

Handreichung

für die Erstellung von

Gebäudekonzepten

der Kirchengemeinden

im Erzbistum Freiburg

Stand: 1. September 2015

Inhalt

Einleitung.....	3
Mitgliederentwicklung, Finanzentwicklung	3
Veränderte pastorale Anforderung.....	3
Vorhandener Immobilienbestand (Ist-Situation)	4
Erkenntnisse	5
Ziele und rechtliche Vorgaben	6
Leitbild für die Bautätigkeit in der Erzdiözese Freiburg	6
Haushaltsordnung, Haushaltsrichtlinien	6
Eckpunkte und Rahmenbedingungen für die Erstellung von Gebäudekonzepten	7
1. Pfarrkirchen, Filialkirchen und Kapellen (Sakralgebäude).....	8
2. Pfarrhäuser, die für Priester als Dienstwohnung benötigt werden	9
3. Pfarrhäuser, die nicht mehr für einen Priester benötigt werden	9
4. Pfarrverwaltung.....	9
5. Gemeindehäuser	10
6. Kindergärten	11
7. Mietgebäude	12
Wie vorgehen? Die einzelnen Schritte zum Gebäudekonzept.....	12
Schritt 1 - Erhebung des Gebäude- und Immobilienbestands	13
Schritt 2 - Bedarf ermitteln.....	13
Schritt 3 - Vorhandenen Gebäude- und Immobilienbestand vergleichen mit dem ermittelten Gebäude- und Raumbedarf.....	14
Schritt 4 - Gebäude- und Immobilienkonzept entwickeln	14
Schritt 5 - Gebäudekonzept festlegen und beschließen	15
Schritt 6 - Umsetzungsphase - Gebäude anpassen	15
Fortentwicklung des Gebäudekonzepts	15
Schlussbemerkungen	16
Anhang: Beispielrechnung zu Gemeindehausflächen	16

Erzbischöfliches Ordinariat Freiburg i.Br.

Abt. VI Immobilien, Bau, Diözesane Stiftungen

Referat 4 Bauwesen, Kunst und Denkmalpflege

Einleitung

Der vorhandene Immobilienbestand in der Erzdiözese Freiburg kann mit den momentan zur Verfügung stehenden sowie den zukünftig zu erwartenden finanziellen Mitteln langfristig nicht gehalten und unterhalten werden. Es bedarf einer strukturellen Reform des Gebäudebestandes auf der Ebene jeder Kirchengemeinde/Seelsorgeeinheit. Die Kernfrage dabei ist, welchen Gebäudebestand die Pastoral der Zukunft benötigt.

Die Richtlinien für Seelsorgeeinheiten in der Erzdiözese Freiburg vom 24.02.2013 (Amtsblatt 2013 Nr. 8 vom 05.04.2013) geben Folgendes vor:

„Um die vorhandenen materiellen Ressourcen sachgerecht und zielorientiert einsetzen zu können, entwickelt und beschließt der Pfarrgemeinderat ein Gebäudenutzungskonzept für die Kirchengemeinde, das in regelmäßigen Abständen, mindestens aber alle fünf Jahre überprüft und fortgeschrieben wird.“

Die vorliegende Handreichung soll den Kirchengemeinden helfen, einen bedarfsgerechten, funktionalen und wirtschaftlichen Gebäudebestand für die pastorale Arbeit zu sichern. Dabei sollen die finanziellen Mittel möglichst sparsam und gegenüber den nachfolgenden Generationen verantwortungsvoll eingesetzt werden, damit finanzieller Spielraum für die pastoralen Aufgaben erhalten bleibt.

Mitgliederentwicklung, Finanzentwicklung

Wenn die schon seit Jahren zu verzeichnende rückläufige Entwicklung der Zahl der katholischen Gemeindemitglieder weiterhin anhält, muss realistischer Weise damit gerechnet werden, dass die Zahl der katholischen Gemeindemitglieder im Erzbistum bis zum Jahr 2040 im Vergleich zu heute weiter erheblich sinken wird. Damit wird aufgrund der sich deutlich verändernden Altersstruktur ein überproportionaler Rückgang der erwerbstätigen Gemeindemitglieder einhergehen, so dass sich diese Entwicklung erheblich auf die verfügbaren Finanzmittel (insbesondere Kirchensteuereinnahmen) auswirken wird.

Veränderte pastorale Anforderung

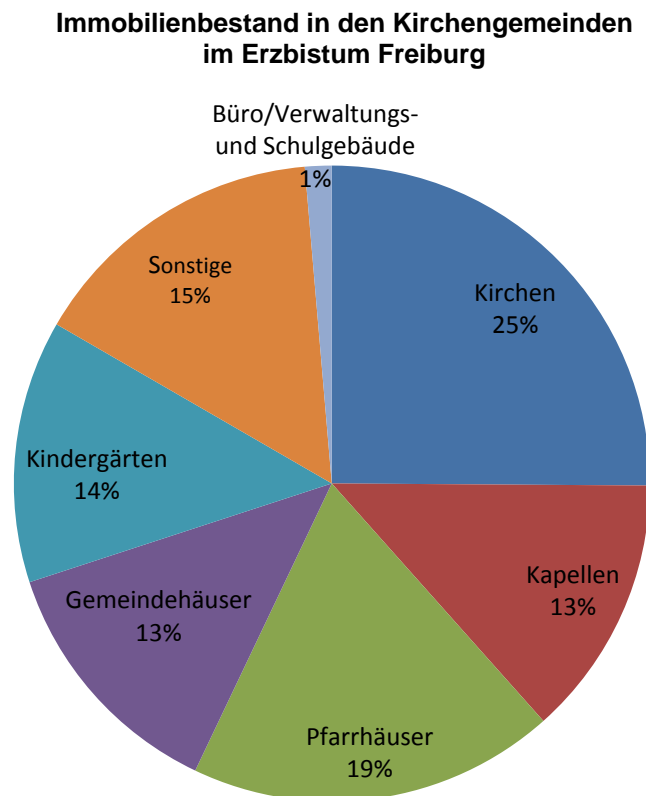
Der Wandel in Gesellschaft und Kirche hat auch eine Neuausrichtung der Pastoral in den Pfarreien notwendig gemacht. Strukturell wurde diesem Wandel durch die Bildung von Seelsorgeeinheiten und die Zusammenfassung von bisherigen Kirchengemeinden in neue, größere Kirchengemeinden, spätestens zum 01.01.2015, entsprochen.

Dies wird auch eine Veränderung der Anforderungen an die Größe, den Zuschnitt, die Ausstattung und die Lage der pastoral benötigten Räumlichkeiten bedingen.

Vorhandener Immobilienbestand (Ist-Situation)

Der Immobilienbestand der Kirchengemeinden ist historisch gewachsen; insbesondere in der zweiten Hälfte des vergangenen Jahrhunderts ist der Immobilienbestand aufgrund vieler Faktoren (Gründung neuer Stadtteile, fast flächendeckender Bau von Gemeindehäusern, verstärktes kirchliches Engagement im Kindergartenbereich, günstige Finanzentwicklung usw.) stark angewachsen.

Der Grundstücks- und Gebäudebestand aller Kirchengemeinden wurde in den vergangenen Jahren erfasst und steht in einer Datenbank für das Immobilienmanagement zur Verfügung. Eine Auswertung der Gebäudeerfassung hat ergeben, dass es zurzeit im Bereich der Erzdiözese in den Kirchengemeinden insgesamt rund 5.400 Gebäude gibt, die sich auf folgende Hauptnutzungsarten aufgliedern:



Der ganz überwiegende Teil der Gebäude dient unmittelbar kirchlichen, pastoralen Zwecken (Kernimmobilien). Nur ein geringer Teil entfällt auf sonstige Gebäude wie Miet- oder Bürogebäude.

Neben dem hohen Bestand an historischen Gebäuden (insbesondere Kirchen und Kapellen) erfordern vor allem auch die nach den damaligen Nutzungsanforderungen und Baubestimmungen errichteten Kirchen und Gemeindehäuser aus den 1960-er und 1970-er Jahren einen hohen baulichen und finanziellen Aufwand zur Sanierung und Anpassung an die

heutigen Erfordernisse (Energieeinsparung, Brandschutz, Barrierefreiheit usw.). Hinzu kommt, dass vielerorts großflächige Räume geschaffen wurden, die sich heute als zu groß oder problematisch erwiesen haben (z. B. Gemeinderäume im Untergeschoss von Kirchen oder Kindergärten).

Insgesamt haben allein die Gemeindehäuser in der Erzdiözese Bruttogrundflächen (BGF) von zusammen rund 600.000 m². Den Kirchengemeinden entstehen für diese Gebäudeflächen (nach den kirchenintern ermittelten Richtwerten) insgesamt Kosten (Bausubstanzerhaltungsrückstellung und Betriebskosten) von jährlich rund 33 Mio. €. Diesen Kosten steht eine Zuweisung aus Kirchensteuermitteln an die Kirchengemeinden in Höhe von jährlich rund 12,5 Mio. € gegenüber. Zur Unterhaltung, Sicherung und Bewirtschaftung dieser Flächen müssen die Kirchengemeinden somit deutlich mehr als die Hälfte (ca. 62 %) der Kosten mit Eigenmitteln, Spenden, Zuschüssen Dritter usw. aufbringen.

Erkenntnisse

Die geschilderte Entwicklung und der Immobilienbestand erfordern eine Anpassung und Konzentration der Immobilien und Flächen auf den tatsächlich notwendigen und finanzierbaren Bedarf einer Kirchengemeinde unter Berücksichtigung der pastoralen Zukunftsperspektiven. Diese Anpassung des Immobilienbestands muss vor allem auch eine Optimierung der Raumqualitäten und Raumstrukturen, eine Reduzierung der Flächen und der Unterhaltungs- sowie Betriebskosten (insbesondere Energieeinsparung) und eine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten (flexible Nutzung, Mehrfachnutzung) zum Ziel haben.

Es ist nicht die primäre Aufgabe einer Kirchengemeinde, Renditen durch Vermietungen oder Investitionen zu erwirtschaften, sondern pastoral, seelsorgerisch und caritativ tätig zu sein. Für diese primären kirchlichen Aufgaben müssen die Immobilien ausreichend ausgestattet sein. Ein unnötiger Mittelabfluss für andere Zwecke (z.B. Vorhaltung einer nicht benötigten Immobilie) muss unterbleiben.

Eine Reduzierung des Gebäudebestands auf das pastoral unbedingt Notwendige oder wirtschaftlich Sinnvolle ist auch angesichts der verstärkten baulichen Anforderungen an das Gebäudemanagement (Sicherheit, Brandschutz, Barrierefreiheit, Energieeffizienz usw.) und der damit verbundenen erhöhten Verantwortung angezeigt.

Synergieeffekte durch die Bildung der Seelsorgeeinheiten und die Zusammenlegung der Kirchengemeinden und die dadurch mögliche Bündelung von Aufgaben und Raumressourcen (z. B. zentrale Pfarrbüros) müssen genutzt werden.

Ziele und rechtliche Vorgaben

Leitbild für die Bautätigkeit in der Erzdiözese Freiburg

Nach dem Leitbild für die Bautätigkeit in der Erzdiözese Freiburg (Amtsblatt 2009 Nr.17 vom 01.07.2009) ist kirchliches Bauen kein Selbstzweck. Es leistet einen wichtigen Beitrag zum Dienst an der Sendung der Kirche und dient der Verkündigung des Evangeliums. Zugleich geht es darum, das christliche Gemeindeleben vor Ort zu unterstützen, äußere Voraussetzungen für die Feier der Liturgie und das Leben und Zusammenleben der kirchlichen Gemeinden, Gruppen und Kreise zu schaffen. Dabei hat kirchliches Bauen die Aufgabe, die sich wandelnden pastoralen Notwendigkeiten sorgsam zu berücksichtigen und entsprechend umzusetzen. Ebenso gilt es, sich immer neu den veränderten theologischen und pastoralen Schwerpunktsetzungen sowie den jeweiligen gesellschaftlichen, künstlerischen, technischen und finanziellen Veränderungen zu stellen.

Haushaltsordnung, Haushaltsrichtlinien

Die kirchlichen Haushaltsvorschriften geben für kirchliche Gebäude und für Baumaßnahmen vor, dass die mit dem Gebäude verbundenen gesamten Kosten (Baukosten und Folgekosten) betrachtet und dargelegt werden.

So ist nach § 32 Abs. 2 der Haushaltsordnung bei der Veranschlagung von Investitionen *„eine möglichst genaue Schätzung der Gesamtkosten der Investition sowie der nach Fertigstellung der Baumaßnahmen entstehenden jährlichen Haushaltsbelastungen (Bewirtschaftungskosten) beizufügen.“*

Mit der Einführung der Doppik bzw. der doppelten Buchführung wurde außerdem die Bildung einer Bausubstanzerhaltungsrückstellung verbindlich eingeführt. Dadurch werden der Ressourcenverbrauch und die gesamten Gebäudekosten einschließlich der Folgekosten transparent dargestellt.

Eckpunkte und Rahmenbedingungen für die Erstellung von Gebäudekonzepten

Die zentralen Aufgaben der Pfarrgemeinden und Seelsorgeeinheiten sind

- die Weitergabe und Bezeugung des christlichen Glaubens,
- das Feiern des Gottesdienstes und des christlichen Lebens,
- der Dienst an den Armen und Bedürftigen.

Für diese Aufgaben sind die kirchlichen Gebäude (Kernimmobilien) von elementarer Bedeutung.

Auf der Grundlage des pastoralen Konzepts müssen ein Gebäudekonzept und eine Strategie entwickelt werden mit dem Ziel, den Gebäudebestand auf das pastoral unbedingt Notwendige und finanziell Tragbare anzupassen bzw. zu reduzieren. Die Gebäude in den Kirchengemeinden müssen entsprechend ihrer Nutzung bzw. Zweckbestimmung in den folgenden sechs Kategorien betrachtet werden:

- 1. Pfarrkirchen, Ferialkirchen und Kapellen (Sakralgebäude)**
- 2. Pfarrhäuser, die für einen Pfarrer bzw. Priester als Dienstwohnung benötigt werden**
- 3. Pfarrhäuser, die nicht mehr für Priester (Leiter der Seelsorgeeinheit, Kooperator, Ruhestandsgeistlichen) benötigt werden**
- 4. Gemeindehäuser**
- 5. Kindergärten**
- 6. Mietgebäude u.ä.**

Für das Gebäudekonzept gelten die im Folgenden dargestellten Vorgaben.

1. Pfarrkirchen, Filialkirchen und Kapellen (Sakralgebäude)

Die Erhaltung eines Sakralgebäudes hat **hohe Priorität**. Unter den der Seelsorge dienenden Gebäuden haben Kirchenbauten **Vorrang**.

Jedoch muss berücksichtigt werden, dass für die Sakralgebäude i.d.R. hohe Kosten für die bauliche Unterhaltung anfallen. Auch die laufenden Betriebskosten (Heizung, Strom, Versicherungen usw.) können erheblich sein. Obwohl die Erhaltung der vorhandenen Sakralgebäude Vorrang hat, müssen daher auch die Sakralgebäude unter folgenden Kriterien einer Bewertung unterzogen werden:

- Funktion/Stellenwert und pastorale Bedeutung in der Kirchengemeinde/Seelsorgeeinheit und ggf. auch auf Dekanats- und Diözesanebene
- Raumgröße im Verhältnis zur Größe der Pfarrgemeinde und zum Gottesdienstbesuch
- Umfang der Nutzung
- Gesamter baulicher Zustand (Sanierungsstau?)
- Höhe des Aufwandes für Instandhaltung/Instandsetzung; hierzu ist ein mittelfristiges (15 - 20 Jahre) Konzept zur Gebäudeinstandhaltung zu erstellen
- Höhe der Betriebskosten
- Denkmaleigenschaft
- Geographische Lage innerhalb der Kirchengemeinde; Entfernung zu anderen Sakralgebäuden usw.
- Infrastrukturelle Anbindung; städtebauliche Lage

Aus dieser Bewertung können sich in Einzelfällen auch bei Sakralgebäuden trotz der hohen Priorität Handlungszwänge ergeben, die dazu führen, dass die sakrale Nutzung oder das Gebäude verändert oder aufgegeben wird. Dabei sollen die nachgenannten Handlungsszenarien in der folgenden Reihenfolge geprüft werden:

- a) Das Kirchengebäude bleibt im kirchlichen Eigentum, aber die liturgische Nutzung wird verändert (z. B. Beschränkung der Nutzung auf die Sommerzeit, Gestattung einer Mitnutzung durch andere christliche Kirchen oder Gemeinschaften, kommunale oder kulturelle Mitnutzung für Konzerte, Ausstellungen usw. gegen Nutzungsentgelt, Aufteilung/Abtrennung des Kirchenraumes und Teilstilllegung oder Teilumnutzung der Kirche).
- b) Das Kirchengebäude bleibt im kirchlichen Eigentum, aber die liturgische Nutzung wird beendet und es erfolgt eine Umnutzung und ggf. Vermietung zu anderen kirchlichen Zwecken (caritative Institution, kirchliche Verwaltung, Museum/Archiv/Bibliothek) oder zur Vermietung für sonstige Zwecke. Diese Umnutzung soll möglichst einen provisorischen und keinen endgültigen Charakter haben.
- c) Nur im äußersten Fall soll ein Verkauf oder ein Abriss des Kirchengebäudes in Betracht gezogen werden.

2. Pfarrhäuser, die für Priester als Dienstwohnung benötigt werden

Sie dienen der Unterbringung eines Priesters (Leiter der Seelsorgeeinheit, Kooperator, Ruhestandsgeistlicher).

Die Anzahl dieser Pfarrhäuser innerhalb der Kirchengemeinde, deren örtliche Lage und deren Umfang bzw. Raumkonzept (mit/ohne Haushälterinnenbereich usw.) wird durch das Ordinariat festgelegt. Diese Pfarrhäuser stehen nicht zur Disposition der Kirchengemeinde.

Die Pfarrhäuser, welche Kooperatoren oder Ruhestandsgeistlichen als Wohnsitz dienen sollen, können von der Kirchengemeinde dem Erzb. Ordinariat vorgeschlagen werden.

3. Pfarrhäuser, die nicht mehr für einen Priester benötigt werden

Soweit ein Pfarrhaus nicht mehr der Unterbringung eines Priesters dient und vom Erzb. Ordinariat freigegeben wurde, hat es keine pastorale Bedeutung (im Sinne eines Dienstsitzes) mehr. Es kann daher einer anderen Nutzung (z.B. Vermietung für Wohn- oder Gewerbezwecke, Gemeinderäume) oder einer Verwertung (z.B. Verkauf, Erbbaurecht) zugeführt werden.

In vielen Fällen besteht der Bedarf, dass in einem Pfarrhaus ein Pfarrbüro und/oder Gemeinderäume weiterhin erhalten bleiben oder neu geschaffen werden. Dafür ist jedoch ein schlüssiges Gebäudenutzungskonzept für das gesamte Pfarrhaus notwendig. Dies bedeutet insbesondere, dass die Nutzung des Gebäudes wirtschaftlich und rentabel sein muss. Das Festhalten an (ehemaligen) Pfarrhäusern lediglich mit dem Ziel, einzelne Räumlichkeiten (z.B. ein kleines Pfarrbüro oder lediglich ein kleiner Gruppenraum) beizubehalten, während die anderen Räumlichkeiten nur untergeordnet oder gar nicht genutzt werden oder nicht kostendeckend vermietbar sind, ist zu vermeiden. Bei der Frage nach der Nutzung oder Verwertung des Gebäudes sind grundsätzlich wirtschaftliche Maßstäbe anzulegen.

4. Pfarrverwaltung

Die Kirchengemeinde entscheidet selbst nach pastoralen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten über die Organisation der Pfarrverwaltung. Allerdings muss die Organisation der Verwaltung in ein schlüssiges Gebäudekonzept eingebettet sein. Gebäude, in welchem sich Verwaltungsräume befinden, müssen effektiv genutzt sein. Es ist möglich, dass die Pfarrverwaltung auf einen bzw. wenige Standorte innerhalb der Seelsorgeeinheit reduziert wird oder dezentral organisiert wird.

5. Gemeindehäuser

Jede Pfarrgemeinde sollte über Gemeinderäumlichkeiten verfügen, in welchen sie sich versammeln und die pfarrlichen Aktivitäten entfalten kann. Eine wichtige Voraussetzung ist die Finanzierbarkeit.

Die Größe des Gemeindehauses ist abhängig von der Größe der Pfarrei bzw. der Kirchengemeinde und den damit zusammenhängenden Finanzaufweisungen, von den Unterhaltungs- und Betriebskosten und von der wirtschaftlich-finanziellen Situation der Kirchengemeinde.

Bei der Betrachtung der Finanzierbarkeit müssen nicht nur die konkret anstehenden Bau- bzw. Sanierungskosten, sondern auch die Folgekosten (weitere Bauunterhaltung, Bauunterhaltungsrücklage, Betriebskosten) in den Blick genommen werden. Nach den Erfahrungswerten muss je Quadratmeter Bruttogrundfläche von einer Bauunterhaltungsrücklage von jährlich 30 € und von Betriebskosten von jährlich 25 € ausgegangen werden. Somit ergeben sich beispielsweise für ein Gemeindehaus mit einer angenommenen Bruttogrundfläche von rund 500 m² Jahreskosten von insgesamt 27.500 €. Demgegenüber erhält beispielsweise eine Kirchengemeinde mit rund 2.000 Katholiken für ihr Gemeindehaus gemäß der Schlüssel-Zuweisungsordnung zurzeit 26 Gebäudepunkte, was bei der für 2014/15 geltenden Punktquote von 516 € eine Gesamtzuweisung (Schlüsselzuweisung) für das Gemeindehaus in Höhe von jährlich 13.416 € ergibt.

Nach einer Zielvorstellung sollen durch die Schlüsselzuweisung mindestens 50 Prozent der laufenden Gebäude- und Nutzungskosten (Bauunterhaltungsrücklage, Betriebskosten) durch die Schlüsselzuweisung für die Gemeindehausflächen gedeckt werden; bezüglich der restlichen 50 Prozent kann von einer Kostendeckung durch Eigenmittel, Spenden, Zuschüssen usw. ausgegangen werden.

Die Berechnung der Gemeindehausfläche kann mit dem als Download (<http://www.erzbistum-freiburg.de/html/content/downloads314.html>) zur Verfügung stehenden Formular („Gebäudebestand nur Gemeindehausflächen Berechnung 2015.xlsx“) vorgenommen werden. Eine Beispielrechnung findet sich auf Seite 16 der Handreichung. Zur Berechnung müssen in diesem Formular lediglich in den grauen Feldern der Ort, die Bezeichnung und Größe (Bruttogrundfläche) der vorhandenen Gemeinderaumflächen, die Zahl der Katholiken und die Schlüsselzuweisungspunkte für die Gemeinderäume eingetragen werden. Nach dem Eintrag dieser Daten werden die Erkenntnisse daraus berechnet, nämlich insbesondere die Jahreskosten (Unterhaltung und Betrieb), die Gemeinderaumfläche je Katholik, der Grad der Kostendeckung aufgrund der Schlüsselzuweisung (SLZ) und am Schluss im Flächenvergleich das Überschreiten oder Unterschreiten der Fläche im Vergleich zu dem

nach der Formel ermittelten Richtwert. Wenn der Richtwert überschritten wird, wird die Zahl rot unterlegt, andernfalls grün. Diese Berechnung kann der Kirchengemeinde zur Erlangung einer Einschätzung über den Umfang der vorhandenen Gemeindehausflächen und der sich daraus ergebenden Kosten im Vergleich zu den durch die Schlüsselzuweisung zurzeit gesicherten Einnahmen dienen. Gleichzeitig zeigt die Berechnung sodann auf, ob und ggf. wie dringend eine Notwendigkeit zur Gebäudekonzentrierung im Gemeindehausbereich gegeben ist.

Eine weitere Orientierung, die ebenfalls in das Berechnungsblatt aufgenommen ist, bietet das Verhältnis der vorhandenen Gemeinderaumflächen zur Anzahl der Katholiken in der jeweiligen Kirchengemeinde. Liegt die Gemeindehausfläche pro Katholik höher als ca. 0,15 bis 0,20 m², signalisiert dies ebenfalls Handlungsbedarf.

Handlungsoptionen zur Optimierung bzw. Reduzierung der Gemeindehausflächen bzw. der Kosten können insbesondere sein:

- Verstärkung der Möglichkeiten zur Kooperation mit den anderen Pfarreien oder mit der evangelischen Kirchengemeinde
- Umbau von Gebäuden zur Erlangung einer flexibleren Nutzung (Mitbenutzung durch andere Gruppierungen, Dritte usw.)
- Ermöglichung einer teilweisen Vermietung
- Abbruch oder Verkauf nicht benötigter oder zu großer Gebäude und bei Bedarf Anmietung von geeigneten (kleineren) Ersatzräumen
- Abbruch nicht benötigter Gebäude oder Gebäudeteile und bei Bedarf Neubau nach aktuellem bzw. perspektivischem Bedarf
- Abbruch oder Verkauf des Gemeindehauses und Einbau bzw. Nutzung von Gemeinderäumen in Gebäuden, die die Kirchengemeinde nicht aufgeben kann bzw. möchte (z.B. die Kirche, der Kindergarten oder das nicht als Dienstwohnung genutzte Pfarrhaus)

6. Kindergärten

Soweit für Kindergärten in kirchlichem Eigentum und in der Betriebsträgerschaft der Kirchengemeinde eine ausreichende finanzielle Beteiligung an den Investitionskosten sowie an den laufenden Betriebskosten durch die politische Gemeinde bzw. Stadt sichergestellt ist, und die Kirchengemeinde ihren Finanzierungsanteil erbringen kann, sollen kirchliche Kindergärten erhalten bleiben.

Sanierungen von Kindergartengebäuden und die Errichtung von Ersatzbauten für bereits bestehende Kindergärten sind grundsätzlich möglich. Der Neubau von weiteren

Kindergärten in kirchlicher Bauträgerschaft (Neugründungen) ist jedoch nicht genehmigungsfähig.

7. Mietgebäude

Mietgebäude können in dem Immobilienbestand der Kirchengemeinde enthalten sein, sofern sie rentabel sind. Bei der Frage nach der Nutzung oder Verwertung sind grundsätzlich wirtschaftliche Maßstäbe anzulegen. Entscheidend sind

- der gesamte bauliche Zustand,
- die Höhe des Aufwandes für Instandhaltung/Instandsetzung,
- die Höhe der Betriebskosten,
- die Einnahmen aus Vermietungen.

Nach den Erfahrungswerten muss je Quadratmeter Bruttogrundfläche von einer Bauunterhaltungsrücklage von jährlich mindestens 18 € ausgegangen werden. Die Rentabilität einer Vermietung ist im Einzelfall zu prüfen.

Wie vorgehen? Die einzelnen Schritte zum Gebäudekonzept

Zur Vorbereitung und Begleitung der einzelnen Schritte auf dem Weg zu einem Gebäude- und Immobilienkonzept sollten die örtlichen Gremien (Pfarrgemeinde- und Stiftungsrat) eine Arbeitsgruppe („Immobilien-Ausschuss“) bilden.

Die zuständige Verrechnungsstelle bzw. Gesamtkirchengemeinde mit den Verwaltungsbeauftragten, das Erzb. Bauamt sowie das Erzb. Ordinariat (Abt. VI, Immobilien, Bau, Diözesane Stiftungen) stehen zur Beratung zur Verfügung und unterstützen bei der Ermittlung und Auswertung der erforderlichen Gebäude- und Grundstücksdaten.

Die Einholung einer Erstberatung durch das Erzb. Ordinariat (Abt. VI, Immobilien, Bau, Diözesane Stiftungen) kann hilfreich sein, insbesondere hinsichtlich

- der Beachtung des vorgegebenen Rahmens (Sitz der Seelsorgeeinheit),
- der Festlegung der Pfarrhäuser mit Dienstsitz des SE-Leiters/der Pfarrer,
- der Bestimmung der finanzierbaren Gemeindehausfläche,
- der Hinzuziehung und Auswertung der diözesanweit erfassten Gebäude- und Grundstücksdaten.

Ferner stehen die zuständige Verrechnungsstelle bzw. Gesamtkirchengemeinde, das Erzb. Bauamt und das Erzb. Ordinariat (Abt. VI, Immobilien, Bau, Diözesane Stiftungen) zur

fachlichen Begleitung und Beratung im weiteren Prozess der Gebäudekonzeptentwicklung zur Verfügung.

Schritt 1 - Erhebung des Gebäude- und Immobilienbestands

Mit Hilfe der Grundstücks- und Gebäudedatenbank sollte für den Bereich der jeweiligen Kirchengemeinde zunächst ein Überblick erstellt werden über alle Grundstücke und Gebäude. Dargestellt werden sollten zusätzlich die entsprechenden Grunddaten (grundbuchmäßiger Eigentümer, Grundstücksart) sowie die objektbezogenen jährlichen Einnahmen und Ausgaben, bei Gebäuden auch das Baujahr, die Lage, der Raumbestand, die Raumgrößen (Bruttogrundflächen), der bauliche Zustand sowie die Nutzung und Nutzbarkeit der Räume.

Die Grundstücks- und Gebäudedaten (insbesondere auch die Raumgrößen und Raumnutzungen) bedürfen sodann einer Überprüfung bzw. Verifizierung und ggf. Aktualisierung durch die Vertreter der Kirchengemeinde, damit diese Daten eine verlässliche Basis für die weiteren Schritte bilden können.

Da der kirchliche Grundbesitz vor Ort entweder im Eigentum der jeweiligen Kirchengemeinde oder im Eigentum von örtlichen kirchlichen Stiftungen (insbesondere Kirchenfonds) oder auch im grundbuchmäßigen Eigentum der Pfarrpfündestiftung (diözesane Stiftung) stehen kann, ist auch die Ermittlung und Angabe der Eigentumsverhältnisse wichtig. Die Eigentumsverhältnisse sind für die Frage bedeutsam, ob und wie die jeweiligen Immobilien verwertet werden können.

Zusätzlich sind auch die Gebäude und Räume zu erheben, die zwar im Eigentum eines Dritten sind, aber für pastorale Zwecke genutzt werden können (z. B. aufgrund eines Nutzungsrechts oder Mietvertrags).

Schritt 2 - Bedarf ermitteln

Unter Berücksichtigung der pastoralen Bedürfnisse und der finanziellen Rahmenbedingungen sowie der Vorgaben des Erzb. Ordinariates zu den Gebäudekonzepten ist der mögliche bzw. notwendige Gebäude- und Raumbedarf zu bestimmen. Für jede Pfarrei sollte unabhängig von dem vorhandenen Immobilienbestand ermittelt werden, welche Räume benötigt werden. Die Zuordnung der notwendigen Räume zu den vorhandenen bzw. zu schaffenden/verändernden Gebäuden erfolgt im weiteren Verlauf der Gebäudekonzeptionsfindung.

Schritt 3 - Vorhandenen Gebäude- und Immobilienbestand vergleichen mit dem ermittelten Gebäude- und Raumbedarf

In einem weiteren Schritt sind sodann die vorhandenen Gebäude und Immobilien unter Berücksichtigung des pastoralen Bedarfs und der Grunddaten (Lage, Größe, baulicher Zustand usw.) des jeweiligen Objekts näher in den Blick zu nehmen, mit dem ermittelten Gebäude- und Raumbedarf zu vergleichen und ggf. einer Priorität oder Rangfolge hinsichtlich des erkannten Handlungsbedarfs zuzuordnen.

Dabei kann sich auch eine separate Betrachtung innerhalb der einzelnen Gebäudekategorien (Kirchen, Pfarrhäuser, Kindergärten usw.) anbieten, um eventuell einerseits Gebäude oder Gebäudekategorien zu identifizieren, bei denen kein Handlungsbedarf besteht, und um andererseits deutlich werden zu lassen, auf welche Gebäude oder Gebäudekategorien sich der Handlungsbedarf konzentrieren muss. So gibt es beispielsweise zahlreiche Kirchengemeinden, in denen die Kindergartengebäude aufgrund der vertraglichen Regelung mit der politischen Gemeinde auf einer gesicherten Basis stehen und daher im weiteren Prozess nicht in den Focus genommen werden müssen.

Schritt 4 - Gebäude- und Immobilienkonzept entwickeln

Wenn erkannt wurde, bei welchen Gebäuden oder Gebäudekategorien Handlungsbedarf angezeigt ist, kann ein Konzept entwickelt werden, wie der aktuelle Immobilienbestand dem pastoralen Bedarf angepasst werden kann.

Die Erstellung einer Machbarkeitsstudie durch das Erzb. Bauamts oder einen geeigneten Freien Architekten kann ein geeigneter Weg sein, um für die Kirchengemeinde eine umfassende Argumentation und Grundlage für eine Entscheidung zu erarbeiten. Für eine Machbarkeitsstudie ist wichtig, dass vorab die Aufgabenstellung und die Rahmenbedingungen möglichst präzise vorgegeben werden.

Die Beauftragung einer Machbarkeitsstudie sollte nur nach vorheriger Abstimmung mit der zuständigen Verrechnungsstelle bzw. Gesamtkirchengemeinde, dem Erzb. Bauamt und dem Erzb. Ordinariat erfolgen, zumal eine Machbarkeitsstudie zeit- und kostenintensiv sein kann. Die Machbarkeitsstudie umfasst und beleuchtet insbesondere folgende Themenbereiche:

- Darstellung der geographische Lage und Größe der Pfarreien in der Kirchengemeinde und deren Immobilien,
- Vergleich des Bestandes der Flächen mit den diözesanen Vorgaben (insbesondere bei Gemeindehäusern),
- Bewertung des Bestandes, Ermittlung von Sanierungskosten,

- Differenzierung bei der Bestandsaufnahme, inwieweit ein Gebäude aufgrund der Lage, des baulichen Zustandes, der Kategorie und der Gesamtsituation zur Disposition stehen kann, auch unter Berücksichtigung der Eigentums- und ggf. Baupflichtverhältnisse sowie der Verwertbarkeit,
- Aufzeigen von Lösungswegen zur Anpassung des Bestandes an den Bedarf, Darstellung von Optimierungsszenarien für die Kirchengemeinde mit Ermittlung und Darstellung der voraussichtlich erforderlichen Investitionskosten, Bewertung der Betriebskosten, Kostenvergleichsberechnungen usw.

Schritt 5 - Gebäudekonzept festlegen und beschließen

Das ausgearbeitete Gebäudekonzept für die Kirchengemeinde ist schriftlich zu fassen (z. B.: durch Auflistung aller Gebäude und Immobilien und jeweils Angabe und Begründung/Erläuterung des Ergebnisses, mit welcher Priorität das Objekt gehalten oder abgestoßen werden soll; Angabe eines Zeithorizonts für die Umsetzung).

Sobald das Gebäudenutzungskonzept erstellt ist, bedarf es darüber einer Beratung und Beschlussfassung in die örtlichen Gremien (Pfarrgemeinde- und Stiftungsrat).

Schritt 6 - Umsetzungsphase - Gebäude anpassen

Zur Umsetzung des Gebäudekonzepts (= Anpassen des Gebäudebestandes an den aktuellen und künftigen Bedarf) sind im Regelfall Baumaßnahmen (Umbau, Abbruch usw.) notwendig, die im Rahmen der Ordnung für das örtliche kirchliche Bauwesen im Erzbistum Freiburg (KBauO) vom 24.06.2009, Amtsblatt 2009 Nr. 17 vom 01.07.2009 nach dem üblichen Verfahren für Baumaßnahmen genehmigungspflichtig und auch bezuschussungsfähig sind.

Daneben sind auch alle Grundstücksgeschäfte (Grundstücksverkauf, Erbbaurechtsbestellung usw.) genehmigungspflichtig und bedürfen daher der frühzeitigen Abstimmung mit dem zuständigen Fachreferat im Erzb. Ordinariat (Abt. VI).

Fortentwicklung des Gebäudekonzepts

Da sich die pastoralen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und damit einhergehend vor Ort auch die inhaltliche Schwerpunktsetzung und der Nutzungsbedarf verändern, ist die Entwicklung des Gebäudekonzeptes kein einmaliger Vorgang, sondern ein langfristiger Prozess. Der Gebäudebestand und die Nutzungsanforderungen bedürfen somit einer stetigen Überprüfung auf notwendige Veränderungen mit dem Ziel, dass auch in Zukunft für die pastorale Arbeit angemessene und gut zu bewirtschaftende Räumlichkeiten vorgehalten werden können.

Schlussbemerkungen

Die Entscheidungen obliegen im Rahmen der geltenden Genehmigungsvorschriften den örtlichen Gremien als Verantwortliche für die Angelegenheiten der Kirchengemeinden.

Der Weg zur Erstellung und Umsetzung des Gebäude- und Immobilienkonzepts ist nicht in allen Kirchengemeinden gleich. Zu beachten ist aber, dass eine juristisch einwandfreie Vorgehensweise sichergestellt sein muss. Unter anderem müssen die Zuständigkeiten und die Reihenfolge der Beteiligung von Stiftungsrat und Pfarrgemeinderat (der Pfarrgemeinderat kann Beschlüsse des Stiftungsrates aufheben oder abändern) beachtet werden. Die Meinungsbildung in den kirchengemeindlichen Gremien gehört zu den großen Herausforderungen im Gemeindeleben. Die Öffentlichkeitsarbeit ist wichtig und kann zum Gelingen der Prozesse beitragen. Gemeindeversammlungen, eine proaktive Pressearbeit, eine informative Webseite, eine Kommunikationsberatung und eine transparente Vorgehensweise können hilfreich sein.

Anhang: Beispielrechnung zu Gemeindehausflächen

Gemeindehausflächen in Kirchengemeinde XXL NEU		Notwendige Substanzerhaltungsrücklage nach Haushaltsrichtlinien jährlich *	Betriebskosten inkl. Kleinreparaturen jährlich **	* je qm 30 €	** je qm 25 €
Gemeinderäume	qm BGF (ggf. erfolgt Umrechnung der Nutzfläche in BGF mit Faktor 1,2)				
Pfarrei St. Antonius	450	13.500 €	11.250 €		
Pfarrei St. Maria	300	9.000 €	7.500 €		
Pfarrei St. Josef	150	4.500 €	3.750 €		
		0 €	0 €		
		0 €	0 €		
zusammen	900	27.000 €	22.500 €		
Summe notw. Erhaltungsrückl., Betriebsk., Kleinrep. jährl.		49.500 €			
Zahl der Katholiken	3.500				
vorhandene Gemeindehausflächen je Katholik	0,26				
Gebäudepunkte für Gemeindehäuser lt. Punktemitteilung	36				
Schlüsselzuweisung für Gemeindehäuser jährlich***	18.576 €			***Punktequote	516 €
Kostendeckung durch SLZ in %	37,5%				
Flächenvergleich					
Nach den Vorgaben sollen durch die Schlüsselzuweisung mindestens 50 % der Kosten für die Gemeindehausflächen gedeckt werden; die restlichen Kosten müssen durch Eigenmittel der Kirchengemeinde gedeckt werden.					
Somit ergibt sich folgende Berechnung des Richtwerts (BGF in qm):					
(Anzahl der Gemeindehaus-Gebäudepunkte X 516 € : 55 €/qm X 2)					
tatsächlich vorhandene Gemeindehausflächen:					900
Differenz (zu viel bzw. weniger)					225