

Die Gebäudestrukturanalyse

- ein Meilenstein auf dem Weg in die
Zukunft unserer Kirchengemeinde –

(„Kirchengemeinde Overath 2020“)

Unsere **Gebäudestrukturanalyse (GSA)** umfaßt

- den Arbeitszeitraum von Jan. 2009 bis März 2010
- den Untersuchungsbereich 1 – Dokumentation der Gebäude, Abschätzung der Kosten für zukünftige Sanierung und Erhaltung
- den Untersuchungsbereich 2 – Nutzung der Gebäude und der Räume, voraussichtliche Personal- und Betriebskosten über bis zu 15 Jahre

Was werden unsere **Schlußfolgerungen** sein :

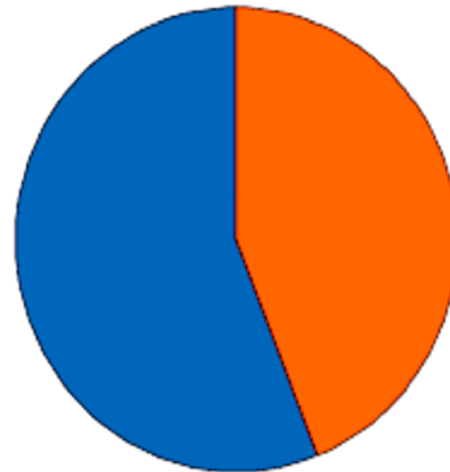
- für die heutigen und zukünftigen Arbeitsbereiche ?
- für die Aufgaben der Gemeinde in der und für die Stadt,
- für die Organisation der Gemeinde ?



10. November 2010

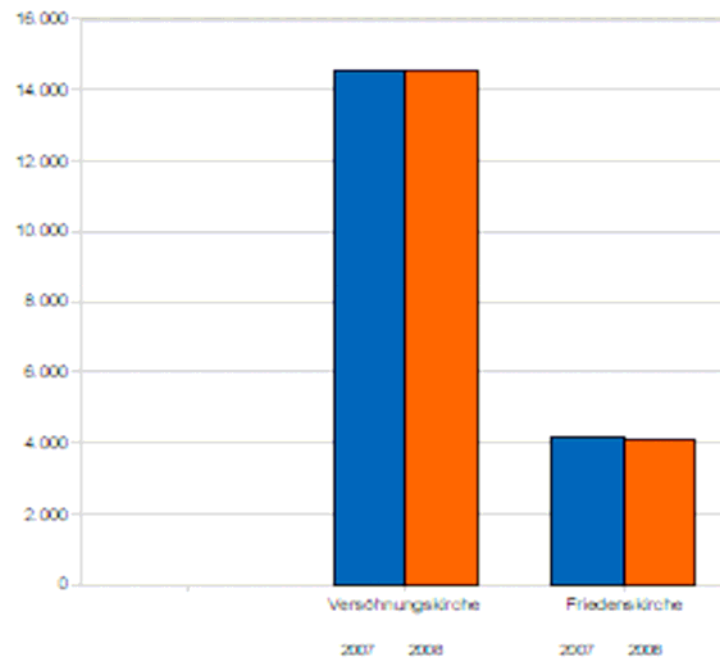
3

Anzahl Gemeindeglieder pro Pfarrbezirk



	Anzahl Gemeindeglieder
Blau Bezirk 1: Overath-Mitte Versöhnungskirche	2873
Rot Bezirk 2: Overath-Stellenbrück Friedenskirche	2258
Gesamt	<hr/> 5131

Gottesdienstbesucher (pro Jahr)



Kirchengahr	Versöhnungskirche	Friedenskirche
2007	14.526	4.188
2008	14.526	4.026

Versöhnungskirche: Einschließlich wegen Platzmangel ausgelagerter Schulgottesdienste und Gottesdienste im Altenheim Metelkinder

Aufgabenstellung der GSA ist

- ❖ die Vorausschau der Kostenentwicklung des heutigen Gebäude- und Personalstandes,
- ❖ die Untersuchung von fünf alternativen Möglichkeiten (Szenarien) zur weiteren Vorgehensweise.

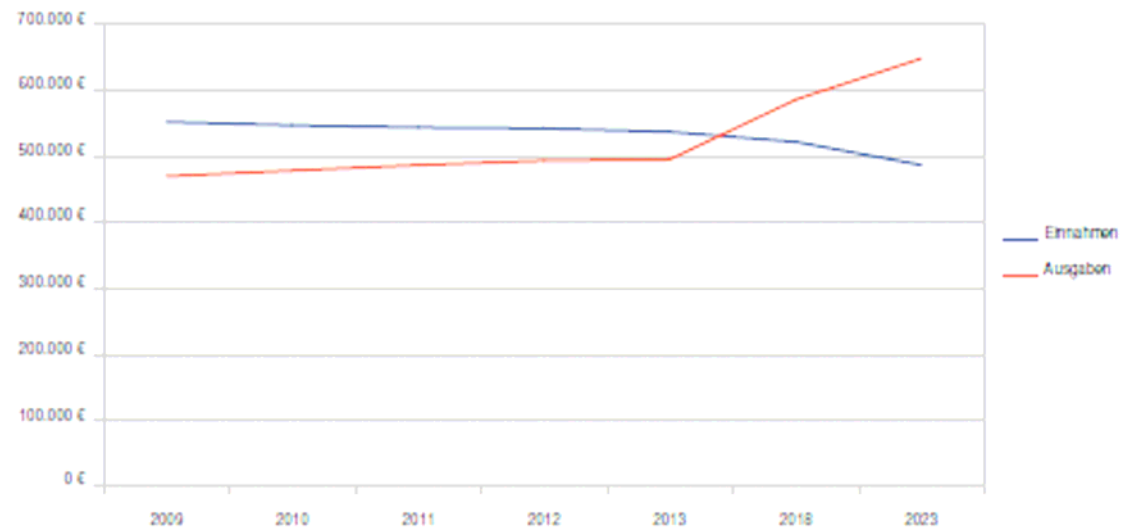
Annahmen für die Untersuchungen sind

- ❖ das Personal bleibt erhalten (zwei Küster, zwei Sozialpädagogen, das Gemeindebüro, Kirchenmusiker), der Tarifvertrag (TVöD-KF) gilt weiterhin.
- ❖ zwei Pfarrer – die nicht in den direkten Personal-Kosten erscheinen, sondern im Gesamthaushalt der EKIR umgelegt werden.

Unsicherheiten sind die Vorhersagen für

- ❖ die Erhaltungs-, Renovierungs- und Sanierungskosten,
- ❖ die Kirchensteuereinnahmen (dzt. eine eher positive Prognose).

Ausgangspunkt: Alle Gebäude werden erhalten, ebenso ihre bisherige Nutzung. Der Personalstand und die Arbeitsmittel/Ersatzbeschaffungen bleiben wie bisher.



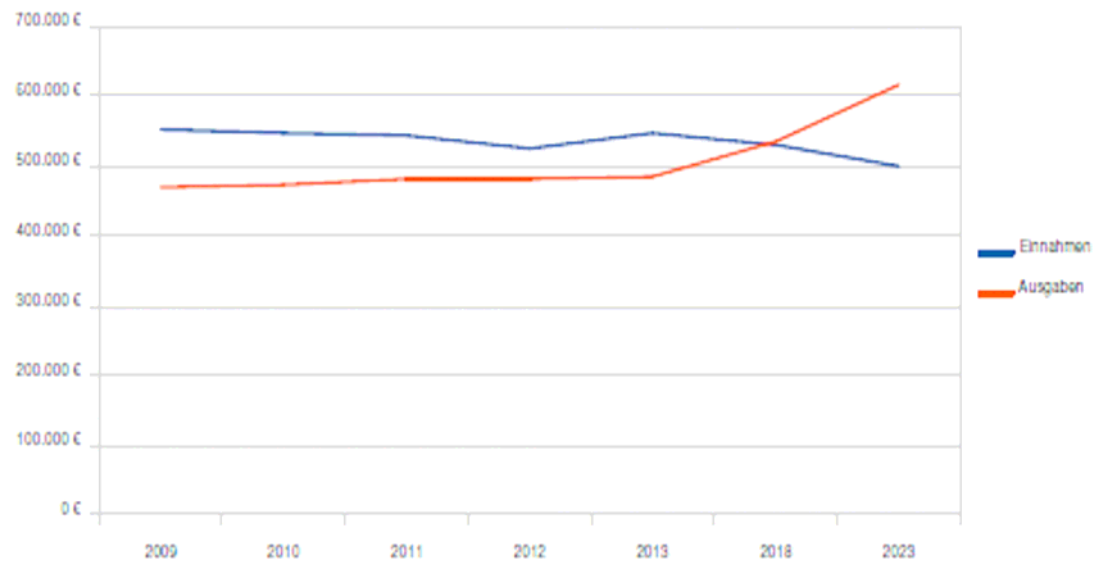
Jahre	2009	2010	2011	2012	2013	2018	2023
Einnahmen	551.242 €	546.938 €	543.897 €	541.121 €	537.202 €	520.994 €	486.244 €
Ausgaben	470.197 €	478.562 €	487.130 €	492.838 €	495.142 €	585.770 €	647.328 €
Differenz	81.045 €	68.376 €	56.766 €	48.283 €	42.060 €	-64.776 €	-161.084 €

Planungsannahmen für Bauneben- und Unterhaltskosten :

- ❖ Bauinstandhaltung je Gemeindezentrum
(VK € 25,000.- bis 35,000.- p.a.,
FK € 60,000.- bis 80,000.- p.a.)
- ❖ Energiekosten Wärme: in Summe je GZ
etwa € 8,500.- p.a., Stand 2010
- ❖ Energiekosten Strom: GZ-VK 3,000.- ,
GZ-FK 1,000.- p.a. Der Unterschied ergibt
sich aus der jeweiligen Auslastung.
- ❖ Sanierung: hohe Investitionen insbes. im
GZ-FK sind zu erwarten

Szenario 2: Pfarrhaus und Küsterhaus GZ-FK werden veräußert, ebenso das Pfarrhaus Overath-Mitte. Die Personalkosten werden wie bisher fortgeführt, die sonstigen Ausgaben ab 2013 um 10% reduziert.

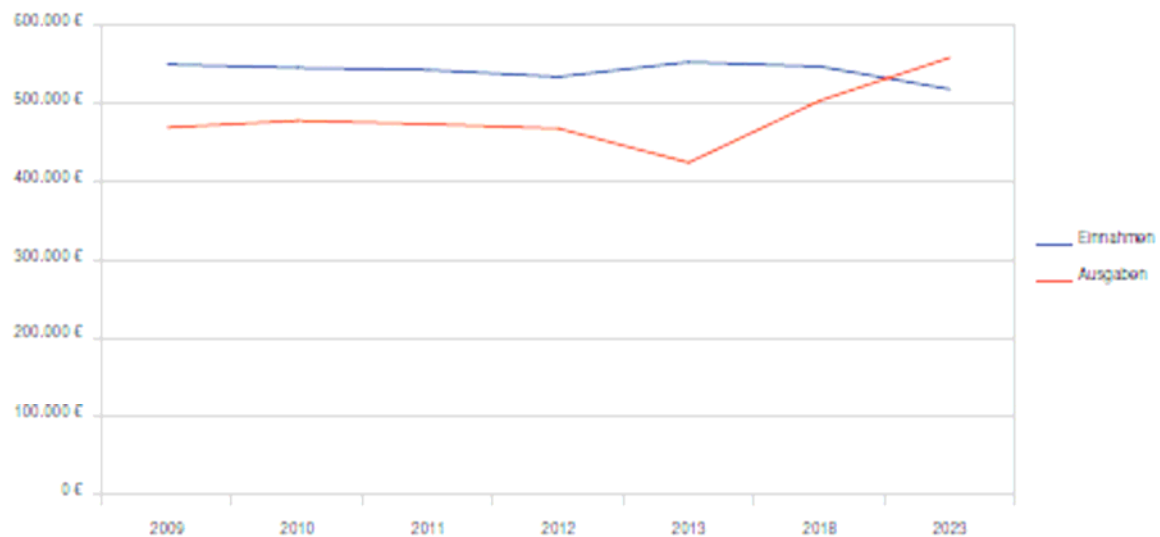
= Ergebnis wie Ausgangsstand, verschoben um ca. 2 Jahre



Jahre	2009	2010	2011	2012	2013	2018	2023
Einnahmen	551.242 €	546.938 €	544.055 €	525.315 €	546.201 €	529.791 €	500.569 €
Ausgaben	470.197 €	473.284 €	481.773 €	481.816 €	483.871 €	535.330 €	616.159 €
Differenz	81.045 €	73.654 €	62.282 €	43.499 €	62.330 €	-5.540 €	-115.589 €

Szenario 3: Kirche und Pfarrhaus VK werden veräußert; das Gemeindehaus bleibt erhalten, die Küsterstelle entfällt mittelfristig. Die Ausgaben werden ab 2013 um 10 % reduziert.

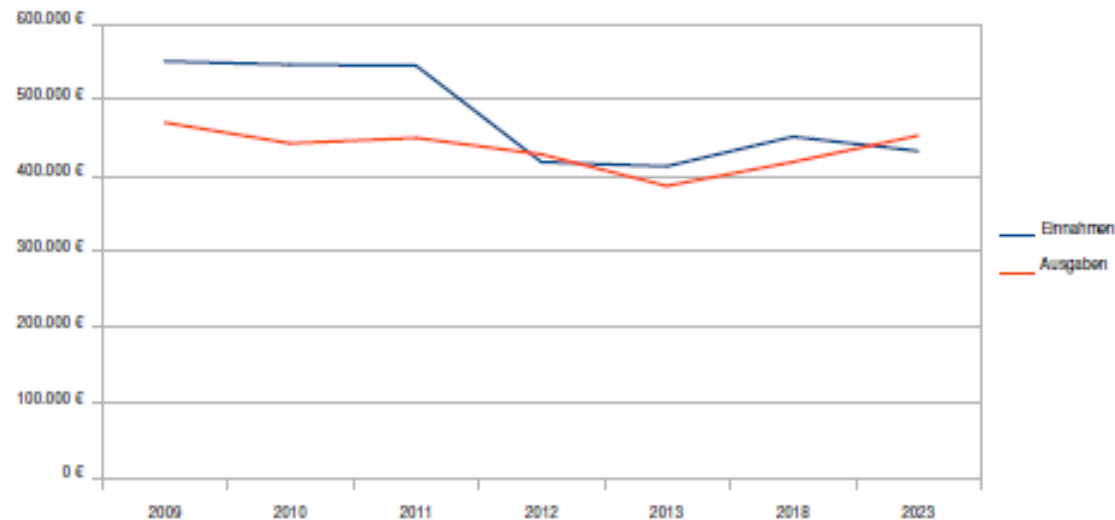
= Ergebnis wie Sz.2, verschoben um mehr als 5 Jahre



Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	2018	2023
Einnahmen	551.242 €	546.938 €	543.897 €	535.310 €	553.136 €	548.157 €	518.937 €
Ausgaben	470.197 €	478.562 €	473.944 €	468.115 €	425.272 €	504.718 €	559.076 €
Differenz	81.045 €	68.376 €	69.953 €	67.195 €	127.864 €	43.439 €	-40.139 €

Szenario 4: Alle Liegenschaften werden veräußert.
 Neubau Kirche und GZ in Overath-Mitte (total € 3 Mio.),
 Eine Küsterstelle entfällt mittelfristig, ab 2013 alle Kosten
 um 10% reduziert.

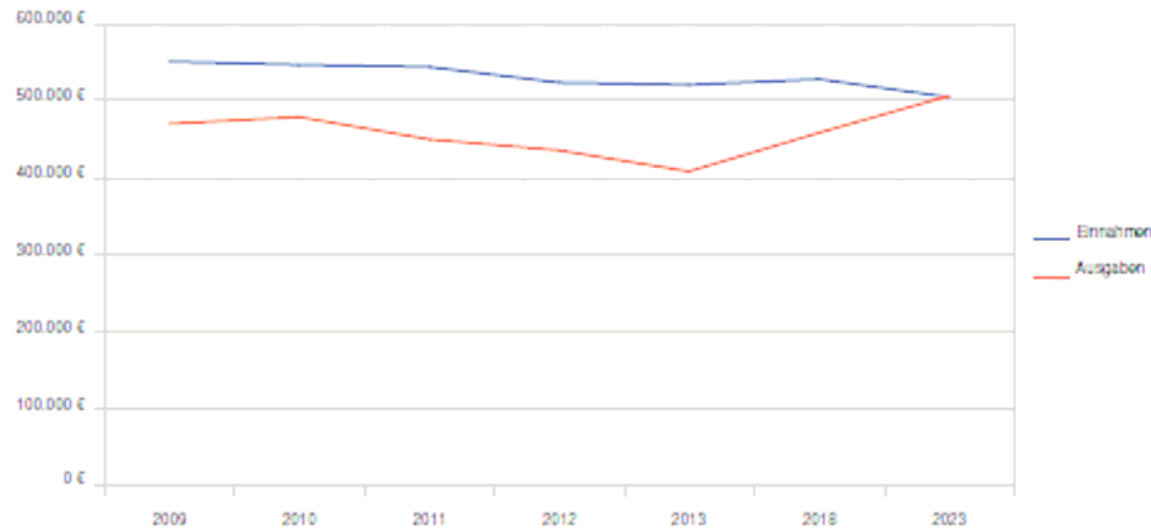
= innovative Radikallösung,
 Unsicherheiten hinsichtlich Krediten und Verkaufserlösen



Jahre	2009	2010	2011	2012	2013	2018	2023
Einnahmen	551.242 €	546.938 €	544.981 €	418.122 €	412.763 €	452.115 €	432.895 €
Ausgaben	470.197 €	442.428 €	450.454 €	427.962 €	387.008 €	418.674 €	453.384 €
Differenz	81.045 €	104.510 €	94.526 €	-9.840 €	25.755 €	33.441 €	-20.489 €

Szenario 5: FK wird entwidmet aber nicht veräußert, Pfarr- und Küsterhaus veräußert, Küsterstelle entfällt mittelfristig. Begrenzte Erweiterung der VK.

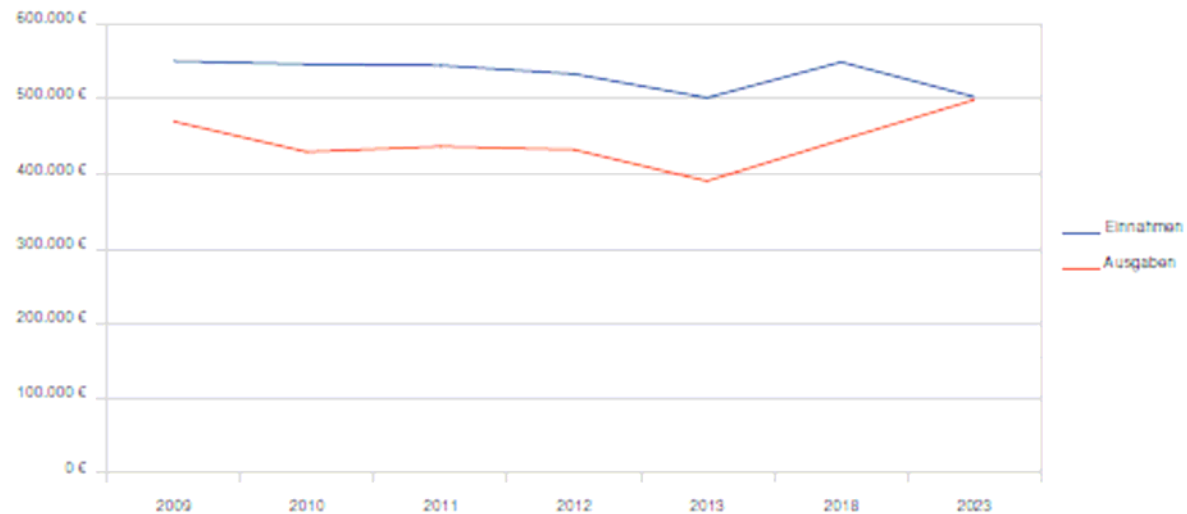
= Haushalt gesichert, kein Ausbau Gemeindehaus VK, Mittel werden für dezentrale Vorort-Präsenz eingesetzt



Jahre	2009	2010	2011	2012	2013	2018	2023
Einnahmen	551.242 €	546.938 €	543.897 €	523.298 €	520.442 €	527.935 €	504.443 €
Ausgaben	470.197 €	478.562 €	450.454 €	436.283 €	408.702 €	458.453 €	506.328 €
Differenz	81.045 €	68.376 €	93.442 €	87.015 €	111.740 €	69.482 €	-1.885 €

Szenario 6: Verkauf aller Liegenschaften GZ-FK, Küsterstelle entfällt. Aus- und Umbau GZ und Kirche VK (€ 1 Mio.), Investitionen in dezentrale Vorortpräsenz; Reduktion Ausgaben um 10% ab 2013

= Haushalt gesichert, div. Erweiterungen an der VK; Personaleinsparungen vorauss. ab 2023



Jahre	2009	2010	2011	2012	2013	2018	2023
Einnahmen	551.242 €	546.938 €	545.358 €	533.687 €	501.761 €	548.841 €	503.366 €
Ausgaben	470.198 €	429.842 €	437.680 €	432.317 €	390.312 €	446.142 €	498.792 €
Differenz	81.045 €	117.096 €	107.679 €	101.369 €	111.449 €	102.699 €	4.575 €

Chancen und Risiken

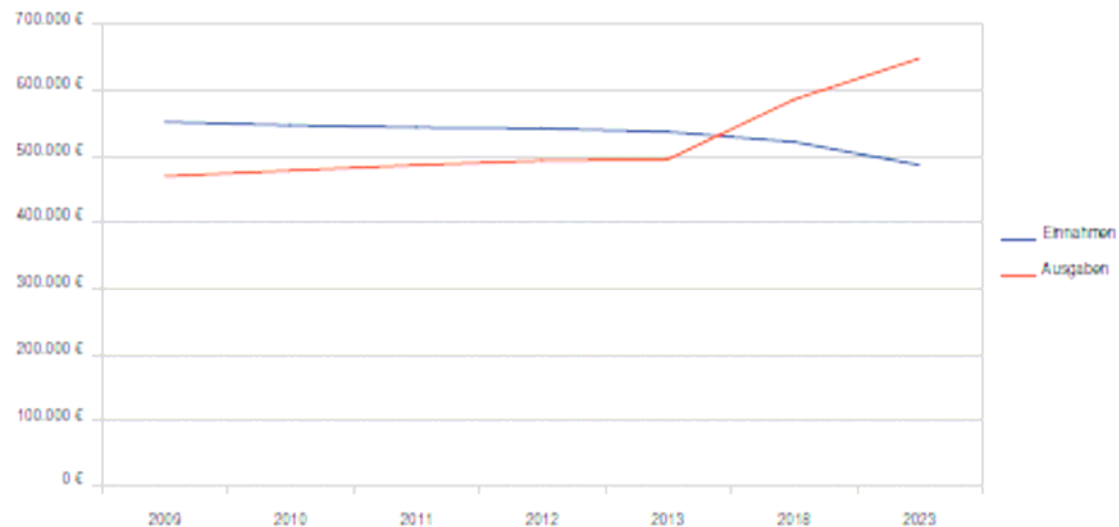
...

Kosten und Einnahmen, Raumnutzung und Besucherzahlen sind die eine Seite. Doch es geht nicht darum, die Kirchen- und Gemeindegemeinschaft zu „verwirtschaftlichen“, d.h. Kosten-Nutzen-Überlegungen auf die Gemeinde zu übertragen. Sondern es geht darum, die uns von Ihnen freiwillig anvertrauten Mittel verantwortlich einzusetzen, so daß wir unserem seelsorgerlichen und diakonischen Auftrag gerecht werden und sichtbar und deutlich ein Ort sind, an dem die gesellschaftlichen Werte des Zusammenlebens und der gegenseitigen Wertschätzung bewahrt, ausgebaut und kommuniziert werden.

10. November 2010

Ausgangspunkt: Alle Gebäude werden erhalten, ebenso ihre bisherige Nutzung. Der Personalstand und die Arbeitsmittel/Ersatzbeschaffungen bleiben wie bisher.

= nichts tun und abwarten bis 2013 ...



Jahre	2009	2010	2011	2012	2013	2018	2023
Einnahmen	551.242 €	546.938 €	543.897 €	541.121 €	537.202 €	520.994 €	486.244 €
Ausgaben	470.197 €	478.562 €	487.130 €	492.838 €	495.142 €	585.770 €	647.328 €
Differenz	81.045 €	68.376 €	56.766 €	48.283 €	42.060 €	-64.776 €	-161.084 €

Wie kann Gemeinde morgen aussehen ? So vermutlich nicht mehr ... ?



St. Peter,
Köln

Wenn wir wollen, daß alles so bleibt wie es ist, müssen wir zulassen, daß sich alles verändert. *Giuseppe Tomasi di Lampedusa (1896-1957)*

Veräußerungswerte der einzelnen Liegenschaften

Annahmen nach Überschlagermittlung - ohne Erstellung von Wertgutachten

Overath Mitte

Pfarrhaus	375.000,00 EUR
Versöhnungskirche (1.848 m²GF x 180 EUR/m²GF)	333.000,00 EUR
Gemeindehaus (1.848 m²GF x 180 EUR/m²GF)	383.000,00 EUR
Summe	1.091.000,00 EUR

Overath Steinenbrück

Pfarrhaus Steinenbrück	287.000,00 EUR
Kösterhaus Steinenbrück	175.000,00 EUR
Friedenskirche (2.275 m²GF x 185 EUR/m²GF)	421.000,00 EUR
Summe	883.000,00 EUR

Gesamt

Summe	1.974.000,00 EUR
-------	------------------

Bemerkung: der tatsächlich realisierbare Wert der Liegenschaften muß im Rahmen der Projektentwicklung ermittelt werden, z.B. mit dem Gutachterausschuß des Rhein.-Berg. Kreises

Aus: Kirche der Freiheit, EKD, Juli 2006

- ❖ Geistliche Profilierung statt undeutlicher Aktivität.
Wo evangelisch draufsteht muß Evangelium erfahrbar sein.
- ❖ Schwerpunktsetzung statt Vollständigkeit.
Kirchliches Wirken muß nicht überall vorhanden sein,
wohl aber überall sichtbar.
- ❖ Beweglichkeit in den Formen statt Klammern an Strukturen.
- ❖ Außenorientierung statt Selbstgenügsamkeit.