

**Leitfaden
zur Erstellung einer
kirchgemeindlichen Gebäudekonzeption**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
0. Geltungsbereich	3
I. Ausgangssituation	3
II. Bedeutung einer kirchgemeindlichen Gebäudekonzeption	4
III. Erstellung einer kirchgemeindlichen Gebäudekonzeption	6
1. Schritt: Bestandsaufnahme	6
2. Schritt: Finanzielle Transparenz	7
2.1 Gebäude ohne kirchgemeindliche Nutzung (Fiskalvermögen).....	7
2.1.1 Gebäudeeinnahmen.....	7
2.1.2 Gebäudeausgaben.....	7
2.1.3 Zuführung zur Substanzerhaltungsrücklage.....	8
2.1.4 Instandhaltungsstau.....	8
2.2 Kirchen und Kapellen (sakrales Zweckvermögen).....	8
2.2.1 Gebäudeeinnahmen einschließlich Sakralgebäude- zuweisung.....	9
Kategorie 1.....	9
Kategorie 2.....	9
Kategorie 3.....	10
2.2.2 Gebäudeausgaben.....	11
2.2.3 Zuführung zur Substanzerhaltungsrücklage.....	11
2.2.4 Instandhaltungsstau.....	11
2.3 Kirchgemeindehäuser, Pfarrhäuser, Verwaltungsgebäude (nichtsakrales Zweckvermögen).....	12
2.3.1 Gebäudeeinnahmen.....	12
2.3.2 Gebäudeausgaben.....	13
2.3.3 Zuführung zur Substanzerhaltungsrücklage.....	13
2.3.4 Instandhaltungsstau.....	13
2.4 Nichtsakrale Gebäude mit gemischter Nutzung.....	14
3. Schritt: Handlungsbedarf erkennen	14
3.1 Handlungsbedarf aus finanziellen Gründen.....	14
3.1.1 Allgemeine Vorbemerkungen.....	14
3.1.2 Fiskalvermögen.....	14
3.1.3 Nichtsakrales Zweckvermögen.....	15
3.1.4 Sakrales Zweckvermögen.....	15
3.2 Handlungsbedarf aus strukturellen Gründen.....	15
3.3 Erweiterte Handlungsmöglichkeiten – „Über den Tellerrand hin- ausblicken“.....	16
4. Schritt: Konsolidierungsphase	16
5. Schritt: Einleitung von Maßnahmen zur Verringerung der Gebäudelast	18
5.1 Gebäude ohne kirchgemeindliche Nutzung (Fiskalvermögen).....	18
5.2 Zweckvermögen der Kirchgemeinde.....	19
5.2.1 Kirchen und Kapellen (sakrales Zweckvermögen).....	19
5.2.2 Kirchgemeindehäuser, Pfarrhäuser, Verwaltungsgebäude (nichtsakrales Zweckvermögen).....	20
6. Schritt: Dokumentation der Ergebnisse	21
7. Schritt: Einbeziehung des Kirchenbezirkes	22
8. Schritt: Kommunikation	22

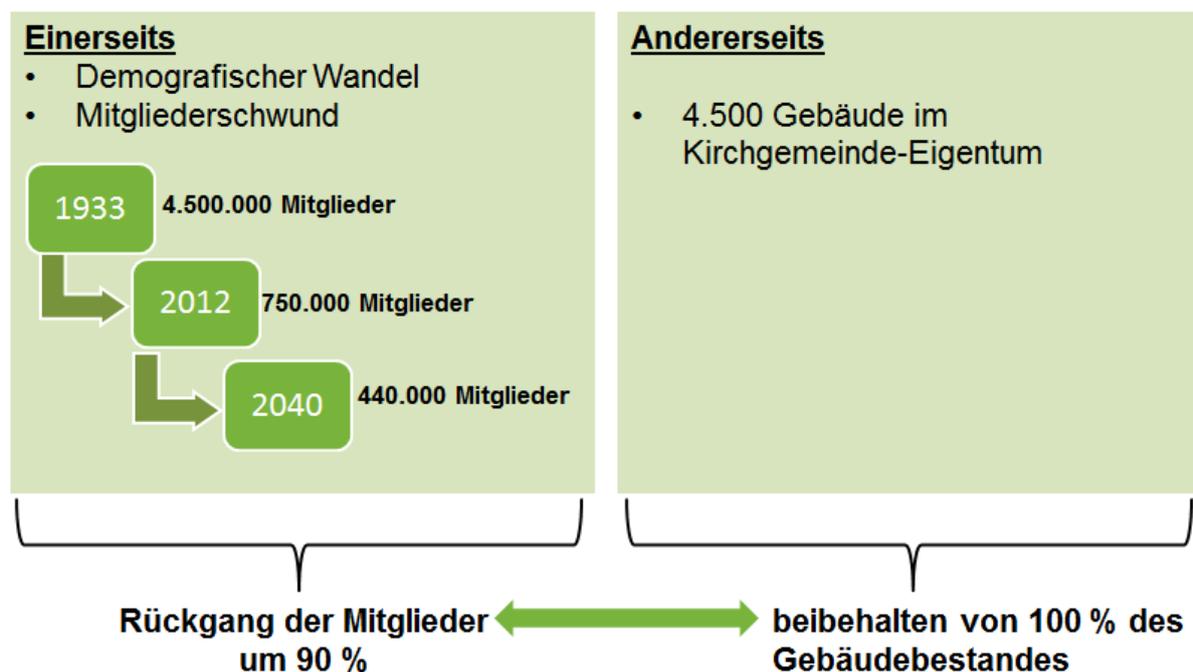
9. Schritt: Fortschreibung.....	23
IV. Bestandsschutz- und Übergangsregelungen.....	23
V. In-Kraft-Treten.....	24
Anlage 1.....	25
Anlage 2.....	26
Anlage 3.....	27
Anlage 4.....	28
Anlage 5.....	29

0. Geltungsbereich

Der Gebäudeleitfaden richtet sich an die Kirchgemeinden unserer Landeskirche. Wenn sich Kirchgemeinden zu einem Kirchspiel verbunden haben, tritt das Kirchspiel an die Stelle der Einzelkirchgemeinden. Der Kirchenvorstand des Kirchspieles nimmt die Aufgaben der beteiligten Kirchgemeinden wahr (§ 5 Absatz 5 KGStrukG). Der Kirchenvorstand des Kirchspieles beteiligt bei zu treffenden Entscheidungen die jeweiligen Kirchgemeindevertretungen gemäß § 11 KGStrukG und stellt eine einheitliche Gebäudekonzeption für das gesamte Kirchspiel auf. Haben Kirchgemeinden ein Schwesterkirchverhältnis gebildet, richtet sich der Gebäudeleitfaden an die rechtlich selbstständigen Kirchgemeinden im Schwesterkirchverhältnis, die jeweils für sich eine Gebäudekonzeption beschließen.

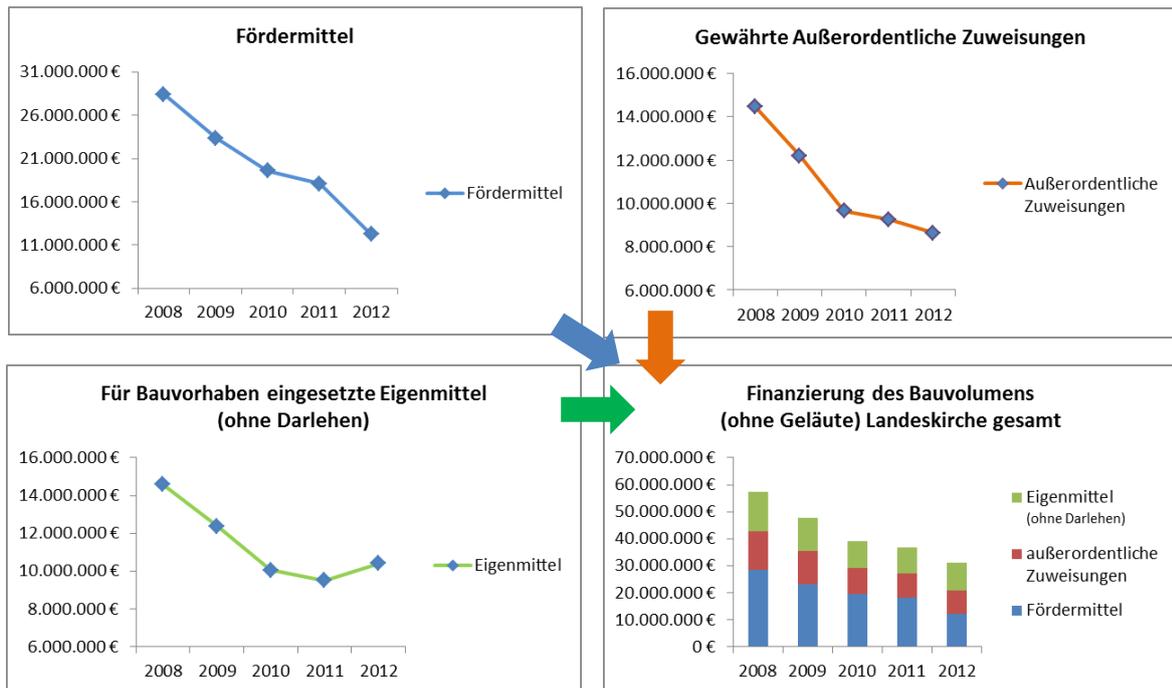
I. Ausgangssituation

Die Kirchgemeinden unserer Landeskirche tragen Verantwortung für die Unterhaltung und Erhaltung ihres Gebäudebestandes, der über die Jahrhunderte hinweg entstanden ist. In Zeiten eines anhaltenden Mitgliederschwundes im Bereich unserer Kirchgemeinden und ungünstiger demografischer Prognosen ist hierbei ein Einfaches „weiter wie bisher“ nicht mehr länger möglich. In vielen Kirchgemeinden übersteigt bereits die Anzahl der vorhandenen Gebäude den tatsächlichen Bedarf und meist auch die Finanzkraft der Kirchgemeinde bei Weitem. Gleiches gilt für die Größe vieler kirchgemeindlicher Gebäude. Während es sich in vergangener Zeit als notwendig erwies, die kirchgemeindliche Arbeit durch den Bau weiterer Kirchen, Gemeinde- und Pfarrhäuser zu verbessern, stellt ein nunmehr zu groß gewordener Gebäudebestand eine Last dar, welche enorme Kräfte bindet.



Die mit den Mitgliederzahlen zurückgehende finanzielle Kraft der Kirchgemeinden kann leider nur zum Teil durch staatliche und kommunale Förderungen, großzügige Spenden von Einzelspendern und Fördervereinen sowie ehrenamtlichen Einsatz kompensiert werden.

Zahlreiche Kirchgemeinden setzen hier ihre ganze Hoffnung in die Landeskirche, von der erwartet wird, dass sie zu geringe Eigenmittel der Kirchgemeinden und wegbrechende Fördermittel durch entsprechend höhere außerordentliche Zuwendungen ausgleicht. Dabei wird übersehen, dass auch die Landeskirche den gleichen finanziellen Rahmenbedingungen ausgesetzt ist und sich auch hier die Spielräume für finanzielle Hilfen bald spürbar verengen. Das Volumen der außerordentlichen Zuweisungen im landeskirchlichen Maßstab wird sich mittelfristig langsam, aber stetig verringern.



Die sich nachhaltig verschlechternden Rahmenbedingungen (siehe Grafiken) erfordern deshalb ein Umdenken beim weiteren Umgang mit den kirchgemeindlichen Gebäuden, wobei dieses Umdenken stets die Sicherstellung des Verkündigungsauftrages der Kirchgemeinden im Blick behalten muss.

II. Bedeutung einer kirchgemeindlichen Gebäudekonzeption

Die Gebäudekonzeption verfolgt das Hauptziel, die strukturellen Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die für die Erfüllung des Verkündigungsauftrages unbedingt notwendigen Gebäude auf lange Sicht erhalten werden können. Dort wo es möglich ist, sind alle nicht notwendigen Gebäudebaulasten abzubauen, um die kirchgemeindlichen Haushalte von unnötigen Kostenfaktoren zu entlasten. Investitionen in nicht mehr finanzierbare und für die kirchgemeindliche Arbeit nicht notwendige Gebäude sollen verhindert werden, damit diese Mittel für die unbedingt notwendigen Kernbereichsgebäude zur Verfügung stehen.

Zuständig für die Beschlussfassung über die künftige Gebäudekonzeption der Kirchgemeinde und deren Umsetzung ist der Kirchenvorstand. Besonders in großen Kirchenvorständen wird bereits ein Bauausschuss bestehen, der die Vorschläge für eine Gebäudekonzeption erarbeiten kann. In Kirchgemeinden oder Kirchspielen, in denen ein Bauausschuss nicht besteht, wird es sinnvoll sein, dass der Kirchenvorstand einen Ausschuss für die Erstellung des Gebäudeleitfadens ins Leben ruft. In komplexen Konstellationen kann es sinnvoll sein, wenn der Verständigungsprozess durch eine externe Moderation beispielsweise durch Mitarbeiter der AG Gemeindeberatung unterstützt wird. Informationen und Kontaktdaten vermittelt das Institut für Seelsorge und Gemeindepraxis <http://www.isg-leipzig.de/>.

Entsprechend der Zielsetzung gliedert sich die Gebäudekonzeption der Kirchgemeinde/des Kirchspiels in zwei Gebäudelisten. In **Liste A** werden alle finanzierbaren und dauerhaft zu erhaltenden Gebäude aufgenommen, während die **Liste B** alle Gebäude erfasst, die nicht mehr finanziert werden können, veräußert oder stillgelegt werden sollen.

Die Liste A der Gebäudekonzeption ist künftig jedem Bauantrag und Antrag auf außerordentliche Zuweisung beizufügen. Die Aufnahme eines bestimmten Gebäudes in die Liste A der kirchgemeindlichen Gebäudekonzeption ist eine grundsätzliche Voraussetzung dafür, dass für ein bestimmtes Bauvorhaben eine außerordentliche Zuweisung gewährt werden kann.

Umgekehrt ist die Aufnahme eines bestimmten Gebäudes in Liste B der Gebäudekonzeption wesentliche Voraussetzung dafür, dass die Veräußerung des betreffenden Grundstückes grundsätzlich genehmigungsfähig ist, da dann regelmäßig ein die Veräußerung rechtfertigender wirtschaftlicher Grund im Sinne von Ziffer II.2.2. der Verwaltungsvorschrift Grundstücksrichtlinien (ABl. 2008 S. A 73) vorliegt. Außerordentliche Zuweisungen für in Liste B erfasste Gebäude scheiden im Regelfall aus.

Liste A

alle für den Verkündigungsdienst **notwendigen und finanzierbaren** kirchgemeindlichen Gebäude

- ➔ Gebäude sind dauerhaft zu erhalten
- ➔ außerordentliche Zuweisungen im Antragsverfahren

zusätzlich: rentable Gebäude des sog. Fiskalvermögens (z. B. Miethäuser)

- ➔ grundsätzlich keine Zuweisungsberechtigung

Liste B

alle anderen Gebäude

- ➔ grundsätzlich keine Zuweisungsberechtigung
- ➔ bauliche Erhaltung wird reduziert (Verkehrssicherung)
- ➔ Stilllegung nach entfallener Nutzungsmöglichkeit
- ➔ Veräußerung oder Abriss (mit Ausnahme von Kirchen)

Die Nichtvorlage von ordnungsgemäß beratenen und beschlossenen Gebäudekonzeptionen bei Bauanträgen mit Zuweisungsbedarf und bei Grundstücksveräußerungsanträgen führt dazu, dass diese Anträge von der Aufsichtsbehörde wegen Unvollständigkeit der Unterlagen nicht bearbeitet werden können.

III. Erstellung der kirchgemeindlichen Gebäudekonzeption

1. Schritt: Bestandsaufnahme

Die Erstellung der Gebäudekonzeption beginnt mit einer gründlichen Bestandsaufnahme.

1.1 Hierzu ist eine Aufstellung aller Gebäude der Kirchgemeinde bzw. der kirchgemeindlichen Lehen anzufertigen. Für jedes Gebäude sind folgende Angaben und Unterlagen zusammenzustellen:

- Gebäudebezeichnung und Adresse
- baulicher Zustand
 - Jahr der letzten Voll- oder Teilsanierung
 - ungefähre Höhe eines ggf. bestehenden Instandhaltungsstaus
- Denkmalschutz (auch hinsichtlich wertvoller Orgeln und weiterer Ausstattungen)
- Kreditbelastungen
 - verbleibende Kreditlaufzeiten
 - Höhe der Annuitäten (Zins und Tilgung)
- Dauer der Zweckbindung bei bereits eingesetzten öffentlichen Fördermitteln
- Grobkubatur von Kirchgebäuden (s. Ziffer 2.2.3 und *Anlage 2*)
- Nettogeschossfläche aller weiteren Gebäude (s. Ziffer 2.1.3 u. 2.3.3)
- Belegungsplan für Versammlungsräume (s. *Anlage 1*)
- Kennzeichnung der Pfarrerdienstwohnung
- Anzahl etwaiger Garagen

Unterstützung erhält der Kirchenvorstand durch die Baupfleger der Regionalkirchenämter.

1.2 Danach erfolgt die Markierung der Standorte aller kirchgemeindlichen Gebäude sowie der Kirchgemeindegrenzen in einen Stadtplan oder eine Umgebungskarte. Die kirchgemeindlichen Gebäude von Schwesterkirchgemeinden sind ebenfalls in die Karte einzutragen.

1.3 Die Lage des kirchgemeindlichen Friedhofes (bzw. Kirchhofes) ist zu kennzeichnen, sodass deutlich wird, bei welchen Gebäuden Wechselbeziehungen mit Belangen des Friedhofes bestehen.

1.4 Soweit bekannt, ist zu kennzeichnen, wie sich die Wohnsitze der Kirchgemeindeglieder auf das Gebiet der Kirchgemeinde verteilen. Oft wird es so sein, dass hier bestimmte „Ballungsräume“ existieren, während in anderen Gebietsteilen nur wenige Kirchgemeindeglieder wohnen.

1.5 Völlig unabhängig von finanziellen Zwängen kann bereits die Bestandsaufnahme zeigen, dass einzelne Gebäude der Kirchgemeinde von vornherein, z. B. aufgrund ihrer schlechten Lage und Erreichbarkeit, ihrer zu geringen Nutzung, ihres schlechten baulichen Zustandes usw., aufgegeben werden sollten. Dies gilt insbesondere für die Fälle, in denen mehrere Gebäude einer Nutzungsart vorhanden sind.

1.6 Besteht im Kirchenbezirk ein kirchenbezirklicher Strukturentwicklungsplan, empfiehlt es sich, dessen Zielsetzungen bereits bei der Bestandsaufnahme in geeigneter Weise mit zu berücksichtigen. Beispielsweise kann ein heute an der Peripherie einer Kirchgemeinde gelegenes Kirchgebäude im Zuge einer Kirchgemeindevereinigung eine zentrale Lage erhalten, was Konsequenzen für die Gebäudekonzeption nahe legt.

2. Schritt: Finanzielle Transparenz

In einem zweiten Schritt verschafft sich der Kirchenvorstand Klarheit über die finanzielle Situation jedes einzelnen Gebäudes. Ziel ist es herauszufinden, welche Gebäude der Kirchengemeinde die größten finanziellen Probleme schaffen, wobei hier auch alle versteckten und möglicherweise übersehenen Kostenfaktoren einbezogen werden.

Die Herstellung der finanziellen Transparenz folgt dem einfachen **Grundmuster**:

Decken die Einnahmen des Gebäudes die Ausgaben des Gebäudes und ermöglichen sie zugleich die Bildung einer angemessenen Substanzerhaltungsrücklage?

Anmerkung: Die Bildung einer angemessenen Substanzerhaltungsrücklage ist deshalb zwingend notwendig, weil jedes Gebäude - gleich welcher Art - vom Zeitpunkt seiner Fertigstellung an mit jedem Tag durch baulichen oder ideellen Verschleiß an Wert verliert und dieser Wertverlust später durch entsprechende bauliche Maßnahmen wieder ausgeglichen werden muss. Die jährliche Zuführung zur Substanzerhaltungsrücklage ist folglich ein **realer Kostenfaktor**, dessen fehlende oder ungenügende Beachtung unweigerlich schwerwiegende Folgen hat. Ohne ausreichende Substanzerhaltungsrücklage droht mittelfristig der Verfall und langfristig der Verlust des Gebäudes.

Haushaltstechnisch geschieht dies dadurch, dass der Haushaltplan der Kirchengemeinde jedes Gebäude als eigenständiges Objekt (vergleichbar einem sog. „Selbstabschließer“) aufführt, bei dem eine Zusammenfassung aller das Gebäude betreffenden Einnahmen und Ausgaben einschließlich der Rücklagenzuführung erfolgt. Die Betriebskosten aller nichtsakralen Gebäude werden – weiter wie bisher - im Sachbuch „Betriebskosten“ erfasst.

Hierbei wird nach funktional unterschiedlichen Gebäudetypen differenziert, die nachfolgend näher dargestellt werden:

2.1 Gebäude ohne kirchgemeindliche Nutzung (sog. Fiskalvermögen)

Viele Kirchengemeinden sind Eigentümer von vermieteten/vermietbaren Ein- oder Mehrfamilienhäusern, in denen keine kirchgemeindliche Nutzung erfolgt. Derartige Gebäude stellen Vermögensanlagen dar und dienen ausnahmslos dazu, die kirchgemeindliche Arbeit durch einen jährlichen finanziellen Ertrag nachhaltig zu unterstützen.

Hinweis: Künftig werden nur noch im Ausnahmefall landeskirchliche außerordentliche Zuweisungen (sog. Baubehilfen) für Gebäude des reinen Fiskalvermögens gewährt werden können.

2.1.1 Gebäudeeinnahmen

Die erzielten Kaltmieteinnahmen sind die wichtigste und regelmäßig auch einzige Einnahmequelle des Gebäudes. Mindereinnahmen durch Leerstand sind kenntlich zu machen, sodass dieser Umstand später berücksichtigt werden kann. In Mietzahlungen enthaltene Betriebskostenvorauszahlungen werden nicht im Gebäudehaushalt erfasst, sondern im Sachbuch „Betriebskosten“.

2.1.2 Gebäudeausgaben

Hier sind die jährlichen Kosten für die laufende Instandhaltung einschließlich eines etwaigen Schuldendienstes zu ermitteln und zusammenzustellen. Hinzu kommen die Verwaltungskosten, sofern die Verwaltung an einen externen Dienstleister vergeben wurde. Die Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung werden gesondert im Sachbuch „Betriebskosten“ erfasst.

2.1.3 Zuführung zur Substanzerhaltungsrücklage

Vorbemerkung: Die Bildung einer Substanzerhaltungsrücklage wird häufig von den Kirchgemeinden vernachlässigt. Zu Unrecht wird es in vielen Kirchgemeinden als ausreichend erachtet, dass die Mieteinnahmen die laufenden Ausgaben des Gebäudes decken. Der verbleibende Überschuss – wenn überhaupt vorhanden – fließt in den Kirchgemeindehaushalt.

Dies setzt zunächst voraus, dass das Gebäude überhaupt einen Überschuss erwirtschaftet. Gleichzeitig muss dieser nach Abzug der Ausgaben von den Einnahmen verbleibende Überschuss die Bildung einer Substanzerhaltungsrücklage in einer angemessenen Höhe zulassen.

Eine ausreichend hohe Substanzerhaltungsrücklage kann nur langfristig aufgebaut werden.

Für die Berechnung der Zuführung zur Substanzerhaltungsrücklage gilt:

- ➔ 8 € pro qm Nettogeschossfläche und Jahr, wenn die letzte grundhafte Sanierung maximal 20 Jahre zurückliegt
- ➔ 10 € pro qm Nettogeschossfläche und Jahr, wenn die letzte grundhafte Sanierung maximal 30 Jahre zurückliegt
- ➔ 13 € pro qm Nettogeschossfläche und Jahr, wenn die letzte grundhafte Sanierung mehr als 30 Jahre zurückliegt
- ➔ 100 € pro Jahr für Einzelgaragen unabhängig vom Erhaltungszustand.

Keller gelten stets als Geschoss, unausgebaute Dachböden u. Ä. bleiben unberücksichtigt. Teilausgebaute Dachböden gelten als vollständig ausgebaut.

Hinweis: Eine reguläre Nettogeschossflächenermittlung ist außerordentlich aufwändig und wäre für die meisten Kirchgemeinden nicht leistbar. Die näherungsweise Ermittlung erfolgt daher direkt durch das Landeskirchenamt. Hierbei werden vorhandene amtliche Luftbilder ausgewertet und pauschale Abschläge für Dachüberstände, Außen- und Innenwandstärken usw. nach einer mathematischen Formel vorgenommen. Zur Entlastung der Kirchgemeinden ist die von den Kirchgemeinden erwartete Zuarbeit auf ein Minimum reduziert worden und beschränkt sich auf die Mitteilung des Zeitpunktes der letzten grundhaften Sanierung, der Anzahl der Geschosse und die erforderlichen Aussagen zu Kellern und Dachböden (vgl. Anlage 3). Die auf diesem vereinfachten Weg erzielbaren Ergebnisse sind hinlänglich genau. Den Kirchgemeinden obliegt es, die vom Landeskirchenamt ermittelten Flächengrößen auf Plausibilität zu prüfen. Es steht ihnen frei, vorhandene genauere Daten zu verwenden bzw. zu erheben.

Die Bemessung der Rücklagenzuführung für Gebäude des Fiskalvermögens geht von der hypothetischen Annahme aus, dass spätestens nach etwa 25 Jahren ein Betrag vorhanden sein muss, der es ohne außerordentliche Zuweisungen ermöglicht, die wesentlichsten substanzerhaltenden Maßnahmen am Gebäude zu finanzieren.

2.1.4 Instandhaltungsstau

Besondere Probleme entstehen, wenn sich das Gebäude bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt in einem schlechten baulichen Zustand befindet, weil dringend notwendige Instandhaltungsmaßnahmen nicht durchgeführt worden sind (und auch keine ausreichende Substanzerhaltungsrücklage gebildet wurde).

Hier ist überschlägig zu ermitteln, wie hoch der Investitionsbedarf zur Erhaltung und ggf. notwendigen Modernisierung des Gebäudes ist. Unterstützung erhält der Kirchenvorstand durch die Baupfleger.

2.2 Kirchen und Kapellen (sog. sakrales Zweckvermögen)

Hinweis: Kirchbauten mit mehreren Nutzungen wie z. B. Gemeindezentren gelten hinsichtlich der überwiegend gottesdienstlich genutzten Gebäudeteile und Flächen ebenfalls als sakrales Zweckvermögen und werden insoweit den Kirchen und Kapellen im „traditionellen Baustil“ gleichgestellt.

2.2.1 Gebäudeeinnahmen unter Berücksichtigung der Sakralgebäudezuweisung

Einnahmenseitig weisen Kirchen und Kapellen (nachfolgend Kirchgebäude genannt) die Besonderheit auf, dass mit ihnen in der Regel keine regelmäßigen Einnahmen (wie z.B. Mietzahlungen) erzielt werden können. Kirchgebäude beziehen „ihre“ Einnahmen daher grundsätzlich aus dem allgemeinen Kirchgemeindehaushalt, der hierzu entsprechend leistungsfähig sein muss. Aufgrund der prognostisch zu erwartenden verminderten Leistungsfähigkeit der kirchgemeindlichen Haushalte kommt Spenden- und Kollektensammlungen, Zuwendungen von Fördervereinen oder Sponsoren eine immer größere Bedeutung zu.

Gerade bei Kirchgemeinden und Kirchspielen mit mehreren Kirchgebäuden stößt die erforderliche finanzielle Leistungsfähigkeit des kirchgemeindlichen Haushaltes an Grenzen, sodass eine Prioritätensetzung beim Einsatz von Haushaltsmitteln erfolgen muss (**Kategorisierung der Kirchgebäude**).

Unterstützt wird die Kirchgemeinde durch die neu eingeführte **landeskirchliche Sakralgebäudezuweisung** (s. *Anlage 5*), die im Kirchgemeindehaushalt als Einnahme zu verbuchen und anschließend in voller Höhe der Substanzerhaltungsrücklage des betreffenden Kirchgebäudes zuzuführen ist. Die Höhe der Sakralgebäudezuweisung richtet sich unter anderem danach, welcher Kategorie das Kirchgebäude zugeordnet wird. Die Sakralgebäudezuweisung wird in Abhängigkeit von der durchgeführten Kategorisierung in gestufter Höhe gewährt.

Die Kategorisierung der Kirchgebäude erfolgt nach den nachstehend dargestellten Grundsätzen:

Kategorie 1:

Das Kirchgebäude, welches durch seine örtliche Lage im Gemeindegebiet, Größe, baulichen Zustand und Ausstattung im Vergleich zu den anderen Kirchgebäuden für die kirchgemeindliche Arbeit am besten geeignet ist, wird als Kirchgebäude der Kategorie 1 eingestuft.

In zu Kirchspielen verbundenen Kirchgemeinden gilt dies für jeweils ein Kirchgebäude pro Kirchgemeinde.

Kirchgebäude mit herausragender denkmalpflegerisch-architektonischer Bedeutung sind hier bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen vorrangig zu berücksichtigen.

Verfügt die Kirchgemeinde von vornherein nur über ein einziges Kirchgebäude, wird dieses Kirchgebäude immer als Kirchgebäude der Kategorie 1 eingestuft.

Die **Sakralgebäudezuweisung** beträgt für Kategorie-1-Kirchgebäude **50 %** der jährlichen Zuführung zur Substanzerhaltungsrücklage (zur Pflichthöhe der jährlichen Rücklagenzuführung vgl. Ziffer 2.2.3).

Die landeskirchliche Sakralgebäudezuweisung ist in voller Höhe für die Bildung der Substanzerhaltungsrücklage zu verwenden.

Der Einsatz von Haushaltsmitteln für die Bildung der Substanzerhaltungsrücklage des Kirchgebäudes der Kategorie 1 hat Priorität vor dem Einsatz von Haushaltsmitteln für sämtliche sonstigen Gebäude der Kirchgemeinde (**Finanzierungsvorrang**), da das Kategorie-1-Kirchgebäude als geistliches Zentrum der Kirchgemeinde von existenzieller Bedeutung für die kirchgemeindliche Arbeit ist.

Kategorie 2:

Weitere Kirchgebäude, welche zur Deckung des kirchgemeindlichen Raumbedarfes zwar nicht notwendig, aber durch ihre örtliche Lage und Ausstattung als Gottesdienststätten gut geeignet sind, können als Kirchgebäude der Kategorie 2 eingestuft werden.

Die **Sakralgebäudezuweisung** beträgt für Kategorie-2-Kirchen **25 %** der zu jährlichen Zuführung zur Substanzerhaltungsrücklage.

Voraussetzung für die Aufnahme eines Kirchgebäudes in Kategorie 2 ist jedoch, dass die Substanzerhaltungsrücklagenzuführung für das vorrangige Kategorie-1-Gebäude in voller Höhe erbracht werden

kann und der kirchgemeindliche Haushalt darüber hinaus auch zur Bildung der vorgeschriebenen Substanzerhaltungsrücklage für das Kategorie-2-Kirchgebäude in voller Höhe in der Lage ist, also die fehlenden 75 % zur Soll-Höhe der jährlichen Rücklagenzuführung aufbringen kann.

Kategorie 3:

Kirchgebäude der Kategorie 3 sind alle anderen Kirchgebäude.

In der Regel sind Kirchgebäude der Kategorie 3 auch nicht notwendig, um den Platzbedarf der Kirchengemeinde für die Durchführung von Gottesdiensten abzudecken, da ausreichend Platzkapazität in den Kirchgebäuden der Kategorien 1 (und ggf. 2) zur Verfügung steht.

Die **Sakralgebäudezuweisung** beträgt für Kategorie-3-Kirchgebäude **25 %** der zu jährlichen Zuführung zur Substanzerhaltungsrücklage.

Die finanzielle Leistungsfähigkeit des kirchgemeindlichen Haushaltes reicht auch unter Einbeziehung der Sakralgebäudezuweisung nicht aus, die jährliche Zuführung zur Substanzerhaltungsrücklage in der für Kirchgebäude der Kategorien 1 und 2 vorgeschriebenen Höhe zu leisten.

Schaubild Kategorisierung:

Kategorie	Kategorie 1	Kategorie 2	Kategorie 3
Lage	gut	gut	schlecht
Größe	angemessen und notwendig	nicht zwingend notwendig	keinesfalls benötigt
baulicher Zustand (Instandhaltungszustand)	gut (gering)	gut (höher als Kat. 1)	schlecht (hoch)
Rücklagenzuführung	finanzierbar (Finanzierungsvorrang)	finanzierbar (Finanzierungsvorbehalt)	nicht finanzierbar
Gesamtbeurteilung	notwendig und finanzierbar	nicht notwendig, aber finanzierbar	weder notwendig, noch finanzierbar
	↓	↓	↓
Sakralgebäudezuweisung	50 %	25 %	25 %
zu bildende Substanzerhaltungsrücklage	100 %	15 100 %	25 %

2.2.2 Gebäudeausgaben

Hier sind die jährlichen Kosten für den laufenden Betrieb und die laufende Instandhaltung zu ermitteln und zusammenzustellen.

2.2.3 Verpflichtende Zuführung zur Substanzerhaltungsrücklage (Neu!)

Notwendige Baumaßnahmen an Kirchgebäuden erfordern aufgrund der historischen Bausubstanz und mancherlei Besonderheiten regelmäßig 6 – 7stellige Summen, die nur mit einer gesicherten Finanzierung durchgeführt werden können. Auch hier gilt, dass sich die Kirchgemeinden mittel- und langfristig auf diese absehbaren Bauvorhaben durch die Bildung einer ausreichend bemessenen Substanzerhaltungsrücklage einstellen müssen. Insbesondere kann gerade bei mittleren und größeren Kirchen eine ausreichend hohe Instandhaltungsrücklage nur langfristig aufgebaut werden.

Als angemessene Höhe der jährlichen Zuführung zu einer Substanzerhaltungsrücklage ist ein jährlicher Betrag von 0,50 bis 1,00 € je Kubikmeter umbauten Raumes des Kirchgebäudes vorzusehen. Für große Kirchen sind 0,50 € je Kubikmeter umbauten Raumes vorzusehen, während für kleine Kirchen 1,00 € je Kubikmeter umbauten Raumes einzuplanen sind. Für alle „mittelgroßen“ Kirchgebäude sind Zwischenwerte anzusetzen.

Für die Berechnung einer stark vereinfachten Kubatur (ohne Dach) wird auf die *Anlage 2* verwiesen. Die Berechnung selbst und die Festlegung der Rücklagenhöhe innerhalb der Spannweite von 0,50 Euro bis 1,00 € je Kubikmeter umbauten Raumes wird durch die Baupfleger der Regionalkirchenämter vorgenommen und vom Kirchenvorstand lediglich auf Plausibilität überprüft.

Die Bemessung der Höhe der Substanzerhaltungsrücklagenzuführung für Kirchgebäude der Kategorien 1 und 2 geht von der Annahme aus, dass nach etwa 25 Jahren ein Grundstock (etwa 40 %) vorhanden sein muss, der es zusammen mit Fördermitteln und außerordentlichen Zuweisungen (insgesamt weiteren 60 %) ermöglicht, die wesentlichsten substanzerhaltenden Maßnahmen am Kirchgebäude zu finanzieren.

Bei Kirchbauten wie Gemeindezentren (vgl. Hinweis zu 2.2) kann die Zuführung zur Substanzerhaltungsrücklage wahlweise auch auf der Grundlage der anteiligen, auf die gottesdienstliche Nutzung entfallenden Nettogeschossfläche berechnet werden (s. 2.1.3).

Für Kirchgebäude der Kategorien 1 und 2 sind die errechneten Zuführungen zur Substanzerhaltungsrücklage in voller Höhe zu erbringen, wobei die Sakralgebäudezuweisung eine wichtige Unterstützung leistet.

Ausnahmeregelung: Bei konsequenter Beachtung und Einhaltung des Finanzierungsvorranges wird der Kategorie-1-Status auch dann gewährt bzw. beibehalten, wenn – trotz aller Bemühungen – die Pflichthöhe der jährlichen Zuführung zur Substanzerhaltungsrücklage unterschritten wird. Diese Ausnahmeregelung kann in jeder Kirchgemeinde nur für ein einziges Kirchgebäude in Anspruch genommen werden.

Für Kirchgebäude der Kategorie 3 besteht über die gewährte Sakralgebäudezuweisung hinaus keine weitere Verpflichtung zur Bildung einer Substanzerhaltungsrücklage, so dass hierdurch der kirchgemeindliche Haushalt effektiv entlastet wird. Die Substanzerhaltungsrücklage dient bei Kirchgebäuden der Kategorie 3 in der Regel nur noch der Verkehrssicherung.

Die freiwillige Aufstockung der Rücklagenzuführung über die Sakralgebäudezuweisung hinaus ist bei entsprechender Haushaltslage oder durch zweckgebundene Spenden jederzeit möglich und sinnvoll.

2.2.4 Instandhaltungsstau

Zur Problematik eines bereits bestehenden Instandhaltungsstaus gelten die oben unter 2.1.4 gemachten Ausführungen entsprechend. Hier ist zu prüfen, wann die Substanzerhaltungsrücklage eine Höhe erreicht haben wird, bei der mindestens 40 % der notwendigen Kosten für die Instandsetzung

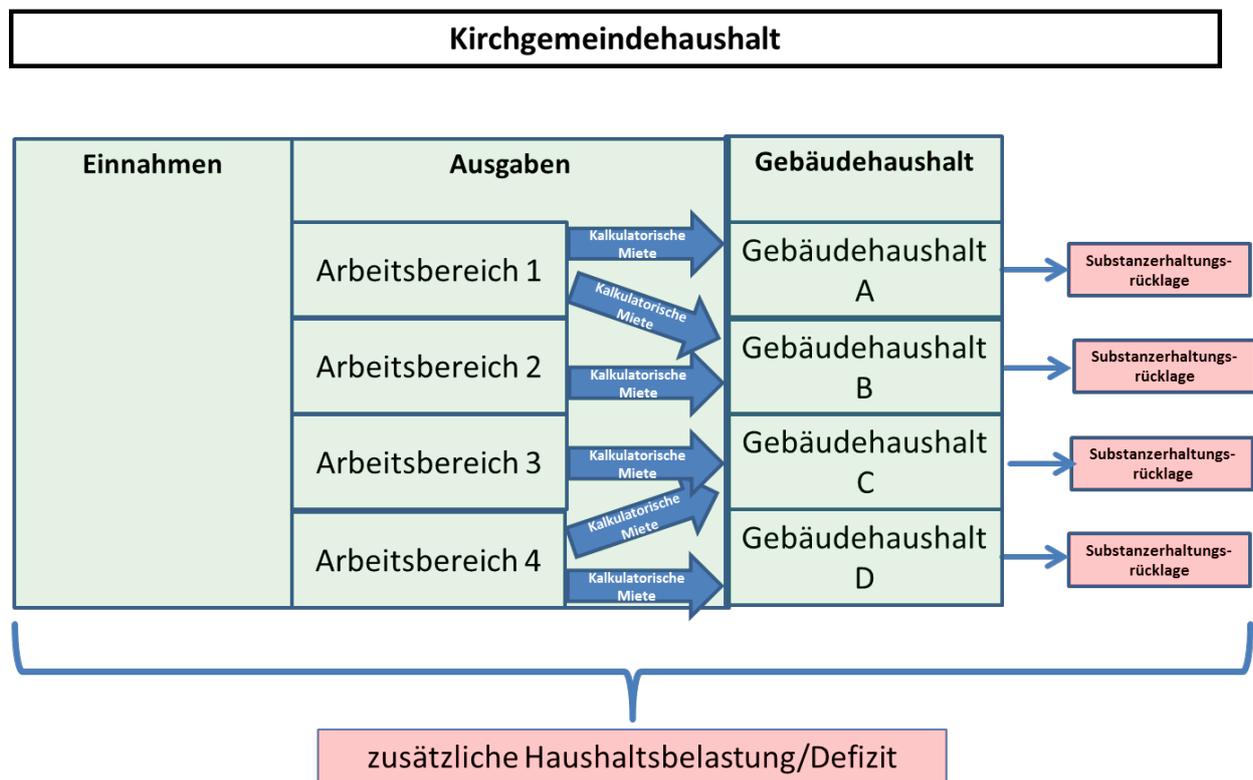
aufgebracht werden können. Unterstützung erhält der Kirchenvorstand durch die Baupfleger der Regionalkirchenämter.

2.3 Kirchengemeindehäuser, Pfarrhäuser, Verwaltungsgebäude (nichtsakrales Zweckvermögen)

Vorbemerkung: Allen diesen Gebäuden ist gemeinsam, dass sie unmittelbar kirchgemeindlichen Zwecken dienen, ohne Sakralgebäude zu sein.

Da die Kirchengemeinde hier selbst Nutzer im eigenen Gebäude ist, werden i. d. R. - abgesehen von einer Dienstwohnungsvergütung - keine Mieteinnahmen von Dritten erzielt werden können.

Die scheinbar „kostenlose“ Nutzung der eigenen Räumlichkeiten z. B. als Pfarramtsbüro, Archiv oder für sonstige Gemeinderäume verschleiert jedoch die tatsächliche finanzielle Situation sowohl des Gebäudehaushaltes als auch des allgemeinen Kirchengemeindehaushaltes: Während der Gebäudehaushalt aufgrund der Eigennutzung fehlende Mieteinnahmen zu verkraften hat, sind die Kosten der Arbeitszweige der kirchgemeindlichen Arbeit zu niedrig angesetzt, weil die Kosten der Raumnutzung hier vollständig außer Acht gelassen sind. Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Gebäudes ist auf diese Weise nicht sinnvoll darstellbar. Notwendig ist deshalb eine neue Herangehensweise an selbstgenutzte Gebäude und Räumlichkeiten, die im folgenden Schaubild überblicksweise dargestellt wird:



2.3.1 Gebäudeeinnahmen

Um die finanzielle Situation des Gebäudes korrekt abzubilden und die Bewirtschaftung sicherzustellen, ist für alle von der Kirchengemeinde selbst genutzten Gebäude oder Räume eine fiktive **kalkulatorische Mieteinnahme** im Gebäudehaushalt zu buchen. Hinsichtlich ihrer Höhe entspricht die kalkulatorische Miete in der Regel der ortsüblichen Vergleichsmiete (Kaltmiete).

Handelt es sich bei dem betreffenden Gebäude um ein Pfarr- oder Gemeindehaus mit einer (Pfarrer-) Dienstwohnung, tritt für den Bereich der Dienstwohnung an die Stelle der kalkulatorischen Miete die von der Pfarrerin/dem Pfarrer gezahlte Dienstwohnungsvergütung (ohne Betriebskostenvorauszahlung = „Kaltmiete“).

Die tatsächlich gezahlte Dienstwohnungsvergütung und die fiktiven kalkulatorischen Mieten für die selbst genutzten Kirchengemeinderäume bilden in Summe die Einnahmeposition des Gebäudehaushaltes und zeigen damit erstmals die vollständige Mietertragskraft des Gebäudes.

Korrespondierend hierzu wird die sog. kalkulatorische Miete im allgemeinen Kirchengemeindehaushalt bei den einzelnen Arbeitszweigen der Kirchengemeinde als Ausgabe positioniert. Bildlich gesprochen zahlt der allgemeine Kirchengemeindehaushalt aufgesplittet nach den einzelnen Arbeitszweigen an den Gebäudehaushalt Miete. Der gesamte Vorgang ist haushaltneutral.

Diese Herangehensweise legt die tatsächlichen Kosten der einzelnen Arbeitszweige der Kirchengemeinde offen. Die dadurch erzielte finanzielle Transparenz kann Aufschlüsse darüber geben, ob die einzelnen Arbeitszweige der Kirchengemeinde im Vergleich zueinander angemessen gewichtet sind und der Schwerpunktsetzung der inhaltlichen Ausrichtung der kirchgemeindlichen Arbeit (noch) entsprechen.

Hinweis: Der Genauigkeitsmaßstab der Verteilung der kalkulatorischen Miete auf die Arbeitszweige ist hierbei frei wählbar. Bei Gebäuden mit einer Vielzahl von unterschiedlichen Nutzungen mit unterschiedlicher Intensität macht eine genaue Erfassung nach beanspruchten Flächen und Zeiten wenig Sinn bzw. wäre außerordentlich aufwändig. In solchen Fällen ist ein grob geschätzter und damit pauschalierter Verteilmaßstab in der Regel ausreichend.

Beispiel: Kirchengemeindehaus mit 500 qm Nutzfläche und 2.000 € monatlicher kalkulatorischer Miete mit einem Gemeindesaal von 250 qm, Pfarramtskanzlei von 50 qm und 3 etwa gleichgroßen Gruppenräumen sowie Fluren, Garderoben und Toiletten, wobei die Gruppenräume von der Kinder- und Jugendarbeit, der Seniorenarbeit und dem Chor genutzt werden. Ein möglicher Verteilmaßstab wäre hier: Allgemeine Gemeindegemeinschaft (Gemeindesaal) 50% = 1.000 € mtl., Verwaltung 10 % = 200 € mtl., Kinder- und Jugendarbeit, Seniorenarbeit und Chor (Gruppenräume) jeweils 13,3 % = 267 € mtl.

Der Genauigkeitsmaßstab lässt sich – wenn gewünscht – beliebig steigern, z.B. indem die Unterschiede bei der Nutzungsintensität berücksichtigt werden.

2.3.2 Gebäudeausgaben

Hier sind die jährlichen Kosten für die laufende Instandhaltung einschließlich eines etwaigen Schuldendienstes zu ermitteln und zusammenzustellen. Hinzu kommen die Verwaltungskosten, sofern die Verwaltung an einen externen Dienstleister vergeben wurde. Die Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung werden gesondert im Sachbuch „Betriebskosten erfasst“.

2.3.3 Zuführung zur Substanzerhaltungsrücklage

Der nach Abzug der Ausgaben von den Einnahmen verbleibende Überschuss muss die Bildung einer Substanzerhaltungsrücklage in einer angemessenen Höhe zulassen.

Im Unterschied zu den Gebäuden des reinen Fiskalvermögens, bei denen eine Mitfinanzierung von Baumaßnahmen durch außerordentliche Zuweisungen künftig ausgeschlossen ist, gilt dieser generelle Ausschluss für Gebäude des nichtsakralen Zweckvermögens zwar nicht. Dennoch hat die Rücklagenzuführung in gleicher Höhe wie bei den Gebäuden des Fiskalvermögens zu erfolgen. Nicht die Hoffnung auf eine eventuell fließende außerordentliche Zuweisung, sondern nur eine vorhandene ausreichend hohe Substanzerhaltungsrücklage kann die Gewähr dafür bieten, dass das betreffende Gebäude dauerhaft für Zwecke der kirchgemeindlichen Arbeit zur Verfügung steht.

Die oben unter 2.1.3 genannten Zuführungsbeträge gelten daher entsprechend.

2.3.4 Instandhaltungsstau

Die oben unter 2.1.4 gemachten Ausführungen gelten entsprechend.

2.4 Nichtsakrale Gebäude mit gemischter Nutzung

Bei diesen Gebäuden ist zu ermitteln, ob die kirchgemeindliche oder die sonstige Nutzung überwiegt, um die notwendige Zuordnung zu einer der Vermögensarten (Zweckvermögen oder Fiskalvermögen) vorzunehmen. Als Anhaltspunkte dienen hier die Flächenverhältnisse im Gebäude. Dienen beispielsweise 70 qm als Pfarramtbüro, während sich außerdem zwei fremdvermietete Wohnungen mit insgesamt 250 qm Wohnfläche im Gebäude befinden, ist das Gebäude dem Fiskalvermögen zuzuordnen.

Einnahmenseitig tritt bei Gebäuden mit Mischnutzung die Besonderheit auf, dass sich die Mieteinnahmen aus tatsächlich von Dritten erzielten Mieteinnahmen und kalkulatorischen Mieten zusammensetzen.

Je nach Zuordnung des Gebäudes zum Fiskalvermögen oder zum nichtsakralen Zweckvermögen gelten ansonsten die oben hierzu gemachten Ausführungen entsprechend.

3. Schritt: Handlungsbedarf erkennen

3.1 Handlungsbedarf aus finanziellen Gründen

3.1.1 Allgemeine Vorbemerkungen

Mit der Herstellung der finanziellen Transparenz nach den oben im 2. Schritt entwickelten Regeln wird ein **zweifaches Ergebnis** erzielt:

Gebäudebezogene Betrachtung: Zum einen wird deutlich, welche Gebäude für sich gesehen finanziell solide bewirtschaftet werden können und bei welchen Gebäuden aus finanziellen Gründen Handlungsbedarf besteht.

Haushaltbezogene Betrachtung: Zum anderen wird der ursprünglich ausgeglichene Kirchgemeindehaushalt durch die „**durchschlagende Wirkung**“ der Substanzerhaltungsrücklagenbildung für die Gebäude des Zweckvermögens zunächst regelmäßig beträchtlich belastet werden und in der Regel nun bei der Haushaltplanung zunächst ein **Defizit** aufweisen (s. Schaubild S. 12). Die Höhe des entstandenen Defizites gemessen am Haushaltsvolumen ist ein Gradmesser für die Größe des Problems, welches zu lösen ist.

Sonderfall Kreditverbindlichkeiten: *Ist ein Gebäude vor allem durch den Schuldendienst vorübergehend zur Rücklagenbildung nicht in der Lage und damit defizitär (bzw. führt zu einem entsprechenden Defizit im Kirchgemeindehaushalt), ist zu ermitteln, wann der Schuldendienst endet und ob das Gebäude nach Entfallen des Schuldendienstes mit den dann frei werdenden finanziellen Mitteln wieder solide bewirtschaftet werden kann. Für den entsprechenden Zeitraum wird die Höhe der jährlichen Zuführung zur Substanzerhaltungsrücklage um die Höhe des jährlichen Schuldendienstes reduziert. Welche zeitlichen Fristen hier tolerierbar sind, kann nur im Einzelfall beurteilt werden.*

Bei allen Gebäudetypen versteht es sich von selbst, dass die isolierte Betrachtung eines einzelnen Haushaltjahres noch keinen Handlungsbedarf begründen kann. Häufig wird es jedoch so sein, dass man aus der rückblickenden Betrachtung mehrerer Jahre durchaus die notwendige Klarheit gewinnen kann. Handlungsbedarf kann aber auch ohne aufwändige Untersuchungen offenkundig sein, wenn der Kirchenvorstand feststellen muss, dass die Rücklagenbildung für eine Vielzahl von Kirchgebäuden im Kirchgemeindegebiet die finanzielle Leistungskraft der Kirchgemeinde auf jeden Fall überfordert.

3.1.2 Fiskalvermögen

Bei Gebäuden des Fiskalvermögens besteht Handlungsbedarf immer dann, wenn die Mieteinnahmen nicht ausreichen, um die Gebäudeausgaben einschließlich der Zuführung zur Substanzerhaltungsrücklage abzudecken. Das Gebäude ist dann unrentabel und eine potentielle finanzielle Belastung der kirchgemeindlichen Arbeit, da für künftig notwendige Baumaßnahmen auf Mittel des allgemeinen Kirchgemeindehaushaltes zurückgegriffen werden müsste.

Besteht bei Gebäuden des Fiskalvermögens ein Instandhaltungsstau, ist dieser als zusätzliches Kriterium in die Betrachtung einzubeziehen. Hier ist die Überlegung anzustellen, ob mit einer vertretbaren, regelmäßig kreditfinanzierten Investition das Gebäude spätestens mittelfristig wieder rentabel werden und zugleich eine Substanzerhaltungsrücklage in der vorgeschriebenen Höhe bilden kann. Wegen der Vielfalt der denkbaren Konstellationen verbietet sich eine schematische Betrachtung.

3.1.3 Nichtsakrales Zweckvermögen

Es sind zwei Fälle zu unterscheiden:

Bei Gebäuden des nichtsakralen Zweckvermögens besteht Handlungsbedarf immer dann, wenn die kalkulatorischen Mieteinnahmen einschließlich der Dienstwohnungsvergütung nicht ausreichen, um die Gebäudeausgaben einschließlich der Substanzerhaltungsrücklagenzuführung in der eigentlich notwendigen Höhe zu tätigen. Ein solches Gebäude ist aufgrund seiner ungünstigen Einnahmen- und Kostenstruktur so nicht solide bewirtschaftbar (gebäudebezogene Betrachtung).

Handlungsbedarf ergibt sich aber auch daraus, dass die Substanzerhaltungsrücklagenzuführung in Verbindung mit den kalkulatorischen Mieten nunmehr bei der Haushaltsplanung ein Defizit im Kirchgemeindehaushalt auslöst („durchschlagende Wirkung“), siehe Schaubild auf Seite 12 (haushaltbezogene Betrachtung).

Besteht bei Gebäuden des nichtsakralen Zweckvermögens ein Instandhaltungsstau, ist dieser ebenfalls als zusätzliches Kriterium in die Betrachtung einzubeziehen. Hier ist die Überlegung anzustellen, ob mit einer vertretbaren, regelmäßig kreditfinanzierten Investition mit oder ohne Kofinanzierung durch außerordentliche Zuweisungen das Gebäude spätestens mittelfristig wieder rentabel werden und zugleich eine Substanzerhaltungsrücklage in der vorgeschriebenen Höhe bilden kann. Wegen der Vielfalt der denkbaren Konstellationen verbietet sich eine schematische Betrachtung.

3.1.4 Sakrales Zweckvermögen

Bei Gebäuden des sakralen Zweckvermögens besteht Handlungsbedarf, wenn die Haushaltslage der Kirchgemeinde es nach durchgeführter Kategorisierung auch mit Unterstützung durch die Sakralgebäudezuweisung nicht zulässt, die Ausgaben aller vorhandenen Kirchgebäude einschließlich der Zuführung zur Substanzerhaltungsrücklage langfristig abzusichern, was sich bei der Haushaltsplanung in einem Defizit des allgemeinen Kirchgemeindehaushaltes manifestiert (haushaltbezogene Betrachtung).

3.2 Handlungsbedarf aus strukturellen Gründen

Ein wichtiger Hinweis auf abzubauenende Überkapazitäten bei nichtsakralen Versammlungsräumen kann sich aus einem Vergleich des derzeitigen Bestandes an derartigen Räumlichkeiten mit den in *Anlage 4* dieser Handreichung aufgeführten Orientierungssätzen für Versammlungsräume ergeben sowie aus einer niedrigen Auslastung von Räumen gemäß dem auszufüllenden Belegungsplan (s. *Anlage 1*). Entstehungsgrund für diese Überkapazitäten ist die Tatsache, dass die in „mitgliederstarken Zeiten“ geplanten und errichteten Räumlichkeiten in Zeiten des Mitgliederschwundes nunmehr zu groß geworden sind.

Unbedingt mit in den Blick zu nehmen ist hier jedoch die konkrete Prognose der Gemeindegliederentwicklung vor Ort (sofern vorhanden), die auch im Gebiet einer einzelnen Kirchgemeinde oder eines Kirchspiels nicht immer homogene Ergebnisse liefert. Gerade in flächenmäßig großen Kirchgemeinden und Kirchspielen ist es ein häufig zu beobachtender Effekt, dass es Gebiete in der Kirchgemeinde/im Kirchspiel gibt, in denen junge Familien zuziehen, während anderswo die Gemeindegliederanzahl stetig abnimmt, weil die betreffenden Wohngebiete unattraktiv geworden sind.

Auch die Veränderung der Altersstruktur der Kirchgemeindeglieder kann Anlass dafür sein, über eine Neuausrichtung der Arbeitsinhalte und des Gebäudebedarfs nachzudenken, beispielsweise wenn im

Kirchgemeindegebiet Seniorenresidenzen und Pflegeheime entstehen und in den betreffenden Einrichtungen Hausgottesdienste gehalten werden können.

3.3 Erweiterte Handlungsmöglichkeiten – „Über den Tellerrand hinausblicken“

Obwohl alle Erwägungen über die zukünftige Nutzung der kirchgemeindlichen Gebäude stets in der eigenen Kirchgemeinde/dem Kirchspiel ihren Ausgangspunkt nehmen werden, sollte bei einem einmal erkannten Handlungsbedarf stets auch über die Grenzen der Kirchgemeinde/des Kirchspieles hinaus geblickt werden.

Nicht jede Kirchgemeinde muss die für die Kirchgemeindearbeit notwendigen Gebäude jeweils für sich allein vorhalten. Auch über Gemeindegrenzen hinweg kann zum Beispiel ein Kirchgemeindehaus von mehreren Kirchgemeinden genutzt werden unter Aufteilung der Kostenlast.

Insbesondere gilt dies für im Schwesterkirchverhältnis verbundene Kirchgemeinden. Es empfiehlt sich daher dringend, dass die Kirchenvorstände von Schwesterkirchgemeinden vor abschließenden (Einzel-)Entscheidungen zur Zukunft „ihrer“ Gebäude zu einer gemeinsamen Beratung zusammenkommen, um die Möglichkeiten von gemeinsamen (grenzübergreifenden) Gebäudenutzungen im Schwesterkirchverbund unter verbindlich vereinbarter Teilung der Kostenlast auszuloten. Die Gestaltungsmöglichkeiten hierzu sind vielfältig. Das Zusammenwirken kann einzelne, aber auch mehrere Gebäude umfassen und hat das Potential, neben einer verbesserten Zusammenarbeit der Schwesterkirchgemeinden zu effektiven Entlastungen der einzelnen Kirchgemeindefinanzierungen zu führen.

Besteht im Kirchenbezirk bereits ein kirchenbezirklicher Strukturentwicklungsplan, kann auch dieser – unabhängig von finanziellen Erwägungen – Handlungsbedarf für die kirchgemeindliche Gebäudekonzeption begründen. Schwerpunktsetzungen der kirchgemeindlichen Gebäudekonzeption sollten daher von vornherein mit den kirchenbezirklichen Planungen für Strukturveränderungen abgestimmt werden.

4. Schritt: Konsolidierungsphase

Vorbemerkung: *Wichtig ist, die möglichen Einspareffekte von Konsolidierungsmaßnahmen realistisch einzuschätzen. Die Konsolidierungsphase entfällt daher für diejenigen Gebäude, bei denen die Abgabe oder Stilllegung offenkundig von vornherein unvermeidbar ist, das Gebäude also beispielsweise einen sehr hohen Instandhaltungsstau aufweist und Investitionen mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht finanziert werden können, die Gebäude eine ungünstige Lage haben, keinerlei kirchgemeindlicher Bedarf für das Gebäude vorhanden ist usw.*

Die Aufgabe eines kirchgemeindlichen Gebäudes ist eine folgenschwere Maßnahme, die jedenfalls bei einem Verkauf oder Abbruch des Gebäudes nicht mehr rückgängig gemacht werden kann.

In einer 5-jährigen Konsolidierungsphase wird deshalb die Verpflichtung zur Bildung der Substanzerhaltungsrücklage zunächst zeitlich gestaffelt und nach einem **Stufenplan** schrittweise angehoben.

Es sollen erbracht werden:

2015	Rücklagenbildung nach Verfügbarkeit („freiwillige“ Eingangsphase)
2016	mindestens 20 Prozent der Pflichthöhe für jedes einzelne Gebäude,
2017	mindestens 35 Prozent,
2018	mindestens 50 Prozent,
2019	mindestens 75 Prozent.

Bei den Prozentsätzen für die Rücklagenbildung in den Jahren 2016 bis 2019 handelt es sich um Richtgrößen. Eine deutliche Verfehlung der jeweiligen Richtgrößen ist ein Indiz dafür, dass die Konsolidierungsanstrengungen verstärkt werden müssen.

Spätestens im Jahr 2020 **muss** es gelungen sein, für jedes einzelne kirchgemeindliche Gebäude die Rücklagenzuführung zu 100 % zu leisten (siehe aber Ausnahmeregelung für sog. Kategorie-1-Kirchgebäude unter Ziffer 2.2.3).

Wichtig: Der kirchgemeindliche Haushalt darf auf keiner der Stufen durch die Zuführung zur Substanzerhaltungsrücklage ein Defizit aufweisen. Die Gewährung von Einzelzuweisungen zur Aufbringung der Substanzerhaltungsrücklagen ist ausgeschlossen.

Die Konsolidierung kann nur dann erfolgreich durchgeführt werden, wenn der Kirchenvorstand den 5-Jahreszeitraum dazu nutzt, die Einnahmen- und Ausgabensituation der betreffenden Gebäude gezielt zu verbessern.

Hierzu stehen zwei „Stellschrauben“ zur Verfügung:

1. Einnahmen des Gebäudes können gezielt erhöht werden, wenn z. B. das ortsübliche Mietniveau bei Gebäuden des Fiskalvermögens grundlos unterschritten wird. Leerstände sind zu beseitigen.

Zusätzliche Einnahmen können erzielt werden, wenn selbstgenutzte Räumlichkeiten mit geringer kirchgemeindlicher Auslastung auch fremdvermietet werden.

2. Die Ausgaben können reduziert werden, wobei hier zu allererst an die laufenden Kosten des Gebäudes zu denken ist. Als Stichworte sind hier energiebewusste Nutzung der Räumlichkeiten, ein Wechsel des Energieanbieters und das kirchgemeindliche Energiemanagement zu nennen.

Ziel des kirchgemeindlichen Energiemanagements ist es, den Energieverbrauch und die Energiekosten vorrangig durch nichtinvestive und geringinvestive Maßnahmen einschließlich der Festigung energiesparender Verhaltensweisen der Nutzer (Gemeindeglieder, Mitarbeiter), zu reduzieren. Für Rückfragen steht der landeskirchliche Umweltbeauftragte zur Verfügung.

Bei mehreren gleichartigen Gebäuden (z. B. mehreren Kirchgebäuden, mehreren Versammlungs- oder Beratungsräumen) innerhalb einer Kirchgemeinde oder eines Kirchgemeindevverbundes (Kirchspiel, Schwesterkirchverhältnis) können Ausgaben auch durch eine bessere Auslastung der einzelnen Gebäude gesenkt werden.

Anhand des Belegungsplans (*Anlage 1*) lässt sich ersehen, zu welchen Tageszeiten, in welchem Rhythmus und von wem die Räume regelmäßig genutzt werden. Ergibt sich anhand des Belegungsplans eine unzureichende Auslastung von mehreren gleichartigen Gebäuden oder Räumen, sind Möglichkeiten der Konzentration und Optimierung zu suchen. Kirchliche Werke und Einrichtungen und andere Dritte im Gebiet der Kirchgemeinde oder daran angrenzend können Partner für An- und Vermietung von Räumen sein.

Bei mehreren vorhandenen Kirchgebäuden sind die Anzahl gottesdienstlicher Veranstaltungen und die Anzahl der Gottesdienstbesucher in die Überlegungen einzubeziehen und auch hier Nutzungskonzentrationen zu prüfen, insbesondere während der Heizperiode.

Die konsequente Einhaltung des o. g. Stufenplanes ist für jedes einzelne Gebäude eine unerlässliche Voraussetzung dafür, dass die Konsolidierung erfolgreich abgeschlossen werden kann.

Eine gescheiterte Konsolidierung hingegen macht deutlich, dass nunmehr Bestandsänderungen bzw. Veränderungen bei der weiteren baulichen Unterhaltung angezeigt sind und durchgeführt werden müssen.

5. Schritt: Einleitung von Maßnahmen zur Verringerung der Gebäudebaulast

5.1 Gebäude ohne kirchgemeindliche Nutzung (Fiskalvermögen)

Unrentable Gebäude des Fiskalvermögens, bei denen schlechte Lage und schlechter baulicher Zustand zusammentreffen, sind unverzüglich (s. Vorbemerkung zu Schritt 4) zu veräußern. Ein Gebäude gilt dann als unrentabel, wenn trotz ordnungsgemäßer Verwaltung und Ausnutzung aller Optimierungsmöglichkeiten auch im letzten Jahr der Konsolidierung die vorgeschriebene Rücklagenbildung nicht erbracht und kein Ertrag (Gewinn) erwirtschaftet werden konnte.

Ein Gebäude, welches trotz eines guten baulichen Zustandes aufgrund seiner schlechten Lage unrentabel ist, kann auch durch bauliche Investitionen meist nicht gerettet werden. Ein solches Gebäude sollte veräußert werden, um den Kirchgemeindehaushalt nicht zu belasten.

Umgekehrt macht bei einem sanierungsbedürftigen Gebäude in sehr guter Lage eine bauliche Investition durchaus Sinn, wenn die sehr gute Lage eine Vermietung mit guten Erträgen erwarten lässt. Ein solches Gebäude sollte nicht vorschnell veräußert werden, sondern erst dann, wenn die bauliche Investition nicht finanziert werden kann.

Bei einem Gebäude mit einem schlechten baulichen Zustand in sehr guter Lage ist zunächst ein Abriss des Gebäudes zu erwägen, damit das Grundstück anderweitig verwertet werden kann, beispielsweise für die Vergabe eines Erbbaurechtes. Ist der Abriss nicht finanzierbar, ist das Grundstück mit aufstehendem Gebäude zu veräußern.

Vereinfacht kann dies wie folgt dargestellt werden, wobei durchaus auch weitere Konstellationen und dementsprechend anders ausfallende Entscheidungen denkbar sind:

örtliche Lage	Vermietungsaussichten	baulicher Zustand (Instandhaltungstau)	mit Rücklagenbildung defizitär?	Entscheidung
schlecht	schlecht	schlecht (hoch)	ja	Abgabe
schlecht	schlecht	gut (gering)	ja	Abgabe
gut	gut	gut (gering)	nein	Gebäude halten und ggf. sanieren
gut	gut	schlecht (hoch)	ja	Gebäude abreißen, Grundstück behalten

Bei mehreren unrentablen Gebäuden des Fiskalvermögens ist zu prüfen, ob nicht Verkaufserlöse eines abzugebenden Gebäudes in schlechter Lage in ein zu erhaltendes Gebäude in guter Lage investiert werden sollten.

Bei allen Veräußerungen ist vorzugsweise die Abgabe im Wege eines Erbbaurechtes anzustreben. Wenn eine Abgabe im Wege des Erbbaurechtes innerhalb Jahresfrist nicht gelingt, ist ein Verkauf des Grundstückes vorzunehmen.

Die Genehmigung des beabsichtigten Verkaufs ist bei der kirchlichen Aufsichtsbehörde unter Hinweis darauf zu beantragen, dass das betreffende Gebäude zum Fiskalvermögen der Kirchgemeinde gehört, defizitär ist und in Liste B der Gebäudekonzeption der Kirchgemeinde aufgenommen wurde.

Zweckbindungsfristen von eingeflossenen Fördermitteln sind stets zu beachten.

Im Falle der Nichtverkäuflichkeit wird das Gebäude dauerhaft stillgelegt. Die Verkehrssicherungspflicht ist zu beachten.

In Abhängigkeit von der getroffenen Entscheidung (Halten/Sanieren) oder Stilllegen, Abriss und Abgabe wird das betreffende Gebäude in **Liste A** oder in **Liste B** der kirchgemeindlichen Gebäudekonzeption aufgenommen.

5.2 Zweckvermögen der Kirchgemeinde

Infolge der Strukturveränderungen der letzten Jahre ist es vielfach so, dass es in einer Kirchgemeinde mehrere Kirchgebäude, nicht mehr benötigte Dienstwohnungen, mehrere Pfarramtsbüros und mehrere Kirchgemeindehäuser gibt, die in Gänze weder auslastbar noch finanzierbar sind. Aber auch wenn jeweils nur ein Gebäude des betreffenden Zweckvermögenstyps vorhanden ist, kann die Kirchgemeinde mit dem Erhalt dieser Gebäude überfordert sein.

Wenn die Finanzkraft einer Kirchgemeinde nach diesbezüglichen Konsolidierungsbemühungen nicht ausreicht, sämtliche Gebäude des Zweckvermögens zu unterhalten, muss auch hier gehandelt werden.

Zu den drei Kriterien - finanzielle Situation des Gebäudes, baulicher Zustand und Lage - tritt bei Gebäuden des Zweckvermögens als weiteres und außerordentlich wichtiges Kriterium die Bedeutung des Gebäudes für die kirchgemeindliche Arbeit hinzu.

Besondere Verpflichtungen zum Erhalt und zur Nutzung des Gebäudes können sich aus der Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln und dem Denkmalwert ergeben.

Hieraus erwachsene Zweckbindungsfristen sind stets zu beachten.

5.2.1 Kirchen und Kapellen (sakrales Zweckvermögen)

Die Kirchgebäude in unseren Kirchgemeinden sind neben ihrer Bedeutung als Kulturdenkmäler zuallererst Lebens- und Glaubenszeugnis der christlichen Gemeinden, welches durch die Jahrhunderte - in guten wie in schlechten Zeiten - bewahrt wurde. Kirchgebäude unterscheiden sich hierdurch deutlich von allen anderen kirchgemeindlichen Gebäuden. Alle Richtungsentscheidungen zu Kirchgebäuden sind deshalb besonders sorgsam zu bedenken.

Die Kirchgemeinde wird zunächst den Erfolg der Konsolidierungsbemühungen daraufhin überprüfen, ob die gemäß Ziffer 2.2.1 durchgeführte Kategorisierung der Kirchgebäude aufrechterhalten werden kann oder geändert werden muss.

Die nach Überprüfung weiterhin in die Kategorien 1 und 2 eingeordneten Kirchgebäude werden in Liste A der kirchgemeindlichen Gebäudekonzeption aufgenommen.

Kirchgebäude der Kategorie 3 werden in Liste B der kirchgemeindlichen Gebäudekonzeption aufgenommen, genießen aber dessen ungeachtet als Gottesdienststätten der Kirchgemeinde weiterhin einen besonderen Schutz.



Im Regelfall wird auch ein Kategorie-3-Kirchgebäude noch über viele Jahre nutzbar sein, beispielsweise als Sommerkirche.

Die bauliche Unterhaltung der Kirchgebäude der Kategorie 3 wird nach einem vom Kirchenvorstand beschlossenen Stufenplan eingeschränkt. Die erforderliche Beratung erfolgt durch die Baupfleger der Regionalkirchenämter. Ein derartiger Stufenplan wird sich an den finanziellen Möglichkeiten orientieren und von der notdürftigen Instandhaltung von Dach und Tragwerk bis hin zur bloßen Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht im Umfeld des Kirchgebäudes reichen.

Die Stilllegung eines Kategorie-3-Kirchgebäudes erfolgt erst bei vollständig entfallener Nutzbarkeit. Das stillgelegte Kirchgebäude wird regelmäßig nicht entwidmet.

Bei einer unvermeidbaren Stilllegung sind die Wechselbeziehungen zu kirchgemeindlichen Friedhöfen zu beachten (Kirchhöfe). Die Beratung erfolgt durch die Regionalkirchenämter.

Schließlich gilt: Auch eine Stilllegung ist jederzeit wieder umkehrbar, sobald sich eine nachhaltige Verbesserung der finanziellen Ausgangsbedingungen ergibt. Aus diesem Grund kann eine Veräußerung stillgelegter Kirchgebäude im Regelfall nicht in Betracht kommen.

Die Einordnung eines Kirchgebäudes in Kategorie 3 wird immer eine Signalwirkung haben, die nicht allein negativ beurteilt werden sollte, sondern gezielt für den Erhalt des stillgelegten oder von Stilllegung bedrohten Kirchgebäudes eingesetzt werden kann. Nähere Ausführungen und Anregungen hierzu sind unter Schritt 8 „Kommunikation“ dargestellt.

5.2.2 Kirchgemeindehäuser, Pfarrhäuser, Verwaltungsgebäude (nichtsakrales Zweckvermögen)

Erst nachdem die Einordnung der vorhandenen Kirchgebäude in Liste A und B der Gebäudekonzeption erfolgt ist und die ermittelte Rücklagenzuführung aus dem Kirchgemeindehaushalt ohne Defizit gewährleistet werden konnte, kann über die Gebäude des nichtsakralen Zweckvermögens eine Entscheidung getroffen werden.

Wenn der kirchgemeindliche Haushalt die Bildung der Substanzerhaltungsrücklagen für sämtliche Gebäude des nichtsakralen Zweckvermögens nicht ermöglichen kann, muss auch hier vom Kirchenvorstand zunächst eine Rangfolge der vorhandenen Gebäude gebildet werden. Ausschlaggebend für die Rangfolge ist hier immer die Bedeutung des jeweiligen Gebäudes für die kirchgemeindliche Arbeit. Diese Abwägungsprozesse sind von der konkreten Situation vor Ort, insbesondere von den ganz konkreten Schwerpunkten der kirchgemeindlichen Arbeit abhängig.

Ziel dieser Rangfolge ist, dass die vorhandenen Haushaltsmittel zuerst auf die Rücklagenbildung der am wenigsten verzichtbaren Gebäude des nichtsakralen Zweckvermögens konzentriert werden.

Beispiel 1: Eine Kirchgemeinde ist Eigentümerin einer sog. Kategorie-1-Kirche, eines Gemeindehauses, in dem sich ein als Winterkirche genutzter Gemeindesaal und weitere kleine, mittel bis stark frequentierte Versammlungsräume befinden, sowie eines Pfarrhauses, in dem sich neben der belegten Pfarrerdienstwohnung noch nur die stundenweise besetzte Kirchgemeindeverwaltung befindet. Die Rücklagenzuführung für die Kategorie-1-Kirche ist durch den kirchgemeindlichen Haushalt gewährleistet. Der kirchgemeindliche Haushalt ist jedoch nicht in der Lage, die Zuführung zur Substanzerhaltungsrücklage für die beiden weiteren Gebäude zu bilden, wohl aber für eines der beiden Gebäude. In einem solchen Fall liegt es nahe, sich für den Erhalt des Gemeindehauses zu entscheiden, da dieses eine größere Bedeutung für das kirchgemeindliche Leben hat. Ggf. kann die kleine Kirchgemeindeverwaltung durch Nutzungsverdichtung ebenfalls in das Gemeindehaus integriert werden. Die Pfarrerdienstwohnung würde hierbei entfallen und der Pfarrstelleninhaber künftig auf eine Mietlösung innerhalb des Gebietes der Kirchgemeinde verwiesen werden müssen.

Beispiel 2: Als Abwandlung von Beispiel 1 wird der Gemeindesaal nicht als Winterkirche, sondern nur sporadisch zu Gemeindefesten genutzt. Das gottesdienstliche Leben konzentriert sich ganzjährig auf die Kirche. Die übrigen im Gemeindehaus vorhandenen Versammlungsräume werden sehr selten genutzt. In einem solchen Fall liegt es nahe, dass Gemeindehaus aufzugeben bzw. in das Fiskalvermögen zu überführen. Der nur gelegentliche und nur stundenweise Bedarf an Versammlungsräumen sollte entweder durch Nutzungsverdichtung im Pfarrhaus (teilweiser Wegfall von Verwaltungsräumen)

ermöglicht oder durch stundenweise Anmietung von geeigneten Räumlichkeiten in Nachbarkirchgemeinden oder bei kommerziellen Anbietern erfüllt werden.

Existieren in der Kirchgemeinde/dem Kirchspiel mehrere Gebäude eines bestimmten Typs (gemeint sind hier, mehrere Pfarrhäuser, mehrere Gemeindehäuser oder mehrere Verwaltungsgebäude), ist die Entscheidung darüber, welches von mehreren gleichartigen Gebäude aufzugeben und welches zu erhalten ist, in einer ähnlichen Weise wie beim Fiskalvermögen zu treffen:

örtliche Lage	Vermietungsaussichten	baulicher Zustand (Instandhaltungszustand)	mit Rücklagenbildung defizitär?	Entscheidung
schlecht	schlecht	schlecht (hoch)	ja	Abgabe
schlecht	schlecht	gut (gering)	ja	Abgabe
gut	gut	gut (gering)	nein	Gebäude halten und ggf. sanieren
gut	gut	schlecht (hoch)	ja	Gebäude abreißen, Grundstück behalten

Zusatzkriterien: - Bedeutung für die kirchgemeindliche Arbeit?
- aktueller und zukünftiger Raumbedarf?

Die Gebäude des nichtsakralen Zweckvermögens, die zur Deckung des Raumbedarfs durch ihre örtliche Lage im Gemeindegebiet und ihre Ausstattung am besten geeignet sind, sind bei vorhandener Finanzierbarkeit der Substanzerhaltungsrücklage in **Liste A** der Gebäudekonzeption der Kirchgemeinde aufzunehmen.

Der darüber hinausgehende Gebäudebestand muss abgegeben werden (**Liste B**).

Die Verringerung des Bestands erfolgt wie bei den Gebäuden des Fiskalvermögens durch Vergabe von Erbbaurechten bzw. durch Verkauf.

Im Falle der Nichtverkäuflichkeit wird das Gebäude dauerhaft stillgelegt. Die Verkehrssicherungspflicht ist zu beachten.

Befindet sich das abzugebende Gebäude in unmittelbarer Nähe eines kirchgemeindlichen Friedhofes, sind die zu schützenden Belange des Friedhofes in den Veräußerungs- bzw. Erbbaurechtsvertrag aufzunehmen und vertraglich zu sichern. Die diesbezügliche Beratung erfolgt durch das Regionalkirchenamt und das Grundstücksamt.

6. Schritt: Dokumentation der Ergebnisse

Alle kirchgemeindlichen Gebäude, welche den Prüfungsprozess der Schritte 1 – 5 durchlaufen und bestanden haben, sind in **Liste A** der Gebäudekonzeption der Kirchgemeinde als dauerhaft zu erhaltende Gebäude aufzunehmen.

Die maßgeblichen Entscheidungsgründe sind bezogen auf jedes einzelne Gebäude in Kurzform zu benennen (z.B. solide Finanzlage, Kirche der Kategorie 1, Pfarrhaus mit Dienstwohnung des Pfarrstelleninhabers usw.).

Wenn sich der Kirchenvorstand entschlossen hat, andere als die oben empfohlenen oder zusätzliche Kriterien anzuwenden, sind diese ebenfalls mitzuteilen.

Die Erfassung der nicht mehr finanzierbaren Gebäude erfolgt in **Liste B** der Gebäudekonzeption. Für jedes einzelne Gebäude ist anzugeben, welche weiterführenden Maßnahmen ergriffen werden sollen (in der Regel Abgabe im Wege des Erbbaurechtes, Verkauf, Stilllegung mit Verkehrssicherung). Die Umsetzung der in Liste B genannten Aktivitäten ist zeitnah in die Wege zu leiten, da ansonsten die entlastenden Effekte nicht oder nicht vollständig greifen können.

7. Schritt: Einbeziehung des Kirchenbezirkes

Die vom Kirchenvorstand beschlossene Gebäudekonzeption ist dem Kirchenbezirk zur Kenntnis zu geben.

Aufgabe des Kirchenbezirkes bzw. seines Strukturausschusses ist es, die Gebäudekonzeption benachbarter Kirchgemeinden aufeinander oder mit einem bereits vorhandenen kirchenbezirklichen Strukturentwicklungskonzept abzustimmen, sodass sie auch aus übergemeindlicher und kirchenbezirklicher Sicht möglichst sinnvoll sind und sich ergänzen.

Es gilt hier der Grundsatz, dass der im Kirchenbezirk zu erhaltende Gebäudebestand des sog. Zweckvermögens (Kirchen, Kapellen, Pfarr- und Gemeindehäuser) unter Ausgleich kirchgemeindlicher und kirchenbezirklicher Interessen auf Zukunftsfähigkeit hin ausgerichtet wird.

Die Gesichtspunkte für diese Abstimmung können vielfältig sein und sind von der konkreten Ausgangssituation im Kirchenbezirk abhängig.

In sog. „Flächenkirchenbezirken“ wird der Kirchenbezirk auch darauf zu achten haben, dass keine zu großen „weißen Flecken“ ohne Sommer wie Winter benutzbare Kirche entstehen. Je nachdem, ob der Kirchenbezirk Optimierungen für möglich oder sogar notwendig erachtet, wird er sich mit einer konkreten Empfehlung an die betreffenden Kirchenvorstände wenden und ggf. eine gemeinsame Beratung anregen.

8. Schritt: Kommunikation

Die Entscheidung des Kirchenvorstandes, bestimmte Gebäude in Liste A der Gebäudekonzeption der Kirchgemeinde aufzunehmen und damit ihren Fortbestand zu sichern, während andere Gebäude veräußert oder stillgelegt werden, muss besonders sorgfältig - zunächst nach innen und dann nach außen (!) - kommuniziert werden.

Insbesondere in zuvor vereinigten Kirchgemeinden können schwere Konflikte aufbrechen, wenn die aktiven Kirchgemeindeglieder erleben müssen (oder gar aus der Zeitung erfahren), dass „ihre“ Kirche perspektivisch stillgelegt werden soll, während die entfernt liegende Nachbarkirche weiter genutzt und unterhalten wird.

Bereits vor dem Stadium der eigentlichen Beschlussfassung sollte der Kirchenvorstand deshalb alle maßgeblichen Gruppen und Gliederungen in der Kirchgemeinde sowie die Mitarbeiterschaft anhören. Verständigungsbereitschaft innerhalb des Kirchenvorstandes und Verständnis in der Kirchgemeinde kann hier nur durch eine größtmögliche Offenlegung und Nachvollziehbarkeit der maßgeblichen Entscheidungsgründe des Kirchenvorstandes herbeigeführt werden. Bei Kirchspielen sind sämtliche Kirchgemeindevvertretungen in die Entscheidungsfindung nach den gesetzlichen Regelungen einzubeziehen.

Besonders die Kirchgebäude haben neben ihrer kirchgemeindlichen Bedeutung auch einen hohen Stellenwert im Leben der örtlichen Kommune. Es kann daher sehr sinnvoll sein, den Bürgermeister über eine perspektivisch notwendige Stilllegung des Kirchgebäudes in Kenntnis zu setzen, um kommunale Unterstützungsmöglichkeiten auszuloten.

Die beabsichtigte Stilllegung eines Kirchgebäudes wird regelmäßig ein deutliches Echo in der nicht-kirchlichen Öffentlichkeit und in der Lokalpresse auslösen.

Der Kirchenvorstand sollte dies nicht dem Selbstlauf überlassen, sondern in allen Fällen, bei denen Kirchgebäude durch Stilllegungen betroffen sind, mit einer Presseerklärung die Initiative ergreifen. Die Presseerklärung kann in geeigneter Weise über die bloße Bekanntgabe hinaus dahingehend genutzt werden, die Bildung eines Fördervereines für die bauliche Rettung des Kirchgebäudes anzuregen, zu Spenden für einen bereits bestehenden Förderverein aufzurufen und an die Mitverantwortung der Kommune für die Kirche des Ortes zu appellieren.

Vor die Alternative gestellt, den vollständigen Verfall eines Kirchgebäudes zuzulassen oder die Hilfe eines Fördervereines anzunehmen, wird der Kirchenvorstand auch oft vor die Entscheidung gestellt werden, in dem von einem Förderverein (mit-)unterhaltenen Kirchgebäude **neue Nutzungsformen zuzulassen**, ggf. auch unter Veränderung des Innenraumes (z.B. Austausch der Bankbestuhlung durch eine mobile Bestuhlung). Neben denkmalpflegerischen Aspekten ist hier darauf zu achten, dass sich diese neuen Nutzungen an dem bisherigen Widmungszweck messen lassen müssen. Das Abhalten von Jugendweihfeiern oder von Parteiveranstaltungen wird hier auch weiterhin nicht zu tolerieren sein, wohl aber die Nutzung für heimatkundliche Ausstellungen, Theateraufführungen und Konzerte, Feiern, Versammlungen von Sportvereinen und dergleichen. Für die notwendige Einzelfallprüfung und für die Erteilung der Genehmigung ist das Regionalkirchenamt zuständig.

9. Schritt: Fortschreibung

Der Kirchenvorstand ist gehalten, die erstellte Gebäudekonzeption spätestens nach jeweils 3 Jahren daraufhin zu überprüfen, ob Veränderungen angezeigt sind. Ein schwerwiegendes negatives Indiz für die Notwendigkeit einer Anpassung ist beispielsweise eine nicht mehr ausreichende Zuführung zur Substanzerhaltungsrücklage infolge weiter abnehmender finanzieller Leistungskraft. Positive Indizien für eine Anpassung sind ein ansteigender Gebäudebedarf bei steigender finanzieller Leistungskraft.

IV. Bestandsschutz- und Übergangsregelungen

Zahlreiche Kirchgemeinden haben sich nach dem In-Kraft-Treten des Kirchgemeindestrukturgesetzes am 01.07.1998 zu einer neuen Kirchgemeinde vereinigt bzw. planen dies für die Zukunft. Für diese Kirchgemeinden gilt Folgendes:

Abweichend von dem Grundsatz, dass jede Kirchgemeinde nur ein einziges Kirchgebäude als Kategorie-1-Kirchgebäude ausweisen darf, kann der Kirchenvorstand einer nach dem 30.06.1998 vereinigten Kirchgemeinde **mehrere Kategorie-1-Kirchgebäude** benennen. Die höchstmögliche Anzahl der Kategorie-1-Kirchgebäude in einer vereinigten Kirchgemeinde entspricht der Anzahl der Kirchgemeinden, welche sich zu der vereinigten Kirchgemeinde zusammengeschlossen haben.

Die Ausweisung mehrerer Kategorie-1-Kirchgebäude in einer vereinigten Kirchgemeinde ist jedoch nur dann zulässig und der erhöhte Grundbetrag der Sakralgebäudezuweisung wird nur dann gewährt, wenn die Zuführung zur Substanzerhaltungsrücklage für jedes einzelne dieser Sakralgebäude in voller Höhe erbracht werden kann (**Finanzierungsvorbehalt**).

Während der Konsolidierungsphase (Zeitraum 2015 – 2019) sind die Kirchenvorstände verpflichtet, eine **vorläufige kirchgemeindliche Gebäudekonzeption** aufzustellen. Für die vorläufige Aufnahme von kirchgemeindlichen Gebäuden in Liste A oder B der vorläufigen kirchgemeindlichen Gebäudekonzeption ist ausschlaggebend, ob und inwieweit die Richtgrößen des Stufenplanes gemäß Schritt 4 bei der Bildung der Substanzerhaltungsrücklage eingehalten werden konnten. Die vorläufige kirchgemeindliche Gebäudekonzeption ist notwendige Voraussetzung für die Gewährung außerordentlicher Zuweisungen und für die Erteilung von Veräußerungsgenehmigungen.

Bilden Kirchgemeinden nach dem 1. Januar 2015 ein Kirchspiel oder vereinigen sie sich zu einer neuen Kirchgemeinde, so ist der Kirchenvorstand des Kirchspieles oder der vereinigten Kirchgemeinde verpflichtet, innerhalb eines Jahres eine neue vorläufige kirchgemeindliche Gebäudekonzeption zu beschließen.

V. In-Kraft-Treten

Der Gebäudeleitfaden tritt am 1. Januar 2015 in Kraft.

Anlage 1

Belegungsplan (Beispiel)

Gebäude-Bezeichnung
Amalie-Muster-Haus

Gebäude-Art:
Gemeindehaus

Datum

Straße, Haus-Nr.
Kirchplatz 1

PLZ, Ort
01234 Musterstedt

Raum	Raumbelegung pro Veranstaltung in Stunden	Auslastung durch Belegung (i. V. z. Vollbelegung) pro Woche [%]	Auslastung der Plätze/ Veranstaltung [%]	Häufigkeit der Veranstaltung		Gruppe / Veranstaltung		Teilnehmerzahl	Durchschnittliche Teilnehmerzahl
				in Stunden	Auswertung	x-mal jährlich	x-mal wöchentlich		
Gruppenraum EG	[m ²]								
	26	18	7,8%						
Saal	68	90	10,9%						

Kapazität
Gemeinderaum: Anzahl der Plätze an Tischen
Saal: Anzahl der Plätze in Reihenbestuhlung

Vollbelegungszeit/Woche: 7x8 h = 56 h / Wo.

Anlage 2

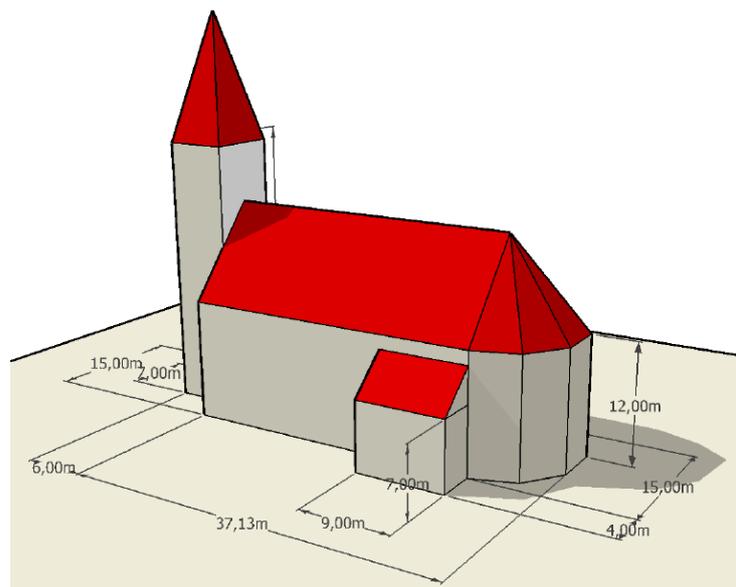
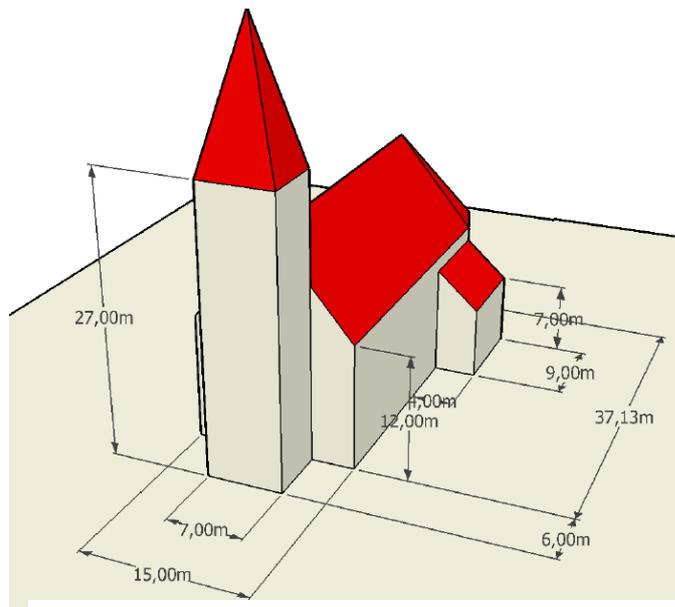
Berechnung der Grobkubatur von Kirchgebäuden

Die Baupfleger in den Regionalkirchenämtern ermitteln die Kubatur der Kirchgebäude nach folgendem vereinfachten Verfahren:

Alle Außenmaße werden auf ganze Meter gerundet. Das Gebäude wird in einfache geometrische Formen (Quader und Rechtecke) zerlegt. Das Dach und die Lufträume unter den Dachschrägen werden jeweils vernachlässigt. Die Rundung des Chorraumes wird vernachlässigt (der Chorraum wird als Quader gerechnet).

Die **Beispiel-Kirche** hat ein Volumen von ca. 8.046 m³. Es setzt sich zusammen aus:

Hauptschiff und Chor	37 m x 15 m x 12 m =	6.660 m ³
+ Turm	6 m x 7 m x 27 m =	1.134 m ³
+ Sakristei-Anbau	9 m x 4 m x 7 m =	252 m ³
Gesamt		8.046 m ³



Anlage 3

Vereinfachte Nettogeschossflächenermittlung durch Luftbildauswertung

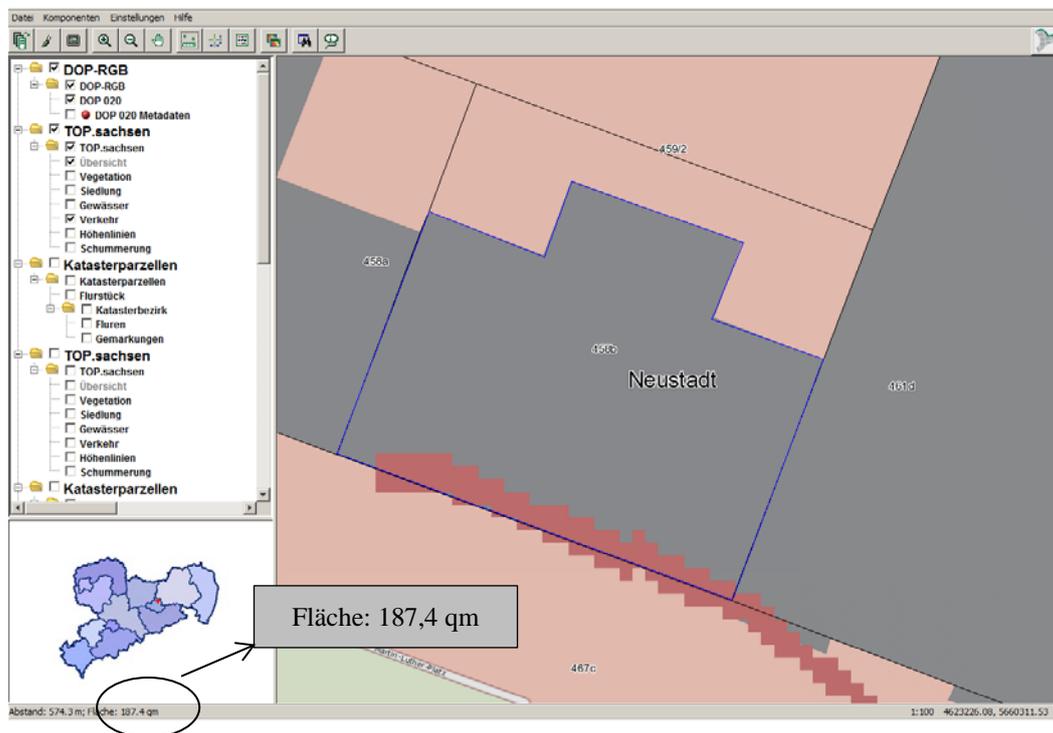


Datenblatt zur Gebäudeerfassung	
Luftbild-Nr.:	_____
Gebäude:	_____
Adresse:	_____
Geschossanzahl (inkl. Erdgeschoss, ohne Dachgeschoss und Keller):	<input type="checkbox"/>
Dachgeschoss:	ausgebaut <input type="checkbox"/> unausgebaut <input type="checkbox"/>
Keller:	vorhanden <input type="checkbox"/> nicht vorhanden <input type="checkbox"/>
letzte grundlegende Sanierung ¹ :	<input type="checkbox"/> vor maximal 20 Jahren <input type="checkbox"/> vor maximal 30 Jahren <input type="checkbox"/> vor mehr als 30 Jahren
Bemerkungen:	_____ _____

Die Zuarbeit der Kirchgemeinden bzw. Kirchspiele beschränkt sich auf Kennzeichnung des jeweiligen Gebäudes auf dem Luftbildausdruck und Angaben über Geschossanzahl, Keller, Dachgeschoss und letzte grundlegende Sanierung.

Die Nettogeschossfläche ist der Teil der Geschossfläche zwischen den Außenwänden des Gebäudes unter Abzug der Standflächen der Innenwände. Sie ist die Summe der Nutzflächen, Verkehrsflächen (Flure, Treppenhäuser usw.) und Funktionsflächen (Lager- und Heizräume usw.).

Die Luftbilder werden dem amtlichen *Geodatsystem* des Freistaates Sachsen entnommen. Das Geodatsystem verfügt über eine interne Funktion, mit welcher auch die Grundflächen unregelmäßig geformter Gebäudeumrisse berechnet werden können.



- Multiplikation mit Geschossanzahl (einschließlich Kellergeschoss und ausgebautem Dachgeschoss)
- pauschaler Abschlag für Dachüberstände, Außen- und Innenwandstärken usw.
- Berechnung der Substanzerhaltungsverpflichtung auf Grundlage der Flächenberechnung und letzter grundlegender Sanierung

Anlage 4

Beispiele für Mindestbedarf an Gemeinderäumen

Gemeindeglieder	Flächen Saal und Gruppenräume [m ³]	Nettogrundfläche insgesamt [m ³]
bis 300	30	75
bis 600	60	115
bis 1.000	100	190
bis 2.000	160	300
bis 3.000	220	415
bis 4.000	260	490
bis 5.000	300	565
bis 7.000	380	715

Zwischenwerte können errechnet werden.

Der nutzungsbezogene Flächenbedarf an Gemeinderäumen zeigt auf, welche Gesamt-Raumgrößen für die Gemeindearbeit in der Regel ausreichend sind.

Die Nettogrundfläche insgesamt beinhaltet neben Saal und Gruppenräumen alle weiteren Flächen wie WCs, Küche, Foyer und Flure, Abstellräume, Garderoben, jedoch keine Konstruktionsflächen wie Wände etc.

Als Ansätze für Gruppenräume oder Saal können folgende Flächen- Kenngrößen herangezogen werden:

- ➡ Man rechnet 1,4 m² bis max. 2,0 m² / Person, wenn eine Tischaufstellung erforderlich ist.
- ➡ Für eine Reihenbestuhlung (z.B. Winterkirche) reichen 0,5 m²/ Person aus.

Anlage 5

Sakralgebäudezuweisung gemäß §§ 3, 5a ZuWG

Sakralgebäude der Kategorie 1: 50 % der Substanzerhaltungsrücklagenzuführung
Sakralgebäude der Kategorien 2 und 3: 25 % der Substanzerhaltungsrücklagenzuführung

Kirchbauten mit mehreren Nutzungen, wie z.B. Gemeindezentren, gelten hinsichtlich der überwiegend gottesdienstlich genutzten Gebäudeteile und Flächen ebenfalls als Sakralgebäude und werden insoweit den Kirchen und Kapellen im „traditionellen Baustil“ gleichgestellt.

Sonderfall: Kirchengemeinden, welche über kein Sakralgebäude (Kirche, Kapelle oder Gemeindezentrum mit Gottesdienstraum) verfügen und statt dessen einen Gemeinderaum in einem Gemeindehaus für Gottesdienste nutzen, erhalten für diesen Gemeinderaum die Sakralgebäudezuweisung in der entsprechenden Höhe (50 % der Substanzerhaltungsrücklagenzuführung).

Die Zuweisung erfolgt streng gebäudebezogen und ist der Substanzerhaltungsrücklage des jeweiligen Gebäudes zuzuführen.