



# Von mutigen Aufbrüchen und notwendigen Abschieden

Leitlinien zur Erstellung von Gebäudekonzeptionen für Kirchengemeinden, Gemeindeverbände und Kirchenkreise der EKM

BEILAGE 02/2021  EKM intern



Foto: Thomas Müller, Weimar

29. Evangelischer Kirchbautag 2019 in Erfurt mit dem Thema „Aufgeschlossen – Kirche als öffentlicher Raum“

## Inhalt

- Vorwort Diethard Kamm, Probst i.R.
- I. Warum Gebäudekonzeptionen?
  - Die Situation in der EKM
- II. Ziel einer Gebäudekonzeption
- III. Erstellen einer Gebäudekonzeption
  - Schritt 1 – Grundsatzfragen
  - Schritt 2 – Ausgangslage
  - Schritt 3 – Bestandsanalyse
    - 3.1. Einordnung der Gebäude
    - 3.2. Datenerfassung von Kirchen, Gemeinde- und Pfarrhäusern
  - Schritt 4 – Bewertung
    - a) Kirchen
    - b) Pfarr- und Gemeindehäuser
      - Dienstsitze/ Dienstwohnungen
      - Gemeinderäume in Gebäuden mit weiterer Nutzung
      - Gemeindehäuser
  - Schritt 5 – Gebäudeplanung, Umsetzung und Organisation
  - Steuerung
  - Finanzen
- IV. Steuerung und Finanzen
- V. Offene Kirchen, nachhaltiges Bauen und anderes mehr
- VI. Schlussbemerkung
- VII. Muster und Hilfen

# Vorwort zu den Leitlinien für Gebäudekonzeptionen in der EKM

von Diethard Kamm, Propst i.R.

Es ist inzwischen so etwas wie eine stehende Redewendung: Die Evangelische Kirche in Mitteldeutschland ist „steinreich“. Reich an wunderschönen Kirchen, an Domen, großen Stadtkirchen, liebevoll restaurierten Dorfkirchen. Es ist eine große Freude zu sehen, was da in den vergangenen Jahren geschehen ist. Christinnen und Christen, aber sehr oft auch Menschen, die keiner Kirche angehören, haben sich engagiert. Neben diesen Kirchen besitzen viele Kirchengemeinden auch noch beispielsweise Gemeindehäuser und Pfarrhäuser. Für viele gehört das Pfarrhaus im Dorf noch immer einfach dazu. Seit Generationen ist es eine Institution. Wie die Kirche erzählt es seine Geschichte. Das ist immer auch die Glaubensgeschichte des Ortes, seiner Bewohner und der Pfarrfamilien, die es bewohnten. Es ist gut und wichtig, wenn eine Kirchengemeinde einer neuen Pfarrerin, einem neuen Pfarrer ein gepflegtes und gut bewohnbares Pfarrhaus als Wohnort anzubieten hat.

Zugleich erleben wir den Rückgang der Zahl der Pfarrstellen in unserer Kirche. Pfarrbereiche werden größer. So werden weniger Häuser und Wohnungen gebraucht. Nicht immer schaffen es die Gemeinden, die Gebäude zu erhalten. Ja, für manche werden sie auch zur Last.

„Prüfet alles und das Gute behaltet“, hat der Apostel Paulus gesagt. Vielleicht gilt dies ja auch für unsere Gebäude. Können sie noch der Verkündigung des Evangeliums an alles Volk und der Seelsorge dienen? Manch einer sagt oder denkt auch: Sollten wir nicht lieber in Menschen und deren Herzen „investieren“ als in Steine?

Diese Handreichung, die eine Arbeitsgruppe unserer Landeskirche erarbeitet hat, will Anregungen und Kriterien bereitstellen. Mit ihrer Hilfe können, so hoffen wir, Gemeindeglieder Entscheidungen treffen, die nachvollziehbar und mittel- und langfristig tragfähig sind.

*Diethard Kamm wirkte von März 2016 bis Oktober 2018 in der AG Gebäudekonzeptionen mit.*

---

## I. Warum Gebäudekonzeptionen? Die Situation in der EKM

Die Gemeinden der EKM verfügen über viele Gebäude, vor allem Kirchengebäude. Diese Gebäudestruktur ist über Jahrhunderte entsprechend früheren Bedürfnissen gewachsen. Angesichts demografischer Wandlungsprozesse und einer weiter zunehmenden Säkularisierung passt das allerdings immer weniger zu unserem Leben in den Gemeinden. Entwicklungs- und finanzielle Spielräume werden kleiner. Auch mit der Kraft der Gemeinden, der ehrenamtlichen und der hauptamtlichen Mitarbeiter muss sorgsam umgegangen werden.

Daher ist es notwendig, kritisch mit unserem Gebäudebestand umzugehen, damit wir ihn erhalten können.

### Womit haben wir es zu tun?

Nach der Gebäudeerfassung der EKM vom Juli 2018 gibt es etwa 6.500 Gebäude im Eigentum der Kirchengemeinden, Kirchenkreise und der Landeskirche. Das sind überwiegend Kirchen sowie Pfarr- und Gemeindehäuser, aber auch Aufbahnhallen, Archive, Verwaltungsgebäude, Tagungshäuser, Kindergärten und Schulen.

Dazu kommen etwa 150 Gebäude, die sich im Eigentum von Kommunen, Stiftungen, Vereinen etc. befinden, die aber die Kirchengemeinden nutzen und „bespielen“.

Von unseren etwa 6.500 Gebäuden stehen 83,5 Prozent unter Denkmalschutz. Fast alle unsere Kirchen (98,2 Prozent) stehen unter Schutz, aber auch ein großer Teil der historischen Pfarrhäuser.

Derzeit hat die EKM rund 700.000 Gemeindeglieder in etwa 3.000 Kirchengemeinden. Im Durchschnitt müssen also 107 Gemeindeglieder ein Gebäude erhalten. Rechnet man nur die Kirchengebäude sind es 175 Gemeindeglieder pro Kirche. Der EKD-Durchschnitt liegt bei 1.061 Gemeindegliedern pro Kirchengebäude.

Bei weiter sinkenden Gemeindegliederzahlen wird der Erhalt aller kirchlichen Gebäude nicht möglich sein. Das macht eine Überprüfung des Bestandes sowie an manchen Stellen eine Neuausrichtung notwendig. Dabei möchten wir Mut machen, nach vorn zu schauen – mit einem neuen Blick auf unser Tun und die Chancen, die sich ergeben können.

*„... wie wäre es, wenn man in diesen oftmals großartigen Räumen nicht die drohende Gefährdung sähe, sondern die Chancen? Wenn man sie in erster Linie nicht als bedrohte Kultstätten betrachtete, die es zu verteidigen gilt, sondern als Möglichkeitsorte, als Aufforderungen zu Kreativität, als Einladung, über neue Formen urbaner Ingebrauchnahme*





Kapelle St. Anna in Krobitz (Weira), Konzertveranstaltung

nachzudenken?“ (Prof. Dr. Wolfgang Pehnt in der Publikation *500 Kirchen 500 Ideen*, Beitrag „Kirchen – Plätze im öffentlichen Raum“, Jovisverlag, 2017)

Wie der 2017 ausgelobte Wettbewerb „500 Kirchen 500 Ideen“ zeigt, mangelt es nicht an Ideen. So werden Kirchen zu Begegnungszentren, Her(r)bergen, Radfahrerkirchen, Netzwerkkirchen, Bienen- und Garten-Kirchen, Gesundheitskirchen, Jugendkirchen, sozialen Zentren, Kulturkirchen und anderem mehr. Dabei bleiben sie dennoch Orte des Glaubens und der Verkündigung ...

Mit Mut, Vertrauen und Aufgeschlossenheit können Veränderungen gelingen.

## II. Ziel einer Gebäudekonzeption

Wie nutzen wir unsere Gebäude und was kostet die Unterhaltung tatsächlich? Sind unsere Räume für die kirchliche Arbeit gut geeignet? Das sind Leitfragen für die Erarbeitung einer Gebäudekonzeption. Natürlich wissen wir, dass wir insgesamt zu viele Gebäude haben, dass diese mitunter sehr selten genutzt werden und dass bei weitem nicht alle kirchlichen Räume ansprechend und gut geeignet sind. Und dennoch laufen wir oft baulichen Notwendigkeiten hinterher und lassen uns davon den Blick in die Zukunft verstellen.

Ziel einer Gebäudekonzeption soll es sein, mit Hilfe verschiedener Instrumente, die in dieser Handreichung erläutert werden, notwendige Entscheidungen z.B. über Schwerpunkte, (Um)nutzungen oder die Abgabe von Gebäuden treffen zu können.

Dabei sind Gebäudekonzeptionen nichts Starres und Endgültiges. Situationen können sich verändern und damit auch der Bedarf an bestimmten Räumen. **Im Ergebnis einer Gebäudekonzeption sollte ein Gebäudekernbestand so entwickelt werden, dass kirchliche Arbeit**

**in guten und geeigneten Räumen, die wir uns auch in Zukunft leisten können, ermöglicht wird.**

Ohne realistische Betrachtung unserer Möglichkeiten und ohne Konzentration auf die Dinge, die uns am wichtigsten sind, werden wir Kraft in die reine Gebäudeunterhaltung investieren müssen, die uns in der inhaltlichen Arbeit fehlen wird.



Blankenhain (Thüringen), Kirche St. Severi, rechts daneben Pfarrhaus mit Gemeinderaumbau und links abgegebenes ehemaliges Kantorat

Foto: Thomas Müller, Weimar

# III. Erstellen einer Gebäudekonzeption

In vielen Landeskirchen gibt es bereits eingeführte Modelle für Gebäudekonzeptionen, Substanzerhaltungssysteme und Gebäude-Priorisierungen. Sie alle haben zum Ziel, Investitionen in den Gebäudebestand zu kanalisieren und an die sich verändernden Bedingungen anzupassen. Dennoch zeigt ein Vergleich der verschiedenen Modelle, dass aufgrund der sehr unterschiedlichen Situationen und Strukturen in den Landeskirchen kein einheitlicher Standard möglich ist.

Die EKM zeichnet sich vor allem durch ihr dezentrales System mit einer starken, mittleren Ebene (Kirchenkreisebene) aus. Zu den Aufgaben der Kirchenkreise gehört es laut Verfassung der EKM Artikel 38, Abs. 2, Nr. 3, dass die Kreissynode über eine Gebäudekonzeption beschließt.

Dieser Verantwortung wurde bei der Erarbeitung der Leitlinien für Gebäudekonzeptionen Rechnung getragen und dabei die Verantwortung der kirchlichen Körperschaften selbst als Eigentümer der Gebäude berücksichtigt.

Eine gute und tragfähige Gebäudekonzeption wird dann möglich, wenn Interessen des jeweiligen Kirchenkreises

und die von Kirchengemeinden und Kirchengemeindev Verbänden ausgewogen berücksichtigt werden, wenn Stellenplanung und Gebäudeschwerpunkte gut aufeinander abgestimmt sind, wenn Planungen über einen längeren Zeitraum konsequent eingehalten werden und wenn auch unbequeme Entscheidungen gut und transparent kommuniziert werden.

Wir haben uns dafür entschieden, die Leitlinien zur Erarbeitung von Gebäudekonzeptionen so zu gestalten, dass sie von den Kirchengemeinden und Kirchengemeindev Verbänden aus bis in die Kirchenkreise hinein entwickelt werden können und dass sie den verschiedenen Regionen die notwendigen Entscheidungsspielräume bieten.

Mit dieser Handreichung sollen die notwendigen Kommunikationsprozesse auf Basis einer objektiven Betrachtungsgrundlage angeregt werden.

Wir erläutern die notwendigen Schritte, stellen Musterdatenblätter für die Erfassung wichtiger Daten zur Verfügung und schlagen Bewertungsmöglichkeiten vor.

## Das Vorgehen in fünf Schritten

### Schritt 1

Am Beginn der Erarbeitung einer Gebäudekonzeption ist es notwendig, sich grundsätzlich über eine Zielstellung für die zu erarbeitende Gebäudekonzeption zu verständigen.

Zunächst sind dazu die folgenden inhaltlichen Fragen zu beantworten:

1. Welche Konzeption in Gemeindeaufbau und Verkündigungsdienst ist leitend?
2. Was ergibt sich daraus für die Struktur- und Stellenplanung?

### Schritt 2

Erst danach kann man sich sinnvoll den Gebäuden zuwenden.

Dann ist es hilfreich,

- eine Beschreibung der Ausgangslage, Gebäude und benötigten Räume
- Aussagen zur Stellen- und Strukturplanung
- Eckpunkte und Ziele

zu formulieren.

Als Hilfe hierfür ist das **Blatt „Ausgangslage“** gedacht.



Die folgenden Schritte führen zur eigentlichen Gebäudekonzeption. Dabei geht es um **die Bestandsanalyse, die Bewertung und die Planung** zum Gebäudebestand oder anders ausgedrückt das Erkennen, das Verstehen und das Gestalten.

Das Ergebnis dieses Prozesses ist nicht statisch, sondern muss, so wie die Situation der Kirchengemeinden sich verändert, immer wieder neu durchlaufen werden. Eine praxistaugliche Gebäudekonzeption erfordert einen Kreislauf, der immer wieder notwendige Korrekturen erlaubt.

### Schritt 3

Die Bestandsanalyse bildet die Basis für jede Gebäudekonzeption. Zu ihr gehören:

- 3.1. Die Einordnung der Gebäude entsprechend ihrer Funktion.
- 3.2. Die Erfassung von Gebäudedaten.

### 3.1 Einordnung

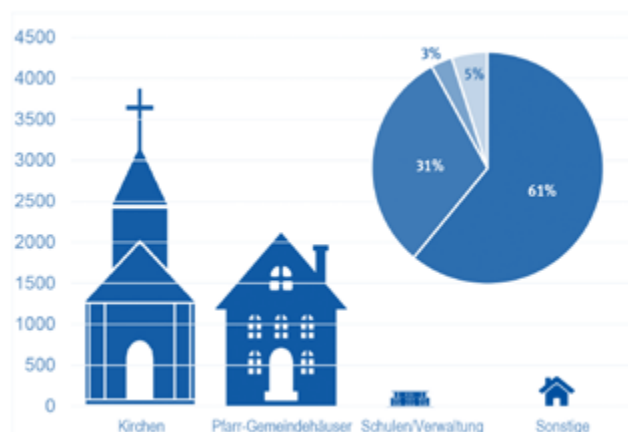
Bis auf die wirtschaftlich genutzten Gebäude, das sind in der Regel vollständig vermietete Objekte, können reine Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen auf kirchliche Immobilien kaum angewendet werden. Darum werden hier vier Gruppen unterschieden:

- Kirchengebäude – Sie zählen zu den so genannten Sonderimmobilien und haben, solange sie als Gottesdienststätte gewidmet sind, keinen realen Verkehrswert. Sie dienen unmittelbar der Verkündigung und damit der grundsätzlichen Auftragserfüllung unserer Kirche.
- Pfarr- und Gemeindehäuser – Auch sie sind keine Gebäude, die man unter normalen immobilienwirtschaftlichen Gesichtspunkten betrachten kann. Ihr Zweck ist mittelbar ebenso die Erfüllung des kirchlichen Auftrages. Sie sind wirtschaftlich mit öffentlichen Immobilien vergleichbar und unterliegen ebenso wie diese nicht nur wirtschaftlichen Gesichtspunkten.
- Verwaltungsgebäude, Archive, Tagungshäuser, Kindergärten und Schulen – diese müssen durchaus aber eben nicht ausschließlich wirtschaftlich betrachtet werden.
- Gebäude, die zum Beispiel ausschließlich vermietet sind – Dies sind Gebäude des Kirchenvermögens und erfordern eine rein wirtschaftliche Betrachtung.

**Tab. Übersicht der Gebäude im Eigentum der Gemeinden und Einrichtungen der EKM, Stand 2018**

	Zuordnung	Anzahl EKM absolut	Anzahl prozentual
a)	Kirchen, Kapellen, genutzte Ruinen, Türme	3971	61
b)	Pfarrhäuser, Gemeindehäuser, Friedhofskapellen	2028	31
c)	Archive, Tagungshäuser, Kitas, Schulen, Verwaltungsgebäude	174	3
d)	Sonstige Gebäude	339	5
	<b>Gesamt:</b>	<b>6512</b>	<b>100</b>

Nicht immer sind die Grenzen klar zu benennen. Dennoch ist die Einordnung in eine dieser Gruppen wichtig, da die Bewertung der Gebäude entsprechend der Einordnung unterschiedlich vorzunehmen ist (siehe oben).



Auf die „Sonstigen Gebäude“ soll nicht weiter eingegangen werden. Hier muss der Grundsatz gelten:

Was nicht wirtschaftlich unterhalten werden kann, sollte abgegeben werden.

### Was kennzeichnet die drei anderen Gebäudegruppen?



#### a) Kirchen – Orte der Verkündigung

Kirchen und Kapellen machen den größten Teil unseres Gebäudebestands aus. Sie sind Orte der unmittelbaren Verkündigung. Sie bewahren das Gedächtnis vieler gläubiger Generationen auf, sind Identifikationsorte, Landmarken und prägen die Silhouetten von Städten und Dörfern. Kirchen sind als Gebäude vielen Menschen wichtig, ob nun kirchlich gebunden oder nicht. In nicht wenigen Dörfern sind sie seit Jahrhunderten und auch heute noch unter den öffentlichen Räumen die einzigen (politisch) unabhängigen Orte. Sie sind Symbole unseres christlichen Glaubens und somit unsere „Plakate“ – auch wenn sie nur noch ganz selten oder gar nicht mehr genutzt werden.

Darum sind Entscheidungen zu Kirchengebäuden auch nicht allein nach ökonomischen Grundsätzen zu treffen. Vielmehr stellt sich die Frage, was sie uns wert sind und was wir leisten können.



#### b) Pfarr- und Gemeindehäuser – Orte kirchlicher Arbeit und anderes mehr

Gebäude mit einer Dienstwohnung für den Pfarrer vor Ort, Gemeinderäumen in unterschiedlichem Umfang und oft auch entsprechendem Hof und Garten gehörten früher neben dem Bürgermeisteramt und der Schule zwangsläufig zu jedem Ortszentrum. Auch hier hat sich das Bild gewandelt: Pfarrhäuser mit Dienstwohnungen finden sich nur noch an ausgewählten Orten. In vielen Pfarrhäusern ist die frühere Pfarrwohnung über den Gemeinderäumen inzwischen vermietet, etliche ehemalige Pfarrhäuser befinden sich inzwischen in privatem Besitz und haben mit dem Gemeindeleben nichts mehr zu tun.

Gerade bei Pfarrhäusern, in deren Erdgeschoss sich noch einzelne Gemeinderäume befinden, das übrige Haus aber leer steht, ist fraglich, ob die kurzzeitige wöchentliche Nutzung weniger Räume den Erhalt des Gebäudes für die Kirchengemeinde rechtfertigt.

Eine betriebswirtschaftliche Betrachtung gepaart mit strukturellen Überlegungen zur Gemeinde, zur Region und zur Funktion innerhalb des Kirchenkreises ist zwingend erforderlich.





### c) Verwaltungsgebäude, Archive , Tagungshäuser, Kindergärten, etc.

Nur ein kleiner Teil unserer Gebäude lässt sich hier einordnen. Auch diese Häuser sind wichtig für die kirchliche Arbeit. Für sie müssen zur Betrachtung aber anders als bei Gebäuden der Gruppen a) und b) betriebswirtschaftliche Grundlagen angewendet werden. Entscheidungen über Sanierung oder Abgabe, Vergleiche zu einer Anmietung von Räumen und ähnliche Modelle sind unbedingt auf der Basis einer Kostendeckungsrechnung anzustellen.

Entscheidendes Kriterium für den Erhalt oder die Abgabe solcher Gebäude ist immer das Verhältnis von Kosten und Einnahmen. Auf längere Zeit hin ist eine Deckungslücke nicht vertretbar.

Auch diese im Wesentlichen also wirtschaftlich zu betrachtende Gebäudegruppe soll nicht Inhalt der nun folgenden Betrachtungen sein. Die Ausführungen beziehen sich ausschließlich auf die Gebäudegruppen a) und b), also Kirchengebäude sowie Pfarr- und Gemeindehäuser. Die Pfarr- und Gemeindehäuser werden dabei getrennt nach Funktionen bzw. Struktur betrachtet.

### 3.2. Datenerfassung von Gebäuden

Um eine Entscheidungsgrundlage zu schaffen, ist es notwendig, Daten zum Gebäude, zur Nutzung sowie zu anfallenden Kosten, aber auch Daten zur Eignung und Perspektive zu erfassen.

Zur Datenerfassung dienen die in den Anlagen bereit gestellten Musterblätter:

- Blatt 1 „Gebäudedaten“
- Blatt 2 „Wirtschaftliche Daten“
- Blatt 3 „Bewertung Kirchen“
- Blatt 4 „Bewertung andere Gebäude“

Das **Blatt 1 „Gebäudedaten“** mit Grunddaten, Angaben zum Zustand und Angaben zum Investitionsbedarf dient dazu, sich einen Überblick über die Gebäudesituation zu verschaffen. Es bildet damit die Basis der Gebäudeerfassung.

Im **Blatt 2 „Wirtschaftliche Daten“** werden Aussagen zur Nutzung der Gebäude und zu den Betriebskosten erfasst. Mit der Aufschlüsselung der Flächen nach einzelnen Funktionsbereichen, Angaben zur Auslastung und zu den Betriebskosten dient dieses Erfassungsblatt als Basis für die Kosten-Nutzen-Analyse. Mit Hilfe der ermittelten Kennziffern kann wirtschaftlich objektiv abgewogen werden. Welche Werte dabei als kritisch gesehen werden, kann – abhängig von den regionalen Bedingungen – sehr unterschiedlich sein. Dennoch ermöglichen sie in jedem Fall einen Vergleich. Wichtig sind dabei nicht die absoluten Werte, die ermittelt werden, wie zum Beispiel die Kosten pro Nutzungsstunde oder Ähnliches, sondern wichtig für eine Abwägung wird der Vergleich dieser Zahlen mit solchen analog betrachteter Gebäude sein.

In den beiden weiteren Erfassungsblättern **Blatt 3 „Bewertung Kirchen“** und **Blatt 4 „Bewertung andere Gebäude“** sind zusätzliche für die Bewertung wichtige Faktoren erfasst wie zum Beispiel Nutzung, Bauwerk, Bedeutung und Eignung, Entwicklung/Perspektive.

Diese beiden Blätter sind keine reinen Erfassungsblätter, sondern ihnen ist auch eine Bewertungsmatrix hinterlegt, die dann, wie im Abschnitt Schritt 4 beschrieben, eine Auswertung zu den Gebäuden ermöglichen soll. Die Schritte 3 und 4 gehen hier nahtlos ineinander über.

### Wer erfasst die Daten?

Für die Datenerfassung ist zunächst der jeweilige Eigentümer der Gebäude zuständig. Vor allem Grunddaten zum Gebäude und Daten zur Nutzung sind vor Ort zu erfassen. Die Daten zum Gebäudezustand können beispielweise aus den Protokollen der jährlich durchzuführenden Gebäudebegehungen übernommen werden.

#### Kirchenbauverordnung der Evangelischen Kirche in Mitteldeutschland (Kirchenbaugesetz – KBauVO)

Abschnitt 2: Besondere Bestimmungen für kirchliche Gebäude

Nr. 8

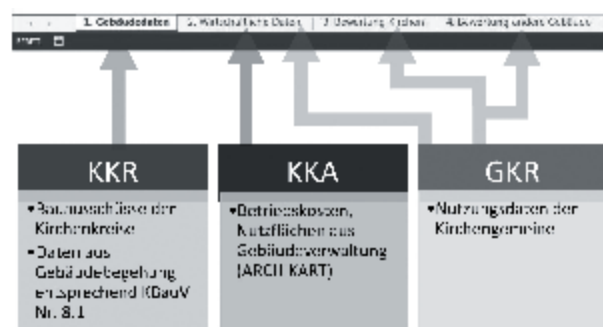
(zu § 8 Kirchenbaugesetz)

(1) 1 Zur Erfüllung der Pflichten aus § 8 Kirchenbaugesetz sind in regelmäßigen Abständen, mindestens jedoch einmal jährlich, Begehungen der Gebäude durch den kirchlichen Eigentümer oder einen ehrenamtlichen Baubeauftragten vorzunehmen. 2 Das Ergebnis ist schriftlich zu dokumentieren. 3 Bei schwerwiegenden Mängeln ist der Kirchenbaureferent zu informieren, sofern er nicht zur Begehung hinzugezogen worden ist.

Bezüglich der Verbrauchsdaten wird die Mitwirkung der kassenführenden Stellen oder der Gebäudeverwaltung in den Kreiskirchenämtern notwendig sein.

Für die Einschätzung des baulichen Zustands und erforderliche Investitionen sollten die Bauausschüsse der Kirchenkreise und die Kirchenbaureferenten in die Datenerfassung einbezogen werden.

Damit kann, verteilt auf mehrere Schultern, eine Entscheidungsgrundlage erarbeitet werden.



## Schritt 4

Um aus den erfassten Daten eine Gebäudekonzeption erarbeiten zu können, müssen diese nun bewertet, verglichen und gewichtet werden.

Hier soll noch einmal auf den Vorrang inhaltlicher Fragen und auf die eingangs gestellten Fragen nach:

1. **Konzeption in Gemeindeaufbau und Verkündigungsdienst und**
2. **Struktur und Stellenplanung im jeweiligen Bereich** verwiesen werden.

Diesen Fragestellungen muss sich die Gebäudeplanung/ Gebäudekonzeption unterordnen.

Nicht die Frage, was wir aus vorhandenen Gebäuden machen wollen, ist entscheidend. Bestimmend muss der Bedarf sein, also:

- **Was wird gebraucht?**
- **Wo ist der beste Standort dafür?**
- **Was ist nachhaltig finanzierbar?**

Mit Blick auf diese Fragen soll aus den erfassten Daten und Punktwertungen eine Gebäudekonzeption erstellt werden. Dazu sollten entsprechende Gremien oder Ausschüsse gebildet werden.

Neben Vertretern der Kirchengemeinden ist es sinnvoll, beispielsweise auch Regionalvertreter, Kirchbauvereine, Kommunen oder auch diakonische Einrichtungen an der Erarbeitung von Gebäudekonzeptionen zu beteiligen. Das schafft breite Akzeptanz und Unterstützung und im besten Fall neue, zukunftsfähige Lösungen für eine Kirchengemeinde und eine Zivilgemeinschaft.

Kirchenkreisen empfehlen wir, gesonderte „Ausschüsse für Gebäudeplanung“ durch die Kreissynoden zu berufen.

In den folgenden Abschnitten werden Betrachtungen und Leitsätze für Entscheidungen oder Zielsetzungen für folgende Gebäudegruppen formuliert:

- a) Kirchen,
- b) Pfarr- und Gemeindehäuser.

Die Gebäudegruppe b) wird dabei noch einmal untergliedert in

- Dienstsitze/Dienstwohnungen,
- Gemeinderäume in Gebäuden mit weiterer Nutzung,
- Gemeindehäuser.

Basis und Hilfsmittel sind die unter Punkt 3.2 geschilderten Musterblätter.



### a) Kirchen

Kirchen sind in den meisten Fällen unsere wertvollsten Gebäude. Es sollte alles Sinnvolle versucht werden, um sie erhalten zu können. Es

geht vor allem darum, Nutzung zu konzentrieren und dafür gegebenenfalls andere Gebäude abzugeben.

Viele Initiativen zeigen, dass Kirchengebäude – stehen sie vor der Aufgabe beziehungsweise dem Abbruch – enorme Kräfte für ihren Erhalt frei setzen können. Dabei ist es nicht wichtig, ob sich die Kirche in einem großen oder kleineren Ort befindet. Eine Einordnung von Kirchen in feste Kategorien (A-B-C-Kirchen) erscheint nicht sinnvoll. Und dennoch:

**Eine Priorisierung von Instandsetzungsmaßnahmen an Kirchen ist unumgänglich. Es wird nicht möglich sein, alle Kirchen in der gleichen Art und Weise instand zu halten bzw. instand zu setzen.**

Für eine Priorisierung sind Aussagen zu Nutzung, Zustand, Investitionsbedarf und die Betrachtung der Perspektiven wichtige Entscheidungskriterien.

Hierfür dienen die Gebäudedatenblätter, insbesondere **Blatt 1** „Gebäudedaten“ und **Blatt 3** „Bewertung Kirchen“.

Die in Blatt 3 zusammengetragenen Daten ermöglichen eine Bewertung. Sie sind mit einer Gewichtung und Bewertung versehen. Aus der Punktzahl ergibt sich eine Reihenfolge für die vergleichend zu betrachtenden Kirchengebäude.

Dieses System kann

1. für die Festlegung der wichtigsten Kirchen innerhalb einer kirchlichen Körperschaft, damit Konzentration der Kräfte der Gemeinde,
2. bei der Ermittlung einer geeigneten Kirche für eine besondere Funktion,
3. als „Gesamtranking“ aller Kirchen eines Kirchenkreises und somit Entscheidungshilfe bei der Vergabe von Zuschüssen genutzt werden.

**Da Kirchengebäude nicht wirtschaftlich betrachtet werden können, lautet der Grundsatz hier: Vorrang inhaltlicher Aspekte gepaart mit der Betrachtung der realistischen Möglichkeiten zum Erhalt und zur Nutzung.**

Ziel der Konzeption für mehrere Kirchengebäude ist, eine Prioritätenliste nach Punktwertung zu erstellen und diese als Basis für Entscheidungen zu Investitionen und Engagement zu nutzen.



### b) Pfarr- und Gemeindehäuser

Pfarr- und Gemeindehäuser sind Treffpunkte und Anlauforte, aber auch Orte für den Gottesdienst. Die Nutzungsintensität ist allerdings sehr unterschiedlich.

Auch bei diesen Gebäuden geht es darum, sich auf die geeignetsten Gebäude zu verständigen, Kraft auf die wichtigsten Häuser zu konzentrieren und offen nach der besten Lösung für die Gemeinde und die Region zu suchen. Dazu gehört es mitunter, sich in anderen zum Beispiel kommu-

nalen Räumen einzumieten oder das Gemeindeleben vollständig in die Kirche zu verlagern und sich von Gebäuden zu trennen – auch wenn solche Entscheidungen schwer fallen.

Grundsätzlich gelten für den Umgang mit Kirchengebäuden folgende Empfehlungen:

- viel genutzte Kirchen umfassend sanieren und notwendige Funktionseinbauten (Küche und Sanitär u.ä. vornehmen, gute Ausstattung (auch technisch wie z.B. Heizung, Akustik, Licht, Medien)
- weniger genutzte Kirchen in möglichst gutem Zustand erhalten, evtl. Heizung und sofern erforderlich Winterkirche + WC + Küche, wenn keine anderen Räume zur Verfügung, Ausstattung in Ordnung halten/pflegen
- selten genutzte Kirchen (ohne Zusatznutzung durch Dritte) zumindest Außenhülle instand halten, Wartungen durchführen, Funktionsfähigkeit auf einfachem Niveau erhalten, keine Investitionen in Heizungen oder ähnliche Maßnahmen, Sicherung und Konservierung hat Vorrang vor Instandsetzung
- nicht mehr genutzte Kirchen abgeben, sofern keine Mitnutzung und Mitfinanzierung durch Dritte passiert
- wenn dies nicht möglich ist, nur noch Verkehrsicherung betreiben, Entwidmen, Ausstattung an anderen Orten sichern, Einbruchschutz, ...
- Rückbau bzw. Abbruch, wenn zuvor Genanntes nicht mehr sinnvoll möglich ist

**Pfarr- und Gemeindehäuser sollen den Gemeinden dienen und nicht die Gemeinden den bestehenden Häusern. Darum muss kritisch auf eine gute Nutzbarkeit, die tatsächliche Nutzung und die Kosten geschaut werden.**

Für einen Vergleich mehrerer Gebäude helfen:

**Blatt 1** „Gebäudedaten“

**Blatt 2** „Wirtschaftliche Daten“

**Blatt 4** „Bewertung andere Gebäude“.

Mit der Bewertungsmatrix in Blatt 4 wird ein Instrument zur Verfügung gestellt, welches für diese Häuser eine fundierte Entscheidung auf sachlicher Ebene ermöglicht.

Die zu beantwortenden Fragen sind auch für diese Gebäude jeweils mit einem Vorschlag zur Gewichtung und einer Punktwertung versehen. Es empfiehlt sich, die Gewichtung sowie die Verteilung der Punkte vor einem Vergleich mehrerer Objekte, zum Beispiel Pfarrhäuser mit Dienstwohnung/Dienststz, durch das Entscheidungsgremium (zum Beispiel ein Gemeindegemeinderat oder ein Bau- oder Gebäudeausschuss) kritisch durchzusehen und gegebenenfalls anzupassen. Auch könnten weitere relevante Faktoren ergänzt werden. Niemals sollte das jedoch im Bewertungsverfahren oder nachträglich geschehen. Verglichen werden sollen immer nur Gebäude gleicher Einordnung: **Dienstwohnungsorte, Gemeinderäume in Gebäuden mit weiterer Nutzung oder Gemeindehäuser.**

Wie bei den Kirchen ist die Punktebewertung nicht als alleiniges Dogma zu sehen, sondern ein Hilfsmittel zur Bewertung. Sie ersetzt nicht die Auseinandersetzung mit den einzelnen Objekten, eine breite Kommunikation und ein sorgfältiges Abwägen, um zu tragfähigen Entscheidungen zu kommen.

Baulich und konzeptionell sollten grundsätzlich folgende Punkte in die Betrachtung einfließen:

- räumliche Eignung und Größe sowie mögliche Flexibilität des Gebäudes
- Abgeschlossenheit zwischen Dienstwohnung und weiteren Nutzungseinheiten
- baulicher Zustand des Gebäude
- technische Gebäudeausstattung
- Investitionsbedarf
- Infrastruktur
- räumliche Nähe zu Schwerpunktobjekten der Arbeit (Nähe Gemeindezentrum, Hauptkirche oder ähnliches)



## Dienstwohnungen/Dienststz

Die Pfarrdienstwohnungsverordnung der EKM und die dazugehörige Durchführungsbestimmung regeln Belange, die die Dienstwohnungen betreffen wie bspw. die Zuweisung von Dienstwohnungen, Rechte und Pflichten von Dienstwohnungsinhaber und Dienstwohnungsgeber sowie Angemessenheit der Dienstwohnung. Sie treffen aber auch Aussagen zur Beschaffenheit von Dienstzimmern und besonderen Anforderungen wie z.B. eine möglichst zu schaffende Barrierefreiheit.

Siehe [www.kirchenrecht-ekm.de](http://www.kirchenrecht-ekm.de) Pfarrdienstwohnungsverordnung (PfdwV.EKM) vom 14. Dezember 2018.

Dienstwohnungen müssen grundsätzlich im Eigentum oder Besitz einer kirchlichen Körperschaft sein. Ausnahmen regelt Nr. 2.3.2 der Durchführungsbestimmungen zur Pfarrdienstwohnungsverordnung (DB-PfdwV.EKM).

Verantwortlich für die Dienstwohnung ist jeweils der Dienstwohnungsgeber. In der Regel ist das die anstellende kirchliche Körperschaft (Kirchengemeinde, Kirchengemeindeverband etc.). Sie trägt auch die finanzielle Verantwortung für eventuell erforderliche Instandsetzungen und für Unterhaltungsmaßnahmen.

**Bei der Auswahl des Standortes für eine Dienstwohnung sind der Stellenplan und die Gemeinde-Entwicklungskonzeption des Kirchenkreises ganz besonders maßgeblich.**

Ziel ist eine möglichst objektive Betrachtung und Vergleich der in Frage kommenden Gebäude und eine entsprechend sinnvolle Auswahl des Dienstwohnungsortes.

Auf folgende Punkte ist besonders zu achten:

- räumliche Eignung und Größe sowie mögliche Flexibilität des Gebäudes



- Schwerpunktsetzung für bestimmte, geeignete Nutzungen (z.B. Familienarbeit, Kinder etc.), gute Auslastung der Räume
- Trennung der Bereiche Gemeinderäume, Dienstwohnung und Dienstzimmer/Gemeindebüro
- unbedingte Abgeschlossenheit der Wohnung
- Barrierefreiheit besonders wichtig
- Schallschutz wichtig



## Gemeinderäume in Gebäuden mit weiterer Nutzung

Zur Bewertung von Gemeinderäumen in Gebäuden mit weiterer Nutzung kommt den Vergleichszahlen aus Blatt 2 „Wirtschaftliche Daten“ eine besondere Bedeutung zu. Das gilt insbesondere dann, wenn es sich um ein Gebäude ohne Dienstwohnung handelt. Orte mit Dienstwohnungen sollen in der Regel auch als Zentren der Gemeindearbeit gestärkt werden.

**Eine gute Funktionalität gepaart mit einer verträglichen Wirtschaftlichkeit ist für den langfristigen Bestand von Gemeinderäumen besonders wichtig. Die Kräfte müssen auf gut nutzbare Räume und Häuser konzentriert werden.**

Die Frage, wo die Gemeinde sich außerhalb der Gottesdienste treffen kann, wenn sich ein Gebäude als nicht gut geeignet erweist, muss unbedingt in einem größeren Zusammenhang gesehen werden. Alle Möglichkeiten sind ohne Vorbehalte zu prüfen. Dienstwohnungsstandorte haben Vorrang.

Bei Gebäuden, in denen eine Dienstwohnung liegt, geht es vor allem um eine effektive Nutzung der Gemeinderäume und um gute Bedingungen sowohl für die gemeindliche Arbeit als auch für die Dienstwohnungsinhaber. Es ist dann zu prüfen, ob eine Konzentration von Funktionen aus anderen Gebäuden des zu betrachtenden Bereichs an dieser Stelle möglich ist und dadurch eine gute Wirtschaftlichkeit des Hauses erreicht werden kann.

Gemeinderäume in Gebäuden ohne Dienstwohnung müssen etwas anders betrachtet werden. Meist handelt es sich um ehemalige Pfarrhäuser mit Dienstsitz, in denen die frühere Dienstwohnung inzwischen fremd vermietet ist. Neben der Absicherung der kirchlichen Arbeit muss hier besonderes Augenmerk auf die Wirtschaftlichkeit gelegt werden. Bei schlechter Eignung oder geringer Nutzung muss gegebenenfalls eine neue Lösung für die benötigten Gemeinderäume gefunden (z.B. Anmietung von Räumen, Konzentration an anderer Stelle oder Einbauten in der Kirche) und das bisherige Gebäude abgegeben werden.

Auch für Gemeinderäume in Gebäuden mit weiterer Nutzung gibt es einige grundlegende Kriterien. In mehreren Kirchenkreisen wurden dazu bereits gute Regelungen aufgestellt. An diese lehnen sich die folgenden Empfehlungen an:

- im Regelfall sind für die gemeindliche Nutzung zwei Räume unterschiedlicher Größe erforderlich, einer davon als Winterkirche geeignet; außerdem ein WC und eine Küche, auch erforderliche Abstellflächen
- flexible Raumnutzung, z.B. durch variable Trennwände
- Erschließung barrierefrei; allerdings ist hier der bauliche Aufwand im Verhältnis zum tatsächlichen Bedarf zu prüfen
- zeitgemäße technische Ausstattung (Medien, Beleuchtung, Heizung)
- Beschaffenheit, Ausstattung und Nutzungsintensität der Gemeinderäume sollten einen weitgehend wirtschaftlichen Betrieb ermöglichen
- Nutzungen durch Dritte (z.B. Vereine, Musikschulen etc.) in Betracht ziehen, sofern dadurch nicht die kirchliche Arbeit beeinträchtigt wird
- Belange der ökologischen Grundsätze der EKM berücksichtigen



## Gemeindehäuser

Gute Rahmenbedingungen und eine vitale Nutzung sind gewichtige Kriterien für den Erhalt eines Gemeindehauses. Eignung, Nutzung/Auslastung und Zustand des Gemeindehauses, aber auch die Kosten sind zu betrachten und abzuwägen.

**Nicht die Anzahl, sondern die gute Eignung und der tatsächliche Bedarf gepaart mit einer vertretbaren Wirtschaftlichkeit sollen die Entscheidung leiten.**

Grundsätzliche Empfehlungen zu Gemeindehäusern sind:

- bestimmte Gemeindegliederzahl (z.B. 1.500) als Voraussetzung
- Nutzung durch mehrere Gemeinden einfordern
- Mietzahlung bei Nutzung durch andere und fiktive Miete bei Eigennutzung zur Absicherung der dauerhaften Unterhaltung und Rücklagenbildung
- Notwendigkeit eventuell erforderlicher Diensträume (Gemeindebüro, Amtszimmer, Archiv o.ä.) ermitteln und berücksichtigen
- Entwicklungsmöglichkeiten wie Erweiterung oder Umnutzung nicht mehr genutzter Bereiche mitbedenken
- Barrierefreiheit besonders wichtig
- Schallschutz wichtig

## Schritt 5

Vielleicht ist dieser Schritt der schwierigste, denn nun geht es darum, aus der Bestandsanalyse und der Bewertung der Gebäude

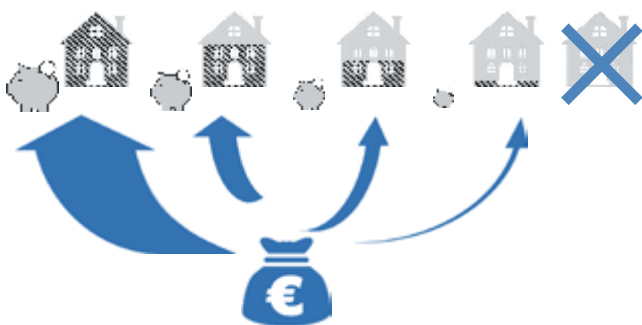
- **Schlussfolgerungen zu ziehen**
- **Ziele zu konkretisieren**
- **Maßnahmen festzulegen und**
- **die Umsetzung zu organisieren.**

Die Ziele und Maßnahmen sind im Kontext einer soliden Haushaltsführung zu sehen und dienen der Bestimmung eines langfristig finanzierbaren Gebäudebestands, der dem Raumbedarf und den Anforderungen der kirchlichen Körperschaften Rechnung trägt.

Dabei sind die konzeptionelle Planung und die realen finanziellen Möglichkeiten einer Kirchengemeinde, eines Kirchengemeinerverbandes oder eines Kirchenkreises aufeinander abzustimmen und daraus resultierend Kriterien für

- strukturelle Veränderungen (z.B. Konzentration von Funktionen)
- Umfang des Gebäudebestandes (Erhalt, Verkauf)
- Investitionen (Baumaßnahmen, Bauunterhalt)
- Substanzerhaltungsmittel (Rücklagenbildung, Vorsorge treffen)

festzulegen.



Entscheidungen zu den Gebäuden selbst treffen immer die Eigentümer der Gebäude, also die kirchlichen Körperschaften.

Die Kirchenkreise erstellen eine Gebäudekonzeption für den Kirchenkreis und steuern dementsprechend z.B. über Strukturentscheidungen und Kriterien einer Bezuschussung.

### Ziele und Maßnahmen

Zur Festlegung der Ziele und der erforderlichen Maßnahmen ist das Blatt „Ziele“ gedacht. Es ist die Weiterführung des Blattes aus Schritt 1 und wird nun durch weitere Spalten ergänzt.

Für die Kirchengemeinden und Kirchengemeinerverbände kommen Spalten für die Punktebewertung, die Kosten-Nutzen-Aussage und eine Empfehlungs- bzw. Beschluss-Spalte dazu.

Punktzahl und Kosten-Nutzen-Verhältnis ergeben sich aus den Erfassungsblättern. Darüber hinaus muss beim Erarbeiten der letzten Spalte auf die zu Anfang aufgestellten Eckpunkte geschaut werden.

Am Ende steht ein Gemeindegemeinderatsbeschluss über eine Gebäudekonzeption an, der Folgendes enthalten sollte:

	Objekt	Aussagen:
1.	Kirchen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wo werden künftig regelmäßig Gottesdienste gefeiert und wo nicht mehr? (Punktebewertung als Basis)</li> <li>• Welche Kirche wird umfassend instandgesetzt und ausgestattet und so als Hauptkirche entwickelt? Welche Kirchen werden in Dach und Fach instandgehalten und wie erfolgt deren Nutzung? Wo erfolgt nur noch eine Verkehrssicherung ohne Nutzung? Gibt es Kirchen, die aufgegeben werden müssen?</li> <li>• Wie hoch soll die Rücklagenbildung sein?</li> </ul>
2.	Pfarrhäuser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wo wird dauerhaft der Dienstsitz des Bereichs festgelegt, was ist dafür am entsprechenden Gebäude zu tun?</li> <li>• Wo wird sich künftig kirchliches Leben konzentrieren, wo werden alternative Räume gesucht, welche Gebäude werden abgegeben?</li> <li>• Wie muss der Hauptstandort entwickelt werden, was muss sich dafür ändern und was ist dafür zu organisieren?</li> <li>• Sollen Fremdvermietungen erfolgen, unter welchen Bedingungen und an wen?</li> <li>• Rücklagenbildung in Höhe von?</li> </ul>
3.	Gemeindehäuser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kann und soll das Gemeindehaus erhalten bleiben, gibt es gemeinsame Nutzungsmöglichkeiten, sollen regionale Schwerpunkte hier verortet werden?</li> <li>• Wie viele und welche Veranstaltungen sollen hier stattfinden, soll auch fremd vermietet werden, gibt es Einschränkungen?</li> <li>• Welche Mittel sind im HH fest für das Gemeindehaus vorgesehen?</li> <li>• Rücklagenbildung in Höhe von?</li> </ul>
4.	Arbeitsplätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wo werden künftig die Arbeitsplätze sein?</li> <li>• Was ist dafür zu tun?</li> </ul>

**Zeit und finanzielle Mittel werden konzentriert, Förderungen und Mittel des Kirchenkreises bzw. aus der Ausgleichszulage werden entsprechend den Prioritäten beantragt.**

Die Synode des Kirchenkreises beschließt über die Gebäudekonzeption für den Kirchenkreis. Dabei geht es um Schwerpunkte aus Sicht des jeweiligen Kirchenkreises und um eine entsprechende Steuerung finanzieller Zuwendungen.

In der kreiskirchlichen Gebäudekonzeption sollen die Konzeptionen der Kirchengemeinden und Kirchengemeinerverbände Berücksichtigung finden. Darum sieht das Blatt Ziele für die Kirchenkreisebene etwas anders aus. Hier werden Daten der Kirchengemeinden und Kirchengemeinerverbände zur Bepunktung und zum Kosten-Nutzen-Verhältnis übernommen. Darüber hinaus gibt es zusätzliche Spalten für die Verzeichnung der durch die

Kirchengemeinden/Kirchengemeindeverbände gesetzten Prioritäten und für kreiskirchliche Prioritäten.

Dieser Beschluss der Kreissynode zur Gebäudekonzeption sollte folgende Aussagen enthalten:

	Objekt	Aussagen:
1.	Kirchen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wo liegen künftig Schwerpunkte? (Prioritätenliste als Basis)</li> <li>• Sollen alle Kirchen erhalten werden? (Konzentration der Nutzung)</li> <li>• Festlegung zu wichtigsten Kirchen, eventuell Richtzahlen (Gemeindeglieder pro Kirche), Ausstattungsstandards festlegen</li> <li>• Ausstattungsstandards für wichtige Gemeindekirchen</li> <li>• Umgang mit Kirchen in größeren Städten (Nutzungskonzepte einfordern)</li> <li>• Umgang mit nicht mehr benötigten Kirchengebäuden (alternative Nutzungskonzepte befördern/Abgabe)</li> <li>• Was wird unterstützt, wofür gibt es keine Unterstützung?</li> </ul>
2.	Pfarrhäuser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wo wird sich künftig kirchliches Leben konzentrieren, unter welchen Voraussetzungen sollen alternative Räume gesucht werden, welche Gebäude sollten abgegeben werden?</li> <li>• Wie muss der Hauptstandort entwickelt werden? (Anforderungen an Qualität und Ausstattung siehe Bewertungskriterien)</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Was wird unterstützt, wofür gibt es keine Unterstützung?</li> <li>• Unterhaltungskosten und Rücklagenbildung müssen in die Planung von Baumaßnahmen einfließen</li> </ul>
3.	Gemeindehäuser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedingungen für den Erhalt von Gemeindehäusern sowie für Baumaßnahmen, z.B. Richtgrößen (Gemeindeglieder oder Einwohnerzahl pro Gemeindehaus)</li> <li>• Regionale Schwerpunkte langfristig festlegen</li> <li>• Was wird unterstützt, wofür gibt es keine Unterstützung?</li> <li>• Unterhaltungskosten und Rücklagenbildung müssen in die Planung von Baumaßnahmen einfließen</li> </ul>
4.	Arbeitsplätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tragfähige Festlegungen zu Dienstsitzen</li> <li>• Festlegung von Schwerpunkorten (z.B. regional)</li> </ul>
5.	Weiteres	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festlegung von Mindesteigenanteilen</li> </ul>

**Zuschüsse werden entsprechend vergeben, Mittel der Ausgleichzulage nach § 22 Finanzgesetz werden entsprechend den kreiskirchlichen Prioritäten beantragt.**

Bei der Mittelvergabe auf landeskirchlicher Ebene (bspw. der Ausgleichzulage nach § 22 Finanzgesetz) werden Gebäudekonzeptionen künftig mit herangezogen.

## IV. Steuerung und Finanzen

### Steuerung

Regelungen und Anreize, die der Unterstützung einer sinnvollen Entwicklung des Gebäudebestands kirchlicher Körperschaften dienen, gibt es in unserer Landeskirche zum Beispiel durch:

- eine umfassende Beratung und Unterstützung durch die kirchliche Verwaltung
- diverse Fonds (Abrissfonds, Innovationsfonds, ...)
- deutliche Erleichterungen beim Verkauf nicht mehr benötigter Häuser
- Initiativen, die die Öffnung und den lebendigen Gebrauch unserer Gebäude unterstützen (Offene Kirchen, Modellprojekte, ...)

u.a.m.

Über weitere unterstützende Maßnahmen entscheiden die landeskirchlichen Gremien bei Notwendigkeit.

Kirchenkreise steuern bereits gezielt, indem sie beispielsweise:

- einen Sanierungsvorrang für Maßnahmen hoher Priorität definieren und entsprechend gezielt finanzielle Mittel einsetzen
- gezielt die Reduzierung der Bewirtschaftungskosten und nachhaltiges Bauen fördern
- Perspektiven für niedrig bewertete Gebäude fest-schreiben
- Abgabe nicht wirtschaftlich zu betreibender Gebäude unterstützen.

### Finanzen

Um zu ermitteln, was sich die Kirchengemeinde, der Kirchengemeindeverband oder der Kirchenkreis künftig an Investitionen und an dauerhaftem Unterhalt leisten kann, müssen die Kosten betrachtet werden.



a) tatsächliche Gebäudeverbrauchskosten – Betriebs- und Heizkosten.

Insbesondere gilt dies für die Gemeinderäume (siehe **Blatt 2** -Wirtschaftliche Daten). Zur Transparenz gehört es, sich die Nutzungsfrequenz der Gemeinderäume zu veranschaulichen. Dazu kann auf dem Blatt 2 die Tabelle unter Punkt 2.2. – Angaben zur Auslastung der Gemeinderäume – genutzt werden.

### Erläuterungen zum Ausfüllen der Tabelle

Links sind Gruppen und Kreise einzutragen, von denen die Räume genutzt werden. In den weiteren Spalten ist zu unterscheiden, in welchem Rhythmus die Nutzung erfolgt und in der jeweiligen Spalte die Anzahl der Stunden pro Nutzung sowie in der letzten Spalte die Anzahl der Teilnehmer einzutragen.

Beispiel: Der GKR tagt viermal im Jahr für je drei Stunden mit zehn Teilnehmern: In die Tabelle wird links „GKR“ eingetragen – in die Spalte „Quartal“ wird die Zahl „3“ für die Anzahl der Stunden und in der letzten Spalte wird die Anzahl der durchschnittlichen Teilnehmer mit „10“ eingetragen.

Wenn Sie die Tabelle mit den Nutzungsdaten füllen, ergibt sich eine Gesamtanzahl der Nutzungsstunden. Diese ist ins Verhältnis zu setzen zur maximalen Nutzung. Da auf Grund von Ferien u.a. eine Nutzung nie für 52 Wochen erfolgen wird, wurden hier niedrigere Werte angesetzt. Sie ersehen dies aus der Zeile „Faktor“. Im Ergebnis steht die Anzahl der Gesamtnutzungsstunden.

Um die Auslastung zu berechnen, wurden 100 Prozent wie folgt definiert:

$46 \text{ Wochen} \times 5 \text{ Tage} \times 8 \text{ Stunden} = 1.840 \text{ Stunden.}$

Sofern ein Gemeindehaus eine extrem hohe Auslastung hat, kann es vorkommen, dass diese über 100 Prozent liegt.

Anhand der Auslastung können Kennziffern gebildet werden, die eine weitere Vergleichsmöglichkeit bieten. Dazu ist es erforderlich, die Höhe der Betriebs- und Heizkosten des betreffenden Jahres unter 3. einzutragen. Danach ergeben sich in den gelben Feldern folgende Kennziffern:

- > Betriebskosten pro Quadratmeter pro Jahr
- > Betriebskosten pro Nutzungsstunde
- > Durchschnittliche Betriebskosten pro Teilnehmer pro Stunde.

Wichtig ist, sich in der Kirchengemeinde, dem Kirchengemeindeverband oder dem Kirchenkreis über die Auslastung der Gemeinderäume in den verschiedenen Gebäuden sowie über die Nutzungskosten einen vergleichenden Überblick zu verschaffen.

Im Ergebnis stehen Erkenntnisse über die Anzahl der Nutzung und der damit verbundenen Kosten. Dies kann auch eine gute Vergleichsmöglichkeit sein, um z.B. Kosten, die die Nutzung von Räumen Dritter (Kommunale Gebäude, Vereinshäuser etc.) verursachen, den Kosten in eigenen Räumlichkeiten gegenüber zu stellen.

Eine weitere Möglichkeit der Nutzung dieser Tabellen sehen wir für den Bau- und Finanzausschuss des Kirchenkreises. Wenn diese Tabelle entsprechenden Anträgen auf Zuschüsse z.B. aus dem BLF verpflichtend beizulegen ist, gibt es eine weitere gute Entscheidungsgrundlage.

### b) Instandhaltungskosten – Investitionskosten

In der Kameralistik haben wir keine klare Abgrenzung zwischen Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen oder Investitionen. Deshalb behelfen wir uns mit einer zahlenmäßigen Definition, Maßnahmen über 10.000 Euro werden als Investition – Maßnahmen bis 10.000 Euro als Instandhaltung gewertet.

Wichtig ist, dass für laufende Instandhaltungsmaßnahmen regelmäßig Mittel eingeplant werden – auch in neu sanierten Gebäuden.

### c) Deckung der Kosten

Für selbst genutzte Räume stehen nur bedingt eigene Einnahmen zur Verfügung; in der Regel aus kurzfristiger Vermietung der Räumlichkeiten für Feiern, Veranstaltungen und anderes. Das bedeutet, dass den Betriebs-, Heiz- und Instandsetzungskosten sowie der vorgeschriebenen Rücklagenbildung nur selten Einnahmen gegenüber stehen. Folglich sind Mittel aus dem laufenden Haushalt zur Deckung zur Verfügung zu stellen. Dies sollte in jedem Haushalt zwingend erfolgen, damit die Verantwortlichen sehen, welche Kosten zu tragen sind. Die Kosten für die Gemeinde-Etage aus den Mieteinnahmen oder der Dienstwohnungsvergütung der Pfarrstelle zu begleichen, verschleiert zum einen die Kosten und schmälert die Möglichkeit, aus den Mieteinnahmen die erforderlichen Rücklagen zu bilden.

Um für anstehende Instandsetzungs- und Modernisierungen gut aufgestellt zu sein, wäre es eigentlich erforderlich, für die durch die Kirchengemeinde, den Kirchengemeindeverband oder den Kirchenkreis selbst genutzten Räumlichkeiten eine fiktive Miete in Anschlag zu bringen. Wo dies finanziell möglich ist, braucht man sich um langfristige Kosten der Immobilie wenig Gedanken zu machen.

#### Grundsätze für die Finanzplanung:

1. Kosten/Ausgaben müssen für jedes Gebäude einzeln dauerhaft transparent und überprüfbar aufgezeigt werden.
2. Entsprechende Einnahmen sind ebenfalls gebäudebezogen zuzuordnen.
3. Für laufende Instandhaltungsmaßnahmen sind jährlich Mittel einzuplanen.
4. Zur dauerhaften Unterhaltung sind für den festgestellten Gebäudekernbestand Rücklagen zu bilden.

Eine andere Seite der Finanzplanung ist die Ermittlung der langfristigen Kosten für die Gebäude, des sogenannten Substanzerhaltungsaufwands.

## Substanzerhaltungsaufwand

In der Immobilienwirtschaft werden verschiedene Methoden zur Ermittlung und Abschätzung der Kosten für die Substanzerhaltung angewandt. Bewährt haben sich im kirchlichen Raum vor allem pauschale Abschätzungen auf Basis eines jährlichen prozentualen Anteils (0,5 bis 2 Prozent, je unterstellte Nutzungsdauer) bezogen auf die Herstellungskosten (Neubauwerte) der Gebäude. Da es derzeit nicht möglich und auch nicht sinnvoll ist, diese Werte für alle Gebäude der EKM im Einzelfall zu berechnen, wurden Hochrechnungen anhand einer Vielzahl ermittelter Referenzobjekte und unter Einbeziehung von Größen-Rubriken für die Ermittlung von Vergleichszahlen für die gesamte EKM verwendet. Dabei wird bei den Kirchen von einer Nutzungsdauer von 200 Jahren ausgegangen und nicht der Wert eines kompletten Neubaus, sondern der einer grundhaften Instandsetzung angesetzt. Bei den Pfarr- und Gemeindehäusern wird von einer Restnutzungsdauer von 100 Jahren und dem Neubauwert ausgegangen.

Anhand von Vergleichszahlen haben wir den Substanzerhaltungsaufwand, also die Summe, die pro Jahr in ein Gebäude investiert oder für ein Gebäude angespart werden müsste, um es dauerhaft in einem guten Zustand zu erhalten, analysiert (siehe Kasten). Sie liegt, wenn man den aktuellen Gebäudebestand der EKM zugrunde legt, insgesamt bei jährlich etwa 64 Mio Euro.

## Vergleichszahlen

Folgende Vergleichszahlen für Kirchen und Pfarrhäuser/Gemeindehäuser wurden für die Berechnung zu Grunde gelegt:

Für Kirchen

- a) kleine Kirchen (< 5000 m<sup>3</sup> umb. Raum): 10.000 Euro p.a.
- b) mittlere Kirchen (5000 - 10000 m<sup>3</sup> umb. Raum): 22.500 Euro p.a.
- c) große Kirchen (> 10000 m<sup>3</sup> umb. Raum): 40.000 Euro p.a..

Für Pfarrhäuser/Gemeindehäuser (anteilig bezogen auf rd. 1500 Gebäude):

- d) kleine Pfarrhäuser (< 2000 m<sup>3</sup> umb. Raum): 8.000 Euro p.a.
- e) große Pfarrhäuser (2000 – 4000 m<sup>3</sup> umb. Raum): 16.000 Euro p.a.

Anhand der Richtzahlen könnte man dies auch für einzelne Gemeinden oder Kirchenkreise berechnen.

## Beispiel für einen Kirchenkreis :

Im Kirchenkreis XY mit

- a) 48 kleinen Kirchen (x 10.000 Euro)
  - b) 31 mittleren Kirchen und (x 22.500 Euro)
  - c) 5 großen Kirchen (x.40.000 Euro)
- müssten jährlich 1.377.500 Euro aufgebracht werden, um nur die dauerhafte Instandhaltung abzusichern.

Kommen dazu

- d) 15 kleinere Pfarr- und Gemeindehäuser (x 8.000 Euro)
- e) 6 große Pfarr- und Gemeindehäuser (x 16.000 Euro),

wären für diese noch einmal 216.000 Euro pro Jahr für Substanzerhalt aufzubringen.

Das wären insgesamt fast 1,6 Mio Euro pro Jahr ohne Berücksichtigung besonderer Aufwendungen für die Verbesserung der Gebäude für diesen Beispiel-Kirchenkreis. Bei einem angenommenen Drittmittel-Zuschuss in Höhe von 800.000 Euro pro Jahr (50 Prozent) müsste die gleiche Summe auch noch einmal durch kirchliche Mittel, also Kirchengemeinden, Kirchenkreise und Landeskirche aufgebracht werden. Bei geringeren Drittmittelförderungen wird diese Summe entsprechend höher.

## Beispiel für einen KGV :

Der KGV A-Z hat

- f) 5 kleine Kirchen (x 10.000 Euro)
- g) 2 mittlere Kirchen und (x 22.500 Euro)
- h) 1 große Kirche (x.40.000 Euro).

Es müssten jährlich 135.000 Euro aufgebracht werden, um nur die dauerhafte Instandhaltung abzusichern.

Kommen dazu

- i) 3 kleinere Pfarr- und Gemeindehäuser (x 8.000 Euro)
- j) 1 großes Pfarr- und Gemeindehaus (x 16.000 Euro),

wären für diese noch einmal 40.000 Euro pro Jahr für Substanzerhalt aufzubringen.

Das wären insgesamt fast 175.000 Euro pro Jahr ohne Berücksichtigung besonderer Aufwendungen für die Verbesserung der Gebäude für diesen Beispiel- KGV. Bei einem angenommenen Drittmittel-Zuschuss in Höhe von 87.500 Euro pro Jahr müsste die gleiche Summe auch noch einmal durch kirchliche Mittel, also Kirchengemeinden, Kirchenkreise und Landeskirche aufgebracht werden. Bei geringeren Drittmittelförderungen wird diese Summe entsprechend höher.

Die mit dieser Methode ermittelten Zahlen ergeben einen Richtwert, da mit Pauschalen gerechnet wird. Die Annahme eines Fördermittelanteils von 50 Prozent beruht auf einer Auswertung der Gebäudefinanzierungen der vergangenen Jahre.

Was tatsächlich leistbar ist, darüber müssen Kirchengemeinden, Kirchengemeindeverbände und Kirchenkreise unter anderem jährlich bei der Haushaltplanung entscheiden. Hierbei geht es sowohl um Mittel der Kirchengemeinden (Haushaltsmittel, Spenden, Vermögen, Darlehen) als auch um Fördermittel Dritter und um Mittel, über die der Kirchenkreis zu entscheiden hat, zum Beispiel Mittel aus:

- dem Baulastfonds
- ggf. dem Strukturfonds (abhängig von den Maßnahmen)
- und zu beantragende Mittel aus der Ausgleichszulage der Landeskirche für einzelne Gemeinden.

Hinweise zu Mittel aus dem Baulastfonds siehe folgender Kasten.

### **Kirchengesetz über die Finanzierung der kirchlichen Arbeit in der Evangelischen Kirche in Mitteldeutschland (Finanzgesetz EKM – FG)**

#### **§ 17 Baulastfonds – Auszug**

( 4 ) Die Mittel des Baulastfonds dienen der Unterstützung von Kirchengemeinden bei der Durchführung von Baumaßnahmen und bei der Finanzierung außergewöhnlicher Grundstückslasten.

#### **Ausführungsverordnung zum Finanzgesetz EKM**

#### **§ 17 (Zu § 17 Finanzgesetz EKM) - Auszug**

( 4 ) Zu Absatz 4: Zu den Zwecken, für die Mittel des Baulastfonds eingesetzt werden können, gehören auch Instandhaltungsmaßnahmen an höherwertigen Ausstattungsgegenständen wie Glocken, Läuteanlagen, Orgeln und Altären sowie die Finanzierung von Herstellungs- und Erschließungsbeiträgen und anderer außergewöhnlicher Grundstückslasten.

Rücklagenbildung ist aufgrund der hohen Gebäudezahl für manche Gemeinden sehr schwierig und wird bisher sehr unterschiedlich umgesetzt.

Um den tatsächlichen Bedingungen Rechnung zu tragen, ist derzeit in der Ausführungsverordnung zu § 68 Haushalts-, Kassen- und Rechnungswesengesetz (HKRG) eine jährliche Zuführung zur Substanzerhaltungsrücklage von 5 Euro/m<sup>2</sup> Grundfläche (Kirchen) bzw. Nettotonutzfläche (Wohn- und Gemeindehäuser) festgesetzt. Zumindest dieser Betrag ist bereits einzuplanen, sofern sich dadurch nicht ein Fehlbetrag ergibt.

### **Ausführungsverordnung zum Kirchengesetz über das Haushalts-, Kassen- und Rechnungswesen in der Evangelischen Kirche in Mitteldeutschland (Ausführungsverordnung zum Haushalts-, Kassen- und Rechnungswesengesetz – AVHKRG)**

#### **§ 68 (Zu § 68 Haushalts-, Kassen- und Rechnungswesengesetz) – Auszug**

( 1 ) Zu Absatz 1:

1 Vorhersehbare Inanspruchnahmen der Rücklagen bedürfen grundsätzlich der Veranschlagung im Haushalt. 2 Zuführungen zu und Entnahmen aus Rücklagen sind stets über den Haushalt abzuwickeln. 3 Erträge der Rücklagen sind dem Haushalt zuzuführen. 4 Soweit Pflichtrücklagen die Mindesthöhe noch nicht erreicht haben, werden ihnen ihre Zinserträge zugeführt. 5 Eine Übersicht der Zinserträge ist zur Jahresrechnung zu nehmen. 6 Zuführungen zu Rücklagen sind nicht zulässig, wenn sich hierdurch ein Fehlbetrag ergeben würde oder die Zuführung zu Rücklagen, die nach anderen Vorschriften zu bilden sind, gefährdet wäre.

...

( 4 ) Zu Absatz 4:

1 Die Bildung und Inanspruchnahme von Substanzerhaltungsrücklagen haben aufgrund einer Verwaltungsanordnung zu erfolgen. 2 Kirchliche Körperschaften, die keine Anlagenbuchhaltung führen, sollen jährlich folgende Zuführungen zur Substanzerhaltungsrücklage vornehmen:

- Wohn- und Gemeindehäuser 5 Euro je m<sup>2</sup> Nettotonutzfläche
- für Kirchen und andere Gebäude 5 Euro je m<sup>2</sup> Grundfläche.



# V. Offene Kirchen, nachhaltiges Bauen und anderes mehr

Weder die Aufgabe noch der unbedingte Erhalt dieser Kirchen kann aus unserer Sicht eingefordert werden. Vielmehr hängt es immer von der konkreten Situation vor Ort ab, wie mit „nicht mehr benötigten“ Kirchen umgegangen werden soll.

## Kirchbaufördervereine und -initiativen

In der EKM gibt es etwa 400 Kirchbauvereine und -initiativen, die sich oft gerade um diese Kirchen kümmern. Ihre Arbeit ist eine wichtige Unterstützung zum Erhalt des Kulturerbes und zur Entlastung der Kirchengemeinden.

Damit die Zusammenarbeit zwischen Kirchengemeinden und Kirchbauvereinen gut funktioniert, ist eine schriftliche Vereinbarung zu Nutzung und Zuständigkeiten zwischen den Partnern abzuschließen. Im Vermögensverwaltungs- und Aufsichtsgesetz der EKM (VVwAufsG) ist die Nutzung sakraler Räume durch Dritte, wie zum Beispiel Kirchbauvereine, geregelt. Die Vermögensverwaltungs- und Aufsichtsverordnung (VVwAufsV) führt dazu aus:

### **Vermögensverwaltungs- und Aufsichtsverordnung (VVwAufsV) Nr. 20 (Zu § 20 VVwAufsG) – Auszug**

(2) 1 Soweit die Kirchengemeinde die Nutzung durch Satzung geregelt hat, bedarf es für die Nutzungsüberlassung keines schriftlichen Vertrages. 2 Wurde keine Satzung erlassen, ist für die Nutzung von Gottesdienststätten in folgenden Fällen ein schriftlicher Vertrag nach dem vom Landeskirchenamt erstellten Muster zu schließen:

1. Verträge zwischen Kirchengemeinden und Dritten (zum Beispiel Städte, Gemeinden, Kirchbauvereine) zur dauerhaften Mitnutzung der Gottesdienststätte; die Genehmigungspflicht dieser Verträge gemäß § 16 Grundstücksgesetz bleibt unberührt.
2. Verträge zwischen Kirchengemeinden und Dritten über Veranstaltungen und Veranstaltungsreihen.

Unterstützung und Hilfe hierfür findet man in den Kreiskirchenämtern oder im Landeskirchenamt, Referat Bau. Wichtige Hinweise zu rechtlichen Dingen werden auch regelmäßig auf der Website der EKM eingepflegt. Unter den Themenfeldern gibt es hierfür die Rubrik „Kirchbaufördervereine“.

Siehe: [www.ekmd.de/kirche/themenfelder/kirchbaufoerderevereine](http://www.ekmd.de/kirche/themenfelder/kirchbaufoerderevereine)

## Offene Kirchen

Kirchen offen zu halten bedeutet, Menschen einzuladen, den Ort der Stille zu betreten, zu beten, sich auszuruhen oder einfach nur das Baudenkmal zu bestaunen. Der Landeskirchenrat ruft ausdrücklich dazu auf, die Kirchen täglich zu öffnen. Wir haben die Verantwortung, die erbten Zeugnisse Jahrhunderte alten Glaubens zu zeigen und auch heute Glauben erlebbar zu machen – auch oder gerade in einer säkularisierten Gesellschaft.

Zum Thema Offene Kirchen gibt es eine Handreichung. Sie bietet sowohl geistliche Impulse zur Öffnung von Kirchen als auch ganz praktische Hinweise zu Sicherung, Sicherheit, Versicherung und den vielen Chancen: [www.ekmd.de/service/ekmintern/beilagen/handreichung-offene-kirchen.html](http://www.ekmd.de/service/ekmintern/beilagen/handreichung-offene-kirchen.html)

## Nutzungen

Wir wollen Kirchengemeinden ermuntern, kreativ mit ihren Gebäuden umzugehen. Zur Öffnung und erweiterten Nutzung von Kirchen soll hier ausdrücklich aufgerufen werden.

Nachfolgend einige Möglichkeiten zu „anderen“ Kirchennutzungen:

1. Eine intensive eigene Nutzung durch Konzentration kirchlicher Arbeit an diesem Ort (eigene Gemeinde, Schulen, Kindergärten, Jugendarbeit,...)



Jugendkirche „Herzschlag“

Foto: KKA Nordhausen

2. eine erweiterte Nutzung und Mitnutzung durch Dritte, zum Beispiel als Radfahrerkerche, Herbergskirche, Bienenkerche, Kunst- und Kulturkerche, Archiv, Magazin, Kolumbarium und anderes mehr



Foto: Rene Zieger, Berlin

Her(r)bergskirche in Neustadt am Rennsteig

3. Kooperationen mit Partner wie der Diakonie, der Schulstiftung, Kommunen, Vereinen ö.ä. zur gemeinsamen Nutzung und Unterhaltung.



Foto: Kirchengemeinde Eilenstedt

Gemeinschaftsraum im Kirchturm St. Nicolai in Eilenstedt



Foto: Thomas Müller, Weimar

Bürgerhaus und Dorfkirche Waltersleben bei Erfurt

Der Rückbau von Teilen oder der Abbruch eines Kirchengebäudes, ist eine der schwersten Entscheidungen und kann nur vor Ort nach entsprechender Abwägung getroffen werden. Er ist die letzte Möglichkeit des Umgangs mit einem Kirchengebäude.



Foto: KKA Merseburg

Kirchenruine Plennschütz

## Entwidmung

Im Fall der vollständigen Abgabe einer Kirche (bspw. Verkauf) oder der Aufgabe des Gebäudes wird zunächst eine Entwidmung des gottesdienstlichen Raumes stattfinden.

### Vermögensverwaltungs- und Aufsichtsverordnung (VVwAufsV)

#### Nr. 21 (Zu § 21 VVwAufsG)

##### Nr. 21.4 Entwidmung

(1) 1 Entwidmung ist der Beschluss der kirchlichen Körperschaft, die Widmung einer Kirche und damit deren Eigenschaft als öffentliche Sache aufzuheben.  
2 Ein Entwidmungsbeschluss ist zu fassen, wenn eine Gottesdienststätte:

1. an Dritte zur alleinigen, dauerhaften Nutzung abgegeben oder veräußert wird,
2. außer Dienst gestellt wird oder
3. abgerissen werden soll.

(2) 1 Eine Genehmigung kann nur erteilt werden, wenn

1. eine gottesdienstliche oder den nichtgottesdienstlichen Arbeitsformen der Kirchengemeinden dienende Nutzung nicht möglich ist und auch keine gesellschaftsdiakonische oder kulturelle Nutzung erreicht werden kann oder
2. laut dem Gebäudekonzept im Kirchenkreis eine andere Kirche als Gottesdienststätte zur Verfügung steht.

2 Der Kreiskirchenrat muss der Entwidmung zustimmen.

(3) Über die Entwidmung ist von der zuständigen Genehmigungsbehörde eine Urkunde auszustellen.

(4) Der Entwidmungsakt kann nach der in der EKM geltenden agendarischen Form erfolgen.

Auch dazu finden sich Regelungen im Vermögensverwaltungs- und Aufsichtsgesetz.



## Ökologisches Bauen

Wir bekennen uns als Christinnen und Christen zu Gott dem Schöpfer und damit auch zu unserer Verantwortung für unseren Umgang mit seiner Schöpfung. Schöpfungsbewahrung bedeutet Nachhaltigkeit auch im kirchlichen Bauen. Dabei gilt es, Gebäudebestand und Nutzungsbedarf miteinander in Einklang zu bringen, aber auch beim Bauen auf ökologische, soziale und wirtschaftliche Aspekte zu achten.

Die EKM hat in ihrem Baugesetz die Berücksichtigung von „Ökologischen Grundsätzen des kirchlichen Bauens“ verankert und dazu ökologische Grundsätze erarbeitet (siehe Muster und Hilfen).

### Baugesetz der Evangelischen Kirche in Mitteldeutschland (Kirchenbaugesetz – KBauG)

#### § 3 Ökologisches Bauen

Die Maßnahmen des kirchlichen Bauwesens sollen nach ökologischen Grundsätzen so vorbereitet und durchgeführt werden, dass die Umwelt und natürliche Ressourcen geschont und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen gesichert werden.

Ebenso sollte das Papier der Bauamtsleitenden und der Arbeitsgemeinschaft der Umweltbeauftragten der EKD zur Nachhaltigkeit an kirchlichen Gebäuden berücksichtigt werden (siehe Muster und Hilfen).

In baufachlichen Fragen beraten und unterstützen die Kirchenbaureferenten sowie das Baureferat im Landeskirchenamt der EKM.

## VI. Schlussbemerkung

Notwendige Abschiede und mutige, fröhliche Aufbrüche. Wer weiß, was er tut, ist selig, sagt der Herr. Deshalb ist es wichtig, in den Kirchenkreisen und Gemeinden intensiv und ehrlich im Gespräch zu sein über die Fragen nach unseren Gebäuden und ein Konzept zu haben. Gebäude, die für die Arbeit besonders wichtig sind, bedürfen auch der besonderen finanziellen und personellen Zuwendung. Letztlich geht es um die Frage an die Leitung von Kirchenkreisen und Gemeinden, wie wir Kirche in Zukunft sein wollen. Manche Gebäude werden nicht mehr gebraucht. Andere sind nur mit unvermeidbar großem Aufwand in Gänze zu erhalten. Dies zu kommunizieren, erfordert ungeheuren Mut bei denen, die Verantwortung übernommen haben in Synoden und Leitungsgremien. Dies zu akzeptie-

ren ist schwer, jedoch unerlässlich, wollen wir nicht die Augen vor der Zukunft verschließen. Synoden sollten den Mut haben, Vergabekriterien festzulegen, die dazu führen, dass die wichtigsten Gebäude in den kommenden Jahren derart saniert werden, dass sie für eine moderne Gemeindegemeinschaft bestens gerüstet sind. Nur durch die Verringerung von Baulasten und die Festlegung, an welchen Gebäuden mehr als Sicherung geschehen soll, werden wir in der Lage sein, aus der Defensive, die sich der Macht des Faktischen zu beugen hat, herauszukommen in die Offensive, die nach den Menschen fragt, nach Gemeinde-Entwicklung und Aufbau, nach Mission und Diakonie innerhalb unserer Gesellschaft. Dabei wird es nicht gelingen, jeden glücklich zu machen und jede Erwartung zu erfüllen.



Foto: Thomas Müller, Weimar

29. Evangelischer Kirchbautag 2019 in Erfurt mit dem Thema „Aufgeschlossen – Kirche als öffentlicher Raum“



# VII. Muster und Hilfen

- Systematik Gebäudekonzeptionen
- Musterblatt Ausgangslage
- Musterblatt Erfassung 1 Gebäudedaten
- Musterblatt Erfassung 2 Wirtschaftliche Daten
- Musterblatt Erfassung 3 Bewertung Kirchen
- Musterblatt Erfassung 4 Bewertung andere Gebäude
- Musterblatt Ziele Kirchengemeinden/Kirchengemeindeverbände
- Musterblatt Ziele Kirchenkreise
- Nachhaltigkeit an kirchlichen Gebäuden (EKD-Papier)
- Ökologische Grundsätze EKM

Die Musterblätter sind in dieser Veröffentlichung nicht abgedruckt. Sie sind im Extranet der EKM unter dem Themenfeld Bauwesen, „Leitlinien zur Erstellung von Gebäudekonzeptionen in der EKM“ zu finden oder über die Kreiskirchenämter und das Baureferat der EKM abrufbar.

Die Ökologischen Grundsätze sind unter [www.kirchenrecht-ekm.de](http://www.kirchenrecht-ekm.de) als Anlage der Kirchenbauverordnung veröffentlicht.

## Systematik Gebäudekonzeption

1. Grundsatzfragen
  - Konzeption für Gemeindeaufbau und Verkündigungsdienst
  - Struktur- und Stellenplan
2. Ausgangslage und Zielbeschreibung – [Blatt Ausgangslage](#)
  - Gebäudebestand
  - Raumbedarf/Nutzungen
  - Struktur- und Stellenplan (Mitarbeitende)
  - Eckpunkte/Ziele
3. Bestandsanalyse – [Blatt 1 bis Blatt 4](#)
  - Gebäudeeinordnung vornehmen nach 3 A) der Handreichung
  - Datenerfassung nach 3 B), Ausfüllen der Datenblätter für alle zu betrachtenden Gebäude
4. Bewertung des Bestandes – [Blatt 3 und Blatt 4](#)
  - Festlegung eines einheitlichen Bewertungssystems für gleiche Gebäude (Punktesystem siehe Bewertungsblätter, ggf. ergänzen oder anpassen)
  - Grundsätze, die zusätzlich zum Punktesystem eine Rolle spielen sollen (siehe Eckpunkte/Ziele unter 2.) festlegen
  - Priorisierung/Ranking vornehmen, dabei Gebäudearten unterscheiden
5. Schlussfolgerungen – [Blatt Ziele](#)
  - Finanziellen Spielraum vor Augen führen
  - besonders wichtige Gebäude als Priorität festlegen (alle Gebäude) und Nutzungen den Orten zuordnen
  - Aussagen zu Dienstsitzen, Arbeitsräumen treffen
  - Priorität für längerfristige Finanzplanung (alle Gebäude) festlegen
  - Umgang mit nicht mehr oder weniger genutzten Gebäude festlegen
  - Gebäudeunterhaltungskosten und Rücklagenbildung langfristig mitplanen
  - Beschlussfassung

## Nachhaltigkeit an kirchlichen Gebäuden

### Grundlegung

Als Christinnen und Christen bekennen wir uns zu Gott dem Schöpfer, vor ihm haben wir Verantwortung für unseren Umgang mit seiner Schöpfung. Die Ressourcen unserer Erde sind endlich, ebenso die Aufnahmekapazität der Erdatmosphäre für Treibhausgase. Diese „planetaren Grenzen“ verlangen insbesondere von den Staaten, die besonders stark zur bestehenden Treibhausgaslast beigetragen und auch aktuell hohe Pro-Kopf-Emissionen haben, eine konsequente Priorität beim Klimaschutz. Dies gilt auch für Deutschland. Nachhaltigkeit ist daher ein Leitmotiv unseres kirchlichen Bauens.

Nachhaltigkeit hat nach der gängigen Definition unterschiedliche Dimensionen. Bei Überlegungen zum nachhaltigen Handeln gilt es daher, neben den ökologischen auch die sozialen und wirtschaftlichen Aspekte zu berücksichtigen. Neben den Klimaschutz tritt die Herausforde-

rung, Gebäude(bestand) und Nutzungsbedarf miteinander in Einklang zu bringen: die Gebäude für die Nutzenden behaglich zu erhalten, die Denkmalschutzziele zu berücksichtigen, die Identifikation der Nutzenden mit den Klimaschutzmaßnahmen zu fördern und auf die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen zu achten.

### Gebäudebestandsplanung als Voraussetzung nachhaltigen Gebäudemanagements

1. Praktisch alle Gliedkirchen der EKD stehen gegenwärtig vor der Herausforderung, dass sie im Lauf der nächsten Jahrzehnte aufgrund der demographischen Entwicklung mit sinkenden Mitgliederzahlen und geringerem Kirchensteueraufkommen zu rechnen haben. Erster Schritt eines nachhaltigen Gebäudemanagements ist daher eine angemessene, mittelfristige Gebäudebe-

standsplanung, die zukünftige Bedarfe und benötigte Gebäudefläche in Abstimmung bringt.

- a) Kirchliche Bestandsgebäude lassen sich in unterschiedliche Kategorien einteilen: Sakralgebäude, Gemeindehäuser, Kindertagesstätten, Wohngebäude, Bürogebäude. Da gerade die Sakralgebäude nur schwer in eine nichtkirchliche Nachnutzung überführt werden können, besteht ein Leitmotiv einer an Nachhaltigkeit und Ressourcenschutz orientierten Gebäudebestandsplanung darin, unterschiedliche Nutzungen auf das Sakralgebäude zu konzentrieren, indem zum Beispiel Gemeinderäume in den Kirchenraum eingebaut werden. Die funktionalen, gestalterischen, bauphysikalischen und wirtschaftlichen Grenzen solch einer kombinierten Nutzung sind jedoch unbedingt zu beachten.
  - b) Nach wie vor gehen wertvolle (Acker-)Flächen durch Überbauung und Versiegelung verloren. Den Flächenverbrauch einzudämmen ist ein erklärtes Ziel der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung. Nachhaltige Gebäudebestandsplanung zielt daher darauf, den Flächenverbrauch zu minimieren. Wo Neubauten sinnvoll erscheinen, sollten diese so weit als möglich als Ersatzbauten oder auf bereits bestehenden Siedlungsflächen erfolgen.
2. Die hier vorgelegten Überlegungen konzentrieren sich auf Bestandsgebäude, da wir der Überzeugung sind, dass die aktuellen gesetzlichen Vorgaben für Neubauten hohe Nachhaltigkeitsstandards setzen, die hier nicht weiter definiert werden müssen.
  3. Wir beobachten in der gesellschaftlichen Diskussion die Haltung, die Herausforderungen des Klimawandels könnten dadurch gemeistert werden, dass fossile Energieträger durch regenerative ersetzt werden. Da aber auch regenerative Energieträger knappe Ressourcen sind, muss das Hauptaugenmerk eines nachhaltigen Gebäudemanagements auf die Verringerung der Energieverbräuche gerichtet sein.

## Denkmalschutz und Nachhaltigkeit

4. Denkmalschutz und Klimaschutz müssen keine Gegensätze sein. Beide miteinander in Einklang zu bringen erfordert jedoch regelmäßig eine sensible Einzelbetrachtung. Der Erhalt von Baudenkmalen soll unbedingte Priorität haben. Neben ihrer kulturellen Bedeutung kommt ihnen oft auch eine Integrations- und Identifikationsfunktion für den Sozialraum (die zwischenmenschliche „Umwelt“) zu. Denkmäler können sich im Dienste des Klimaschutzes jedoch durch rückbaubare Gebäudebestandteile durchaus verändern.
5. Die begrenzten Möglichkeiten, denkmalgeschützte Gebäude, insbesondere Sakralgebäude bei gegebenen Behaglichkeitsansprüchen zu Gebäuden umzuwandeln, die nur noch 20 Prozent der Emissionen des Jahres 1990 emittieren, können drei Folgen haben:

- a) Die Behaglichkeitsansprüche werden deutlich reduziert, zum Beispiel werden Kirchen auf maximal 12 °C beheizt.
- b) Die Heizungen werden auf regenerative Energieträger umgestellt.
- c) Die Treibhausgas-Emissionen der Heizungen von historischen Sakralgebäuden werden durch überproportionale Emissionsreduktionen bei anderen kirchlichen Gebäuden ausgeglichen.

6. Aufgrund der sensiblen Verhältnisbestimmung von Denkmalschutz und Klimaschutz empfehlen wir, Klimaschutzmaßnahmen und die entsprechende Ertüchtigung im Bestand nicht-denkmalgeschützter Gebäude zu priorisieren. Eine Ausnahme von dieser Regel stellen denkmalgeschützte Wohngebäude (Pfarrhäuser) dar, da hier im Sinne der sozialen Dimension der Nachhaltigkeit Aspekte der Nutzerzufriedenheit zu berücksichtigen sind.
7. Nicht nur während der Nutzungsphase wird in Gebäuden Energie verbraucht. Bereits die Herstellung der Baumaterialien, der Transport derselben, der Bauprozess und auch der Abriss und die Entsorgung nach der Nutzungsphase sind in der Gesamtenergiebilanz eines Gebäudes über den gesamten Lebenszyklus mit zu betrachten. Daher ist eine lange Lebensdauer der Gebäude anzustreben. Diese kann erreicht werden, wenn solide Konstruktionen gewählt werden und wertige Materialien zum Einsatz kommen, die angenehm altern. In Häusern mit einem nutzungsneutralen Grundriss lassen sich unterschiedliche Nutzungen ohne aufwändige Umbauten realisieren, was positiv für die Energiebilanz ist. Auch eine gute Gestaltung und Detaillierung der Gebäude ist anzustreben, da dies zu einer höheren Wertschätzung führt. Dies wird einen Einfluss auf die spätere Bauunterhaltung haben, da ein attraktives Gebäude eher gepflegt wird als ein unattraktives. Daher hat die Baukultur insbesondere dann einen direkten Einfluss auf die Energiebilanz der Gebäude, wenn der gesamte Lebenszyklus in den Blick genommen wird.

## Unterschiedliche Gebäudetypen und Nachhaltigkeit

8. Nachhaltige Gebäudeplanung und nachhaltiges Gebäudemanagement differenzieren zwischen Sakralgebäuden (Kirchen) und anderen kirchlichen Gebäuden.
  - a) In der Regel besteht eine sehr unterschiedliche Nutzungsintensität von Sakralgebäuden und anderen kirchlichen Gebäuden (wie Kindergarten oder Gemeindehaus). Investitionen, insbesondere Energieeffizienzmaßnahmen, amortisieren sich aber umso schneller, je höher die Nutzungsintensität des entsprechenden Gebäudes ist. Auch wenn das Kirchengebäude in der Regel das Aushängeschild einer Kirchengemeinde ist, empfehlen wir daher, Maßnahmen an den Gebäuden mit der höchsten Nutzungsintensität zu priorisieren.
  - b) Sakralgebäude – insbesondere historische – sind in der Regel nur schwer und mit hohem Aufwand zu

beheizen. Orgel und Kunstwerke erfordern zudem oft ein gleichmäßiges Raumklima.

- c) Wo keine kombinierte Nutzung des Kirchengebäudes (s. 1a) vorliegt, ist es daher im Sinne eines nachhaltigen Gebäudemanagements empfehlenswert, möglichst körpernah zu temperieren und auf eine wirkliche Beheizung des Kirchengebäudes zu verzichten. Auch sollte jede Gemeinde konsequent prüfen, ob die Gottesdienste bei kalter Witterung nicht in einem abgetrennten Winterkirchraum durchgeführt werden können.
- d) Da Energieeffizienzmaßnahmen in Kirchengebäuden nur begrenzt realisierbar sind, muss an den übrigen kirchlichen Gebäuden umso engagierter geprüft werden, welche Maßnahmen sinnvoll und realisierbar sind, um einen kirchlichen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

## Die wirtschaftliche Dimension nachhaltigen Gebäudemanagements

9. Klimaschutzmaßnahmen an Gebäuden sollen dann als wirtschaftlich betrachtet werden, wenn sie sich im Laufe der Lebensdauer dieser Maßnahme amortisieren. Bei der Berechnung sind insbesondere auch die Folgekosten einer Investition mit zu berücksichtigen (z.B. Kosten von Heizöl vs. Stromkosten der Wärmepumpe).
10. Sofern die Gebäude mindestens mittelfristig zum kirchlichen Gebäudebestand gehören, sollen alle im Sinne des vorherigen Absatzes als wirtschaftlich zu erachtenden Klimaschutzmaßnahmen im Gebäudebereich unbedingt umgesetzt werden. Wirtschaftlichkeitsberechnungen sollen dabei ausdrücklich auch die Möglichkeit der Kreditfinanzierung einer Maßnahme prüfen. Eine kirchenaufsichtliche Genehmigung solch einer Kreditfinanzierung muss grundsätzlich möglich sein.

## Nachhaltige Baumaterialien

11. Baumaterialien sollen so gewählt werden, dass bevorzugt nachwachsende Rohstoffe, Materialien ohne toxische Eigenschaften und mit guten Weiterverwertungsmöglichkeiten verwendet werden (zum Beispiel keine Verbundwerkstoffe). Ressourcenschutz ist ein wichtiger Aspekt nachhaltigen Bauens. Für eine Vielzahl von

Baustoffen gibt es inzwischen Gesamt-Ökobilanzen, die in der Planung berücksichtigt werden sollen:

[www.wecobis.de](http://www.wecobis.de) (Ökologisches Baustoffinformationssystem des BMUB in Zusammenarbeit mit der Bayerischen Architektenkammer)  
<http://ibu-epd.com/epd-programm/veroeffentlichte-epds/> (Umweltproduktinformationen des Instituts Bauen und Umwelt e.V.)

## Schlussbemerkung

Entsprechend der Ziele der Bundesregierung sollen die Treibhausgasemissionen bis 2050 um mindestens 80 Prozent (Basisjahr 1990) reduziert werden, laut EKD-Synodenbeschluss bis 2020 auf 40 Prozent. Kirchengemeinden und kirchliche Einrichtungen haben eine Vorbildfunktion für unsere Gesellschaft. Alle kirchlichen Mitarbeitenden, hauptamtliche wie ehrenamtliche, die für kirchliche Gebäude Verantwortungen tragen, sollen daher alles ihnen Mögliche unternehmen, um Treibhausgasemissionen kirchlicher Gebäude zu reduzieren. Wünschenswert ist es, bis 2050 kirchliche Gebäude bilanziell klimaneutral nutzen zu können. Je schneller Klimaschutzmaßnahmen ergriffen werden, umso größer ihre Wirkung.

Arbeitsgemeinschaft der Umweltbeauftragten in der EKD  
Konferenz der Bauamtsleitenden in der EKD  
Im Herbst 2018

### Kontakt:

AGU – Arbeitsgemeinschaft der  
Umweltbeauftragten der EKD  
KR PD Dr. Wolfgang Schürger  
Katharina-von-Bora-Str. 7-13  
80333 München  
Tel 089 / 5595 - 612  
Fax 089 / 5595 - 8611  
[wolfgang.schuerger@elkb.de](mailto:wolfgang.schuerger@elkb.de)

Konferenz der Bauamtsleitenden der EKD  
Leitende Landeskirchenbaudirektorin  
Gudrun Gotthardt  
Hans-Böckler-Str. 7  
40476 Düsseldorf  
Tel 0211 4562 658  
Fax 0211 4562 563  
[gudrun.gotthardt@ekir.de](mailto:gudrun.gotthardt@ekir.de)

---

## IMPRESSUM

**Herausgegeben von:** Landeskirchenamt der Evangelischen Kirche in Mitteldeutschland  
Michaelisstraße 39 | 99084 Erfurt | Telefon 0361 / 51 800-0 | [landeskirchenamt@ekmd.de](mailto:landeskirchenamt@ekmd.de)

**Verlag:** Wartburg Verlag GmbH, Weimar

**Vertrieb und Anzeigen:** Evangelisches Medienhaus GmbH, Blumenstraße 76 | 04155 Leipzig

**Redaktion:** Referat F3 Bau, Elke Bergt

**Layout:** Grafikteam der EKM, Stephan Arnold | [grafikteam@ekmd.de](mailto:grafikteam@ekmd.de)

**Druck:** Druckhaus Gera | Gedruckt auf Circle volume white, 100 % Recyclingpapier.