



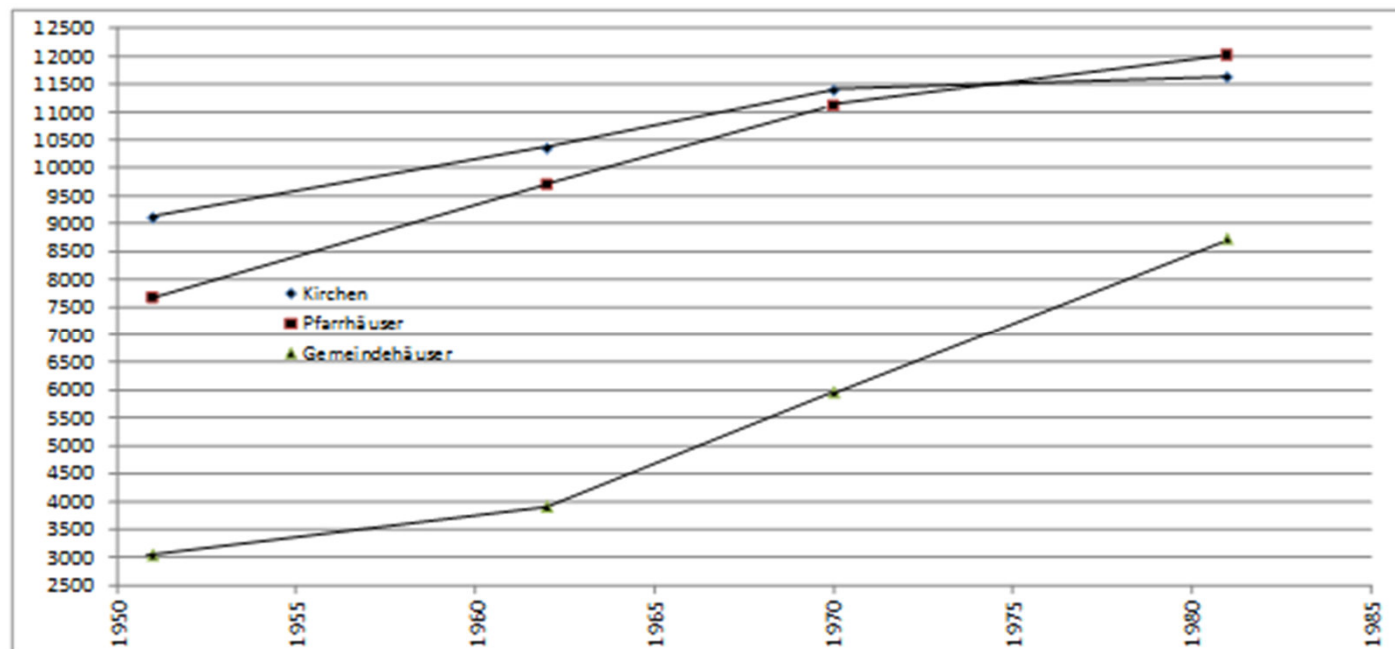
EVANGELISCHE LANDESKIRCHE
IN WÜRTTEMBERG

Projektabläufe für das kirchliche Bauen –

***von „außen nach innen“ –
mit Konzeption und professioneller Begleitung durch Verwaltung,
Prozessmoderatoren, Architekten und Ingenieure***

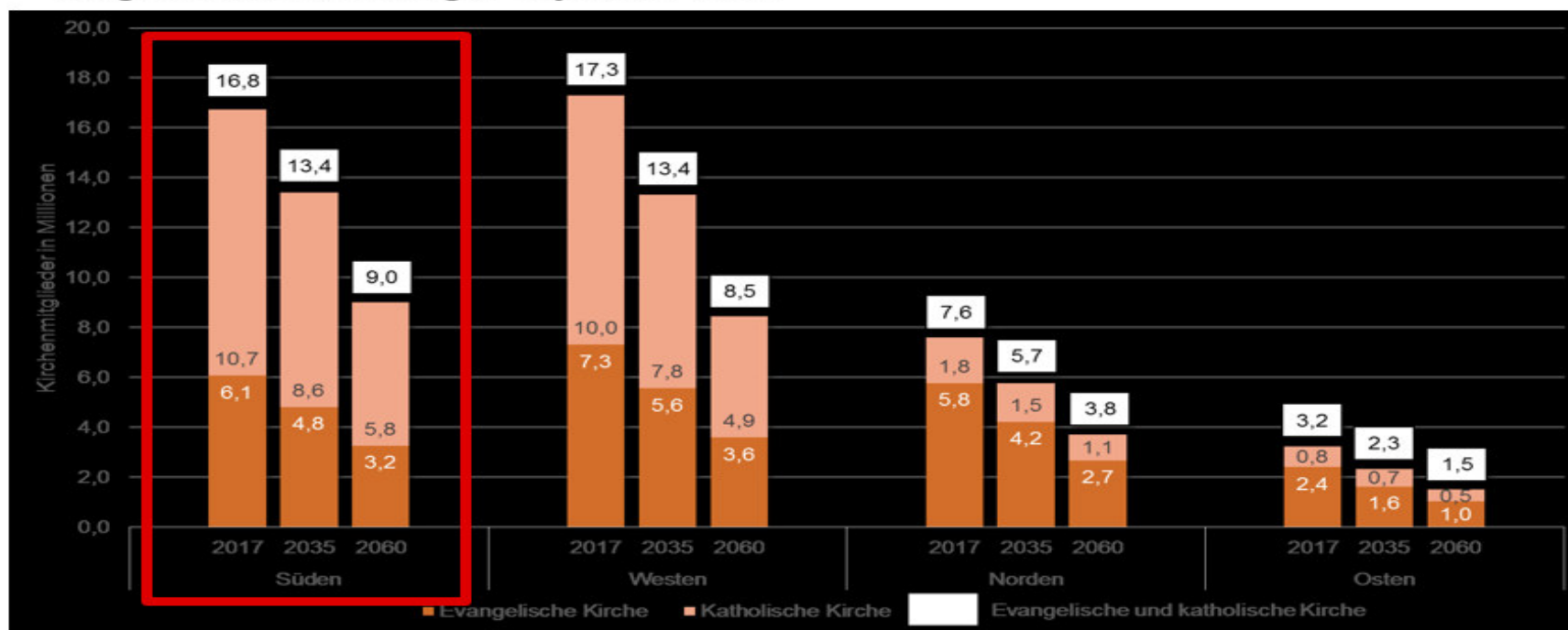
Warum bauen wir und wo?

Diese **EKD-Gebäudestatistik** (Steffen Schramm) zeigt zwischen 1951 und 1981 einen Anstieg der Kirchengebäude um 27 % und der Pfarrhäuser um 56 %. Die Anzahl der Gemeindehäuser stieg jedoch um 187%, nämlich von 3.000 auf 8.800. Im Schnitt wurde in diesen 30 Jahren alle 1,9 (!) Tage ein evangelisches Gemeindehaus eröffnet...



Quo vadis Gemeindeglieder?

Mitgliederentwicklung „Projektion 2060“



Bis 2060 wird sich die Zahl der Christen in Süddeutschland* von 16,8 Mio. Mitgliedern (Stand 2017) auf rund 9 Mio. Mitglieder um fast 50% reduzieren. Die Kirchensteuereinnahmen werden in ähnlichem Umfang zurückgehen

Quelle: Forschungszentrum Generationenverträge Uni Freiburg, 2019 * = Baden-Württemberg, Bayern und Pfalz

Welche Immobilien haben wir?



EVANGELISCHE LANDESKIRCHE
IN WÜRTTEMBERG

- 1,87 Mio. Mitglieder (12/2021)
- 1.200 Kirchengemeinden
- 98 Gesamtkirchengemeinden
- 37 Verbundkirchengemeinden
- 44 Kirchenbezirke
- 4 Prälaturen

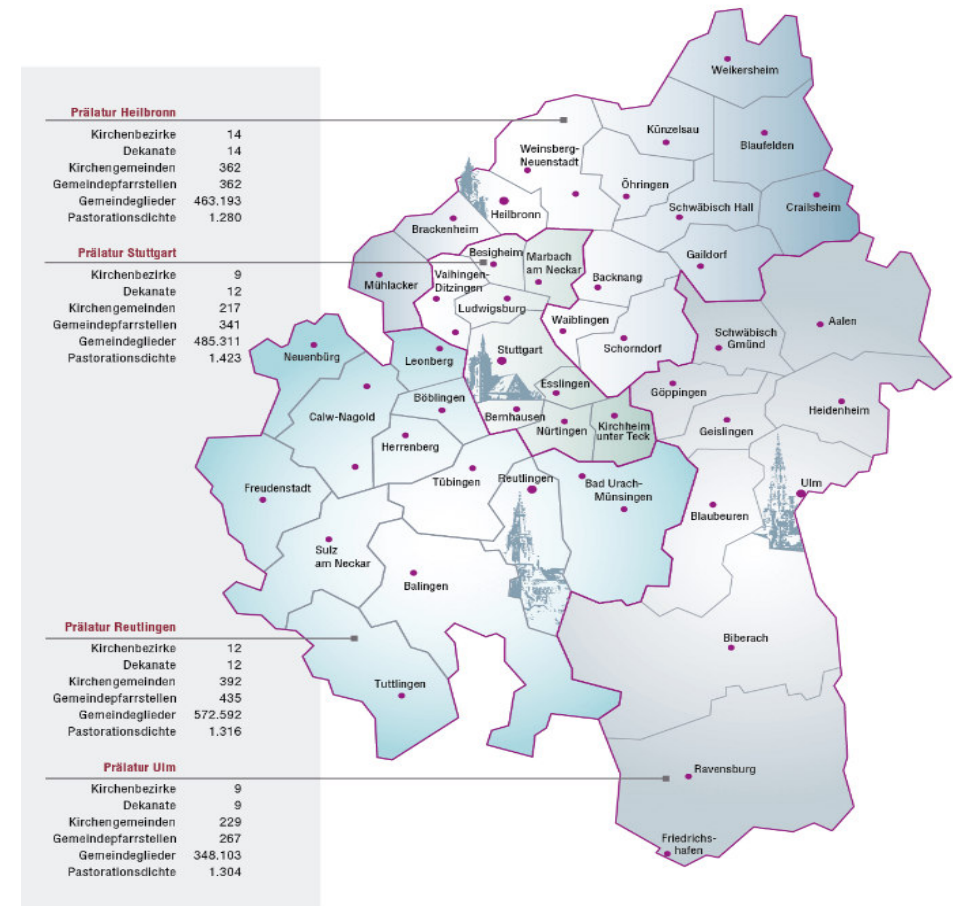
ca. 5.918 Gebäude*

- 1.535 Kirchen und Kapellen
- 1.390 Gemeindehäuser und –zentren
- 1.650 Pfarrhäuser
- 945 Kindergärten und Kindertagesstätten
- 122 Schulen, Hoch- und Fachschulen
- 276 Sonstige Gebäude**

Davon ca. 1.600 denkmalgeschützt

* einschl. staatliche Lastengebäude

** (Waldheime, Wohngebäude, Tagungsstätten, soziale Dienste, Büros)
Schulen = einschl. freie Träger



Kirchlicher Immobilienbestand – strategische Ansätze – Oikos

Herausforderungen (bekannt):

- Abnehmende Mitgliederzahlen
- Weniger Pfarrer/innen
- Großer Immobilienbestand, z.T. mit Rückständen in Unterhalt und Standard
- Steigende Immobilienkosten (Unterhalt und Bau)
- Finanz-Rücklagen decken den Bedarf nicht
- Kirchliches Klimaschutzgesetz ab 1. Januar 2024

→ Strategie (wird bekannt gemacht):

- „Aktion statt Reaktion“: Machbarkeitsstudien, gezielte Datenerhebung
- Rechtzeitige Vorbereitung / Umsetzung
- Vermeiden von Fehlinvestitionen / Immobilienkonzeption vor Investition
- Analyse von Gemeindestrukturen, Pfarrplan und Immobilienbestand
 - = Ganzheitliche Konzeptionen für **Strukturen-Pfarrdienst-Immobilien**
- Anpassung der Immobilien auf den nötigen Bedarf (Anzahl, Orte, Inhalte)
- Orientierung am tatsächlich Machbaren (Investition und Unterhalt)
- Sicherung der Seelsorge und Gemeindegemeinschaft

Verfahrensgang bei Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an kirchlichen Gebäuden



EVANGELISCHE LANDESKIRCHE
IN WÜRTTEMBERG

Kirchengemeinde (KG) veranlaßt auf Beschluß des Kirchengemeinderats über das Dekanatamt (DA)	Oberkirchenrat (OKR)	Architekt (Arch.) Lph = Leistungsphase
1. Antrag auf Bauberatung durch den OKR + Antrag Bauübersicht Bezirk		
	2. Beratung der KG über Baumumfang, ca.-Kosten und mögliche Architekten	
3. Festsetzung des Baumumfangs und Bestimmung des Architekten		
4. Bericht mit Protokollbuchauszügen an OKR, Vorbereitung der Finanzierung (zusammen mit der Kirchl. Verwaltungsstelle)		
5. Bei allen Maßnahmen über 500.000 € Voranfrage an Synodalausschuß für Ausgleichstock; Antragstermine: jeweils 15. 04. bzw. 15.10.		
	6. Beauftragung des Architekten (Lph. 2 u. 3) und ggf. des Sicherheitskoordinators (n. BaustellenVO) nach erfolgter Honorarvereinbarung Voraussetzung hierfür: a) Vorhaben hat Priorität in Bauübersicht b) 50 % der Eigen- und Kirchenbezirksmittel sind vorhanden c) ggf. Zustimmung Synodalausschuß Ziffer 5	
8. spätestens jetzt Antrag an den Ausgleichstock		
9. Zustimmung zur Planung und Fortschreibung des Finanzierungsplans, spät, jetzt energetische Verbesserungsmöglichkeiten prüfen!		
		12. Ausschreibung der Architekten (Lph. 5 - 7)
		13. Ausschreibung der Gewerke. (Falls baurechtl. Genehmigung notwendig, erst nach Vorliegen) Aufstellung des Kostenanschlags (Lph. 7) VOB ist anzuwenden!
	17. Prüfen des Kostenanschlags und Beratung der KG Ermittlung der kirchenaufsichtsrechtlichen Genehmigung und Weiterbeauftragung des Architekten (Lph. 8 u. 9) Voraussetzung hierfür: 2/3 der Eigen- und Kirchenbezirksmittel sind vorhanden und Drittzuschüsse sind zugesagt	
18. Vergabe der einzelnen Gewerke zusammen mit dem Arch. und Wahrnehmung weiterer Bauherrenfunktionen, insbes. ständige Kostenkontrolle		
		19. Überwachung der Bauausführung. Aufstellen der Kostenfeststellung (Lph. 8) und Objektbetreuung (Lph. 9)
	20. evtl. Teilnahme an der Bauabnahme bei umfangreichen Sanierungen	
		21. Erstellen eines Gewährleistungsverzeichnisses
22. Schlußabnahmebestätigung an Architekten nach Mängelbeseitigung		
		23. Evtl. Begründung der Mehrkosten
		24. Honorarabrechnung an OKR und Übergabe der Dokumentation (Zusammenfassung aller Pläne und weiterer Unterlagen) an die KG
25. Evtl. Antrag auf Nachgenehmigung infolge Mehrkosten mit Begründung unter Vorlage einer endgültigen Finanzierungsübersicht		
	26. Nachgenehmigung, wenn erhöhte Kosten	
27. Schlussantrag an Ausgleichstock stellen		
28. Meldung von werterhöhenden Maßnahmen an die Gebäudeversicherung (über Ecclesia)		
29. Abschluss des Baubuchs (mit Vorbbericht etc.)		
30. Überwachung der Gewährleistung mit Baudurchgang vor Ablauf der Gewährleistungsfristen und ggf. Mängelbeseitigung		30. Überwachung der Gewährleistung mit Baudurchgang vor Ablauf der Gewährleistungsfristen und ggf. Mängelbeseitigung

Wer baut was, wann und mit wem,?

Ablauf analog zur HOAI von grob von nach fein...

- Leistungsphase 0: Zielfindungsphase (Einbeziehung Bauberatung)
- Leistungsphase 1: Grundlagenermittlung
- Leistungsphase 2: Vorplanung
- Leistungsphase 3: Entwurfsplanung
- Leistungsphase 4: Genehmigungsplanung
- Leistungsphase 5: Ausführungsplanung
- Leistungsphase 6: Vorbereitung der Vergabe
- Leistungsphase 7: Mitwirkung bei der Vergabe
- Leistungsphase 8: Objektüberwachung – Bauüberwachung und Dokumentation
- Leistungsphase 9: Objektbetreuung

Planung konkret

Ausführungs-
vorbereitung

Umsetzung
(Genehmigung nach § 50 KGO)

Bau- und Gemeindeaufsicht ist jeweils beteiligt

Wie komme ich an die Knete?



EVANGELISCHE LANDESKIRCHE
IN WÜRTTEMBERG

	Grundsatzantrag	Förmlicher Antrag	Instandsetzungsfonds
Art des Vorhabens	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Neubauten ab 50.000 € ➤ Anbauten/Erweiterungen ab 300.000 € ➤ Instandsetzungen und Umbauten ab 750.000 € ➤ Erwerb von denkmalgeschützten Gebäuden/ Bauwerken ➤ Gilt auch für Pfarrhäuser (hier: Grundsatzantrag auch bei Wohnungswechsel ohne Stellenwechsel) 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Neubauten bis 50.000 € ➤ Anbauten/Erweiterungen bis 300.000 € ➤ Instandsetzungen und Umbauten von 200.000 € bis 750.000 € 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Instandsetzungen und Umbauten bis 200.000 € ➤ Nicht bei Pfarrhäusern → Pfarrhausinstandsetzungsfonds
Form / Voraussetzungen	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Entscheidungsreife Unterlagen ➤ Die Hälfte der Eigen- und Bezirksmittel sind vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Vollständig ausgefülltes Antragsformular ➤ Die Hälfte der Eigen- und Bezirksmittel sind vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Formloser Antrag ➤ Kostenaufstellung (bei Abrechnung auch Sachbuchauszug)
Termine	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 15. April / 15. Oktober ➤ Vor Erteilung des Architektenauftrags 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 1. März / 1. September ➤ Möglichst bei Planungsbeginn 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ i. d. R. nach Abschluss des Bauvorhabens ➤ Bei größeren Vorhaben Abschlagszahlungen möglich

Wann komme ich an die Knete?



EVANGELISCHE LANDESKIRCHE
IN WÜRTTEMBERG

	Grundsatzantrag	Förmlicher Antrag	Instandsetzungsfonds
Entscheidung	<ul style="list-style-type: none">➤ Grundsätzliche Entscheidung des Ausschusses über die Förderung➤ Ggf. Festlegung eines Höchstbetrags	<ul style="list-style-type: none">➤ Entscheidung des Ausschusses➤ Gewährung einer Rate oder Schlusszuweisung	<ul style="list-style-type: none">➤ Bearbeitung durch den Oberkirchenrat (Information an den Ausschuss)➤ Gewährung einer Rate oder Schlusszuweisung
Grundsätze	Grundsätzliche Voraussetzungen für eine Förderung: <ul style="list-style-type: none">➤ Beteiligung des Kirchenbezirks mit (derzeit) mindestens 7 % des förderfähigen Aufwands➤ Mindesthöhe der Förderung: 5.000 € (Bagatellgrenze) (Pfarrhausinstandsetzungsfonds: Gesamtkosten mind. 5.000 €)		
Programme	Besondere Förderprogramme: <ul style="list-style-type: none">➤ Sonderförderprogramm Kirchensanierungen➤ Pfarrhausinstandsetzungsfonds – es gelten besondere Regelungen!➤ Energiesparende Maßnahmen – Antrag mit Schlussantrag auf separatem Vordruck➤ Barrierefreie Erschließung – Antrag vor Beginn der Maßnahme – Festsetzung eines Höchstbeitrags		

Aufsicht und Beratung

- Regelungen hierzu finden sich unter anderem in §§ 49 und 50 der Kirchengemeindeordnung, dazu zählen auch „wichtige Bauvorhaben“
- Die Kirchengemeindeordnung unterscheidet Maßnahmen der Aufsicht in Beratung, Empfehlung, Ermahnung und Aufsichtsmaßnahmen.
- Es muss die finanzielle Leistungsfähigkeit der Kirchengemeinden geprüft und bewertet werden. Dafür gibt es entsprechende Wertgrenzen.
- Die unmittelbare Aufsicht über die Kirchengemeinden liegt beim Dekanatamt.
- Der Kirchenbezirk hat im Rahmen der sogenannten Bauübersicht und bei der jährlichen Kirchensteuerverteilung die Steuerungsverantwortung durch Zuweisung von Unterhalts- und Investitionsmitteln
- Die Oberaufsicht hat der Oberkirchenrat, der die unmittelbar aufsichtführenden Stellen berät, Weisungen erteilt oder selbst handelt.

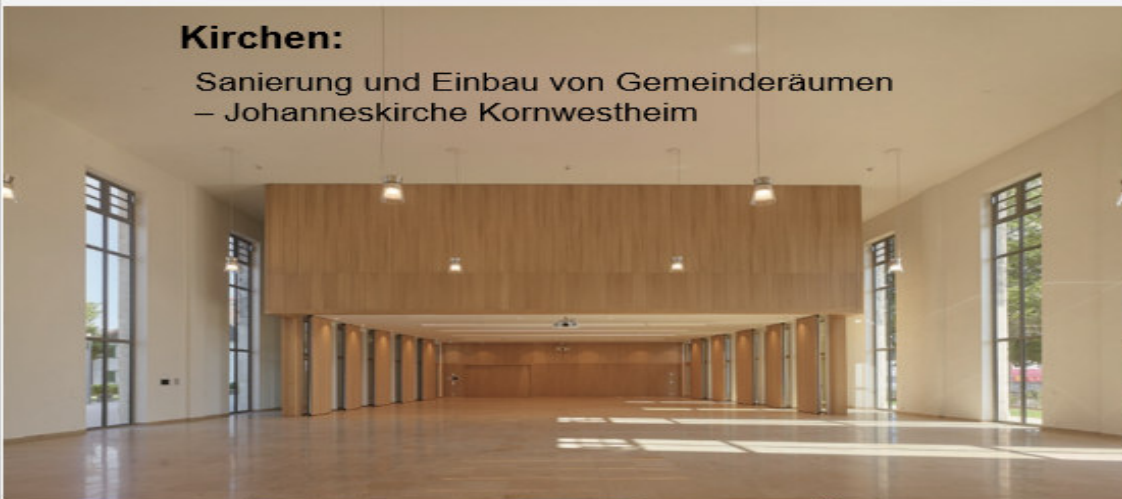


EVANGELISCHE LANDESKIRCHE
IN WÜRTTEMBERG

Umsetzungsbeispiel 1

Kirchen:

Sanierung und Einbau von Gemeinderäumen
– Johanneskirche Kornwestheim



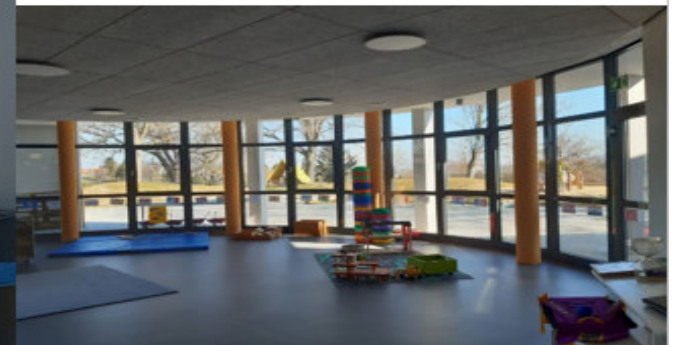


EVANGELISCHE LANDESKIRCHE
IN WÜRTTEMBERG

Umsetzungsbeispiel 2

Gemeindehäuser:

Sanierung und Einbau eines Kindergartens in
das Gemeindezentrum Böckingen /
Kreuzgrund





Umsetzungsbeispiele (was geht?)

Akzeptanz für Kirchenumnutzungen

Es halten folgende Nutzungsmöglichkeiten für angemessen und akzeptabel ...



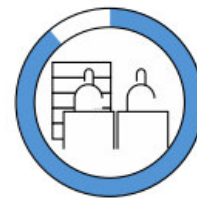
95%

Konzerte,
Lesung



90%

Ausstellungs-
räume



89%

Bibliothek



77%

Betreuungseinrichtung
für Senioren



70%

Kinder-
tagesstätte



45%

Cafés oder
Restaurants



39%

Glaubensort für andere
Religionen, z.B. Moschee



36%

Wohnungen



22%

Sportstätte



18%

Gewerbefläche /
für Geschäfte

Quelle: Bevölkerungsbefragung zur Baukultur 2017

Grafik: Bundesstiftung Baukultur, Erfahrt-Kluger



EVANGELISCHE LANDESKIRCHE
IN WÜRTTEMBERG

***Herzlichen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!***