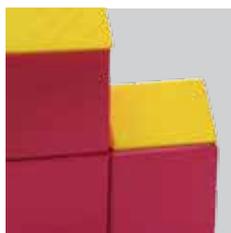




## Räume für die Zukunft

Grundlagen | Vorgehen | Erfahrungen



## | Grundlagen

Seite 3

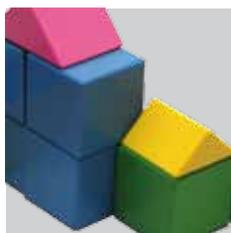
Ausgangssituation - Herausforderung -  
Ziele

Seite 5

Gebäude nachhaltig bewirtschaften  
- Die wichtigsten Aussagen der Kirchengemeinde-Baubekanntmachung

Seite 21

Kirchengemeinde-Baubekanntmachung



## | Vorgehen

Seite 8

Gebäudekonzeptionen erstellen  
- Leitfaden -

Seite 14

Orientierungsrahmen für die Bildung von  
Instandsetzungsrücklagen und die  
Finanzierung von Baumaßnahmen



## | Erfahrungen

Seite 16

Ein Haus für die Gemeinde  
KG Haag im DB Bayreuth

Seite 17

Aufbruch zum neuen Gemeindehaus  
KG Fürth-St. Paul im DB Fürth

Seite 19

Alles hat seine Zeit

KG München-Kapernaumkirche im  
DB München

### Impressum

#### Räume für die Zukunft

Grundlagen | Vorgehen | Erfahrungen

Reihe GemeindeEntwicklung Heft 2

Herausgeber Landeskirchenamt der Evang.-Luth. Kirche in Bayern  
Abteilung Gemeinden und Kirchensteuer  
Katharina-von-Bora-Str. 11-13  
80333 München

Redaktion KOVD Ulrike Kost

Mitarbeit Jörg Hammerbacher, Herbert Kirchmeyer

Autoren Martin Adel, Horst Bracks, Dr. Hans-Peter Hübner, Ulrike Kost,  
Ulrich Leser, Hans Peetz

Satz und Layout Herbert Kirchmeyer, Amt für Gemeindedienst, Nürnberg 

Fotos Herbert Kirchmeyer

Druck Freimund Druckerei, Neuendettelsau

Auflage 7000 | 2500

## Ausgangssituation - Herausforderung - Ziele

Kirchliche Gebäude sind wesentliche Grundvoraussetzung für die Gestaltung kirchlicher Arbeit vor Ort. Sie sind aber auch ein ganz erheblicher Kostenfaktor in den kirchlichen Haushalten. In Zahlen lässt sich dies so auf den Punkt bringen:

- Die (Gesamt-)Kirchengemeinden und Dekanatsbezirke unserer Landeskirche haben in ihrem Eigentum insgesamt ca. 6.300 Gebäude zu unterhalten: Kirchen, Pfarrhäuser, Gemeindehäuser, Kindertagesstätten, Friedhofsgebäude, Freizeitenheime, Verwaltungsgebäude, Ertragsobjekte u. a.
- Allein für die 1.532 Kirchengebäude ist im vergangenen Jahr für die nächsten acht Haushaltsjahre ein Instandsetzungsbedarf mit einem Kostenvolumen von insgesamt 156 Millionen Euro ermittelt worden; der sich bei weiteren etwa 400 Sakralräumen in Gemeindezentren ergebende Sanierungsaufwand ist dabei noch nicht berücksichtigt. In den Jahren 2008 bis 2010 sind 659 Pfarrhäuser mit einem Gesamtkostenaufwand von 77,4 Millionen Euro instandgesetzt worden; für die nächsten acht Jahre ist von einem Mittelbedarf in Höhe von weiteren ca. 100 Millionen Euro auszugehen.
- Die im laufenden Haushalt 2011 der Landeskirche für Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden der Kirchengemeinden und Dekanatsbezirke insgesamt zur Verfügung stehenden Eigenmittel betragen wie in den Vorjahren 13,3 Millionen Euro.

Aufgrund demographischer Veränderungen ist die Zahl der Mitglieder der Evangelisch-Lutherischen Kirche in Bayern insgesamt rückläufig. Bis zum Jahr 2030 ist ein Rückgang der Mitgliederzahl von derzeit knapp 2,6 Millionen um 20 Prozent und daraus folgend ein Rückgang der kirchlichen Finanzkraft um 25 Prozent prognostiziert worden. Von diesen Veränderungen sind die (Gesamt-) Kirchengemeinden und Dekanatsbezirke unmittelbar, dabei aber regional recht unterschiedlich betroffen, da die ihnen im Rahmen des Innerkirchlichen Finanzausgleichs zufließenden Haushaltsmittel im Wesentlichen von der Gemeindegliederzahl abhängig sind. Nicht wenige Kirchengemeinden haben deshalb schon jetzt große Schwierigkeiten, allein den laufenden Unterhalt ihrer Gebäude zu schultern.

Vor diesem Hintergrund bildet die nachhaltige Sicherung des laufenden Unterhalts und des Instandsetzungsbedarfes ihres für die kirchliche Arbeit vor Ort unverzichtbar benötigten Gebäudebestandes für die (Gesamt-) Kirchengemeinden und Dekanatsbezirke, subsidiär aber auch für unsere Landeskirche, eine enorme Herausforderung, die nur im Zusammenwirken der verschiedenen kirchlichen Ebenen bewältigt werden kann. Um hier zu jeweils situationsgerechten und zukunftsweisenden Lösungen zu kommen, haben die kirchenleitenden Organe das seit Anfang 2008 landeskirchenweit laufende **Immobilien sicherungsprojekt** initiiert; über dessen zwischenzeitlich erreichten Sachstand informiert der über das Intranet abrufbare Zwischenbericht vom Juli 2010 ([www.elkb.//hf10/e](http://www.elkb.//hf10/e)). In diesem Rahmen sind die (Gesamt-) Kirchengemeinden und Dekanatsbezirke in einem zunächst bis Ende 2012 beschriebenen Prozess jeweils für ihren Bereich und für die Gemeinschaft der Kirchengemeinden im Dekanatsbezirk gebeten,

- den für die kirchliche Arbeit vor Ort und in der Region unverzichtbaren und finanzierbaren Gebäudebestand festzustellen,
- strategische Gebäudekonzeptionen zu entwickeln und
- diese fortlaufend zu überprüfen.

Dabei ist deutlich: **Nicht alles kann so bleiben, wie es ist** und es sich historisch unter mitunter ganz anderen Rahmenbedingungen entwickelt hat. Vielmehr ist unter dem Gesichtspunkt kluger Haushaltschaft und Vorsorge für die Zukunft zu fragen:

- Wie können der Gebäudebestand und seine Nutzung **optimiert** werden?
- Wie kann der Gebäudebestand **konzentriert** werden?
- Wo sind unter dieser Zielstellung **Kooperationen** mit anderen (z. B. Nachbargemeinde) möglich?
- Wo ist eine **Reduktion** des Gebäudebestandes angezeigt?



Aufgrund der Eigentumslage und dem den Gemeinden nach evangelischem Kirchenverständnis und im Rahmen der kirchlichen Ordnung zugewiesenen hohen Maß an Eigenverantwortung setzt das Immobiliensicherungsprojekt unserer Landeskirche gemäß der Devise „Betroffene zu Beteiligten machen“ darauf, dass die Kirchengemeinden in realistischer Einschätzung der eigenen Leistungskraft und sorgsamer Betrachtungsweise selbst die vor Ort gegebene Situation im Zusammenhang mit der Gemeindeentwicklung und den weiteren Perspektiven der Landesstellenplanung auswerten und verbindliche Perspektiven für ihren Gebäudebestand erarbeiten, die in örtlichen Gebäudekonzeptionen dokumentiert werden sollen.

Der Dekanatsbezirk ist auch im Immobiliensicherungsprojekt in seiner durch Kirchenverfassung und Dekanatsbezirksordnung definierten Eigenschaft als Koordinations- und Kooperationsebene für die Kirchengemeinden seines Bereiches gefragt. Demgemäß kommt ihm die Aufgabe zu,

- die örtlichen Gebäudekonzeptionen zu sammeln und auszuwerten,
- insbesondere auch im Interesse eines solidarischen Ausgleichs der Kräfte und Lasten und unter Auslotung von Kooperationsmöglichkeiten eine regionale Gebäudekonzeption mit Empfehlungen für die betroffenen Kirchengemeinden zu entwickeln und
- diese innerhalb der laufenden Amtsperiode der Dekanatssynoden, also bis zum Jahreswechsel 2012/13, dem Landeskirchenamt – Abteilung „Gemeinden und Kirchensteuern“ zur Stellungnahme zuzuleiten.

Der Zeitplan des Immobiliensicherungsprojektes sieht die **Abgabe der Entwürfe der Gebäudekonzeptionen der Kirchengemeinden bis Ende Juni 2011** vor. Diese Terminvorgabe ist zugegebenermaßen ambitioniert. Nach den im Immobiliensicherungsprojekt in den vergangenen Jahren geleisteten Vorarbeiten liegen den Kirchengemeinden jedoch alle für die Erstellung der örtlichen Gebäudekonzeptionen nötigen Entscheidungsgrundlagen vor:

- Im Ergebnis der durchgeführten Stammdatenerfassung sind der Gebäudebestand und die sich kurz- und mittelfristig ergebende Instandsetzungskostenprognose bekannt. Die Kosten des laufenden Gebäudeunterhalts sind dem kirchengemeindlichen Haushaltsplan zu entnehmen.
- Zur Beurteilung der künftigen Gemeinde- und Finanzentwicklung legt es sich nahe, aus dem Durchschnitt der Zahlen der Gemeindeglieder- und Gemeindefinanzentwicklung in den vergangenen zehn auf die nächsten zehn Jahre hochzurechnen.
- Nicht zuletzt gibt die in der Juni-Ausgabe des Kirchlichen Amtsblatts 2010 veröffentlichte und auch im Anhang dieser Broschüre abgedruckte Kirchengemeinde-Baubekanntmachung vom 11. Mai 2010 Kirchengemeinden klare und verlässliche Orientierung zur Erarbeitung örtlicher Gebäudekonzeptionen.

Praktische Anleitung für örtliche Gebäudekonzeptionen im Kontext der Gemeindeentwicklung möchte – abgesehen von den fünf im Februar 2011 von der Projektleiterin im Immobiliensicherungsprojekt, Frau Kirchenoberverwaltungsdirektorin Ulrike Kost, angebotenen regionalen Fortbildungsveranstaltungen – auch diese Broschüre geben, die sich deshalb in erster Linie an die ehren- und hauptamtlichen Mitglieder von Kirchenvorständen sowie Kirchenpfleger und Kirchenpflegerinnen wendet. Möge sie dort gute Aufnahme finden!

An der Konzeption und Vorbereitung dieser Broschüre waren alle Mitglieder der Projektgruppe und des Lenkungsausschusses des Immobilienprojektes, in besonderer Weise aber Kirchenoberverwaltungsdirektorin Ulrike Kost, Horst Bracks und Dekan Hans Peetz beteiligt. Ihnen, den Autoren der Erfahrungsberichte aus den Kirchengemeinden Haag/Ofr., Fürth-St. Paul und München-Kapernaumkirche sowie Herbert Kirchmeyer vom Amt für Gemeindedienst, der in bewährter Weise die Gestaltung von Satz und Layout übernommen hat, sei auf das Herzlichste für Ihre Ideen und Ihre Mühe gedankt.

Oberkirchenrat Dr. Hans-Peter Hübner

Mitglied des Landeskirchenrates und Leiter der Abteilung „Gemeinden und Kirchensteuer“  
im Landeskirchenamt der Evang.-Luth. Kirche in Bayern

# Gebäude nachhaltig bewirtschaften

## Die wichtigsten Aussagen der Kirchengemeinde-Baubekanntmachung

Der Landeskirchenrat hat im Mai 2010 eine Kirchengemeinde-Bekanntmachung verabschiedet (KABI 6/1010 S. 226). Diese kirchliche Bauordnung, die auch im Anhang abgedruckt ist, beinhaltet Grundsätze und Regeln zur Gebäudebewirtschaftung und zur Durchführung und Finanzierung von Baumaßnahmen der (Gesamt-)Kirchengemeinden und Dekanatsbezirke. Der folgende Auszug gibt einen Überblick über die wichtigsten Aussagen:

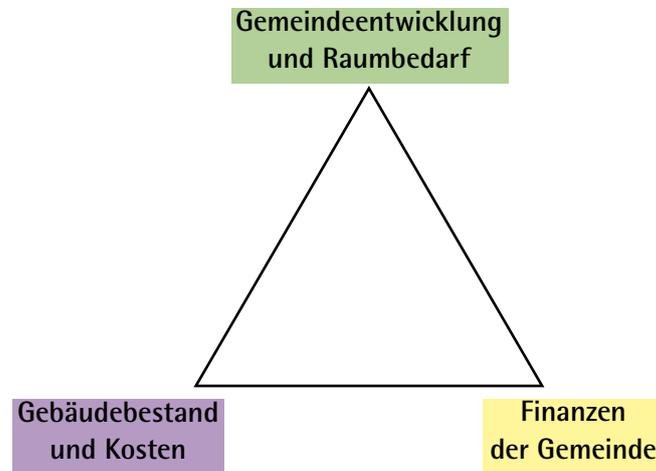
<p><b>Stellenwert und Anforderungen kirchlicher Gebäude</b> -&gt; Nr. 1 KGBauBek</p>	<p>Kirchliche Gebäude sind wesentliche Grundvoraussetzung für die Gestaltung kirchlicher Arbeit vor Ort. Sie stiften Identität, prägen das Ortsbild und tragen zur Wahrnehmung von Kirche in der Gesellschaft bei.</p> <p>Im Bewusstsein ihrer Verantwortung für die Bewahrung der Schöpfung unterstützt die ELKB die Einführung eines Umweltmanagements und die energetische Gebäudeoptimierung in den (Gesamt-)Kirchengemeinden und Dekanatsbezirken. Diese Gesichtspunkte begründen besondere Anforderungen an die kirchliche Bautätigkeit sowie an die Bewirtschaftung und die Erhaltung kirchlicher Gebäude.</p>
<p><b>Eigentümer vor Ort haben Verantwortung für ihre Gebäude</b> -&gt; Nr. 2 KGBauBek</p>	<p>Die Verantwortung für die Bewirtschaftung und Erhaltung kirchlicher Gebäude von (Gesamt-)Kirchengemeinden und Dekanatsbezirken liegt beim jeweiligen Eigentümer.</p> <p>Der Raumbedarf und Gebäudebestand wird bestimmt durch die mittel- und langfristigen inhaltlichen Ziele kirchlicher Arbeit und durch die zur Verfügung stehenden Finanzmittel.</p> <p>Die kirchlichen Entscheidungsebenen (Kirchengemeinden, Gesamtkirchengemeinden, Dekanatsbezirke und Landeskirche) stimmen ihre Zuständigkeiten und Aufgaben aufeinander ab.</p>
<p><b>Eine Konzeption hilft abgestimmt vorzugehen und Zusammenarbeit zu fördern</b> -&gt; Nr. 3 KGBauBek</p>	<p>Die (Gesamt-)Kirchengemeinden und Dekanatsbezirke entwickeln strategische Gebäudekonzeptionen jeweils für ihren Bereich und für die Gemeinschaft der Kirchengemeinden im Dekanatsbezirk. Sie dienen insbesondere der Förderung der Zusammenarbeit der Kirchengemeinden.</p>
<p><b>Langfristige Prioritäten werden gesetzt, um nachhaltig zu wirtschaften</b> -&gt; Nr. 6 KGBauBek</p>	<p>Die Erstellung bzw. die fortlaufende Überprüfung strategischer Gebäudekonzeptionen dient dazu, den für die kirchliche Arbeit vor Ort jeweils unverzichtbaren Kernbestand kirchlicher Gebäude und die aus besonderen Gründen unaufgebbaren Gebäude zu ermitteln und Prioritäten für die Planung und Finanzierung kirchlicher Baumaßnahmen festzulegen.</p> <p>Die besonderen örtlichen und regionalen Gegebenheiten sowie die Veränderungen der Gemeindegliederzahlen und die kirchliche Finanzkraft werden dabei berücksichtigt.</p>

<p><b>Nachhaltigkeit orientiert sich an Grundsätzen</b>  -&gt; Nr. 7 Abs. 1-5  KGBauBek</p>	<p>Kirchen sind in ihrem Bestand möglichst zu erhalten.  Der Gebäudebestand soll im Interesse einer Reduzierung des laufenden Gebäudeunterhaltes möglichst konzentriert werden.  Kooperationen zur gemeinsamen Nutzung von Räumen und Gebäuden durch mehrere Kirchengemeinden und mit Dritten sind anzustreben.  Der Bedarf an Pfarrhäusern oder –dienstwohnungen richtet sich nach der Landesstellenplanung. Nicht mehr benötigte Pfarrdienstwohnungen sollen nach Möglichkeit veräußert werden; der Erlös ist in Gebäuderücklagen der Eigentümer einzustellen.  Flächen in Gemeindehäusern oder Gemeinderäume, deren Nutzflächen über den Höchstgrenzen gemäß dem Raumprogramm für Gemeindehäuser liegen, und Ertragsobjekte werden bei der Bewilligung von landeskirchlichen Bedarfszuweisungen grundsätzlich nicht berücksichtigt.</p>
<p><b>Der Bedarf orientiert sich an einer realistischen Einschätzung der Situation vor Ort</b>  -&gt; Nr. 7 Abs. 8  KGBauBek</p>	<p>Folgende Gesichtspunkte sind zu berücksichtigen, insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeindeentwicklung,</li> <li>• demografische Entwicklung und wirtschaftliche Entwicklung der Region,</li> <li>• Möglichkeit der gemeinsamen Nutzung eines Gebäudes,</li> <li>• baulicher und energetischer Zustand der Gebäude,</li> <li>• laufende Kosten und notwendige Rückstellungen pro Gebäude und Gesamtsumme aller Gebäude des Eigentümers,</li> <li>• Höhe der zu bildenden Rückstellungen auf der Basis Gebäudeversicherung und deren Verhältnis zum Gesamthaushalt.</li> </ul>
<p><b>Eigentümer werden unterstützt</b>  -&gt; Nr. 2 Abs. 4  KGBauBek</p>	<p>Die ELKB unterstützt die Eigentümer kirchlicher Gebäude zielgerichtet</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• im Rahmen der kirchlichen Aufsicht,</li> <li>• beim Aufbau eines flächendeckenden und nachhaltigen Gebäudemanagements und</li> <li>• nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen und der verfügbaren Haushaltsmittel durch Bedarfszuweisungen zu Baumaßnahmen.</li> </ul>
<p><b>Zuschüsse werden transparent und situationsgerecht verteilt</b>  -&gt; Nr. 3 Abs. 2  KGBauBek</p>	<p>Angesichts der zu erwartenden rückläufigen Entwicklung der Kirchenmitgliedernzahlen und der kirchlichen Finanzkraft können landeskirchliche Bedarfszuweisungen im Rahmen der jeweils verfügbaren Haushaltsmittel nur noch für Baumaßnahmen an Gebäuden der (Gesamt-) Kirchengemeinden und Dekanatsbezirke bewilligt werden, die aufgrund einer Gesamtbetrachtung des örtlichen und regionalen kirchlichen Gebäudebestandes zum für die kirchliche Arbeit unverzichtbaren Kernbestand gehören oder die aus besonderen Gründen unaufgebar sind.</p>

<p>Finanzielle Förderung hat Grenzen,</p>	<p>Die Bewilligung landeskirchlicher Bedarfszuweisungen zu Baumaßnahmen von (Gesamt-) Kirchengemeinden und Dekanatsbezirken erfolgt im Rahmen der jeweils verfügbaren Haushaltsmittel.</p>
<p>berücksichtigt den Gesamtgebäudebestand -&gt; Nr. 21.1 KGBauBek</p>	<p>Eine Gesamtbetrachtung des örtlichen und regionalen kirchlichen Gebäudebestandes wird dabei vorgenommen. Die strategischen Gebäudekonzeptionen der (Gesamt-)Kirchengemeinden und Dekanatsbezirke werden berücksichtigt.</p>
<p>erfolgt zielgerichtet -&gt; Nr. 21.2 KGBauBek</p>	<p>Nach Maßgabe der verfügbaren Haushaltsmittel sind Baumaßnahmen förderfähig, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gefahr für Leib und Leben besteht,</li> <li>• erhebliche Substanzgefährdung des Gebäudes gegeben ist,</li> <li>• die Baumaßnahme eine Konzentration oder Reduzierung des Gebäudebestandes bewirkt,</li> <li>• die Kriterien für energetische Gebäudeoptimierung nach Maßgabe der Richtlinien zur Gewährung landeskirchlicher Bedarfszuweisungen für die energetische Gebäudesanierung erfüllt sind,</li> <li>• ein behindertengerechter Zugang im Zusammenhang mit einer erforderlichen Maßnahme erfolgen kann und wirtschaftlich sinnvoll ist,</li> <li>• in Bezug auf Pfarrdienstwohnungen ein Stellenwechsel auf der Pfarrstelle erfolgt und ihre Wiederbesetzung vorgesehen ist oder</li> <li>• ein Umbau, eine Erweiterung, ein Ersatz- oder Neubau aus wichtigem Grund geboten ist.</li> </ul>
<p>und beachtet Kriterien -&gt; Nr. 21.4 KGBauBek.</p>	<p>Bei der Entscheidung über die Mittelvergabe werden die örtlichen und regionalen strategischen Gebäudekonzeptionen und im Übrigen insbesondere folgende Belange und Gesichtspunkte berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Denkmalschutz,</li> <li>• geeigneter zukunftsfähiger Standort,</li> <li>• Gemeindefinanzen (einschließlich Rücklagen und Schulden),</li> <li>• Gebäudeart,</li> <li>• weitere kirchliche Gebäude,</li> <li>• Baupflicht Dritter,</li> <li>• öffentliche Förderung,</li> <li>• besonderes kirchliches Interesse,</li> <li>• überregionale Bedeutung,</li> <li>• Kategorie des kirchlichen Raums (Stadt, Land, Diaspora, Zuzug und Abwanderung).</li> </ul>

# Leitfaden zur Erstellung einer Gebäudekonzeption

Drei Perspektiven sind hilfreich, damit Sie eine Gebäudekonzeption für Ihre Kirchengemeinde erstellen können:



## 1. Perspektive: Welchen Gebäudebestand haben wir und was kosten uns unsere Gebäude?

Ihre Kirchengemeindeämter und Verwaltungsstellen unterstützen Sie bei der Ermittlung dieser Daten. Im Rahmen des Immobiliensicherungsprojektes wurden alle Gebäude der Kirchengemeinden erfasst. Sie erhalten für Ihre Kirchengemeinde folgende Informationen:

- Gebäudesteckbrief für Eigentumsgebäude mit Grundstücksangaben
- Flächenberechnungen (Nutzflächen)
- Lagepläne, Baupläne
- Aktueller Gebäudezustand und Instandsetzungskostenprognose
- Liste der angemieteten und/oder unentgeltlich genutzten Räume
- Berechnung und Empfehlung zur Bildung von Instandsetzungsrücklagen
- Aufstellung der jährlichen Betriebskosten
- Gegenüberstellung Nutzflächen der förderfähigen Gemeinderäume nach der Kirchengemeinde-Baube-kanntmachung zum Ist-Stand

## 2. Perspektive: Welche Haushaltsmittel haben wir und wie sieht unsere langfristige Finanzentwicklung aus?

Auch hier beraten Sie Ihre Kirchengemeindeämter und Verwaltungsstellen. Sie unterstützen Sie bei der Ermittlung und Bewertung der finanziellen Lage Ihrer Kirchengemeinde. Sie stellen die Haushaltspläne auf und kennen Ihre Daten.

- Jährliche Schlüsselzuweisung (Grundzuweisung) 2011
- Personalstunden und Personalkosten
- Verbindlichkeiten
- Vermögen: Rentierliche Grundstücke sowie zweckgebundene und freie Rücklagen
- Investitionen
- Spendenentwicklung

### 3. Perspektive: Wie entwickelt sich unsere Gemeinde?

Die Frage nach der Entwicklung der Gemeinde hat zwei Blickwinkel:

#### Von welchen Entwicklungen sind wir betroffen und abhängig?

- Wie wird sich unsere Gemeindegliederzahl entwickeln?<sup>1</sup>
- Wie ist unsere Gemeindegliederentwicklung der letzten zehn Jahre?<sup>2</sup>
- Wie werden unsere Räume genutzt? In einem einfachen Plan können Sie sich regelmäßige und einmalige Nutzungszeiten sowie die Auslastung vor Augen führen.

#### In welche Richtung wollen wir uns entwickeln? Was sind unsere inhaltlichen Ziele?

- Was blüht in unserem Gemeindeleben und braucht Raum zur Entfaltung?
- Was hat seine Zeit gehabt?
- Welche Gaben haben wir und welche besonderen Aufgaben sehen wir für uns?
- Für was stehen wir? Welche Schwerpunkte ergeben sich aus unserer geistlichen Prägung, unserem Selbstverständnis, Leitbild oder Gemeindekonzeption?
- Was entwickelt sich in unserer Region mit unseren Nachbarn? Was zeichnet sich im Blick auf die Zukunft ab?

#### Zusammenschau und Bewertung

Sie werden die Antworten auf diese drei Perspektiven zusammenschauen, vergleichen und bewerten. Welche Bedeutung sie für Ihre Gebäude haben, können Sie sich mit folgenden Fragen erschließen:

- Welche Gebäude haben für uns eine hohe Bedeutung?
- Welchen Raumbedarf brauchen wir zukünftig?
- Welche Gebäude können wir uns jetzt und in Zukunft leisten?
- In was müssen oder wollen wir investieren?
- Wenn wir uns von einem Gebäude trennen, wie können wir diese Trennung in die Gemeinde kommunizieren?
- Mit wem kooperieren wir? Gibt es für uns Möglichkeiten, Räume mit unserer Nachbargemeinde oder anderen Partnern gemeinsam zu nutzen?

#### Abgestimmt handeln

Informieren Sie die Leitung des Dekanats von Ihrer Gebäudekonzeption. Um abgestimmt zu handeln, entwickelt der Dekanatsbezirk daraus (gegebenenfalls i.V.m. der Gesamtkirchengemeinde) eine strategische Gebäudekonzeption für die Gemeinschaft der Kirchengemeinden im Dekanatsbezirk. | [HORST BRACKS](#) / [ULRIKE KOST](#)

<sup>1</sup> Informationen erhalten Sie im Intranet der ELKB. Suchbegriff „Statistik“. Klicken Sie auf „Gemeindegliederzahlen“. Hier finden Sie Ihren Dekanatsbezirk und Ihre Gemeinde.

<sup>2</sup> Sie errechnen sie grob, indem Sie den Trend der letzten vier Jahre fortschreiben, mit dem Altersaufbau vergleichen (Infos siehe Gemeindegliederzahlen) und diese Zahl mit kommunalen Entwicklungen in Beziehung setzen.

# Grundlageninformationen

## für die Gebäudekonzeption

### I. Gebäudebestand und Kosten

- Gebäudesteckbrief mit Grundstücksangaben für Eigentumsgebäude und Aussagen, ob Denkmalschutz und Baupflicht Dritter besteht
- Zusätzliche Ausstattungsinformationen zu Kirchen, Kindertagesstätten und Pfarrhäusern
- Fotos der Gebäude
- Flächenberechnungen (Nutzflächen, vollständige Nettogrundflächen, Bruttorauminhalt)
- Lagepläne (gegebenenfalls auch Baupläne)
- Aktueller Gebäudezustand und Instandsetzungskostenprognose kurzfristig (0-2 Jahre) und mittelfristig (3-8 Jahre) sowie gegebenenfalls energetische Investitionen
- Informationen zur Konstruktion des Gebäudes
- Informationen zur Technischen Gebäudeausrüstung
- Liste der angemieteten oder unentgeltlich genutzten Räume bzw. Gebäude
- Wirtschaftlichkeitsberechnung für jedes Gebäude
- Wirtschaftlichkeitsberechnung des Gesamtgebäudebestands
- Berechnung und Empfehlung der Bildung von Instandsetzungsrücklagen auf der Basis der Neubauwerte der Gebäudeversicherung
- Berechnung der Pfarrhausrücklagen
- Gegenüberstellung Nutzflächen der förderfähigen Gemeinderäume nach der Kirchengemeinde-Baube-  
kanntmachung zum Ist-Stand

### II. Haushaltsmittel und Finanzsituation der Kirchengemeinde

- Jährliche Schlüsselzuweisung (Grundzuweisung) 2011 aus innerkirchlichem Finanzausgleich
- Sonstige Einnahmen, die nicht aus Gebäuden stammen
- Personalstunden und Personalkosten
- Verbindlichkeiten
- Vermögen: Rentierliche Grundstücke sowie Bestand zweckgebundener und freier Rücklagen
- Gesamtgebäudekosten und prozentualer Anteil der Grundzuweisung
- Spendenentwicklung

### III. Gemeindeentwicklung

- Zahl der Gemeindemitglieder 2000 – 2010 (Veränderung in Prozent im Jahrzehnt)
- Veränderung der Zuordnung zu Altersklassen im Jahrzehnt
- Gemeindepfarrstellen nach Landesstellenplanung 2010
- Fläche des Kirchengemeindegebiets



## 1. Perspektive: Welchen Gebäudebestand haben wir und was kosten uns unsere Gebäude?

Lfd. Nr.	Art des Gebäudes, Sachnummer und ggf. Name	Jährlicher Nettoaufwand	Jährlicher Nettoertrag	Differenz
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
Summen				

## 2. Perspektive: Welche Haushaltsmittel haben wir und wie sieht unsere langfristige Finanzentwicklung aus?

### A. Haushalt

Jährliche Schlüsselzuweisung in 2011	
davon Gesamtausgaben Gebäude =.....%	
Sonstige Einnahmen 2011 (ohne Ertragsobjekte)	
<b>Gesamtsumme Einnahmen 2011</b>	
Laufende Gebäudekosten (ohne Ertragsobjekte)	
Feste Personalkosten und Sachkosten (außer Gebäude)	
<b>Gesamtsumme feste Kosten</b>	
<b>Saldo</b>	

### B. Vermögen (Rücklagen)

Rücklagenbestand zum 31.12.2010	
Davon Gebäuderücklagen	
Davon frei verfügbare Rücklagen	

### C. Finanzprognose mittelfristig bis 2016

Einnahmen:                      Zunahme um .....%                                      Abnahme um .....%

Ausgaben:                      Reduzierung um .....%

Rücklagen:                      Aufbau Instandsetzungsrücklagen in folgenden Höhe:  
Gebäudenr. .... EURO  
Gebäudenr. .... EURO  
Gebäudenr. .... EURO

Als Planungsgrundlage in der ELKB gilt eine Mitgliederentwicklung von minus 20 Prozent bis 2030 und eine daraus resultierende Finanzentwicklung von minus 25 Prozent.

### 3. Perspektive: Wie entwickelt sich unsere Gemeinde?

#### a) Von welchen Entwicklungen sind wir betroffen und abhängig?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

#### b) Was sind unsere inhaltlichen Ziele?

.....

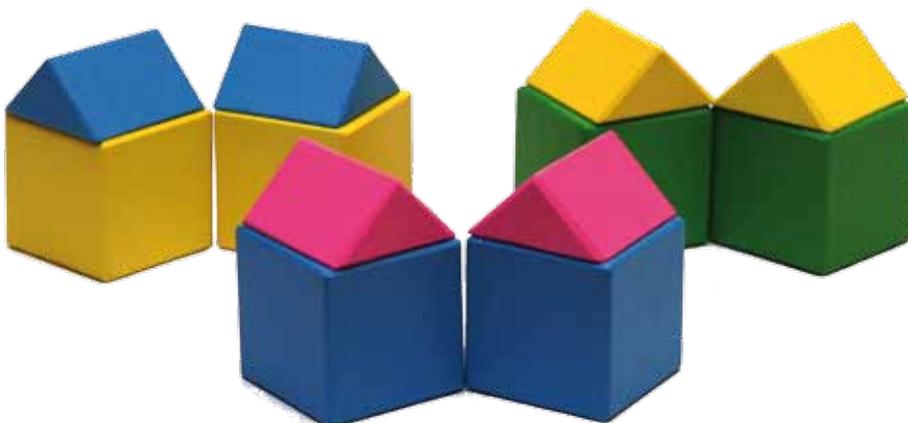
.....

.....

.....

.....

.....



#### 4. Zusammenschau und Bewertung

Folgende Entscheidungen sind für jedes Gebäude zu treffen:

Zukünftiger Bedarf	<input type="checkbox"/> Das Gebäude ist in seinem bestehenden Umfang nötig <input type="checkbox"/> Das Gebäude ist für die Gemeinde nur teilweise nötig <input type="checkbox"/> Es besteht kein weiterer Bedarf <input type="checkbox"/> Es besteht Mehrbedarf (die jetzigen Räume reichen nicht) <input type="checkbox"/> .....
Finanzierung	<input type="checkbox"/> Die Finanzierung einschließlich Rücklagenbildung ist gesichert <input type="checkbox"/> Nur die laufenden Betriebskosten (ohne Rücklagen) können gedeckt werden <input type="checkbox"/> Die Finanzierung ist völlig unsicher <input type="checkbox"/> .....
Grundentscheidung	<input type="checkbox"/> Das Gebäude soll im Eigentum erhalten bleiben <input type="checkbox"/> Das Gebäude soll aufgegeben werden <input type="checkbox"/> .....
Abhängig von der Grundentscheidung sind weitere Konsequenzen zu bedenken Bei Erhalt des Gebäudes	
Geplante bauliche Maßnahmen	<input type="checkbox"/> Instandsetzung <input type="checkbox"/> Energetische Sanierung <input type="checkbox"/> Umbau <input type="checkbox"/> Erweiterung <input type="checkbox"/> Rückbau <input type="checkbox"/> Sonstiges .....
Inhaltliche Maßnahmen	<input type="checkbox"/> Kooperation mit..... <input type="checkbox"/> Vermietung (ganz oder teilweise) an..... <input type="checkbox"/> Optimierung der Nutzung durch..... <input type="checkbox"/> Sonstiges .....
Bei Aufgabe des Gebäudes	
Geplante bauliche Maßnahmen	<input type="checkbox"/> Ersatzbau..... <input type="checkbox"/> Abriss..... <input type="checkbox"/> Sonstiges .....
Wirtschaftliche Maßnahmen	<input type="checkbox"/> Wertermittlung durch Sachverständigen <input type="checkbox"/> Verkauf <input type="checkbox"/> Anmietung von..... <input type="checkbox"/> Sonstiges .....
Inhaltliche Maßnahmen	<input type="checkbox"/> Kommunikation der Entscheidung durch..... <input type="checkbox"/> Kooperation mit..... <input type="checkbox"/> Nutzung der Räume von..... <input type="checkbox"/> Sonstiges .....
Finanzielle Auswirkungen	<input type="checkbox"/> Aufwand einmalig in Höhe von.....EURO <input type="checkbox"/> Ertrag einmalig in Höhe von.....EURO <input type="checkbox"/> Einsparung jährlich in Höhe von.....EURO

# Orientierungsrahmen

## für die Bildung von Instandsetzungsrücklagen und die Finanzierung von Baumaßnahmen

### 1) Wofür sind Rücklagen notwendig?

Der Gebäudebestand bindet einen Großteil der finanziellen Ressourcen einer Kirchengemeinde. Dabei sind laufende Betriebskosten und Rücklagen für die Substanzerhaltung zu unterscheiden, damit langfristig der Wertverzehr der Gebäude ausgeglichen wird und zum rechten Zeitpunkt die erforderlichen Mittel zur Instandsetzung bereit stehen, soweit sie aus Eigenmitteln zur erbringen sind.

### 2) Wo ist der Grundsatz der Rücklagenbildung geregelt?

Gemäß § 69 S.1+2 KGO sind für kirchliche Gebäude rechtzeitig Mittel anzusammeln und als zweckgebundene Rücklagen zu verwalten.

### 3) Wie werden die Rücklagen berechnet?

Es gibt verschiedene Modelle, die Höhe der notwendigen Instandhaltungsrücklagen zu berechnen. Bemessungsgrundlagen können z.B. Anschaffungswerte, Wiederbeschaffungswerte, Flächen oder Gebäudeversicherungen sein. Mit Ausnahme der Pfarrhäuser, für die bereits ein konkretes Modell festgelegt wurde, wird für die übrigen Gebäudearten die Rücklagenbildung auf der Basis der jeweiligen Nutzungszeit und dem daraus abgeleiteten Prozentsatz des Neubauwerts der Gebäudeversicherung als jährliche Rücklage empfohlen. Dies gilt für Bestandsgebäude.

### 4) Für welche Gebäudearten gibt es Vorgaben zur Rücklagenbildung?

#### a) Pfarrhäuser

Für Pfarrhäuser ist in § 3 Abs.1 der Bekanntmachung über die Bildung von Rücklagen für Pfarrhäuser und Pfarrdienstwohnungen in (Gesamt-)Kirchengemeinden und Dekanatsbezirken vom 25.11.2007 (KABI 2008 S. 33), geändert durch Bek. vom 26.6.2009 (KABI 2009 S. 196) verbindlich geregelt, dass Pfarrhausrücklagen für Instandhaltung und Instandsetzung in Höhe von 20.- €/ m<sup>2</sup> Wohnfläche zu bilden sind bis zu einer maximalen Fläche von 250 m<sup>2</sup>. (Weitere Einzelheiten vgl. Erläuterungen zur BekPfarrhausrücklage vom 7. April 2010 im Intranet – [www.elkb./Landeskirchenstelle/Vorlagen](http://www.elkb./Landeskirchenstelle/Vorlagen)).

#### b) Ertragsobjekte

Ein Gebäude ist dann als Ertragsobjekt zu qualifizieren, wenn es ganz oder überwiegend vermietet wird und aus dieser Vermietung nach Abzug aller nicht umlagefähigen Kosten und der notwendigen Instandsetzungsrücklagen ein Überschuss verbleibt. Für solche Objekte ist eine Nutzungsdauer von maximal 50 Jahren anzusetzen. Daraus ergibt sich eine notwendige Rücklage in Höhe von mindestens zwei Prozent jährlich aus dem Neubauwert der Gebäudeversicherung.

#### c) Friedhofsgebäude

Rücklagen für Friedhofsgebäude sind in der Regel wie bei Ertragsobjekten zu bilden, da die Kosten für die Instandhaltung der Gebäude im Rahmen des Kostendeckungsprinzips in die Gebühren einzukalkulieren sind.

### 5) Welche Rücklagenhöhe wird für die weiteren Gebäudearten empfohlen?

#### a) Gemeindehäuser

Aufgrund der hohen Abnutzung bei intensiver Nutzung und der Notwendigkeit, diese Räume nach 1-2 Generationen veränderten Gemeindezielen und Nutzungsanforderungen anzupassen, kann hier nur eine Nutzungsdauer von 33 Jahren angenommen werden. Daher empfehlen wir Rücklagen in Höhe von drei Prozent des aktuellen Neubauwerts der Gebäudeversicherung zu bilden. Folgende Faktoren können prozentual entsprechend auf diese Rücklage angerechnet werden, sofern sie aus den bisherigen Erfahrungen (letzte Instandsetzung) belegbar sind:

- Eigenleistungen der Gemeinde
- Öffentliche Zuschüsse
- Allgemeines Spendenaufkommen
- Anlassbezogene Spenden aus Fundraising
- Landeskirchliche Bedarfszuweisungen (siehe Nr. 23.1 und 21.4 der KGBauBek)
- Ausnahmsweise Zuschüsse aus der Ergänzungszuweisung des Dekanatsbezirks bei überwiegend dekanatsweit genutzten Räumen

#### b) Kirchen

Insbesondere bei historischen Kirchen mit denkmalbedingtem Mehraufwand zur Instandhaltung zeigt die Erfahrung, dass ein Nutzungszeitraum von 50 Jahren als Bemessungsgrundlage für die Rücklagenbildung angemessen ist im Hinblick auf die steigenden, lohnintensiven Instandsetzungskosten, auch wenn die Standdauer der Kirchen diesen Zeitraum um ein Vielfaches übersteigt. Daher empfehlen wir Rücklagen in Höhe von zwei Prozent aus dem Neubauwert der Gebäudeversicherung zu bilden. Bei der Instandsetzung der Kirchengebäude handelt es sich um Baumaßnahmen, deren Finanzierung erfahrungsgemäß den höchsten Anteil von Drittmitteln beinhaltet. Daher können folgende Faktoren prozentual entsprechend auf diese Rücklage angerechnet werden, sofern sie aus den letzten Baumaßnahmen belegbar sind:

- Staatliche Baupflicht
- Öffentliche Zuschüsse (z.B. Bund, Land, Bezirk, Kommune)
- Zuwendungen von Stiftungen (z.B. Deutsche Stiftung Denkmalschutz, Oberfrankenstiftung)
- Allgemeines Spendenaufkommen
- Anlassbezogene Spenden aus Fundraising
- Landeskirchliche Bedarfszuweisungen (siehe Nr. 23.1 und 21.4 der KGBauBek)

#### c) Kindertagesstätten

Aufgrund der hohen Abnutzung und der sich verändernden didaktischen Anforderungen an diese Gebäude kann hier nur eine Lebensdauer von 25 Jahren angenommen werden. Dies entspricht auch der Dauer der Mittelbindung für öffentliche Zuschüsse zur Instandsetzung. Daher empfehlen wir Rücklagen in Höhe von vier Prozent aus dem Neubauwert der Gebäudeversicherung zu bilden. Von der so errechneten Rücklage kann aufgrund der zu erwartenden staatlichen Mitfinanzierung ein Betrag in folgender Höhe angerechnet werden:

- Bei Generalsanierungen 66,6 Prozent
- Bei Teilsanierungen jeweils nach Einzelverhandlung
- Landeskirchliche Bedarfszuweisungen (siehe Nr. 23.1 und 21.4 der KGBauBek)

#### d) Freizeitheime/Jugendhäuser

Auch Freizeitheime unterliegen erfahrungsgemäß einer höheren Abnutzung und einem regelmäßigen Bedarf an Modernisierung, um als Ertragsobjekte wettbewerbsfähig zu bleiben. Daher sollte auch für diese ein Nutzungszeitraum von 33 Jahren angesetzt werden. Demnach wären Rücklagen in Höhe von drei Prozent aus dem Neubauwert der Gebäudeversicherung zu empfehlen. Diese sind aus den Erträgen zu finanzieren. Folgende Faktoren können prozentual entsprechend auf diese Rücklage angerechnet werden, wenn die Voraussetzungen für eine entsprechende Mitfinanzierung gegeben sind:

- Drittmittel für Jugendhäuser
- Landeskirchliche Bedarfszuweisungen, sofern die Voraussetzungen nach Nr. 23.3 (Fußnote 6) der KGBauBek erfüllt sind.

### 6) In welchem Bezug stehen die im Rahmen des Projekts Immobiliensicherung ermittelten Instandsetzungskostenprognosen zu den vorgenannten Empfehlungen?

Die vorgenannten Empfehlungen zur Rücklagenbildung decken die lineare Abschreibung zum Ausgleich des Wertverzehr und der dafür notwendigen Investitionen in dem dafür festgelegten Nutzungszeitraum ab. Die konkret für jedes Gebäude ermittelte Instandsetzungskostenprognose für den kurzfristigen (0-2 Jahre) und den mittelfristigen (3-8 Jahre) Zeitraum gibt nähere Planungsgrundlagen zum Zustand des Gebäudes und der in diesem Zeitraum notwendigen Liquiditätsplanung auf allen kirchlichen Ebenen. Diese Planungsgrundlagen werden dann projektbezogen nach Absprache mit der landeskirchlichen Bauaufsicht durch die Ermittlung der Vorplanungkostenschätzung und Kostenberechnung weiter konkretisiert. | ULRIKE KOST

# Ein Haus für die ganze Gemeinde

## Haag in Oberfranken

Die Kirchengemeinde Haag in Oberfranken, Dekanatsbezirk Bayreuth, mit 520 Gemeindegliedern besitzt neben Kirche und Pfarrhaus (für die halbe Pfarrstelle) ein altes Schulhaus, das früher von der politischen Gemeinde verwaltet wurde.

In den Jahren 1998/99 musste zunächst das Dach saniert werden. Dann wurden im Obergeschoss zwei Gemeinderäume und eine Küche eingebaut. Zu den Gesamtkosten von ca. 540.000 DM leistete die Kommune als Ausgleich für unterbliebenen Bauunterhalt 160.000 DM sowie 60.000 DM aktuellen Zuschuss. Für die Nutzung für monatliche Gemeinderatsitzungen, Sprechstunden des Bürgermeisters, Wahlen etc. wurde auf 15 Jahre ein Vertrag geschlossen mit einer Mietvorauszahlung von 15.000 DM. Der Gesangverein, der die Räume für Proben nutzt, spendete mehrmals vierstelligen Beträge und zahlt eine Heizkostenpauschale. Durch Vermietung für private Feste, zeitweise an eine private Musikschule und jetzt an die Volkshochschule ergeben sich zusätzliche Einnahmen.

Inzwischen wurde der Gewölbekeller, früher für landwirtschaftliche Zwecke gebraucht, in Eigenleistung saniert: das Gewölbe gesichert und gestrichen, der Boden tiefer gelegt und befestigt sowie eine Toilettenanlage eingebaut.

Jetzt steht der Ausbau des Erdgeschosses an, wo einer der Räume von der Kommune allein genutzt werden soll. Von den geschätzten Baukosten in Höhe von 110.000 Euro will die Gemeinde mit ihrem hohen ehrenamtlichen Engagement Arbeiten im Wert von 26.000 Euro selbst übernehmen. Die Kommune beteiligt sich an den Restkosten mit einer Regelförderung von zehn Prozent und mit einer Mietvorauszahlung von 13.000 Euro im Rahmen des wiederum auf 15 Jahre geschlossenen Vertrages.

So kann die kleine Kirchengemeinde ihr ehemaliges Schulhaus sanieren, ausbauen und unterhalten. Als Haus für die ganze Gemeinde wird es von allen im Dorf genutzt: Kirchengemeinde, Kommune, Vereine und Familien. Es ist ja neben der Kirche das einzige verbliebene öffentliche Gebäude im Ort. | [HANS PEETZ](#)



Der Weg zu unserem neuen Gemeindehaus war lang und hindernisreich. Die ersten Überlegungen wurden im Jahr 2003 angestellt. Damals ging es zunächst um die Renovierung und energetische Sanierung des alten Gemeindehauses.

Seit 1964 hatte es sehr gute Dienste getan und das sollte auch so bleiben. Auf 1500 qm überdachter Fläche konnten sich alle ausbreiten und die unterschiedlichsten Frömmigkeitsrichtungen, Gruppen und Kreise kamen sich nicht in die Quere. Im Gegenteil: der 275 qm große Saal mit zusätzlicher Bühne war der größte Saal im Dekanat und wurde auch übergemeindlich gerne genutzt. Dazu kam die Fürther Tafel mit Essens- und Lebensmittelausgabe, die Landsmannschaften der Siebenbürger Sachsen und der Deutschen aus Russland, sowie die Kleiderkammer.

Mit den Sanierungsüberlegungen wurde zum ersten Mal genauer auf die Immobilie gesehen und nach Auswertung der Zahlen war sehr bald deutlich, dass das Gemeindehaus völlig überdimensioniert und der Unterhalt bereits jetzt nicht mehr leistbar ist. Es bestand ein großer Renovierungstau. Reparaturen wurden immer nur notdürftig ausgeführt und grundlegendere Überlegungen erschöpften sich sehr schnell an den großen Flächen und den damit verbundenen Kosten (Vier Toilettenanlagen, 300 Stühle etc.). Für den laufenden Unterhalt war bereits seit Jahren ein Zuschuss aus der Gesamtkirchengemeinde notwendig. Es folgte ein rigides Sparprogramm. Die Reinigungsstunden wurden massiv zurückgefahren, eine Etage gesperrt und die Vermietung progressiv vorangetrieben, mit allen damit einhergehenden negativen Begleiterscheinungen (Lärm, Schäden, Abnutzung, Konflikte zwischen den Nutzern etc.).

Als durch die GKV und das landeskirchliche Baureferat signalisiert wurde, dass sich die Sanierung nicht lohnt und über einen Neubau nachgedacht werden sollte, waren jedoch die Reihen sofort geschlossen und der gemeinsame Feind ausgemacht. Es folgten vier Jahre zähen Ringens. Die Gemeinde mit 6.500 Gemeindegliedern hatte zwischenzeitlich noch die Streichung der Pfarrvikariatsstelle und der Kantorinnenstelle und den zweimaligen Wechsel auf der 1. Pfarrstelle mit einer jeweils einjährigen Vakanz zu bewältigen. Das Ergebnis war ein erschöpfter Kirchenvorstand, eine Neubauplanung durch die GKV und München, die vor Ort als fremdbestimmt wahrgenommen wurde und nur wenig Rückhalt in der Gemeinde fand.

Die Kirchenvorsteherstudententage im Februar 2009 brachten dann eine entscheidende Wende, in der Pfarrei waren wieder alle Stellen besetzt und es kehrte etwas Ruhe ein. Inzwischen waren zwei Dinge klar und hilfreich:

1. es wird neu gebaut werden müssen, da es für alle anderen Lösungen keine Unterstützung durch die GKV oder das LKA geben wird,
2. es wird sich nichts bewegen, solange der Kirchenvorstand nicht zu einer Entscheidung findet. Es wird allerdings auch keine Entscheidung am Kirchenvorstand vorbei geben.

Gerade der zweite Punkt gab dem Kirchenvorstand seine Entscheidungskompetenz zurück und machte ihn handlungsfähig. Die Ideen zum Neubau wurden bewusst getrennt von den Überlegungen zur Finanzierung, um sich nicht wieder in einem Wust von Fragen festzufahren. Und so entstand endlich der Rahmen für die eigentliche und wesentliche Frage:

- was kann der Gemeindehausneubau für uns als Gemeinde bedeuten?
- welche Chance steckt darin für die Gemeindeentwicklung?

Plötzlich kam Bewegung ins Spiel. Das Projekt wurde zu **unserem** Projekt und bündelte die Kräfte des gesamten Kirchenvorstands, so dass auch die kritischen Stimmen neue Wege

Fürth  
St. Paul



mitgehen konnten. Wir hatten festgestellt:

- dass der Gebäudeunterhalt uns alle Spielräume für den Gemeindeaufbau nimmt
- dass die vielen großen Räume nicht mehr unserem Gemeindealltag entsprechen (30 Konfirmanden anstatt 150; 20 anstatt 100 Kindergottesdienstkinder)

**Es ging jetzt um die Sammlung und die Konzentration der Gemeinde. Alle unter einem Dach, versammelt um die eine gemeinsame Mitte: unsere Paulskirche.**

Damit war auch der neue Ort bestimmt. Die verschiedensten Varianten wurden durchgespielt, geprüft und verworfen. Manches scheiterte am Stadtbauamt, manches am Denkmalschutz, manches an den kirchlichen Gremien. Die Gespräche waren zum Teil hitzig und anstrengend, doch es ging endlich vorwärts. Eine zweite Dynamik und immense Beschleunigung brachte dann die Tatsache mit sich, dass unser altes Gemeindehaus in ein Stadt-sanierungsprogramm aufgenommen und plötzlich als Immobilie interessant wurde. Wir bekamen völlig unerwartet ein Kaufangebot – mit Haken und Ösen –, aber nach gründlicher Prüfung sahen wir darin die historische Chance, die Finanzierung des neuen Gemeindehauses zu sichern und gleichzeitig von den Lasten des alten befreit zu werden. Im Frühjahr 2010 verkauften wir das alte Gemeindehaus zusammen mit dem nebenstehenden, von der GKV bewirtschafteten, Wohnhaus auf die Hoffnung hin, dass wir nach Ablauf der Nutzungsfrist Ende 2011 in ein neues Gemeindehaus direkt gegenüber der Kirche und neben dem Pfarramt einziehen können.

Der Weg für alle beteiligten Entscheidungsgremien war damit klar und der Zeitplan sehr ambitioniert. Im Juli 2010 gab es einen Architektenwettbewerb. Mit dem Siegerbüro wurden die Pläne modifiziert und den Bedürfnissen und den finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde angepasst. Sie liegen derzeit beim städtischen Bauamt zur Genehmigung vor. Zur Silvesterfeier wollen wir dann gemeinsam vom alten ins neue Gemeindehaus hinüberpilgern, um dort das neue Jahr 2012 zu begrüßen.

Es ist ein bisschen wie beim Auszug aus Ägypten: Es gibt keinen Weg zurück. Allerdings hat uns die katholische Nachbargemeinde zugesagt, dass wir übergangsweise ihr Pfarrzentrum mit nutzen dürfen. Ein sehr wohltuendes und beruhigendes Angebot.

Das Fazit ist, dass wir meinen, nun auf dem richtigen Weg zu sein. Es ist eine gemeinsame Entscheidung und ein gemeinsamer Weg aller Beteiligten geworden mit einer klaren Perspektive für die zukünftige Gemeindeentwicklung in St. Paul. Ohne Vision vor Ort ist ein derartiger Kraftakt auch nicht zu schaffen – bleibt es doch immer ein Prozess mit vielen offenen Fragen, der neben sachlichen Überlegungen eine gehörige Portion Mut benötigt, um die unzähligen Hindernisse zu bewältigen. Notwendig ist außerdem der Umgang der Entscheidungsträger in einer Atmosphäre der

Offenheit und des Vertrauens, in dem die Möglichkeiten gegeben sind, Pläne zu schmieden, die dann wieder verworfen werden dürfen. So können dann auch Unplanbarkeiten (Sanierungsgebiet, Kaufangebot) kreativ aufgenommen und genutzt werden. Der erste Schritt war wichtig. Er bestand in den Überlegungen zur Sanierung und der damit einhergehenden genaueren Betrachtung des Bestandes. Dass daraus nun ein Gemeindehausneubau wird mit der gleichzeitigen Befreiung vom Ballast einer Immobilie, hätte damals niemand gedacht. Ein sehr erfreuliches Ergebnis, unterstützt von den Stimmen aus unserem Altenclub: „Na dann beeilt euch mal, damit wir auch noch alle mit umziehen können.“ | [MARTIN ADEL](#)



Unsere Gemeinde, die Kapernaumkirche in München, hatte vor sechs Jahren drei Kirchen für ca. 3.700 Gemeindeglieder. Das war für eine Großstadtgemeinde zu viel.

Jetzt hat sie immer noch 3.700 Gemeindeglieder (glücklicherweise!) aber nur zwei Kirchen. Eine davon haben wir für 1,8 Millionen frisch renoviert. Sie ist, was Energie sparen angeht, auf dem neuesten Stand. Dieser Weg war nicht von Anfang an so geplant, aber er hat sich für uns logisch ergeben. Im Kirchenvorstand beschäftigten wir uns intensiv mit unseren Immobilien. In dieser Zeit hatten wir einen Leitgedanken: Wenn wir uns für die Zukunft aufstellen wollen, dann müssen wir überdenken, was wir haben, was wir noch brauchen und wo wir sinnvoll investieren.

## Alles hat seine Zeit

Bei der Bewertung der Kirchengebäude war sehr schnell Einmütigkeit festzustellen: Unsere Golgathakirche wird nicht mehr in dem Umfang gebraucht, wie es noch in den Zeiten ihrer Errichtung war. Unsere drei Kirchen waren in den 60er Jahren gebaut worden. Die Golgathakirche als Letzte, sie war ursprünglich an einem anderen Ort aufgestellt gewesen. Sie entstand nach dem Krieg auf dem ehemaligen KZ-Gelände Dachau als Montagekirche. Nachdem das Gelände eine Gedenkstätte wurde, musste sie wieder abgebaut werden. So kam sie nach Ludwigsfeld, einem Münchner Stadtteil, der ursprünglich ein Außenlager des KZ-Dachau war. Hier wurde sie gebraucht.

Nach dem Krieg brachte man Menschen aus vielen verschiedenen Nationalitäten in Ludwigsfeld unter. Als die Golgathakirche in unser Gemeindegebiet versetzt wurde, waren die vielen Nationalitäten Programm. Es gab interkulturelle Begegnungen der besonderen Art. Gemeindefeste mit Menschen aus vielen verschiedenen Ländern wurden gefeiert. Doch im Sprengel Ludwigsfeld schrumpfte im Laufe der Jahre die Anzahl der Kirchenmitglieder auf ca. 200 und der Gottesdienstbesuch auf 8-10 Personen. Die Energiekosten dagegen stiegen immer weiter auf ca. 5.000 DM im Jahr. So fasste der Kirchenvorstand den Entschluss, sich von diesem Gebäude zu trennen. Der Zeitpunkt der Schließung war noch unklar. Doch als das Dach der Kirche undicht wurde und weitere Reparaturen anstanden, war der Zeitpunkt gekommen, dass Golgatha geschlossen wurde. Die Entscheidung fiel uns schwer, aber wir konnten sie nicht umgehen.

## Trennung tut weh und braucht seine Zeit

Wir suchten ein geeignetes Datum. Bis dahin sollte die Öffentlichkeit informiert werden, die Gemeinde befragt und genügend Zeit zur Trauerarbeit vorhanden sein. Dazu nahmen wir uns ein knappes Jahr Zeit. Obwohl es nur eine kleine Kirche war, die noch gar nicht so lange auf unserem Gemeindegebiet stand, hatten doch bereits viele Menschen hier die Taufe ihrer Kinder gefeiert, waren getraut oder konfirmiert worden oder hatten an ihre verstorbenen Familienmitglieder gedacht. Für den Kirchenvorstand war die Phase vor der Schließung sehr anstrengend gewesen. Es war gut, dass nicht nur im Gemeindebrief, sondern auch in der lokalen Presse, im Bezirksausschuss der Stadt München, auf der Gemeindeversammlung, im regionalen Fernsehen, im Sonntagsblatt und an anderen Orten darüber berichtet wurde. Wir waren in München wohl die erste Gemeinde, die eine Kirche schloss. Der Aufmerksamkeitswert war daher groß. Wir versuchten ganz breit darüber zu berichten, welche Gründe für die Schließung sprachen und warben für unsere Entscheidung. Dennoch fühlten sich manche Gemeindeglieder sehr verletzt. Damit hatten wir so nicht gerechnet. Es setzte unvermutete Energien frei, diese Kirche zu erhalten. Beides beschäftigte den Kirchenvorstand in seiner

München  
Kapernaumkirche

Seit 1990 wurden mit der Golgathakirche insgesamt nur vier evangelisch-lutherische Kirchen in Bayern geschlossen, während gleichzeitig ca. 70 neue Kirchen gebaut wurden.

Arbeit sehr. Aber in Verantwortung für das Ganze und mit Blick auf die Zukunft blieben wir unserer Entscheidung treu.

Die Golgathakirche wird jetzt von einer orthodoxen Gemeinde genutzt.

### Investition als Zeichen für die Zukunft

Ein wichtiger Grund bei der Schließung der Golgathakirche war auch, dass große Renovierungsmaßnahmen in unseren andern beiden Kirchen anstanden. Die Kapernaumkirche wurde einst von dem bekannten Architekten Riemerschmied geplant. Beim Bau wurde der Beton nicht immer so verarbeitet, dass er auch noch nach vierzig Jahren schadfrei geblieben wäre. So stand eine umfangreiche Renovierung an. In deren Folge entschloss sich die Kirchengemeinde, energiepolitische Signale zu setzen. Eine Fotovoltaikanlage hatten wir bereits auf dem Flachdach aufgestellt, nun sollte auch die Heizung den neuesten ökologischen Anforderungen entsprechen. Also entschieden wir uns für eine Grundwasserwärmetauscherheizung. Über zwei Jahre dauerten Planungen und Durchführungen des Heizungsprojekts. 2010 haben wir es weitgehend abgeschlossen. Wir werden dadurch unsere Heizkosten für Kirche und Gemeindehaus um ca. 55 Prozent oder ca. 7.000 Euro senken! Eins ist klar: Wenn wir noch für eine dritte Kirche hätten sorgen müssen, hätten wir uns diese wichtige Renovierung in Kapernaum in dieser Weise nicht getraut.

Neben der Kapernaumkirche besteht aber auch ein Renovierungsbedarf bei der Bethanienkirche. Wir sind uns bewusst, dass wir hier auch ein Signal der Erhaltung setzen müssen. Die Renovierungskosten werden hier deutlich niedriger ausfallen. Es war uns aber auch eine Hilfe bei der Schließung der Golgathakirche, darauf zu verweisen: Wenn wir die eine Kirche schließen, dann können wir die anderen beiden erhalten.

Ich bin dem Kirchenvorstand und auch meinen Kollegen dankbar, dass wir hier an einem Strang ziehen konnten. Wir haben gespürt, wie schwer Trennung fällt. Solche Entwicklungen in einer Gemeinde brauchen Zeit, viel Begleitung, Wertschätzung des Vergangenen und motivierende Zukunftsperspektiven. Nur so kann gelingen, Menschen nicht zu enttäuschen und ihre Treue zu ihrer Gemeinde zu erhalten. | [ULRICH LESER](#)



# Kirchengemeinde-Baubekanntmachung

## (RS 365)

Der Landeskirchenrat hat die folgende Bekanntmachung zur Gebäudebewirtschaftung und zur Durchführung und Finanzierung von Baumaßnahmen der (Gesamt-)Kirchengemeinden und Dekanatsbezirke (Kirchengemeinde-Baubekanntmachung - KGBauBek) beschlossen:

### Abschnitt I: Allgemeine Bestimmungen

1. Anforderungen an die kirchliche Bautätigkeit
2. Grundsatz der Eigenverantwortung und Zusammenwirken der kirchlichen Ebenen
3. Transparente und situationsgerechte Verteilung der kirchlichen Baumittel
4. Funktion der landeskirchlichen Bauaufsicht und -beratung
5. Geltungsbereich, Zuständigkeits- und Begriffsbestimmungen

### Abschnitt II: Ziele und Grundsätze strategischer Gebäudekonzeptionen

6. Ziele strategischer Gebäudekonzeptionen
7. Grundsätze strategischer Gebäudekonzeptionen

### Abschnitt III: Laufende Gebäudebewirtschaftung

8. Regelmäßige Bauüberprüfung
  - 8.1 Zeitraum der Baubegehung
  - 8.2 Protokoll
  - 8.3 Bauausschuss
  - 8.4 Bauschäden
9. Laufende Instandhaltung und Bewirtschaftung der Gebäude
  - 9.1 Gebädeliste
  - 9.2 Wartung technischer Anlagen
  - 9.3 Instandhaltung
10. Energiemanagement

### Abschnitt IV: Planung von Baumaßnahmen

11. Instandsetzungsmaßnahmen
  - 11.1 Feststellung des Instandsetzungsbedarfs; jährliche Voranmeldungsliste
  - 11.2 Erstberatung durch landeskirchliche Baureferate
  - 11.3 Stellungnahme der örtlichen Umweltbeauftragten
  - 11.4 Auswahl externer Architekten/Architektinnen und Sonderfachleute
  - 11.5 Beschreibung des Projekts und der Projektbeteiligten
  - 11.6 Baufallschätzungen an Pfarrhäusern und Notfälle
  - 11.7 Architektenverträge und HOAI
12. Energetische Gebäudeoptimierung und funktionale Modernisierung
  - 12.1 Energetische Optimierung
  - 12.2 Funktionale Modernisierung
13. Umbau, Erweiterung, Ersatzbau, Neubau
  - 13.1 Raumprogramm
  - 13.2 Eintragung in die Architektenliste; Architektenwettbewerb – Mehrfachbeauftragung
  - 13.3 Architektenverträge
14. Besondere Bestimmungen für Kirchen und Sakralräume
  - 14.1 Gestaltung des Innenraumes
  - 14.2. Orgel und Kirchenchor
  - 14.3 Glocken
15. Fachliche Freigabe der Planung
16. Finanzierung
  - 16.1 Finanzierungsplan
  - 16.2 Drittmittel
  - 16.3 Landeskirchliche Bedarfszuweisungen

## **Abschnitt V: Genehmigung und Durchführung von Baumaßnahmen**

- 17. Genehmigungserfordernisse**
  - 17.1 Genehmigungspflicht, Freigrenzen und Anzeigepflichten
  - 17.2 Kirchengenehmigung
  - 17.3 Staatliche Genehmigungen
- 18. Durchführung der Baumaßnahme**
  - 18.1 Architektenvertrag Leistungsphasen 4 bis 9
  - 18.2 Vergabe von Bauleistungen
  - 18.3 Kostenkontrolle – Mehrkosten
  - 18.4 Nachträgliche Erweiterung des Bauprogramms
- 19. Abschluss der Baumaßnahme**
  - 19.1 Abnahme
  - 19.2 Schlussrechnung und Gewährleistungsliste
  - 19.3 Abwicklung der Gewährleistungsansprüche
  - 19.4 Dokumentation des Bauprojekts
- 20. Baupflichten Dritter**
  - 20.1 Staatliche Baupflicht an Kirchen
  - 20.2 Staatliche Baupflicht an Pfarrhäusern
  - 20.3 Kommunale und sonstige Baupflichten

## **Abschnitt VI: Landeskirchliche Bedarfszuweisungen für Baumaßnahmen**

- 21. Allgemeine Grundsätze**
  - 21.1 Gesamtbetrachtung des Gebäudebestandes
  - 21.2 Förderfähigkeit
  - 21.3 Ausschluss landeskirchlicher Bedarfszuweisungen
  - 21.4 Kriterien der Förderung
- 22. Pfarrdienstwohnungen**
  - 22.1 Finanzierungsgrundlagen
  - 22.2 Ersatzbau von Pfarrdienstwohnungen
- 23. Kirchen, Gemeindehäuser/-zentren, Kindertagesstätten, sonstige Gebäude**
  - 23.1 Umfang der landeskirchlichen Bedarfszuweisung
  - 23.2 Kindertagesstätten
  - 23.3 Besondere Regelungen
  - 23.4 Zuschüsse Dritter
  - 23.5 Energetische Gebäudeoptimierung
- 24. Zuständigkeiten**
  - 24.1 Referatsweg, Vergabekommission, Verteilungsausschuss
  - 24.2 Behandlung von Mehrkosten

## **Abschnitt VII: Schlussbestimmungen**

- 25. In-Kraft-Treten und Außer-Kraft-Treten**

### **Anhang:**

- 1. Raumprogramm für Gemeindehäuser
- 2. Formblatt für Antrag auf kirchengenehmigung von Baumaßnahmen
- 3. Ablaufschema für die Durchführung von Baumaßnahmen

## Abschnitt I: Allgemeine Bestimmungen

### 1. Anforderungen an die kirchliche Bautätigkeit

- (1) Kirchliche Gebäude sind wesentliche Grundvoraussetzung für die Gestaltung kirchlicher Arbeit vor Ort. Sie stiften Identität, prägen das Ortsbild und tragen zur Wahrnehmung von Kirche in der Gesellschaft bei.
- (2) Im Bewusstsein ihrer Verantwortung für die Bewahrung der Schöpfung unterstützt die Evangelisch-Lutherische Kirche in Bayern die Einführung eines Umweltmanagements und die energetische Gebäudeoptimierung in den (Gesamt-)Kirchengemeinden und Dekanatsbezirken.
- (3) Diese Gesichtspunkte begründen besondere Anforderungen an die kirchliche Bautätigkeit sowie an die Bewirtschaftung und die Erhaltung kirchlicher Gebäude.

### 2. Grundsatz der Eigentümerverantwortung und Zusammenwirken der kirchlichen Ebenen

- (1) Die Verantwortung für die Bewirtschaftung und Erhaltung kirchlicher Gebäude von (Gesamt-) Kirchengemeinden und Dekanatsbezirken liegt beim jeweiligen Eigentümer bzw. nach Maßgabe der Satzungen der Gesamtkirchengemeinden bei der nutzungsberechtigten Kirchengemeinde.
- (2) Der Raumbedarf und Gebäudebestand wird bestimmt durch die mittel- und langfristigen inhaltlichen Ziele kirchlicher Arbeit und durch die zur Verfügung stehenden Finanzmittel.
- (3) Die kirchlichen Entscheidungsebenen (Kirchengemeinden, Gesamtkirchengemeinden, Dekanatsbezirke und Landeskirche) stimmen ihre jeweilige strategische Ausrichtung gemäß den ihnen durch die kirchlichen Ordnungen zugewiesenen Zuständigkeiten und Aufgaben aufeinander ab.
- (4) Die Evangelisch-Lutherische Kirche in Bayern unterstützt die Eigentümer und Nutzungsberechtigten kirchlicher Gebäude zielgerichtet
  - a) im Rahmen der kirchlichen Aufsicht,
  - b) beim Aufbau eines flächendeckenden und nachhaltigen Gebäudemanagements und
  - c) nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen und der verfügbaren Haushaltsmittel durch Bedarfszuweisungen zu Baumaßnahmen.

### 3. Transparente und situationsgerechte Verteilung der kirchlichen Baumittel

- (1) Im Sinne kluger Haushalterchaft und einer gewissenhaften, pfleglichen und wirtschaftlichen Verwaltung des kirchlichen Vermögens (Art. 81 Abs. 1 Kirchenverfassung) muss auf eine transparente und ausgewogene Verteilung der für das kirchliche Bauwesen bestimmten Haushaltsmittel geachtet werden, welche den unterschiedlichen räumlichen Gegebenheiten im Bereich der Landeskirche angemessen Rechnung trägt.
- (2) Angesichts der zu erwartenden rückläufigen Entwicklung der Kirchenmitgliederzahlen und der kirchlichen Finanzkraft können landeskirchliche Bedarfszuweisungen im Rahmen der jeweils verfügbaren Haushaltsmittel nur noch für Baumaßnahmen an Gebäuden der (Gesamt-)Kirchengemeinden und Dekanatsbezirke bewilligt werden, die aufgrund einer Gesamtbetrachtung des örtlichen und regionalen kirchlichen Gebäudebestandes zum für die kirchliche Arbeit unverzichtbaren Kernbestand gehören oder die aus besonderen Gründen unaufgebar sind.
- (3) Die (Gesamt-)Kirchengemeinden und Dekanatsbezirke sind im Rahmen des von den kirchenleitenden Organen initiierten Immobiliensicherungsprojektes gebeten, jeweils für ihren Bereich und für die Gemeinschaft der Kirchengemeinden im Dekanatsbezirk strategische Gebäudekonzeptionen zu entwickeln und fortlaufend zu überprüfen.

### 4. Funktion der landeskirchlichen Bauberatung und -aufsicht

Die Bauberatung und Bauaufsicht der kirchlichen Aufsichtsbehörden unterstützt die (Gesamt-) Kirchengemeinden und Dekanatsbezirke bei der strategischen Planung ihres Gebäudebestandes sowie bei der Planung, Errichtung und Unterhaltung ihrer Gebäude. Zum Gelingen dieser Aufgaben ist die Beratung durch die Baureferate der Gemeinde- und Kirchensteuerabteilung des Landeskirchenamtes bzw. der Landeskirchenstelle (landeskirchliche Baureferate) bereits bei den ersten Projektüberlegungen erforderlich. Dadurch wird sichergestellt, dass alle notwendigen Aspekte in die Planung des Projekts rechtzeitig einbezogen werden und die Baumaßnahme in hoher Qualität und Wirtschaftlichkeit realisiert werden kann.

### 5. Geltungsbereich, Zuständigkeits- und Begriffsbestimmungen

- (1) Die nachfolgenden Bestimmungen beinhalten Grundsätze für die Gestaltung strategischer Gebäudekonzeptionen, zur Gebäudebewirtschaftung sowie zur Planung, Genehmigung und Finanzierung von Baumaßnahmen der Kirchengemeinden. Sie gelten entsprechend für Gesamtkirchengemeinden und Dekanatsbezirke.
- (2) Die Zuständigkeitsverteilung zwischen dem Landeskirchenamt – Abteilung „Gemeinden und Kirchensteuer“ und der Landeskirchenstelle als kirchlichen Aufsichtsbehörden (§ 102 Abs. 1 Satz 1 KGO, § 41 DBO) bestimmt sich nach

der Verordnung über die Evang.-Luth. Landeskirchenstelle) vom 10. Oktober 2006 (RS 50) i. V. m. der Zuständigkeitsbekanntmachung vom 12. Dezember 2006 (KABI 2007 S. 76 – RS 51).

(3) Im Sinne dieser Bekanntmachung sind

- a) Verwaltungseinrichtungen die Verwaltungsstellen und Kirchengemeindeämter gemäß §§ 75, 97 KGO,
- b) landeskirchliche Baureferate das Baureferat der Gemeinde- und Kirchensteuerabteilung des Landeskirchenamtes und die bautechnischen Referate der Landeskirchenstelle.

## Abschnitt II: Ziele und Grundsätze strategischer Gebäudekonzeptionen

### 6. Ziele strategischer Gebäudekonzeptionen

(1) Die Erstellung bzw. die fortlaufende Überprüfung strategischer Gebäudekonzeptionen (Nr. 3 Abs. 3) dient dazu, unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen und regionalen Gegebenheiten sowie unter Berücksichtigung der Veränderungen der Gemeindegliederzahlen und der kirchlichen Finanzkraft

- a) den für die kirchliche Arbeit vor Ort jeweils unverzichtbaren Kernbestand kirchlicher Gebäude und die aus besonderen Gründen unaufgebbaren Gebäude zu ermitteln und
- b) Prioritäten für die Planung und Finanzierung kirchlicher Baumaßnahmen festzulegen.

(2) Gemeinsame strategische Gebäudekonzeptionen der Dekanatsbezirke für die Kirchengemeinden ihres Bereiches (regionale Gebäudekonzeptionen) dienen insbesondere der Förderung der Zusammenarbeit der Kirchengemeinden und ihrer Unterstützung in Verwaltungsangelegenheiten (§ 2 Abs. 2 Buchst. a) und e) DBO). Unbeschadet der Eigentumsverhältnisse haben regionale Gebäudekonzeptionen für die beteiligten Kirchengemeinden empfehlenden Charakter.

### 7. Grundsätze strategischer Gebäudekonzeptionen

Für strategische Gebäudekonzeptionen gelten folgende Grundsätze:

- (1) Kirchen sind in ihrem Bestand möglichst zu erhalten.
- (2) Der Bedarf an Pfarrhäusern oder –dienstwohnungen (im Folgenden: Pfarrdienstwohnungen) richtet sich nach der Landesstellenplanung. Bei Pfarrdienstwohnungen, die nicht mit dem Pfarramt verbunden sind, ist unter Berücksichtigung des regionalen Wohnungsmarktes zu prüfen, ob anstelle der Vorhaltung einer Pfarrdienstwohnung im Eigentum der Kirchengemeinde eine Anmietung wirtschaftlicher ist. Insofern nicht mehr benötigte Pfarrdienstwohnungen sollen nach Möglichkeit veräußert werden; der Erlös ist dem Grundstockvermögen zuzuführen.<sup>1</sup> Die für Pfarrdienstwohnungen auf Pfründegrund geltenden besonderen Bestimmungen sind zu beachten.<sup>2</sup>
- (3) Flächen in Gemeindehäusern oder Gemeinderäumen, deren Hauptnutzflächen über den Höchstgrenzen gemäß dem Raumprogramm für Gemeindehäuser (Anhang 1) liegen, und Ertragsobjekte werden bei der Bewilligung von landeskirchlichen Bedarfszuweisungen grundsätzlich nicht berücksichtigt.
- (4) Der Gebäudebestand soll im Interesse einer Reduzierung des laufenden Gebäudeunterhaltes möglichst konzentriert werden. Soweit es die Gemeindesituation zulässt, es bautechnisch und denkmalpflegerisch möglich und wirtschaftlich vertretbar ist, soll deshalb eine Mehrfachnutzung der Gebäude angestrebt werden.
- (5) Kooperationen zur gemeinsamen Nutzung von Räumen und Gebäuden durch mehrere Kirchengemeinden und mit Dritten sind anzustreben.
- (6) Voraussetzung für die Erhaltung von Kindertagesstätten ist, dass die Finanzierung der Bau-, Instandsetzungs- und Betriebskosten nachhaltig durch die zuständige kommunale Körperschaft abgesichert ist.
- (7) In Bezug auf Freizeithäuser, Friedhöfe und Ertragsobjekte wird erwartet, dass die Kosten für den laufenden Bauunterhalt und die periodische Sanierung, bei Ertragsobjekten darüber hinaus auch eine marktübliche Rendite erwirtschaftet werden.
- (8) Im Einzelnen sind insbesondere folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen:
  - a) Gemeindeentwicklung,
  - b) demografische Entwicklung und wirtschaftliche Entwicklung der Region,
  - c) Größe des Einzugsbereiches,
  - d) Intensität der Gebäudenutzung,
  - e) Möglichkeit der gemeinsamen Nutzung eines Gebäudes gleicher oder ähnlicher Zweckbestimmung (z. B. mit einer evangelischen Nachbargemeinde, einer röm.-kath. Pfarrgemeinde oder mit der politischen Gemeinde),
  - f) baulicher und energetischer Zustand der Gebäude,

<sup>1</sup> Die Veräußerung bedarf der kirchenaufsichtlichen Genehmigung gemäß § 104 Abs. 1 KGO i. V. m. der Grundstücksbekanntmachung vom 13. Mai 2008 (KABI S. 186 – RS 288).

<sup>2</sup> Gemäß Beschluss des Landeskirchenrates vom 17. März 2009 erhält die Kirchengemeinde bzw. Kirchenstiftung bei Veräußerung von Pfarrdienstwohnungen auf Pfründegrund 50 v. H. des Verkaufserlöses.

- g) Zahl der Gemeindeglieder pro Gebäude,
- h) Nettogrundfläche pro Gebäude und für alle Gebäude pro Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigten,
- i) laufende Kosten und notwendige Rückstellungen pro Gebäude und Gesamtsumme aller Gebäude des Eigentümers bzw. Nutzungsberechtigten,
- j) Höhe der zu bildenden Rückstellungen auf der Basis Gebäudeversicherung und deren Verhältnis zum Gesamthaushalt,
- k) abgestuftes Instandsetzungskonzept für Haupt- und Nebenpredigtstellen (z. B. „Sommerkirche“ ohne Heizung).

### Abschnitt III: Laufende Gebäudebewirtschaftung

#### 8. Regelmäßige Bauüberprüfung

##### 8.1 Zeitraum der Baubegehung

(1) Im Rahmen der sich aus dem Eigentum ergebenden Verkehrssicherungspflicht sind Kirchengemeinden verpflichtet, ihre Gebäude regelmäßig zu begehen und zu überprüfen (§ 67 Abs. 1 KGO).

(2) Folgende Formen der Begehung sind zu unterscheiden:

##### a) Jährliche Begehung:

Sie erfolgt durch den Kirchenvorstand in der Regel vor der Aufstellung des Haushaltsplans.

Die Beteiligung eines Architekten bzw. einer Architektin ist nicht erforderlich.

##### b) Erweiterte Begehung:

In Abständen von drei bis fünf Jahren erfolgt eine erweiterte Begehung unter Beteiligung der zuständigen Verwaltungseinrichtung sowie der bzw. des kirchlichen örtlichen Umweltbeauftragten.

##### 8.2 Protokoll

Der Kirchenvorstand fertigt über alle Baubegehungen nach 8.1 auf den entsprechenden Vordrucken ein Protokoll und leitet dieses in Kopie an das Dekanat und die zuständige Verwaltungseinrichtung weiter.

##### 8.3 Bauausschuss

Der Kirchenvorstand beauftragt mit der regelmäßigen Bauüberprüfung in der Regel einen Bauausschuss oder einen aus diesem gebildeten Unterausschuss. Diesem können auch Gemeindeglieder angehören, die nicht Mitglieder im Kirchenvorstand sind.

##### 8.4 Bauschäden

(1) Sofern Bauschäden festgestellt werden, informiert der Kirchenvorstand umgehend die zuständige Verwaltungseinrichtung zur Klärung des weiteren Vorgehens.

(2) Besteht an Kirchen oder anderen Gebäuden eine Baupflicht Dritter, wird das Protokoll der Begehung umgehend an das zuständige staatliche Bauamt, die politische Gemeinde oder sonstige Baupflichtige weitergeleitet mit der schriftlichen Bitte um Behebung der festgestellten Mängel. Dies gilt gemäß der Vereinbarung mit dem Freistaat Bayern über Pauschalzahlungen (Baukanon) und die Ablösung bei Pfarrgebäuden in staatlicher Baulast vom 7. Dezember 2009 (KABl. 2010 S. 38) nicht mehr für Pfarrhäuser mit staatlicher Baupflicht

#### 9. Laufende Instandhaltung und Bewirtschaftung der Gebäude

##### 9.1 Gebäudelisten

Die zuständige Verwaltungseinrichtung führt und aktualisiert laufend die elektronische Gebäudelisten nach den zentralen Vorgaben und führt zu jedem Gebäude ein Planarchiv.

##### 9.2 Wartung technischer Anlagen

Der Gebäudeeigentümer hat dafür zu sorgen, dass die Wartung der technischen Anlagen, soweit diese durch staatliche Rechtsvorschriften vorgeschrieben ist, in den festgelegten Zeiträumen erfolgt. Die Durchführung dieser Wartungen ist zu kontrollieren und zu dokumentieren.

##### 9.3 Instandhaltung

Die zuständige Verwaltungseinrichtung berät die Kirchengemeinde bei der Durchführung kleinerer Instandhaltungsmaßnahmen bzw. sorgt im Auftrag des Kirchenvorstands für ihre Durchführung. Im Zweifel ist die zuständige kirchliche Aufsichtsbehörde einzuschalten.

## 10. Energiemanagement

(1) Für alle kirchlichen Gebäude soll der Energieverbrauch, getrennt nach Energiearten und nach den einzelnen Zählern, laufend erfasst und jährlich ausgewertet werden.

(2) Bei der Nutzung der Gebäude ist unter Einbeziehung der örtlichen Umweltbeauftragten regelmäßig das Nutzerverhalten hinsichtlich Heizung, Lüftung und Beleuchtung auszuwerten; Nutzungsberechtigte sowie hauptamtliche und ehrenamtliche Mitarbeitende sind entsprechend zu schulen.

## IV. Abschnitt: Planung von Baumaßnahmen

### 11. Instandsetzungsmaßnahmen

#### 11.1 Feststellung des Instandsetzungsbedarfs; jährliche Voranmeldungsliste

(1) Größere Schäden, die im Rahmen der jährlichen Baubegehungen festgestellt werden, und sonstige Baumaßnahmen (Nr. 13) sind zur besseren Planbarkeit der für die Instandsetzung benötigten personellen und finanziellen Ressourcen von den Verwaltungseinrichtungen in einer Projektliste, getrennt nach den von ihnen betreuten Dekanatsbezirken, zu erfassen (Voranmeldungsliste).

(2) Die Voranmeldungsliste ist der zuständigen kirchlichen Aufsichtsbehörde jeweils bis zum 31. März eines Jahres auf dem Dienstweg mit einer Stellungnahme des Dekanats zur Erforderlichkeit und Dringlichkeit der Baumaßnahmen unter Berücksichtigung der regionalen Gebäudekonzeption (Nr. 6 Abs. 2) vorzulegen. Die Voranmeldungsliste enthält noch keine Planungen oder Kostenansätze, sondern nur die Bezeichnung des Objekts und eine Schadensbeschreibung.

#### 11.2 Erstberatung durch landeskirchliche Baureferate

(1) Auf der Grundlage der Voranmeldungen erfolgt die Erstberatung durch das zuständige landeskirchliche Baureferat nach der Dringlichkeit des Schadensfalles in Abstimmung mit den Kirchengemeinden und den zuständigen Verwaltungseinrichtungen. Die Erstberatung kann für Gesamtkirchengemeinden mit eigenem bautechnischen Personal vom zuständigen landeskirchlichen Baureferat an die Bauabteilung des betreffenden Kirchengemeindeamtes<sup>3</sup> delegiert werden.

(2) Zur Vermeidung unnötiger Kosten dürfen vor der landeskirchlichen Erstberatung keine mit der Schadensfeststellung zusammen hängende Verträge (z. B. Architektenverträge) abgeschlossen werden. Dies gilt auch für mündliche Beauftragungen.

(3) Die landeskirchliche Erstberatung garantiert eine qualifizierte Beratung auf der Basis langjähriger Erfahrung und Auswertung aller Baumaßnahmen im Bereich der Landeskirche mit folgenden Zielen:

- a) Klärung der Aufgabenstellung und des Umfangs des Projekts unter Berücksichtigung der strategischen Gebäudekonzeption der Kirchengemeinden und des Dekanatsbezirkes,
- b) Festlegung der danach zu beauftragenden Architekten bzw. Architektinnen und Sonderfachleute,
- c) Klärung des weiteren Vorgehens.

#### 11.3 Stellungnahme der örtlichen Umweltbeauftragten

Bei den Vorüberlegungen für alle größeren Instandsetzungen sind die kirchlichen örtlichen oder überregionalen Umweltbeauftragten einzubeziehen; ihre schriftliche Stellungnahme ist zusammen mit dem Antrag auf kirchenaufsichtliche Genehmigung vorzulegen.

#### 11.4 Auswahl externer Architekten/Architektinnen und Sonderfachleute

(1) Bei der Erstberatung vor Ort legt der Kirchenvorstand im Einvernehmen mit dem jeweils zuständigen landeskirchlichen Baureferat fest, ob und welcher freie Architekt bzw. welche freie Architektin oder welches Planungsbüro beauftragt wird. Dabei sind die individuellen Anforderungen des Bauprojekts und die sich daraus ergebenden fachlichen Voraussetzungen zu berücksichtigen.

(2) Entsprechendes gilt für die Auswahl der notwendigen Sonderfachleute (z. B. Fachingenieure und -ingenieurinnen für Elektrik, Tragwerksplanung, Heizung/Sanitär).

(3) Beabsichtigt der Kirchenvorstand eines seiner Mitglieder gemäß Absatz 1 zu beauftragen, ergibt sich daraus eine Interessenskollision; das Einvernehmen kann daher in einem solchen Fall in der Regel nicht hergestellt werden.

<sup>3</sup> Z. Zt. bestehen eigene Bauabteilungen in den Kirchengemeindeämtern der Gesamtkirchengemeinden Augsburg, München und Nürnberg

### 11.5 Beschreibung des Projekts und der Projektbeteiligten

Im Anschluss an die Erstberatung wird das Projekt von dem zuständigen landeskirchlichen Baureferat in einem Protokoll, einschließlich der Auswahl der Projektbeteiligten verbindlich festgelegt. Das Protokoll enthält auch die Festlegung der weiteren Schritte, insbesondere die Beteiligung von anderen Behörden (z. B. Landesamt für Denkmalpflege).

### 11.6 Baufallschätzungen an Pfarrhäusern und Notfälle

Bei Baufallschätzungen an Pfarrhäusern wegen Stellenwechsel und Notfällen, z. B. durch Sturm oder Brand, wird das gemeinsame Vorgehen außerhalb der Voranmeldungsliste nach den selben Kriterien im Wege der Erstberatung durch das zuständige landeskirchliche Baureferat zusammen mit der Kirchengemeinde und der zuständigen Verwaltungseinrichtung abgestimmt.

### 11.7 Architektenverträge und HOAI

- (1) Für alle Vereinbarungen mit Architekten und Architektinnen, Ingenieuren und Ingenieurinnen ist die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) anzuwenden. Die angemessenen Honorare sind dort auf der Basis der vorgesehenen Leistungsbilder festgelegt.
- (2) Nach Festlegung des Bauprojektes im Protokoll der Erstberatung können die ausgewählten Architekten und Architektinnen, Fachingenieure und Fachingenieurinnen mit der Ausführung der Vorplanung und der Kostenschätzung (Leistungsphasen 1 bis max. 3 der HOAI) beauftragt werden. Dafür sind die im Intranet der Evangelisch-Lutherischen Kirche in Bayern veröffentlichten Vertragsmuster zu verwenden.
- (3) Die Architekten- und Ingenieurverträge sind mit allen unterzeichneten Originalen der zuständigen kirchlichen Aufsichtsbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

## 12. Energetische Optimierung und funktionale Modernisierung

### 12.1 Energetische Optimierung

- (1) Bei jeder Instandsetzung ist zu prüfen, ob aus diesem Anlass energetische Verbesserungen technisch und wirtschaftlich durchführbar sind. Ihr Umfang soll nicht allein den einschlägigen gesetzlichen Mindestanforderungen, sondern vielmehr auch dem Grundsatz der Nachhaltigkeit unter Berücksichtigung der steigenden Anforderungen und Energiekosten Rechnung tragen.
- (2) Energetische Optimierungen im Bestand sollen vorrangig im Zusammenhang mit anstehenden Instandsetzungen erfolgen, es sei denn, die energetische Optimierung führt zu einer wesentlichen wirtschaftlichen Entlastung.
- (3) Der Einsatz erneuerbarer Energien ist vorrangig vorzusehen, wenn ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis gewährleistet ist. Entscheidungen darüber sollen grundsätzlich im Rahmen eines energetischen Gesamtkonzeptes getroffen werden.

### 12.2 Funktionale Modernisierung

Bei jeder größeren Instandsetzung ist zu prüfen, ob das Gebäude in seiner inneren Struktur noch den künftigen Anforderungen an die Nutzung entspricht. Dabei sind z. B. die Gemeindentwicklung, die demografische Entwicklung und die Barrierefreiheit zu prüfen.

## 13. Umbau, Erweiterung, Ersatzbau, Neubau

Für Um-, Erweiterungs-, Ersatz- und Neubaumaßnahmen gelten die vorstehenden Bestimmungen dieses Abschnitts entsprechend. Darüber hinaus sind folgende besondere Bestimmungen zu beachten:

### 13.1 Raumprogramm

- (1) Im Zusammenhang mit der Erstberatung durch das zuständige landeskirchliche Baureferat ist vorab das Raumprogramm zu klären und festzulegen. Dabei ist nicht der gerade aktuelle Bedarf zu berücksichtigen, sondern der an den Zielen und Möglichkeiten der Kirchengemeinde orientierte, nachhaltige Bedarf.
- (2) Die Kirchengemeinde hat hierzu die Stellungnahme des Dekanatsausschusses im Rahmen der strategischen Gebäudekonzeption des Dekanatsbezirkes (Nr. 6 Abs. 2) vorzulegen.

### 13.2 Eintragung in die Architektenliste; Architektenwettbewerb – Mehrfachbeauftragung

- (1) Über Nr. 11.4 (1) hinausgehend, ist Voraussetzung für die Beauftragung von Architekten und Architektinnen die Eintragung in die Architektenliste bei der jeweiligen Architektenkammer.
- (2) Wenn es sich um ein Bauprojekt handelt, das aufgrund der vorstehenden Anforderungen eine besondere planerische Qualifikation voraussetzt, kann einvernehmlich festgelegt werden, dass für die Planung ein Architektenwettbewerb oder eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt wird.

(3) Es ist nicht zulässig, von mehreren Architekten und Architektinnen gleichzeitig unverbindliche und kostenlose Entwürfe anzufordern.

### 13.3 Architektenverträge

Abweichend von Nr. 11.7 werden bei Um-, Erweiterungs-, Ersatz- und Neubaumaßnahmen die Auftragsleistungen nach folgender Gliederung freigegeben:

- Wettbewerb / Leistungsphase 1-2 = Planung und Kostenschätzung,
- Leistungsphase 3-6 = Kostenberechnung und Ausschreibungsergebnis,
- Leistungsphase 7-9 = Bauausführung.

## 14. Besondere Bestimmungen für Kirchen und Sakralräume

### 14.1 Gestaltung des Innenraumes

(1) Bei der Gestaltung des Innenraumes muss versucht werden, eine Lösung zu finden, die den liturgischen Erfordernissen und dem künstlerischen Empfinden entspricht. Die Baupläne deuten im Allgemeinen nur die Art und Weise der Innenausgestaltung in Umrissen an. Die beauftragten Architekten bzw. Architektinnen sind daher zu veranlassen, gesonderte Detailpläne wegen der Innenausgestaltung zu erstellen.

(2) Für die künstlerische Innenausgestaltung der Kirchen (z. B. Altar, Kanzel, Taufstein, Gestühl, Kirchenfenster) ist eine gesonderte kirchenaufsichtliche Genehmigung erforderlich. Auch soweit die förmliche Genehmigung nicht erforderlich ist, wird empfohlen, sich bei der Beschaffung von Ausstattungsgegenständen (z. B. Paramente, Abendmahlsgeräte, Leuchter, Teppiche usw.) vom Kunstreferat in der Gemeinde- und Kirchensteuerabteilung des Landeskirchenamtes beraten zu lassen.

(3) Die Planung der Raumakustik und der Lichtverhältnisse verdient besondere Aufmerksamkeit. Es wird empfohlen, die Beratung der bzw. des Beauftragten für Schwerhörigenseelsorge sowie gegebenenfalls weiterer Fachleute einzuholen.

### 14.2 Orgel und Kirchenchor

(1) Beim Entwurf der Pläne für gottesdienstliche Räume ist darauf Rücksicht zu nehmen, dass entsprechend den zu erwartenden Verhältnissen für Orgel, Kirchen- und Posaunenchor ein ausreichender, akustisch und liturgisch geeigneter Platz vorgesehen wird.

(2) Die beauftragten Architekten bzw. Architektinnen sind zu veranlassen, vor Beginn der Planung mit einem Orgelsachverständigen wegen der benötigten Flächen- und Höhenmaße in Verbindung zu treten.

(3) Die Bekanntmachung über das Orgel- und Glockenwesen vom 24. November 1995 (KABl. S. 297 – RS 408) ist zu beachten.

### 14.3 Glocken

(1) Bei der Planung eines Dachreiters oder eines Glockenturmes muss darüber Klarheit bestehen, welches Geläute angebracht werden soll; bei der Beschlussfassung über das Raumprogramm ist diese Frage mit zu erörtern. Umfang und Größe des Geläutes müssen zum Bauwerk und seiner Lage in einem rechten Verhältnis stehen. Es ist erforderlich, dass vor Beginn der Planung mit einem bzw. einer Glockensachverständigen und notfalls mit einem Statiker bzw. einer Statikerin Verbindung aufgenommen wird, damit ausreichende und geeignete Glockenstuben vorgesehen werden.

(2) Nr. 14.1 Abs. 3 gilt entsprechend.

## 15. Fachliche Freigabe der Planung

(1) Die landeskirchlichen Baureferate beraten den Kirchenvorstand und den beauftragten Architekten bzw. die beauftragte Architektin und überprüfen dabei folgende Aspekte der Planung und Kostenschätzung:

- a) Vollständigkeit der Planungsleistung,
- b) energetische Belange,
- c) Wirtschaftlichkeit,
- d) Funktionalität und Gestaltung.

(2) In diesem Zusammenhang wird auch geklärt, zu welchem Zeitpunkt Drittmittelgeber für vorbereitende Finanzierungsgespräche mit einzubeziehen sind und wann staatliche Genehmigungen zu beantragen sind.

(3) Nach Klärung aller vorgenannten Punkte erfolgt die fachliche Freigabe der Planung durch das zuständige landeskirchliche Baureferat. Sie ist Voraussetzung für die gemäß Nr. 17.1 gegebenenfalls erforderliche kirchenaufsichtliche Genehmigung oder die Überprüfung der Projektziele.

(4) Der Kirchenvorstand prüft parallel dazu mit der zuständigen Verwaltungseinrichtung, welche Eigenmittel für das Projekt zur Verfügung stehen und welche Drittmittel eventuell zu beantragen sind und stellt einen Finanzierungsplan auf.

## 16. Finanzierung

### 16.1 Finanzierungsplan

- (1) Die zuständige Verwaltungseinrichtung unterstützt die Kirchengemeinde bei der Aufstellung des Finanzierungsplanes für die Baumaßnahme.
- (2) Dabei ist sicherzustellen, dass alle notwendigen Projektkosten – nicht nur die reinen Baukosten – der Finanzierung zugrunde gelegt werden (z. B. Außenanlagen, Möblierung, Architektenhonorare, sonstige Nebenkosten).
- (3) Bei der Finanzierung ist darauf zu achten, dass die Kirchengemeinde ihren bereits bestehenden Verpflichtungen, insbesondere an anderen Gebäuden, weiterhin nachkommen und auch die Folgekosten einer Baumaßnahme (laufender Unterhalt, Instandhaltung) tragen kann.
- (4) Finanzierungsbestandteile können neben laufenden Haushaltsmitteln und zweckgebundenen Rücklagen kalkulierbare Spenden oder Einnahmen aus Fundraising-Aktivitäten, Zuschüsse Dritter, Darlehen und landeskirchliche Bedarfszuweisungen sein.
- (5) Sofern Drittmittel in die Finanzierung eingeplant werden, ist vorab zu klären, welche Auflagen damit verbunden sind und für welche Haushaltsjahre mit welchen Bindungsfristen mit diesen Zuschüssen zu rechnen ist; gegebenenfalls ist die Zustimmung des Zuschussgebers zum vorzeitigen Baubeginn zu beantragen.
- (6) Der Finanzierungsplan ist vom Kirchenvorstand zu beschließen.

### 16.2 Drittmittel

- (1) Bevor die Kirchengemeinde Drittmittel beantragt, sind zunächst die landeskirchliche Erstberatung und deren Protokoll mit der Beschreibung des Bauprojekts abzuwarten. Danach kann geklärt werden, welche Drittmittel in Betracht kommen.
- (2) Bei der Einplanung von Drittmitteln ist zu beachten, dass die Zuwendungsbescheide oder die Ablehnung der Zuschussanträge meist erst nach dem geplanten Baubeginn ergehen.
- (3) Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Ankündigung eines Zuschusses allein keinen Rechtsanspruch der Kirchengemeinde auslöst.
- (4) Liegen zum Zeitpunkt der kirchenaufsichtlichen Genehmigung des Bauprojekts noch nicht alle Zuwendungsbescheide vor, muss der Finanzierungsplan einen Alternativvorschlag für den Fall enthalten, dass die vorgesehenen Zuschüsse nicht bewilligt werden.

### 16.3 Landeskirchliche Bedarfszuweisungen

Landeskirchliche Bedarfszuweisungen erfolgen nach Maßgabe von Abschnitt VI. Ihre Bewilligung erfolgt in der Regel im Zusammenhang mit der kirchenaufsichtlichen Genehmigung.

## Abschnitt V: Genehmigung und Durchführung von Baumaßnahmen

## 17. Genehmigungserfordernisse

### 17.1 Genehmigungspflicht, Freigrenzen und Anzeigepflichten

- (1) Gemäß § 105 Abs. 2 KGO in Verbindung mit der Verordnung über Freigrenzen, Genehmigungen und Anzeigepflichten bei Rechtsgeschäften und Baumaßnahmen der Kirchengemeinden, Gesamtkirchengemeinden und Dekanatsbezirke vom 10. Oktober 2006 (KABl. S. 325 – RS 387) bedürfen folgende Baumaßnahmen der kirchenaufsichtlichen Genehmigung:
  - a) wesentliche Änderung von Gebäuden, die einen besonderen geschichtlichen und künstlerischen Wert haben,
  - b) Abbruch und Neubau von Gebäuden,
  - c) wesentliche bauliche Veränderungen an Kirchen, einschließlich der künstlerischen Ausstattung sowie die Errichtung von Denkmälern in Kirchen und auf kirchlichen Grundstücken,
  - d) wesentliche bauliche Veränderungen an Pfarrhäusern,
  - e) Einbau und wesentliche Veränderung von Orgeln,
  - f) Anschaffung und Veräußerung von Glocken,
  - g) Anlage, Erweiterung und Aufgabe von Friedhöfen,
  - h) Einbau von Mobilfunk- und Photovoltaikanlagen.
- (2) Sonstige Baumaßnahmen im Sinne des § 105 Abs. 2 Nr. 7 KGO bedürfen keiner kirchenaufsichtlichen Genehmigung, wenn die Kosten der Maßnahme den Betrag von 50.000,00 € nicht übersteigen. Dabei sind die Kosten der

gesamten Maßnahme maßgeblich, nicht diejenigen einzelner Bauabschnitte. In Gesamtkirchengemeinden beträgt die Freigrenze 75.000,00 €, in Gesamtkirchengemeinden mit eigener Bauabteilung <sup>4</sup> 100.000,00 €. Soweit Kirchengemeinden, die einer Gesamtkirchengemeinde angehören, eine Baumaßnahme ohne Mitwirkung des Kirchengemeindefinanzierungsausschusses durchführen, bestimmt sich die Freigrenze nach Satz 1. Abweichend von Satz 1 und 2 bedarf es jedoch einer kirchenaufsichtlichen Genehmigung, wenn es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt, die Finanzierung nicht aus Eigenmitteln (einschließlich Zuschüsse Dritter) sichergestellt werden kann oder an dem Gebäude eine Baupflicht Dritter besteht.

(3) Baumaßnahmen, die nach Absatz 2 nicht genehmigungspflichtig sind, sind der zuständigen kirchlichen Aufsichtsbehörde rechtzeitig anzuzeigen. Einer Anzeige bedarf es nicht, wenn die Kosten einer Baumaßnahme den Betrag von 10.000,00 € nicht übersteigen.

## 17. 2 Kirchenaufsichtliche Genehmigung

(1) Nach Freigabe der Planung und Beschluss des Finanzierungsplanes beantragt der Kirchenvorstand über die zuständige Verwaltungseinrichtung auf dem Dienstweg bei der zuständigen kirchlichen Aufsichtsbehörde die kirchenaufsichtliche Genehmigung, gegebenenfalls in Verbindung mit einem Antrag auf Gewährung einer landeskirchlichen Bedarfszuweisung.

(2) Für die Beantragung ist das amtliche Formblatt (Anhang 2) unter Vorlage folgender Unterlagen zu verwenden:

- a) Zusammenstellung des Gesamtkostenumfanges und der förderfähigen Kosten (in Aufstellung und Beschreibung der Maßnahmen),
- b) Finanzierungsvorschlag der (Gesamt-)Kirchengemeinde bzw. des Dekanatsbezirkes,
- c) Grundlegende Informationen zur Gemeindesituation: Diaspora, Gemeindegliederzahl, innerkirchlicher Finanzausgleich, Gabenstatistik, Immobiliengesamtbestand bzw. Gebäudekonzeption, Rücklagen und Schulden, Sonderstellungsmerkmale (z. B. überregionale Bedeutung, Tourismus etc.)

## 17. 3. Staatliche Genehmigungen

Die erforderlichen baurechtlichen und denkmalrechtlichen Genehmigungen können in der Regel erst beantragt werden, wenn die Planung und Kostenberechnung kirchenaufsichtlich genehmigt ist.

## 18. Durchführung der Baumaßnahme

### 18.1 Architektenvertrag Leistungsphasen 4 bis 9

Nach kirchenaufsichtlicher Genehmigung der Baumaßnahme kann der ergänzende Architektenvertrag über die Leistungsphasen 4 bis 9 abgeschlossen werden.

### 18.2 Vergabe von Bauleistungen

(1) Für die Vergabe der Bauleistungen und den Abschluss der Bauverträge ist die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) – Teil A (1. Abschnitt) und Teil B mit Teil C – anzuwenden.

(2) Für Baumaßnahmen, bei denen die Finanzierung ausschließlich aus kirchlichen Mitteln erfolgt, werden die Vergabegrenzen pro Gewerk (einschließlich Umsatzsteuer) abweichend von Absatz 1 wie folgt festgelegt:

- |                                   |   |  |
|-----------------------------------|---|--|
| a) bis 5.000,00 €                 | - | freihändige Vergabe,                                     |
| b) 5.000,00 € bis 20.000,00 €     | - | Vergabe auf der Grundlage von mindestens drei Angeboten, |
| c) 20.000,00 € bis 1.000.000,00 € | - | beschränkte Ausschreibung,                               |
| d) ab 1.000.000,00 €              | - | öffentliche Ausschreibung.                               |

(3) Es obliegt dem beauftragten Architekten bzw. der beauftragten Architektin im Rahmen seines bzw. ihres Vertrages, für die Einhaltung der VOB Sorge zu tragen.

### 18.3 Kostenkontrolle – Mehrkosten

(1) Der kirchliche Bauherr ist verpflichtet, monatlich die Fortschreibung der Kostenkontrolle und des Bauzeitenplans des Architekten bzw. der Architektin zu prüfen.

(2) Sobald Mehrkosten durch Ausschreibungsergebnisse festgestellt werden, die den genehmigten Kostenrahmen übersteigen, ist eine Änderung der kirchenaufsichtlichen Genehmigung mit einem neuen Finanzierungsplan zu beantragen.

(3) Solange die Änderung des Kostenrahmens nicht genehmigt ist, dürfen keine weiteren Bauaufträge vergeben werden.

<sup>4</sup> Vgl. Anm. 3).

#### **18.4 Nachträgliche Erweiterung des Bauprogramms**

Ergeben sich nach Erteilung der kirchenaufsichtlichen Genehmigung zusätzliche Erfordernisse an die laufende Baumaßnahme, hat die Kirchengemeinde einen Antrag mit einem neuen Finanzierungsplan auf der Basis erhöhter Eigenmittel auf Änderung des laufenden Projekts zu stellen und dessen Genehmigung abzuwarten.

### **19. Abschluss der Baumaßnahme**

#### **19.1 Abnahme**

- (1) Die zuständige Verwaltungseinrichtung sorgt zusammen mit der Kirchengemeinde dafür, dass eine förmliche Abnahme der Bauleistungen zusammen mit dem beauftragten Architekten bzw. der beauftragten Architektin erfolgt.
- (2) Über die Abnahme ist ein schriftliches Protokoll zu fertigen, das von allen Beteiligten zu unterzeichnen ist. Dieses ist unverzüglich der zuständigen kirchlichen Aufsichtsbehörde vorzulegen.

#### **19.2 Schlussrechnung und Gewährleistungsliste**

- (1) Nach erfolgter Abnahme der Bauleistungen, hat der beauftragte Architekt bzw. die beauftragte Architektin dafür zu sorgen, dass die noch ausstehenden Handwerkerrechnungen abgerechnet werden.
- (2) Danach hat der beauftragte Architekt bzw. die beauftragte Architektin zeitnah die Schlussrechnung der Bauleistungen, einschließlich seiner eigenen Honorarteilschlussrechnung, dem Bauherrn vorzulegen.
- (3) Die Honorarteilschlussrechnung wird der zuständigen kirchlichen Aufsichtsbehörde zur Prüfung und Freigabe vor Auszahlung vorgelegt.
- (4) Gleichzeitig mit der Schlussrechnung legt der beauftragte Architekt bzw. die beauftragte Architektin die Gewährleistungsliste mit allen Firmen, Gewerken und den einzelnen Fristen vor.
- (5) Die Schlussrate des Architektenhonorars kann erst nach Vorlage dieser Gewährleistungsliste beglichen werden.
- (6) Der Abschluss der Baumaßnahme ist der kirchlichen Aufsichtsbehörde umgehend anzuzeigen und die Abrechnung des beauftragten Architekten bzw. der beauftragten Architektin nach DIN 276 vorzulegen.
- (7) Ferner ist eine aktuelle Finanzierungsübersicht beizulegen.
- (8) Bei Kirchengemeinden, die keiner Gesamtkirchengemeinde angehören, ist die Baurechnung mit allen Belegen nach Abschluss der Baumaßnahme von der zuständigen Verwaltungseinrichtung der Landeskirchenstelle vorzulegen; bei Gesamtkirchengemeinden und den ihnen angehörig Kirchengemeinden werden diese Unterlagen vom Rechnungsprüfungsamt im Prüfungsfall angefordert.

#### **19.3 Abwicklung der Gewährleistungsansprüche**

- (1) Im Zeitraum zwischen der Abnahme der Bauleistungen und dem Ablauf der Gewährleistungsfristen hat der beauftragte Architekt bzw. die beauftragte Architektin zusammen mit dem Bauherrn den Zustand des Objekts zu überprüfen und gegebenenfalls die Mängelbeseitigung zu veranlassen.
- (2) Rechtzeitig vor Ablauf aller Gewährleistungsfristen hat eine Schlussbegehung durch den Bauherrn zusammen mit der Verwaltungseinrichtung und dem beauftragten Architekten bzw. der beauftragten Architektin zu erfolgen.
- (3) Über die Schlussbegehung ist ein förmliches Abnahmeprotokoll zu fertigen, in dem der beauftragte Architekt bzw. die beauftragte Architektin bestätigt, dass das Objekt zu diesem Zeitpunkt mängelfrei ist.
- (4) Erst dieses Abnahmeprotokoll ist die förmliche Abnahme der Architektenleistungen.
- (5) Sofern Mängel festgestellt werden, ist in Absprache mit der zuständigen kirchlichen Aufsichtsbehörde sicherzustellen, dass diese noch rechtswirksam während der Gewährleistungsfrist geltend gemacht und behoben werden.

#### **19.4 Dokumentation des Bauprojekts**

- (1) Im Rahmen der beauftragten Leistungsphase 9 hat der beauftragte Architekt bzw. die beauftragte Architektin die im Architektenvertrag aufgezählten Unterlagen abzuliefern.
- (2) Die Vollständigkeit dieser Unterlagen ist von der zuständigen Verwaltungseinrichtung zu prüfen und die Unterlagen sind dort zu archivieren.

### **20. Baupflichten Dritter**

#### **20.1 Staatliche Baupflicht an Kirchen**

- (1) Die Durchführung der staatlichen Baupflichtmaßnahmen an Kirchen erfolgt durch die staatlichen Behörden in Absprache mit den Kirchengemeinden und der Gemeinde- und Kirchensteuerabteilung des Landeskirchenamtes.
- (2) Dabei ist zu berücksichtigen, dass unabhängig von der staatlichen Baupflicht Zuschussanträge für den denkmalbedingten Mehraufwand zu stellen sind, da dieser nicht Teil der Baupflichtfinanzierung ist.

## 20.2 Staatliche Baupflicht an Pfarrhäusern

Die Abwicklung der staatlichen Baupflichten an Pfarrhäusern erfolgt durch die kirchlichen Dienststellen gemäß der Vereinbarung mit dem Freistaat Bayern über Pauschalzahlungen (Baukanon) und die Ablösung bei Pfarrgebäuden in staatlicher Baulast vom 7. Dezember 2009 (KABI 2010 S. 38). Einzelheiten sind in den Pfarrhaus-Baurichtlinien vom 16. Dezember 2009 (KABI 2010 S. 12) und in der Ausführungsverordnung Baukanon vom 7. Dezember 2009 (KABI 2010 S. 90) geregelt.

## 20.3 Kommunale und sonstige Baupflichten

(1) Sofern Dritten, wie z. B. Kommunen, die Baupflicht an kirchlichen Gebäuden obliegt, ist jeweils zunächst die Frage der Bauherrschaft, der Umfang der Baumaßnahme und deren Finanzierung mit der zuständigen kirchlichen Aufsichtsbehörde zu klären.

(2) Die Bestimmungen der Nrn. 11 und 12 sowie der Ausführungsverordnung Baukanon vom 7. Dezember 2009 (KABI 2010 S. 90) sind zu berücksichtigen.

## Abschnitt VI: Grundsätze für die Vergabe landeskirchlicher Bedarfszuweisungen

### 21. Allgemeine Grundsätze

#### 21.1 Gesamtbetrachtung des Gebäudebestandes

Die Bewilligung landeskirchlicher Bedarfszuweisungen zu Baumaßnahmen von (Gesamt-)Kirchengemeinden und Dekanatsbezirken erfolgt im Rahmen der jeweils verfügbaren Haushaltsmittel aufgrund einer Gesamtbetrachtung des örtlichen und regionalen kirchlichen Gebäudebestandes. Die strategischen Gebäudekonzeptionen der (Gesamt-)Kirchengemeinden und Dekanatsbezirke (Nr. 6) sind zu berücksichtigen.

#### 21.2 Förderfähigkeit

Nach Maßgabe der verfügbaren Haushaltsmittel sind Baumaßnahmen förderfähig, wenn

- a) Gefahr für Leib und Leben besteht,
- b) erhebliche Substanzgefährdung des Gebäudes gegeben ist,
- c) ein behindertengerechter Zugang im Zusammenhang mit einer erforderlichen Maßnahme erfolgen kann und wirtschaftlich sinnvoll ist,
- d) die Kriterien für energetische Gebäudeoptimierung nach Maßgabe der Richtlinien zur Gewährung landeskirchlicher Bedarfszuweisungen für die energetische Gebäudesanierung vom 22. September 2009 (KABI S. 279) erfüllt sind,
- e) die Baumaßnahme eine Konzentration oder Reduzierung des Gebäudebestandes<sup>5</sup> bewirkt,
- f) in Bezug auf Pfarrdienstwohnungen ein Stellenwechsel auf der Pfarrstelle erfolgt und ihre Wiederbesetzung vorgesehen ist oder
- g) ein Umbau, eine Erweiterung, ein Ersatz- oder Neubau aus wichtigem Grund geboten ist.

#### 21.3 Ausschluss landeskirchlicher Bedarfszuweisungen

Landeskirchliche Bedarfszuweisungen werden grundsätzlich nicht gewährt für Baumaßnahmen

- a) an Orgeln, Glocken, Läutemaschinen und Turmuhrenanlagen,
- b) an Friedhöfen,
- c) an Ertragsobjekten und
- d) zum Umbau z. B. von nicht mehr benötigten Pfarrdienstwohnungen zu Ertragsobjekten.

#### 21.4 Kriterien der Förderung

(1) Bei der Entscheidung über die Mittelvergabe sind die örtlichen und regionalen strategischen Gebäudekonzeptionen (Nr. 6) und im Übrigen insbesondere folgende Belange und Gesichtspunkte zu berücksichtigen:

- a) Denkmalschutz,
- b) geeigneter zukunftsfähiger Standort,
- c) Gemeindefinanzen (einschließlich Rücklagen und Schulden),
- d) Gebäudeart,
- e) weitere kirchliche Gebäude,
- f) Baupflicht Dritter,

<sup>5</sup> In diesem Sinne kommt das landeskirchliche Investitionsprogramm „Räume für die Zukunft“ in Betracht. Das Programm „Räume für die Zukunft“ dient der Umsetzung der Ziele und Aufgaben des landeskirchlichen Immobiliensicherungsprojektes, indem es Konzepte zur Konzentrierung oder zur strukturellen Neuausrichtung des örtlichen Immobilienbestandes („Innovation durch Reduktion“) und Kooperationen kirchlicher Körperschaften zur gemeinsamen Nutzung kirchlicher Gebäude finanziell unterstützt.

- g) öffentliche Förderung,
  - h) besonderes kirchliches Interesse,
  - i) überregionale Bedeutung,
  - j) Kategorie des kirchlichen Raums (Stadt, Land, Diaspora, Zuzug und Abwanderung).
- (2) Es wird erwartet, dass alle Möglichkeiten einer Bezuschussung von dritter Seite ausgeschöpft werden. Ansonsten ist der dadurch entstehende Einnahmehausfall durch zusätzliche Eigenmittel zu finanzieren.

## 22. Pfarrdienstwohnungen

### 22.1 Finanzierungsgrundlagen

Die Mittelvergabe richtet sich nach der Bekanntmachung über die Pfarrhausrücklage (RS 350 Anlage) vom 12. April 2011 in Verbindung mit den Pfarrhaus-Baurichtlinien vom 16. Dezember 2009 (KABI 2010 S. 12 – RS 390) in den jeweils geltenden Fassungen.<sup>6</sup>

### 22.2 Ersatzbau von Pfarrdienstwohnungen

- (1) Wird eine Instandsetzungssumme von 250.000,00 € überschritten, muss im Interesse einer wirtschaftlichen Verwendung der Mittel im Benehmen mit der (Gesamt-)Kirchengemeinde geprüft werden, ob anstelle einer Instandsetzung ein Ersatzbau in Betracht zu ziehen ist. Dies geschieht in Absprache zwischen der Landeskirchenstelle Ansbach und dem Landeskirchenamt. Die Entscheidung hierzu trifft abschließend das zuständige Referat in der Gemeinde- und Kirchensteuerabteilung des Landeskirchenamtes.
- (2) Bei einem Ersatzbau wird abweichend von Nr. 22.1 eine über die Pfarrhausrücklage hinausgehende Beteiligung der Kirchengemeinde erwartet. Im Übrigen müssen folgende besondere Voraussetzungen erfüllt sein:
- a) die Instandsetzung ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll (Kostenvergleich zwischen Instandsetzung und Ersatzbau) oder
  - b) das Gebäude weist starke strukturelle Mängel auf, die durch eine Sanierung nicht ausreichend behoben werden können.
- (3) Bei einem Ersatzbau an anderer Stelle ist der durch den Verkauf erbrachte Erlös mit in die Finanzierung einzubringen.

## 23. Kirchen, Gemeindehäuser/-zentren, Kindertagesstätten, sonstige Gebäude

### 23.1 Umfang der landeskirchlichen Bedarfszuweisung

Unter dem Vorbehalt verfügbarer Haushaltsmittel kann eine Bedarfszuweisung in der Regel bis zu einem Drittel der förderfähigen Gesamtkosten bewilligt werden. Je nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall (vgl. Nr. 21.4) kann die Quote der landeskirchlichen Bedarfszuweisung abweichend festgesetzt werden. Entsprechendes gilt, wenn die Baumaßnahme zu einer Konzentrierung oder Reduzierung des Gebäudebestandes vor Ort führt.

### 23.2 Kindertagesstätten

Bei Kindertagesstätten wird grundsätzlich nur der kirchliche Anteil (nach Abzug der kommunalen und staatlichen Anteile) bezuschusst. Da der Betrieb einer Kindertagesstätte eine kommunale Pflichtaufgabe ist, ist eine angemessene Beteiligung der politischen Gemeinde erforderlich (vgl. Nr. 7 Abs. 6).

### 23.3 Besondere Regelungen

Die Förderung von Baumaßnahmen bei Jugendübernachtungshäusern erfolgt gemäß den besonderen Festlegungen des Verteilungsausschusses.<sup>7</sup>

<sup>6</sup> Geändert durch Beschluss des Landeskirchenrats vom 12. April 2011.

<sup>7</sup> Vgl. Grundsatzbeschluss des Verteilungsausschusses vom 10. Dezember 2009:

Der Verteilungsausschuss legt folgende Kriterien für eine finanzielle Förderung von Instandsetzungsmaßnahmen an Jugendübernachtungshäusern (Voll- und Teilversorger) fest: 1) Für die Instandsetzung von Jugendübernachtungshäusern gelten grundsätzlich die allgemein für Instandsetzungen geltenden Kriterien (Gefahr für Leib und Leben, Gefährdung der Bausubstanz).

2) Der Betrieb der Einrichtung hat eine überregionale Bedeutung und/oder liegt im gesamtkirchlichen Interesse.

3) Der Träger muss sich einschließlich Drittmitteln mit mindestens 70 % des anerkannten Gesamtkostenaufwandes an der Finanzierung beteiligen (entweder durch Eigenmittel oder Zuschüsse Dritter). Der Anteil Dritter soll dabei mindestens 50 % des anerkannten Gesamtkostenaufwandes betragen.

4) Die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen muss substantiiert nachgewiesen sein.

5) Die Förderung der Instandsetzung von Selbstversorgerhäusern erfolgt nur in Form einer Darlehensgewährung (Zins und Tilgung aus Eigenmitteln) in Höhe von maximal 30 % des Gesamtkostenaufwandes.

#### **23.4 Zuschüsse Dritter**

Von den förderfähigen Kosten werden vor Bemessung der Bedarfszuweisung die Zuschüsse Dritter (z. B. Entschädigungsfonds, Dorfentwicklung, Bayerische Landesstiftung, Oberfranken-Stiftung, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle - BAFA) abgezogen.

#### **23.5 Energetische Gebäudeoptimierung**

Bei Baumaßnahmen, die der energetischen Gebäudeoptimierung dienen, gelten die besonderen Grundsätze der Richtlinien für die energetische Gebäudesanierung vom 22. September 2009 (KABI. S. 279).

### **24. Zuständigkeiten**

#### **24.1 Referatsweg, Vergabekommission, Verteilungsausschuss**

Über die Bewilligung einer landeskirchlichen Bedarfszuweisung gemäß § 9 Abs. 1 Finanzausgleichsverordnung – RS 439) entscheidet

bei Instandsetzungsmaßnahmen (einschl. An-, Um- und Ersatzbauten) das Referat E 2.1 und bei Neubauten das Referat E 2.2 der Gemeinde- und Kirchensteuerabteilung des Landeskirchenamtes bzw. im Rahmen ihrer Zuständigkeit die Landeskirchenstelle Ansbach bei einer Bedarfszuweisungshöhe bis zu 5.000,00 € und einem Gesamtumfang bis 50.000,00 €,

die Vergabekommission bei Instandsetzungsmaßnahmen an Pfarrdienstwohnungen über den Betragsgrenzen von Buchst. a) und bei sonstigen Maßnahmen bis zu einer Bedarfszuweisungshöhe von 100.000,00 €, der Verteilungsausschuss nach Stellungnahme der Vergabekommission bei Maßnahmen mit einer Bedarfszuweisungshöhe über 100.000,00 € (§ 10 Abs. 4 Finanzausgleichsverordnung).

#### **24.2 Behandlung von Mehrkosten**

(1) Bei Maßnahmen, über die in der Vergabekommission entschieden wurde, verbleibt die Entscheidung über Mehrkosten bis zu einer Gesamtzuweisung von 150.000,00 € bei dieser. Der Verteilungsausschuss wird informiert.

(2) Maßnahmen, über die im Verteilungsausschuss entschieden wurde und bei denen die Mehrkosten zu einer Erhöhung der Bedarfszuweisung um bis zu 50.000,00 € führen, werden der Vergabekommission zur Entscheidung vorgelegt. Der Verteilungsausschuss wird informiert.

(3) Bei Mehrkosten mit einer Erhöhung der Bedarfszuweisung im Bereich bis zu 5.000,00 € verbleibt die Entscheidung je nach Zuständigkeit beim Referat E 2.1 oder E 2.2 der Gemeinde- und Kirchensteuerabteilung des Landeskirchenamtes bzw. bei der Landeskirchenstelle. Eine Information erfolgt in der Vergabekommission.

### **Abschnitt VI: Schlussbestimmungen**

#### **25. In-Kraft- und Außer-Kraft-Treten**

(1) Diese Bekanntmachung tritt am 1. Juni 2010 in Kraft.

(2) Gleichzeitig treten folgende Bestimmungen außer Kraft:

1. die Bekanntmachung über ortskirchliche Bauführungen (Baubek) vom 11. November 1958 (KABI S.150), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 12. Juni 1990 (KABI S. 226),
2. die Bekanntmachung über die regelmäßige Bauüberwachung der ortskirchlichen Gebäude (Bauüberwachungsbe-  
kanntmachung - BauÜBek) vom 20. Mai 1976 (KABI S. 118),
3. die Richtlinien für den Energieverbrauch kirchlicher Gebäude (Energierichtlinien) vom 25. Oktober 1999 (KABI S. 358).

München, den 11. Mai 2010

Im Auftrag: Dr. Hans-Peter Hübner, Oberkirchenrat

## Anhang: 1. Raumprogramm für Gemeindehäuser

Kleinstgemeinden bis 500 Gemeindeglieder	Gemeinderaum	45 – 50 m <sup>2</sup>
Kleine Kirchengemeinden 500 bis 800 Gemeindeglieder	Gemeinderaum	50 m <sup>2</sup>
	Jugendraum	25 m <sup>2</sup>
Mittelgroße Kirchengemeinden 800 bis 1300 Gemeindeglieder	Gemeinderaum	70 m <sup>2</sup>
	1 bis 2 je	25 m <sup>2</sup>
Größere Kirchengemeinden 1300 bis 1800 Gemeindeglieder	Gemeindesaal	80 m <sup>2</sup>
	Gemeinderaum	25 – 40 m <sup>2</sup>
	Jugendraum	30 m <sup>2</sup>
Größere Kirchengemeinden 1800 bis 2300 Gemeindeglieder	Gemeindesaal	80 m <sup>2</sup>
	Gemeinderaum	40 m <sup>2</sup>
	2 Jugendräume	25 – 30 m <sup>2</sup>
Große Kirchengemeinden 2300 – 3500 Gemeindeglieder	Gemeindesaal	100 – 120 m <sup>2</sup>
	Gemeinderaum	40 – 50 m <sup>2</sup>
	3 Jugendräume	a 30 m <sup>2</sup>

Die genannten Flächenangaben beziehen sich nur auf Hauptnutzflächen (ohne Küchen).  
Küchen, Verkehrsflächen und Nebennutzflächen sind also hinzuzurechnen.  
Bei Kirchengemeinden mit mehr als 3500 Gemeindegliedern wird das Raumprogramm im Einzelfall festgelegt.

2. **Antrag auf kirchenaufsichtliche Genehmigung einer Baumaßnahme/Instandsetzungsmaßnahme**

(ab 50.000 € Gesamtkostenaufwand und/oder Antrag auf Bedarfszuweisung ab 5.000 € zu verwenden)

Kirchengemeinde: \_\_\_\_\_

Dekanatsbezirk/Gesamtkirchengemeinde: \_\_\_\_\_

Eingangsstempel LKA/LKSt

**I. Art der Maßnahme und Zuständigkeit**

Instandsetzung

**Zuständigkeit Landeskirchenamt (LKA)**

- Pfarrhaus/ -wohnung (GKG)
- Gemeindehaus (GKG)
- Gemeindezentrum (GKG)
- Wohn-/Verwaltungsgebäude (GKG)
- Kindertageseinrichtungen (GKG)
- Umgriff Kirche (GKG)
- Friedhof, Friedhofsmauer (GKG)
- Kirche, Kirchenstützmauer
- Orgelsanierung / Orgelneubau
- Läuteanlagen
- Sonstiges

**Zuständigkeit Landeskirchenstelle (LKSt)**

- Pfarrhaus/ -wohnung (nicht GKG)
- Gemeindehaus (nicht GKG)
- Gemeindezentrum (nicht GKG)
- Wohn-/Verwaltungsgebäude (nicht GKG)
- Kindertageseinrichtungen (nicht GKG)
- Umgriff Kirche; Kirchhofmauer (nicht GKG)
- Friedhof; Friedhofsmauer (nicht GKG)
- Sonstiges

Umbau  Erweiterung  Neubau  Ersatzbau  Konzeptionelle Änderung  
(fallen grundsätzlich in die Zuständigkeit des Landeskirchenamtes)

**II. Grund der Maßnahme**

- Gefahr für Leib und Leben, bzw. erhebliche Substanzgefährdung
- Bauunterhalt  Energetische Maßnahme  Stellenwechsel  Sonstiges: \_\_\_\_\_

**III. Baulast Dritter**

- Staat \_\_\_\_\_%  Kommune \_\_\_\_\_%
- subsidiär  primär  Hand- und Spanndienste  Tünchung  Sonstiges \_\_\_\_\_

**IV. Beabsichtigte Maßnahmen:**

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Beratung durch das zuständige Baureferat (LKA/LKSt) hat stattgefunden  ja, am \_\_\_\_\_  nein

**V. Kostenschätzung nach beiliegender Aufstellung**

- Architekturbüro  Ingenieurbüro  Staatl. Bauamt  Angebote  
(Kostenschätzung nach DIN 276 falls möglich)

Gesamtbruttokosten einschließlich Nebenkosten \_\_\_\_\_ €

Bei Baupflicht Dritter, davon kirchlicher Kostenanteil \_\_\_\_\_ €

**VI. Beizufügende Unterlagen:**

1. Aktueller Vermögensnachweis (aufgeschlüsselt nach Zweck und Betrag, z.B. Kirche 10.000,00 €)
2. Aktueller Schuldenachweis (nur Eigenmitteldarlehen aufgeschlüsselt nach Zweck und Betrag, z.B. Kirche 10.000,00 €)
3. Beschluss des Kirchenvorstandes/Dekanatsausschusses vom \_\_\_\_\_
4. Beschluss der Gesamtkirchenverwaltung ( \_\_\_\_\_ -ausschuss) vom \_\_\_\_\_
5. Stellungnahme des Umweltbeauftragten vom \_\_\_\_\_

soweit für die Maßnahme erforderlich:

- Denkmalrechtliche Erlaubnis vom \_\_\_\_\_
- Wohnflächenberechnung bei Pfarrhäusern mit Bau- und Aufmasspläne (soweit noch nicht vorgelegt)
- Anrechenbare Pfarrhausrücklage abzüglich des geleisteten Bauunterhalts \_\_\_\_\_ €
- Gutachterliche Stellungnahme des Orgelsachverständigen vom \_\_\_\_\_
- Gutachterliche Stellungnahme des Glockensachverständigen vom \_\_\_\_\_
- Architektenvertrag  liegt bei  wird noch abgeschlossen
- Pläne, Skizzen bei Änderungen
- \_\_\_\_\_

**VII. Finanzierungsplan**

- 1. Eigenmittel der Kirchengemeinde                      bereits vorhanden: \_\_\_\_\_ €
  - noch zu erbringen: \_\_\_\_\_ €
- 2. Eigenleistung der Kirchengemeinde \_\_\_\_\_ €
- 3. Beteiligung der Gesamtkirchengemeinde / Dekanatsbezirk \_\_\_\_\_ €
- 4. Zuschüsse Dritter (staatl. und kommunale Stellen / Stiftungen / Vereine / etc.)
  - \_\_\_\_\_  beantragt  zugesagt (Bescheinigung liegt bei) \_\_\_\_\_ €
  - \_\_\_\_\_  beantragt  zugesagt (Bescheinigung liegt bei) \_\_\_\_\_ €
  - \_\_\_\_\_  beantragt  zugesagt (Bescheinigung liegt bei) \_\_\_\_\_ €
  - \_\_\_\_\_  beantragt  zugesagt (Bescheinigung liegt bei) \_\_\_\_\_ €
- 5. Darlehensaufnahme (Zins/Tilgung aus Eigenmitteln)
  - \_\_\_\_\_ (Institut, z. B. KfW) \_\_\_\_\_ €
  - Evang.-Luth. Kirche in Bayern (3,00 % Zins) \_\_\_\_\_ €
- 6. Sonstiges: \_\_\_\_\_ €
- 7. Beantragte Bedarfszuweisung bei der ELKB \_\_\_\_\_ €
- Gesamt: \_\_\_\_\_ €

\_\_\_\_\_  
Datum / Stempel und Unterschrift des/der Antragstellers/in

**VIII. Stellungnahmen / Sichtvermerke**

*Stellungnahme/Sichtvermerk der Dekanin / des Dekans*

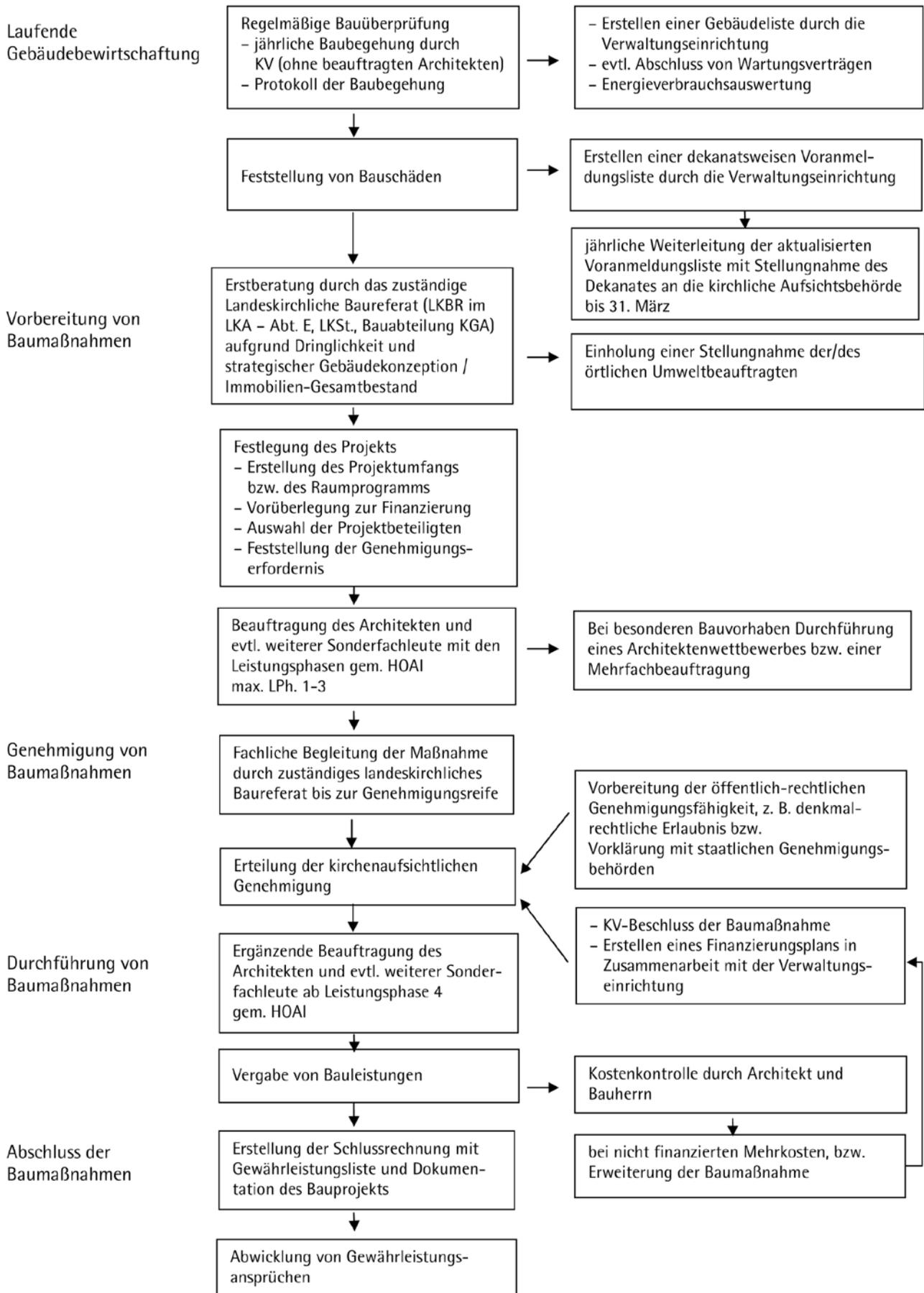
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(Datum / Stempel / Unterschrift)

*Stellungnahme/Sichtvermerk der Oberkirchenrätin im Kirchenkreis / des Oberkirchenrates im Kirchenkreis*

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(Datum / Stempel / Unterschrift)

ABDRUCK:            Evang.-Luth. Kirchengemeindeamt / Verwaltungsstelle

### 3. Ablaufschema für die Durchführung von Baumaßnahmen



## Allgemeine Verwaltungsberatung

Ihr Kirchengemeindeamt oder  
Ihre Verwaltungsstelle vor Ort

## Landeskirchliche Bauberatung

Landeskirchenamt  
Abteilung „Gemeinden und Kirchensteuer“  
Landeskirchliches Baureferat – Erstberatung  
Sekretariat Frau Kufner  
Telefon 089 5595 – 246  
[karola.kuefner@elkb.de](mailto:karola.kuefner@elkb.de)

Landeskirchenstelle Ansbach  
Bautechnische Referate – Erstberatung  
Sekretariat Frau Scheumann  
Telefon 0981 96991-181  
[denise.scheumann@elkb.de](mailto:denise.scheumann@elkb.de)

## Grundsätzliche Fragen zu Gebäudekonzeptionen

Landeskirchenamt  
Abteilung „Gemeinden und Kirchensteuer“  
Referat für Immobilienfragen  
Ulrike Kost  
Telefon 089 5595-238  
[ulrike.kost@elkb.de](mailto:ulrike.kost@elkb.de)

## Fragen der Gemeindeentwicklung

Landeskirchenamt  
Referat C.2.1  
Jörg Hammerbacher  
Telefon 089 5595-505  
[joerg.hammerbacher@elkb.de](mailto:joerg.hammerbacher@elkb.de)

Gemeindeakademie Rummelsberg  
Horst Bracks  
Telefon 09128 91220  
[gemeindeakademie@elkb.de](mailto:gemeindeakademie@elkb.de)



# | GemeindeEntwicklung