

Informationen zur ao KGV 27.08.2026

Traktandum «Rückgabe Nutzniessung Pfarrhaus»

- 1. Stiftung Kirchengut Baselland:** Das Pfarrhaus Bubendorf ist im Besitz der Stiftung Kirchengut Baselland, welche für die Erhaltung fast aller kirchlichen Gebäude innerhalb der reformierten Kantonalkirche BL zuständig ist. Seit 2006 haben die Kirchgemeinden ein Nutzniessungsrecht für diese Gebäude. Dafür müssen sie der Stiftung ein jährliches Entgelt ausrichten und die Hälfte aller Unterhaltskosten tragen.
- 2. Rückgabe der Nutzniessung:** Durch einen Beschluss der Kirchgemeindeversammlung (KGV) kann die Nutzniessung des Pfarrhauses an die Stiftung zurückgegeben werden. Damit entfallen für die Kirchgemeinden das Entgelt, das Mitspracherecht beim Pfarrhausunterhalt, sowie die Mieteinnahmen der Pfarrhauswohnung und die Stiftung muss sämtliche Kosten für den Pfarrhausunterhalt allein tragen. Die Nutzniessung der Kirche kann nicht zurückgegeben werden.
- 3. Zustand Pfarrhaus:** Aktuell steht eine Entfeuchtung der Grundmauern an und, wenn diese abgeschlossen ist, eine Dachsanierung. Zudem ist der Anbau instabil, er wird von einem Ingenieurbüro überwacht. Ferner werden irgendwann eine Sanierung der Fenster, sowie eine Sanierung der Elektroinstallationen inklusive Asbestsanierung nötig. Somit stehen in den nächsten 5-10 Jahren grössere Investitionen an.
- 4. Prozessablauf:** Der Prozess «Rückgabe Nutzniessung Pfarrhaus per 31.12.2026» begann in unserer Baukommission, die sich in Zusammenarbeit kontinuierlich mit der Stiftung um Zustand und Unterhalt der Immobilien kümmert. Im Juni 2024 startete die Kirchenpflege mit einem Gesuch an die Stiftung den offiziellen Weg. Die Stiftung gab bei der Firma Hecht IMMO Consult AG die Ermittlung des aktuellen Substanzwertes von Pfarrhaus, Anbau und Garage in Auftrag. Im Oktober 2025 lagen die Berichte vor. Die Zahlen sind zwei Jahre lang gültig, die Rückgabe muss also innerhalb von zwei Jahren erfolgen. Im Mai 2026 lud die Kirchenpflege zu einem Informationsanlass ein, an der Juni-KGV wurde berichtet. An der ao KGV vom 27.08.2026 ist nun der Beschluss über die «Rückgabe der Nutzniessung» per 31.12.2026» traktandiert.
- 5. Kosten:** Die drei Berichte enthalten die Berechnungen der aktuellen Substanzwerte auf der Basis des Zeitwertes der Bauten und Anlagen ohne Land. Die Differenzen von Neuwert und Zeitwert weisen aufgelaufene kalkulatorische Kosten (=notwendige Unterhaltskosten) von total CHF 946'000 aus. Davon muss die Kirchgemeinde die Hälfte übernehmen. Bei einer Rückgabe werden die CHF 473'000 für die Kirchgemeinde sofort fällig, andernfalls werden sie verteilt über viele Jahre hinweg fällig.

6. **Finanzierungsmodell:** Die Rückzahlung kann in Absprache mit der Stiftung in zinslosen Ratenzahlungen über fünf Jahre erfolgen, wobei die erste Rate (2027) deutlich grösser geplant ist als die restlichen vier Raten (2028-31).
Zusammensetzung der ersten Rate:
- a. Seit der KGV im Juni 2026 steht eine Rückstellung aus dem Einnahmenüberschuss des letzten Jahres zur Verfügung,
 - b. die KGV kann eine Entnahme aus dem Immobilienfonds der Kirchgemeinde beschliessen,
 - c. die Kirchenpflege kann bei der Reformierten Kirche BL einen Baubeitrag beantragen.
- Die restliche Fälligkeit wird in vier gleich grosse Raten aufgeteilt.
7. **Argumente für die Rückgabe der Nutzniessung:** Das Pfarrhaus ist bald fünfhundert Jahre alt und steht unter Denkmalschutz. Die bevorstehenden Renovationen werden mit Sicherheit höher ausfallen als der aufgelaufene Unterhalt, was längerfristig zu einer enormen finanziellen Belastung für die Kirchgemeinde werden kann.
8. **Argumente gegen eine Rückgabe:** Mit der Rückgabe werden wir nur noch Mieter für unsere Büros sein und die Wohnung wird von der Stiftung vermietet
9. **Folgen für unsere Kirchgemeinde:** Diese betreffen nur die Situation mit dem Pfarrhaus, die Situation mit der Kirche wird davon nicht tangiert.
- a) Bei Annahme der Rückgabe:
- Die Hälfte des aufgelaufenen Unterhalts für Pfarrhaus, Anbau und Garage (= CHF 473'000) wird in fünf zinslosen Raten in den Jahren 2027-2031 fällig.
 - Die fünf Raten erscheinen tragbar.
 - Das Entgelt an die Stiftung Kirchengut entfällt.
 - Die Mieteinnahmen für die Wohnung entfallen.
 - Die Wohnung wird von der Stiftung vermietet. Das bestehende Mietverhältnis wird übernommen und weitergeführt.
 - Wir bezahlen der Stiftung eine faire Miete für die Büros.
- b) Bei Ablehnung der Rückgabe:
- Wir bezahlen weiterhin das jährliche Entgelt an die Stiftung Kirchengut.
 - Wir bezahlen weiterhin die Hälfte von sämtlichen, anstehenden Investitionen für den Unterhalt.
 - Die Mieteinnahmen für die Pfarrhauswohnung bleiben bei uns.
 - Bei einer Entscheidung für eine spätere Rückgabe müsste der ganze Prozess wieder von vorne gestartet werden, inkl. Neuberechnung der Substanzwerte.