

Antrag des Kirchgemeinderates zuhanden der Kirchgemeindeversammlung vom 04.12.2023



Bericht

Das Wichtigste in Kürze

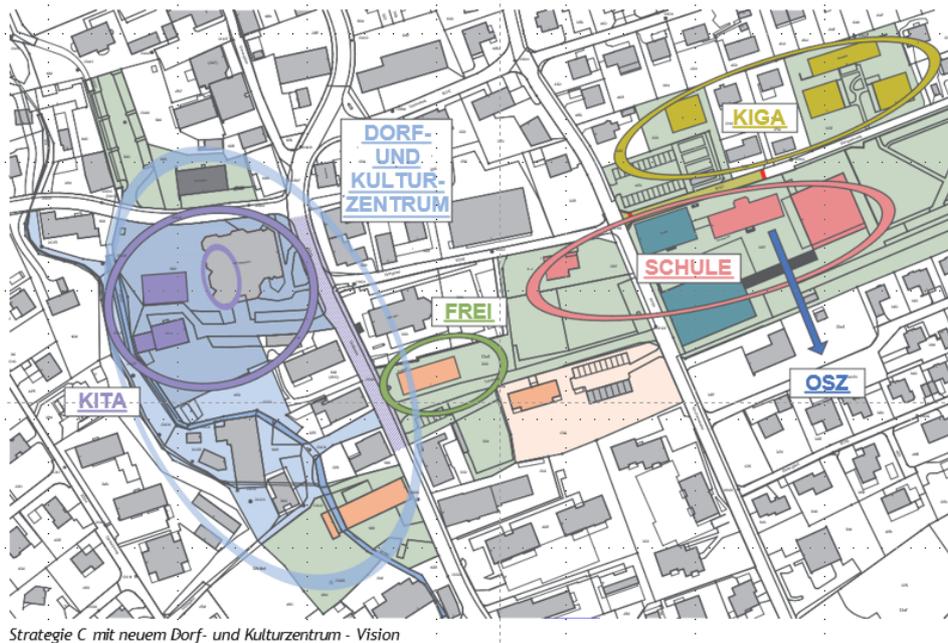
Anlässlich der Info-Veranstaltung vom 28. März 2023 wurde über die Zukunft der Parzelle GB 1992 (Pfarrzentrum, Pfarrhaus) informiert. Die Kirchgemeinde möchte den Betrieb des Pfarrzentrums weiterhin zugunsten der gesamten Dorfbevölkerung für die Zukunft sichern. Die finanzielle Last des Unterhalts, Betriebs und der notwendigen Investition kann die Kirchgemeinde aber nicht mehr tragen. Die Einwohnergemeinde Selzach ist im Rahmen ihrer Orts- und Schulraumstrategie am Kauf und Weiterbetrieb interessiert. Aus diesem Grund soll die Parzelle GB 1992 für CHF 2'851'458 an die Einwohnergemeinde Selzach übergehen. Dabei soll das bestehende Darlehen abgelöst und die hohe Verschuldung der Kirchgemeinde abgebaut werden. Durch die Übernahme des Gebäudes kann zudem die Betriebsgemeinschaft Pfarrzentrum aufgelöst werden. Damit für den Übergang genügend Zeit bleibt, soll die Abwicklung bereits jetzt beschlossen, jedoch per 01.01.25 vollzogen werden.

Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Selzach hatte am 28.04.22 beschlossen

1. Der Beschluss Nr. 10 vom 04.02.10 wird in Wiedererwägung gezogen und durch diesen neuen ersetzt.
2. Für die Klärung der Zukunft des Pfarreizentrums wird eine aus je 3 Vertretern der Einwohnergemeinde und der röm. kath. Kirchgemeinde bestehende Arbeitsgruppe eingesetzt.
3. Die Einwohnergemeinde Selzach delegiert neben dem **Vizepräsidenten Thomas Studer**, und **einer Vertretung der Verwaltung Mario Caspar, Christoph Scholl** in die Arbeitsgruppe "Zukunft Pfarreizentrum" der Betriebsgemeinschaft Pfarreizentrum.
4. Die Kosten für allfällige Abklärungen sind via Betriebsrechnung der Betriebsgemeinschaft Pfarreizentrum abzurechnen. Die Kosten sind so aufzuteilen, dass die Träger zu je 50% belastet werden.
5. Die Arbeitsgruppenmitglieder sollen dem Gemeinderat regelmässig Bericht erstatten.

Der Kirchgemeinderat der röm. kath. Kirchgemeinde Selzach hatte am 20.04.2022 beschlossen

1. Für die Klärung der Zukunft des Pfarreizentrums wird eine aus je 3 Vertretern der Einwohnergemeinde und der röm. kath. Kirchgemeinde bestehende Arbeitsgruppe eingesetzt.
 2. Der Kirchgemeinderat der röm. kath. Kirchgemeinde Selzach delegiert neben der Präsidentin, **Monika Hubler, Manfred Büttler**, Mitglied Kirchgemeinderat, **Werner Heiri**, Vertreter der Kirchgemeinde in die Arbeitsgruppe "Zukunft Pfarreizentrum" der Betriebsgemeinschaft Pfarreizentrum.
- Im Mai 2022 hatte die Arbeitsgruppe "Zukunft Pfarreizentrum", begleitet durch die Firma Brandenberger+Ruosch, ihre Arbeit aufgenommen.
 - Diese hat daraufhin im Rahmen von 4 Sitzungen den Willen bezeugt, einen Verkaufs- bzw. Kauf-Prozess in Angriff zu nehmen.
 - Aufgrund der gemeinsamen Sitzung vom 08.11.22 zwischen dem Kirchgemeinderat und dem Gemeinderat der Einwohnergemeinde hat der Einwohnergemeinderat dem Kirchgemeinderat seine Liegenschaftsstrategie vorgestellt, wobei die Strategie C aus Sicht der Einwohnergemeinde bevorzugt wird.

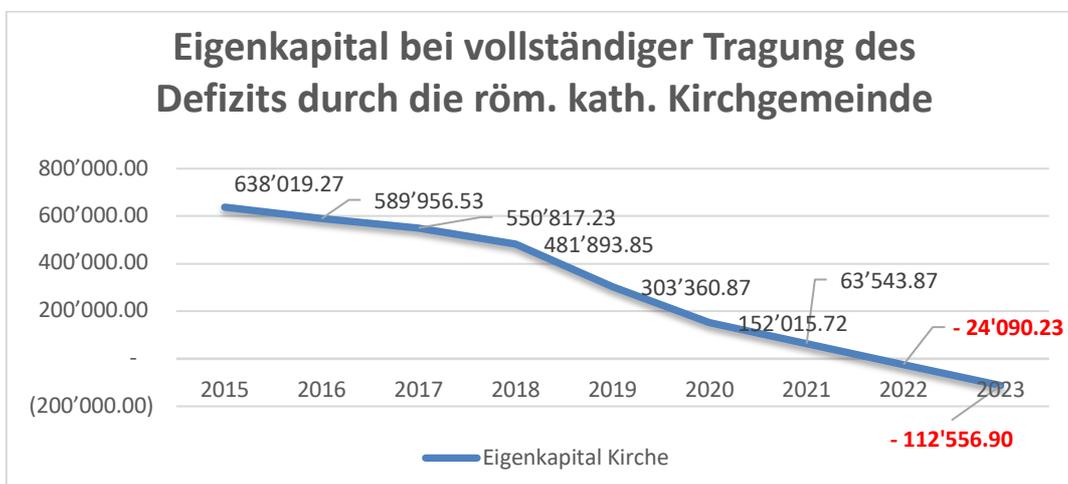


Der Kirchgemeinderat der röm. kath. Kirchgemeinde Selzach hatte am 16. Nov. 2022 beschlossen:

dass das ganze Grundstück 1992 (Pfarreizentrum, Pfarrhaus, inkl. Land) unter folgenden Bedingungen/Zusicherung verkauft werden kann.

- Lösung für:
- Sekretariat
 - Religionszimmer
 - Archiv
 - Lagerräume

- Am 28.03.23 haben die beiden Räte im Rahmen eines Infoanlasses Interessierte über den Stand der Gespräche informiert. Bei diesem Anlass war nur wenig Opposition spürbar, was von der Arbeitsgruppe als gutes Vorzeichen für einen Kauf resp. Verkauf gewertet wurde. Am Informationsanlass wurde unter anderem verdeutlicht, dass die Kirchgemeinde alleine das Pfarreizentrum nicht tragen kann. Hätte sie das getan, so hätte sie bereits heute schwerwiegende finanzielle Probleme.



Entwicklung des Eigenkapitals der röm. kath. Kirchgemeinde bei alleiniger Tragung der Kosten des Pfarreizentrums

- An den Sitzungen vom 13.04.23, 13.05.23, 11.07.23 und 22.08.23 hat die Arbeitsgruppe, gestützt auf die Bewertungen der Firmen Immopart AG und Immobilienbewertung Hauri GmbH, den Verkaufspreis zuhanden der beiden Räte ermittelt.
- Dabei wurde sowohl von den Vertretern der Einwohnergemeinde Selzach wie auch von den Vertretern der röm. kath. Kirchgemeinde Selzach ein Kaufpreis von CHF 2'851'458 für das gesamte Grundstück GB Selzach Nr. 1992 (inkl. Pfarreizentrum und Pfarrhaus) als angemessen taxiert. Details können der Verkaufsdokumentation entnommen werden, die bei der Gemeindeverwaltung bezogen oder im Internet heruntergeladen werden kann.

Erwägungen

- Damit der Übergang des Pfarreizentrums und des Pfarrhauses sowie die damit verbundenen organisatorischen und rechtlichen Anpassungen erfolgen können, soll der Übergang von Nutzen und Gefahr erst per 01.01.2025 vorgesehen werden.
- Die Betriebskommission wird in dieser Zeit alles vorbereiten und beispielsweise das Inventar von Dritten im Pfarreizentrum erheben.
- Die Einwohnergemeinde erhält so Zeit, beispielsweise ihren Stellenplan anzupassen und das Benützungs- und Gebührenreglement ins Gemeinderecht zu überführen.
- Die Kirchgemeinde wird in diesem Jahr das Inventar Dritter im Pfarrhaus dokumentieren und die Miete der benötigten Räumlichkeiten im Pfarreizentrum mit der Einwohnergemeinde klären. Anlässe der Kirchgemeinde werden künftig normal über das Raumreservationssystem abgewickelt.
- Der Sakralraum im Pfarreizentrum wird in diesem Jahr durch die Kirchgemeinde zurückgebaut. Hierzu werden im Vorfeld die entsprechenden kirchenrechtlichen Bewilligungen eingeholt.

Antrag des Kirchgemeinderates an die Kirchgemeindeversammlung

1. Die röm. kath. Kirchgemeinde Selzach-Haag-Altreu verkauft das gesamte Grundstück GB Selzach Nr. 1992 (inkl. Pfarreizentrum und Pfarrhaus) der Einwohnergemeinde Selzach für CHF 2'851'458. Nutzen und Gefahr gehen per 01.01.25 über.
2. Der Kaufpreis wird mit dem bestehenden Darlehen von CHF 1'300'000 verrechnet und wird zum Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Gefahr fällig.
3. Das Baurecht im Sinne Art. 779 ff ZGB gemäss Dienstbarkeitsvertrag vom 04.04.14 zwischen der Einwohnergemeinde Selzach und der röm. kath. Kirchgemeinde Selzach-Haag-Altreu für die Erstellung und Beibehaltung einer Anlage zur Produktion von Wärme betreffend GB Selzach Nr. 1992 wird im Grundbuch gelöscht.
4. Der Rückbau des Sakralraumes geht zu Lasten der röm. kath. Kirchgemeinde und ist bis 31.12.24 durchzuführen. Diese Rückbauverpflichtung ist im Kauf- resp. Verkaufsvertrag aufzunehmen.
5. Die Handänderungskosten gemäss Ziffer 1 – 4 werden je zur Hälfte von beiden Parteien getragen.
6. Die Betriebsgemeinschaft Pfarreizentrum wird gemäss öffentlich-rechtlichem Vertrag vom 18.05.95 resp. 27.06.95 im gegenseitigen Einvernehmen per 31.12.24 aufgelöst.
7. Das Restguthaben der Betriebsgemeinschaft Pfarreizentrum wird nach dem Rechnungsabschluss per 31.12.24 zu 1/3 an die röm. kath. Kirchgemeinde Selzach-Haag-Altreu und zu 2/3 der Einwohnergemeinde Selzach ausbezahlt.
8. Mit dem Rechnungsabschluss per 31.12.24 sind die Parteien nach Rückzahlung der Guthaben per Saldo aller gegenseitigen Ansprüche basierend auf den öffentlich-rechtlichen Vertrag gemäss Ziffer 6 auseinandergesetzt.

Bei der Gemeindeverwaltung verfügbare Zusatzinformationen

- Verkaufsdokumentation Pfarrhaus und Pfarreizentrum
- Schätzung Pfarreizentrum mit Pfarrhaus immopart
- Schätzung Pfarreizentrum Hauri immo
- Schätzung Pfarrhaus Hauri immo