

Gebäudestrukturanalyse aus der Sicht eines Nutzers (Ev. Kirchenkreis Bonn)

Christoph Borreck, Geschäftsführer des
Evangelischen Gemeinde- und Kirchenkreisverbandes Bonn
Evangelische Akademie 25.09.2009

Übersicht

- 1. Ausgangslage im Kirchenkreis Bonn
- 2. Motive für eine Gebäudestrukturanalyse
- 3. Entscheidung
- 4. Kosten
- 5. Zuschüsse
- 6. Erfahrungen mit der Durchführung
- 7. Folgerungen

1. Ausgangslage

- Die Kirchensteuereinnahmen stagnieren.
- Schere zwischen Einnahmen und Ausgaben öffnet sich weiter.
- Verpflichtung zur Substanzerhaltungsrücklage legt „tatsächliche“ Gebäudekosten offen.
- Hohe Kosten für Einzelgebäude (z.B. Kreuzkirche).

2. Motive

2.1 Zukunftsplanung

2.2 Gemeindeübergreifende Überlegungen

2.3 Vorbereitung auf das Neue Kirchliche
Finanzwesen

2.4 Entscheidungsgrundlagen für
Investitionen

2.5 Einheitliche Strukturierung der Bauakten

2.1 Zukunftsplanung

- Welche Gebäude braucht eine Kirchengemeinde unbedingt (Kirche, GMZ)?
- Erfüllen die bestehenden Gebäude den Zweck?
- Welche Gebäude sind wirtschaftlich sinnvoll?

2.2 Gemeindeübergreifende Überlegungen

- Kirchenkreis Bonn mit überwiegend städtischer Struktur.
- Partnerschaften/Schwerpunktbildungen/Zusammenschlüsse mit Auswirkungen auf den Gebäudebestand leichter denkbar als im ländlichen Raum.

2.3 Vorbereitung auf das Neue Kirchliche Finanzwesen

Datenermittlung:

- Feuerversicherungswert (Substanzerhaltungsrücklage)
- Flächen (Unterteilung nach Nutzung - Kostenrechnung),
- Zuordnung Personalkosten zu Gebäuden
- Ermittlung Bodenwert (bes. Kriterien)
- Ertragwertberechnung
- Bilanzwert

2.4 Entscheidungsgrundlagen für Investitionen

- Feststellung Sanierungsstau an Gebäudesubstanz
- Schlussfolgerungen aus dem Energieverbrauch
- Zukunftsperspektive für Lage im gemeindlichen und kreiskirchlichen Kontext

2.5 Einheitliche Bauakten

- GSA - Bericht zu jedem Gebäude, Fotos
- Flurkarte, Grundbuchauszug
- Pläne, Skizzen, Bauzahlen
- Pastoralzahlen, Raumbellegungsangaben (Kennzahlen für Auslastung)
- Baukosten, Betriebskosten
- Energieausweis, Gutachten (Grunddaten)

3. Entscheidung

- Beschluss des Kreissynodalvorstandes über Finanzierung aus Rücklagemitteln des Kirchenkreises.
- Entscheidung aller Presbyterien über die Beteiligung an der Durchführung (alternativ: Umfrage bei Presbyterien, ob Bedenken bestehen).

4. Kosten

- Berechnung für GS Modul 1 nach Formel orientiert am Feuerkassenwert:
Bspl.: Feuerkassenwert 1 Mio. = 2.082 € Honorar
Feuerkassenwert 5 Mio. = 2.558 € Honorar
- Kirchenkreis Bonn:
88 Liegenschaften, Feuerkassenwert 123 Mio. €
= 161.000 € (inkl. MWSt.)
- Durchschnittswert pro Liegenschaft: 1.830 €

5. Zuschüsse

Abhängig vom Feuerkassenwert

Bis zu 5 Mio. € 1.000 €

Ab 5 Mio. bis zu 10 Mio. € 2.000 €

Ab 10 Mio. bis 15 Mio. € 3.000 €

Ab 15 Mio. € 4.000 €

Erhöhung um 10 %, wenn mind. 5 Kirchengemeinden Antrag stellen.

Zuschussbetrag für Kirchenkreis Bonn: 31.900 €

Voraussetzung:

- Mindestens Modul 1
- Anbieter aus Pool Landeskirchenamt

6. Erfahrungen (allgemein)

- Sehr gute Zusammenarbeit mit Architekten. Dabei wichtige Stütze: Baubüro (Terminabsprachen, Bauakten, fachliche Rückfragemöglichkeit für Architekten).
- Erheblicher Aufwand, alle Daten zu ermitteln (Detailanalyse Betriebskosten, Auslastung von Gemeindehäusern, Zuordnung Personalkosten).
- Terminplanung wird eingehalten.

6. Erfahrungen (Präsentation)

- Präsentationen sind anschaulich.
- Konkrete mutige Vorschläge Verkauf/Anbau/Sanierung.
- Aufdeckung von Rücksichtnahmen (Pfarrhäuser, subventionierte Mieten).
- Schwerpunkt Energieeinsparung – Benennung von Vergleichswerten + Investitionsvorschlägen.
- Konkrete Hinweise auf Finanzierungsmöglichkeiten für Investitionen.

7. Folgerungen

- Presbyterien haben eine gute Entscheidungsgrundlagen für die weitere Handhabung ihrer Immobilien.
- Kreiskirchliche Zusammenschau erst zum Abschluss möglich - vorher keine weitreichende Einzelentscheidungen.
- Landeskirchliche Bauberatung aufgrund guter Datenlage vereinfacht.

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**