

Häufig gestellte Fragen zum Gebäudeleitfaden (FAQ):

Hinweis: Aufgrund der besseren Lesbarkeit und Übersichtlichkeit wurde auf die explizite Unterscheidung in Kirchgemeinde und Kirchspiel verzichtet; die Antworten für Kirchgemeinden beziehen sich gleichwohl auch auf Kirchspiele.

Themenbereiche

1. Aspekte des kirchgemeindlichen Lebens	2
2. Geltungsbereich	6
3. Erfassung der Nettogeschossflächen und Kubaturen	8
4. Substanzerhaltungsrücklage	9
5. Kalkulatorische Mieten.....	16
6. Instandhaltungsstau	18
7. Konsolidierungsphase.....	19
8. Auswirkungen auf den Haushalt	21
9. Kategorisierung von Kirchen	22
10. Sakralgebäudezuweisung	25
11. Listeneinteilung von Gebäuden (Liste A und Liste B).....	27
12. Verkauf und Stilllegung von Gebäuden.....	30
13. Bestandsschutzregelungen.....	33
14. Zeitraum und Fristen, formelle Anforderungen.....	36

1. Aspekte des kirchgemeindlichen Lebens

1.1 Wir empfinden den Gebäudeleitfaden als stark „finanzlastig“. Kann es denn richtig sein, dass „das Geld“ nun auch die kirchgemeindliche Arbeit derart stark dominiert?

Die kirchgemeindliche Arbeit ist zu einem wesentlichen Teil von vorhandenen finanziellen Mitteln abhängig. In besonderer Weise gilt das für den Verkündigungsdienst, bei dem der Inhalt im Vordergrund steht, der aber auch eines Ortes für die Ausübung bedarf. Dies sind die kirchgemeindlichen Gebäude des Zweckvermögens. Nur mit einem zielgerichteten Einsatz der knapper werdenden finanziellen Mittel können die wichtigsten kirchgemeindlichen Gebäude erhalten werden. Hinter der vermeintlichen „Finanzlastigkeit“ des Gebäudeleitfadens, die vordergründig wahrgenommen wird, steht das Hauptziel der dauerhaften Ermöglichung eines geordneten Verkündigungsdienstes in dafür geeigneten Räumlichkeiten.

1.2 Unser Kirchenvorstand verfügt nicht über die Kapazitäten, den umfangreichen Leitfaden allein umzusetzen und eine Gebäudekonzeption ohne fremde Hilfe zu erstellen. Auch die Aufstellung des Haushaltplanes wird schwieriger als vorher. Wer wird uns helfen?

Für die Umsetzung des Gebäudeleitfadens werden entsprechende Unterstützungskapazitäten geschaffen. Die Gebäudeerfassungen (Nettogeschossflächen und Kubaturen) werden den Kirchenvorständen durch das Landeskirchenamt zugearbeitet. In allen baufachlichen Fragen stehen die Baupfleger den Kirchenvorständen beratend zur Seite. Für die Aufstellung der Haushaltpläne nach den Vorgaben des Gebäudeleitfadens werden die Mitarbeiter der Kassenverwaltungen die notwendige Unterstützung geben. Für sonstige fachliche Fragen stehen die Regionalkirchenämter und das Landeskirchenamt zur Verfügung.

1.3 Geben die gebäudetechnischen Begrifflichkeiten „Zweckvermögen“, „Fiskalvermögen“ nicht ein falsches Bild ab, wenn es um den Verkündigungsauftrag der Kirchgemeinden geht?

Ihren Verkündigungsauftrag kann eine Kirchgemeinde nur dann gut erfüllen, wenn sie neben den ideellen auch über die entsprechenden materiellen Möglichkeiten verfügt. Alle kirchgemeindlichen Gebäude, die diesem Zweck unmittelbar dienen, werden deshalb als Zweckvermögen bezeichnet. Ein Widerspruch zum Verkündigungsauftrag ist damit nicht verbunden. Das Fiskalvermögen soll im Unterschied zu den Gebäuden des Zweckvermögens durch seine Erträge die kirchgemeindliche Arbeit unterstützen. Ein Widerspruch zum Verkündigungsauftrag entsteht nur dann, wenn das Fiskalvermögen keine Erträge erwirtschaftet und dadurch die Erfüllung des Verkündigungsauftrages behindert.

1.4 Während der gesamten DDR-Zeit ist es unserer Kirchgemeinde gelungen, unsere Gebäude zu erhalten, auch wenn wir mit Problemen zu kämpfen hatten. Nun sollen wir uns von Gebäuden trennen, bloß weil die Substanzerhaltungsrücklage nicht gebildet werden kann. Warum können wir nicht so weiter agieren wie früher?

Die Zuführung zur Substanzerhaltungsrücklage ist das Äquivalent für den jährlichen Wertverlust eines Gebäudes durch die kirchgemeindliche Nutzung und muss deshalb jährlich finanziert werden. Wollte man weiter so agieren wie früher und insbesondere keine Rücklagen bilden, wäre dies mit einem großen Risiko behaftet, denn der mittel- und langfristige Verfall der kirchgemeindlichen Gebäude müsste in Kauf genommen werden. Gerade die DDR-Zeit hat dies gezeigt, wobei die Probleme damals eher darin bestanden, das für Baumaßnahmen benötigte Material, Handwerkerkapazitäten oder Baugeräte zu beschaffen. Der natürliche Verschleiß eines Gebäudes wird früher oder später einen Zustand erreichen, bei dem das Gebäude vollständig unbenutzbar wird. Eine gezielte Vorsorge ist nur durch eine gezielte Rücklagenbildung möglich, weil nur so gewährleistet wird, dass die Mittel dann zur Verfügung stehen, wenn sie benötigt werden. Jede andere Herangehensweise macht die kirchgemeindliche Arbeit von glücklichen Zufällen abhängig und würde die Erfüllung der kirchgemeindlichen Arbeit gefährden.

1.5 Bisher wurde uns immer geholfen, wenn die Not am größten war. Zeugt die Herangehensweise des Gebäudeleitfadens an die Probleme der Kirchgemeinde im Gebäudebereich nicht in Wirklichkeit von mangelndem Gottvertrauen?

Durch unser Handeln und das Wahrnehmen von Verantwortung wird unser Gottvertrauen keineswegs in Frage gestellt. Beides kann vielmehr in gutem Sinne aus Gottvertrauen heraus entstehen. Die Herangehensweise des Gebäudeleitfadens ist von Gottvertrauen und vom eigenen Tun geprägt. Nur mit Gottvertrauen und der eigenen Vorsorge für die kirchgemeindlichen Gebäude wird es möglich sein, in Zeiten eines anhaltenden Mitgliederschwundes und einer schleichenden Säkularisierung der Gesellschaft weiter und dauerhaft lebendige Kirche zu bleiben.

1.6 Unsere eigentliche Aufgabe als Kirchgemeinde ist doch die Erfüllung des biblischen Verkündigungsauftrages. Ist es vor diesem Hintergrund überhaupt verantwortbar, der kirchgemeindlichen Arbeit derart viele finanzielle Mittel zu entziehen, um sie in Substanzerhaltungsrücklagen zu „bunkern“?

Es ist richtig, dass die Bildung der Substanzerhaltungsrücklagen der kirchgemeindlichen Arbeit Mittel entzieht. Dieser Mittelentzug dient jedoch gerade der mittel- und langfristigen Ermöglichung des Verkündigungsauftrages, zumal parallel auch ein Konzentrationsprozess innerhalb des Gebäudebestandes erfolgen soll. Wenn keine Rücklagenbildung betrieben wird, erfolgt mittel- und langfristig der Entzug der Gebäudebasis der kirchgemeindlichen Arbeit, was weit schwerer wiegt.

1.7 Nach den Kriterien des Gebäudeleitfadens reichen die finanziellen Mittel nicht mehr für die Erhaltung aller kirchgemeindlichen Gebäude aus, so dass wir uns zwischen den Gebäuden entscheiden müssen, welche erhalten werden sollen und welche nicht. Sind nicht zumindest die Gebäude des sog. Zweckvermögens für die kirchgemeindliche Arbeit gleich wichtig?

Es kommt immer auf die konkrete Ausprägung der kirchgemeindlichen Arbeit an. Regelmäßig und traditionell haben die Kirchgebäude als Gottesdienststätten die größte Bedeutung für die kirchgemeindliche Arbeit. Das mag in manchen Kirchgemeinden anders sein, wenn beispielsweise ein auf die kirchgemeindlichen Bedürfnisse zugeschnittenes Gemeindehaus oder Gemeindezentrum vorhanden ist, in dem ebenfalls Gottesdienste abgehalten werden können. Der Gottesdienst steht im Zentrum der kirchgemeindlichen Arbeit. Die anderen Gebäude des (nichtsakralen) Zweckvermögens (Pfarrhäuser, Pfarramtskanzlei) sind hinsichtlich ihrer Bedeutung für die kirchgemeindliche Arbeit weniger wichtig und daher eher aufgebbar.

1.8 Wie kann die kirchgemeindliche Arbeit verstärkt und verbessert werden, wenn doch gleichzeitig die Räume dafür aufgegeben werden?

Zunächst einmal ist für eine gute kirchgemeindliche Arbeit nicht unbedingt eine große Anzahl vorhandener Räume ausschlaggebend, sondern die Raumverfügbarkeit und der Zustand der Räume. Räume können verzichtbar sein oder werden, wenn gleichzeitig die Auslastung anderer Räume verbessert wird. Auch müssen nicht alle benötigten Räumlichkeiten (mit der Baulast) im kirchlichen Eigentum stehen. Das gilt umso mehr, je seltener diese Räumlichkeiten benutzt und je weniger sie ausgelastet werden. Die kirchgemeindliche Arbeit wird erst dann tatsächlich beeinträchtigt, wenn das Minimum der unbedingt erforderlichen Räumlichkeiten unterschritten wird.

1.9 Bisher hatte unser Pfarrer immer seinen angestammten Platz und seine Dienstwohnung neben der Kirche. Nun soll dieses Gebäude aufgegeben werden. Wird hierdurch nicht die geistliche Betreuung der Kirchgemeinde gravierend verschlechtert?

Die Dienstwohnung des Pfarrers im Pfarrhaus neben der Kirche ist eine mit dem Pfarrerbild eng verbundene Tradition, die über einen langen Zeitraum entstanden ist. Allerdings ist diese Tradition mit der Baulast für das gesamte Pfarrhaus verbunden, so dass eine Abgabe des Gebäudes notwendig werden kann, wenn die Baulast nicht mehr bewältigt werden kann. Eine Verschlechterung der geistlichen Betreuung ist damit nicht verbunden, da der Pfarrer im Fall eines Verkaufs des Pfarrhauses eine andere Dienstwohnung oder eine Mietwohnung im Gebiet der Kirchgemeinde beziehen wird (Wahrung der Residenzpflicht), auf diese Weise weiterhin erreichbar ist und ohne große Anfahrtswege seinen Dienst tun kann.

1.10 Wir empfinden die Einordnung einer Kirche in Kategorie 3 als Stigmatisierung – vergleichbar einem Todesurteil für das Gebäude. Sind Kirchen nicht eigentlich heilige Orte?

Kirchen sind nach evangelischem Verständnis keine heiligen Orte an und für sich, aber dem Gottesdienst gewidmete Gebäude, die als solche tief im Bewusstsein der Kirchengemeindglieder verankert sind und deshalb eine besondere Bedeutung haben. Diese Bedeutung geht jedoch durch eine notwendig werdende Einstufung in Kategorie 3 nicht verloren. Auch eine sog. Kategorie-3-Kirche bleibt Gottesdienststätte, wird nicht verkauft und nicht entwidmet. Allein die bauliche Unterhaltung wird (stark) eingeschränkt. Bei sich verbessernder Finanzlage kann eine Hochstufung erfolgen. Auch Kategorie-3-Kirchen können über längere Zeiträume weiter genutzt werden, wenn und solange die Kirchengemeinde gewisse bauliche Unzulänglichkeiten in Kauf nehmen kann. Erfreulicherweise sind es dann oft Fördervereine, welche die Kirchengemeinde bei der baulichen Unterhaltung eines Kategorie-3-Kirchgebäudes unterstützen.

1.11 Wie erhalten wir den Gemeindegliedern in ländlichen Gebieten ihre geistliche Heimat, die oft mit der Kirche vor Ort verbunden ist, wenn dann möglicherweise die Kirche im Dorf als Kategorie-3-Kirche auf Liste B eingeordnet wird?

Zunächst gilt das zur vorherigen Frage Gesagte; auch eine Kategorie-3-Kirche kann noch auf lange Sicht in der Lage sein, als geistliche Heimat für die Kirchengemeindglieder zu fungieren. Die Erfahrungen der Kirchengemeinden in der DDR-Zeit haben gezeigt, dass die emotionale Bindung der Kirchengemeindglieder an „ihr“ Kirchgebäude nicht verloren gegangen ist, wenn bauliche Mängel immer mehr zugenommen haben und Provisorien hingenommen werden mussten. Oft war sogar das Gegenteil der Fall und es bildeten sich vor Ort gänzlich unerwartete Initiativen für den baulichen Erhalt. Im Übrigen gilt, dass es in jeder Kirchengemeinde als unverzichtbaren Mindestbestand eine Kategorie-1-Kirche geben wird. Es wird allerdings nicht möglich sein, in jedem Dorf eine Kategorie-1-Kirche zu erhalten. Der Kategorie-1-Status ist kirchengemeindebezogen, nicht dorfbezogen.

1.12 Führt die Erstellung einer Gebäudekonzeption mit ständiger Fortschreibung nicht zu einer Selbstbeschäftigung der Kirchengemeinden, so dass die eigentliche Verkündigungsarbeit dann zu kurz kommt?

Nach den ganz überwiegenden Erfahrungen wird es umgekehrt sein. Ohne eine Gebäudekonzeption stehen die Kirchenvorstände vor stetig wachsenden Problemen bei der baulichen Unterhaltung ihrer oft viel zu zahlreichen kirchgemeindlichen Gebäude. Viele Kirchenvorstände werden hierdurch regelrecht zermürbt. Die Erstellung einer kirchgemeindlichen Gebäudekonzeption ist ein großer, aber im Wesentlichen einmaliger Aufwand. Nichtbenötigte und nichtfinanzierbare Gebäude werden abgestoßen, für alle anderen Gebäude werden Rücklagen gebildet, so dass die Verwaltungsarbeit künftig deutlich einfacher wird. Die Fortschreibung der Gebäudekonzeption erfordert nur einen geringen Aufwand und ändert nichts an dem Gesamtergebnis.

1.13 Die Verwaltung von Fiskalvermögen bindet Zeit und Geld in den Kirchengemeinden. Sollten sich Kirchengemeinden von solchem Vermögen nicht grundsätzlich trennen, um sich ihren eigentlichen Aufgaben widmen zu können?

Es ist zwischen rentablem und unrentablem Fiskalvermögen zu unterscheiden. Unrentables Fiskalvermögen kostet tatsächlich nur Zeit und Geld und ist deshalb zu veräußern. Rentables Fiskalvermögen erfordert bei seiner Verwaltung Zeit, die gut investiert ist, zumal die Verwaltung auch professionellen Verwaltern übertragen werden kann. Es wäre vollkommen falsch, sich von rentablem Fiskalvermögen zu trennen, da damit auch die Einnahmen aus dem Fiskalvermögen für die Finanzierung der kirchgemeindlichen Arbeit dauerhaft verloren gehen.

1.14 Wir würden uns gern ausschließlich unseren eigentlichen Aufgaben als Kirchgemeinde zuwenden. Kann nicht die Landeskirche unser gesamtes Immobilienvermögen übernehmen und für dessen Erhaltung und Bewirtschaftung sorgen?

Die Kirchgemeinden sind Körperschaften des öffentlichen Rechts und arbeiten nach dem Prinzip der Selbstverwaltung. Im Rahmen der Selbstverwaltung sind sie auch für die Verwaltung des eigenen Vermögens zuständig. Auch aus Gründen der praktischen Handhabung ist die Vermögensverwaltung besser dezentral zu gewährleisten. Hiervon abgesehen wäre für eine zentrale Vermögensverwaltung die Gründung eines landeskirchlichen Gewerbebetriebes mit eigenem Personal erforderlich, was erst dann Sinn machen würde, wenn sich alle oder wenigstens die große Mehrheit der Kirchgemeinden für eine Übergabe ihres Vermögens entschließen könnten.

1.15 Bestimmt in Zukunft der Mangel, wo wir als Kirche und Kirchgemeinde (nicht mehr) präsent sind?

Es muss unbedingt verhindert werden, dass in Zukunft allein der Mangel bestimmt, wo Kirche noch präsent ist. Deswegen wirbt der Gebäudeleitfaden für einen zielgerichteten Mitteleinsatz bei sich verknappenden Ressourcen. Es ist Aufgabe der Kirchenvorstände, diese Ziele für die eigene Gemeinde zu entwickeln und den Mitteleinsatz so zu konzentrieren, dass die Auswirkungen des Mangels am ehesten vertretbar sind. Der Gebäudeleitfaden kann jedoch das eigentlich ursächliche Problem für die zurückgehende Präsenz von Kirche nicht lösen, denn dies ist die stark rückläufige Zahl der Kirchgemeindeglieder und die Säkularisierung unserer Gesellschaft.

1.16 Welche Perspektiven hat die Landeskirche für die Kirchgemeinden im ländlichen Bereich?

Die Perspektiven für den ländlichen Raum werden zurzeit erarbeitet und erfassen weit mehr als eine ausgewogene und ausreichende Gebäudebestandsstruktur. Das Hauptaugenmerk liegt hier auf der Personalausstattung im Verkündigungsdienst. Die Gebäudebestandsstruktur, die jetzt mit dem Gebäudeleitfaden geschaffen werden soll, hält den Kirchgemeinden noch genügend Optionen für die kirchgemeindliche Arbeit offen. Insbesondere wird es im ländlichen Raum auch künftig gut erhaltene Kirchgebäude geben. Trotzdem wird es notwendig sein, eine größere Anzahl künftig als sog. Kategorie-3-Kirchen einzustufen. Bei der Entscheidung über die Kategorisierung zwischen mehreren Kirchgebäuden sollen sich die Kirchenvorstände nicht nur von den finanziellen Kriterien („harte Faktoren“) leiten lassen. Entscheidend ist, neben den harten Faktoren auch die weichen Faktoren abzuprüfen. Mit weichen Faktoren sind alle Kriterien eines Kirchgebäudes gemeint, die dessen Eignung als Gottesdienststätte ausmachen, also die Lage des Gebäudes, der Zustand, die Größe, die Beheizbarkeit, eine mögliche Multifunktionalität und vieles andere mehr. Erst die Zusammenschau und die selbst gewählte Gewichtung von harten und weichen Faktoren macht die Entscheidung über die Kategorisierung möglich.

1.17 Machen wir uns nicht schuldig gegenüber den Generationen vor uns, die über Jahrhunderte unsere Kirchen erbaut haben, wenn wir diese Kirchen jetzt aufgeben? Bedarf es hier nicht anderer Kriterien als der Finanzen?

Das Umdenken beim Umgang mit einem zu groß gewordenen (richtig: groß gebliebenen) Gebäudebestand ist notwendig. Die Generationen vor uns haben die zahlreichen Kirchen in einer Zeit einer stetig wachsenden Bevölkerung erbaut, die überdies zu nahezu 100% kirchlich sozialisiert war. Hierbei wurde übrigens sehr verantwortungsvoll vorgegangen. Während der Gründerzeit zum Ende des 19. Jahrhunderts wurden zum Beispiel viele Kirchen in den großen Städten erst dann gebaut, wenn die Kirchgemeindegroße mehrere tausend Kirchgemeindeglieder umfasste, teilweise mehr als 20.000 Kirchgemeindeglieder, und für die eine vorhandene Kirche in keiner Weise mehr als ausreichend angesehen werden konnte. So sind es auch jetzt nicht die Finanzen, welche das eigentliche Problem bilden, sondern die anhaltend rückläufigen Kirchgemeindegliederzahlen, zusammen mit dem Bevölkerungsrückgang. Nach einer langen Periode des kirchlichen Wachstums (verbunden mit einem „Bauboom“ von Kirchen und Gemeindehäusern) muss auch bei dem entgegengesetzten Prozess zurückgehender Kirchgemeindegliederzahlen maß- und planvoll gehandelt werden.

2. Geltungsbereich

2.1 Wieso gilt der Gebäudeleitfaden für Einzelkirchgemeinden und Kirchspiele, aber nicht für Schwesterkirchverbände?

Die Umsetzung des Gebäudeleitfadens verlangt von den Kirchenvorständen eigenverantwortliche Eingriffe in den Kirchgemeindehaushalt und in die kirchgemeindliche Vermögensstruktur. Hierbei knüpft der Gebäudeleitfaden unmittelbar an das verfassungsmäßig garantierte Selbstverwaltungsrecht an. Ein solches haben als Körperschaften des öffentlichen Rechts nur die Kirchgemeinden und Kirchspiele auf der Kirchgemeindeebene. Der Schwesterkirchverband hat kein eigenes Selbstverwaltungsrecht, was sich unter anderem dadurch ausdrückt, dass es keinen Kirchenvorstand des Schwesterkirchverbandes gibt und auch keinen Haushalt des Schwesterkirchverbandes. Jede Schwesterkirchgemeinde erstellt also ihre eigene Gebäudekonzeption. Dennoch ist es sinnvoll und deshalb auch wünschenswert, dass Schwesterkirchgemeinden die Gebäudekonzeptionen ihrer Kirchgemeinden aufeinander abstimmen.

2.2 Können Schwesterkirchgemeinden eine gemeinsame Gebäudekonzeption des Schwesterkirchverbandes vorlegen?

Die an einem Schwesterkirchverband beteiligten Kirchgemeinden können aufgrund ihrer getrennten Haushalte und der getrennten Vermögen keine gemeinsame Gebäudekonzeption im engeren Sinne aufstellen. Möglich, sinnvoll und wünschenswert ist jedoch die Vorlage miteinander bzw. aufeinander abgestimmter kirchgemeindlicher Gebäudekonzeptionen von Schwesterkirchgemeinden.

2.3 Wie können Schwesterkirchgemeinden dennoch im Gebäudebereich miteinander kooperieren?

Sinnvolle Kooperationsmöglichkeiten im Gebäudebereich sind einfach möglich, nämlich dadurch, dass die an einem Schwesterkirchverhältnis beteiligten Kirchgemeinden ihre Gebäudekonzeptionen aufeinander abstimmen. So könnten zum Beispiel Vereinbarungen über die gemeinsame Aufbringung der Substanzerhaltungsrücklage für gemeinsam genutzte Gebäude beschlossen werden. Werden zentral gelegene Gebäude planmäßig gemeinsam genutzt und gemeinsam unterhalten, wird es oft möglich sein, an der Peripherie des Schwesterkirchverbandes gelegene Gebäude abzugeben oder stillzulegen. Die Schwesterkirchgemeinden konzentrieren so ihre Mittel auf eine geringere Anzahl von Gebäuden, und zwar Kirchgemeindegrenzen übergreifend.

2.4 Kann eine Gebäudekonzeption einer ganzen Region oder eines Kirchenbezirkes erstellt werden, d.h. unter Verzicht auf einzelne kirchgemeindliche Gebäudekonzeptionen?

Eine Gebäudekonzeption einer ganzen Region oder eines Kirchenbezirkes auf der Basis eines gemeinsamen Haushaltplanes ist gerade wegen der getrennten Haushalte nicht möglich. Sinnvoll und wünschenswert ist jedoch, die kirchgemeindlichen Gebäudekonzeptionen größerer Regionen wenigstens in den Eckpunkten (z.B. Auswahl der Kategorie-1-Kirchen) aufeinander abzustimmen, in einer ähnlichen Art und Weise, wie sie für Schwesterkirchverbände beschrieben worden ist. Das erfordert jedoch einen beträchtlichen Abstimmungsaufwand der beteiligten Partner, ist jedoch eine lohnende Mühe im Hinblick auf künftig notwendig werdende Strukturveränderungen. Die kirchgemeindlichen Gebäudekonzeptionen werden hierdurch jedoch nicht verzichtbar. Auf der Ebene des Kirchenbezirks findet eine Abstimmung der kirchgemeindlichen Gebäudekonzeptionen statt, d. h. der Kirchenbezirk kann konkrete Änderungsempfehlungen an die Kirchenvorstände geben. Die Kirchenvorstände sind in ihrer Entscheidung frei, ob sie diesen Änderungsempfehlungen Folge leisten wollen oder nicht. Eine einheitliche Gebäudekonzeption des Kirchenbezirks für alle Kirchgemeinden kann es jedoch aus den o.g. Gründen nicht geben.

2.5 Findet der Gebäudeleitfaden auch auf Kirchgemeindeverbände Anwendung?

Gemäß § 10 Kirchgemeindeverbandsgesetz ist der Gebäudeleitfaden mit allen ihn umsetzenden gesetzlichen Vorschriften auf Kirchgemeindeverbände entsprechend anzuwenden. Das bedeutet, dass grundsätzlich für alle im Eigentum von Kirchgemeindeverbänden befindliche Gebäude Substanzerhaltungsrücklagen zu bilden sind. Soweit es sich jedoch um Gebäude handelt, die wirtschaftlich Friedhöfen zuzuordnen sind, sind die Rücklagen für diese Gebäude aus den Friedhofshaushalten heraus zu bilden. Friedhöfe arbeiten als Selbstabschließer nach dem Kostendeckungsprinzip und müssen diese Rücklagenbildung bei der Gebührenkalkulation berücksichtigen.

2.6 Wie werden Kirchspielgemeinden an der Erstellung der Gebäudekonzeption des Kirchspiels beteiligt?

Die Beteiligung der Kirchspielgemeinden erfolgt nach § 11 des Kirchengemeindestrukturgesetzes. Die Kirchengemeindevertretung berät und unterstützt den Kirchenvorstand bei der Erledigung seiner Aufgaben. Die Kirchengemeindevertretung hat ein Initiativrecht für Grundsatzentscheidungen, wie sie die Aufstellung einer kirchgemeindlichen Gebäudekonzeption darstellt. Das Initiativrecht betrifft auch alle Maßnahmen bezüglich der kirchgemeindlichen Gebäude wie Baumaßnahmen, Abgabe- oder Stilllegungsentscheidungen. Schließlich verfügt die Kirchengemeindevertretung noch über ein Beschwerde-recht gegen Entscheidungen des Kirchenvorstandes, die auf die Abgabe oder Nutzungsänderungen kirchgemeindlicher Gebäude abzielen.

3. Erfassung der Nettogeschossflächen und Kubaturen

3.1 Wofür wird die Erfassung der Nettogeschossfläche benötigt?

Die Nettogeschossflächenerfassung wird benötigt, um die Höhe der Substanzerhaltungsrücklagen festzulegen. Dahinter steht der Gedanke, dass die Größe der Nettogeschossfläche eines nichtsakralen Gebäudes bzw. eines Gebäudes des Fiskalvermögens die Höhe des baulichen Instandhaltungsaufwandes widerspiegelt.

3.2 Wie soll die Flächenerfassung für die kirchgemeindlichen Gebäude erfolgen?

Die Nettogeschossflächenerfassung soll mittels Luftbildern erfolgen. Dazu werden den Kirchgemeinden Luftbilder zugeschickt, auf denen die Gebäude genau zu markieren sind; zusätzlich erhalten die Gemeinden je Gebäude ein Datenblatt, auf dem die Geschossanzahl einschließlich Keller und Dachgeschossnutzung und die letzte grundhafte Sanierung anzugeben sind. Die markierten Luftbilder und Datenblätter werden dann an das Landeskirchenamt zurück gesandt. Dieses ermittelt die Grundfläche mit Hilfe des amtlichen GeoDat-Systems des Freistaates Sachsens und errechnet die Flächen. Hierbei werden pauschale Abschläge für Dachüberstände, Wandstärken und dergleichen vorgenommen.

3.3 Kann die Kirchgemeinde anstelle der Luftbilderfassung eine genaue Flächenerfassung nach DIN in Auftrag geben oder vorhandene Baupläne bzw. Grundrisse des Gebäudes verwenden?

Das steht der Kirchgemeinde frei. Eine Flächenerfassung nach DIN durch ein Ingenieurbüro ist jedoch mit Kosten verbunden, welche die Kirchgemeinde selbst aufbringen muss, während das Luftbild-Verfahren kostenfrei erfolgt. Wenn vorhandene Baupläne oder Grundrisse verwendet werden sollen, ist darauf zu achten, dass die Nettogeschossfläche vollständig erfasst wird, also die Nutzflächen, Verkehrsflächen und Funktionsflächen eines Gebäudes.

3.4 Warum wird bei Sakralgebäuden keine Nettogeschossflächenerfassung durchgeführt, sondern die Kubaturen (Volumen) ermittelt, um die Höhe der Substanzerhaltungsrücklagen festzulegen?

Bei Kirchen ist die bloße Nettogeschossfläche kein adäquates Maß für den baulichen Unterhaltungsaufwand. Die Nutzflächen sind auf die Flächen im Kirchenschiff und auf den Emporen beschränkt. Der bauliche Unterhaltungsaufwand wird aber wesentlich durch die (oft unterschiedlichen) Höhen von Haupt- und Seitenschiffen mitbestimmt, von der Höhe des Kirchturmes, Größe und Anzahl der Fenster usw.. Es entspricht der Erfahrung unserer Baufachleute, dass der bauliche Unterhaltungsaufwand deshalb besser durch die Größe der Kubatur erfasst wird. Die Berechnung wird in einer vereinfachten Art durch die Baupfleger der Regionalkirchenämter geleistet.

3.5 Werden Gemeindesäle (Winterkirchen), in denen regelmäßig Gottesdienste gefeiert werden, nach Nettogeschossfläche oder Volumen erfasst?

Gemeindesäle werden in der Regel nach Nettogeschossflächen erfasst.

3.6 Warum gibt es bei den Kubaturen von Kirchen eine Spanne bei der zu bildenden Substanzerhaltungsrücklage, die von 0,50 Euro bis 1,00 Euro je Kubikmeter reicht?

Diese Spanne wurde empirisch ermittelt. Sie beruht auf den langjährigen Erfahrungen der Baupfleger über die Höhe des Instandhaltungsaufwandes an den wichtigsten Bauteilen unterschiedlich großer Kirchengebäude. Hierbei hat sich gezeigt, dass der bauliche Aufwand in absoluten Zahlen zwar mit der Kubatur ansteigt, jedoch nicht im gleichen Verhältnis. Dieses sich ändernde Verhältnis wird von der Spanne wiedergegeben. Die Berechnung der Substanzerhaltungsrücklagen erfolgt unter Berücksichtigung dieser Spanne durch drei mathematische Formeln, die in § 79 Abs. 5 der novellierten Kirchlichen Haushaltordnung gesetzlich geregelt sind. Die Berechnung ist eine Dienstleistung des Landeskirchenamtes für die Kirchgemeinden.

4. Substanzerhaltungsrücklage

4.1 Werden der Kirchgemeinde durch die zwingende Zuführung zur Substanzerhaltungsrücklage nicht Mittel entzogen, die sie für die Kirchgemeindearbeit benötigt?

Es ist richtig, dass die Bildung der Substanzerhaltungsrücklagen der kirchgemeindlichen Arbeit Mittel entzieht. Dieser Mittelentzug dient jedoch gerade der mittel- und langfristigen Ermöglichung des Verkündigungsauftrages, zumal parallel auch ein Konzentrationsprozess innerhalb des Gebäude Bestandes erfolgen soll. Wenn keine Rücklagenbildung betrieben wird, wird der kirchgemeindlichen Arbeit mittel- und langfristig die Gebäudebasis entzogen, was weit schwerer wiegt.

4.2 Wie unterscheiden sich die Substanzerhaltungsrücklage und die kalkulatorische Miete voneinander bzw. was ist der jeweilige Sinn und Zweck?

Die Substanzerhaltungsrücklage ist eine reale Ausgabe im Kirchgemeindehaushalt und wird gebildet, um den stetigen Wertverlust eines Gebäudes durch entsprechende Baumaßnahmen ausgleichen zu können. Die kalkulatorische Miete hingegen ist haushaltneutral und dient der Kostendarstellung der kirchgemeindlichen Arbeitsbereiche - sie stellt eine fiktive Einnahme im jeweiligen Gebäudehaushalt und eine fiktive Ausgabe im jeweiligen Arbeitsbereich dar. Die Substanzerhaltungsrücklage und die kalkulatorische Miete tragen zur finanziellen Transparenz des Gebäudebestandes und der kirchgemeindlichen Arbeitsbereiche bei.

4.3 Wann darf auf die Substanzerhaltungsrücklage zugegriffen werden bzw. kann diese auch für kleinere Baumaßnahmen in Anspruch genommen werden?

Bei anfallenden Baumaßnahmen darf jederzeit, selbstverständlich auch für kleinere Baumaßnahmen, auf die Substanzerhaltungsrücklage des jeweiligen Gebäudes zurückgegriffen werden. Unabhängig hiervon, wird im Haushalt - wie bisher - unter der Haushaltstelle 5120 ein bestimmter Betrag für die laufende Unterhaltung des Gebäudes geplant, der für kleinere Reparaturen und andere Bewirtschaftungskosten einzusetzen ist. Nicht verbrauchte Haushaltsmittel dieses Haushaltstitels sind am Ende des Haushaltsjahres der Instandhaltungsrücklage zuzuführen.

4.4 Wie ist das Verhältnis zwischen der Rücklage für die laufende Instandhaltung eines Gebäudes und der Substanzerhaltungsrücklage?

Die Rücklage für die laufende Instandhaltung eines Gebäudes soll vor allem der Finanzierung von kleineren Reparaturen dienen, während die Substanzerhaltungsrücklage der Finanzierung von Baumaßnahmen an dem Gebäude dient.

4.5 Wir haben schon Rücklagen für unsere Gebäude gebildet. Können diese auf die neue Substanzerhaltungsrücklage angerechnet werden, so dass wir weniger oder erst später weitere Substanzerhaltungsrücklagen für dieses Gebäude bilden müssen?

Nein, das ist im Regelfall nicht möglich. Die Rücklagenbildung kann nur dann (ausnahmsweise) unterbleiben, wenn die Substanzerhaltungsrücklage des Gebäudes eine Höhe erreicht hat, mit der nach überschlägiger Rechnung jederzeit eine Komplettsanierung finanziert werden kann.

In der kirchgemeindlichen Praxis wird ein solcher Fall jedoch nur selten vorkommen. Im Regelfall ist es so, dass zwar bereits eine Rücklage gebildet wurde, der aber meistens ein bereits eingetretener Instandhaltungsstau gegenübersteht oder deren Höhe durch die Finanzierung von Teilsanierungen bereits wieder gemindert wurde.

Auch die perspektivisch zu erwartende Schwächung der kirchgemeindlichen Finanzkraft durch den Mitgliederrückgang und die zu erwartende Verschlechterung der Fördermöglichkeiten aus staatlichen und kirchlichen Quellen, lassen es nicht zu, die Aufstockung vorhandener Rücklagen auf später zu verschieben.

4.6 Wie ist die „grundhafte Sanierung“ zu definieren und wie werden im Zusammenhang mit der Substanzerhaltungsrücklage Teilsanierungen gewertet?

Eine grundhafte Sanierung ist eine bauliche Instandhaltung, von der die wichtigsten Bauteile eines Gebäudes erfasst worden sind, also Dach, Fassade, technische Infrastruktur usw.. Wenn in einem Zeitraum von maximal 7 Jahren nacheinander durchgeführte Teilsanierungen in der Gesamtbetrachtung den Umfang einer grundhaften Sanierung erreichen, gilt das Datum des Abschlusses der zuletzt durchgeführten Teilsanierung als Datum der grundhaften Sanierung. Einzelne und isolierte Teilsanierungen bleiben bei der Festlegung der Höhe der Substanzerhaltungsrücklage unberücksichtigt.

4.7 Muss die neue Substanzerhaltungsrücklage zusätzlich zur Haushaltsrücklage gebildet werden, welche die bisherigen Betriebsmittel- und Ausgleichsrücklage ablösen soll?

Die Substanzerhaltungsrücklage ist eine Pflichtrücklage und muss als solche neben der Haushaltsrücklage gebildet werden, wobei zu beachten ist, dass der Haushalt hierdurch nicht in ein Defizit geraten darf. Die Bildung der Haushaltsrücklage in Höhe des gesetzlichen Mindestbestandes von 15 % bis 30 % des Haushaltvolumens hat Priorität vor der Bildung der Substanzerhaltungsrücklage.

4.8 Wie wird bei einem Gebäude des Fiskalvermögens oder des nichtsakralen Zweckvermögens mit einem bestehenden Schuldendienst umgegangen?

Ein bestehender Schuldendienst kann auf die zu bildende Substanzerhaltungsrücklage angerechnet werden. Solange und soweit der Schuldendienst zu leisten ist, muss nicht zusätzlich die Zuführung zur Substanzerhaltungsrücklage erfolgen. Bei kreditbelasteten Gebäuden ist bei der Erstellung der Gebäudekonzeption vorrangig zu prüfen, wie lange der Schuldendienst noch läuft und wie sich die finanzielle Lage nach Wegfall des Schuldendienstes darstellt. Welche Restlaufzeiten eines Schuldendienstes hier noch tolerabel sind, bedarf der Einzelfallprüfung durch die Kassenverwaltung. Oft wird es so sein, dass ein derartiges Gebäude nach Wegfall des Schuldendienstes die Substanzerhaltungsrücklage in der vorgeschriebenen Höhe bilden kann und zusätzlich einen finanziellen Ertrag für die kirchgemeindliche Arbeit abwirft. Es wäre vollkommen verfehlt, ein solches Gebäude vorschnell in Liste B einzuordnen und abzugeben. Ist das Gebäude jedoch voraussichtlich auch nach Wegfall des Schuldendienstes weiterhin unrentabel, insbesondere dann, wenn weiterhin ein großer Instandhaltungsstau besteht, sollte das Gebäude in Liste B eingeordnet und abgegeben werden.

4.9 Unsere Kirchgemeinde verfügt über ein hohes Pfarrlehensvermögen. Kann dieses Vermögen zugunsten der Bildung der Substanzerhaltungsrücklage beispielsweise für die Kirche jährlich „abgeschmolzen“ werden?

Die Kapitalien des Lehensvermögens und des Kirchgemeindevermögens sind nach den Bestimmungen der Kirchgemeindeordnung im Gesamtbestand zu erhalten. Die Zinsen dieser Vermögen stützen den kirchgemeindlichen Haushalt langfristig. Ein kontinuierliches „Abschmelzen“ dieser Vermögen würde dies verhindern und außerdem der Zielsetzung des Gebäudeleitfadens zuwiderlaufen, da auf diese Weise der notwendige Aussonderungsprozess nicht mehr benötigter oder nicht mehr regulär finanzierbarer Gebäude lediglich hinausgeschoben wird.

4.10 Sind auch für Gebäude auf dem Friedhof Rücklagen für die Substanzerhaltung zu bilden?

Friedhöfe sind selbstwirtschaftende Einheiten. Rücklagen für die Gebäudeerhaltung folgen den dort geltenden Regeln und werden im Rahmen der Gebührenkalkulation berücksichtigt.

4.11 Werden die Rücklagen zur Substanzerhaltung verzinst und wohin werden die Zinsen ggf. gebucht?

Die auf die Substanzerhaltungsrücklagen entfallenden Zinsen können, sofern es die Haushaltsituation zulässt, den Substanzerhaltungsrücklagen zugeführt werden und erhöhen dann deren Bestand.

4.12 Kann auch für die Gesamtheit der Gebäude eine gemeinsame Substanzerhaltungsrücklage gebildet werden?

Nein, die Substanzerhaltungsrücklage muss nach der Konzeption des Gebäudeleitfadens streng Gebäude bezogen gebildet werden. Die Bildung einer Gesamtrücklage für sämtliche Gebäude würde die finanzielle Transparenz bezüglich der einzelnen Gebäude zunichte machen. Auch die Rücklagen Entnahmen wären problematisch, da dann einzelne Gebäude auf Kosten und zu Lasten der Rücklagenmittel für andere Gebäude saniert werden könnten, was deren Erhaltungsmöglichkeiten deutlich verschlechtert. (Beispiel: Eine Kirchengemeinde hat insgesamt 7 Gebäude. Die Sanierung des kleinsten Gebäudes verbraucht die für alle Gebäude gebildete Rücklage zur Hälfte. Die Sanierung ist damit faktisch zum Teil zu Lasten anderer Gebäude durchgeführt worden.)

4.13 Kann auf eine Substanzerhaltungsrücklage ein inneres Darlehen für Baumaßnahmen an einem anderen Gebäude aufgenommen werden?

Das wird in Ausnahmefällen möglich sein. Die Darlehensaufnahme folgt dann den allgemeinen Regeln, ist also nur dann genehmigungsfähig, wenn der Darlehensbetrag langfristig nicht benötigt wird und die rechtzeitige Rückzahlung sicher ist. Die Aufnahme eines inneren Darlehens zugunsten einer Baumaßnahme an einem auf Liste B eingeordneten Gebäude ist nicht genehmigungsfähig.

4.14 Müssen „Sicherheiten“ vorgelegt werden, wenn das Geld für die Substanzerhaltungsrücklage für ein Gebäude von Dritten, z. B. einem Förderverein kommen soll?

Wenn sich ein Förderverein bereit erklärt, die Substanzerhaltungsrücklage für ein bestimmtes Gebäude regelmäßig aufzubringen, so wird es im Rahmen der Haushaltplanung als ausreichend angesehen, wenn hierzu eine formlose Verpflichtung vorgelegt wird. Strengere „Sicherheiten“ würden die freiwillig übernommene Bereitschaft des Fördervereins überstrapazieren. Die jährlichen Rücklagenzuführungsbeträge müssen spätestens am Ende des Haushaltjahres als Spende auf dem Konto der Kirchengemeinde eingehen. Klar muss sein, dass die fehlende Rücklagenzuführung das Gebäude wieder zur Disposition stellt.

4.15 Gilt die Substanzerhaltungsrücklagenbildung des Gebäudeleitfadens auch für Orgeln, Glocken u. Ä?

Der Gebäudeleitfaden konzentriert sich bei der Substanzerhaltungsrücklage für Kirchen auf die bauliche Substanz und umfasst nicht die Orgeln und sonstige Ausstattungsgegenstände, so wichtig diese im Einzelfall auch sein mögen. Da auch diese Ausstattungsgegenstände einem ständigen Verschleiß ausgesetzt sind und der gelegentlichen Instandhaltung bedürfen, sind hier gesonderte Rücklagen zu bilden, die jedoch nicht vom Gebäudeleitfaden geregelt werden. Die Bildung solcher Rücklagen ist wünschenswert und sie sollten, wenn es die Haushaltsituation zulässt, auch gebildet werden.

4.16 Wir haben ein Grundstück mit aufstehendem Gebäude als Erbbaurecht vergeben. Der Erbbaurechtsnehmer hat das Gebäude mit Krediten saniert und das Erbbaurecht mit einer Grundschuld belastet, deren Eintragung wir als Kirchengemeinde zugestimmt haben. Nun haben wir erfahren, dass der Erbbaurechtsnehmer demnächst die Erbbauzinsen nicht mehr bezahlen kann, so dass wir uns darüber Sorgen machen, dass das Gebäude bald wieder an uns zurückfällt und wir auch den Kredit zurückzahlen müssen. Sind unsere Sorgen begründet oder unbegründet? Sollte für ein solches Gebäude auch jetzt schon vorsichtshalber mit der Bildung einer Substanzerhaltungsrücklage und/oder einer sonstigen finanziellen Rückstellung begonnen werden?

Bei Zahlungsunfähigkeit des Erbbauberechtigten fällt die Gebäudelast nicht automatisch an den Grundstückseigentümer zurück. Das Erbbaurecht bleibt bestehen. Für die Dauer des Erbbaurechtes liegt die Verantwortung für alle Abgaben und Lasten (Grundstück einschließlich Gebäude) beim Erbbauberechtigten. Die Bildung einer Substanzerhaltungsrücklage ist nicht erforderlich.

Der Erbbauberechtigte kann die Situation klären, in dem er das Erbbaurecht an einen Dritten überträgt (z. B. verkauft). Treten aufgrund des Erbbaurechtsvertrages Probleme bei den Verkaufsverhandlungen auf, stehen ihnen die Mitarbeiter des Grundstücksamtes der Ev.-Luth. Landeskirche Sachsens (kurz: Grundstücksamt) gern beratend zur Seite.

Daneben können die Gläubiger des Erbbauberechtigten ihre offenen Forderungen durch eine Zwangsversteigerung des Erbbaurechts realisieren. Das Grundstücksamt berät Sie in allen Fragen, die im Zusammenhang mit der rechtlichen Durchsetzung oder auch bei der Sicherung ihrer Ansprüche in einem solchen Zwangsversteigerungsverfahren entstehen.

Nehmen Sie bereits bei den ersten auftretenden Zahlungsschwierigkeiten des Erbbauberechtigten Kontakt zum Grundstücksamt auf, damit sie konkret über ihre Handlungsmöglichkeiten beraten werden können.

Soweit rechtliche Schritte zur Durchsetzung von Ansprüchen erforderlich werden, müssen die Kosten in der Regel vorverauslagt werden. Diese Kosten können entweder vom Schuldner erstattet verlangt, ansonsten aufgrund des geltenden kirchlichen Haushaltsrechts als außergewöhnliche, einmalige Grundstücksaufwendungen bei der Pachtanrechnung in Ansatz gebracht werden.

4.17 Photovoltaikanlagen

4.17.1 Auf dem Dach unserer Kirche befindet sich ein Photovoltaikanlage, die jährliche Einnahmen für den kirchgemeindlichen Haushalt abwirft. Wie ist mit diesen Einnahmen künftig umzugehen, wenn nun eine Substanzerhaltungsrücklage für das Kirchgebäude gebildet werden muss?

Die Einnahmen sind Einnahmen des laufenden Haushaltes und dort grundsätzlich frei einsetzbar. Aus der Kategorisierung der Kirchgebäude, die der Kirchenvorstand vornimmt, kann allerdings folgen, dass die Einnahmen aus der Photovoltaikanlage für die Bildung der Substanzerhaltungsrücklage des betreffenden Kirchgebäudes oder eines anderen Kirchgebäudes eingesetzt werden müssen. Die Rücklagenzuführung für ein Kategorie-1-Kirchgebäude ist vorrangig vor anderen Ausgaben aus den verfügbaren Haushaltsmitteln vorzunehmen. Ähnlich setzt die Einordnung eines Kirchgebäudes in die Kategorie 2 voraus, dass die Kirchgemeinde die Rücklagenzuführung aus dem Haushalt leisten kann.

4.17.2 Muss für die Photovoltaikanlage eine gesonderte Instandhaltungsrücklage gebildet werden, um Reparaturen an der Anlage oder einen eventuellen Rückbau finanzieren zu können?

Vorerst besteht dazu keine Pflicht zur Rücklagenbildung, die Kirchgemeinde kann dies aber tun. Sollte sich in der Zukunft zeigen, dass dies wirtschaftlich zwingend ist, wird das LKA entsprechende Regelungen vorgeben.

4.18 Wie ist künftig mit den Einnahmen aus Mobilfunkanlagen auf Kirchtürmen umzugehen? Stützen diese weiterhin den Haushalt oder dienen sie in erster Linie der Bildung der Substanzerhaltungsrücklage für das Kirchgebäude?

Hier kann auf die Antwort zu den Einnahmen aus einer Photovoltaikanlage (Nr. 4.17.1 und 4.17.2) verwiesen werden. Die Musterverträge zu Mobilfunkanlagen sehen zudem vor, dass der Nutzer (Mobilfunkunternehmen) für den Rückbau verantwortlich ist, so dass die Kirchgemeinde insoweit nicht unbedingt Vorsorge für die Zeit des Vertragsendes treffen muss.

4.19 Können Spenden für das Kirchgebäude ohne weitere konkrete Zweckbestimmung für die Bildung der Substanzerhaltungsrücklage des Kirchgebäudes verwendet werden?

Spenden, die die Kirchgemeinde für den allgemeinen Bauunterhalt eines Gebäudes oder allgemein für ein bestimmtes Gebäude erhalten hat, können (und sollten) zur Finanzierung der Substanzerhaltungsrücklage eingesetzt werden.

4.20 Wann werden die Kirchgemeinden über die Höhe der ermittelten Substanzerhaltungsverpflichtungen bzw. Nettogeschossflächen informiert? Wird dies in Form eines Bescheides erfolgen, damit evtl. Widerspruch gegen die ermittelten Substanzerhaltungsrücklagen eingelegt werden kann?

Die Information erfolgt, sobald die Luftbilderfassung bzw. die Ermittlung der Kubaturen für die einzelnen Gebäude der Kirchgemeinde erfolgt ist. Da es sich um eine reine Dienstleistung des Landeskirchenamtes handelt, wird diese Information durch ein einfaches Schreiben und nicht durch einen Bescheid ergehen. Ein förmlicher Widerspruch gegen das Informationsschreiben ist aufgrund des fehlenden Bescheidcharakters nicht möglich. Die Kirchgemeinde kann (und soll) jedoch mit entsprechender Begründung um Berichtigung des Informationsschreibens bitten, wenn sie der Meinung ist, dass die Zuführung zur Substanzerhaltungsrücklage fehlerhaft berechnet oder die zugrunde liegenden Daten fehlerhaft ermittelt worden sind. Das Landeskirchenamt wird allen geäußerten Einwänden nachgehen und ggf. eine Berichtigung vornehmen.

4.21 Werden die Kassenverwaltungen automatisch durch das Landeskirchenamt über die Höhe der Zuführung zur Substanzerhaltungsrücklagen informiert?

Parallel zu den Kirchgemeinden werden auch die Kassenverwaltungen vom Landeskirchenamt über die Höhe der zu bildenden Substanzerhaltungsrücklagen informiert. Die Einstellung dieser Werte in den kirchgemeindlichen Haushaltplan erfolgt jedoch erst nach der Beratung der Kassenverwaltung mit dem Kirchenvorstand bei der gemeinsamen Aufstellung des Haushaltplanes. Die Kassenverwaltungen werden stets im Einvernehmen mit dem Kirchenvorstand vorgehen. Genauso wie auch die Buchung einer Zahlung erst nach einer Zahlungsanweisung durch den Kirchenvorstand erfolgt.

4.22 Besonders im ländlichen Bereich befinden sich neben den Pfarr- oder Gemeindehäusern auch andere Nebengebäude, die keine Garagen sind, z.B. Scheunen. Diese Nebengebäude werden meist nur als Abstellmöglichkeiten genutzt. Sind für solche Gebäude auch Substanzerhaltungsrücklagen und kalkulatorische Mieten anzusetzen?

Nebengebäude werden zunächst einmal wie alle anderen Gebäude behandelt, d. h. die zu bildende Substanzerhaltungsrücklage wird nach Luftbildverfahren berechnet. Das Landeskirchenamt teilt der Kirchgemeinde die für alle Gebäude zu bildenden Substanzerhaltungsrücklagen mit. Weist die Kirchgemeinde im Rahmen der Plausibilitätsprüfung dann darauf hin, dass ein Gebäude nur als Abstellmöglichkeit genutzt wird, letztlich vergleichbar einer Garage, erfolgt die Berechnung der Substanzerhaltungsrücklage nach „Garagenäquivalenten“. Beispiel: Eine Scheune, die in etwa der Grundfläche von 3 Garagen entspricht, wird mit 3 x 100 Euro Rücklagenzuführung im Jahr gerechnet. Für die Grundfläche einer Garage werden 20m² angesetzt. Eine kalkulatorische Miete wird nicht angesetzt.

4.23 Kirchbauten mit eingebauten oder angebauten nichtsakralen Räumen

4.23.1 Wie wird die Substanzerhaltungsrücklagenverpflichtung bei Kirchgebäuden mit angebauten nichtsakralen Räumen berechnet?

Angebaute Räume im vorgenannten Sinne liegen dann vor, wenn der Baukörper des Kirchgebäudes um einen angebauten Baukörper erweitert wurde. Der Anbau dient anderen, nichtgottesdienstlichen Nutzungen der kirchgemeindlichen Arbeit (Beispiel: Anbau von Verwaltungs-, Beratungs-, Jugend- und ähnlichen Räumen).

Hier ist eine fiktive vertikale Teilung des Gebäudes möglich. Jeder Gebäudeteil wird bei der Ermittlung der Substanzerhaltungsrücklage für sich gerechnet.

Die Berechnung der Substanzerhaltungsrücklage des Kirchenteils erfolgt nach vereinfachter Kubatur. Die Berechnung der Substanzerhaltungsrücklage für den Anbau erfolgt nach Nettogeschossfläche und Multiplikation mit 8, 10 oder 13 Euro/m², abhängig vom Zeitpunkt der Errichtung bzw. letzten grundhaften Sanierung des Anbaus.

Die Summen der ermittelten Beträge bilden die insgesamt zu bildende Substanzerhaltungsrücklage für das Gebäude.

Die Sakralgebäudezuweisung wird nur für den sakral genutzten Teil gewährt. Kalkulatorische Mieten werden nur für die ermittelte Fläche des Anbaus gezahlt.

4.23.2 Wie wird die Substanzerhaltungsrücklagenverpflichtung bei Kirchgebäuden mit eingebauten nichtsakralen Räumen berechnet?

Eingebaute Räume im vorgenannten Sinne sind in den Baukörper des Kirchgebäudes eingebaute Räume, die anderen, nicht gottesdienstlichen Nutzungen der kirchgemeindlichen Arbeit dienen (Beispiele: Einbau von in der Regel räumlich abgetrennten oder abtrennbaren Verwaltungs-, Beratungs-, Jugend- und ähnlichen Räumen unter den Emporen, in Seitenschiffen, im Dach- oder Kellergewölbe, in Sakristeien des Kirchgebäudes u.ä.)

Diese eingebauten nichtsakralen Räume erhöhen den Instandhaltungsaufwand des Sakralgebäudes und lassen deshalb eine moderate Erhöhung der Zuführung zur Substanzerhaltungsrücklage als sinnvoll erscheinen (, die jedoch nicht gesetzlich vorgeschrieben ist).

Folgendes Vorgehen wird empfohlen:

Als erster Schritt erfolgt eine Ermittlung der Substanzerhaltungsrücklage für das Gesamtgebäude nach vereinfachter Kubatur. In einem zweiten Schritt erfolgt die Ermittlung der Nettogeschossfläche für die eingebauten nichtsakralen Räume. Diese Fläche wird mit einheitlich 4 Euro/m² multipliziert. Das Datum der letzten Sanierung ist unerheblich.

Die dabei ermittelten Beträge bilden in der Summe die insgesamt zu bildende Substanzerhaltungsrücklage für das Gebäude.

Die Sakralgebäudezuweisung wird für den im ersten Schritt ermittelten Betrag gewährt.

Kalkulatorische Mieten werden nur für die ermittelte Fläche der nichtsakralen Räume gezahlt.

4.24 Wie wirkt sich die Sakralgebäudezuweisung auf die während der Konsolidierungsphase zu bildende Substanzerhaltungsrücklage aus?

Für die Sakralgebäude gilt die Besonderheit, dass die Rücklagenbildung durch die Sakralgebäudezuweisung mitfinanziert wird. Die Landeskirche hat sich entschieden, die Sakralgebäudezuweisung auch während der Konsolidierungsphase in voller Höhe zu erbringen. Daher beziehen sich die Prozentsätze des Stufenplanes der Konsolidierungsphase nur auf den Eigenanteil, den die Kirchgemeinde effektiv als Zuführung zur Substanzerhaltungsrücklage aufbringen muss. Die Höhe der effektiv zu leistenden Zuführung hängt davon ab, ob es sich um eine Kategorie-1-Kirche oder um eine Kategorie-2-Kirche handelt.

Ein Beispiel soll das verdeutlichen:

Für eine Kategorie-1-Kirche ergibt sich aufgrund ihrer Kubatur ab dem Jahre 2020 ein jährlicher Zuführungsbetrag zur Substanzerhaltungsrücklage von 10.000 Euro (= 100% des Mindestsatzes). Die Kirchgemeinde hat effektiv nur 50% der Rücklagenzuführung (= 5.000 Euro) aus eigenen Mitteln zu leisten (Eigenanteil). Die anderen 50% erhält die Kirchgemeinde in Form der Sakralgebäudezuweisung (= 5.000 Euro).

Während der Konsolidierungsphase baut sich der effektive Eigenanteil der Kirchgemeinde stufenweise wie folgt auf:

	2016	2017	2018	2019	2020
Eigenanteil KG in Prozent	20	35	50	75	100
Eigenanteil KG in EUR	1.000	1.750	2.500	3.750	5.000
Sakralgebäudezuweisung in EUR	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000
Summe Rücklagenzuführung in EUR	6.000	6.750	7.500	8.750	10.000

Zum 31.12.2019 endet die Konsolidierungsphase. Daher ist ab dem Jahr 2020 die volle Höhe des Eigenanteils zu erbringen und die Zuführung zur Substanzerhaltungsrücklage erreicht zusammen mit der Sakralgebäudezuweisung den vollen Mindestsatz (100%).

Für eine Kategorie-2-Kirche ergibt sich aufgrund ihrer Kubatur ab dem Jahre 2020 ein jährlicher Zuführungsbetrag zur Substanzerhaltungsrücklage von 10.000 Euro (= 100% des Mindestsatzes). Die Kirchengemeinde hat effektiv 75% der Rücklagenzuführung (= 7.500 Euro) aus eigenen Mitteln zu leisten (Eigenanteil). Die anderen 25% erhält die Kirchengemeinde in Form der Sakralgebäudezuweisung (= 2.500 Euro).

Während der Konsolidierungsphase baut sich der effektive Eigenanteil der Kirchengemeinde stufenweise wie folgt auf:

	2016	2017	2018	2019	2020
<i>Eigenanteil KG in Prozent</i>	20	35	50	75	100
<i>Eigenanteil KG in EUR</i>	1.500	2.625	3.750	5.625	7.500
<i>Sakralgebäudezuweisung in EUR</i>	2.500	2.500	2.500	2.500	2.500
<i>Summe Rücklagenzuführung in EUR</i>	4.000	5.125	6.250	8.125	10.000

Zum 31.12.2019 endet die Konsolidierungsphase. Daher ist ab dem Jahr 2020 die volle Höhe des Eigenanteils zu erbringen und die Zuführung zur Substanzerhaltungsrücklage erreicht zusammen mit der Sakralgebäudezuweisung den vollen Mindestsatz (100%).

5. Kalkulatorische Mieten

5.1 Kann die Bewertung der Kirchgemeindearbeit mit kalkulatorischen Mieten dem geistlichen Anspruch dieser Arbeit gerecht werden?

Die kalkulatorischen Mieten können und sollen den geistlichen Anspruch der kirchgemeindlichen Arbeit nicht bewerten. Sie bilden lediglich den durch die Raumnutzung entstehenden Kostenanteil der kirchgemeindlichen Arbeitszweige ab. Diese (bisher ausgeblendet bzw. „versteckten“) Kosten entstehen wirklich und werden nun auch benannt. Mit der Kostentransparenz ist die Kirchgemeinde in der Lage, die vollständigen Kosten der einzelnen kirchgemeindlichen Arbeitsbereiche miteinander zu vergleichen und hieraus ggf. auch Schlussfolgerungen für notwendige Änderungen zu ziehen.

5.2 Am billigsten kommen wir also, wenn wir die kirchgemeindliche Arbeit einschränken, so dass nur geringe oder gar keine kalkulatorischen Mieten mehr entstehen?

Es geht nicht darum, die kirchgemeindliche Arbeit einzuschränken, um Kosten zu sparen. Es geht darum, geringer werdende finanzielle Mittel so effektiv wie möglich einzusetzen. Der Mitteleinsatz ist zum Beispiel nicht effektiv, wenn mehrere gleichartige kirchgemeindliche Räume vorhanden sind, die jeweils nur gering ausgelastet sind. Dies würde sich in entsprechend hohen Kosten für kalkulatorische Mieten bei den Arbeitsbereichen der kirchgemeindlichen Arbeit bzw. bei der allgemeinen Gemeindearbeit niederschlagen, da auch für die Leerstandszeiten kalkulatorische Mieten anfallen. Die Schlussfolgerung, die gezogen werden soll, ist also nicht, die kirchgemeindliche Arbeit zu reduzieren, sondern die Raumauslastung zu überprüfen und ggf. zu verbessern. Wenn eine äußerst rege Kinder- und Jugendarbeit hohe kalkulatorische Mieten verursacht, ist hiergegen nicht das Geringste einzuwenden, wohl aber, wenn diese Kosten deshalb so hoch sind, weil die Raumauslastung sehr schlecht ist.

5.3 Wie hoch ist die kalkulatorische Miete? Wer überprüft den Ansatz?

Es gilt die ortsübliche Vergleichsmiete, also der Betrag, der vor Ort für Räume dieser Art als (Gewerbe-) Kaltmiete gezahlt werden müsste. Ein ungefährender Erfahrungswert aus dem Wohn- und Geschäftsumfeld reicht im Zweifelsfall aus. Sind Wohnungen in dem betreffenden Gebäude vermietet oder als Dienstwohnung vergeben, so kann deren durchschnittlicher Mietzins für die Festsetzung der kalkulatorischen Miete herangezogen werden, hilfsweise ist eine einzelne Dienstwohnungsvergabe als Anhaltspunkt ausreichend. Eine Überprüfung des Ansatzes durch kirchliche Aufsichtsbehörden erfolgt nicht. Es liegt im eigenen Interesse der Kirchgemeinde, die kalkulatorische Miete sachgerecht anzusetzen.

5.4 Warum ist für die kalkulatorische Miete nur die Kaltmiete anzusetzen? Es entstehen doch auch Betriebskosten für Heizung, Licht und dergleichen?

Die Betriebskosten entstehen im Wesentlichen durch die Nutzung der Räumlichkeiten (das Aufdrehen der Heizung, Anschalten des Lichtes usw.) und werden deshalb aus Vereinfachungsgründen weiter wie bisher im Sachbuch „Betriebskosten“ erfasst und zum Jahresende in die Haushaltstelle 00.0300.00.5200 „allgemeine Gemeindearbeit - Bewirtschaftungskosten kirchgemeindliche Räume“ umgebucht bzw. werden sofort direkt unter dieser Haushaltstelle erfasst. Eine Aufteilung auf die einzelnen Arbeitszweige der Gemeindearbeit ist möglich, aber nicht verpflichtend und wird sinnvollerweise nur dann vorgenommen, wenn auch die kalkulatorische Miete auf die einzelnen Arbeitszweige aufgeteilt wird.

5.5 Warum wird für Kirchen kein Sachbuch „Betriebskosten“ geführt?

Ein Sachbuch Betriebskosten neben dem Haushaltsbuch ist notwendig, um die Betriebskosten verschiedenen Nutzern zuordnen zu können, die diese dann erstatten. Nur diejenigen Betriebskosten, die durch eine kirchgemeindliche Nutzung verursacht sind, werden aus dem laufenden Haushalt getragen. Kirchen werden im Regelfall vollständig kirchgemeindlich genutzt, so dass die Betriebskosten direkt aus dem laufenden Haushalt bestritten werden können.

5.6 Wie erfolgt die Aufteilung der kalkulatorischen Miete?

Die ermittelte Nettogeschossfläche eines Gebäudes wird mit der möglichen zu erzielenden kalkulatorischen Miete multipliziert. Von diesem Betrag werden die „echten“ im Haushaltplan enthaltenen Fremdmieten und Dienstwohnungsvergütungen abgezogen. Der so ermittelte Differenzbetrag ist die kalkulatorische Miete für die gemeindlich genutzten Flächen. Der Kirchgemeinde steht es frei, die kalkulatorische Miete nach einem frei gewählten Genauigkeitsmaßstab auf die unterschiedlichen Arbeitsbereiche aufzuteilen. Empfohlen wird ein eher grober und ungefährender Maßstab. Wenn die Kirchgemeinde keine Aufteilung vornimmt, beispielsweise weil ihr das zu aufwändig ist, wird die kalkulatorische Miete insgesamt als Ausgabeposition dem Arbeitsbereich Allgemeine Gemeindearbeit zugeordnet und dort gebucht (und als Einnahme in den Gebäudehaushalten).

5.7 Wird die kalkulatorische Miete nur für die genutzten Räume selbst angesetzt oder auch für Flure, Treppenhäuser, Nebenräume u. ä.?

Die kalkulatorische Miete wird für die gesamte Nettogeschossfläche angesetzt (vgl. Anlage 3 des Gebäudeleitfadens), also auch für Flure und Treppenhäuser. Sofern das Luftbilderfassungsverfahren angewendet wurde, sind die Flure und Treppenhäuser automatisch mit erfasst und in der Nettogeschossfläche mit enthalten.

5.8 Wer überprüft die Aufteilung der kalkulatorischen Miete auf die Arbeitsbereiche der Kirchgemeinde bzw. was passiert, wenn diese falsch berechnet wurde?

Die Kirchgemeinden teilen die kalkulatorischen Mieten nach einem frei gewählten Genauigkeitsmaßstab auf die Arbeitsbereiche der Kirchgemeinde auf. Wenn die Aufteilung nicht vorgenommen wird, ist die kalkulatorische Miete als Ausgabeposition im Arbeitsbereich Allgemeine Gemeindearbeit zu buchen (und als Einnahme im Gebäudehaushalt). Zumindest sollte eine Aufteilung zwischen der Kirchgemeindeverwaltung und der Allgemeinen Gemeindearbeit erfolgen. Eine Kontrolle bzw. Überprüfung der Aufteilung durch Dritte erfolgt nicht. Die Kirchgemeinden sollten dennoch nicht gänzlich auf die Aufteilung verzichten, da nur so deutlich wird, wie sich die Kosten der Gebäude auf die Arbeitsbereiche der Kirchgemeinde verteilen und ob diese Gebäudenutzung angemessen ist.

5.9 Für kirchgemeindliche Versammlungsräume existiert keine ortsübliche Vergleichsmiete. Wie soll in diesen Fällen die kalkulatorische Miete festgesetzt werden?

Es ist zutreffend, dass für kirchgemeindliche Versammlungsräume in den seltensten Fällen Vergleichsmieten ähnlich genutzter Räume aus dem näheren Umfeld vorliegen werden. Ein Ausweichen auf Vergleichsmieten von Wohnungen oder Geschäftsräumen wäre nicht sachgerecht, da diese hohen Mietwerte nicht auf Versammlungsräume übertragbar sind. Es ist deshalb sachgerecht, den nach den üblichen Regeln (siehe Frage 5.3) ermittelten kalkulatorischen Mietzins als Basis zu nehmen und um einen Abschlag von 30% zu vermindern. Dieses verminderte Niveau bildet die schlechteren Vermietungsaussichten für Versammlungsräume recht genau ab.

5.10 In unserem Gemeindehaus nutzt die Nachbarkirchgemeinde Räumlichkeiten mit uns gemeinsam. Unsere Kirchgemeinde erhält dafür eine Nutzungsentschädigung. Wie wirkt sich das auf die kalkulatorische Miete aus, die wir selbst im Haushalt planen müssen?

Die erzielten Fremdmieten bzw. Nutzungsentschädigungen reduzieren die kalkulatorische Miete für diese Räumlichkeiten.

6. Instandhaltungsstau

6.1 Was ist unter „Instandhaltungsstau“ zu verstehen?

Als Instandhaltungsstau wird im Gebäudeleitfaden jede Baumaßnahme bezeichnet, die dringend notwendig ist zur Erhaltung wichtiger Bauteile und technischer Ausrüstung, aber noch nicht durchgeführt werden konnte und die sich evtl. schon seit mehreren Jahren aufstaut. Der Instandhaltungsstau ist von der laufenden Unterhaltung des Gebäudes zu unterscheiden, welche im Rahmen der hierfür vorgesehenen Haushaltstelle 5120 zu planen und abzudecken ist. Die Feststellung der ungefähren Größenordnung des Investitionsstaus soll der Kirchgemeinde die Entscheidung darüber erleichtern, welches Gebäude von mehreren die meisten Probleme schafft. Sie ist ein Mittel zur finanziellen Transparenz und ein wichtiges zusätzliches Kriterium für Abgabe- oder Stilllegungsentscheidungen.

6.2 Wie wird der Instandhaltungsstau ermittelt?

Für die Ermittlung der Höhe eines eventuellen Instandhaltungsstaus stehen den Kirchgemeinden die Baupfleger zur Seite. In vielen Fällen wird es ausreichend sein, wenn der Instandhaltungsstau lediglich überschlägig ermittelt wird.

7. Konsolidierungsphase

7.1 Wie soll bei der Konsolidierung vorgegangen werden?

Die Konsolidierung erfolgt in zwei Schritten. Die Konsolidierung wird zunächst immer am Gebäudehaushalt selbst ansetzen und versuchen, Einnahmen zu erhöhen, Ausgaben zu senken, Nutzungsverdichtungen herbeizuführen und dergleichen mehr. Führen diese Bemühungen nicht zum gewünschten Ergebnis, bedeutet dies, dass die Konsolidierungsmaßnahmen in einem zweiten Schritt auf den gesamten Kirchengemeindehaushalt ausgedehnt werden müssen. Dies gilt in erster Linie für die Gebäude des kirchengemeindlichen Zweckvermögens. Hierbei sind alle Sach- und Personalkosten des Kirchengemeindehaushaltes mit auf den Prüfstand zu stellen. Bei Gebäuden des reinen Fiskalvermögens entfällt dieser zweite Schritt, da hier eine (Mit-)Finanzierung durch den kirchengemeindlichen Haushalt nicht in Frage kommt. Es wird allerdings nur in den seltensten Fällen möglich oder sinnvoll sein, Personal einzusparen, um Gebäude zu erhalten. Eine gescheiterte Konsolidierung im unveränderten Gebäudebestand ist deshalb das Signal dafür, dass der Gebäudebestand verringert werden muss.

7.2 Wir werden nicht in jedem Jahr der Konsolidierungsphase die vorgeschriebenen Richtwerte erreichen können. Müssen die entstandenen Differenzen irgendwann nachgezahlt werden?

Die Differenzen müssen nicht nachgezahlt werden. Die Kirchengemeinde sollte aber bedenken, welche Funktion der Stufenplan hat, nämlich unter anderem die schrittweise Verdeutlichung und Verortung eines bestehenden Handlungsbedarfs. Wenn bereits in den ersten Phasen die Bildung der Substanzerhaltungsrücklage für bestimmte Gebäude misslingt, ist das ein deutliches Indiz dafür, dass hier gehandelt werden muss, und auch Entscheidungen gegen ein bestimmtes Gebäude anstehen. Die Kirchengemeinde ist gut beraten, auf diese Indizien zu achten und nicht die Augen vor einer sich abzeichnenden Notwendigkeit zu verschließen. Spätestens ab dem Jahr 2020 muss die Substanzerhaltungsrücklage in voller Höhe gebildet werden können. Letzten Endes wird also oft nur Zeit verloren, wenn Differenzen bei der Rücklagenbildung über einen längeren Zeitraum in der Konsolidierungsphase hingenommen werden.

7.3 Was passiert, wenn eine Kirchengemeinde auch im letzten Jahr der Konsolidierungsphase die Substanzerhaltungsrücklagen nur teilweise bilden kann, aber voraussichtlich voll in den nächsten Jahren? Um welchen Zeitraum wird die Konsolidierungsphase verlängert?

Derartige Konstellationen entstehen immer dann, wenn demnächst auslaufende Kreditverbindlichkeiten ein Gebäude belasten. Wenn feststeht, dass nach Ablauf der Kreditverbindlichkeiten die Substanzerhaltungsrücklage in voller Höhe gebildet werden kann, kann die Konsolidierungsphase für den erforderlichen Zeitraum verlängert werden. Voraussetzung ist jedoch, dass die Restlaufzeit der Kreditverbindlichkeit nicht zu lang ist. Die Entscheidung erfolgt im Einzelfall im Zusammenwirken mit der zuständigen Kassenverwaltung und dem Regionalkirchenamt.

7.4 Eine erfolgreiche Konsolidierung ist bei unserem Gebäudebestand nicht möglich, auch nicht, wenn wir Gebäude abgeben bzw. stilllegen. Was geschieht in einem solchen Fall? Wir können doch nicht alle Gebäude in Liste B einordnen?

Wenn die Finanzkraft der Kirchengemeinde derart weit abgesunken ist, sollte der Kirchenvorstand überprüfen, ob nicht eine Strukturveränderung angezeigt ist, also der Weg zu einer Kirchengemeindevereinigung oder Kirchspielbildung eingeschlagen werden sollte. Entscheidet sich der Kirchenvorstand gegen eine sofortige Strukturveränderung, ist zunächst zumindest die sog. Kategorie-1-Kirche der Kirchengemeinde in Liste A der Gebäudekonzeption einzuordnen. Die Kirchengemeinde behält mit der Kategorie-1-Kirche ihr geistliches Zentrum und wird bei der baulichen Unterhaltung durch die Landeskirche in der bisherigen Art und Weise unterstützt. Zur Unterstützung der Rücklagenbildung für das Kategorie-1-Kirchgebäude erhält die Kirchengemeinde die Sakralgebäudezuweisung in Höhe von 50 % der jährlichen Rücklagenzuführung für das Kirchgebäude. Alle weiteren Gebäude sind auf Liste B einzuordnen, mit der Folge, dass hier keine Substanzerhaltungsrücklagen mehr gebildet werden müssen, aber auch die Berechtigung für außerordentliche Zuweisungen entfällt.

7.5 Wir sind es leid, uns ständig mit Bausorgen beschäftigen zu müssen: Können wir nicht unseren gesamten Gebäudebestand abstoßen bzw. stilllegen und uns ein „maßgeschneidertes“ Kirchgemeindezentrum bauen?

Dieser verständliche Wunsch verkennt zunächst die Sonderrolle der vorhandenen Kirchen. Kirchgebäude sind Stätten des Glaubens und des geistlichen Lebens einer Kirchgemeinde und dies oft bereits seit Hunderten von Jahren. In der Regel besteht eine enge emotionale Bindung der Kirchgemeindeglieder zu „ihrer“ Kirche. Jede Beliebigkeit und ein leichtfertiger Umgang mit diesen wichtigen Glaubens- und Lebenszeugnissen einer Kirchgemeinde verbieten sich daher von vornherein. Hinsichtlich des übrigen Gebäudebestandes können Abgabe- und Stilllegungsmöglichkeiten hingegen in einer verantwortungsvollen Weise nach den Regeln des Leitfadens geprüft werden. Der Bau eines maßgeschneiderten Kirchgemeindezentrums ist immer dann richtig, wenn sich die Kirchgemeinde überflüssiger Baulasten tatsächlich entledigen konnte und gleichzeitig die Finanzierung eines Kirchgemeindezentrums auf die Beine stellen kann. Hierbei ist zu beachten, dass die Aussicht auf die Gewährung hoher außerordentlicher Zuweisungen für derartige Neubauvorhaben gering ist, da die verfügbaren Zuweisungsmittel perspektivisch rückläufig sind und im landeskirchlichen Maßstab vorrangig für die Bestandserhaltung eingesetzt werden müssen.

8. Auswirkungen auf den Haushalt

8.1 Was ist zu tun, wenn während der Konsolidierungsphase aufgrund der Umsetzung des Gebäudeleitfadens ein Defizit im Gemeindehaushalt entsteht?

Durch die Umsetzung des Gebäudeleitfadens darf kein Defizit im Haushalt entstehen. Zeichnet sich bei der Haushaltplanung durch die Bildung der Substanzerhaltungsrücklagen ein Defizit ab, muss sofort - also während der Haushaltsplanaufstellung - gehandelt werden. Notfalls können die Richtsätze zur Zuführung der Substanzerhaltungsrücklage während der Konsolidierungsphase unterschritten werden. Die Unterschreitung der Richtsätze macht jedoch deutlich, dass die Konsolidierungsanstrengungen verstärkt werden oder Änderungen im Gebäudebestand erfolgen müssen.

8.2 Sind Sanktionen zu erwarten, wenn der Haushalt aufgrund der Rücklagenbildung mit einem Defizit abschließt?

Dem Haushaltplan würde die Genehmigung versagt werden müssen. Bei einem Defizit im Haushalt verfügt die Kirchgemeinde nicht über ausreichende Mittel, um die kirchgemeindliche Arbeit vollständig finanzieren zu können. Ein solches Defizit kann auch nicht über eine Einzelzuweisung ausgeglichen werden, da hierfür keine Mittel zur Verfügung stehen. Entsprechende Anträge auf Einzelzuweisung würden also abgewiesen werden.

8.3 Die Bildung der Substanzerhaltungsrücklagen führt zu ungewollten Einschnitten im Kirchgemeindehaushalt. Ist das wirklich nötig?

Die Erhaltung der kirchgemeindlichen Gebäude muss unbedingt als wichtiger Teil der kirchgemeindlichen Arbeit und nicht als ungewolltes Anhängsel begriffen werden. Zumindest die für die kirchgemeindliche Arbeit unbedingt notwendigen Gebäude müssen langfristig erhalten werden können und hierfür muss Vorsorge getroffen werden. Mit der jährlichen Zuführung maßvoll festgesetzter Beträge für die Substanzerhaltung soll dies nun planvoll geschehen. Bisher geschah die Rücklagenbildung in den meisten Kirchgemeinden eher planlos und nur bei einem entsprechenden Mittelüberschuss im Haushalt, wobei die Rücklagenbildung für die Substanzerhaltung der kirchgemeindlichen Gebäude stets als nachrangig betrachtet wurde. Die langfristigen Folgen sind leider einschneidend. Im Bereich der Landeskirche ist ein Instandhaltungsstau von ca. 300 Mio. Euro entstanden, dem auch nicht ansatzweise Substanzerhaltungsrücklagen in angemessener Höhe gegenüberstehen. Der jährliche Etat der Landeskirche zur Unterstützung kirchgemeindlicher Bauvorhaben beträgt derzeit lediglich rund 10 Mio. Euro - mit perspektivisch sinkender Tendenz aufgrund der ebenfalls sinkenden Kirchgemeindegliederzahlen. All dies macht deutlich, dass hier ein Umdenken einsetzen muss. Die Bildung der Substanzerhaltungsrücklage führt erstmals zu Kostentransparenz, denn nur durch die jährliche Zuführung zur Substanzerhaltungsrücklage werden die bisher nicht berücksichtigten Kosten der Nutzung eigener Gebäude sichtbar und damit die tatsächlichen Kosten kirchgemeindlicher Arbeit korrekt dargestellt. Einschnitte in den kirchgemeindlichen Haushalt sind daher hinzunehmen.

8.4 Müssen Kirchgemeinden schlimmstenfalls sogar Personal entlassen, um ihre Gebäude zu erhalten?

Der Gebäudeleitfaden will gerade dies verhindern helfen, indem er die Kirchgemeinden dazu anhält, sich auf die unbedingt notwendigen Gebäude zu konzentrieren und unnötige Baulasten abzubauen. Je weniger eine Kirchgemeinde auf diesem schwierigen Weg vorankommt, umso eher besteht die Gefahr, dass auch Personal entlassen werden muss oder die kirchgemeindliche Arbeit stärker als nötig beeinträchtigt wird. Richtig ist jedoch auch, dass bei der Abwägung zwischen der baulichen Erhaltung der Kernbereichsgebäude und der Größe der Personalausstattung einer Kirchgemeinde eine Entscheidung getroffen werden muss, wenn die Situation dies erfordert. Personalreduzierungen können also nicht vollständig ausgeschlossen werden.

8.5 Fallen mit der Umsetzung des Gebäudeleitfadens zusätzliche Buchungen an? Wer trägt die Kosten?

Es fallen pro Sakralgebäude und rein kirchgemeindlich selbstgenutztem Gebäude in der Regel jeweils zwei Buchungen pro Jahr mehr an, bei gemischt genutzten Gebäuden werden in der Regel 4 Buchungen pro Jahr zusätzlich entstehen. Die sehr überschaubaren Kosten dafür hat die Kirchgemeinde zu tragen.

9. Kategorisierung von Kirchen

9.1 Verbieht es sich nicht von vornherein, Kirchgebäude zu kategorisieren? Alle Kirchgebäude sind doch gleich wichtig?

So heranzugehen heißt, einem offenkundigen Problem auszuweichen. Wenn eine Kirchengemeinde über mehrere Kirchgebäude verfügt, die finanziellen Mittel aber nicht ausreichen, alle Kirchgebäude zu erhalten, sind die Handlungsmöglichkeiten beschränkt. Die Ablehnung der Kategorisierung bedeutet, die vorhandenen Kirchgebäude zwar gleichmäßig, jedoch nur notdürftig zu erhalten, wobei der bauliche Verfallsprozess bei allen Kirchgebäuden nicht kompensiert werden kann. Langfristig droht damit der Verlust aller Kirchgebäude. Kategorisierung bedeutet die Entscheidung für den vorrangigen und gezielten Mitteleinsatz in das für die Gemeindegemeinschaft wichtigste und am besten geeignete Kirchgebäude. Die bauliche Erhaltung des Kategorie-1-Kirchgebäudes kann nur so auf lange Sicht gesichert werden.

9.2 Darf die Kirchengemeinde selber entscheiden, wie die Kirchen zu kategorisieren sind?

Diese Entscheidung wird ausschließlich durch den Kirchenvorstand getroffen, indem dieser nach dem kirchengemeindlichen Bedarf, der örtlichen Lage und dem baulichem Zustand (Instandhaltungszustand) des Kirchgebäudes urteilt. Neben diesen „harten“ Faktoren wird der Kirchenvorstand auch „weiche“ Faktoren in die Entscheidungsfindung einfließen lassen. Zum Beispiel: In welchem Kirchgebäude fühlt sich die Mehrzahl der Kirchengemeindeglieder am meisten beheimatet? Welcher Kirchenraum ist für die Kirchengemeindeglieder am ansprechendsten? Wo fühlt sich die Gemeinde wohl? In welchem Kirchgebäude sind multifunktionale Nutzungen möglich? Und vieles mehr...

9.3 Wir erwarten bei der Diskussion im Kirchenvorstand über die Kategorisierung von Kirchen erhebliche Diskussionen und auch Streit. Wie sollte mit diesen Schwierigkeiten umgegangen werden?

Mit dieser Frage ist die wohl schwierigste und schmerzvollste Etappe bei der Umsetzung des Gebäudeleitfadens angesprochen. Für eine sachgerechte und möglichst konfliktarme Entscheidung ist zunächst wichtig, sich immer wieder die Rahmenbedingungen zu verdeutlichen, welche den Handlungsdruck erzeugen und wirklich alle für die zu treffenden Entscheidungen bedeutsamen Faktoren zu kennen. Die Entscheidungen über Kategorisierung der Sakralgebäude muss dann unter Abwägung aller „harten“ und „weichen“ Faktoren getroffen werden. Der Kirchenvorstand sollte sich unbedingt Zeit für diesen Entscheidungsprozess nehmen. Diese Zeit steht auch zur Verfügung, da der Gebäudeleitfaden während der Konsolidierungsphase ein volles Jahr für die notwendigen Anlaufberatungen einräumt. Zusätzlich kann auch eine externe Moderation in Anspruch genommen werden. Die Mitarbeiter der AG Gemeindeberatung bieten hier Unterstützung an. Informationen und Kontaktdaten vermittelt das Institut für Seelsorge und Gemeindepraxis <http://www.isg-leipzig.de/>. Die Entscheidung kann nur dann konfliktarm zustande kommen, wenn die Entscheidung insgesamt nachvollziehbar ist und wenn breite Mehrheiten in Kirchenvorstand und Kirchengemeinde hinter der getroffenen Entscheidung stehen.

9.4 Ist der Kirchenvorstand gezwungen, seine Kirche als Kategorie 1-Kirche zu erhalten, wenn er stattdessen ein anderes Gebäude mit einem Gemeindesaal auf Liste A der Gebäudekonzeption setzen möchte?

Diese Entscheidung steht dem Kirchenvorstand grundsätzlich frei. Die traditionell besondere Bedeutung des Kirchgebäudes sollte hier aber unbedingt und umfassend bedacht werden. Ein Kirchengemeindezentrum kann im Regelfall ein Kirchgebäude nicht vollständig ersetzen, wenn man die geistliche, denkmalpflegerische und ideelle Dimension des Kirchgebäudes berücksichtigt.

9.5 Besteht die Möglichkeit, mehrere Kirchen als Kategorie-1-Kirche auszuweisen und für diese jeweils 50 % der Substanzerhaltungsrücklage als Sakralgebäudezuweisung zu erhalten?

Die Kategorie-1-Kirche einer Kirchengemeinde ist das Kirchgebäude, welches durch seine örtliche Lage im Gemeindegebiet, Größe, baulichen Zustand und Ausstattung im Vergleich zu weiteren Kirchgebäuden am besten geeignet ist. Dies kann jeweils grundsätzlich nur eine Kirche pro Kirchengemeinde sein. Nur diese Kirche kann die erhöhte Sakralgebäudezuweisung i. H. v. 50 % der Substanzerhaltungsrücklage erhalten. Eine andere Regelung gilt für vereinigte Kirchengemeinden, deren Vereinigung nach dem 30.06.1998 erfolgt ist oder in Zukunft erfolgen wird. Nähere Ausführungen hierzu finden Sie unter Ziffer 13.1. ff.

9.6 Was geschieht mit einer Kategorie-2-Kirche, wenn die jährliche Zuführung zur Substanzerhaltungsrücklage nicht mehr in der vorgeschriebenen Höhe geleistet werden kann?

Wenn die Höhe der Zuführung zur Substanzerhaltungsrücklage mehrfach und deutlich unterschritten wird, muss das Kirchgebäude in Kategorie 3 eingestuft werden. Das bedeutet gleichzeitig, dass dieses Kirchgebäude nunmehr in Liste B der kirchengemeindlichen Gebäudekonzeption aufgenommen werden muss.

9.7 Umfasst die Verkehrssicherung eines Kategorie-3-Kirchgebäudes auch Notreparaturen (z.B. am Dach) und können hierfür im Ausnahmefall doch außerordentliche Zuweisungen beantragt werden?

Zunächst einmal ist festzustellen, dass die Kirchengemeinde im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten jede Art von Notreparatur durchführen kann, ohne auf Verkehrssicherungsmaßnahmen beschränkt zu sein. Der Rückgriff auf die Substanzerhaltungsrücklage des Kategorie-3-Kirchgebäudes wird hierbei folglich auch nicht reglementiert. Außerordentliche Zuweisungen sind grundsätzlich ausgeschlossen. Im Ausnahmefall kann eine außerordentliche Zuweisung gewährt werden, wenn die Notreparatur der Verkehrssicherung - also insbesondere dem Schutz von Menschen vor Gefahren durch herabstürzende Gegenstände - dient. Dies gilt vor allem bei Gefahr im Verzug, wenn die Substanzerhaltungsrücklage für die Notreparatur nicht ausreicht.

9.8 Ist die Einordnung einer Kategorie-3-Kirche in Liste B der Gebäudekonzeption gleichbedeutend mit einer sofortigen Stilllegung?

Die bauliche Unterhaltung der Kirchgebäude der Kategorie 3 wird nach einem vom Kirchenvorstand beschlossenen Stufenplan eingeschränkt. Die erforderliche Beratung erfolgt durch die Baupfleger des Regionalkirchenamtes. 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 Nahbereich des Kirchgebäudes reichen. Solange noch eine eingeschränkte Benutzbarkeit der Kirchgebäude der Kategorie 3 - beispielsweise als sog. Sommerkirche - gegeben ist, steht es der Kirchengemeinde frei, hiervon Gebrauch zu machen. Im Regelfall wird also auch ein Kategorie-3-Kirchgebäude noch über viele Jahre oder sogar Jahrzehnte nutzbar sein. Die Stilllegung eines Kirchgebäudes erfolgt erst bei vollständig entfallener Nutzbarkeit. Das stillgelegte Kirchgebäude wird nicht entwidmet. 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, erst recht kein Abriss. Insgesamt ist die Einordnung eines Kirchgebäudes in die Kategorie 3 weniger dramatisch, als es auf den ersten Blick den Anschein hat, auch wenn die Antragsberechtigung für außerordentliche Zuweisungen grundsätzlich entfällt.

9.9 Ist die Einordnung eines Kirchgebäudes in die Kategorie 3 nicht im Hinblick auf die oft vorhandene Eigenschaft als geschütztes Baudenkmal hochproblematisch?

Nach dem Sächsischen Denkmalschutzgesetz haben Eigentümer und Besitzer von Kulturdenkmälern diese pfleglich zu behandeln, im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht zu erhalten und vor Gefährdung zu schützen. Zumutbar bedeutet wirtschaftlich zumutbar. Mit Kirchgebäuden können keine nennenswerten Einnahmen erzielt werden, so dass ein Kirchgebäude aus sich selbst heraus nie wirtschaftlich betrieben werden kann. Auch die Gebrauchsvorteile eines Kirchgebäudes stellen dann keinen finanziellen Gegenwert dar, wenn dieses Kirchgebäude eigentlich nicht mehr für die kirchgemeindliche Arbeit benötigt wird. Baulich und finanziell gesehen ist ein solches Kirchgebäude lediglich eine Last, die aus dem kirchgemeindlichen Haushalt zu Lasten der eigentlichen kirchgemeindlichen Arbeit finanziert werden muss. Bis zu einem gewissen Grad wird dies auch vertretbar sein. Bei dem Einsatz von Haushaltsmitteln ist jedoch immer zu beachten, dass diese nicht vorrangig in die Erhaltung denkmalgeschützter Gebäude fließen können, ohne hierbei die übrigen Aspekte der kirchgemeindlichen Arbeit, insbesondere die Personalausstattung, im Blick zu behalten. Denkmalschutz, der eindeutig zu Lasten der Aufrechterhaltung der kirchgemeindlichen Arbeit geht, ist somit nicht zumutbar im Sinne des Denkmalschutzgesetzes. Die Einordnung in Kategorie 3 bedeutet jedoch keine vollständige Vernachlässigung der Erhaltungspflicht, da der Kirchenvorstand zunächst mit dem Baupfleger versuchen wird, das Baudenkmal so weit zu schützen, dass keine irreparablen Schäden an dem Bauwerk eintreten. Hier empfiehlt es sich, über die Baupfleger Kontakt zu den örtlichen Denkmalschutzbehörden herzustellen, so dass ggf. gemeinsam Sicherungsmaßnahmen abgesprochen werden können.

9.10 Gibt es eine Art „Sonderkategorie“ für Kirchgebäude mit sehr hoher denkmalschutzrechtlicher Wertigkeit oder mit besonders wertvollen Orgeln oder Geläuten?

Eine solche Sonderkategorie gibt es nicht, da sehr viele Kirchgebäude unter Denkmalschutz stehen und nicht wenige Kirchgebäude auch über besonders wertvolle Orgeln oder Geläute verfügen. Die Kategorisierung hat auch nicht in erster Linie den Schutz der Gebäude, Orgeln oder Glocken im Blick, sondern die kirchgemeindliche Arbeit. Die Kategorisierung muss sich deshalb vorrangig an der Bedeutung des Kirchgebäudes für die kirchgemeindliche Arbeit ausrichten. Hierbei fließen auch die denkmalschutzrechtlichen Aspekte oder das Vorhandensein von besonders wertvollen Orgeln und Geläuten mit in die Abwägung ein, allerdings nachrangig. Das Kategorie-1-Kirchgebäude ist also stets jenes Kirchgebäude, welches sich für die kirchgemeindliche Arbeit nach Zustand, Lage, Größe und Ausstattung am besten eignet. Bei gleich gut geeigneten Kirchgebäuden werden die denkmalschutzrechtliche Wertigkeit und das Vorhandensein besonders wertvoller Orgel oder Geläute jedoch für die Kategorisierung den Ausschlag geben.

9.11 Muss nicht die Landeskirche gerade bei Kirchen der Kategorie 3 finanziell einspringen, weil dort die Kraft der Kirchgemeinden zur Erhaltung der Kirchen endet?

Der verständliche Wunsch, dass die Landeskirche dort am meisten hilft, wo die Not am größten ist, also die Substanzerhaltungsrücklagen für sämtliche notleidenden Kirchgebäude bildet und die notwendigen Baumaßnahmen finanziert, ist leider nicht finanzierbar. Die Mittel der Landeskirche sind hierfür zu gering. Stattdessen gilt das Prinzip, dass die Landeskirche den finanziell schwachen Kirchgemeinden bei einer Gebäudemindestausstattung weiterhin hilft, durch die Sakralgebäudezuweisung Mittel zur Verkehrssicherung bereitstellt und im Übrigen die landeskirchlichen Mittel so einsetzt, dass sie einen möglichst großen Effekt in möglichst vielen Kirchgemeinden erzeugen. Jede Kirchgemeinde hat somit - unabhängig von ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit - Anspruch auf ein Kategorie-1-Kirchgebäude, in welchem der Gottesdienst gefeiert werden kann. Es gibt aber zahlreiche und Mut machende Beispiele dafür, dass sich in solchen Situationen Fördervereine bilden, die sich den Erhalt nicht mehr eigenständig finanzierbarer Kirchgebäude zur Aufgabe machen und die Kirchgemeinde beim Erhalt dieser Kirchgebäude tatkräftig unterstützen.

9.12 Wie werden die Kirchgemeinden unterstützt, die besonders Hilfe und Solidarität benötigen, weil sie in einer strukturschwachen Region liegen?

Hier gilt das zur vorherigen Frage Gesagte. Kirchgemeinden in strukturschwachen Regionen erhalten Unterstützung bei der baulichen Erhaltung ihrer Kategorie-1-Kirchen, indem diese Kirchen in Liste A der Gebäudekonzeption aufgenommen werden können, eine erhöhte Sakralgebäudezuweisung erhalten und antragsberechtigt für außerordentliche Zuweisungen bleiben. Bei allen weiteren Kirchgebäuden unterstützt die Landeskirche die Kirchgemeinden bei der Finanzierung der Verkehrssicherung durch die Sakralgebäudezuweisung in der für Kategorie-2- und Kategorie-3-Kirchen vorgesehenen Höhe.

10. Sakralgebäudezuweisung

10.1 Es heißt immer, die landeskirchlichen Mittel seien begrenzt. Jetzt wird mit der Sakralgebäudezuweisung sogar eine neue Zuweisungsart eingeführt. Woher kommt das Geld eigentlich?

Die für Sakralgebäudezuweisungen notwendigen finanziellen Mittel vermindern den landeskirchlichen Haushaltstitel für außerordentliche Zuweisungen. Die Mittel für die Sakralgebäudezuweisung gehen aber nicht für die Finanzierung von Bauvorhaben verloren, da sie bei zu stellenden Bauanträgen im Finanzierungsplan stets als Eigenmittel einzusetzen sind. Der Vorteil dieser „Umverteilung“ liegt darin, dass die Kirchgemeinden bei der Bildung der Substanzerhaltungsrücklagen für die Kirchen unterstützt werden und mit diesen Rücklagen unbürokratisch agieren können, ohne in jedem Fall bei Baumaßnahmen wegen fehlender Eigenmittel um die Gewährung einer außerordentlichen Zuweisung bitten zu müssen. Hinzu kommt, dass die Kirchgemeinden die Sakralgebäudezuweisungen im Gegensatz zu außerordentlichen Zuweisungen „auf jeden Fall“ erhalten und diesbezüglich Planungssicherheit entsteht.

10.2 Müssen für die Gewährung der Sakralgebäudezuweisung Anträge beim Landeskirchenamt gestellt werden?

Die Gewährung der Sakralgebäudezuweisung geschieht von Amts wegen ohne besonderen Antrag. Voraussetzung für die Auszahlung ist jedoch, dass der Kirchenvorstand die Kategorisierung der vorhandenen Kirchgebäude durchgeführt und der zuständigen Kassenverwaltung das Ergebnis der Kategorisierung bei der Aufstellung des Haushaltsplanes mitgeteilt hat. Solange eine notwendige Kategorisierung nicht stattgefunden hat, kann die Sakralgebäudezuweisung nur in Höhe von 25% der Rücklagenzuführung eingeplant werden.

10.3 Wann wird die Sakralgebäudezuweisung ausgezahlt?

Die Auszahlung der Sakralgebäudezuweisung erfolgt nach der Haushaltplangenehmigung durch das Regionalkirchenamt zusammen mit der Auszahlung der Allgemein- und Verwaltungskostenzuweisung, beginnend im Haushaltjahr 2016.

10.4 Wird die Sakralgebäudezuweisung gestaffelt gezahlt, analog zur gestaffelten Bildung der Substanzerhaltungsrücklage für das Kirchgebäude während der Konsolidierungsphase?

Nein, die Sakralgebäudezuweisung wird ab 2016 in voller Höhe gezahlt, d. h. in Höhe von 50 % (Kategorie 1-Kirche) oder 25 % (übrige Kirchgebäude der Kirchgemeinde).

10.5 Kann die Sakralgebäudezuweisung nur für die Rücklagenbildung desjenigen Kirchgebäudes benutzt werden, für welches sie gewährt wurde?

Die Sakralgebäudezuweisung wird gebäudebezogen gewährt und darf auch nur gebäudebezogen verwendet werden. Sie soll helfen, den Fortbestand jedes einzelnen Kirchgebäudes zu sichern. In diesen Schutz darf nicht eingegriffen werden.

10.6 Warum beträgt die Sakralgebäudezuweisung für Kirchen der Kategorie 2 nicht ebenfalls 50 % der Rücklagenzuführung wie bei Kirchen der Kategorie 1, sondern nur 25 % wie bei Kirchen der Kategorie 3 ?

Die Landeskirche möchte mit der Sakralgebäudezuweisung den Kernbereich der kirchgemeindlichen Arbeit verstärkt unterstützen. 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 das Kategorie-1-Kirchgebäude und erhält deshalb diese erhöhte Unterstützung in Form der höheren Sakralgebäudezuweisung. Im Unterschied hierzu sind Kirchgebäude der Kategorie 2 zur Deckung des kirchgemeindlichen Mindestraumbedarfes in der Regel nicht notwendig. Sie erhalten deshalb die niedrigere Sakralgebäudezuweisung.

10.7 Gibt es die Sakralgebäudezuweisung auch für Gemeindesäle, die regelmäßig für Gottesdienste genutzt werden?

Kirchgemeinden, welche über kein Sakralgebäude der Kategorie 1 verfügen und statt dessen einen Gemeinderaum für Gottesdienste nutzen, erhalten für diesen Gemeinderaum die Sakralgebäudezuweisung in der entsprechenden Höhe (50 % der Zuführung zur Substanzerhaltungsrücklage). In allen sonstigen Fällen von vorhandenen Gemeindesälen kann leider keine Sakralgebäudezuweisung gewährt werden.

10.8 Sakralgebäudezuweisung für Kirchbauten mit eingebauten oder angebauten nichtsakralen Räumen

10.8.1 Wie wird die Sakralgebäudezuweisung bei Kirchgebäuden mit angebauten nichtsakralen Räumen berechnet?

Zunächst wird die Substanzerhaltungsrücklagenverpflichtung nach den unter 4.23.1 dargestellten Verfahren berechnet. Die Sakralgebäudezuweisung wird nur für den sakral genutzten Kirchenteil gewährt und ist im Übrigen in ihrer Höhe von der durchgeführten Kategorisierung abhängig.

10.8.2 Wie wird die Sakralgebäudezuweisung bei Kirchgebäuden mit eingebauten nichtsakralen Räumen berechnet?

Zunächst wird die Substanzerhaltungsrücklagenverpflichtung nach den unter 4.23.2 dargestellten Verfahren berechnet. Die Sakralgebäudezuweisung wird für den im ersten Schritt ermittelten Betrag gewährt und ist im Übrigen in ihrer Höhe von der durchgeführten Kategorisierung abhängig.

10.9 Hat die neu eingeführte Sakralgebäudezuweisung Auswirkungen auf die Allgemeinkostenzuweisung für Kirchen? Wie ist das Verhältnis beider Zuweisungsarten zueinander?

Nein, beide Zuweisungsarten werden unabhängig voneinander gewährt. Die Allgemeinkostenzuweisung dient wie bisher schon dazu, den „Betrieb“ des Gottesdienstes zu stützen (Altarschmuck, Kerzen u. Ä.) Die neue Sakralgebäudezuweisung unterstützt die bauliche Erhaltung des Gebäudes.

10.10 Muss die Kirchgemeinde die Sakralgebäudezuweisung teilweise zurückzahlen, wenn diese die Substanzerhaltungsrücklage für ein Kirchgebäude zwar im Haushalt geplant hat, aber die Zuführung dann nicht leisten konnte?

Nein, Rückforderungen von ausgezahlten Sakralgebäudezuweisungen wird es nicht geben. Die Kirchgemeinde muss aber in einem solchen Fall gemeinsam mit der Kassenverwaltung prüfen, ob die Rücklagenzuführung auch künftig schwierig ist und ggf. ihre (vorläufige) Gebäudekonzeption ändern.

11. Listeneinteilung von Gebäuden (Liste A und Liste B)

11.1 Wer entscheidet über die Listeneinteilung von Gebäuden?

Über die Listeneinteilung entscheidet allein der Kirchenvorstand. 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, deren bauliche Erhaltung eingeschränkt wird und die veräußert oder stillgelegt werden sollen. (Auf Liste B eingeordnete Kirchen und Kapellen werden nicht veräußert.)

11.2 Was passiert, wenn es im Kirchenvorstand keine Einigung zu der Einteilung der Gebäude in Liste A und B gibt?

Die kirchgemeindliche Gebäudekonzeption mit ihren beiden Listen steht am Ende eines langen Beratungsprozesses. Insbesondere von den Regelungen des Gebäudeleitfadens zur Herstellung der finanziellen Transparenz und zur Konsolidierungsphase wird erwartet, dass sich hierdurch die Probleme der Kirchengemeinde bei der baulichen Erhaltung ihrer Gebäude deutlich herauskristalisieren, Einsichten reifen und die notwendigen Schlussfolgerungen gezogen werden. Die notwendigen Entscheidungsprozesse können zudem durch externe Moderation begleitet werden. Sollte der Kirchenvorstand auch am Ende dieses Prozesses keine Entscheidungen zur Listeneinteilung treffen können, hat dies Auswirkungen bei der Stellung von Bauanträgen, da hier die Vorlage der kirchgemeindlichen Gebäudekonzeption zwingend erwartet wird. Bauanträge in Verbindung mit Anträgen auf außerordentliche Zuweisung können ohne Vorlage einer kirchgemeindlichen Gebäudekonzeption nicht bearbeitet werden. Auch die landeskirchliche Sakralgebäudezuweisung kann dann nur in Höhe von 25 % der Rücklagenzuführung für sämtliche Kirchgebäude geleistet werden.

11.3 Ist die Einteilung in Liste A oder B für ein Gebäude endgültig?

Nein, sollte der kirchgemeindliche Haushalt zu einem späteren Zeitpunkt in der Lage sein, für ein ursprünglich auf Liste B eingeordnetes Gebäude die Substanzerhaltungsrücklage zu bilden, für die bauliche Unterhaltung aufzukommen und sollte der kirchgemeindliche Bedarf bestehen, kann ein Gebäude durchaus auch im Nachhinein in Liste A eingeordnet werden. Auch der umgekehrte Fall ist möglich, wenn sich nämlich später herausstellt, dass für ein zunächst auf Liste A eingeordnetes Gebäude die Zuführung zur Substanzerhaltungsrücklage nicht mehr aufgebracht werden kann.

11.4 Ist es zulässig, Gebäude zwischen den Listen A und B „hin und her zu tauschen“, wenn zum Beispiel Bauvorhaben anstehen, die eine außerordentliche Zuweisung benötigen?

Ein solches Verfahren würde den Gebäudeleitfaden unterlaufen und ist aus diesem Grund unzulässig.

11.5 Muss ein Gebäude des Fiskalvermögens in Liste B aufgenommen werden, wenn die Einnahmen nur für die Rückzahlung eines Darlehens ausreichen?

Ein bestehender Schuldendienst wird auf die zu bildende Substanzerhaltungsrücklage angerechnet. Es ist zu prüfen, wie lange der Schuldendienst noch läuft und wie sich die finanzielle Lage nach Wegfall des Schuldendienstes darstellt. Welche Restlaufzeiten eines Schuldendienstes hier noch tolerabel sind, bedarf der Einzelfallprüfung durch die Kassenverwaltung. Oft wird es so sein, dass ein derartiges Gebäude nach Wegfall des Schuldendienstes die Substanzerhaltungsrücklage in der vorgeschriebenen Höhe bilden kann und zusätzlich einen finanziellen Ertrag für die kirchgemeindliche Arbeit abwirft. Es wäre vollkommen verfehlt, ein solches Gebäude vorschnell in Liste B einzuordnen und abzugeben. Ist das Gebäude jedoch voraussichtlich auch nach Wegfall des Schuldendienstes weiterhin unrentabel, insbesondere dann, wenn weiterhin ein großer Instandhaltungsstau besteht, sollte das Gebäude jedoch sofort in Liste B eingeordnet und abgegeben werden.

11.6 Kann auch ein Gebäude auf Liste A stehen, für das zwar die Substanzerhaltungsrücklage gebildet werden kann, für das aber ein sehr hoher Instandhaltungsstau besteht?

Ja, das ist möglich, da die Listeneinteilung primär an die Fähigkeit zur Rücklagenbildung anknüpft. Bei einem großen und voraussichtlich nicht aufholbarem Instandhaltungsstau ist die Einordnung in Liste A aber kritisch zu hinterfragen.

11.7 Dürfen an einem Liste-B-Gebäude trotzdem noch Baumaßnahmen durchgeführt werden?

Ja, es dürfen weiterhin Baumaßnahmen durchgeführt werden, allerdings müssen diese vollständig mit kirchgemeindlichen oder Drittmitteln finanziert werden, da hierfür keine außerordentlichen Zuweisungen durch das Landeskirchenamt bzw. durch das Regionalkirchenamt bewilligt werden.

11.8 Wenn die Substanzerhaltungsrücklage einige Jahre nach der Konsolidierungsphase nicht mehr in voller Höhe für ein Gebäude der Liste A gebildet werden kann, ist dieses dann sofort auf Liste B zu setzen?

Ein einmaliges und geringfügiges Unterschreiten der Zuführung zur Substanzerhaltungsrücklage ist in jedem Fall tolerierbar. Die Gründe sind zu ermitteln und nach Möglichkeit abzustellen. Gelingt das nicht, so muss bei einem mehrmaligen und deutlichen Unterschreiten der Pflichtrücklagenzuführung die Konsequenz gezogen werden. Das betreffende Gebäude muss dann auf Liste B der kirchgemeindlichen Gebäudekonzeption gesetzt werden.

11.9 Kann es für Gebäude des Fiskalvermögens auf Liste A eine außerordentliche Zuweisung geben?

Gebäude des Fiskalvermögens müssen sich grundsätzlich selbst tragen. Außerordentliche Zuweisungen für Baumaßnahmen oder für Entschuldungen kann es daher nur im Ausnahmefall geben.

11.10 Dürfen rentable Gebäude des Fiskalvermögens in Liste B aufgenommen werden, um keine Substanzerhaltungsrücklagen für diese Gebäude bilden zu müssen und die hierdurch freiwerdenden finanziellen Mittel anderweitig zu verwenden?

Diese Verfahrensweise wäre sehr kurzsichtig, denn rentable Gebäude des Fiskalvermögens dienen mit ihren Erträgen der langfristigen Finanzierung der kirchgemeindlichen Arbeit. Um diese Ertragskraft aufrecht zu erhalten, ist deshalb aus den Einnahmen des Gebäudes zunächst die Substanzerhaltungsrücklage des Gebäudes zu bilden. Das Unterlassen der Rücklagenbildung gefährdet unabweichlich den Bestand des Gebäudes und damit auch seinen langfristigen finanziellen Ertrag. Rentable Gebäude des Fiskalvermögens dürfen deshalb nicht in Liste B der kirchgemeindlichen Gebäudekonzeption aufgenommen werden. Ein Einordnung in Liste B und damit die Veräußerung rechtfertigender wirtschaftlicher Grund liegt erst dann vor, wenn das Gebäude aufgrund eines hohen Instandhaltungsstaus nicht mehr baulich instandgehalten werden kann oder die Mieteinnahmen nicht (mehr) ausreichen, um die vorgeschriebene Substanzerhaltungsrücklage zu bilden.

11.11 Zählen Rüstzeitheime zum Fiskalvermögen?

Rüstzeitheime können als nichtsakrales Zweckvermögen gewertet werden, wenn dort überwiegend kirchgemeindliche Aufgabenerfüllung (Verkündigung) stattfindet. Etwas anderes gilt, wenn die Einrichtung überwiegend und in erster Linie der Erzielung von Einnahmen dient. In diesem Fall handelt es sich um Fiskalvermögen.

11.12 Muss die Gebäudekonzeption der Kirchgemeinde noch von anderer Stelle genehmigt werden?

Die kirchgemeindliche Gebäudekonzeption unterliegt keinem Genehmigungsvorbehalt. Die vom Kirchenvorstand beschlossene Gebäudekonzeption ist jedoch dem Kirchenbezirk zur Kenntnis zu geben. Aufgabe des Kirchenbezirkes bzw. seines Strukturausschusses ist es, die Gebäudekonzeptionen benachbarter Kirchgemeinden aufeinander oder mit einer bereits vorhandenen kirchenbezirklichen Strukturentwicklungskonzeption abzustimmen, so dass sie auch aus übergemeindlicher und kirchenbezirklicher Sicht möglichst sinnvoll sind und sich ergänzen. Wenn 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.

11.13 Kann eine Gebäudekonzeption als falsch zurückgewiesen werden, z. B. im Rahmen eines Antrags auf außerordentliche Zuweisung für ein Bauvorhaben?

Die vom Kirchenvorstand eigenverantwortlich aufgestellte Gebäudekonzeption ist Bauanträgen mit Zuweisungsbedarf stets als Anlage beizufügen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt eine Plausibilitätsprüfung unter Hinzuziehung von Daten der Kassenverwaltungen über die Zuführung zur Substanzerhaltungsrücklage. Nicht plausible Gebäudekonzeptionen werden als ungenügend zurückgewiesen. Das ist z. B. dann der Fall, wenn sich herausstellt, dass ein Gebäude zwar auf Liste A der Gebäudekonzeption eingeordnet wurde, die vorgeschriebene Zuführung zur Substanzerhaltungsrücklage aber deutlich verfehlt wird.

11.14 An welche Stelle kann sich eine Kirchengemeinde wenden, wenn sie Unterstützung bei der Anwendung des Leitfadens benötigt?

Die Unterstützungsmöglichkeiten sind vielfältig. In allen baufachlichen Fragen wird die Unterstützung durch die zuständigen Baupfleger gewährt. Bei Fragen zur Rücklagenzuführung und zur Aufstellung des Haushaltplanes erfolgt die Unterstützung durch die Mitarbeiter der Kassenverwaltungen. Bei Unterstützung in strukturellen Fragen auf Kirchenbezirksebene wird die Unterstützung und Beratung durch den Kirchenbezirk bzw. dessen Strukturausschuss gewährt. Wird im Beratungsprozess eine externe Moderation benötigt, so können sich die Kirchengemeinden an das Institut für Seelsorge und Gemeindepraxis <http://www.isg-leipzig.de/> wenden. Grundsätzliche Fragen zum Gebäudeleitfaden sind schriftlich oder per Mail an das Landeskirchenamt zu richten (joerg.teichmann@evlks.de).

11.15 Gibt es einen Fonds o. Ä., aus dem die Landeskirche Kirchen von herausragender Bedeutung notfalls erhält, wenn es die Kirchengemeinde allein nicht schafft?

Die herausragende Bedeutung einzelner Kirchen wird im Baugenehmigungsverfahren und bei Anträgen auf außerordentlichen Zuweisungen gebührend gewürdigt. In der Regel werden solche Kirchengebäude auch von der Kirchengemeinde selbst als Kategorie-1-Kirche eingeordnet werden. Ein besonderer Unterstützungsfonds kann für derartige Kirchen jedoch nicht gebildet werden.

11.16 Was ändert sich durch den Gebäudeleitfaden für die Bewilligung außerordentlicher Zuweisungen?

Die wesentlichste Veränderung durch den Gebäudeleitfaden besteht darin, dass eine außerordentliche Zuweisungen grundsätzlich nur noch für Gebäude bewilligt werden können, die auf Liste A der kirchengemeindlichen Gebäudekonzeption eingeordnet worden sind. Für Liste-B-Gebäude sind außerordentliche Zuweisungen nur noch ausnahmsweise für Verkehrssicherungsmaßnahmen oder zur Mitfinanzierung von Abrissmaßnahmen möglich. Darüberhinausgehende Baumaßnahmen an Liste-B-Gebäuden werden nicht mehr über außerordentliche Zuweisungen mitfinanziert. Dadurch erhöhen sich jedoch die Aussichten der Liste-A-Gebäude, im Bedarfsfall außerordentliche Zuweisungen für dringend erforderliche Baumaßnahmen zu erlangen. Damit wird der Zielsetzung des Gebäudeleitfadens entsprochen, dass die für die Erfüllung des Verkündigungsauftrages unbedingt notwendigen kirchengemeindlichen Gebäude auf möglichst lange Sicht erhalten werden können.

12. Verkauf und Stilllegung von Gebäuden

12.1 Ist bei einer Verkaufsentscheidung immer ein vereidigter Sachverständiger zu beauftragen, um den Verkehrswert des Gebäudes zu ermitteln?

Im Regelfall ist ein Verkehrswertgutachten in Form eines sog. Kurzugutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen einzuholen. Wenn sich das Gebäude in einem so schlechten Zustand befindet, dass der Instandhaltungsstau nach überschlägiger Einschätzung durch den Baupfleger den Sachwert des Gebäudes auf Null reduziert, kann auf die Einholung eines Kurzugutachtens verzichtet werden. In diesem Fall ist mindestens der Bodenrichtwert als Verkaufswert anzusetzen. Das Grundstücksamt und die Baupfleger stehen den Kirchgemeinden beratend zur Seite. Bei offenbar werthaltigen Objekten in guter Lage und ohne großen Instandhaltungsstau kann auch die Einschaltung eines Maklers sinnvoll sein. In städtischen Regionen sollen in der Regel Makler beauftragt werden.

12.2 Dürfen Gebäude nur im Wege des Erbbaurechtes abgegeben werden?

Nein, das ist nicht der Fall. Auf Liste B eingeordnete Immobilien dürfen auch verkauft werden. Der Kirchenvorstand sollte sich aber vor Augen führen, dass eine Erbbaurechtsvergabe vorteilhaft ist, weil das Grundstück im kirchengemeindlichen Eigentum verbleibt und für die Dauer des Erbbaurechtes regelmäßige Einnahmen durch den Erbbauzins erzielt. Zunächst sollte deshalb immer der Versuch unternommen werden, eine auf Liste B gesetzte Immobilie im Wege des Erbbaurechtes abzugeben. Wenn der Kirchenvorstand jedoch nach gewissenhafter Prüfung zu der Einschätzung gelangt, dass eine Erbbaurechtsvergabe nicht möglich ist, weil es hierfür keine Interessenten gibt, während jedoch Kaufinteressenten vorhanden sind, sollte der Verkauf zeitnah in die Wege geleitet werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn - insbesondere in ländlichen Regionen - auch ein Verkauf des Gebäudes nur auf ein geringes Kaufinteresse stößt.

12.3 Was gibt es für Alternativen, wenn die Abgabe im Wege des Erbbaurechtes bzw. der Verkauf von Gebäuden aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich ist, bzw. sich kein Abnehmer findet?

In diesem Fall sind die Preiserwartungen solange zu verringern, bis ein entsprechender Abnehmer gefunden wird. Grundsätzlich soll zumindest der Bodenwert des zugehörigen Grundstückes beim Verkauf erzielt werden. Der Bodenwert kann unterschritten werden, wenn sich das aufstehende Gebäude in einem ruinösen Zustand befindet, so dass es auch von einem potentiellen Käufer abgerissen werden müsste. Findet sich auch dann kein Abnehmer, ist das Gebäude stillzulegen und lediglich die Verkehrssicherung zu gewährleisten.

12.4 Wie verträgt sich der Verkauf eines Pfarrhauses mit der Dienstwohnungszuweisung des Pfarrers?

Wenn ein Pfarrhaus aus wirtschaftlichen Gründen aufgegeben werden muss, kann die Zuweisung der Dienstwohnung durch das Regionalkirchenamt widerrufen werden. Näheres regelt die Dienstwohnungsverordnung.

12.5 Dürfen wir den Erlös aus dem Verkauf eines Liste B-Gebäudes frei verwenden zur Erhaltung der anderen Gebäude?

Hier hat es keine Änderungen gegeben. Wenn Gebäude verkauft werden, die zu einem Lehensvermögen gehören, ist der Erlös diesem Lehensvermögen zuzuordnen. Der Kirchenvorstand der Kirchgemeinde ist für die Verwaltung und Erhaltung dieser gesonderten Vermögen verantwortlich. Die Kirchgemeinde kann aber beim Regionalkirchenamt beantragen, dass ein Verkaufserlös dennoch für andere Zwecke verwendet (verbraucht) werden darf, z. B. für eine Baumaßnahme an einem Liste A-Gebäude oder für die Bildung der Substanzerhaltungsrücklage für ein Liste A-Gebäude. Das Regionalkirchenamt (ab 80.000 € das Landeskirchenamt) wird bei der Entscheidung über die Genehmigung einer solchen „Vermögensfreigabe“ insbesondere berücksichtigen, ob der Zweck des Lehens heute noch erreicht werden kann. Beispiel: Das Pfarrlehn diente ursprünglich dazu, mit seinen Erträgen den Lebensunterhalt des Pfarrers (einschließlich Wohnung) sicherzustellen. Heute erfolgt die Besoldung des Pfarrers aus landeskirchlichen Mitteln. Solange sich aber die Dienstwohnung für den Pfarrer noch im Pfarrhaus befindet, ist der Zweck des Pfarrlehns nicht gänzlich weggefallen. Im Fall einer Veräußerung von Pfarrlehnsvermögen kann daher der Erlös allenfalls zu einem geringeren Teil für andere Zwecke freigegeben werden. Da Kirchen nicht verkauft werden, scheidet die Vermögensfreigabe von Erlösen aus dem Verkauf von Kirchenlehn in aller Regel aus.

12.6 Können wir ein Gebäude des Kirchschullehns auf Liste B setzen und einfach verkaufen?

Für Kirchschullehn besteht die Besonderheit, dass vor einem Verkauf die Eigentumsverhältnisse zwischen Kirchengemeinde und Kommune an Grundstück und Gebäude durch Vertrag geklärt sein müssen. Bei dieser Kirchschullehnsauseinandersetzung berät und unterstützt das Grundstücksamt die Kirchengemeinde.

12.7 Steht uns ein Ausverkauf der Kirchen bevor? „Verscherbeln“ wir nun die Kirchen, die wir nicht mehr halten können?

Ein Ausverkauf der Kirchen steht nicht bevor. Ein Ausverkauf von Kirchen wäre völlig unangemessen und wäre im Übrigen auch gar nicht durchführbar, da kein Markt für Kirchgebäude existiert. Vorübergehend nicht finanzierbare Kirchgebäude sollen stattdessen nach entfallener Nutzbarkeit stillgelegt werden, bis eine Besserung der Rahmenbedingungen eintritt.

12.8 Kann ein Kirchenvorstand, wenn er dies möchte, auch den Verkauf einer Kirche beschließen?

Kirchen, welche in Kategorie 3 eingeordnet werden mussten, verlieren hierdurch nichts von ihrer Bedeutung als Gottesdienststätten und Glaubens- und Lebenszeugnis unserer Gemeinden. Der Verkauf einer Kirche kommt deshalb regelmäßig nicht in Betracht. Im Ausnahmefall kann ein Verkauf eines Kirchgebäudes genehmigungsfähig sein, wenn das Kirchgebäude an eine Kirche der Arbeitsgemeinschaft christlicher Kirchen oder andere christliche Religionsgemeinschaft abgegeben werden soll. Weitere Ausnahmekonstellationen bedingen eine vorherige Entwidmung des Kirchgebäudes, wobei die spätere Nutzung nicht im Widerspruch zur vorherigen Widmung stehen darf. Zu nennen sind hier vor allem Nutzungen im Bereich Kunst und Kultur. Eine frühzeitige Einbeziehung des Regionalkirchenamtes und des Superintendenten ist hier unerlässlich.

12.9 Was soll aus dem Kunstgut und den vasa sacra werden, wenn eine Kirche stillgelegt werden soll?

Bei einer notwendigen Stilllegung müssen das Kunstgut und die vasa sacra gesichert werden. Hierzu ist rechtzeitig Kontakt zum Regionalkirchenamt herzustellen, welches alle weiteren notwendigen Maßnahmen gemeinsam mit dem Kirchenvorstand berät.

12.10 Was geschieht im Falle der Stilllegung einer Kirche mit der Orgel oder dem Geläut?

Rechtzeitig vor der Stilllegung einer Kirche wird der Kirchenvorstand Kontakt zum Regionalkirchenamt und seinen Baupfleger herstellen. Der Baupfleger vermittelt dann die weiteren Kontakte zu den Orgel- und Glockensachverständigen und nimmt selbst an den zu führenden Beratungen teil. Im Regelfall werden Orgeln in stillgelegten Kirchgebäuden in geeigneter Weise vor Verfall oder Verschmutzung durch Einhausung geschützt oder ausgebaut, wenn dies erforderlich ist. Die Stromzufuhr zu Orgeln und Geläuten ist stets zu unterbrechen.

12.11 Besteht im Fall der Stilllegung einer Kirche noch Versicherungsschutz?

Der Versicherungsschutz einer stillgelegten Kirche bleibt bestehen. Die Obliegenheiten des Gebäudeeigentümers für den Schutz vor Feuer und vor Einbruch bleiben auch bestehen.

12.12 Darf eine stillgelegte Kirche noch für die Öffentlichkeit zugänglich sein? Was darf in einer stillgelegten Kirche stattfinden?

Stilllegung bedeutet, dass die bauliche Unterhaltung auf die äußere Verkehrssicherung beschränkt wird und die Kirche bis auf weiteres nicht mehr für Gottesdienste genutzt wird. Nutzungen einer stillgelegten Kirche werden daher kaum noch möglich sein. Das Zugänglichmachen für die Öffentlichkeit muss neben diesen rein praktischen Gründen auch aus haftungsrechtlichem Blickwinkel gesehen werden. Wenn Menschen in einem stillgelegten Kirchgebäude zu Schaden kommen können, muss jede öffentliche Nutzung ausscheiden. Im Übrigen hat jede Nutzung einer stillgelegten Kirche die weiter bestehende Widmung des Kirchgebäudes als Gottesdienststätte zu beachten.

12.13 Muss eine Kirche, die nicht mehr nutzbar ist oder voraussichtlich auf Dauer nicht mehr zu gottesdienstlichen Zwecken genutzt wird, entwidmet werden?

Entwidmungen sollen in keinem Fall durchgeführt werden, da mit der Entwidmung jeglicher Anreiz für eine Reaktivierung eines stillgelegten Kirchgebäudes verloren gehen würde. Auch die Unterstützung durch Fördervereine würde durch eine Entwidmung negativ beeinflusst. Wir haben die Zuversicht, dass alle Kirchgebäude langfristig eine Zukunft als Gottesdienststätte haben und auch wieder als solche benutzt werden. Auch wenn dieser Zeitpunkt im Einzelfall fern erscheint, war es stets bewährtes Prinzip in unserer Landeskirche, langfristig zu denken und zu planen. Die Stilllegung eines Kirchgebäudes wird deshalb stets als eine vorübergehende Notmaßnahme angesehen, die an der Eigenschaft des Kirchgebäudes als Gottesdienststätte nichts ändert.

13. Bestandsschutzregelungen

13.1 Durch den Grundsatz, dass jede Kirchengemeinde nur ein Kategorie-1-Kirchgebäude ausweisen darf, werden alle diejenigen Kirchengemeinden benachteiligt, die sich in der Vergangenheit vereinigt haben und nicht den Weg in ein Schwesterkirchverhältnis oder Kirchspiel gegangen sind.

Nach dem In-Kraft-Treten des Kirchengemeindestrukturgesetzes am 01.07.1998 ist eine große Anzahl von Kirchengemeinden dem Appell des Gesetzgebers gefolgt, indem sie Strukturverbindungen gebildet haben.

Für diesen Fall sieht der Gebäudeleitfaden nun unter Ziffer IV. eine Bestandsschutzregelung vor: Im Falle von Kirchengemeindevereinigungen, die nach dem 30.06.1998 erfolgt sind, kann der Kirchenvorstand der vereinigten Kirchengemeinde beschließen, dass jeweils ein Kirchgebäude der ursprünglichen Kirchengemeinden unter bestimmten Voraussetzungen den Kategorie-1-Status und die erhöhte Sakralgebäudezuweisung erhält bzw. behält.

Die erwähnten Voraussetzungen soll das folgende Beispiel verdeutlichen:

Am 01.12.1998 haben sich die Kirchengemeinden A, B und C zur Kirchengemeinde ABC vereinigt. Die Kirchengemeinde A hat 3 Kirchgebäude und die Kirchengemeinden B und C haben jeweils 1 Kirchgebäude in die Vereinigung eingebracht, so dass die vereinigte Kirchengemeinde ABC nun über insgesamt 5 Kirchgebäude verfügt.

Nach der Bestandsschutzregelung hat die Kirchengemeinde ABC Anspruch auf 3 Kategorie-1-Kirchgebäude, weil sie aus 3 Einzelkirchengemeinden hervorgegangen ist. Für 3 Kirchgebäude, die vom Kirchenvorstand der vereinigten Kirchengemeinde ABC aus den 5 Kirchgebäuden auszuwählen sind, besteht folglich auch der Anspruch auf die erhöhte Sakralgebäudezuweisung in Höhe von 50 % der Zuführung zur Substanzerhaltungsrücklage. Die Kirchengemeinde ABC muss jedoch gewährleisten, dass sie in der Lage ist, die jeweils fehlenden 50 % bis zur vollen Höhe der Rücklagenzuführung aus eigenen Mitteln aufzubringen (Finanzierungsvorbehalt). Ist sie hierzu nicht in der Lage, so fällt das betreffende Kirchgebäude in die Kategorie 3 zurück. Von diesem „Zurückfallen“ ist nur das letzte Kategorie-1-Kirchgebäude der vereinigten Kirchengemeinde ABC ausgenommen. Hier gilt die Garantie des Gebäudeleitfadens, dass nämlich jede Kirchengemeinde ein Kategorie-1-Kirchgebäude behält und für dieses die erhöhte Sakralgebäudezuweisung beanspruchen kann. Für dieses garantierte Kategorie-1-Kirchgebäude können auch weiterhin Anträge auf außerordentliche Zuweisungen bei notwendigen Baumaßnahmen gestellt werden.

Unabhängig von diesem „automatischen“ Zurückfallen ist die willentliche Zurückstufung eines Kategorie-1-Kirchgebäudes in ein Kategorie-3-Kirchgebäude durch Beschluss des Kirchenvorstandes jederzeit möglich.

13.2 Gilt die Bestandsschutzregelung auch für Kirchengemeindevereinigungen, die erst in der Zukunft erfolgen?

Ja, die Bestandsschutzregelung gilt auch für Kirchengemeindevereinigungen, die erst in Zukunft erfolgen.

13.3 Wie passt der Finanzierungsvorbehalt mit der angeblichen Garantie für zumindest ein Kategorie-1-Kirchgebäude zusammen?

Der Finanzierungsvorbehalt gilt nur für die zweiten oder weiteren Kirchgebäude, nicht jedoch für das erste Kirchgebäude. Gelingt es der Kirchengemeinde nicht, für die zweiten oder weiteren Kirchgebäude die Zuführung zur Substanzerhaltungsrücklage in der vollen Höhe zu erbringen, fallen diese zwar zurück in die Kategorie 3. Das erste (und dann einzige) Kategorie-1-Kirchgebäude bleibt jedoch unabhängig von der möglichen Rücklagenzuführung in der Kategorie 1 und wird in Liste A der kirchengemeindlichen Gebäudekonzeption eingeordnet.

13.4 Wenn die Bestandsschutzregelung einen Finanzierungsvorbehalt beinhaltet, worin soll dann überhaupt noch der Vorteil für die Kirchgemeinden liegen?

Ohne die Bestandsschutzregelung wäre die Einordnung eines zweiten oder weiteren Sakralgebäudes auf Liste A der kirchgemeindlichen Gebäudekonzeption generell nur als Kategorie-2-Kirchgebäude möglich. Kategorie-2-Sakralgebäude erhalten jedoch die Sakralgebäudezuweisung nur in Höhe von 25 % der zu bildenden Substanzerhaltungsrücklage, so dass die Kirchgemeinde die fehlenden 75 % in voller Höhe aufbringen muss. Die Bestandsschutzregelung erleichtert also die Einordnung weiterer Sakralgebäude auf Liste A der kirchgemeindlichen Gebäudekonzeption, da somit die Finanzierungslücke nicht 75, sondern nur 50 % beträgt.

13.5 Wir sehen die Gefahr, dass sich auch diese Bestandsschutzregelung negativ auf die Bereitschaft der Kirchgemeinden auswirkt, sich in Zukunft vereinigen zu wollen, da der Kategorie-1- Status zweiter oder weiterer Kirchgebäude an einen Finanzierungsvorbehalt geknüpft ist, den es bei Kirchspiel- und Schwesterkirchgemeinden so nicht gibt.

Zunächst ist es so, dass der Gebäudeleitfaden aus verfassungsrechtlichen Gründen bei den (einzelnen) Kirchgemeinden ansetzt (die in den Schwesterkirchverbänden und Kirchspielen nicht untergehen, sondern weiterbestehen).

Neben diesem eher formalen Grund existieren jedoch auch ganz praktische Gründe für den Finanzierungsvorbehalt der Bestandsschutzregelung. Es macht keinen Sinn und unterläuft die Intention des Gebäudeleitfadens, wenn in einer vereinigten Kirchgemeinde den nicht mehr wirklich benötigten und nicht mehr vollständig finanzierbaren Kirchgebäuden der Kategorie-1-Status zuerkannt wird, ohne dass die finanzielle Leistungskraft der Kirchgemeinde eine Rolle spielt. Dies gilt umso mehr, je kleiner und mitglieder- und finanzschwächer die Kirchgemeinden sind, die eine Strukturverbindung anstreben.

Die vermeintlich sinnvolle „Flucht“ in den Schwesterkirchverbund oder in das Kirchspiel allein deshalb, um den Finanzierungsvorbehalt zu umgehen und eine höhere Sakralgebäudezuweisung zu erlangen, könnte sich schnell als Irrweg herausstellen, da immer der generell geltende Finanzierungsvorrang für die Kategorie-1-Kirchgebäude mitgedacht werden muss (vgl. Gebäudeleitfaden 2.2.1.). Die verfügbaren Haushaltsmittel haben dann nämlich ausnahmslos zuerst in die Rücklagenbildung für die Kategorie-1-Kirchgebäude zu fließen, bevor die Rücklagen anderer, für die kirchgemeindliche Arbeit wichtiger Gebäude, gebildet werden dürfen.

Im Sinne einer ausgewogenen Gebäudestruktur, die möglichst viele Bereiche der kirchgemeindlichen Arbeit abdeckt (etwa Kirche, Pfarrhaus, Gemeindehaus mit Verwaltung), wird also in vielen Fällen der Weg in die Kirchgemeindevereinigung der sinnvollere Weg sein.

13.6 Im Gebäudeleitfaden ist manchmal von Finanzierungsvorrang und dann wieder von Finanzierungsvorbehalt in Bezug auf die Sakralgebäude die Rede. Was ist der Unterschied?

Finanzierungsvorrang bedeutet, dass alle verfügbaren Haushaltsmittel zuerst für die Rücklagenbildung des betreffenden Kategorie-1-Kirchgebäudes eingesetzt werden müssen, bevor Haushaltsmittel für andere kirchgemeindlichen Gebäude eingesetzt werden dürfen. Der so verstandene Finanzierungsvorrang betrifft also alle Kategorie-1-Kirchgebäude, egal in welcher Strukturverbindung sich die Kirchgemeinde befindet.

Finanzierungsvorbehalt ist der weitergehende Begriff und bedeutet, dass die jährliche Rücklagenbildung auch tatsächlich zu 100 % erreicht werden muss. Der Finanzierungsvorbehalt gilt für alle zweiten und weiteren Kategorie-1-Kirchgebäude in vereinigten Kirchgemeinden (Bestandsschutzregelung) und die Kategorie-2-Kirchgebäude.

13.7 Gilt der Finanzierungsvorrang der Kategorie-1-Kirchen auch gegenüber der Rücklagenbildung für das rentable Fiskalvermögen? Darf die Rücklagenbildung des Fiskalvermögens erst dann einsetzen, wenn die Zuführung zur Substanzerhaltungsrücklage der Kategorie-1-Kirche erfolgt ist?

Finanzierungsvorrang bedeutet, dass alle verfügbaren Haushaltsmittel zuerst für die Rücklagenbildung des betreffenden Kategorie-1-Kirchgebäudes eingesetzt werden müssen, bevor Haushaltsmittel für andere kirchgemeindlichen Gebäude eingesetzt werden dürfen. Dieser Grundsatz bedarf jedoch einer wichtigen Konkretisierung. Hierzu muss man sich vor Augen führen, dass das rentable Fiskalvermögen seinerseits dazu dient, mit seinen Erträgen die kirchgemeindliche Arbeit langfristig mitzufinanzieren. Das Abschöpfen der Einnahmen der Gebäude des Fiskalvermögens ohne vorherige Rücklagenbildung würde das Fiskalvermögen in seinem Bestand und zugleich seine langfristige Ertragskraft ruinieren. Durch das Fiskalgebäude selbst erwirtschaftete Mittel (Mieteinnahmen) sind deshalb erst dann als „verfügbar“ anzusehen, nachdem die Ausgaben des Fiskalvermögens einschließlich der Rücklagenzuführung geleistet worden sind. Mit anderen Worten: „Man darf die Kuh nicht schlachten, die man melken will.“

14. Zeitraum und Fristen, formelle Anforderungen

14.1 Bis wann soll die Gebäudekonzeption erstellt werden bzw. gibt es Fristen, die einzuhalten sind?

Der Gebäudeleitfaden tritt am 01.01.2015 in Kraft. Die Gebäudekonzeption muss spätestens im Jahre 2020 in ihrer endgültigen Form vorliegen. Die Arbeiten an der Gebäudekonzeption sollten jedoch so frühzeitig wie möglich beginnen und können in eine vorläufige Gebäudekonzeption eingehen, damit schnell Schwachstellen bzw. problematische Gebäude sichtbar gemacht werden und ggf. gehandelt werden kann. Aufgrund evtl. anstehender Diskussionen und Beschlüsse bezüglich der Kategorisierung von Sakralgebäuden und Einordnung des Gebäudebestandes in die Liste A und B sollte genügend Zeit für die Erstellung der Konzeption eingeplant werden.

14.2 Gibt es formelle Anforderungen für kirchgemeindliche Gebäudekonzeptionen oder sind diese auch formlos möglich?

Eine kirchgemeindliche Gebäudekonzeption kann prinzipiell auch formlos erstellt und abgegeben werden. Zur Unterstützung der Kirchgemeinden wurde jedoch ein Muster entwickelt, welches im Downloadbereich des Intranets der Landeskirche (Corporate Net – CN) Downloads/Formulare → Grundstücks- und Baurecht → Gebäudeleitfaden → Muster Gebäudekonzeption oder unter http://www.evks.de/doc/Muster_Gebaeudekonzeption.xls zum Abruf bereit steht. Die Verwendung dieses Musters wird empfohlen und sichert eine einheitliche und schnelle Bearbeitung bei der späteren Verwendung der Gebäudekonzeption.

14.3 Wenn die Gebäudekonzeption bereits erstellt wurde, darf sie dann schon vor 2015 bei der Haushaltplanung berücksichtigt werden?

Substanzerhaltungsrücklagen sollten, so wie es die Haushaltplanrichtlinie vorschreibt, bereits mit eingeplant werden, wenn hierdurch kein Einzelzuweisungsbedarf entsteht. Darüber hinausgehende Planungen können erst nach In-Kraft-Treten des Gebäudeleitfadens erfolgen. Auch die Sakralgebäudezuweisung kann erst ab dem 01.01.2016 als Einnahme geplant werden.

14.4 Was ist eine vorläufige Gebäudekonzeption?

Während der Konsolidierungsphase sind die Kirchenvorstände verpflichtet, eine vorläufige Gebäudekonzeption aufzustellen. In der vorläufigen Gebäudekonzeption ist nach durchgeführter Kategorisierung der Sakralgebäude der Nachweis zu erbringen, dass für alle auf Liste A gesetzten kirchgemeindlichen Gebäude der jeweilige Stufenwert der Zuführung zur Substanzerhaltungsrücklage ohne Defizit im Kirchgemeindehaushalt erbracht werden kann. Der Nachweis wird durch die Einstellung der jeweiligen Stufenwerte in den Haushaltplan erbracht.

Alle anderen Gebäude sind auf Liste B der vorläufigen Gebäudekonzeption einzuordnen.

14.5 Wofür wird die vorläufige Gebäudekonzeption benötigt?

Die vorläufige kirchgemeindliche Gebäudekonzeption ist während der Konsolidierungsphase notwendige Voraussetzung für die Gewährung außerordentlicher Zuweisungen für Liste-A-Gebäude und zur Erteilung von Veräußerungsgenehmigungen für Liste-B-Gebäude.

Wenn während der Konsolidierungsphase Veräußerungsgenehmigungen für Liste-B-Gebäude beantragt werden sollen, gilt zusätzlich Folgendes:

Für auf Liste B gesetzte Gebäude des Fiskalvermögens und des nichtsakralen Zweckvermögens ist das Vorliegen des wirtschaftlichen Grundes im Sinne des § 41 Abs. 1 Satz 2 KGO und § 25a AVO KGO für den Zeitpunkt der Antragstellung und als Negativprognose für das Jahr 2020 (Ende der Konsolidierungsphase: 31.12.2019) plausibel darzustellen (z.B. Unfähigkeit zur ausreichenden Rücklagenbildung, hoher und nicht aufholbarer Instandhaltungsstau, zu geringes Mietniveau, schlechte Lage, dauerhaft schlechte Vermietungsaussichten usw.).