

Immobilienstrategie der Kirchengemeinden

Gliederung:

Präambel

1. Rahmenbedingungen der Immobilienstrategie des Bistums Fulda
2. Kategorisierung der Gebäude als Grundlage zukünftiger Mitfinanzierung durch das Bistum
3. Regelmäßiger Gebäudebestand der neugegründeten Pfarreien 1-28
 - 3.1 Kirchen- und Kapellengebäude
 - 3.2 Pfarrheime
 - 3.3 Dienstwohnungen und dienstlich genutzte Räume
 - 3.3.1 Zentrales Pfarrbüro und Kontaktstellen
 - 3.3.2 Dienstwohnung des Stelleninhabers
 - 3.4 Sonstige Gebäude
4. Zuschussrichtlinien
 - 4.1 Pauschalfinanzierung
 - 4.2 Projektfinanzierung
 - 4.2.1 Kirchen und Pfarrheime
 - 4.2.2 Dienstwohnungen und dienstlich genutzte Räume
 - 4.3 Förderung von Anmietungen
 - 4.4 Zuschuss Bonifatiuswerk
5. Ablaufplan zur Erstellung eines Immobilienkonzeptes

Präambel

Der Grundauftrag der Kirche ist die Verkündigung des Evangeliums. Dieses Zeugnis geben Menschen auf unterschiedliche Weise. Auch Kirchen sind ein Ausdruck dieses Glaubens und verweisen in einer zunehmend säkularen Gesellschaft auf eine andere Dimension menschlichen Lebens und sind sozusagen „steingewordenes“ Glaubenszeugnis von Menschen.

Der erste Auftrag Jesu war der Taufauftrag, er hat seine Jünger und Jüngerinnen gesandt, das Reich Gottes zu verkünden. Die Gastfreundschaft Jesu kam darin zum Ausdruck, dass er bei anderen zu Gast war. Er selbst hatte keine Gebäude, in die er Menschen eingeladen hat. Ebenso entwickelte sich die junge Kirche in den ersten Jahrhunderten ohne die Form von Gebäuden, wie wir es heute gewohnt sind. Die Zahl der Gebäude war offensichtlich kein Erfolgsfaktor für die Verkündigung des Evangeliums in der frühen Kirche. Wesentlich für einen Glauben der lebendig ist, sind Menschen, die den christlichen Glauben lebendig leben.

Nichtsdestotrotz ist Nutzen der Gebäude groß, da gerade mit Kirchen Identifikationspunkte vorhanden sind, die in den Biografien von vielen Menschen prägende Spuren hinterlassen haben. Auf diesem Hintergrund können und müssen wir uns heute fragen, wie viele Gebäude wir uns in Zukunft noch leisten können. Wir haben viele Gebäude, von denen in Zukunft etliche aufgegeben werden müssen, und dennoch werden wir künftig weiterhin viele Gebäude haben, die uns als Gemeinschaft der Gläubigen dient, unseren Glauben zu leben, zu feiern und ihn in einer säkularen Welt zu bezeugen. Dort wo wir Kirchen und kirchliche Gebäude aufgeben, erfahren Menschen dies als schmerzhaften Prozess, die wir in unserem Bistum bereits an vielen Stellen erfahren.

Mit der ökumenischen Rahmenvereinbarung zwischen der Evangelischen Kirche von Kurhessen und Waldeck und dem Bistum Fulda aus dem vergangenen Jahr geht die Vertiefung der ökumenischen Zusammenarbeit einher, die sich auch im Kontext der Nutzung von Kirchen und kirchlichen Gebäuden

ausbuchstabiert werden soll und ihren Niederschlag in vermehrten ökumenischen Kooperationen finden wird. Erste Beispiele dazu gibt es bereits.

Um diesen Weg zu beschreiben und zu verwirklichen, in dem die durch das Bistum bezuschussten Gebäude reduziert werden sowie um die Form der Bezuschussung neu zu ordnen, dienen diese Ausführungen.

1. Rahmenbedingungen der Immobilienstrategie des Bistums Fulda

Der gesellschaftliche Wandel stellt unsere Kirche vor große Herausforderungen: Die Zahl der Mitglieder sinkt, damit einher sinkt auch die Finanzkraft, aber auch der Kreis derer, die sich ehrenamtlich engagieren.

Dabei gilt unser Auftrag unverändert: Die Botschaft des Evangeliums in unsere Welt und nächste Generation weiterzutragen.

Eine Besinnung auf den Kernauftrag ist somit notwendig. Dabei können uns folgende Fragestellungen leiten: Was dient dazu, unserem Auftrag nachzukommen? Was hindert uns daran? Mit was beschäftigen wir uns (gerne), obwohl es uns in unserem Kernauftrag nicht oder wenig nutzt?

Mit Blick auf unsere kirchlichen Immobilien kann diese Fragestellung exemplarisch nachvollzogen werden. Alle Gebäude im kirchlichen Eigentum - auch Kirchen – haben keinen Selbstzweck. Sie dienen dazu, im wörtlichen Sinne, Räume zu schaffen, in denen Glaube erlebbar wird, in denen Gemeinschaft gelebt wird und in denen Glaubenserfahrungen ermöglicht werden.

Dort, wo diese Räume nicht mehr oder nur noch sporadisch genutzt werden, dort, wo entsprechende Gebäudeinfrastruktur in zumutbarer Entfernung in gleicher oder ähnlicher Weise vorhanden ist, müssen wir kritisch, nicht nur nach Sinn und Zweck, sondern insbesondere auch nach der Notwendigkeit des vorhandenen Gebäudeportfolios fragen.

Wie werden vorhandene Gebäude zurzeit genutzt, wie oft und für welche Zeiträume sind diese belegt? Brauchen wir wirklich Eigentum oder müssen wir nicht über den eigenen Tellerrand hinausschauen, zum Beispiel auf die Gebäude unserer evangelischen Schwestern und Brüder oder auf kommunale Häuser (Dorfgemeinschaftshäuser). Das Bistum Fulda hat mit der Evangelischen Landeskirche Kurhessen-Waldeck hierzu eine Kooperationsvereinbarung geschlossen. Die gemeinsame Nutzung von Gebäuden wird ausdrücklich unterstützt und ist ein verbindlicher Bestandteil der Immobilienstrategie.

Unsere in Haushaltsfragen mitbestimmungspflichtigen Gremien auf Bistumsebene haben aus wirtschaftlichen Sachzwängen beschlossen, dass künftig nur noch 50% der bisherigen Gebäudeflächen in den Kirchengemeinden vom Bistum bezuschusst werden.

Klar ist damit, dass wir aus rein wirtschaftlichen Gründen 50% der Gebäudeflächen reduzieren müssen, da die wenigsten Kirchengemeinden die Finanzkraft haben, ihren Immobilienbestand eigenständig – ohne Zuschüsse des Bistums zu finanzieren. Entscheidungsparameter für den Erhalt oder den Verkauf von Immobilien sind neben erforderlichen Investitionen in die Sanierung von Gebäuden, insbesondere die laufenden Betriebskosten, wie etwa für Heizung, Strom, Gartenpflege und Winterdienst sowie die laufende Instandhaltung.

Klar ist aber auch: Unser Bedarf an Gebäudeflächen hat sich mit dem Mitgliederrückgang und nicht mehr nachgefragten Angeboten ebenso deutlich reduziert. Wir haben zu viele und zu große Gebäude und müssen unseren Gebäudebestand an den aktuellen und zukünftigen Bedarf anpassen.

Der Blick auf unseren Kernauftrag, die veränderte Bedarfslage und die reduzierten wirtschaftlichen Möglichkeiten, machen eine umfassende Überprüfung unserer kirchlichen Immobilien unumgänglich. Die äußeren Veränderungen und Herausforderungen können wir als Chance begreifen, unsere Perspektiven zu verändern und uns neu auszurichten. Mit der Erstellung von Immobilienkonzepten für Ihre je eigene Kirchengemeinde, stellen Sie sich diesen Herausforderungen.

Ein Leitgedanke bei der Erstellung der Immobilienkonzepte sollte die kritische Überprüfung sein, welche Gebäude wirklich nötig sind und ob einige der Gebäude nicht auch gemeinsam mit anderen Gruppen genutzt werden können. Nicht immer heißt es, sofort Abschied zu nehmen. Manche Immobilien können weitergeführt werden, bis größere Reparaturen anstehen.

Von manchen Immobilien werden wir uns, mit Blick auf die laufenden Betriebskosten zeitnah trennen müssen. Für andere Immobilien ergibt sich aufgrund einer aktuellen Bedarfslage die Möglichkeit der Abgabe mit einer Nachnutzung, die auf eine breite Akzeptanz stößt und damit einen zeitnahen Verkauf in diesem Chancenfenster sinnvoll erscheinen lässt.

Neue Perspektiven können auch entstehen durch die Bildung von Fördervereinen und Interessengemeinschaften, durch die Suche nach Misch- und Hybridnutzungen mit externen Partnern oder durch Vereinbarungen mit neuen Eigentümern, die weiterhin Gottesdienstfeiern auch nach einer Profanierung zulassen. In der Diaspora und in Ostdeutschland gibt es bereits eine Vielzahl von Modellen, die als Anregung dienen können.

Der Ruf „Die Kirche muss im Dorf bleiben“ muss auch durch Verantwortungsübernahme nichtkirchlicher öffentlicher und privater Träger beantwortet werden, mit der sich die gemeinschaftliche, allgemeine Bedeutung von Kirchenbauten zeigt.

Für die Erstellung der Immobilienkonzepte gilt es, kritisch zu hinterfragen:

- Was braucht es wirklich zur Erfüllung unseres kirchlichen Auftrags?
- Wo können wir kooperieren/ gemeinsam Immobilien mit anderen nutzen?
- Was braucht es so nicht mehr/ dient nicht unserem Auftrag?
- Was bindet personelle und finanzielle Ressourcen, die wir an anderen Stellen besser nutzen sollten?

Das Konzept soll Ihnen einen Überblick zur aktuellen Entscheidungslage der Bistumsleitung und der Gremien geben und auch die Frage zum künftigen Umfang der Mitfinanzierung des Bistums an kirchengemeindlichen Immobilien beantworten. Die Unterlagen soll Ihnen helfen, sich für Ihre Kirchengemeinde strukturiert den oben genannten Fragen zu stellen und anhand objektiver Kriterien zu klaren Entscheidungen hinsichtlich Ihres Immobilienbestandes zu kommen. Bezugsrahmen für alle Immobilienkonzepte sind die neugegründeten Pfarreien 1-28. Für jede dieser Pfarreien ist jeweils ein eigenes Immobilienkonzept durch die örtlichen Gremien zu erstellen und zu verabschieden.

Den Unterlagen ist ein Vorschlag der Fachabteilungen des Bischöflichen Generalvikariats für ein Immobilienkonzept in Ihrer Pfarrei beigefügt. Aus diesem ergibt sich der Umfang notwendiger Veränderung in Ihrem Immobilienbestand. Dieser Umfang ist als gegebener Bezugsrahmen anzusehen. In der Bearbeitung des Konzepts können Sie aber zu anderen Standortentscheidungen unter Berücksichtigung der maximal durch das Bistum mitfinanzierten Flächen kommen. Bitte betrachten Sie unseren Vorschlag hinsichtlich der Standortfragen keinesfalls als Vorgabe. Der Vorschlag soll vielmehr illustrieren, wie ein fertiges Konzept aussehen könnte. Unser Vorschlag beruht ausschließlich auf Kenntnis der Aktenlage im Bischöflichen Generalvikariat sowie auf bei Ortsterminen gewonnenen Erkenntnissen. Er berücksichtigt ausdrücklich nicht die Lebens- und Glaubensbezüge vor Ort und auch nicht notwendige Betriebskosten von Gebäuden.

2. Kategorisierung der Gebäude als Grundlage zukünftiger Mitfinanzierung durch das Bistum

Für die Erstellung des Konzeptes weisen Sie bitte alle Gebäude Ihrer Pfarrei einer der Kategorien A, B oder C zu. Die Kategorien haben folgende Bedeutung:

Kategorie A:

Vom Bistum werden sämtliche Maßnahmen an Gebäude und Ausstattung, wie Reparatur, Renovierung und Sanierung gemäß der jeweils gültigen Zuschussregularien mitfinanziert. Dies umfasst Außen- und Innensanierungen, Maßnahmen an technische Anlagen sowie Ausstattung und gestalterische Veränderung.

Die Höhe der Mitfinanzierung wird in Abschnitt 4.2. dargestellt.

Kategorie B:

Vom Bistum werden lediglich Maßnahmen mitfinanziert, soweit sie Gebäudehülle oder Baukonstruktion (Dach und Fach) betreffen, so dass Standsicherheit und Verkehrssicherheit gewährleistet sind. Nicht bezuschusst werden Innenrenovierungen, und Maßnahmen an der Ausstattung sowie für die Gebäudetechnik.

Kategorie C:

Vom Bistum werden für das Gebäude keine Zuschüsse mehr gezahlt

Basisjahr für die Betrachtung ist der Gebäudebestand zum 01.01.2017 (Verabschiedung der strategischen Ziele mit Vorgabe zur Reduzierung des bezuschussten Gebäudebestands um 50%). Damit werden Kirchengemeinden, die sich in der Zwischenzeit schon von Gebäuden getrennt haben, nicht schlechter gestellt als diejenigen, die sich mit Standortfragen erst jetzt beschäftigen.

3. Regelmäßiger Gebäudebestand der künftigen neugegründeten Pfarreien 1-28

Die Unterschiedlichkeit der in den Kirchengemeinden vorhandenen Gebäudetypen, von Kirchengebäuden über Kapellen, Pfarrheimen und Pfarrhäusern bis hin zu Mietshäusern oder Friedhofshallen, macht eine differenzierte Betrachtung des Bestandes notwendig. Die nachfolgenden Vorgaben führen nicht automatisch zu einem Verkauf oder Abriss aller in die Klasse „C“ kategorisierter Immobilien. Die Eingruppierung ist lediglich ausschlaggebend dafür, ob und ggf. für welche Gewerke das Bistum zukünftig noch Baumaßnahmen mitfinanziert.

3.1 Kirchen- und Kapellengebäude:

Kategorie A

Maximal ein Viertel der bestehenden Kirchengebäude einer Pfarrei wird der Kategorie A zugewiesen.

Kategorie B

Maximal ein Viertel der bestehenden Kirchengebäude einer Pfarrei wird der Kategorie B zugewiesen.

Kategorie C

Mindestens die Hälfte der bestehenden Kirchengebäude einer Pfarrei wird der Kategorie C zugewiesen.

Korrekturfaktoren

In Einzelfällen kann die Anzahl an Gebäuden, die einer Kategorie zugewiesen wird, um +1/-1 korrigiert werden, um auf regionale Besonderheiten eingehen zu können.

Gründe hierfür können sein:

- Besonders hoher Kirchenbesuch oder Katholikenanteil
- Besonders niedriger Kirchenbesuch
- Ökumenische Projekte der Gebäudenutzung
- Unterstützung sonstiger Kooperationsmodelle

3.2 Pfarrheime

Kategorie A

Maximal die Hälfte der Pfarrheime wird der Kategorie A zugewiesen.

Kategorie B

Entfällt

Kategorie C

Mindestens die Hälfte der Pfarrheime wird der Kategorie C zugewiesen.

Korrekturfaktoren

Auf die Anwendung von Korrekturfaktoren wird an dieser Stelle verzichtet, da in die Betrachtung nur Versammlungsräume als eigenständige Gebäude („Pfarrheime“) einbezogen werden.

3.3 Dienstwohnungen und dienstlich genutzte Räume

3.3.1 Zentrales Pfarrbüro und Kontaktstellen

Das zentrale Pfarrbüro und optional eine weitere Dienststelle (bei notwendiger räumlicher Trennung) werden der Kategorie A zugewiesen.

3.3.2 Dienstwohnung des Stelleninhabers

Die Dienstwohnung des leitenden Pfarrers wird der Kategorie A zugewiesen (= 28 Pfarrhäuser mit Dienstwohnung). Für mitarbeitende Priester oder Kapläne wird im Einzelfall entschieden, ob eine Dienstwohnung zugewiesen wird. Alternativ mieten diese eigenständig eine Wohnung im Dienstgebiet an und erhalten einen Wohnungszuschlag über das Bistum. Die Entscheidung wird in Absprache mit dem Priesterreferenten und dem Dezernat Immobilienmanagement getroffen.

Dienen Pfarrhäuser zum Zeitpunkt der Kategorisierung als Dienstwohnung und werden der Kategorie C zugeordnet, werden bis zum Auszug des Dienstwohnungsinhabers bei notwendigen Maßnahmen weiterhin Zuschüsse gezahlt. Mit Auszug des Dienstwohnungsinhabers erfolgt keine weitere Beteiligung durch das Bistum.

3.4 Sonstige Gebäude

Kindertageseinrichtungen, ehem. Pfarrhäuser, Wohnimmobilien, sonstige im Eigentum der Kirchengemeinde stehende Gebäude werden nicht mitfinanziert und sind aus den Mieterträgen, Betriebsverträgen oder Spenden zu bewirtschaften und instand zu halten.

4. Zuschussrichtlinien

Im Jahr 2003 ist der Baufonds für das Bistum Fulda errichtet worden. Dieses stiftungsähnliche Sondervermögen wurde zu einem Drittel gespeist aus kommunalen Baulastablösungen in den Jahren 2003-2013 (ca. 40 Mio.€), zu zwei Dritteln wurden dem Fonds Mittel aus der Allgemeinen Rücklage und damit Kirchensteuermittel zugewiesen (80 Mio.€). Nach den Regelungen des Statuts für den Baufonds ist das Kapital zu erhalten, aus den Erträgen des Kapitals können Baumaßnahmen in den Kirchengemeinden des Bistums finanziert werden.

Da bis zu Jahr 2021 alle Zuschüsse des Bistums zu Baumaßnahmen der Kirchengemeinden aus Kirchensteuermitteln des laufenden Haushaltsjahres finanziert werden konnten, hat sich bis dahin ein Vermögen von rund 178 Mio.€ angesammelt. Die Erträge dieses Kapitalstocks werden seit 2021 zweckentsprechend verwendet. Da die Kapitalerträge gerade in Niedrigzinsphasen die Finanzierungsbedarfe der Kirchengemeinden nicht decken können, ist weiterhin eine Bezuschussung aus Kirchensteuermitteln der jeweiligen Haushaltsperiode notwendig.

Die Möglichkeiten der Bezuschussung durch das Bistum hängen somit von den zu erwartenden Kapitalerträgen und dem Kirchensteueraufkommen ab.

4.1 Pauschalfinanzierung

Jede Kirchengemeinde erhält vom Bistum jährlich eine pauschale Zuweisung für den Bauunterhalt ihrer Gebäude. Die Höhe der Zuweisung errechnet sich aus den Brandkassenwerten (1945) der Gebäude der Kategorien A und B. Für Gebäude in der Kategorie C erfolgt keine Auszahlung. Der Gesamtzuschuss auf Bistumsebene ist auf 2 Mio.€ festgelegt. Somit ergibt sich durchschnittlich eine pauschale jährliche Bauunterstützung durch das Bistum in Höhe von ca. 71.000 Euro pro Pfarrei 1-28.

Aus dieser Pauschalen sind alle Baumaßnahmen bis zu einer Höhe von 25.000 Euro zu finanzieren. Erst ab einer Bausumme über 25.000 Euro wird das Bistum anteilige Zuschüsse leisten.

4.2 Projektfinanzierung

Neben der Pauschale wird sich das Bistum wie bisher an Bau- und Sanierungsprojekten finanziell beteiligen. Die Zuschusshöhe richtet sich nach Gebäudetyp und Bausumme.

4.2.1 Kirchen und Pfarrheime

Die Höhe des Zuschusses für Kirchen und Pfarrheime errechnet sich aus der Höhe des Bauvolumens und kann nachfolgender Tabelle entnommen werden:

Bausumme (BS)	Zuschuss
25' € /	
25' – 100'	$BS - 25' * 55\%$
101' – 300'	Zuschuss 100' + $BS - 100' * 65\%$
301' – 500'	Zuschuss 300' + $BS - 300' * 75\%$
Ab 501'	Zuschuss 500' + $BS - 500' * 85\%$

4.2.2 Dienstwohnungen und dienstlich genutzte Räume

Für dienstlich genutzte Räume wie Pfarrbüros und für Dienstwohnungen bleibt es bei der bisherigen Bezuschussungshöhe. Baumaßnahmen werden ab dem 1. Euro mit einem Zuschuss von 75% der Bausumme mitfinanziert. Umfang und Notwendigkeit der Maßnahmen sind vorab mit den Fachabteilungen des BGV zu klären.

4.3 Förderung von Anmietungen

Erstmals werden auch Mietzuschüsse gezahlt. Unter der Voraussetzung, dass eine Kirchengemeinde mindestens zwei Gebäude aufgibt, zahlt das Bistum jährlich auf Antrag und Nachweis der entstandenen Aufwendungen einen Mietkostenzuschuss in Höhe von 50% der Kaltmiete. Der Zuschuss wird für Dauermietverträge (z.B. Simultankirchen, Kontaktstellen des Pfarrbüros) und für einmalige Anmietungen (z.B. Stadthalle für Faschingsveranstaltungen) gewährt.

4.4 Zuschuss Bonifatiuswerk

Kirchengemeinden mit einem Anteil von weniger 12% Katholiken an der Gesamtbevölkerung sind nach Definition des Bonifatiuswerks Diasporapfarreien und förderfähig. Die Förderhöhe ist individuell und wird von den Bonifatiuswerken auf Antrag gewährt. Zuschüsse der Bonifatiuswerke werden bei der Zuschussberechnung nicht in Abzug gebracht.

5. Ablaufplan in der Kirchengemeinde

- 5.1 Ein auf die jeweilige Kirchengemeinde bezogener Entwurf eines Immobilienkonzeptes sowie diesbezügliche Datengrundlagen werden von Seiten des BGV den Kirchengemeinden zur Verfügung gestellt.
- 5.2 Bildung einer Arbeitsgruppe „Immobilienstrategie“ auf kirchengemeindlicher Ebene
- 5.3 Erfassung und Bewertung des eigenen Immobilienbestandes insbesondere hinsichtlich der Auslastung und der Betriebs- und Unterhaltskosten anhand eines vorgegebenen Erfassungsbogens
- 5.4 Verbindliche Gespräche zur gemeinsamen/ wechselseitigen Gebäudenutzung mit der örtlichen evangelischen Kirchengemeinde und mit der Kommune
- 5.5 Zuordnung des kirchengemeindlichen Immobilienbestandes in die Gebäudekategorien
- 5.6 Votum der Räte zum kirchengemeindlichen Immobilienkonzept und Vorlage zur Genehmigung und Freigabe durch die diözesanen Gremien

Anhänge:

- Übersicht über die Liegenschaften der Kirchengemeinde mit ergänzenden Daten
- Vorschlag des Bistums für ein Immobilienkonzept der Kirchengemeinde
- Erfassungsbogen zur Bestandserfassung der Immobilien