

**Einladung**  
zur ausserordentlichen

**Kirchgemeindeversammlung der Kirchgemeinde  
Schötz-Ohmstal**

**Montag, 2. Februar 2015, 20.00 Uhr**  
**Pfarrheim, 6247 Schötz**

**Traktanden**

- 1. Begrüssung / Bürobestellung**
- 2. Bericht des Kirchenrates zum Projekt „Pfarrhof“**
- 3. Vorstellung des Projektes „Pfarrhof“**
- 4. Finanzierung**
- 5. Stellungnahme und Empfehlung der Rechnungskommission**
- 6. Abstimmungen**
  - 6.1 Bewilligung eines Sonderkredites von CHF 7'580'000 für das Bauprojekt „Pfarrhof“
  - 6.2 Bewilligung über die Aufnahme von Fremdkapital in der Höhe von CHF 6'000'000
- 7. Verschiedenes**

Die Botschaft liegt ab dem 9. Januar 2015 bei der Kirchmeierin Margrit Hunkeler-Vonwil, Wissenhusen 11, zur Einsichtnahme öffentlich auf.

**Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme.**

6247 Schötz, Anfang Januar 2015

**Namens des Kirchenrates**

Andreas Bühler  
Kirchgemeindepräsident

Caroline Erni-Angehern  
Kirchenratsschreiberin

## 2. Bericht des Kirchenrates zum Projekt „Pfarrhof“

---

Das heutige Pfarrhaus wurde Ende der Fünfziger / Anfangs der sechziger Jahre des letzten Jahrhunderts erbaut. Es entspricht den damaligen Bedürfnissen und beinhaltet 9 Schlaf- und Arbeitszimmer, ein Bad, eine Küche, ein Esszimmer, Räume für das Sekretariat der Pfarrei, ein Kopierraum, ein kleines Besprechungszimmer und das Pfarreisäli.

War es zum Zeitpunkt des Baus des Pfarrhauses noch durchaus üblich, dass eine Pfarrei über einen Pfarrer, einen Vikar, regelmässig übernachtende Besucher aus Klöstern oder anderen Pfarreien und über eine oder zwei Pfarreihelferinnen verfügte, so wurde das Haus zuletzt noch vom vormaligen Pfarrer Kurt Schweiss alleine bewohnt.

Seit dem Bau Ende der Fünfziger Jahre wurde das Gebäude zwar stets gut unterhalten, eine Totalsanierung wäre aber fällig. Heizungsanlage, elektrische Installationen, Wasser- und Abwasserleitungen und die Küche sind noch weitgehend in dem Zustand, wie das Haus seinerzeit gebaut wurde. Energietechnisch entspricht das Gebäude nicht dem heutigen Stand. Ein Zeichen für eine Totalsanierung ist die Tatsache, dass innerhalb von 12 Monaten durch Lecke in der Heizanlage mehrere mehr oder weniger grosse Wasserschäden entstanden sind.

Der Kirchenrat hat sich bereits seit 2008 Gedanken über die Zukunft des Pfarrhauses gemacht, unzählige Varianten geprüft und viele Gespräche geführt. Konkret wurden geprüft:

- Ein Umbau und der Einbau von Wohnungen: dagegen spricht, dass das Haus damit de facto ausgehöhlt hätte werden müssen. Kosten- und Ertrag stehen in keinem Verhältnis, zudem wäre das grosse Grundstück an zentraler Lage nach wie vor schlecht ausgenützt.
- Ein Verkauf des Grundstückes, z.B. an die Gemeinde: das Grundstück gehört rechtlich einer Pfarrpfundstiftung. Damit müssen Landeskirche und Bistum ihre Zustimmung geben. Vorabklärungen und Erfahrungen aus anderen Kirchgemeinden haben ergeben, dass eine Zustimmung ausgeschlossen ist, da grundsätzlich Besitz der Kirchgemeinden zu erhalten ist.
- Ein Abtausch des Grundstückes mit einem vergleichbaren Grundstück im Zentrum: es stehen keine vergleichbaren Grundstücke zur Verfügung. Konkret war ein Teil des alten Schulhausplatzes in Diskussion, etwa die Hälfte davon würden den 2500 m<sup>2</sup> des Pfarrhausgrundstückes entsprechen. Dies würde aber der politischen Gemeinde die Option über die zukünftige Nutzung des dortigen Areals berauben.

Als schlussendlich beste Variante haben sich der Abriss des Pfarrhauses und der Bau von altersgerechten Wohnungen und 2 Kindergärten herausgestellt. Hier liegt eine Absichtserklärung der politischen Gemeinde für eine Miete der beiden Kindergärten vor.

In Zusammenarbeit mit der Gemeinde konnte eine gute Lösung erarbeitet werden. Alle Kindergärten liegen dann beieinander, der Bebauungsplan regelt die zukünftige Nutzung der Grundstücke zwischen Kirchen und Kapelle.

Mehrmals wurde im Kirchenrat im Verlaufe der Jahre über die nächsten Schritte in diesem Projekt abgestimmt. Jede der Abstimmungen ergab ein einstimmiges Resultat.

Die Kirchgemeinde wurde erstmals im April 2012 über die Überlegungen des Kirchenrates ins Bild gesetzt. Im November 2012 wurde dann im Budget 2013 ein Planungskredit für einen Neubau beantragt und von der Kirchgemeindeversammlung gut geheissen. An der Kirchgemeindeversammlung im Frühling 2014 wurde ein Antrag gestellt, das Projekt zu sistieren und weitere Optionen zu prüfen. Dieser Antrag wurde mit über 90% der Stimmen abgelehnt.

Der Kirchenrat ist der festen Überzeugung, dass dieses Projekt die Finanzierung der Pfarreiarbeit auf eine nachhaltige Basis stellt. Wir sind der Meinung, dass die Pfarreiarbeit nicht nur über Steuern finanziert werden soll, sondern dass die Kirchgemeinde die Pflicht hat, das Vermögen der Kirchgemeinde zu erhalten und es sinnvoll ist, wenn an Stelle von Steuern die Pfarreiarbeit eben auch über Vermögenserträge finanziert werden kann.

Verschiedene Kirchgemeinden verfügen über unbenutzte Immobilien. Zell und Hergiswil beispielsweise haben Pfarrhäuser in Wohnungen umgebaut, in Egolzwil-Wauwil und Menznau werden ebenfalls Neubauprojekte geprüft.

Da es sich um kirchliches Gut handelt, ist die Zustimmung des Domkapitels des Bistums Basel erforderlich. Diese Zustimmung liegt vor. Im Anschluss an die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten ist zudem die Zustimmung des Synodalrates der römisch-katholischen Landeskirche des Kantons Luzern einzuholen. Vorabklärungen haben ergeben, dass die Zustimmung des Synodalrates erteilt werden wird. Ebenso hat die Denkmalpflege des Kantons Luzern keine Einwände gegen das Projekt. Zusätzlich liegt ebenfalls die Finanzierungszusage einer Bank vor.

Der Kirchenrat der Kirchgemeinde Schötz-Ohmstal empfiehlt einstimmig den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern die Annahme der Vorlage.

### **3. Vorstellung des Projektes „Pfarrhof“**

Ende August 2014 hat die vom Kirchenrat eingesetzte Baukommission ihre Arbeit aufgenommen. Zu diesem Zeitpunkt war das grobe Bauprogramm bekannt: ein Neubau mit einer Wohnung für einen Pfarrer oder eventuell zukünftig, einen Pfarreileiter, zwei Kindergärten und eine Anzahl altersgerecht gestaltete Wohnungen. Es lagen auch schon erste Projektentwürfe des Architekturbüros Massplan AG, Schötz vor, welche aus der vom Kirchenrat in Auftrag gegebenen Projektstudie hervorgingen.

Mit der vorgesehenen Eröffnung der neuen Kindergärten auf das Schuljahr 2016/17 steht die Realisierung dieses Projektes unter einem straffen Zeitplan.

Es galt nun, Fragen im Zusammenhang mit der Bebaubarkeit des Grundstückes zu klären. Für das Pfarrhausgrundstück wurde eine Umzonung von der öffentlichen Zone in die Ortsbildzone notwendig. In der Ortsbildzone wird ein Bebauungsplan verlangt, in welchem auch die Kriterien der Kantonalen Denkmalpflege berücksichtigt werden müssen.

Der Bebauungsplan „Kirchstrasse“ wurde zusammen mit der Einwohnergemeinde über das ganze Gebiet zwischen der Pfarrkirche und der Kapelle erstellt. Dieser, wie auch die Umzonung wurden von der Gemeindeversammlung am 15. Dezember 2014 genehmigt.

Im Bebauungsplan mit speziellen Bauvorschriften wurde für den Baubereich 1, welcher an die Pfarrkirche angrenzt, präzise Gestaltungsvorgaben bezüglich Gebäudestandort, die Gebäudeform und Dachgestaltung gemacht.

Zwischenzeitlich haben der Architekt und die Baukommission das Bauprojekt intensiv weiterbearbeitet und verfeinert. Mitte Dezember konnte das Bauprojekt mit Kostenvoranschlag dem Kirchenrat zur Genehmigung unterbreitet werden.

#### **Projektvorstellung**

##### *Lage / Gestaltung*

Der Neubau ist auf die Hofmattstrasse ausgerichtet und tritt als versetzter zweiteiliger Bau in Erscheinung. Das viergeschossige Gebäude wird gemäss dem Bebauungsplan mit einem Satteldach erstellt. Bei der äusseren Gestaltung wird darauf geachtet, dass mit einer sorgfältig erarbeiteten, ruhigen Fassade das markante Erscheinungsbild der Pfarrkirche bewahrt bleibt.

##### *Erschliessung*

Der Zugang zum Gebäude mit Autoabstellplätzen für Kurzparkieren erfolgt von der Hofmattstrasse her. Die Einfahrt zu den unterirdischen Parkplätzen erfolgt über eine Abfahrtsrampe von der Kirchstrasse her. Die Parkplätze entlang der Kirchstrasse bleiben bestehen, werden aber neu gestaltet.

##### *Bauprogramm*

Im Erdgeschoss ist eine 5 ½ Zimmer-Wohnung geplant, welche dem Pfarrer oder dem/der Pfarreileiter/In zur Verfügung stehen wird, wobei ein ortsüblicher Mietzins verrechnet wird.

Zu den beiden Kindergärten gelangt man über einen separaten Hauseingang auf Seite der Hofmattstrasse. Garderoben stehen für jeden Kindergarten einzeln zur Verfügung, für eine gemeinsame Nutzung sind die WC-Anlagen, die Küche, der Geräte- und der Gruppenraum angeordnet. Jedem Kindergarten wird ein 91 m<sup>2</sup> grosser Schulraum mit Galerie und hell gestalteten Räumen mit grossen Fenstern zur Verfügung stehen. Die Raumgrössen und -Ausstattung erfolgen nach den kantonalen Richtlinien für Schulbauten.

Der Hauseingang zu den Wohnungen ist ebenfalls auf die Hofmattstrasse ausgerichtet. Gleich daneben befindet sich der ebenerdige Eingang zum grossen Veloraum.

Im 1. - 3. Obergeschoss befinden sich grosszügig und offen gestaltete Mietwohnungen.

Alle Wohnungen erfüllen die Anforderungen für altersgerechte Wohnbauten. Dazu gehören die durchgehende Rollstuhlgängigkeit sowie geräumige Nasszellen, welche in den 3 ½ und 4 ½ Zi-Wohnungen als WC Dusche und WC Bad getrennt angeordnet sind. Im Reduit jeder Wohnung befinden sich ein Waschautomat und ein Wäschetrockner. Die eingezogenen Loggias in allen Wohnungen bieten einen maximalen Schutz der Privatsphäre. Erschlossen werden die Wohnungen über ein zentrales Treppenhaus und den Lift.

Wohnungsspiegel je Geschoss,

zwei 2 ½ Zi-Wohnungen (zu 58 m<sup>2</sup>)

zwei 3 ½ Zi-Wohnungen (zu 97.0 / 100.0 m<sup>2</sup>)

eine 4 ½ Zi-Wohnung (zu 110.0 m<sup>2</sup>)

Im Untergeschoss befinden sich neben den Räumen für die Technik drei Hobbyräume, drei Räume zum Wäschetrocknen, sowie Kellerräume. Die Einstellhalle für 23 Fahrzeuge ist direkt an das Treppenhaus, resp. den Lift angeschlossen.

#### Baukommission

Die Baukommission setzt sich aus den folgenden Mitgliedern zusammen:

- Cécile Jurt, Architektin, Schötz (Präsidentin)
- Werner Wandeler, Präsident Seniorenrat (Vizepräsident)
- Silvan Bättig, Immobilienbewirtschafter mit eidg. FA, Schötz (Aktuar)
- Toni Bühler, Bauführer Strabag, Schötz (Beisitzer)
- Andreas Bühler, Präsident Kirchgemeinde Schötz-Ohmstal (Beisitzer)
- Margrit Hunkeler, Kirchmeierin Kirchgemeinde Schötz-Ohmstal (Beisitzerin)

#### 4. Finanzierung

Die Anlagekosten für den Neubau MFH mit Kindergarten stellen sich wie folgt zusammen:

|                       |                  |
|-----------------------|------------------|
| Grundstück            | Fr. 900'000.00   |
| Vorbereitungsarbeiten | Fr. 215'000.00   |
| Gebäude               | Fr. 6'010'000.00 |
| Umgebung              | Fr. 230'000.00   |
| Baunebenkosten        | Fr. 225'000.00   |

**Total Anlagekosten Fr. 7'580'000.00**

Finanzierung:

|                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| Flüssige Mittel               | Fr. 525'573.00          |
| Auflösung Anlagen             | Fr. 187'000.00          |
| Grundstück Pfarrhof           | Fr. 900'000.00          |
| <b>Vorhandene Eigenmittel</b> | <b>Fr. 1'612'573.00</b> |

**Aufnahme Fremdkapital Fr. 5'967'427.00**

Anlagekosten Fr. 7'580'000.00

Der Kirchenrat hat die Finanzausgabe einer Bank in der Höhe von Fr. 6'000'000.00.

Beim Neubau Pfarrhof wird mindestens mit einer Rendite von 4 % gerechnet.

#### 5. Stellungnahme und Empfehlung der Rechnungskommission

##### Bericht der Rechnungskommission an die Stimmberechtigten der Kirchgemeinde Schötz-Ohmstal

Die Rechnungskommission hat das Projekt „Pfarrhof“ der Kirchgemeinde Schötz-Ohmstal beurteilt.

Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch für Rechnungskommissionen und Controlling-Kommissionen von römisch-katholischen Kirchgemeinden des Kantons Luzern.

Gemäss unserer Beurteilung erachten wir das Projekt „Pfarrhof“ als sinnvoll. Die aufgezeigte Entwicklung der Kirchgemeinde nach dem Neubau präsentiert sich sehr positiv. Unsere Prüfung ergab, dass das Projekt „Pfarrhof“ durch die Kirchgemeinde Schötz-Ohmstal finanzierbar ist.

Wir empfehlen deshalb, dem Projekt „Pfarrhof“ sowie der Ermächtigung zur Aufnahme des Fremdkapitals von CHF 6'000'000.- zuzustimmen.

Schötz, 2. Januar 2015

Die Rechnungskommission

**Der Präsident**  
Pius Löttscher

**Die Mitglieder**  
Othmar Stöckli  
Oskar Wiler

#### 6. Abstimmungen

- Der Kirchenrat beantragt, den Sonderkredit von CHF 7'580'000 für das Projekt „Pfarrhof“ zu zustimmen.
- Der Kirchenrat beantragt die Ermächtigung zur Aufnahme von Fremdkapital zur Finanzierung des Projektes Pfarrhof in der Höhe von CHF 6'000'000.-.

Schötz, im Januar 2015

**Der Kirchenrat**

**Der Präsident**  
Andreas Bühler

**Die Kirchenratsschreiberin**  
Caroline Erni-Angehrn

## 7. Verschiedenes

---

Der Präsident steht für Fragen oder Anliegen zur Verfügung.

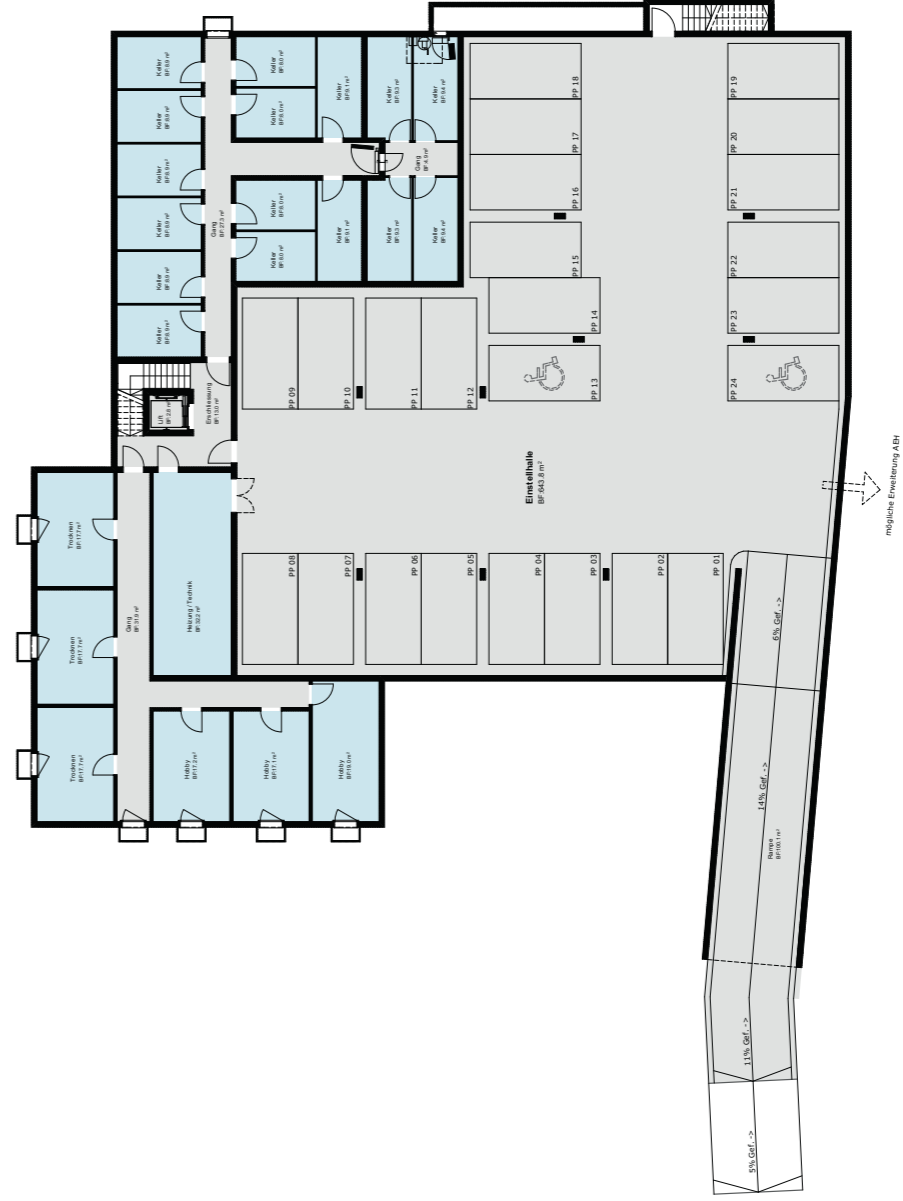
### Beilage: Pläne des Projektes Pfarrhof





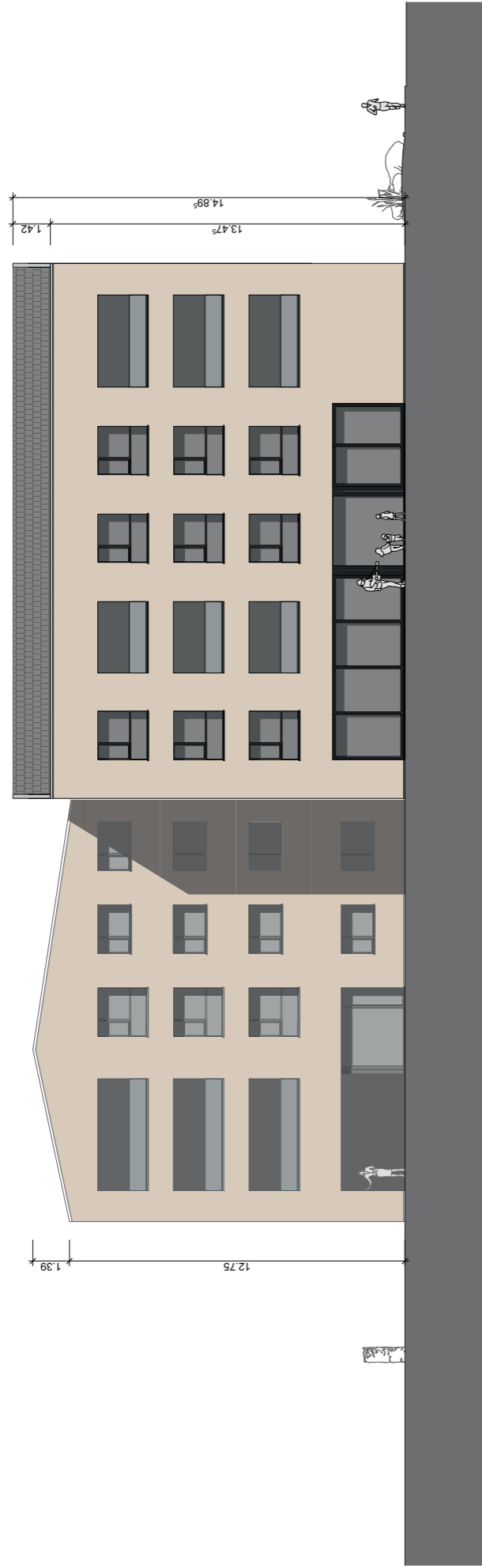


Umgebung | 1:300

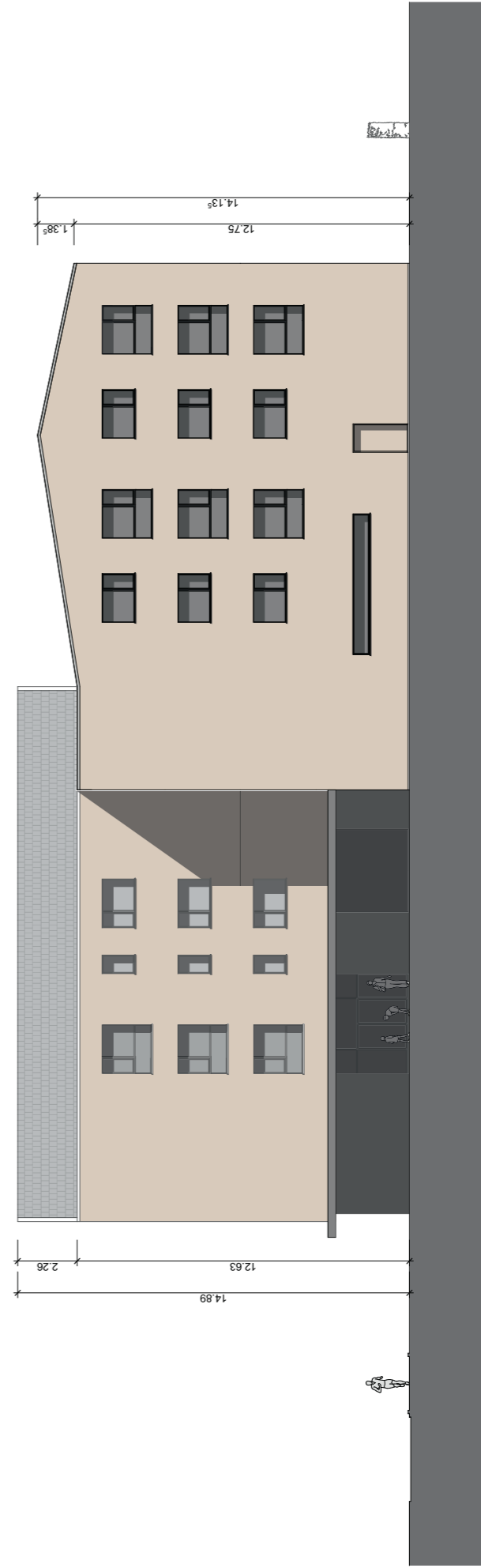


Untergeschoss | 1:300



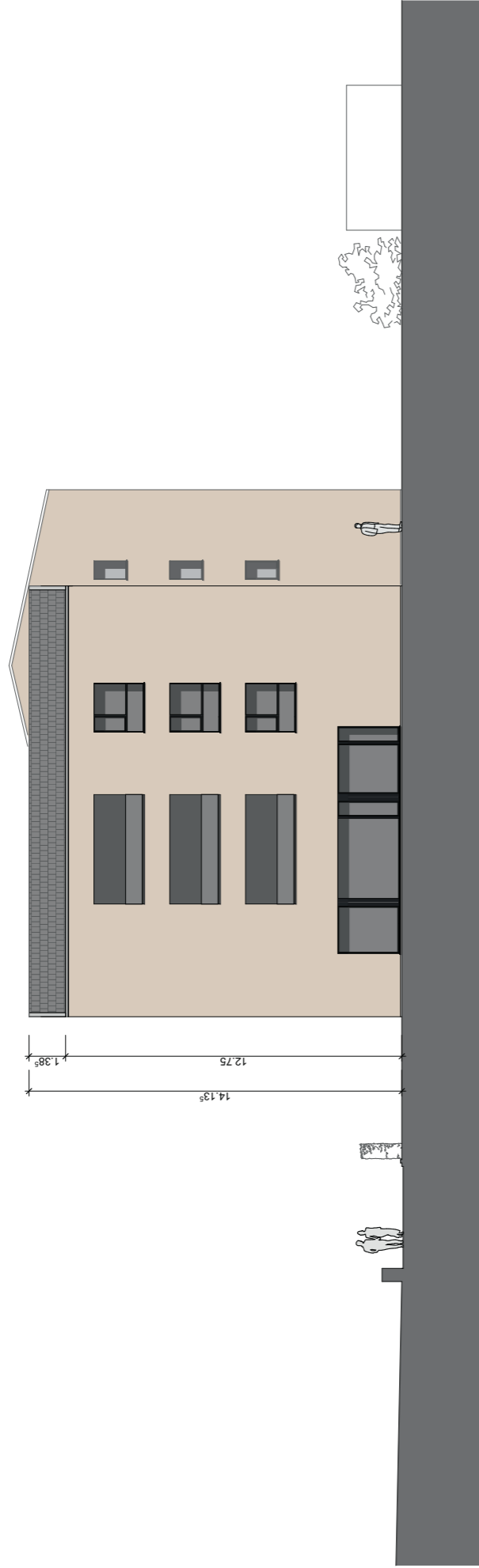


Südseite | 1:200

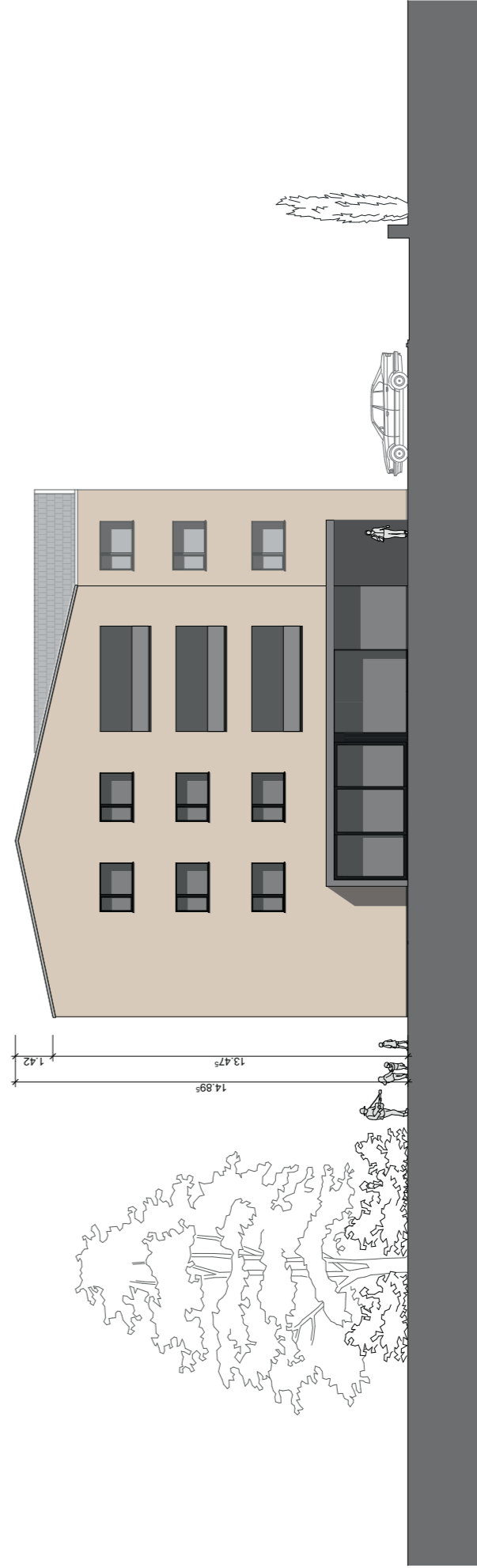


Nordseite | 1:200





Westfassade | 1:200



Ostfassade | 1:200



