

Thesenpapier zum Gebäudezukunftsprozess

Stand: 24.02.2020

1. Auftrag

Die Landessynode hat in ihrer Tagung vom 24. bis 25. Mai 2019 beschlossen, dass ein Gebäudezukunftsprozess begonnen wird. Hierdurch sollen folgende Fragen geklärt werden:

1. Welche Ziele verfolgt die Landeskirche mit Blick auf den gesamten Gebäudebestand in der Landeskirche?
2. Wie kann vor Ort und auf Ebene der Landeskirche eine neue strategische Ausrichtung erreicht werden?
3. Was brauchen kirchliche Rechtsträger zur Prozessbefähigung?

Kollegium und Kirchenregierung wurden gebeten, rechtzeitig vor der Beratung in den Ausschüssen einen Beschlussvorschlag für die Ausgestaltung eines Gebäudezukunftsprozesses zur Beschlussfassung im Mai 2020 vorzulegen.

2. Erste Überlegungen zur Umsetzung des Auftrags

Zur Entwicklung dieser Prozessstruktur hat sich im Landeskirchenamt eine Arbeitsgruppe Gebäude gebildet.

In einem ersten Schritt soll es darum gehen, die Eigentümer und Nutzer in einem verpflichtenden Prozess zu begleiten, der die gegenwärtige und zukünftige Nutzung eines jeden Gebäudes im Verhältnis zu den daraus resultierenden finanziellen Verpflichtungen überprüft. Ziel soll es sein, dass alle gemeinsam stark in die Zukunft gehen und die Gebäudekapazitäten sowie die vorhandenen finanziellen Mittel sinnvoll und effizient nutzen. Jede Gemeinde soll in die Lage versetzt werden zu entscheiden, welche Gebäude in Zukunft zum Gemeindeleben beitragen und welche Gebäude - zur Entlastung aller - gegebenenfalls aufgegeben werden können oder sogar müssen.

3. Ausgangslage

Es gibt etwas mehr als 1.400 Gebäude auf dem Gebiet der Ev.-luth. Landeskirche in Braunschweig, die sich im Eigentum verschiedener kirchlicher Rechtsträger befinden. In ihnen findet oft ein aktives Gemeindeleben und Verkündigung statt, z.B. in den über 400 Kirchen. Gemeindehäuser bieten Platz z.B. für Versammlungen oder für Posaenchöre, in den Kindergärten werden die Kleinsten betreut, in Pfarrhäusern wohnen Pfarrer und Pfarrerrinnen oft mit ihren Familien. Das wird auch in Zukunft noch so sein. Es wird aber nicht alles so erhalten werden können, wie wir es heute kennen.

In Zeiten rückläufiger Mitgliederzahlen; nach der Studie des Forschungszentrums Generationenverträge der Universität Freiburg/Breisgau ist bis zum Jahr 2060 mit einem Rückgang um 54 % zu rechnen; ist ein aufeinander zugehen der einzelnen Kirchengemeinden dringend notwendig.

Durch Gestaltungsraumbildung und Reduzierung der Pfarrstellen, sowie durch Zusammenarbeit auf verschiedensten Ebenen ist hier bereits viel Bewegung entstanden. Hierbei wird es auch weiterhin Überlegungen geben, wie und vor allem wo, sich gemeinsames gemeindliches Leben zukünftig darstellen kann.

4. Differenzierung nach Gebäudetypen:

Dass sich dieses auch auf den Gebäudebestand auswirken wird, ist unumgänglich. Es zeigen sich jedoch unterschiedliche Wege für die verschiedenen Gebäudetypen auf. Entsprechend ihrer Nutzung und Zweckbestimmung sollen die Gebäude in den folgenden drei Kategorien untersucht werden:

4.1 Kirchen:

Die insgesamt 430 Kirchengebäude wurden bisher alle als fester Bestandteil angesehen und in keiner Weise unterschiedlich betrachtet. Für den Gebäudezukunftprozess soll dieses sich nun dahingehend ändern, dass grundsätzlich die Möglichkeiten einer zukunftsfähigen Nutzung gezielt differenziert werden.

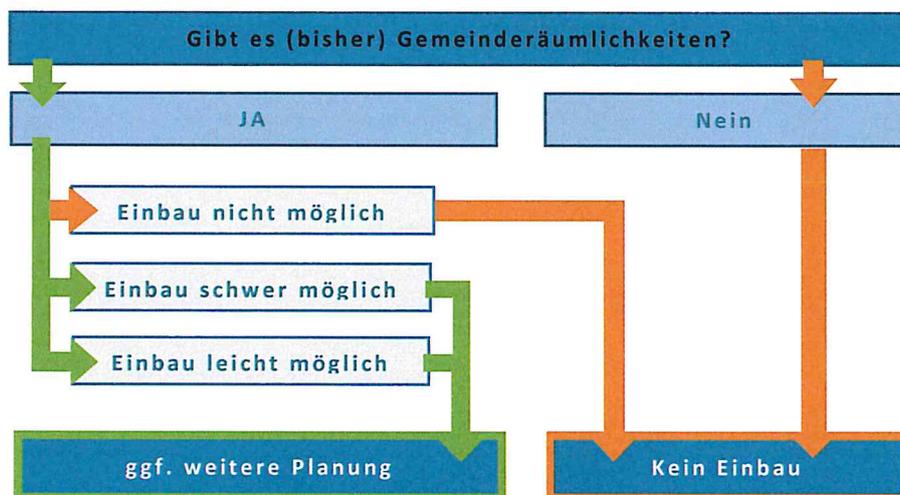
Im Zuge der Grundlagenermittlung ist zu überprüfen, welche erweiterten Nutzungen durch den Einbau von Gemeinderäumen und/oder auch durch Sondernutzungen möglich sind. In diesem Prozess sind Bewertungskriterien zu erarbeiten, die bei Investitionsentscheidungen Berücksichtigung finden (z.B. die Nutzungshäufigkeit von Gebäuden, Erreichbarkeit, städteräumliche Lage, soziale Standortfaktoren, historische Bedeutung, vielfältige Nutzbarkeit, Betriebskosten).

4.1.1 Zu ergreifende Maßnahmen

4.1.1.1 Überprüfung der Voraussetzungen für die Einbaufähigkeit von Gemeinderäumen in Kirchen

Das Baureferat prüft in den Kirchengemeinden, in denen bereits jetzt neben den Kirchen Gemeindehäuser vorhanden sind, die ggf. aufgegeben werden könnten, ob die baulichen Voraussetzungen für den Einbau von Gemeinderäumen in die Kirche gegeben sind (Termin: Beginn II. Quartal 2020 bis 31.03.2021). Eine Abstimmung mit dem Vorstand der Baupflegestiftung ist erforderlich wegen der Mitfinanzierung des Einbaus durch die Baupflegestiftung (projektbegleitend – verantwortlich: Baureferat). Das Baureferat setzt die Kirchengemeinden über das Prüfungsergebnis in Kenntnis.

Prüfungsschema zum Einbau von Gemeinderäumen in Kirchen:



4.1.1.2 Überprüfung von alternativen Verwendungsmöglichkeiten/Sondernutzungen

Kirchengebäude sind weiterhin die zentralen Orte für die Verkündigung. Es kann aber im Einzelfall sein, dass zusätzlich über die Gottesdienstfunktion hinaus alternative Verwendungen vor Ort als sinnvoll erachtet werden, z.B. als Kulturkirche für Musik, als Bibliothek oder andere Verwendungen (Termin: dauerhaft – verantwortlich: Kirchenvorstände). Wenn ein Kirchengebäude nicht mehr kirchlich genutzt werden kann, wendet sich der Kirchenvorstand an das Landeskirchenamt, um zu gemeinsam verantworteten Entscheidungen zu kommen.

4.2 Pfarrhäuser:

Die 175 Pfarrhäuser sind in ihrer Zukunftsfähigkeit sehr eng an die Entwicklung der Pfarrstellen gekoppelt, da sie nur bei entsprechendem Bedarf notwendig sind. Daher soll hier ein an den Zielzahlen für Pfarrstellen orientiertes, synchronisiertes und verbindliches Verfahren in den Gestaltungsräumen über ein Ranking stattfinden. Es sind rechtliche Rahmenbedingungen zu schaffen, die die Gestaltungsräume in die Lage versetzen, Entscheidungen zu treffen. Zum anderen ist zu prüfen, welche andere alternative Verwendungen für ehemalige Pfarrhäuser bestehen (z.B. Vermietung oder Verkauf).

4.2.1 Zu ergreifende Maßnahmen

4.2.1.1 Pfarrhausbedarfskonzept

Landeskirchenamt und Kirchenregierung schaffen die rechtlichen Voraussetzung für ein verbindliches Pfarrhausbedarfskonzept, das die zukünftig erforderlichen Pfarrhäuser in den Gestaltungsräumen bestimmt und in einem Ranking festlegt (verantwortlich: Landeskirchenamt/Kirchenregierung; Termin für die rechtlichen Bestimmungen: 31.12.2020; Umsetzung in den Propsteien und Gestaltungsräumen: 31.12.2021).

4.2.1.2 Gebäudekonzeption für aufgegebenen Pfarrhäuser

Für Pfarrhäuser, die zukünftig nicht mehr benötigt werden, werden alternative Verwendungsmöglichkeiten in Form einer Gebäudekonzeption geprüft (Vermietung / Veräußerung). Dabei ist zunächst zu ermitteln, wer das jeweilige Pfarrhaus finanziert hat. Dem jeweiligen Erbauer/Finanzierer stehen die Einnahmen aus Veräußerung oder Verpachtung zu. Hierfür sind die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. (zuständig: Landeskirchenamt/Kirchenregierung; Termin: 1.1.2021)

4.3 Gemeindehäuser:

Für die rund 184 Gemeindehäuser gibt es bereits eine Kategorisierung nach Zukunftsfähigkeit. Es ist zu prüfen, ob gemeinsame Nutzungskonzepte mit der politischen Gemeinde bzw. ortsansässigen Vereinen zum Erreichen von Synergieeffekten möglich sind. Ziel ist es eine in der Größe angepasste, wirtschaftliche und für die Kirchengemeinde finanzierbare Lösung zu finden, auch mit Blick auf die Bauunterhaltungsrücklage und Betriebskosten. Alternative Verwendungen (Vermietung oder Verkauf) sind zu prüfen.

4.3.1 Zu ergreifende Maßnahmen

4.3.1.1 Förderprogramm „Einbau von Gemeinderäumen in Kirchen“ der Baupflegestiftung

Das bestehende Förderprogramm wird weiter beworben, s.o. Der Einbau kann bis zu 50 % der Bausumme gefördert werden, wenn die zuständige Kirchengemeinde zeitgleich bzw. in diesem Zusammenhang ein Gemeindehaus aufgibt oder veräußert (verantwortlich: Kirchenvorstand, Vorstand Baupflegestiftung, Termin: laufend).

Hierfür sind rechtlichen Grundlagen zu schaffen, die die bisherige Verwaltungspraxis aufgreifen und ausbauen.

4.3.1.2 Abstimmung mit der politischen Gemeinde und den zivilgesellschaftlichen Organisationen vor Ort über gemeinsame Nutzungsmöglichkeiten von Gemeindehäusern oder die Nutzung von Dorfgemeinschaftshäusern oder Vereinshäusern durch die Kirchengemeinden

Angesichts des teilweisen Rückzugs der öffentlichen Hand bzw. des öffentlichen und genossenschaftlichen Bankwesens aus der Fläche verbleibt die Kirche oft als eine der letzten Organisationen, die weit in die Fläche

hinein präsent ist, auch in Form von Gemeindehäusern. Angesichts der realistischen Einschätzung, dass diese flächenhafte Präsenz zunehmend unter Rechtfertigungs- und Realisierungsdruck gerät, ist es sinnvoll, mit den zivilgesellschaftlichen (z.B. Vereine) und den öffentlichen Akteuren vor Ort in systematische Gespräche zu treten, wie die Gebäude der Kirchengemeinden, aber auch der zivilgesellschaftlichen und öffentlichen Akteure insbesondere im ländlichen Raum zunehmend gemeinsam genutzt werden können. Hierzu sollten alle Kirchengemeinden mit den jeweiligen Akteuren vor Ort ins Gespräch kommen. (zuständig: Kirchenvorstände, ggf. Begleitung durch Propsteien; Termin: laufend; jährliche Berichterstattung an die Propsteien und das Landeskirchenamt).

4.4 andere Gebäude

Andere Gebäude stehen zunächst nur auf die Notwendigkeit ihrer zukünftigen Nutzung hin im Fokus, wie z.B. Verwaltungsgebäude oder Kindergärten. Sofern hier Handlungsbedarf besteht, sind ebenfalls Gebäudekonzeptionen zu erstellen.

Gebäude, die keinen kirchlichen oder diakonischen Zwecken dienen, müssen sich wirtschaftlich selbst tragen.

5. Vorgehen

Der Gebäudezukunftprozess wird auf Ebene der Landeskirche, der Propsteien, der Propsteibauausschüsse, der Verwaltungsstellen und der Kirchengemeinden durchgeführt werden. Um dieses auf mehrere Jahre angesetzte Projekt stemmen zu können, müssen Projektstrukturen, Handlungsinstrumente und finanzielle Mittel aufgebracht werden.

Um mit den Gemeinden für jeden Gebäudetyp entsprechend des Beschlusses der Landessynode einen Weg zu erarbeiten, ist als erstes der Bestand der Gebäude an sich zu ermitteln, deren baulicher Zustand zu bewerten, sowie durch Einbeziehung des Gemeindeprofils die gegenwärtige Nutzung festzustellen. Hierfür wird im Vorfeld ein Bewertungsbogen entwickelt.

Für die Entwicklung dieser Prozessstrukturen hat die Arbeitsgruppe Gebäude, erweitert um einen externen Beraterkreis, am 19. Dezember 2019 einen Workshop abgehalten. Daraus hervorgegangen ist der Bewertungsbogen, der im Folgenden vorgestellt wird.

In diesem Abschnitt wird dargestellt, wie das Projekt aufgesetzt werden soll und welche Unterstützungsmaßnahmen vorgesehen sind.

5.1. Aufbau einer Projektstruktur im Landeskirchenamt

Aufgrund der Vielzahl der Gebäude und der Größe der Aufgabe wird eine Projektstruktur im Landeskirchenamt eingerichtet.

(Übersicht zur Projektstruktur siehe Anlage 1)

Hierfür werden eine Steuerungsgruppe und eine Projektgruppe installiert. Die Steuerungsgruppe legt die strategischen Ziele des Projektes fest. Die Projektgruppe arbeitet ihr zu und setzt die strategischen Ziele in operative Schritte um.

Es wird eine Stelle eines Projektkoordinators geschaffen (verantwortlich: Kollegium/Kirchenregierung, Berücksichtigung im Stellenplan für den Haushalt 2021/2022). Entsprechende Stellenanteile sollen an anderer Stelle kompensiert werden. Aufgrund des hohen Einsparpotentials des Gebäudezukunftprozesses, wird sich der erhöhte personelle Aufwand vielfach refinanzieren.

5.2. Task Force Gebäudeentwicklung

Für Kirchengemeinden, Propsteien, Gestaltungsräume und andere kirchliche Rechtsträger, die eine Begleitung für ihren Gebäudezukunftsprozess wünschen, wird eine „Task Force Gebäudeentwicklung“ eingerichtet, die den Akteuren vor Ort bei der Entwicklung von Ideen und deren Bewertung mit Rat und Tat zur Seite steht.

Dieser Task Force gehören an:

- Herr Haselhorst (LK-Baurat, Leitung Ref. 41)
- Herr Fehrmann (Leitung Ref. 31)
- Frau Koska (Ref. 40)
- Projektkoordination (N.N. -Neue Stelle-)
- Herr Müller (ehem. Volksbank BraWO)
- Herr Dr. Nehring (ehem. Propsteibauausschuss BS)

Sie wird geleitet von Herrn Haselhorst.

5.3. Bewertungsbogen

Derzeit wird ein Bewertungsbogen entwickelt, der den Eigentümern im September/Oktober 2020 zur Verfügung gestellt werden soll. Dieser wird eingebettet in einen Leitfaden, mit dessen Hilfe die Eigentümer in die Lage versetzt werden, eine objektive Bewertung ihrer Gebäude vornehmen zu können.

Inhaltliche Schwerpunkte liegen dabei auf der Lage der Gebäude, auf der Gebäudesubstanz aus baulicher Sicht, auf der Gebäudenutzung sowie auf den Gebäudekosten.

5.4. Erarbeitung von Konzepten für die Gebäudeentwicklung vor Ort

Die Akteure vor Ort kennen ihre Gebäude am besten. Für die Kirchengemeinden besteht bereits jetzt schon die Möglichkeit, nach § 9 Abs. 3 Bst. b) FAG Strukturübergangshilfen für die Erarbeitung und Umsetzung einer Gebäudekonzeption zu erhalten. Im landeskirchlichen Haushalt 2021/2022 wird einmalig ein Fonds aufgelegt, der für die Vielzahl der zu erwartenden Förderanfragen und für die anderen kirchlichen Rechtsträger weitere Mittel zur Verfügung stellt.

5.5. Darlehensaufnahme für Investitionen in Gebäude

Nach § 15 KonfHOK bzw. § 21 HKRG ist es zulässig, unter bestimmten Bedingungen Kredite zur Finanzierung von Investitionen aufzunehmen. Bisher ist dieses Finanzierungsmittel nur sehr selten wahrgenommen worden. Für einen gewissen Typus an Investitionen soll dies zukünftig ermöglicht werden: Investitionen für die Herrichtung von Gebäuden zur Vermietung/Verpachtung. Denn diese Investitionen sollen Einnahmen generieren, die neben der Substanzerhaltung auch für die Verkündigung eingesetzt werden können. Kirchenregierung und Landeskirchenamt werden dafür die rechtlichen Rahmenbedingungen festlegen (verantwortlich: Kollegium und Kirchenregierung; Termin: Wirksamkeit zum 1.1.2021).

6. Projektfahrplan

(Siehe Anlage 2)

7. Erste Thesen zur Beantwortung der drei Fragen

I. Welche Ziele verfolgt die Landeskirche mit Blick auf den gesamten Gebäudebestand in der Landeskirche?

Die Landeskirche verfolgt das Ziel, auf der Ebene der Kirchengemeinden und Propsteien einen Prozess zu initiieren, in dessen Verlauf sich die Nutzer der kirchlichen Gebäude intensiv mit der Notwendigkeit des genutzten Gebäudebestandes auseinandersetzen sollen. Es ist gegenwärtig davon auszugehen, dass am Ende des Prozesses die Zahl der Gebäude, die keine eigenen Einnahmen generieren (so genannte Infrastrukturgebäude), bis 2035 um ein Drittel geringer sein wird. Dies gilt für alle Ebenen der kirchlichen Körperschaften. Dabei sind alternative Verwendungen der aufzugebenden Gebäude zu prüfen und hierfür Konzeptionen zu erarbeiten. Für Gebäude, die eigene Einnahmen generieren, sollen die Erträge in einem ersten Schritt auf Auskömmlichkeit hin überprüft und in einem zweiten Schritt die Wirtschaftlichkeit erhöht werden. Denn das Ziel der Vermarktung dieser Gebäude ist es ja, die Verkündigung zu unterstützen.

Die Landeskirche überprüft die Ausrichtung ihrer Förderpraxis im Rahmen des landeskirchlichen Haushalts (Bauunterhaltung in Sonderfällen), die Baupflegestiftung überprüft ihre Förderbestimmungen.

II. Wie kann vor Ort und auf Ebene der Landeskirche eine neue strategische Ausrichtung erreicht werden?

Die Eigentümer/die Nutzer der Gebäude müssen sich intensiv mit ihrem Gebäudebestand auseinandersetzen und überprüfen, ob dieser angesichts der o.g. Entwicklungen dauerhaft gehalten werden kann. Hierfür sind Gebäudekonzeptionen und Wirtschaftlichkeitsprüfungen erforderlich, die die Eigentümer/die Nutzer veranlassen bzw. durchführen müssen.

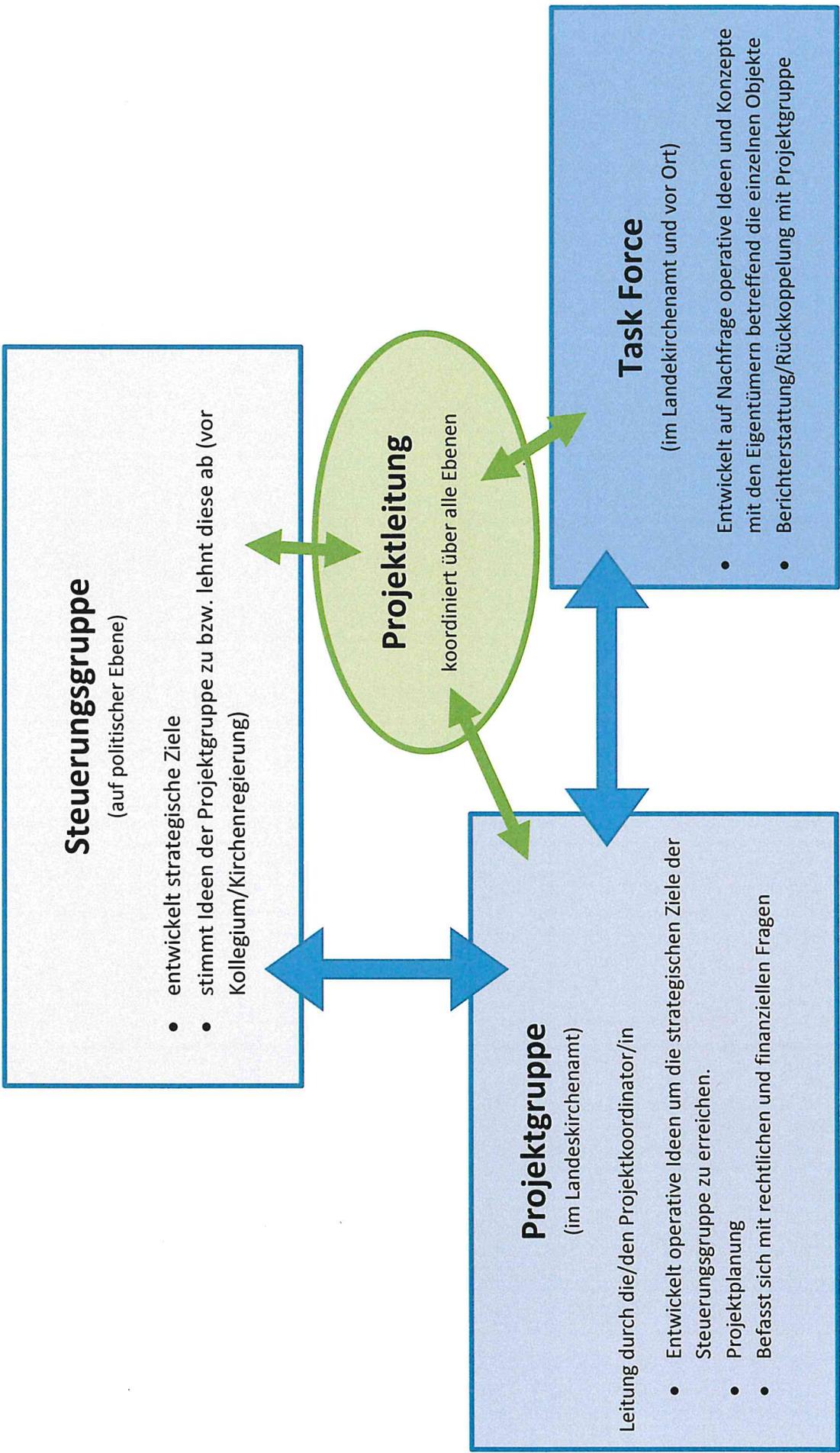
Auf Ebene der Landeskirche ist eine Steuerungsgruppe einzurichten, die die Eigentümer und Nutzer bei der Konzeptionierung des Gebäudezukunftsprozesses und bei der Erarbeitung von Anforderungsprofilen für Gebäudekonzeptionen unterstützt. Mitglieder der Steuerungsgruppe sind Mitarbeiter des Grundstücksreferats, des Baureferats, des Finanzreferats und des Gemeindereferats und zwei Vertreter von Propsteibauausschüssen sowie externe Experten aus dem Bereich Finanzen und Architektur. Eine Projektstruktur auf Ebene des Landeskirchenamts wird eingerichtet.

III. Was brauchen kirchliche Rechtsträger zur Prozessbefähigung?

Für die Erarbeitung von Gebäudekonzeptionen von Kirchengemeinden stehen bereits Mittel auf Ebene der Landeskirche zur Verfügung. Im Rahmen des Haushaltsaufstellungsverfahrens für den landeskirchlichen Haushalt 2021 und 2022 ist zu prüfen, ob diese Mittel aufgestockt werden müssen.

Eigentümer-/Nutzervertreter müssen in Schulungsprogrammen auf die Anforderungen vorbereitet werden. Hierfür sind entsprechende Programme zu entwickeln und anzubieten. Auch die Gemeindeberatung wird hier eine wichtige Aufgabe haben.

Anlage 1 - Projektstruktur Gebäudezukunftsprozess



Ablaufplan zum Gebädezukunftsprozess

| | 2020 | | | 2021 | | | 2022 | | | | |
|--|-------|------|-------|------|------|------|------|-------|---------|------|------|
| | Febr. | März | April | Mai | Juni | Juli | Aug. | Sept. | Oktober | Nov. | Dez. |
| Vorlage/Beschluss Kollegium: Thesenpapier | | 3. | | | | | | | | | |
| Vorlage/Beschluss Kirchenregierung: Thesenpapier | | 12. | | | | | | | | | |
| ggf. Beratung Thesenpapier in Ausschüssen d. LS | | | | | | | | | | | |
| Vorlage/Beschluss Landessynode: Thesenpapier | | | | | | | | | | | |
| Projektgruppe im Landeskirchenamt | | | | | | | | | | | |
| Einrichtung Steuerungsgruppe auf landeskirchlicher Ebene | | | | | | | | | | | |
| Einrichtung einer Projektstelle zur Koordination des GZP | | | | | | | | | | | |
| Einrichtung einer Task-Force Gebäudeentwicklung (Landeskirchenamt) | | | | | | | | | | | |
| Aufstockung Haushaltsmittel zur Gebäudekonzeption (HHPlanung 21/22) | | | | | | | | | | | |
| Pfarrhausbedarfskonzept, rechtliche Best. festlegen | | | | | | | | | | | |
| Gebäudekonzept für aufgabenebene Pfarrhäuser (Landeskirchenamt) | | | | | | | | | | | |
| Prüfung Förderpraxis Landeskirche (Bauunterhaltung in Sonderfällen) | | | | | | | | | | | |
| Prüfung Förderbestimmungen Baupflegestiftung | | | | | | | | | | | |
| Einbau Gem. R. in Kirchen, weitere rechtl. Regelung analog Verw.praxis | | | | | | | | | | | |
| Leitfaden mit Bewertungsbögen entwickeln | | | | | | | | | | | |
| Ausgabe an die Eigentümer (kirchliche Rechtsträger) und Bearbeitungszeit | | | | | | | | | | | |
| Information an die Pfarrkonvente | | | | | | | | | | | |
| Information an die Propsteibauausschüsse | | | | | | | | | | | |
| Prüfung Einbau Gem. Räume in Kirchen (Baureferat) | | | | | | | | | | | |
| Pfarrhausbedarfskonzept, Umsetzung i.d. Propst./Gest.-Räumen | | | | | | | | | | | |
| Prüfung Nutzungssynergien mit Pol.Gemeinden/Vereinen (KIGem/Propst.) | | | | | | | | | | | |
| Schaffung EDV-Lösungen (noch offen) | | | | | | | | | | | |
| Schulung Eigentümer auf Anforderungen GZP (noch offen) | | | | | | | | | | | |
| Begleitung d. Gemeindeberatung (noch offen) | | | | | | | | | | | |