

Aktualisierte Liegenschaftenstrategie

Die vorliegende Liegenschaftenstrategie wurde bereits im Jahresbericht 2020 abgedruckt. Diese Fassung wurde um die Punkte 10 und 11 ergänzt sowie leicht aktualisiert.

1. Grundsatzüberlegungen und Ausgangslage

Die Kirchgemeinde Flawil befindet sich seit vier Jahren in einem Entwicklungsprozess, der alle Bereiche umfasst. Daraus sind Konzepte zu Feier-, Kultur- und Alltagskirche entstanden, deren Umsetzung beträchtliche bauliche und betriebliche Erneuerungen mit sich bringt. Die neuen räumlichen Bedürfnisse lösen Bau-Investitionen aus, die betrieblichen Innovationen werden laufende Kosten generieren.

Aus diesen Vorgaben ist die Erkenntnis gereift, dass strategische Überlegungen zu allen Liegenschaften notwendig und sinnvoll sind, um den Entwicklungsprozess zu unterstützen und eine objektive Entscheidungsfindung zu ermöglichen.

Die reformierte Kirchgemeinde Flawil verfügt über viele Immobilien. Einige davon werden sehr geschätzt und gerne genutzt, andere entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen.

Immobilien gehören nicht zum «Kerngeschäft» der Kirchgemeinde, aber es braucht passende Räume, um das kirchgemeindliche Leben zu ermöglichen. Eine Reduktion der bestehenden, teilweise nicht mehr selbst genutzten Liegenschaften hat sich als sinnvoll erwiesen, ebenfalls die Arrondierung der Liegenschaften am zentralen Ort «Areal Feld». Die dezentral gelegenen Pfarrhäuser sind heute nicht mehr notwendig, da die frühere «Residenzpflicht» für Pfarrpersonen nicht mehr besteht.

Der vorhandene Liegenschaftenbestand soll für die Gestaltung der Zukunft sinnvoll eingesetzt werden, so dass er der gesamten Gemeinde nützt.

2. Vorarbeiten

Die Kirchgemeinde hat zu den Liegenschaften Alpsteinstrasse 6, Rosenhügelstrasse 7 und Landbergstrasse Kat. Nr. 1110 Machbarkeitsstudien/Potenzialanalysen beim Architekten Daniel Cavelti, St. Gallen in Auftrag gegeben. Der Immobilientreuhänder Reto Büchler, Niederuzwil, hat das ökonomische Potenzial dieser Liegenschaften erfasst. Ein Gremium mit Fachpersonen und Mitgliedern der Behörde hat diese Vorarbeiten begutachtet und eine Handlungsempfehlung abgegeben. Aus Gesprächen mit dem Verantwortlichen der Kantonalkirche für Finanzen und Liegenschaften, Herbert Weber, ging klar hervor, dass die Kantonalkirche bereit ist, Neu- oder Umbauten zu Gunsten des kirchlichen Lebens mitzufinanzieren, die Kirchgemeinde aber verpflichtet ist, einen Beitrag zu leisten. Dazu gehört unter anderem, dass nicht mehr selbst genutzte Liegenschaften veräussert werden.

Fazit aus diesen Vorarbeiten: Die eher peripher gelegenen Liegenschaften Rosenhügel und Alpsteinstrasse sollen verkauft werden. Auf dem Areal Landbergstrasse Kat. Nr. 1110 hingegen soll ein Neubau entstehen, der Erträge generiert, welche die betrieblichen Kosten der neuen Angebote tragen helfen soll. Falls später trotz des Wegfalls der Residenzpflicht Pfarrwohnungen gewünscht wären, könnten diese in den geplanten Neubau integriert werden.

3. Verkauf von zwei Liegenschaften

Die Liegenschaften Rosenhügelstrasse 7 und Alpsteinstrasse 6 sollen verkauft werden. Der Verkauf der Liegenschaft Rosenhügelstrasse 7 soll sobald als möglich erfolgen, die Kirchbürgerschaft hat dieses Geschäft 2020 genehmigt. Die Liegenschaft an der Alpsteinstrasse kann spätestens 2024, also nach der Pensionierung der zurzeit darin lebenden Pfarrperson, verkauft werden. Die Verkäufe erfolgen zu den dann marktüblichen Preisen.

Die Abgabe der Liegenschaften im Baurecht wurde geprüft, sie soll nicht weiterverfolgt werden. Der erwartete, bescheidene Baurechtszins wäre als Beitrag an die laufenden Kosten ungenügend, hingegen wird die Kirchgemeinde das Geld aus dem Verkauf der Liegenschaften für die geplanten Investitionen brauchen. Der Verkauf erfüllt somit die konkreten Ziele der Kirchgemeinde.

4. Neubau eines Mehrfamilienhauses an der Landbergstrasse Kat. Nr. 1110

Die Parzelle Nr. 1110 an der Landbergstrasse liegt zurzeit mehr oder weniger brach. Sie ist zwar vermietet, aber zu sehr günstigen Konditionen, denn die darauf stehende Scheune gehört nicht der Kirchgemeinde, sondern dem Mieter. Ein Verkauf kommt eher nicht in Frage, da das Land an den Boden der Kirchgemeinde angrenzt und somit für die Stärkung des «Areal Feld» sinnvoll genutzt werden kann.

Deshalb ist an der Landbergstrasse Kat. Nr. 1110 der Neubau eines Mehrfamilienhauses vorgesehen. Es soll als multifunktionales Gebäude geplant werden, das als Wohnraum genutzt werden kann, aber auch andere Räume zulässt. Seine Ausgestaltung soll in die Strategie der Kirchgemeinde passen, welche ein generationenfreundliches Miteinander fördert. So soll sinnstiftender, atmosphärischer Wohnraum entstehen. Ein wichtiger Aspekt ist, dass durch die Vermietungen Erträge generiert werden, welche die Betriebskosten der Kirchgemeinde zu tragen helfen. Die Verwaltung dieser Liegenschaft kann intern oder extern geführt werden, der Beschluss darüber ist noch offen.

2020 hat das Architekturbüro Flühler Architektur, St. Gallen, den Auftrag erhalten, nach den Vorgaben durch die Kirchgemeinde ein Vorprojekt zu erarbeiten. Die Kosten dafür sind im Budget 2021 enthalten und sollen über den Baufonds getilgt werden. Das erarbeitete Vorprojekt wird der Kirchbürgerschaft im Zusammenhang mit der Antragsstellung für den Kredit für das Bauprojekt sowie für den eigentlichen Baukredit vorgestellt.

5. Kirche Feld

Die Kirche Feld hat für Flawil und die Kirchgemeinde eine grosse Bedeutung. Sie prägte die Geschichte des Dorfes, ist weit herum sichtbares Wahrzeichen und Zentrum des Lebens- und Begegnungsraumes Feld. Allerdings hat die vor über 100 Jahren erschaffene Kirche den Wandel in die heutige Zeit nicht vollzogen bezüglich ihrer Nutzung, Einrichtung und Atmosphäre. In jetziger Form kann die Kirche Feld ihre Aufgabe, Menschen zu berühren und zusammen zu bringen, nur noch am Rande wahrnehmen. Über kurz oder lang sind deshalb bauliche Massnahmen notwendig, denn die abnehmenden finanziellen Mittel erlauben es nicht, in ein Gebäude zu investieren, das den Aufgaben der Kirche nicht dienlich ist.

Es bestehen bereits konkrete neue Nutzungskonzepte und -bedürfnisse. Die Kirche muss renoviert und den neuen Bedürfnissen angepasst werden. Die Umgestaltung des hochkarätigen Schutzobjektes ist anspruchsvoll, da sie ein Novum darstellen. Ausser der Umgestaltung tut auch eine energetische Sanierung der Kirche not.

Diese baulichen Massnahmen werden beträchtliche Kosten auslösen, und die Veranstaltungen, die danach stattfinden, werden keinen der Investition adäquaten Ertrag erbringen. Diese Erträge müssen anderweitig erwirtschaftet werden.

Da die Kirchengestaltung Zeit beansprucht, ist es ratsam, diese vorwärts zu bringen. Daher wurde im Herbst 2020 das Architekturbüro Daniel Cavelti, St. Gallen ausgewählt, ein Vorprojekt nach Vorgaben auszuführen. Begleitet wird der Prozess von einer interdisziplinären Begleitgruppe. Im Budget 2021 ist ein Betrag dafür vorgesehen. Das Vorprojekt wird, ähnlich wie das Projekt Landbergstrasse, im Zusammenhang mit Bauprojekt und Baukredit der Kirchbürgerschaft zur Diskussion unterbreitet.

6. Niederschwellige Begegnungsplattform

So wird ein neuer Gemeinschaftsort bezeichnet, der einen grossen Teil der neuen Angebote der Alltagskirche in sich konzentriert. Er ist in der Vision Mittelpunkt des kirchlichen Lebens, zumindest unter der Woche. In ihm pulsiert das Leben, hier wird «nahe bei Gott und nahe bei den Menschen» gewirkt. Es existieren bereits ein Raumprogramm und Raumbeziehungsdiagramme.

Die Standortfrage wurde ebenfalls bereits mit Machbarkeitsstudien untersucht. Sie ist noch nicht abschliessend geklärt. Dabei hat das Projekt «Sommer im Feld» 2019 wertvolle Impulse geliefert, die erst integriert werden müssen.

Auch dieser Neubau bringt beträchtliche Baukosten mit sich, und sein Betrieb wird laufende Kosten generieren, die durch Mehrerträge abgedeckt werden müssen. Hier sind neue Finanzierungsideen gefragt. So gibt es zum Vergleich Kirchengemeinden, die sich gewisse Stellenprozente über Sponsoring ermöglichen. Diesbezüglich stehen wir erst am Anfang der Überlegungen.

Sommer im Feld 2021 soll weitere Erkenntnisse bringen, so dass danach das weitere Vorgehen geplant werden kann.

7. Kirchengemeindezentrum

Die Räume im Kirchengemeindezentrum sind noch neu und werden für die Kirchengemeindeverwaltung geschätzt. Auch der multifunktionale Zwinglisaal wird oft genutzt.

Aus Sicht der konzeptionellen Überlegungen zum kirchlichen Leben der Zukunft haben die Räume teilweise zu wenig atmosphärische Qualität. Es wird bemängelt, dass sie so nüchtern und multifunktional gestaltet sind, dass man darin nicht richtig heimisch wird. Für Kinder und Jugendliche sind keine Räume vorhanden, ebenfalls fehlen Räume für gewisse Angebote und Tätigkeiten sowie Lagermöglichkeiten.

Aus betrieblichen Gründen wäre es grundsätzlich wünschbar, alle Räume in den geplanten Neubau «niederschwellige Begegnungsplattform» zu integrieren, allerdings würde dieser dadurch stark vergrössert. Für die Räume des Kirchengemeindezentrums müsste dann eine andere Lösung (Vermietung/Verkauf) gefunden werden. Mit der Gemeinde Flawil wurden erste Sondierungsgespräche geführt, die noch kein Ergebnis erbracht haben.

8. Kirche Oberglatt

Die schmucke Kirche in Oberglatt wird sehr geschätzt und soll ihre Aufgabe als Kirche für Kasualien (Taufen, Hochzeiten, Abdankungen) weiterhin wahrnehmen. Hier wird der Unterhalt wie bisher weitergeführt, es besteht kein Änderungsbedarf.

9. Wald

Die Kirchengemeinde Flawil verfügt über 6 Waldparzellen mit rund 84'800 m². Aufwand und Ertrag sind mehrheitlich ausgeglichen, die Bewirtschaftung erfolgt über das Forstamt. Eine Konsultativabstimmung 2009 ergab, dass am Wald festgehalten werden soll. Dies ist in den kommenden Jahren allenfalls zu überdenken.

10. Jugendräume

Bislang waren die Räume für den Jugendtreffpunkt der Kirchgemeinde, die Jugendlounge, in der Aka-zie. Leider wurde das Mietverhältnis per Ende Mai 2021 gekündigt. Aktuell ist noch unklar, wo die Ju-gendlounge mittelfristig stattfinden soll. Es wird nach einer Lösung gesucht. Die Problematik der Ju-gendräume verstärkt aber die Dringlichkeit des Projektes niederschwellige Begegnungsplattform, da in diese Räume für Jugendliche integriert werden könnten.

11. Niederwil

In Niederwil verfügt die Kirchgemeinde über keine eigenen Räume. Veranstaltungen finden entweder in der katholischen Kirche, im katholischen Pfarreipavillon oder im Schulhaussaal statt. Dafür gewährt die katholische Kirchgemeinde ein grosszügiges Gastrecht.

Der Pfarreipavillon, welcher auf dem Boden der politischen Gemeinde steht, ist sehr in die Jahre ge-kommen. Zudem macht die politische Gemeinde ab 2024 ihren Landanspruch geltend. Die katholi-sche Kirchgemeinde hat sich deshalb auf die Suche nach einer Lösung für die dann entstehende Raumproblematik gemacht. Angedacht ist, auf dem Gelände zwischen Kirche und Friedhof einen Neubau zu erstellen, welcher Platz für Gemeinschaftspflege, aber auch für Sitzungen, Unterricht und kleinere Veranstaltungen bietet.

Da das Entwicklungsprojekt Generationenkirche die ökumenische Zusammenarbeit in den letzten Jahren stärkte, wurde die reformierte Kirchgemeinde angefragt, im Bauprojekt mitzuwirken. Für die Evaluation der Raumbedürfnisse der reformierten Niederwiler/innen sowie zur Klärung der Fragen nach der weiteren Zusammenarbeit und möglichen Finanzierungsformen wurde ins Budget 2021 ein Betrag integriert.

12. Zusammenfassung Liegenschaftenstrategie

- Verkauf der Pfarrhäuser Rosenhügel- (sofort) und Alpsteinstrasse (spätestens 2024)
- Realisierung eines Wohnhauses an der Landbergstrasse
- Umgestaltung der Kirche Feld
- Vertiefere Planung und Überlegungen zur Standortfrage niederschwellige Begegnungsplatt-form, Realisierung zu einem späteren Zeitpunkt
- Umgang mit den bestehenden Räumen des Kirchgemeindezentrums zurzeit noch offen und in Abhängigkeit des Neubaus niederschwellige Begegnungsplattform
- Keine aktuellen Veränderungen bei Kirche Oberglatt und Wald
- Vertiefte Abklärungen des katholischen resp. ökumenischen Neubauprojektes Niederwil