



Immobilienstrategie

INHALT

- 1 Grundlagen und Grundsätze
- 2 Immobilienportfolio
- 3 Immobilienstrategie
- 4 Qualitativer und Quantitativer Standard der Kirchen und Pfarrhäuser
- 5 Weiterentwicklung, Verantwortung und Kompetenzen
- 6 Inkrafttreten
- 7 Anhang



1 Grundlagen und Grundsätze

Ziele und Grundsätze dieser Immobilienstrategie richtet sich nach:

- dem Kirchengesetz,
- dem Dekret über die Stiftung Kirchengut (kurz: Dekret),
- dem Leitbild der Stiftung Kirchengut
- und sämtliche relevanten Gesetze

Die Stiftung besitzt Gebäude, Areale sowie übrige Vermögensbestandteile. Das ihr anvertraute Erbe will sie kulturbewusst und zeitgemäss verwalten unter Abwägung der kirchlichen und weltlichen Bedürfnisse. Bestrebungen, die eine bessere und werterhaltende oder wertvermehrende Nutzung ermöglichen, werden in einem positiven Verhältnis zwischen Kosten und Nutzen unterstützt. Bauland und Bauerwartungsland soll zu marktgerechten Baurechtszinsen bewirtschaftet werden. Aus den Grundlagen leitet der Stiftungsrat seine übergeordneten Ziele ab:

1. Wir nehmen niemandem etwas weg.
2. Durch die Rückgabe von Gebäuden wollen wir den Kirchgemeinden die Möglichkeit geben, sich finanziell zu entlasten.
3. Wir wollen die Finanzierung des Gebäudeunterhalts unserer Kulturgüter, ohne die Öffentlichkeit (Steuerzahler) zu belasten, sicherstellen.

1.1 Portfoliozielsetzungen

- Die Stiftung erhält ihre Kirchen, Pfarrhäuser und Nebengebäude mit den zugehörigen Arealen (kurz: Gebäude und Areale) dauernd und in gutem Zustand und stellt sie den Evangelisch-reformierten Kirchgemeinden am Ort (kurz: Kirchgemeinden) gegen Entgelt zur Verfügung. Damit diese von der Kirche bedarfsgerecht genutzt werden können, ist eine Umzonung der in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen liegenden Liegenschaften in eine entsprechende Kern- bzw. Wohnzone anzustreben.
- Die Stiftung bewirtschaftet ihre übrigen Vermögensbestandteile nach kaufmännischen Grundsätzen.
- Die Stiftung pflegt einen respektvollen Umgang mit Fauna und Flora
- Die Stiftung hat viele Immobilien, die an historischen Stätten liegen und daher im Speziellen archäologisch und denkmalpflegerisch von Bedeutung sind. Folgende Zielsetzungen sind bei solchen Immobilien zu berücksichtigen:
 - A) Die Substanz erhalten und schonen
 - B) Bestehendes instandsetzen, Fehlendes ergänzen
 - C) Wenn verändern, dann mit den Mitteln der Gegenwart
 - D) Das Ensemble respektieren, dies im Speziellen auch bei Bebauung eines benachbarten Grundstücks
 - E) Zustand und Massnahmen dokumentieren



2. Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio umfasst folgende Immobilienbereiche:

- 2.1 Gebäude und Areale
- 2.2 Übrige Vermögensbestandteile
- 2.3 Friedhof

2.1 Gebäude und Areale

Die Gebäude und Areale umfassen die Kirchen und die Pfarrhäuser mit den jeweils zugehörigen Nebengebäuden und Arealen. Als Areale gelten die die Kirchen, Pfarrhäuser und Nebengebäude umgebenden Flächen mit den zugehörigen Mauern, Zäunen, Brunnen und der Gleichen. Diese sind nach Art, Umfang und Benützung gemäss § 7 Dekret über die Stiftung Kirchengut beschrieben und werden den Evangelisch-reformierten Kirchgemeinden am Ort dieser Liegenschaften gegen Entgelt zur Verfügung gestellt.

2.2 Übrige Vermögensbestandteile

Zu den übrigen Vermögensbestandteilen gehören alle Immobilien, die nicht als Gebäude und Areale oder als Friedhof ausgeschrieben worden sind. Dazu gehören:

- Bauland welches im Baurecht abgegeben wurde
- Bauland unbebaut
- Landwirtschaftsland
- Anlagen die im Rahmen der Anlagestrategie des Vermögensverwaltungsmandats getätigt werden.
- Zurückgegebene Kirchen mit zugehörigen Nebengebäuden und Arealen
- Zurückgegebene Pfarrhäuser mit zugehörigen Nebengebäuden und Arealen

2.3 Friedhof

Als Friedhof gilt jener Boden, der beim In-Kraft-Treten des Dekrets, 01. Januar 2007, als Friedhof genutzt wurde. Er wurde im Zuge der Beschriebe gemäss § 7 Dekret ausgeschrieben.

3 Immobilienstrategie

3.1 Die vier Immobilienstrategien

- a) Erhalten
- b) Abwarten
- c) Ersetzen
- d) Verkaufen, Baurecht

Die jeweiligen Tätigkeiten und Merkmale sind je Strategie im Anhang 1 aufgeführt. Nachfolgend wird der jeweilige Immobilienbereich einer Immobilienstrategie zugewiesen.



3.2 Strategie je Immobilienbereich

| | Gebäude und Areale | Übrige Vermögensbestandteile |
|-------------------|--|--|
| Erhalten | <ul style="list-style-type: none"> - Kirchen - Pfarrhäuser - Friedhof | <ul style="list-style-type: none"> - Landwirtschaftsland - Zurückgegebene Kirchen - Zurückgegebene Pfarrhäuser, welche sich mindestens kostendeckend bewirtschaften lassen - Friedhof nach Rückgabe Kirche |
| Abwarten | | |
| Ersetzen | | |
| Verkauf, Baurecht | <ul style="list-style-type: none"> - Jene zurückgegebenen Pfarrhäuser, die sich nicht kostendeckend bewirtschaften lassen | <ul style="list-style-type: none"> - Bauland |

Bei den Immobilienanlagen des VV-Mandats gelten die Vorschriften des Anlagereglements.

3.2.1. Gebäude und Areale

a) Kirchen mit zugehörigen Nebengebäuden und Arealen

Grundsatz:

Wir gehen mit dem uns anvertrauten Erbe verantwortungsvoll um. Unsere Arbeit bezieht gesellschaftliche, technische, wirtschaftliche und ökologische Veränderungen mit ein.

Die Kirchen mit dazugehörigen Nebengebäuden und Arealen werden dauernd und im guten Zustand erhalten und den evangelisch-reformierten Kirchgemeinden am Ort zur Verfügung gestellt.

Nutzung:

Die Kirchgemeinden nutzen die Kirche für ihre Bedürfnisse. Sie können die Kirche Dritten für Anlässe gegen angemessenes Entgelt zum Gebrauch überlassen.

Baulicher Unterhalt:

Der Stiftungsrat und die Kirchgemeinde legen zusammen Umfang und Zeitpunkt der Unterhalts- und Renovationsmassnahmen für die Gebäude und Areale fest. Bei Uneinigkeit entscheidet der Stiftungsrat.



Bei der Festlegung des Zeitpunkts baulicher Massnahmen orientiert sich der Stiftungsrat an folgenden Grundsätzen:

- Keine Gefährdung von Mitmenschen durch nicht ausgeführte bauliche Massnahmen.
- Keine Gefährdung von Kulturgut durch nicht ausgeführte bauliche Massnahmen.
- Keine Gefährdung von Dritteigentum durch nicht ausgeführte bauliche Massnahmen.
- Keine Erhöhung der zu erwartenden Baukosten durch nicht ausgeführte bauliche Massnahmen.
- Die Stiftung erhebt periodisch den baulichen Zustand, erstellt einen Unterhaltsplan und stellt diese anschliessend den Kirchgemeinden zur Verfügung. Anhand dieser Grundlagen werden nach Anhörung der Kirchgemeinden die Unterhalts- und Renovationsmassnahmen nach Umfang und Zeitpunkt durch den Stiftungsrat verbindlich festgelegt.
- Im Übrigen gilt für die Festlegung des Zeitpunkts die vom Schweizerischen Hauseigentümerverband und dem Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz gemeinsam herausgegebene, jeweils aktuelle Bewertung von Einrichtungen in Wohn- und Geschäftsräumen («Paritätische Lebensdauertabelle»). Bei denkmalgeschützter Bausubstanz bleiben spezifische Regelungen vorbehalten (siehe Anhang 7.2).

b) Pfarrhäuser mit zugehörigen Nebengebäuden und Arealen

Grundsatz:

Wir gehen mit dem uns anvertrauten Erbe verantwortungsvoll um. Unsere Arbeit bezieht gesellschaftliche, technische, wirtschaftliche und ökologische Veränderungen mit ein.

Die Pfarrhäuser mit dazugehörigen Nebengebäuden und Arealen werden dauernd und im guten Zustand erhalten und den evangelisch-reformierten Kirchgemeinden am Ort zur Verfügung gestellt.

Nutzung:

Die Kirchgemeinden vermieten den Wohnteil des Pfarrhauses mit dem zugehörigen Garten der Pfarrperson, nutzen ihn für eigene Bedürfnisse oder vermieten ihn Dritten. Der Wohnteil des Pfarrhauses soll in erster Linie der Pfarrperson vermietet werden. Die Kirchgemeinden nutzen den Oekonomieanteil des Pfarrhauses sowie die Nebengebäude nach freiem Ermessen. Sie können sie vermieten.

Baulicher Unterhalt:

Der Stiftungsrat und die Kirchgemeinde legen zusammen Umfang und Zeitpunkt der Unterhalts- und Renovationsmassnahmen für die Gebäude und Areale fest. Bei Uneinigkeit entscheidet der Stiftungsrat.

Bei der Festlegung des Zeitpunkts baulicher Massnahmen orientiert sich der Stiftungsrat an folgenden Grundsätzen:



- Keine Gefährdung von Mitmenschen durch nicht ausgeführte bauliche Massnahmen.
- Keine Gefährdung von Kulturgut durch nicht ausgeführte bauliche Massnahmen.
- Keine Gefährdung von Dritteigentum durch nicht ausgeführte bauliche Massnahmen.
- Keine Erhöhung der zu erwartenden Baukosten durch nicht ausgeführte bauliche Massnahmen.
- Die Stiftung erhebt periodisch den baulichen Zustand, erstellt einen Unterhaltsplan und stellt diese anschliessend den Kirchengemeinden zur Verfügung. Anhand dieser Grundlagen werden nach Anhörung der Kirchengemeinden die Unterhalts- und Renovationsmassnahmen nach Umfang und Zeitpunkt durch den Stiftungsrat verbindlich festgelegt.
- Im Übrigen gilt für die Festlegung des Zeitpunkts die vom Schweizerischen Hauseigentümerverband und dem Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz gemeinsam herausgegebene, jeweils aktuelle Bewertung von Einrichtungen in Wohn- und Geschäftsräumen («Paritätische Lebensdauertabelle»). Bei denkmalgeschützter Bausubstanz bleiben spezifische Regelungen vorbehalten (siehe Anhang 7.3).

3.2.2. Übrige Vermögensbestandteile

Die Stiftung bewirtschaftet ihre übrigen Vermögensbestandteile sowie die von den Kirchengemeinden zurückgegebenen Gebäude und Areale nach kaufmännischen und den denkmalpflegerischen Grundsätzen. Sie kann sie vermieten, verpachten und mit Ausnahme der Kirchen veräussern oder im Baurecht abgeben. Sie kann Grundeigentum erwerben.

Baulicher Unterhalt:

Im Rahmen der Eigentümerhaftung sowie des Werterhalts der übrigen Vermögensbestandteilen sind auch bauliche Massnahmen notwendig. Bei der Festlegung des Zeitpunkts baulicher Massnahmen orientiert sich der Stiftungsrat an folgenden Grundsätzen:

- Keine Gefährdung von Mitmenschen durch nicht ausgeführte bauliche Massnahmen.
- Keine Gefährdung von Kulturgut durch nicht ausgeführte bauliche Massnahmen.
- Keine Gefährdung von Dritteigentum durch nicht ausgeführte bauliche Massnahmen.
- Keine Erhöhung der zu erwartenden Baukosten durch nicht ausgeführte bauliche Massnahmen.
- Im Übrigen gilt für die Festlegung des Zeitpunkts die vom Schweizerischen Hauseigentümerverband und dem Mieterinnen- und Mieterverband Deutschschweiz gemeinsam herausgegebene, jeweils aktuelle Bewertung von Einrichtungen in Wohn- und Geschäftsräumen («Paritätische Lebensdauertabelle»). Bei denkmalgeschützter Bausubstanz bleiben spezifische Regelungen vorbehalten (siehe Anhang 7.2).



a) Bauland welches im Baurecht abgegeben wurde

Zur dauernden Sicherstellung des Hauptstiftungszwecks sind kontinuierliche Einnahmen zwingend. Mit den vereinnahmten Baurechtszinsen wird dieses Ziel bestmöglich erfüllt.

b) Bauland unbebaut

Zur dauernden Sicherstellung des Hauptstiftungszwecks wird Bauland im Baurecht abgegeben. Bei der Abgabe von Bauland im Baurecht verfolgt der Stiftungsrat folgende Hauptziele:

- Langfristige Sicherstellung kontinuierlicher Einnahmen.
- Werterhaltung dieses Vermögensbestandteils.
- Entzug der Baulandspekulation.
- Da für das Bauland im Baurecht kein Eigenkapital aufgewendet werden muss, wird damit Wohneigentum für Mitmenschen ohne grosse Eigenkapitalreserven ermöglicht.
- Einflussnahme auf die Qualität der geplanten Bebauungen. Dieser Punkt wird nachfolgend genauer ausgeführt.

Die Stiftung macht ihren Einfluss auf die Qualität geplanter Bebauungen auf ihren im Baurecht abgegebenen Landparzellen geltend, soweit dies unter Beachtung rechtlicher und kaufmännischer und den denkmalpflegerischen Grundsätzen möglich ist. Dies geschieht in der Regel durch eine Prüfung der geplanten Projekte im Zuge der Baurechtsverhandlung oder vor dem Baubewilligungsverfahren. Die Projekte werden hinsichtlich der nachfolgenden Parameter beurteilt:

Städtebauliche und gestalterische Qualitäten:

- Städtebauliches Konzept, Einpassung in bestehende Struktur, insbesondere in historische Ortskerne, formale Qualität der Bauten, Verkehrsführung, Freiraumgestaltung;

Qualitäten für die Nutzer:

- Funktionalität bezüglich der vorgesehenen Nutzung, Orientierungs- und Identifikationsmöglichkeit, Flexibilität in Hinblick auf sich verändernde Nutzungsanforderungen, Qualität und Nutzbarkeit zugeordneter Frei- und Grünflächen;

Kosten und Nachhaltigkeit

- Angemessene zu erwartende Gesamtbaukosten und Wirtschaftlichkeit, ökologische Aspekte, insbesondere Verwendung von Holz als Baustoff, häuslicher Umgang mit der Ressource Bauland.

Sollte zwecks Landarrondierung oder einer Strassenkorrektur der Verkauf von Bauland angebracht sein, wird der daraus resultierende Ertrag für eine Ersatzbeschaffung von Bauland zurückgestellt. Mit dieser Massnahme wird die Verringerung des Stiftungsvermögens verhindert.



c) Landwirtschaftsland

Landwirtschaftsland wird von der Stiftung als landwirtschaftliches Pachtland verpachtet. Dabei orientiert sich die Stiftung an folgenden Kriterien:

- Ökologische, werterhaltende Bewirtschaftung.
- In dieser Gegend gelegener landwirtschaftlicher Betrieb (Haupterwerb) der das Land in Eigenbewirtschaftung bewirtschaftet.
- Vertragsgetreue Bewirtschaftung und fristgerechte Bezahlung des Pachtzinses.
- Ermöglichung von grösseren, zusammenhängenden Bewirtschaftungsflächen.

Sollte zwecks Landarrondierung oder einer Strassenkorrektur der Verkauf von Bauland angebracht sein, wird der daraus resultierende Ertrag für eine Ersatzbeschaffung von Bauland zurückgestellt. Mit dieser Massnahme wird die Verringerung des Stiftungsvermögens verhindert.

- d) Anlagen die im Rahmen der Anlagestrategie des Vermögensverwaltungsmandats getätigt werden.

Die Strategie mit den dazugehörigen Kriterien sind im separaten Anlagereglement beschrieben.

e) Zurückgegebene Kirchen mit zugehörigen Nebengebäuden und Arealen

Mit einer kostendeckenden Bewirtschaftung soll der Erhalt sowie die Erlebbarkeit im Innenraum und deren Nebengebäude sowie Arealen sichergestellt werden. Eine zivile Nutzung soll unter Berücksichtigung der gesetzlichen Rahmenbedingungen, z. B. Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz, möglich sein. Mit der Rückgabe der Kirche durch die Kirchgemeinden an die Stiftung erlischt das Nutzungsrecht der Kirchgemeinden. Sie werden damit Dritten gleichgestellt.

f) Zurückgegebene Pfarrhäuser mit zugehörigen Nebengebäuden und Arealen

Erhalt als Symbol einer vergangenen kirchlicher Nutzung. Sie sollen als erlebbares Baukulturgut erhalten bleiben.

Mit einer nach kaufmännischen Grundsätzen geführten Bewirtschaftung soll der Erhalt sowie die Erlebbarkeit der Pfarrhäuser und deren Nebengebäuden sowie Arealen sichergestellt werden. Zur Unterstützung dieser Zielerreichung wird bei Renovationen als Leitgedanke ein zeitgemässer Wohn- und / oder Arbeitsraum unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Grundsätze angewendet.



3.2.3. Friedhof

a) Friedhof im Umfang der Gebäude und Areale

Zur Verfügungstellung an EWG für das Bestattungswesen

Bei der Festlegung des Zeitpunkts baulicher Massnahmen orientiert sich der Stiftungsrat an folgenden Grundsätzen:

- Keine Gefährdung von Mitmenschen durch nicht ausgeführte bauliche Massnahmen.
- Keine Gefährdung von Kulturgut durch nicht ausgeführte bauliche Massnahmen.
- Keine Gefährdung von Dritteigentum durch nicht ausgeführte bauliche Massnahmen.
- Keine Erhöhung der zu erwartenden Baukosten durch nicht ausgeführte bauliche Massnahmen

Im Speziellen ist aufgrund der spezifischen Nutzung ein Augenmerk auf umweltgefährdende Einflüsse Acht zu geben (Altlasten).

b) Friedhof ausserhalb der Gebäude und Areale

Pietätvoller Umgang bei der Festlegung von Nutzung, Bepflanzung, etc.

Bei der Festlegung des Zeitpunkts baulicher Massnahmen orientiert sich der Stiftungsrat an folgenden Grundsätzen:

- Keine Gefährdung von Mitmenschen durch nicht ausgeführte bauliche Massnahmen.
- Keine Gefährdung von Kulturgut durch nicht ausgeführte bauliche Massnahmen.
- Keine Gefährdung von Dritteigentum durch nicht ausgeführte bauliche Massnahmen.
- Keine Erhöhung der zu erwartenden Baukosten durch nicht ausgeführte bauliche Massnahmen

Im Speziellen ist aufgrund der spezifischen Nutzung ein Augenmerk auf umweltgefährdende Einflüsse Acht zu geben (Altlasten).

4 Qualitativer und Quantitativer Standard der Kirchen und Pfarrhäuser

Der Stiftungsrat beschreibt in einem separaten Bericht den qualitativen und quantitativen Standard für seine Kirchen, Pfarrhäuser und das Sigristenhaus in Ziefen mit den zugehörigen Nebengebäuden und Arealen.



5 Weiterentwicklung, Verantwortung und Kompetenzen

Die Weiterentwicklung dieser Immobilienstrategie ist ein laufender Prozess der durch den Stiftungsrat geführt wird. Die strategische Umsetzung liegt in der Verantwortung und Kompetenz des Stiftungsrats, die operative bei der Stiftungsverwaltung.

Im Übrigen gelten die Regelungen des Organisationsreglements.

6 Inkrafttreten

Dieses Reglement wurde vom Stiftungsrat der Stiftung Kirchengut am 06. Dezember 2022 genehmigt und tritt per sofort in Kraft.

Liestal, den 15. Dezember 2022

Der Präsident des Stiftungsrats:

Der Stiftungsverwalter:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Spahr', written over a horizontal line.

Dr. Pierre Spahr

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Innerbichler', written over a horizontal line.

Martin Innerbichler



7 Anhang

7.1 Immobilienstrategien

Es gibt vier Arten von Immobilienstrategien. Wie bei den beschränkten dinglichen Rechten gemäss ZGB gibt es nur eine bestimmte, geschlossene Zahl (Typengebundenheit) von Immobilienstrategien:

- a) Erhalten
- b) Abwarten
- c) Ersetzen
- d) Verkaufen, Baurecht

a) Erhalten

Tätigkeiten:

| Bereich | Tätigkeit | Bemerkungen |
|---------------|----------------------------|---|
| 1. Überwachen | Beobachten | Regelmässige Baukontrollen bezüglich der Gebrauchtauglichkeit aller Bauteile, insbesondere der Gebäudehülle |
| | Kontrollmessungen | Insbesondere im Bereich der Haustechnik |
| | Inspektion | Kontrolle der verschleissintensiven Bauteile, der Haustechnik und Dichtungsfugen |
| | Funktionskontrolle | Insbesondere im Bereich der Haustechnikanlagen |
| 2. Unterhalt | Instandhaltung/ Wartung | Die Funktionstauglichkeit des Gebäudes muss durch regelmässige bauliche Massnahmen erhalten werden. Kurzlebige Bauteile wie eine Geschirrspülmaschine benötigen in der Regel einen grösseren Unterhaltsaufwand und in kürzeren Perioden als ein Ziegeldach. |
| | Instandsetzung | Die bereits verlorene Funktionstauglichkeit eines Bauteils oder eines Gebäudes muss wiederhergestellt werden. |
| | Erneuerung | Mit einer weitergehenden Instandsetzung soll, unter Berücksichtigung zeitgemässer Technologien, wieder ein neubauähnlicher Zustand erreicht werden. |
| | Restaurierung | Ein denkmalgeschütztes Objekt wird optimal instandgesetzt; ein möglichst grosser Anteil der ursprünglichen Substanz wird erhalten. |



| | | | |
|----|------------|----------------|--|
| 3. | Erneuerung | Anpassung | Das Gebäude wird den zeitgemässen Anforderungen ohne wesentliche Eingriffe in die Baustruktur angepasst; dies gilt beim Wohnungsbau vor allem im Küchen-, Badezimmer- und Balkonbereich. |
| | | Umbau | Dabei geht es um die Anpassung an zeitgemässe Bedürfnisse, jedoch mit wesentlichen Eingriffen in die Baustruktur. Nebst dem Auswechseln von Teilen wird auch in die Tragstruktur eingegriffen. Mit einem Umbau wird in der Regel die Instandsetzung eines Gebäudes, vor allem die gesamte Gebäudehülle realisiert. |
| | | Erweiterung | Das Gebäudevolumen wird vergrössert. |
| | | Rekonstruktion | Es wird ein nicht mehr oder nur noch teilweise existierendes Bauwerk nachgebildet. |

Merkmale:

- Immobilie entspricht den Portfoliozielsetzungen in jeder Hinsicht.
- Erhaltung der Bausubstanz und ihres Wertes lohnt sich.
- Pacht Landwirtschaftsland: „Bauerwartungsland“

b) Abwarten

Tätigkeiten:

- Keine Investitionen, Sparschäden werden in Kauf genommen.
- Kurzfristige Nutzungsverträge.

Merkmale:

- Unsichere Entwicklung des Umfelds, evtl. hängige Verfahren.
- Objekt könnte erst längerfristig die Portfoliozielsetzungen erfüllen.
- Erhaltungsinvestitionen sind wirtschaftlich nicht vertretbar.

c) Ersetzen

Tätigkeiten:

- Formulierung der Zielsetzungen an einen Ersatzbau.
- Projektvorbereitung; Vorstudien, Machbarkeit, Projektorganisation, etc.
- Projektabwicklung

Merkmale:

- Umfeld und Lage entsprechen zwar den Portfoliozielsetzungen, aber die Ersatzinvestitionen sind wirtschaftlicher als die Investitionen in den Erhalt.



d) Verkaufen, Baurecht

Tätigkeiten:

- Formulierung der Zielsetzungen bezüglich Preis, Käufer, Zeitpunkt, etc.
- Umwandlung in Stockwerkeigentum
- Abgabe im Baurecht

Merkmale:

- Objekt / Baute entspricht nicht den Portfoliozielsetzungen.
- Mittelbeschaffung zur Erhaltung anderer Objekte.
- Abgabe im Baurecht: Immobilie entspricht den Portfoliozielsetzungen in jeder Hinsicht. Nach Ablauf des Baurechts kann eine erneute Beurteilung in Bezug auf die Verwendung bzw. Bewirtschaftung vorgenommen werden.

7.2 Kirchen welche denkmalgeschützt sind

a) Einleitung

Ein Kirchenraum ist ein Kulturgut. Decken und Wände, allenfalls mit Malereien versehen, sowie Ausstattung sind wertvolle kunst- und kulturgeschichtliche Zeugnisse die oft über Jahrhunderte Bestand haben. Es ist unsere Pflicht und Verantwortung diese Kulturgüter zu erhalten und unseren Nachfahren in möglichst gutem Zustand zu übergeben. Kirchenräume sind keine Museen und sollen sinnvoll genutzt und gebraucht werden. Durch einfache Verhaltensregeln können dabei unnötige Beschädigungen und Abnutzungen vermieden werden.

b) Klima/Heizung

Die meisten Schäden werden durch zu grosse Feuchtigkeits- und Temperaturschwankungen verursacht. Deshalb gilt: Möglichst konstante Raumtemperatur und Luftfeuchtigkeit. Diese Werte sollten individuell festgelegt werden und können je nach baulicher Situation, Art der Ausstattung und Dekoration, Orgel, Raumgrösse etc. leicht abweichen. Ideale, realistische Werte sind im Sommer 17 – 20 ° C und 60 – 70 % rel. Luftfeuchtigkeit. Im Winter während der Heizperiode 15 – 18 ° C und 35 – 45 % rel. Luftfeuchtigkeit. Die angegebenen Werte zeigen die Bandbreite auf. Idealerweise sind tiefe Temperaturwerte mit Mittelwerten der oben angegebenen Luftfeuchtigkeit, mit möglichst wenigen, kleinen Schwankungen anzustreben. Klimata die sich über Jahre bewährt haben und keine Schäden (Feuchtschäden, Schimmel, Schwundrisse, extreme Schmutzablagerungen etc.) verursachen, müssen nicht zwingend verändert werden. Bisher unbeheizte Räume ohne Schadensbilder sollten wenn möglich so belassen werden. Alle Veränderungen müssen sehr langsam erfolgen damit sich die Oberflächen, insbesondere Holzteile, anpassen können. Das kantonale Energiegesetz schreibt vor, dass die Erstellung neuer und der Ersatz bestehender Elektroheizungen bewilligungspflichtig ist. Nicht bewilligungspflichtig sind reine Revisionsarbeiten an bestehenden Elektroheizungen, ohne Ersatz der Heizkörper etc.



c) Massnahmen die ein konstantes Klima unterstützen:

- Thermo- /Hygrometer aufstellen zur Kontrolle der Werte.
- Während der Heizperiode „immer“ leicht Heizen und Grundtemperatur beibehalten. Wenn nötig kurz vor Anlässen mit Bankheizung leicht aufheizen, nachher wieder reduzieren. Eine angemessene Grundtemperatur ist dabei Voraussetzung damit kein Kondenswasser am kalten Mauerwerk entstehen kann.
- Nach Anlässen mit vielen Personen kurzes Stosslüften/Querlüften durch öffnen möglichst vieler Fenster und Türen um schnell die Luft auszutauschen, ohne die Wände abzukühlen.
- Bei Reinigungsarbeiten möglichst wenig Wasser verwenden, anschliessend Stosslüften.
- Wenn Türen- und Fensterfälze abgedichtet werden, ist eine Überprüfung des Feuchtigkeitshaushaltes zwingend. Die Gefahr der Schimmelpilzbildung darf nicht unterschätzt werden.

d) Reinigung Decken/Wände

- Decken/Wände nie feucht reinigen.
- Wandmalereien nicht berühren.
- Losen Staub und Spinnweben mit Wedel oder Sauger abnehmen ohne die Malereien zu berühren.

e) Kerzen

- Möglichst gute Qualität raucharmer Kerzen verwenden.
- Beim Abbrennen von Kerzen Zugluft vermeiden.
- Kerzen nicht zu nahe an kühle Wände stellen.
- Kerzen massvoll verwenden.

f) Mechanische Schäden am Wandputz

- Bestuhlungen mit nötigem Abstand zu den Wänden stellen. (Evtl. Abstandshalter/-leisten)
- Keine mobilen Gegenstände an bemalte Flächen stellen.
- Keine Kleber oder Halterungen/Nägel in bemalten Flächen anbringen

g) Wartung /Kontrolle

Durch eine regelmässige Kontrolle gefährdeter oder besonders wichtiger Bereiche durch einen Fachmann, können allfällige Schäden oder Probleme frühzeitig erkannt und rechtzeitig Massnahmen eingeleitet werden. So können Folgeschäden vermieden und langfristig Kosten gespart werden.



7.3 Pfarrhäuser welche denkmalgeschützt sind

a) Einleitung

Historische Gebäude sind Kulturgüter. Decken und Wände, allenfalls mit Malereien versehen, sowie Ausstattung sind wertvolle kunst- und kulturgeschichtliche Zeugnisse die oft über Jahrhunderte Bestand haben. Grundsätzlich sollte sich die Nutzung dem Gebäude anpassen. Massvolle, gut gestaltete Veränderungen (z. B. Umnutzung zu Wohnraum, Versammlungsraum, etc.) sind nach entsprechenden Abklärungen bei den Fachstellen möglich. Es ist unsere Pflicht und Verantwortung diese Kulturgüter zu erhalten und unseren Nachfahren in möglichst gutem Zustand zu übergeben. Historische Gebäude sind keine Museen und sollen ihrer Eignung entsprechend sinnvoll genutzt und gebraucht werden. Durch einfache Verhaltensregeln können dabei unnötige Beschädigungen und Abnutzungen vermieden werden.

b) Klima/Heizung

Die meisten Schäden werden durch zu grosse Feuchtigkeits- und Temperaturschwankungen verursacht. Deshalb gilt: Möglichst konstante Raumtemperatur und Luftfeuchtigkeit. Diese Werte sollten individuell festgelegt werden und können je nach baulicher Situation, Art der Ausstattung, Raumgrösse etc. leicht abweichen. Ideale, realistische Werte sind im Sommer 17 bis 20 ° C und 60 bis 70 % rel. Luftfeuchtigkeit. Im Winter während der Heizperiode 15 bis 18 ° C und 40 bis 45 % rel. Luftfeuchtigkeit für wenig genutzte Wohn-/Nebenzimmer, und 17 bis 20 ° C und 40 bis 45 % rel. Luftfeuchtigkeit für genutzte Wohnräume. Idealerweise sind tiefe Temperaturwerte mit Mittelwerten der oben angegebenen Luftfeuchtigkeit, mit möglichst wenigen, kleinen Schwankungen anzustreben. Klimata die sich über Jahre bewährt haben und keine Schäden (Feuchteschäden, Schimmel, Schwindrisse, extreme Schmutzablagerungen etc.) verursachen, müssen nicht zwingend verändert werden. Bisher unbeheizte Räume ohne Schadensbilder sollten wenn möglich so belassen werden. Alle Veränderungen müssen sehr langsam erfolgen damit sich die Oberflächen, insbesondere Holzteile, anpassen können. Isolations- und Wärmedämm-Massnahmen (Estrichboden, Kellerdecken, etc.) sind möglich und sinnvoll. Sie sollen reversibel und substanzschonend ausgeführt werden. Um Schäden zu vermeiden müssen solche Eingriffe von einem ausgewiesenen Fachmann ausgeführt oder begleitet werden. Massnahmen die ein konstantes Klima unterstützen:

- Thermo- /Hygrometer aufstellen zur Kontrolle der Werte.
- Während der Heizperiode „immer“ leicht Heizen und Grundtemperatur beibehalten.
- Tägliches kurzes Stosslüften/Querlüften durch Öffnen möglichst vieler Fenster und Türen um schnell die Luft auszutauschen, ohne die Wände abzukühlen.
- Wenn nötig Türen- und Fensterfälze abdichten.



c) Installationen

Neue Installationen für Elektrisch oder Sanitär sollen auf Putz ohne Schlitzarbeiten ausgeführt, oder in speziell definierten Bereichen (neue oder vorhandene Steigzonen) ohne historische Substanz verlegt werden. Die Leitungsführung muss auf Architektur und Bauteile Rücksicht nehmen. (Stuck, Täfer etc.) Leitungen, Kabel etc. sollen den Bauteile entlang folgen ohne diese zu Zerschneiden. In heiklen Räumen ist oft die Verwendung von modernen, kabellosen Impulsschaltern eine gute Lösung.

d) Wände/ Decken

- Wände und Decken sind oft über Jahrhunderte entstanden und können unter der Oberfläche ältere, zum Teil wertvolle bemalte Putze aufweisen. Aufgrund ihrer historischen Unterkonstruktion (Weidenruten, Holzlätli etc.) sind sie oft nicht belastbar, empfindlich auf Erschütterungen und klingen beim Klopfen hohl. Trotzdem sind die Wände in sich meist stabil solange sie nicht verletzt werden. Deshalb ist beim Aufhängen von Bildern o. ä. grosse Vorsicht geboten. Erschütterungen durch Einschlagen von grösseren Nägeln vermeiden. Notfalls besser vorsichtiges Bohren und setzen von Plastikdübeln.
- Keine Kleber oder Halterungen/Nägel in dekorierten/bemalten Flächen anbringen.
- Bei Renovationen, Neuanstrichen möglichst mit historischen, reversiblen und /oder diffusionsoffenen Materialien arbeiten.
- Es dürfen keine Anstricharbeiten durch Mieter bzw. nicht Fachleute ausgeführt werden, da erfahrungsgemäss eine notwendige Untergrundbeurteilung nicht vorgenommen wird und als Folge von fehlenden Vorarbeiten, falscher Materialwahl bzw. falschem Auftrag massive Schäden und Mehraufwendungen entstehen können.
- Grundsätzlich sollen grossflächige Möbelstücke, vor allem im Erdgeschoss und an Aussenwänden mit einem minimalen Abstand von einigen cm von der Wand aufgestellt werden. Dadurch wird eine notwendige Luftzirkulation ermöglicht. So können Schimmel und Feuchteschäden an der Wand und am Möbel vermieden werden.

e) Decken- und Wandmalereien (Riegel-, etc.)

Vorhandene historische Wandmalereien sind in der Regel nicht wasserfest und sehr empfindlich auf Feuchtigkeit und mechanische Belastungen wie Kratzen, Druck durch Berühren etc. Deshalb sollten diese Bereiche grundsätzlich nicht berührt, auch nicht mit Wischer etc. abgestaubt werden. Ebenfalls dürfen sie nicht feucht oder nass abgewischt werden. Vorhandene Spinweben oder loser Staub kann mit dem Staubsauger auf Distanz ohne Berührung entfernt werden. Allenfalls lose, beschädigte oder abblätternde Teile oder Partien sollen der verantwortlichen Stelle gemeldet werden damit ein Restaurator die Situation beurteilen kann.



f) Böden

Historische Böden weisen oft jahrhunderte alte Gebrauchsspuren auf und zeigen die Geschichte eines Baues. Diese sind, wenn immer möglich sichtbar zu belassen. Eine sanfte Pflege genügt. Holzböden: wischen/saugen, ab und zu feucht aufnehmen; stärker reinigen mit Seifenlauge, jährlich 1- 2 x je nach Nutzung ölen/wachsen Steinböden: wischen/saugen, ab und zu feucht aufnehmen mit Schmierseifewasser.

Bei allfälligen Renovationen Holzböden auf keinen Fall abschleifen. Notfalls bei zwingend neu zu verlegenden Bodenbelägen alte Böden darunter belassen und entsprechend schützen.

g) Historisches Mobiliar/Einrichtungen (Türen, Wandschränke)

Allenfalls vorhandenes historisches Mobiliar sollte lediglich wie übrige Einrichtungsstücke nach Bedarf abgestaubt werden. Auf weitere Massnahmen wie Ölen, „Auffrischen“ etc. soll verzichtet werden. Es dürfen keine historischen Teile wie Schlösser, Riegel, Gitter etc. demontiert oder entfernt werden.

h) Wappenscheiben

Allenfalls vorhandene Wappenscheiben sind an Ort zu belassen. Ihre Befestigung ist regelmässig zu kontrollieren damit keine Verluste/Schäden durch mech. Belastung (Kratzer, Herunterfallen etc.) entstehen. Die Reinigung soll sich auf ein feuchtes Abwischen ohne chem. Reinigungsmittel und ohne Reiben beschränken.

i) Wartung /Kontrolle

Durch eine regelmässige Kontrolle gefährdeter oder besonders wichtiger Bereiche durch einen Fachmann können allfällige Schäden oder Probleme frühzeitig erkannt und rechtzeitig Massnahmen eingeleitet werden. So können Folgeschäden vermieden und langfristig Kosten gespart werden.

j) Bauliche Veränderungen

Veränderungen an der vorhandenen Substanz wie Einbauten, Entfernen von bestehender Substanz, Renovationsarbeiten dürfen nur in Absprache mit den verantwortlichen Stellen (Stiftung Kirchengut, Kantonale Denkmalpflege, Einwohnergemeinden,) erfolgen. Die Eingriffe sollen reversibel gestaltet werden. Arbeiten und Massnahmen sollen nur durch Fachleute und Handwerker ausgeführt werden die über die nötige Erfahrung und Kenntnisse im Umgang mit historischen Bauten verfügen.



7.4 Qualität von Bebauungen im Baurecht auf Land der Stiftung Kirchengut

a) Einleitung

Die Stiftung macht ihren Einfluss auf die Qualität geplanter Bebauungen auf ihren im Baurecht abgegebenen Landparzellen geltend, soweit dies unter Beachtung rechtlicher und kaufmännischer und den denkmalpflegerischen Grundsätzen möglich ist. Dies geschieht in der Regel durch eine Prüfung der geplanten Projekte im Zuge der Baurechtsverhandlung oder vor dem Baubewilligungsverfahren. Die Projekte werden hinsichtlich der nachfolgenden Parameter beurteilt:

b) Städtebauliche und gestalterische Qualitäten:

- Städtebauliches Konzept, Einpassung in bestehende Struktur, insbesondere in historische Ortskerne, formale Qualität der Bauten, Verkehrsführung, Freiraumgestaltung;

c) Qualitäten für die Nutzer:

- Funktionalität bezüglich der vorgesehenen Nutzung, Orientierungs- und Identifikationsmöglichkeit, Flexibilität in Hinblick auf sich verändernde Nutzungsanforderungen, Qualität und Nutzbarkeit zugeordneter Frei- und Grünflächen;

d) Kosten und Nachhaltigkeit

- Angemessene zu erwartende Gesamtbaukosten und Wirtschaftlichkeit, ökologische Aspekte, insbesondere Verwendung von Holz als Baustoff, haushälterischer Umgang mit der Ressource Bauland.