

# Gebäudebedarfsplan

Beschluss der Kirchenkreissynode vom  
**21. November 2023**

## **Voraussetzungen für die Gebäudebewirtschaftung**

im Bereich des Evangelisch-lutherischen  
Kirchenkreises Lüchow – Dannenberg

und

für die Planung von  
**Baumaßnahmen und Bewirtschaftung  
in den Gesamt-/ Kirchengemeinden**

**Liebe Kirchenvorsteherinnen und Kirchenvorsteher,  
liebe Bau-Interessierte,**

Sie halten den „Gebäudebedarfsplan“

in der Hand.



Bitte legen Sie ihn nicht gleich  
wieder beiseite!

Ehrenamtliche aus dem Bauausschuss rufen uns zu einem beherzten Handeln auf.  
Sie folgen den Einsichten und Erfahrungen unter Menschen, wie Sie – mit  
Verantwortung für kirchliche Gebäude.

Der Aufruf, die Beschreibung der Situation und die Einsichten daraus kommen also nicht  
von oben.

Wir verbinden mit unseren Gebäuden, nicht nur mit den Kirchen in den Dörfern und  
Städten, dass Kirche möglichst überall sichtbar bleibt und ein Zuhause dort hat, wo die  
Menschen ihr Zuhause haben.

Das war nie verkehrt. Genau dafür haben wir gemeinsam viel geleistet.



**Was hat sich denn dann geändert?**

Wir haben mehr Gebäude, als wir brauchen.

Also genau genommen als „Bedarf“ da ist, das Evangelium unter die Menschen zu  
bringen und in deren Leben einziehen zu lassen.

„Bedarf“ ist im kirchlichen Zusammenhang scheinbar ein komisches Wort.

Es steht für das, was am Ende wirklich nötig ist, um ein Ziel und einen Zweck zu  
verfolgen. Mittlerweile ist die Erhaltung der Gebäude so aufwendig, teuer und  
kompliziert geworden, dass der Zweck, damit das Evangelium unter die Menschen zu  
bringen, gefährdet ist.

**243 !**

Das ist die Zahl der Gebäude incl. Kirchgebäude, die wir derzeit haben.



Unsere Gebäude stammen aus einer Zeit, in der jede Kirchengemeinde noch ganz alleine für sich Gemeinde dargestellt hat. Als Kirche mit möglichst allen an allen Orten sein sollte.

Als wir noch eine Versorgungskirche waren, die in den Dörfern alle Menschen im Sozialraum zusammengeführt hatte. Als es noch zu wenig Raum gab, um Dinge zu besprechen, die man nicht zuhause ansprechen mochte oder für die die Gastwirtschaft ungeeignet war.



Also, als es noch keine Dorfgemeinschaftshäuser gab und die Feuerwehr noch eine Garage war und nicht ein Komplex mit Gruppenraum.

Vor 15 Jahren waren es noch 52 Gebäude mehr. Da waren wir noch 7.800 Kirchenmitglieder mehr als heute. Wir hatten fast doppelt so viel Gruppen, Kreise, Kirchenbesuchende und überall Ehrenamtliche, die sich um die Gebäude aktiv und unentgeltlich kümmerten. Damals hatten wir noch dreimal so viel Geld.

Da diese Zeiten nicht wiederkommen, sondern die Entwicklung ins Gegenteil voranschreitet, haben einige von Ihnen schon nach Lösungen Ausschau gehalten und was gemacht.

Bereits diese Entwicklung wurde durch einen Gebäudebedarfsplan begleitet.

Dazu hatten wir Leitsätze (Maximen) aufgestellt, nach denen wir unsere Entscheidungen ausgerichtet haben. Die finden Sie weiter unten auch noch einmal.



### **Wann brauche ich den Gebäudebedarfsplan denn?**

Spätestens bei der nächsten Baumaßnahme werden Sie hier hineinschauen müssen!

Die Kriterien darin sind für Sie verbindlich und leitend, wenn Sie die Finanzierung einer Maßnahme nicht aus Eigenmitteln schaffen.

Aber auch dann, wenn das Kirchenamt oder das Amt für Bau und Kunstpflege Sie begleiten sollen.

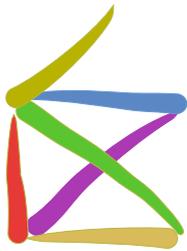
Dann müssen Sie nicht nur auf die Finanzen, sondern auch nach rechts und links schauen und nachweisen, dass Ihr Gebäude Ihnen nicht zur Last dabei wird, die eigentliche inhaltliche Arbeit der Kirchengemeinde zu planen und



umzusetzen.

Dieser Gebäudebedarfsplan ist also im ganzen Kirchenkreis die verbindliche Grundlage für Ihren Plan vor Ort und in der Gemeinschaft mit den Kirchengemeinden.

Bei Gesamtkirchengemeinden muss immer der gesamte Gebäudebestand aller Ortskirchengemeinden auch gemeinsam betrachtet werden. Das ist nicht nur Aufgabe des Ortskirchenvorstandes, sondern des Gesamtkirchenvorstandes.



**Und was soll das bezwecken?**

**„Eigentum verpflichtet!“ ein richtungsweisendes Wort aus dem weltlichen Alltag des Grundgesetzes in Artikel 14.**

Der *geistliche, christliche Auftrag* an Sie als Kirchengemeinden und Teil des lebendigen Evangeliums unterstreicht dies noch einmal ausdrücklich.

**Eigentum ist in der christlichen Gemeinde kein Zwang und kein Selbstzweck, der unbedingt erfüllt werden muss.**

Jeder Besitz folgt einem Zweck. Einfach nur Haben und Behalten, spielen keine Rolle.

Um dem Zweck gerecht zu werden, benötigt man keine Menge an Gebäuden, sondern Gebäude, die ansehnlich sind, heil und ein- statt ausladend.

Damit ein Gebäude mit Ausstrahlung und Energie auf die Menschen ausstrahlt, die sich darin bewegen, trennen sich manche von den Gebäuden, denen diese Möglichkeiten fehlen.

Also ist nicht immer entscheidend wo ein Gebäude steht, sondern welches Gebäude die höhere Anziehungskraft und Attraktivität dadurch hat, dass die Menschen es vermehrt nutzen. Damit fängt nun wohl jede Überlegung zum Gebäudebedarfsplan an. Eine sensible Entscheidung beginnt.

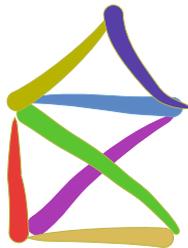
Viele Kirchenvorstandsmitglieder sorgen sich um die Gebäude.

Die Auslastung, die Nutzung und das Kümmern darum, bereiten ihnen immer öfter Sorgen.



Der Generationenwechsel bedingt, dass immer mehr Kirchenvorstände bedauern, dass sie das Kümmern um Häuser, Kirche, Reparaturen, Heizkosten etc. pp. davon abhält, sich dem „Eentlichen“ zu widmen.

Viele fühlen sich überfordert und als Ehrenamtliche überbelastet, die Verantwortung in den eigenen Händen zu haben. Es geht also nicht nur um die Ressource Gebäude, sondern genauso um die Ressource Mensch im Ehrenamt.



### Und das Ziel?

Dazu eine Liste von Aussagen aus den Reihen der Kirchengemeinden:

- Das Wichtige soll Priorität haben und nicht in der Masse der Dinge unterzugehen.
- Uns von Gebäuden und Kosten zu trennen, um das, was wir wirklich benötigen zu bewahren und weiter zu entwickeln.
- Unsere Hoffnung ist, Kirche unter den Menschen und nicht in alten Mauern zu sein.
- Geld freizubekommen, um mit Menschen Kirche zu machen und Pfarrstellen, Jugendarbeit und diakonische Hilfe zu erhalten.
- Nicht dem Verfall zuzusehen, lieber abgeben, was man nicht mehr schafft.
- Keinen kümmerlichen Eindruck als Kirche zu machen, der die Menschen abstößt.
- Mit dem Hoffen auf „Zeiten wie früher“ aufzuhören, um jetzt mit den Gebäuden im Sozialraum hinaus unter den Menschen etwas sinnstiftendes anzufangen.

Das ist keine Aufgabe für übermorgen, denn wir müssen heute dafür sorgen, dass die Gebäude, die wir wirklich brauchen, morgen noch da sein werden.



Im Namen Ihres Kirchenkreisvorstands





## **Gebäudebedarfsplan für den Ev.-luth. Kirchenkreis Lüchow-Dannenberg**

### **Beschluss der Kirchenkreissynode vom 21.11.2023**

Der Vorsitzende des Bauausschusses Dirk Harney präsentiert den Gebäudebedarfsplan und die Vorgehensweise bei seiner Erstellung: Ausgehend von den geringer werdenden finanziellen Spielräumen im Kirchenkreis wurde im Frühjahr 2021 eine Gebäudeumfrage unter den Kirchengemeinden gestartet, um den qualitativen Gesamtzustand der Gebäude zu erfassen. Die Ergebnisse dieser Umfrage wurden in der Kirchenkreissynode am 24.11.2021 vorgestellt.

Das Fazit der Umfrage war, dass die Gebäude in einem altersgemäßen Zustand sind und viele Gemeinden nicht über ausreichende finanzielle Mittel verfügen, um alle Gebäude instand zu halten.

Aus diesem Grund müssen Baumaßnahmen noch stärker priorisiert werden. Das gibt auch die Landeskirche vor. Von einer Projektgruppe aus Mitgliedern der KKS und unterschiedlichen Ausschüssen sowie verschiedenen Regionen wurde mit Unterstützung durch das Ev. Erklärwerk eine Methodik zur Kategorisierung von Gebäuden erarbeitet. Daraus entstand eine Online-Umfrage mit Fragebögen für jedes Gebäude und Gebäudeteil, die im Winter 2022/23 in den Kirchengemeinden durchgeführt wurde. Erfasst wurden Nutzung, regionale Bedeutung und Zustand der Gebäude(-teile). Anhand der Antworten aus der Online-Umfrage wurde mittels eines Punktesystems eine Bewertung der einzelnen Gebäude erreicht und in Matrizen eingetragen, um eine Übersicht herzustellen.

**Der Bauausschuss der Kirchenkreissynode beantragt die folgenden Standpunkte zum Gebäudemanagement in die Finanzsatzung des Kirchenkreises aufzunehmen:**



1. Entscheidungen über Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen an kirchlichen Gebäuden, auch über deren Veräußerung, verbleiben bei den Kirchengemeinden und Gesamtkirchengemeinden. Ausgenommen sind Maßnahmen an Pfarrhäusern, für die der Kirchenkreis zuständig ist.
2. Kirchengemeinden als Eigentümer von Gebäuden sind in der Pflicht, ihren Gebäudebestand laufend zu überprüfen und notwendige Maßnahmen zu ergreifen.
3. Wegen der geringer-werdenden finanziellen Spielräume sollen Kirchengemeinden die Zahl ihrer Gebäude auf das zur Sicherstellung des kirchlichen Auftrages notwendige Maß reduzieren.
4. Zur Priorisierung von baulichen Maßnahmen haben KVs und GKV den Gebäudebedarfsplan als Bewertungsgrundlage zurate zu ziehen. Abweichende Entscheidungen müssen begründet werden.
5. Bei Empfehlungen und Entscheidungen bezüglich finanzieller Unterstützung von Baumaßnahmen durch den Kirchenkreis haben KKA, Bauausschuss der KKS und der KKV den Gebäudebedarfsplan zurate zu ziehen. Abweichende Entscheidungen müssen begründet werden.
6. Der Gebäudebedarfsplan, dafür verwendete Kriterien und Bewertungen sollen in regelmäßigen Abständen, spätestens alle sechs Jahre, überprüft und aktualisiert werden.

**Die Kirchenkreissynode beschließt:**

- |   |            |
|---|------------|
| 1. Die Punkte 1-3 des Bauausschuss-Antrags                | 40 – 1 – 3 |
| 2. Die Matrix als Grundlage und Methode der Priorisierung | 36 – 0 – 8 |
| 3. Die Punkte 4-6 des Bauausschuss-Antrags                | 39 – 0 – 5 |

Die Präsentation des Gebäudebedarfsplans für den Kirchenkreis (s. Anlage 2; sie ist als pdf-Datei auf unserer Homepage zu finden) und die Liste mit den bewerteten Gebäuden (s. Anlage 3; Matrix Gebäudebedarfsplan Kirchenkreis Lüchow-Dannenberg) sind als Anlagen Teile dieses Protokolls.

**I. Ausgangslage**



Durch das Finanzausgleichsrecht (§ 19 Abs. 2 FAG) ist das Gebäudemanagement Teil der vom Kirchenkreis festzulegenden Finanzplanung für den Zeitraum 2023-2029.

**Die Kirchenkreissynode hat am 21.11.2023**

**den Gebäudebedarfsplan mit sofortiger Wirkung beschlossen.**

Er gilt bereits mit dem Datum des Beschlusses für den gesamten Kirchenkreis mit allen Kirchengemeinden, Gesamtkirchengemeinden und Einrichtungen.

In dem vorliegenden Gebäudebedarfsplan greift der Kirchenkreis auf die Methodik und die Ergebnisse des Bauausschusses der Kirchenkreissynode zurück, stellt sie dar und macht sie zur verbindlichen Basis für die Entscheidungsfindung.

### **I.A. Das ist die Situation:**

Insgesamt 243 Gebäude und Gebäudeteile im Kirchenkreis und reduzierte Baugrundzuweisungen an die Kirchengemeinden:

- EUR 114.000 insgesamt in 2020
- EUR 93.480 insgesamt in 2023
- Reduziert um 18%
- zukünftig weiter reduzierte Bauergänzungszuweisungen
- unkalkulierbarer Teuerung im Baugewerbe und Handwerkerangel

### **I.B. Zur Beschreibung der Ausgangslage liegt**

**diesem Gebäudebedarfsplan die**

**qualitative Umfrage zum Gesamtzustand der Gebäude zugrunde**

Damit die Kirchengemeinden, Gremien und weitere Beteiligte die Entscheidungen nachvollziehen können, werden wir im Folgenden zunächst erläutern, wie der Bauausschuss neben den Ergebnissen aus der Gebäudeverwaltungssoftware Archikart die Befragung zu allen Gebäuden und Kirchen durchgeführt hat.

- Ergebnisse der qualitativen Gebäudeumfrage aus dem Frühjahr 2021 (vorgestellt in der KKS am 24.11. 2021):
  - Die meisten Gebäude sind in einem „altersgemäßen“ Zustand
  - 60% der relevanten Gebäude haben Reparaturbedarf



- 21% der relevanten Gebäude haben erhöhten Reparatur- oder Sanierungsbedarf
- Schlussfolgerung der qualitativen Gebäudeumfrage aus dem Frühjahr 2021 (vorgestellt in der KKS am 24.11.2021):
  - Viele Gemeinden haben nicht genug Geld, um alle Gebäude so in Stand zu halten, wie sie es gerne möchten
  - In Zukunft werden die finanziellen Spielräume noch enger
  - Baumaßnahmen priorisieren und dabei nicht nur auf Gebäudeschäden achten, sondern auch auf die Nutzung und die Bedeutung der Gebäude

### **I.C. Aufgabestellung**

#### **zur Schaffung vergleichbarer Voraussetzungen für die Entscheidungsprozesse**

- Bisherige Praxis, alle Gebäude retten zu wollen, ist nicht mehr möglich.
- Wegen der verringerten finanziellen Zuweisungen von der Landeskirche an unseren Kirchenkreis ab 2023 müssen Gemeinden und der Kirchenkreis in naher Zukunft genau abwägen, welche Gebäude in welchem Umfang repariert, renoviert oder saniert werden können.
- In Zukunft sollten verfügbare Mittel dort eingesetzt werden, wo es am „sinnvollsten“ ist.
- Um dies möglichst objektiv beurteilen zu können, ist es notwendig, den Gebäudebedarfsplan des Kirchenkreises zu überarbeiten.
- Gebäudebedarfsplan soll den Gremien, die über Gebäudeunterhalt beraten und entscheiden, eine Hilfe bei der Priorisierung von Maßnahmen an die Hand geben (KGs, GKGs, KKA, BA-KKS, KKV).

**So waren die bisherigen Gebäudekategorien = Das gilt nicht mehr, weil es nicht mehr hilft!**

#### **a. für kirchlichen Verkündigungsauftrag notwendig**

(z.B. Kirchen, Kapellen, Friedhofsgebäude, Kindertagesstätten, Pfarr- und Gemeindehäuser, Jugendwerkstätten, Verwaltungsgebäude)

Das sind 76% aller Gebäude.



## **b. helfen, den kirchlichen Verkündigungsauftrag zu finanzieren**

(z.B. Wohnhäuser, Renditeobjekte, Garagen, Carports)

Das sind 22% aller Gebäude

## **c. die beiden Zielen NICHT dienen und kurz- und mittelfristig abgegeben werden können**

(z.B. unwirtschaftliche Wohnhäuser und nichtgenutzte Nebengebäude)

Das sind 2% aller Gebäude.

## **II. Methodik**

### **Vorgehensweise zur Neuerfassung:**

**Es wurde eine Projektgruppe gebildet** (Mitglieder der KKS, aus unterschiedlichen Ausschüssen und verschiedenen Regionen). Dazu gehörte auch Beteiligung aus dem Finanzausschuss der Kirchenkreissynode, da alle Baufragen mittlerweile nicht mehr ohne die Reaktion auf die aktuelle Finanzlage des Kirchenkreises und der Kirchengemeinden entschieden werden können. Das evangelische Erklär-Werk unterstütze die Projektgruppe. Die Ergebnisse wurden im KKS-Bauausschuss und im KKV vorgestellt und beraten.

### **Regeln wurden aufgestellt, welche die Plattform für die Einordnung der Ergebnisse aus der Befragung bildeten.**

- Vier Gruppen von Gebäuden werden unterschieden: sakrale Gebäude, Pfarrhäuser, sonstige relevante Gebäude und wenig relevante Gebäude
- Sakrale Gebäude beziehen sich auf Kirchen und Kapellen.
- Sonstige relevante Gebäude beinhalten Gemeindehäuser, Gemeindebüros und Wohnhäuser.
- Wenig relevante Gebäude umfassen Garagen, Carports, Schuppen, Wirtschaftsgebäude, Glockentürme und Glockenstühle.
- Gebäude auf Friedhöfen und Kindertagesstätten wurden nicht berücksichtigt, da sie separaten Haushalten unterliegen bzw. separat betrieben werden
- Pfarrhäuser werden separat bewertet, da sie grundsätzlich einer ständigen Selbstnutzung unterliegen



- Für sakrale Gebäude sind die Nutzung und die regionale Bedeutung entscheidend
- Alle anderen Gebäude werden nach Nutzung und Zustand bewertet

### **Kriterien wurden definiert:**

#### **1. Kriterium: Nutzung – Art und Häufigkeit (sakrale Gebäude)**

- Regelmäßige Nutzung (Gottesdienste, Kasualien)
- Unregelmäßige Nutzung (Konzerte, Veranstaltungen)

#### **2. Kriterium: Regionale Bedeutung (sakrale Gebäude)**

- Regionale Zentrumskirchen: Lüchow, Dannenberg, Hitzacker, Clenze und Gartow
- Lokal bedeutende Kirchen (in Gemeinden mit über 750 Mitgliedern): Breselenz, Lemgow, Plate, Quickborn, Schnega, Trebel und Wustrow
- Alle anderen Kirchen und Kapellen

#### **3. Kriterium: Nutzung – Art und Häufigkeit (andere Gebäude)**

- Vermietung
- Gemeindebüros, Pastorenbüros, andere Büros
- Gruppenräume und Veranstaltungen
- Lagerraum oder ähnliches

#### **4. Kriterium: Gebäudezustand (andere Gebäude)**

- Separate Bewertung von 16 verschiedenen Elementen
- Fußböden, Fenster, Türen, Wände und Decken, Öfen und Abzüge, Heizung, Dachboden, Keller, Dacheindeckung, Dachentwässerung, Außenfassade, Abwassersystem, Baumbestand, Einfriedung, Zuwege und sonstige Bauelemente.

### **Beteiligung der Gemeinden**

- Separate Online-Fragebögen für jedes Gebäude oder Gebäudeteil.
- Vollständige Beteiligung der Kirchengemeinden: 100 % qualifizierte Antworten zu allen angefragten Gebäuden und Gebäudeteilen bis Februar 2023 (ohne Friedhofsgebäude und Kindertagesstätten).

### **Auswertung der Informationen aus den Gemeinden:**



Um Gebäude differenzieren zu können und Vergleiche zwischen einzelnen Gebäuden zu ermöglichen wurden die Informationen der Kirchengemeinden aus den Online-Fragebögen in Zahlen umgewandelt. (Die Zahlenwerte und die Punktegewichtung wurden in verschiedenen Varianten durchgespielt. Am Ergebnis und der Aussagefähigkeit ändert sich dabei nichts.)

## 1. Sakrale Gebäude

- Regelmäßige Nutzung
  - 0 bis 3 Veranstaltungen pro Monat = 1 Punkt
  - 4 bis 8 Veranstaltungen pro Monat = 3 Punkte
  - >8 Veranstaltungen = 5 Punkte
- Unregelmäßige Nutzung
  - 0 bis 3 Veranstaltungen pro Jahr = 1 Punkt
  - 4 bis 6 Veranstaltungen pro Jahr = 2 Punkte
  - 7 bis 12 Veranstaltungen pro Jahr = 4 Punkte
  - >12 Veranstaltungen pro Jahr = 5 Punkte

Punkte addiert für regelmäßige und unregelmäßige Nutzung

- Regionale Bedeutung
  - Regionale Zentrumskirchen = 5 Punkte
  - Lokal bedeutende Kirchen = 3 Punkte
  - Weniger bedeutende Kirchen und Kapellen = 1 Punkt

(Datenbeispiel für sakrale Gebäude)

## Ergebnis – sakrale Gebäude

## 2. Pfarrhäuser

- Nutzung
  - Pastorenwohnung = 10 Punkte
  - Private Vermietung = 5 Punkte
  - 1 bis 10 Bürostunden pro Woche = 1 Punkt
  - 11 bis 20 Bürostunden pro Woche = 3 Punkte
  - 21-40 Bürostunden pro Woche = 5 Punkte



- 1 bis 4 Veranstaltungen pro Monat = 1 Punkt
- 5 bis 10 Veranstaltungen pro Monat = 3 Punkte
- >10 Veranstaltungen pro Monat = 5 Punkte
- Punkte addiert für alle Nutzungen
- Zustand (einzeln für jedes abgefragte Element)
  - Keine Reparaturen nötig = 5 Punkte
  - Kleine Reparaturen nötig = 4 Punkte
  - Größere Reparaturen nötig = 3 Punkte
  - Komplettsanierung nötig = 1 Punkt
  - Durchschnitt berechnet für alle relevanten Elemente

(Datenbeispiel für Pfarrhäuser – Nutzung)

(Datenbeispiel für Pfarrhäuser - Zustand)

## Ergebnis Pfarrhäuser

### 3. Sonstige relevante Gebäude

- Nutzung
  - Private Vermietung = 5 Punkte
  - 1 bis 10 Bürostunden pro Woche = 1 Punkt
  - 11 bis 20 Bürostunden pro Woche = 3 Punkte
  - 21-40 Bürostunden pro Woche = 5 Punkte
  - 1 bis 4 Veranstaltungen pro Monat = 1 Punkt
  - 5 bis 10 Veranstaltungen pro Monat = 3 Punkte
  - >10 Veranstaltungen pro Monat = 5 Punkte
  - Lagerraum = 1 Punkt
  - Punkte addiert für alle Nutzungen
- Zustand (einzeln für jedes abgefragte Element)
  - Keine Reparaturen nötig = 5 Punkte
  - Kleine Reparaturen nötig = 4 Punkte
  - Größere Reparaturen nötig = 3 Punkte
  - Komplettsanierung nötig = 1 Punkt
  - Durchschnitt berechnet für alle relevanten Elemente



#### 4. Wenig relevante Gebäude

- Zustand (einzeln für jedes abgefragte Element)
  - Keine Reparaturen nötig = 5 Punkte
  - Kleine Reparaturen nötig = 4 Punkte
  - Größere Reparaturen nötig = 3 Punkte
  - Komplettsanierung nötig = 1 Punkt
  - Durchschnitt berechnet für alle relevanten Elemente

### III. Das bedeutet konkret!

Über das bisher dargestellte hinaus steht der Kirchenkreis mit seinen Kirchengemeinden und Einrichtungen unter folgenden, vom Bauausschuss festgestellten, Zwängen:

- Viele Gemeinden haben nicht genug Geld, um alle Gebäude so in Stand zu halten, wie sie es gerne möchten
- In Zukunft werden die finanziellen Spielräume noch enger
- **Baumaßnahmen müssen priorisiert werden und dabei sollte nicht nur auf Gebäudeschäden geachtet werden, sondern auch auf die Nutzung und die Bedeutung der Gebäude.**
- **Für Kirchen/Kapellen kann das bedeuten, dass wir sie nicht zuallererst verkaufen und schließen, sondern, wenn die finanzielle Lage es zulässt, umnutzen oder pfleglich mit ihnen umgehen, aber wie in der Archäologie gehandhabt: Was wir nicht mehr können späteren Generationen oder Ressourcen überlassen.**

#### Das heißt in 12 Punkten:

1. Die Baumittel in **Zuweisung und Rücklagen reichen nicht mehr** alleine für den Erhalt des derzeitigen Gebäudebestandes.
2. Nur noch ein **äußerst reduzierter Anteil des jetzigen Gebäudebestandes** an wenigen ausgewählten Punkten kann erhalten werden. Selbst dazu ist die Reduktion und die Umwandlung des Ist-Bestandes in Liquidität notwendig.



3. Der Schwerpunkt muss auf dem Abstoßen von Gebäuden und auf dem **Verzicht einer Gebäudepräsenz** an allen Orten kirchlichen Handelns ausgerichtet sein.
4. Die **Verantwortungsmöglichkeiten und die Verantwortungsbereitschaft sowie Haftungsfragen** können durch die einzelnen Kirchengemeinden alleine deshalb nicht mehr dargestellt werden, weil die finanziellen Möglichkeiten nicht mehr gegeben sind.
5. Die Bewirtschaftung und der Erhalt von Gebäuden darf nur **ausschließlich dem Zweck der Durchführung kirchlicher Praxis dienen**. Dazu können Partnerschaften im Sozialraum unterstützend wirken.
6. Der **Aufwand der Gebäudeverwaltung** steht in Konkurrenz zur praktischen Arbeit und verbraucht Personalressourcen „am verkehrten Ort“.
7. **Funktionsgebäude wurden vermehrt in Sondervermögen umgewandelt**. Sie können sich in der Regel nicht selbst tragen und dadurch nicht adäquat betreut und versorgt werden. Deren Einnahmen müssten in die Gemeindegemeinschaft fließen. Der dadurch verursachte Verwaltungsaufwand belastet den Haushalt des Kirchenkreises. Insgesamt stellen diese Gebäude eher eine Belastung dar.
8. Bei dem **Erhalt von Kirchen** schöpfen wir aus dem Beispiel zum Erhalt der Kirche in Hitzacker Ideen für Alternativen bei der Finanzierung. Die Selbstaktivierung von Kirchengemeinden für ihre Kirche nimmt Einfluss auf die Priorisierung der Maßnahmen. Wir rechnen zukünftig mit einem stärker werdenden Einfluss dieses Aspektes.
9. Bei den **Gebäuden des Kirchenkreises gibt es einen enormen Investitionsstau**. Dazu gehören auch die Pfarrhäuser, aber auch jene Gebäude, in denen die kirchlichen Dienste untergebracht sind.
10. **Denkmalschutzpflegerische Ansprüche** gefährden die Durchführung von Gebäudesanierungen. Es ist ein Verdrängungskriterium.
11. Derzeitige Baumaßnahmen zeigen auf, dass durch **Klimaschutzmaßnahmen** alle Dimensionen der Machbarkeit im Gebäudemanagement überschritten werden.
12. Angesichts der Gesamtlage ist der **Umgang mit Archiven** in jeder Form ein erhebliches Problem, zumal der Kirchenkreis über seine Archivkultur nicht unabhängig entscheiden kann.



#### IV. Fazit zum Gebäudebedarfsplan

Der Kirchenkreis wird nicht mehr in der Lage sein, nach den jetzigen vorgesehenen Bauplanungsparametern, die Baumittel über Jahre hinaus festlegen, angemessen handeln zu können.

Die Priorisierung wird also durch Nutzungszwänge und finanzielle Abwägungen geleitet sein.

Eine zeitnahe, unmittelbare Zusammenarbeit zwischen Finanz-/Bau- und Entscheidungsgremien ist notwendig.

Bei Entscheidungen zur Nutzung und zum Erhalt von kirchlichen Gebäuden im Kirchenkreis Lüchow-Dannenberg haben alle relevanten Gremien die im Gebäudebedarfsplan bestimmte Priorisierung von Gebäuden zu berücksichtigen. Hierfür stehen Matrizen für alle kirchlichen Gebäude zur Verfügung. Abweichende Entscheidungen müssen begründet werden.

#### Weitere Zielvorgaben zum Gebäudebedarfsplan

Das Finanzausgleichsgesetz, das bei der Erstellung der Gebäudekonzepte (FAG) maßgeblich ist, schreibt ein Gebäudemanagement mit klaren Zielen vor, um durch die Landekirche mit Bauzuweisungen ausgestattet werden zu könne. Das betrifft sowohl die Grundzuweisung als auch einzelne Zuweisungen für die unterschiedlichsten Aufgaben und Bereiche, z.B. Klimafonds, Sanierungszuschüsse von Kirchen, Grüner Hahn, Energiefonds etc..

Alle genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen unterliegen dieser Maßgabe.

Dabei sind insbesondere folgende Zielvorgaben zu berücksichtigen:

- Es wird angestrebt, die im Kirchenkreis vorhandenen Flächen in kirchlichen Gebäuden (Kirchen, anerkannte Kapellen, Gemeindehäuser oder -räume und Pfarrhäuser; Stichtag: 22.11.2023) **von insgesamt 243 Gebäuden ab sofort bis zum 31.12.2028 so zu verringern, dass ¼ des aktuellen Bestandes noch**



**erhalten bleiben können.** Darin enthalten sind Kirchen, Kindergärten, Pfarrhäuser und zentrale Verwaltungsstellen.

- **Kirchen sollen grundsätzlich nach Maßgabe der Matrix des Gebäudebedarfsplans in ihrem Bestand erhalten bleiben.** Soweit es die Gemeindesituation zulässt und es bautechnisch und denkmalpflegerisch möglich ist, soll eine multifunktionale Nutzung, z. B. für Gemeindeveranstaltungen, angestrebt werden. Auch die Stilllegung von Kirchen und Kapellen gehört zu den abzuwägenden Maßnahmen. Kirchengemeinden werden aufgefordert beim Erhalt ihrer kirchlichen Gebäude bei der Mittelakquise selbst tätig zu werden.
- Bei der Festlegung von Prioritäten können sich Kirchengemeinden auch gegen den Erhalt oder aktuelle Sanierungsmaßnahmen ihrer Kirchen und Kapellen entscheiden.
- **Die Höchstflächenregelung setzen wir aus** und verweisen auf das Gemeindegebäudekonzept. Damit sollen Zusammenführungen zur aktiven Nutzung einzelner Gebäude nicht verhindert werden.
- **Der Bedarf an Pfarrhäusern oder -wohnungen richtet sich nach der Stellenplanung.** Nicht mehr benötigte Pfarrhäuser oder -wohnungen sind grundsätzlich zugunsten der Pfarrstellenausstattung im Kontext des gesamten Kirchenkreispfarramtes zu veräußern oder anderweitig diesem Zweck zuzuführen.
- **Nicht zum Kernbestand gehörende Gebäude** sollen nur erhalten werden, wenn neben den Kosten für regelmäßige Bauunterhaltung und periodische Sanierung auch eine marktübliche Rendite erwirtschaftet werden kann. Ansonsten ist auf diese zu verzichten.
- Möglichkeiten der **Mehrfachnutzung von Räumen und Gebäuden** innerhalb der Kirchengemeinden und Regionen oder mit Dritten sind anzustreben.

**Zur Umsetzung des Gebäudebedarfsplans hat der KKV am 15.05.2024 den folgenden Maßnahmenkatalog beschlossen:**



**Entscheidungen** über Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen an kirchlichen Gebäuden, auch über deren Veräußerung, **verbleiben bei den Kirchengemeinden** und Gesamtkirchengemeinden.

**Ausgenommen sind Maßnahmen an Pfarrhäusern**, für die der Kirchenkreis zuständig ist.

**Dafür sind durch die Gesamtkirchengemeinden und Kirchengemeinden tragfähige und verbindliche Konzepte (Gemeindegebäudekonzept) zu entwickeln.**

Diese **Gemeindegebäudekonzepte** umfassen den Behalt von Gebäuden, deren Finanzierung und Unterhaltung aller aufkommender Kosten, den Verkauf zur Entlastung und die Abgabe von Gebäuden an kirchliche Dritte, die Möglichkeit den Verkauf von Gebäuden zur Gebäudefinanzierung einzusetzen, die Konzentration von vielen Gebäuden auf wenige, den zukünftigen Bedarf angepassten Gebäuden in gemeinsamer, vielfältiger Nutzung.

Zu berücksichtigen ist, dass

- kirchliche Gebäude primär kirchlicher Arbeit offenstehen
- die kirchliche Nutzung mit Dritten gemeinsam einer Sozialraumorientierung angepasst ist
- jedes gemeindliche Gebäude grundsätzlich selbst bewirtschaftet, verantwortet und verwaltet werden kann.

**Das Gemeindegebäudekonzept ist bei jeglicher Baumaßnahme zu berücksichtigen und zu aktualisieren.**

Kirchengemeinden als **Eigentümer** von Gebäuden sind in der **Pflicht**, ihren Gebäudebestand laufend zu überprüfen und notwendige Maßnahmen zu ergreifen.

Wegen der geringer-werdenden finanziellen Spielräume sollen Kirchengemeinden die Zahl ihrer Gebäude auf das zur **Sicherstellung des kirchlichen Auftrages notwendige Maß** reduzieren.

Zur **Priorisierung von baulichen Maßnahmen** haben KVs und GKV den Gebäudebedarfsplan als Bewertungsgrundlage zurate zu ziehen. Abweichende



Entscheidungen müssen begründet werden.

Bei **Empfehlungen und Entscheidungen bezüglich finanzieller Unterstützung** von Baumaßnahmen durch den Kirchenkreis haben KKA, Bauausschuss der KKS und der KKV den Gebäudebedarfsplan zurate zu ziehen. Abweichende Entscheidungen müssen begründet werden.

Der **Gebäudebedarfsplan**, dafür verwendete Kriterien und Bewertungen sollen in regelmäßigen Abständen, spätestens alle sechs Jahre, überprüft und aktualisiert werden.

**Klimaschutzmaßnahmen** an Gebäuden werden durch eine neue, dafür extra einzurichtende, Finanzierungssystematik berücksichtigt.

