Darlegungen allgemeiner Herausforderungen
- Darlegungen der Möglichkeiten und Interessen einer Einwohnergemeinde, die in der Regel ein wesentlicher Akteur und Partner bei der Entwicklung von kirchlichen Immobilien ist.
- Skizzieren von rechtlichen Rahmenbedingungen und möglichen finanziellen Zielen.



Kirchgemeinden und ihre Immobilien – ein schlummerndes Potenzial

Kirchgemeindegemeinschaft BL

03. Februar 2025

Vorstellung Christof Hiltmann



Wohnort: Birsfelden
Alter: 52
Zivilstand: verheiratet
Kinder: Eine Tochter (12)
Konfession: röm. kath.

Seit 2013: Gemeindepräsident Birsfelden

- Stadt- und Arealentwicklung
- Bauwesen
- Finanzen / Personal

Seit 2018: Mitinhaber scitus management AG

- Arealentwicklungen
- Beratung öff. rechtl. Organisationen & Private

4. Gastbeitrag / Impulsreferat

Inhalt



- 1. Mögliche Herausforderungen von KG-Immobilien**
- 2. Wie könnte eine Lösung aussehen?**
- 3. Welche Rahmenbedingungen sind dabei zu berücksichtigen?**
- 4. Wie sehen die Schritte aus, um zur Lösung zu kommen?**
- 5. Fazit**

Mögliche Herausforderungen von KG-Immobilien

A) Alter

Viele Liegenschaften sind ‚in die Jahre‘ gekommen

- Entscheid: Sanierung, Neubau, Umbau, Verkauf

B) Nutzung

Raumangebot entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen

- Grösse, Anordnung, Technik, Sicherheit, Nachhaltigkeit, ...

C) Bewirtschaftung

Immobilienbewirtschaftung wird komplexer

- Milizsystem vs. professionelle Bewirtschaftung

Eine Option: Die Immobilie als Ort für rein kirchliche Nutzungen in einen Ort für vielfältige Nutzungen (u.a. Wohnen) umwandeln.

Was bringt eine Nutzungserweiterung?

Wohnen/Gewerbe/Drittnutzungen:

Finanzieller Mehrertrag

-heute: CHF 0.- / m² / Jahr

-neu: CHF 20.- bis 40.- / m² / Jahr

KG-Nutzung in neuer Lösung integriert:

Auf Bedürfnisse zugeschnittene
Raumangebote

Professionelles Liegenschafts-

management:

Entlastung des KG-Personals,
Konzentration auf Kernaufgaben

Qualitativ hochwertiger Freiraum &

Nutzungspartnerschaften:

Imagegewinn KG, Mehrwert für
Gemeinde

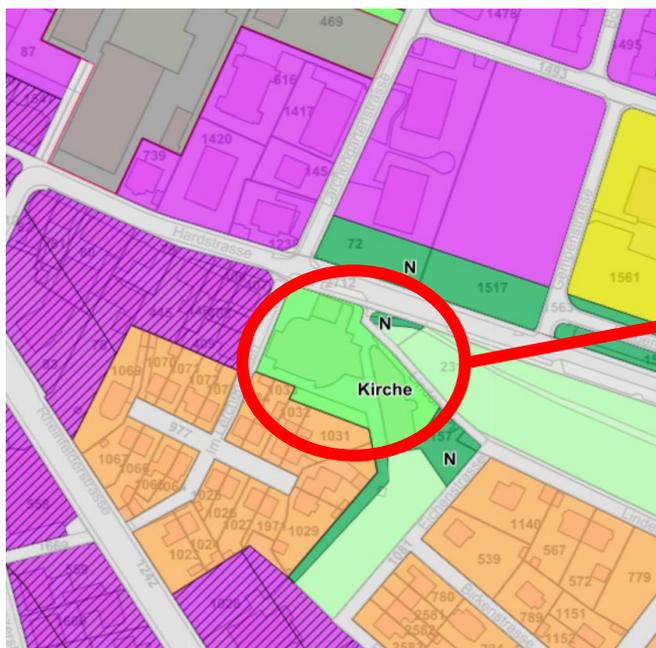


Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Kommunale Nutzungsplanung

1. Der **Zonenplan** legt parzellenscharf fest, welche Grundnutzung für ein Grundstück vorgesehen ist

2. Das **Zonenreglement** regelt, wie die jeweilige Zone genutzt bzw. bebaut werden darf



Art. 44 Zonen für öffentliche Werke und Anlagen

1

§ 24 RBG

Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umfassen Gebiete, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben durch:

- a. die Gemeinwesen;
- b. andere Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts;
- c. Inhaber staatlicher Konzessionen;
- d. Personen des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen, benötigt werden.

Zusätzlich sind in beschränktem Umfang andere Nutzungen zulässig, sofern sie mit der Erfüllung der öffentlichen Aufgaben verträglich sind.

² Die Nutzung richtet sich nach dem für das Werk oder die Anlage vorgegebenen Zweck. Die Zweckbestimmung ist im Zonenplan Siedlung eingetragen.

³ Die Bauweise richtet sich nach der Funktion der Anlage, und es sind die öffentlichen und privaten Interessen zu berücksichtigen.

Umzonungs-Typologien

A) Umzonung in Regelzone

Beschrieb

Nutzungsvorgaben der Regelzonen im Zonenreglement vordefiniert (W2, W3, ...)

Vorteile:

- einfache Umsetzung
- schnell (1 bis 2 Jahre)
- günstig

Nachteile:

- Eigentümerbedürfnisse unberücksichtigt
- keine freie Nutzungskomposition
- beschränktes wirtschaftliches Potenzial

B) Umzonung in Quartierplan

Beschrieb

Die Nutzungsvorgaben werden pro Quartierplan spezifisch festgelegt

Vorteile:

- Eigentümerbedürfnisse berücksichtigt
- freie Nutzungskomposition
- grosses wirtschaftliches Potenzial

Nachteile:

- komplexe/anspruchsvolle Umsetzung
- langsam (3 bis 5+ Jahre)
- teuer

Schritte zu Umzonung

Grobanalyse

Umsetzung Umzonungsverfahren



Dauer: 0.5 – 1 Jahr

Dauer: 2 – 5 Jahre

Aktivität:

Eignungs-/Potenzialanalyse (Lage, Grösse, Bestand, Freiraum, Beschränkungen, Ertragspotenzial, QP vs. Regelzone, etc.)

Aktivität:

A) Umzonung Regelzone: Einfacher GVS-Antrag
 B) Umzonung in QP: Mehrstufiges Verfahren mit Gemeinde / Kt.

Behörden: Erstkontakt zwecks Beurteilung
 Behördenunterstützung

Behörden: Mitwirkung bei Erarbeitung
 Umzonung, Organisation öff. Mitwirkung &
 Beschlussverfahren GVS

Beteiligte: Eigentümer, Experten,
 (Behörden)

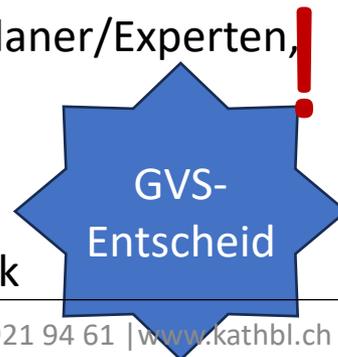
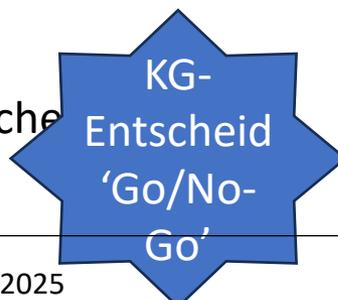
Beteiligte: Eigentümer, Planer/Experten,
 Behörden

Ziel: Grundlage für KG-Entscheidung

Ziel: GVS-Entscheidung

Kosten: CHF 10-20k

Kosten: CHF 100k – 500+k



Eckpunkte einer umgezonten KG-Immobilie

A) Möglicher Nutzungsmix

- KG-Nutzung
- Wohnen (mit sozialen Strukturen)
- Soz. Institutionen (Heime, Wohngruppen, ...)
- Kommunale Nutzungen (Tagesstrukturen, Kindergarten, ...)
- Gewerbliche Nutzungen (z.B. Praxen, Café, Büro, ...)
- ...

B) Rolle der Kirchgemeinde

- Bauträgerin
- Baurechtgeberin
- Mieterin
- Nutzungspartnerin
- ...

Fazit:

- Lösung der Immobilienfrage
- Konzentration der KG auf Kernaufgaben
- Entlastung des Personals
- Rollen-/Imagegewinn
- Finanzieller Mehrertrag
- Nutzen für die Gemeinde



Besten Dank!

Christof Hiltmann
scitus management AG
Lachmattstrasse 1
4127 Birsfelden
Mobile 079 345 10 38
Email hiltmann@scitusmanagement.ch
Web www.scitusmanagement.ch



4. Kirchgemeinden und ihre Immobilien – ein schlummerndes Potenzial

5. Beispiel aus der Praxis – Kirchgemeinde Laufen

→ Ausgangslage, Analyse Möglichkeiten 2010 -- 2014

→ Konkretisierung Projekt Kirchgarten 2014 -- 2016

→ Umsetzung 2016 -- 2018

→ Auswirkungen Finanzsituation KG Laufen

Ausgangslage, Analyse Möglichkeiten 2010 -- 2014



Steuererträge pa	cash in 830 TCHF	765	
Resterträge		65	
			excl Pastoralraum
Personalkosten	cash out 830 TCHF	560	
Sachkosten		270	

- kein Spielraum für grössere Sanierungen, Pastoralraumentwicklung, Projekte, Erneuerungen in Zukunft usw..
- Kreditaufnahme 2014 für Innenrenovation Kirche 420 TCHF war notwendig

Immobilien und Sanierungsbedarf

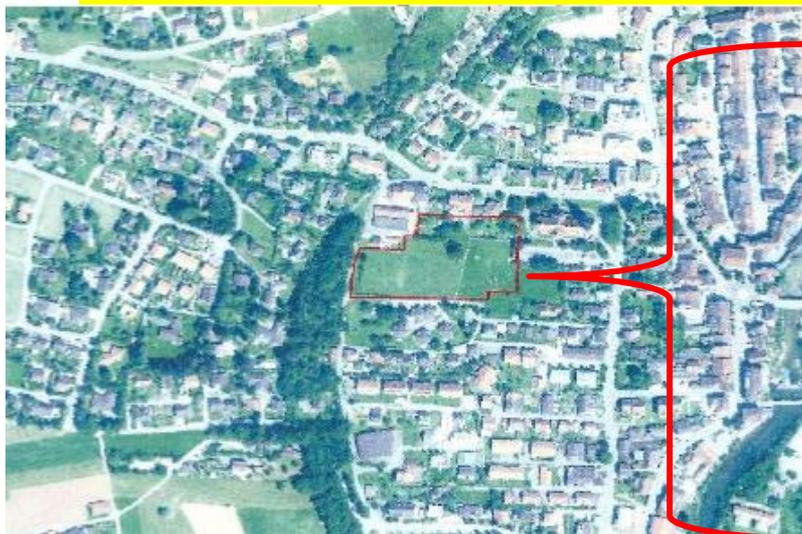
Kirche	Sanierung Dach, Mängelbehebung gemäss Zustandsanalyse
Pfarreiheim	Aussen und Innenrenovationen anstehend
Pfarrhaus	Aussensanierung anstehend
Umgebung	Sanierung um Kirche und Pfarreiheim notwendig

Haus Renimattstrasse	kaum (aus)genutzt, Komplettsanierung anstehend
Freifläche neben Kirche	Ueberbauungsordnung und Baustudien vorhanden

Kirchgemeinde kam zum Schluss

- Verkauf wenig genutzte Liegenschaft Renimattstrasse für Finanzierung Planung Kirchgarten, erste Renovationen Pfarreiheim
- Start Investorensuche, um Freifläche neben Kirche im Baurecht zu überbauen

Flyer und Suche Investoren schweizweit



Offerten erhalten

- ASGA
- Baloise
- BGV
- Bricks Development
- CPV
- SUVA



Eckwertangabe Möglichkeiten



Umsetzung 2016 -- 2019

- Beschluss Umsetzung mit Baloise und BR Vertrag
- Baueingabe
- Baubewilligung
- Abschluss Bau

Okt 2016
Apr 2017
Dez 2017
Jun 2019



→ Was war entscheidend für zügige Realisierung?

- Wille zur Veränderung der Finanzsituation (Kirchenrat, Kirchgemeinde)
- Frühzeitige und regelmässige Info und Anhörung Nachbarschaft
- Drehscheibenfunktion Kirchenrat → Zusammenarbeit mit Gemeinde und Investor

Auswirkungen Finanzsituation KG Laufen pa excl Pastoralraum

Steuererträge	765	→	765	
Resterträge	65	→	65	
Baurechtserträge	0	→	250	
	830	→	1 080	TCHF

- grössere Sanierungen an Kirche, Pfarrhaus, Pfarreiheim erledigt (ca 1 400 TCHF)
- mehr Spielraum in Zukunft (absehbare Steuerrückgänge, Pastoralraum Zentrumslasten..)
- Steuersenkung um 0.5% Punkte waren möglich

Danke für Aufmerksamkeit

4. Kirchgemeinden und ihre Immobilien – ein schlummerndes Potenzial

6. Zusammenfassung / Fazit / Rolle Landeskirche

Kirchgemeinden

- Änderung des Raum- und Nutzungsbedarfs
- Nutzungsdauer der Gebäude am Ende / überschritten
- Chancen für sinnvolle Nutzung und Imagegewinn
- Chance auf neue/zusätzliche Finanzierungsquellen

→ Richtiger Zeitpunkt !!!

4. Kirchgemeinden und ihre Immobilien – ein schlummerndes Potenzial

6. Zusammenfassung / Fazit / Rolle Landeskirche

Einwohnergemeinde

- Möglichkeit / Chancen die grundsätzlichen Interessen der Kirchgemeinde und der Einwohnergemeinde in Einklang zu bringen
 - Kooperation und planerische Möglichkeiten seitens Einwohnergemeinde
- geschicktes Vorgehen erforderlich

4. Kirchgemeinden und ihre Immobilien – ein schlummerndes Potenzial

6. Zusammenfassung / Fazit / Rolle Landeskirche

Interessenten / Nutzer

- Private und institutionelle Interessenten
- Interessenten für gemeinnützige Nutzung
- Interesse an Nutzung durch Einwohnergemeinde
- lukrative und imagebringende Lösungen

→ **Kombination der Nutzung denkbar**

4. Kirchgemeinden und ihre Immobilien – ein schlummerndes Potenzial

6. Zusammenfassung / Fazit / Rolle Landeskirche

Mögliche Rolle der Landeskirche und Ansprechpartner

- Unterstützung Auslegeordnung / Lagebeurteilung
- Begleitung / Sparring
- Bindeglied zu Bistum
- «Pool» von gemeinnützigen Institutionen / Kontaktdaten

→ Thema aktiv mit Unterstützung und Freude angehen

4. Kirchgemeinden und ihre Immobilien – ein schlummerndes Potenzial

6. Zusammenfassung / Fazit / Rolle Landeskirche

Ansprechpartner Landeskirche

- Hans Portmann

hans.portmann@kathbl.ch

Verwaltung: 061 921 94 61

Direkt: 061 925 17 99

4. Kirchgemeinden und ihre Immobilien – ein schlummerndes Potenzial

7. Schlusswort und Fragerunde



5. Rückmeldungen zum und Erwartungen an den Lichtblick (Eingabe KG Muttenz)

Felix Wehrle, Präsident KG Muttenz

6. Ausblick Landeskirchenparlamentssitzung vom 18. März 2025 in Liestal

Ivo Corvini-Mohn, Präsident

- Konstituierende Sitzung
17.30 Uhr Eucharistiefeier in der Röm.-kath. Kirche Bruder Klaus in Liestal
18.30 Uhr Sitzung im Landratssaal in Liestal
- Wahlen:
 - Präsident/in, Vizepräsident/in und Büro des Landeskirchenparlaments
 - Landeskirchenrat inkl. Präsident/in
 - Rekurskommission inkl. Präsident/in und Ersatzmitglied
 - Prüfungskommission inkl. Präsident/in
- Anlobung Abgeordnete des Landeskirchenparlaments

7. Diverses