

## **Rundschreiben Nr. 20/2004 des Landeskirchenamtes betreffend Kirchengemeinschaftliche Genehmigung von Investitionsmaßnahmen**

Vom 30.04.2004 (Az.: B 02-01)

Der Wandel im kirchlichen Leben und die dauerhafte Verringerung der finanziellen Kraft der Kirche haben Auswirkungen auf die kirchliche Arbeit und die kirchlichen Gebäude. Zahlreiche evangelische Kirchengemeinden befinden sich zur Zeit in Strukturveränderungsprozessen. Diese sollen die Erfüllung des kirchlichen Auftrages gewährleisten und haben auch Einfluss auf das kirchliche Vermögen, so dass bestehende Gebäude u. a. zu Gunsten neuer Standorte aufgegeben werden müssen.

Nachfolgend teilen wir Ihnen Kriterien mit, die zukünftig im Rahmen unserer Abwägung bei der Erteilung der kirchengemeinschaftlichen Genehmigungen von Investitionsmaßnahmen Berücksichtigung finden werden. Das Spektrum investiver Maßnahmen erstreckt sich auf Neubauten, Instandsetzungen und Erneuerungen.

Nach § 38 Verwaltungsordnung (VwO)<sup>1</sup> sollen kirchliche Bauten funktionsgerecht, architektonisch dem jeweiligen Zweck angemessen, solide, preiswert und unter Berücksichtigung ökologisch-energiesparender sowie behindertenfreundlicher Gesichtspunkte gebaut werden.

Beschlüsse über Neubauten oder Instandsetzungen und Erneuerungen gottesdienstlicher Räume bedürfen, wenn die bauliche Grundgestalt oder die künstlerische Ausstattung des Gebäudes geändert wird, gemäß § 43 Abs. 1 Nr. 1 VwO<sup>1</sup> der kirchengemeinschaftlichen Genehmigung. Sowohl Maßnahmen an Denkmälern als auch Neubauten, Erweiterungsbauten und Umbauten von Dienstwohnungen (§ 43 Abs. 1 Nr. 2 und 3 VwO<sup>1</sup>) bedürfen ebenfalls der Genehmigung. Gleiches gilt für den Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen (§ 43 Abs. 1 Nr. 5 VwO<sup>2</sup>). Sonstige Baumaßnahmen z. B. an Gemeindehäusern unterliegen ebenfalls der Genehmigungspflicht, soweit diese gemäß § 43 Abs. 1 Satz 2 VwO<sup>1</sup> mit ihrem Kostenvolumen 350.000,00 € überschreiten.

Die landeskirchliche Bauberatung ist gemäß § 42 Abs. 2 VwO<sup>1</sup> bei allen genehmigungspflichtigen Maßnahmen frühzeitig in Anspruch zu nehmen. Dem Landeskirchenamt sind die in § 43 Absatz 2 Nr. 1 bis 3 VwO<sup>1</sup> genannten Unterlagen vorzulegen.

Bei der Prüfung der Notwendigkeit von Investitionsmaßnahmen liegt ein besonderer Schwerpunkt auf dem Haushaltsgrundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit (§ 65 VwO<sup>2</sup>). In diesem Zusammenhang sind die Belastungen des eigenen Haushaltes

---

<sup>1</sup> Redaktioneller Hinweis: Die zitierte Verwaltungsordnung ist durch die Verwaltungsordnung kameral und die Verwaltungsordnung Doppische Fassung ersetzt worden (Nr. **800-k** und **800-d**).

<sup>2</sup> Redaktioneller Hinweis: Die zitierte Verwaltungsordnung ist durch die Verwaltungsordnung kameral und die Verwaltungsordnung Doppische Fassung

durch die entstehenden Mehrkosten zu erfassen, die zum Beispiel durch erhöhte Bauunterhaltungs-, Bewirtschaftungs-, Personal- und Ausstattungskosten in Betracht kommen. Aufgrund des innersynodalen Finanzausgleichs können auch andere Haushalte deshalb betroffen sein, weil u. a. erhöhte Versicherungskosten, erhöhte Zuführungen an den kreis-kirchlichen Baufonds oder Verwaltungsfolgekosten entstehen können.

Bei den genehmigungspflichtigen Maßnahmen hat das Landeskirchenamt die Entscheidung über die Erteilung der Genehmigung nach pflichtgemäßem Ermessen zu treffen. Das bedeutet, dass die Entscheidungen auf den Einzelfall bezogen und unter Einbeziehung aller für und gegen eine Genehmigung sprechenden Gesichtspunkte getroffen werden. Folgende Kriterien werden daher bei der Erteilung kirchenaufsichtlicher Genehmigungen im Rahmen der Abwägung zusätzlich berücksichtigt:

### **Vorrang der Kooperationen**

Die Investitionsmaßnahme muss mit den Strukturveränderungsprozessen der nachbarlichen Kirchengemeinden des Kirchenkreises im Einklang stehen. Dabei sind Kooperationsmöglichkeiten vorrangig wahrzunehmen.

### **Strukturveränderungsprozesse**

Aufgrund der Strukturveränderungsprozesse ist es notwendig, dass die jeweilige Investitionsmaßnahme davon nicht isoliert betrachtet, sondern nur im Rahmen einer Gesamtkonzeption beurteilt werden kann.

Die Gesamtkonzeption umfasst folgende Kriterien:

- Eine Beschreibung des Gebäudebestandes (vgl. Muster als Anlage) der Kirchengemeinde sollte die erste Stufe der Grundlagenermittlung darstellen, um Entscheidungen über konkrete Investitionsmaßnahmen treffen zu können.
- Eine Prioritätenliste über die in der Kirchengemeinde anstehenden Instandsetzungs- und Renovierungsmaßnahmen ist zu erstellen.
- Sowohl die Darstellung der finanzwirtschaftlichen Situation der Kirchengemeinde (Haushaltsplan) als auch eine Übersicht über das Vermögen (Kapitalvermögen, Rücklagen, Schulden, Bürgschaften) sind Bestandteile der Gesamtkonzeption.
- Für das Vorhaben ist eine vollständige Kostenermittlung (DIN 276), verbunden mit einem nachvollziehbaren Finanzierungsplan, zu erstellen.
- Die Folgekosten sind zu ermitteln.
- Die Stellungnahme des Kreissynodalvorstandes sollte sich auf die v. g. Kriterien der Gesamtkonzeption beziehen.

### **Demographischer Wandel**

Die Investitionsmaßnahmen müssen den demographischen Wandel (Entwicklung der Gemeindegliederzahlen und Altersstruktur) angemessen berücksichtigen. Es ist darzulegen,

dass sich das angestrebte Vorhaben in den Strukturveränderungsprozess einfügt und somit geeignet und erforderlich ist, diesen zu fördern.

### **Einspareffekte**

Die Investitionsmaßnahme darf nicht zum Verlust der finanzwirtschaftlichen Beweglichkeit der kirchlichen Körperschaft führen und sollte mittelfristig nachhaltige Einsparungen ermöglichen.

### **Angemessene Ertragserzielung**

Grundstücke nebst aufstehenden Gebäuden stehen den kirchlichen Körperschaften grundsätzlich zur Nutzung kirchlicher Zwecke zur Verfügung. Sofern eine kirchliche Nutzung dieser Grundstücke und Gebäude nicht mehr notwendig ist, sind angemessene Erträge zu erzielen (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 u. 2 VwO<sup>1</sup>). Die Stützung der kirchlichen Haushalte steht dann im Vordergrund. In Betracht kommen daher eine Vermietung, eine Verpachtung oder die Vergabe des Grundstücks im Erbbaurecht. Nur wenn diese Maßnahmen nicht realisierbar sind, kommt eine Veräußerung im Rahmen des § 30 VwO<sup>1</sup> in Betracht.

Für den Fall einer Planung der hier beschriebenen Investitionsmaßnahmen, bitten wir Sie, die vorgenannten Gesichtspunkte vor einem Grundsatzbeschluss im Presbyterium unter Zuhilfenahme der kreiskirchlichen Verwaltung zu beraten. Die rechtzeitige Beratung durch das Landeskirchenamt ist in Anspruch zu nehmen.

Darüber hinaus empfehlen wir, die o.g. Kriterien auch auf nicht genehmigungspflichtige Maßnahmen anzuwenden.

---

<sup>1</sup> Redaktioneller Hinweis: Die zitierte Verwaltungsordnung ist durch die Verwaltungsordnung kameral und die Verwaltungsordnung Doppische Fassung ersetzt worden (Nr. 800-k und 800-d).

**Anlage****Katalog zur Beurteilung kirchlicher Liegenschaften****Beschreibung des Gebäudebestandes am Beispiel eines Gemeindehauses**

Name und Anschrift des Gebäudes:

<b>Gebäudeart</b>	<b>Gemeindehaus</b>
Baujahr	1958
<b>Gebäudegröße</b>	
Grundfläche je Gebäude Umbauter Raum	740 m <sup>2</sup> ca. 7.400 m <sup>3</sup>
<b>Grundstücksgröße</b>	
Grundstück Außenbereich PKW-Stellplätze a. d. Grundstück	ca. 1.380 m <sup>2</sup> Garten Keine PKW-Stellplätze, 2 Garagen
<b>Konstruktion</b>	
Wände Decken Fenster Dach/Dachhaut	Mauerwerk, verputzt Stahlbeton Geschossdecken Stahlfenster Flachdach mit Bitumenabklebung
<b>Nutzung</b>	
Gemeindesaal (Sitzplätze an Tischen) Akustik des Saals Anzahl u. Größe der Gruppenräume Auslastung	130 m <sup>2</sup> , ca. 100 Personen Schlecht - besonders für Musik 3 Gruppenräume: 34 m <sup>2</sup> , 39 m <sup>2</sup> , 11 m <sup>2</sup>
<b>weitere Nutzungen</b>	
Büros Vermieteter Bereich Wohnungen Jugendbereich	Gemeindebüro ca. 440 m <sup>2</sup> 4 WE: ca. 160 m <sup>2</sup> , 50 m <sup>2</sup> , 80 m <sup>2</sup> , 90 m <sup>2</sup> Nicht vorhanden
<b>Haustechnik</b>	
Heizung	Gas-Zentralheizung

<b>Behindertengerechte Ausstattungsmerkmale</b>	
Erschließung	5 Stufen nicht Barriere frei
Aufzug	Nicht vorhanden
Beh.-WC	Nicht vorhanden
<b>Jährliche Unterhaltungskosten</b>	
Durchschnittliche Bauunterhaltungskosten	€
Durchschnittliche Betriebskosten	€
Durchschnittliche Einnahmen (Kaltmiete)	€
Summe der Ausgaben und Einnahmen	€
Personalkosten (Küster, Hausm., Reinigung)	€
<b>Gebäudewert- Friedensneubauwert 1914</b>	
	€
<b>Rechts- und Wertlage</b>	
Denkmalschutz	Nein
Vermögenslage	Belastung mit Darlehen i. H. v. €
Vermögensrechtl. Status	Kirchenvermögen
Bodenrichtwert der Umgebung	Vgl. Eintragung i.d. Bodenrichtwertkarte, z.B. €/m <sup>2</sup> -30%-Kirchplatz
Gebiet im Flächennutzungsplan/Bebauungsplan	Fläche für Gemeindebedarf/Mi-III GFZ 1,0
Sonstige dingliche Lasten	Wegerecht
<b>Handlungsbedarf</b>	
Bauzustand:	Sanierungsstau
Investitionen in den letzten 10 Jahren und geschätzter Investitionsbedarf in den nächsten 5 Jahren	€ €

