

# Verkauf Immobilien und Grundstücke auf dem Riegel

Information Rolf Fäs, Kirchenrat

**Parzellenplan aktualisiert**

# Agenda

- Geschichte des Rügels und dessen Immobilien
- Finanzielle Situation Rügel – Handlungsbedarf 2006
- Synode Juni 2007: Information Zukunft Rügel
- Blick auf andere Bildungshäuser im kirchlichen Umfeld

## Geschichte des Rügels und dessen Immobilien 1/2

- Kauf Land Rügel und Architektenwettbewerb 1954
- Einweihung; Bereitstellen von Infrastruktur für die kirchliche Erwachsenenbildung für Kirchgemeinden und Landeskirche Aug.1956
- *«Heimstätte Rügel»: Ungezählte Kurse und Tagungen haben seither stattgefunden: Bibelwochenenden, Kirchenpfleger-Tagungen, Religionskurse, Familien-Ferienwochen, Brautleutekurse, Bauern- und Bäuerinnen-Wochen, Tagungen für Unternehmer, Werkmeister und Gewerkschafter, Männertagungen, Journalistentagungen und vieles mehr. Noch vor der Zeit der Kirchgemeindehäuser fand die Erwachsenenbildung nun zentral an diesem Ort statt. Es sollte ein Ort der Begegnung von Kirche und Welt sein.*
- Start Betrieb Heimstätte Rügel Sept. 1956
- erste Aus- und Umbauten (Erweiterung Vortrags- und Essraum, Modernisierung Küche) 1962/63
- Neubau Leiterhaus und Umbau Haupthaus (Heizung) 1968

## Geschichte des Rügels und dessen Immobilien 2/2

- Küchenumbau 1980
- Erneuerung Fenster Haupthaus 1982
- Umbau Leiterhaus 1982/1983
- Erneuerung aller drei Gebäude für CHF 2.8 Mio. 1991
- Umbau des Speisesaals 1998
- 50 Jahr-Feier 2006
- Jährlicher Betriebsbeitrag von ca. CHF 200'000 durch Landeskirche an Gesamthaushalt des Rügels.

## Ab 2006: Abklärungen zur Nutzung des Rügels (1/2)

- Expertengruppe unter Leitung von Kirchenrat Konrad Naegeli
- Entwicklung der kirchlichen Erwachsenenbildung?
- 16 mögliche Szenarien der kirchlichen Bildungsarbeit
- Verdichtet für die Aargauer Landeskirche:
  - Interne Weiterbildung der Kirche
  - Events
  - Lebensbewältigung
  - Vernetzung mit Partnern

## Abklärungen zur Nutzung Rügel ab 2006 (2/2)

- Tagungshaus Rügel als Veranstaltungsort kirchlicher Erwachsenenbildung spielt nur noch eine marginale Rolle
- Entwicklung von gemeinsamen, mehrtägigen Veranstaltungen mit Übernachtungen hin zu kurzen Modulen und Angeboten an leichter erreichbaren Örtlichkeiten.

## Synode Juni 2007: Information Zukunft Rügel

- Veränderte Ansprüche der Klientel (Folie 7/8)
- Entwicklungen der Erwachsenenbildung und ihre Folgen für den Rügel (Folie 7/8)
- Strenge Auflagen des Seeuferschutzdekrets des Hallwilersees und der BNO der Gemeinde Seengen, welche bauliche Veränderung des Rügels nahezu verunmöglichen. Weiterentwicklung des Rügels wird damit verunmöglicht.
- Komfortstandard des 50 Jahre alten Tagungshauses mit Zimmern ohne sanitäre Einrichtungen bescheiden (Duschen und WCs auf der Etage)
- Überkapazitäten auf dem Markt von Tagungs- und Bildungshäusern
- Fehlen von behindertengerechten Einrichtungen
- Mangelnde Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr

## Bildungshäuser im kirchlichen Umfeld in anderen Kantonen

Der Riegel hat die seinerzeitigen Ziele erreicht, das Umfeld hat sich jedoch verändert:

- Kirchliche Erwachsenenbildung muss neue Wege gehen (Folie 7/8)
- Tagungshäuser spielen praktisch keine Rolle mehr:  
z.B.: Gwatt BE, Wartensee SG, Boldern ZH und Leuenberg BL.
- Kloster Kappel: Einziges Tagungshaus mit schwarzen Zahlen. Aber mit Einschüssen der Zürcher Landeskirche in Millionenhöhe.

Fazit: Kein Bedarf an Bildungseinrichtungen in dieser Form mehr.

## Gesprächsabend (KR) im April 2009: Neue Perspektive

- Statt nur *Weiterführung wie bisher* oder *Verkauf*  
→ *Kompetenzzentrum in Partnerschaft*
- Drei Hauptthemen:
  - Partnerschaft mit Wirtschaft
  - Integrationsarbeit
  - Arbeit mit Jugend

## Synode November 2009: Auftrag an Arbeitsgruppe Rügel

- Soll verschiedene Varianten des Trägerschaftsmodells „Rügel in geteilter Verantwortung“ prüfen
- 2010 Longlist von über 100 möglichen Partnern
- Shortlist mit 5 zur näheren Abklärung

## Synode November 2011

Drei valable Partnerschaften:

- Zusammenarbeit mit Kasper Holding AG (Partnerschaft mit Wirtschaft)
- Stiftung Satis (Schwerpunkt Integration)
- Stiftung Gärtnerhaus (Schwerpunkte Integration, Jugend, Umwelt).

## Synode November 2011: Aufträge

Weitere Abklärungen mit folgenden Bedingungen:

- der Rügel (Immobilien und Grundstück) bleibt im Besitz der Landeskirche
- die Werte der Landeskirche und die der Partnerorganisation sind kompatibel
- das Betriebskonzept muss landschafts- und verkehrsverträglich sein
- der Vertrag mit einem Partner ist zeitlich beschränkt, aber erneuerbar. Der Zeitraum soll mindestens 10 Jahre umfassen.
- der Betrieb des Rügels ist möglichst kostenneutral zu halten.

## Synode Juni 2012: Entscheid

Partnerschaft mit Seehotel Hallwil in Beinwil resp. mit Kasper Holding AG

- Tagungszentrum und Jugendhaus
- Umsatzmiete, Mindestumsatz CHF 1 Mio., damit Abgabe an die Landeskirche erfolgt.
- Investitionen in Liegenschaften werden zwischen Mieter und Vermieter aufgeteilt.

## Grössere Investitionen Landeskirche / AargauHotels AG

- 2013/14: Renovation durch Kasper Holding AG. Restauration, Eingangsbereich, Seminarraum, Speisesaal sowie Zimmertrakt
- 2014/15: Renovation Jugendhaus: Instandhaltungsarbeiten Wohnräume, Optimierung sanitäre Anlagen sowie Schlafräume, Erneuerung Lüftungs- und Heizanlage durch die Landeskirche
- 2017: Renovation Aula, Ersatz Heizung durch die Landeskirche
- 2022: Ersatz Fenster OG durch die Landeskirche

## Finanzielles Fazit: 10 Jahre Pachtvertrag Tagungszentrum/Jugendhaus

Investitionen der Landeskirche	CHF 850'000
Pachteinnahmen über 10 Jahre	CHF 0
Umsatz 2022	CHF 750'000
Anteil kirchlicher Umsatz 2022	3-5 %

## Kirchenrat Juni 2021: Entscheid

Verlängerung Pachtvertrag Tagungszentrum und Jugendhaus mit Seehotel Hallwil in Beinwil resp. mit Kasper Holding AG 1.1.2023 – 31.12.2027 zu denselben Konditionen.

Angepasste Bedingungen:

- Investitionen der Landeskirche während der Mietdauer definiert, stark eingeschränkt.
- Verkaufsrecht der Landeskirche während der Vertragsdauer – im Gegenzug Vorkaufsrecht der Kasper Holding AG

## Kirchenrat: Standortbestimmung 2021/2022

- Landeskirche und Kirchgemeinden sehen sich sinkenden Einnahmen gegenübergestellt. Zuschüsse aus der Landeskirche in grösserem Umfang sind nicht mehr möglich.
- Fehlende Zukunftsaussichten
- Sehr kleiner Nutzungsbedarf von kirchlicher Seite
- Hohe Investitionen rund 850'000 seit 2013, weiterer Investitionsbedarf zeichnet sich ab.
- Grösserer Investitionsbedarf zu Sanierung Leiterhaus
- Keine Rendite des Tagungszentrums, auch künftig nicht zu erwarten
- Kirchenrat beschliesst einen Verkauf aller Liegenschaften/Grundstücke zu prüfen
- Neuschätzung Immobilien – erhebliche Bewertungsunsicherheit
- Überprüfen Zonenzugehörigkeit (Hallwilerseeschutzdekret) und neuer Nutzungsmöglichkeiten aufgrund veränderter Rechtssprechung (KEINE Aenderung) gegenüber dem Stand 2006)

## Verkaufsprozess

- Kaufvertrag mit aktuellem Mieter ist rechtgültig abgeschlossen unter Vorbehalt Zustimmung Synode (Mindestangebot)
- Ueberprüfung/Validierung Höhe des Verkaufspreises durch Bieterverfahren Auftrag an Realit Treuhand AG, Lenzburg)
- Freigabe Datenraum für Kaufinteressenten Feb. 2023
- Suche von Kaufinteressenten April 2023
- Verhandlungsführung mit potentiellen Käufern Juni 2023
- Vorlage Synode im November 2023 Nov. 2023

Regelmässige Kommunikation über den Stand in Medien sowie a + o