

EVANGELISCHE  
KIRCHE  
IM RHEINLAND

# WENIGER IST MEHR

WELCHES GEBÄUDE WIRD VERKAUFT?  
GEBÄUDESTRUKTURANALYSE ALS GRUNDLAGE  
EINER ENTSCHEIDUNG

Sonderdruck aus dem »Handbuch Gemeinde & Presbyterium«



ARBEITSHILFE



# VORWORT

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,  
LIEBE SCHWESTERN UND BRÜDER,

beim Thema Kirche und Finanzen sind in den Zeiten struktureller Veränderungen die Gebäudefragen von besonderer Brisanz. Es geht um Bindungen an Gebäude, die mehr sind als nur Veranstaltungsorte. Derzeit wird in vielen Presbyterien über die notwendige Reduzierung von Gebäuden diskutiert, was häufig auf grundsätzliche und emotionale Widerstände stößt. Wir empfehlen deshalb den Kirchengemeinden, bei ihren Überlegungen zum Gebäudebestand zunächst eine gründliche Analyse durchzuführen, bei der auch die Gesamtkonzeption gemeindlicher Aufgaben Berücksichtigung findet. Für den Fall, dass Kirchengebäude aufgegeben oder umgenutzt werden müssen, hat die Kirchenleitung inzwischen Kriterien festgelegt, die diese Entscheidungen erleichtern sollen.



Die vorliegende Broschüre soll Ihnen als Arbeitshilfe bei den notwendigen Entscheidungsprozessen dienen, damit nachvollziehbare und akzeptable Ergebnisse erzielt werden können. Sie enthält neben dem Wortlaut des Kirchenleitungsbeschlusses zwei Textauszüge aus dem »Handbuch Gemeinde & Presbyterium«, das der Medienverband der Evangelischen Kirche im Rheinland herausgegeben hat.

Künftig soll mit dem Antrag auf Genehmigung einer Entwidmung, eines Verkaufs oder eines Abrisses eines gottesdienstlich genutzten Gebäudes eine Gebäudestrukturanalyse, wie sie in dieser Broschüre vorgestellt wird, vorgelegt werden. Gerade in Zeiten knapper werdender Finanzmittel und Möglichkeiten kommt es darauf an, Veränderungen als Chancen der Neuorientierung zu begreifen und sie auch zu nutzen! Helfen Sie mit, Visionen für die Zukunft Ihrer Gemeinde zu entwickeln!

Ihr

**Georg Immel**  
Oberkirchenrat der Evangelischen Kirche im Rheinland

## BESCHLUSS DER KIRCHENLEITUNG

Kirchenleitung und Landeskirchenamt haben folgende Grundsätze für ihre Genehmigungen bezüglich gottesdienstlich genutzter Gebäude gemäß § 46 Abs. 3, § 31 Abs. 1 und § 43 Abs. 1 Nr. 5 Verwaltungsordnung (VwO) beschlossen:

1. Kirchen sind in ihrer architektonischen Gestalt und durch ihre Nutzung als Gottesdienstort für die christliche Gemeinde selbst wie für die Öffentlichkeit wichtiger Bestandteil der Bezeugung des Evangeliums. Sie sind grundsätzlich zu erhalten und ihrer Bestimmung gemäß zu nutzen.

Den Kirchengemeinden und Kirchenkreisen wird empfohlen, für ihren jeweiligen Bereich eine Gebäudestrukturanalyse auch unter regionalen Gesichtspunkten durchzuführen. Dabei sollen die Gesamtkonzeptionen gemeindlicher Aufgaben Berücksichtigung finden. Mit dem Antrag auf Genehmigung einer Entwidmung, eines Verkaufs oder eines Abrisses eines gottesdienstlich genutzten Gebäudes soll eine Gebäudestrukturanalyse vorgelegt werden.

2. Bei der Entscheidung über die Genehmigung der Entwidmung einer Gottesdienststätte gem. § 46 Abs. 3 VwO sind folgende Grundsätze zu beachten:

- a) Es müssen Gottesdienststätten in ausreichender Zahl in der Kirchengemeinde verbleiben.
- b) Die künftige Nutzung des Gebäudes darf kirchlichen Interessen nicht zuwider laufen. Dabei sind die Grundsätze über den Verkauf von gottesdienstlich genutzten Gebäuden entsprechend zu beachten.

3. Bei der Entscheidung über die Genehmigung eines Verkaufs einer Gottesdienststätte gem. § 31 Abs. 1 VwO sind folgende Grundsätze zu beachten:

- a) Bei der Entscheidung über den Verkauf ist die öffentliche Wirkung und die historische Bedeutung des Gebäudes sowie die Identifikation der Bevölkerung mit dem Gebäude (Symbolwert) besonders zu berücksichtigen.
- b) Der Verkauf an evangelische kirchliche Träger sowie an Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft christlicher Kirchen auf örtlicher, regionaler oder auf Bundesebene ist grundsätzlich zu genehmigen.
- c) Der Verkauf an eine jüdische Gemeinde ist in der Regel zu genehmigen.

- d) Der Verkauf an Gemeinden fremder Sprache und Herkunft kann in der Regel genehmigt werden, wenn sie in die in Abt.III geführten Liste aufgenommen worden sind. Der Verkauf an andere nicht verzeichnete fremdsprachige Gemeinden kann nur ausnahmsweise erfolgen. Bei anderen christlichen Gruppierungen, die nicht unter Buchstabe a) erfasst sind, ist im Einzelfall entsprechend zu entscheiden.
- e) Der Verkauf an einen nichtkirchlichen Nutzer ist in der Regel zu genehmigen, wenn das Gebäude in Zukunft kulturellen oder mildtätigen Zwecken dienen soll. Das gleiche gilt für eine private Nutzung ohne größere Außenwirkung. Soll das Gebäude gewerblich genutzt werden, so kann dies ausnahmsweise genehmigt werden, wenn aufgrund der baulichen Anlage eine Erkennbarkeit des Gebäudes als Kirche in Zukunft nicht mehr gegeben sein wird und zu erwarten ist, dass nach Ablauf von ca. zehn Jahren das Gebäude kein kirchliches Identifikationsmerkmal mehr sein wird oder wenn die gewerbliche Nutzung keine größere Außenwirkung entfaltet und mit kirchlichen Interessen vereinbar ist.
- f) Der Verkauf an nichtchristliche Religionsgemeinschaften mit Ausnahme eines Verkaufs nach Buchstabe c) oder an weltanschauliche Vereinigungen ist grundsätzlich nicht genehmigungsfähig.
- g) Ein Verkauf mit der Folge des Abrisses ist zu genehmigen, wenn eine angemessene Nutzung des Kirchengebäudes dauerhaft nicht möglich erscheint und das Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht.
- h) Bei der vertraglichen Gestaltung des Verkaufs ist dafür Sorge zu tragen, dass bei einem Weiterverkauf kirchliche Interessen gewahrt bleiben.

4. Die Genehmigung eines Abrisses eines denkmalgeschützten gottesdienstlichen Gebäudes gem. § 43 Abs.1Nr.5 VwO kann nur in besonders begründeten Ausnahmefällen erfolgen.

*Beschluss des Landeskirchenamtes vom 26.04.2005*

Fallen der Zeitpunkt der Entwidmung und der Verkauf bzw. der Abriss einer Gottesdienststätte auseinander, so ist die Entwidmung unter dem Vorbehalt zu genehmigen, dass ein Antrag über die Genehmigung der Folgenutzung bzw. des Abrisses erneut vorgelegt wird.

## WENIGER IST MEHR

Welches Gebäude wird verkauft? Gebäudestrukturanalyse als Grundlage einer Entscheidung | Von Gudrun Dombek

Als evangelische Kirche haben wir den Auftrag, den Menschen das Evangelium zu verkünden. Dafür müssen wir Finanz- und Sachmittel, Räume und Gebäude bereitstellen. Ohne zuverlässige Orte ist ein lebendiges Gemeindeleben nicht vorstellbar. Der Wandel im kirchlichen Leben und der Rückgang der Kirchensteuereinnahmen wirken sich jedoch auf die Gemeindegemeinschaft aus. Es stellt sich zum Beispiel die Frage, wie der zu große Gebäudebestand einer kleiner werdenden Kirchengemeinde angepasst werden kann. Wenn die Gemeinden weniger Geld haben, wie können dann alle Gebäude unterhalten werden? Wie ist mit baulichen Mängeln umzugehen? Was ist zu tun, wenn ein Sanierungsstau eingetreten ist und die Gebäude unattraktiv aussehen und ästhetisch vernachlässigt erscheinen? Wie können die Gemeinden den besonders hohen Aufwand für die Erhaltung der kirchlichen Denkmale auf Dauer leisten?

Die Presbyterien müssen Strategien für die zukünftige Gemeindegemeinschaft und ihre Standorte überdenken und weiter entwickeln. Sie müssen prüfen, welche Gebäude und Grundstücke für die zukünftigen Aufgaben gebraucht werden und vom finanziellen Aufwand her zu erhalten sind. Der Gebäudebestand in den Gemeinden ist oft zu hoch und könnte vielerorts durch bessere Raumnutzung reduziert werden. Gebäude, die derzeit zwar dem kirchlichen Dienst gewidmet sind, aber künftig aus inhaltlichen, ökonomischen oder architektonischen Gründen nicht mehr unterhalten werden können, müssen mittelfristig aus ihrer Zweckbindung entlassen werden.

Die Erfahrung zeigt, dass solche Überlegungen zur Aufgabe von Gebäuden und Grundstücken oft auf grundsätzliche und emotionale Widerstände stoßen. Dabei kann diese Entscheidung dazu beitragen, für die verbleibenden Gebäude die notwendigen Bauleistungen zu gewährleisten und den Personalbedarf zu sichern.

Jede bauliche Situation in einer Gemeinde ist ein Einzelfall und bedarf intensiver Beratung, wie sie zum Beispiel die Bauberatung der Landes-

kirche bietet. Die nachfolgenden Hinweise zur Erstellung einer Gebäudestrukturanalyse bieten den notwendigen Entscheidungsprozessen in den Gemeinden eine objektive Grundlage, auf der nachvollziehbare und akzeptable Ergebnisse erarbeitet werden können. Gerade in Zeiten knapper werdender Finanzmittel und Möglichkeiten kommt es darauf an, Veränderungen als Chancen der Neuorientierung zu begreifen und sie auch zu nutzen – in Gemeinschaft.



*Die Schere zwischen Lohn-/Einkommenssteuer sowie Kirchensteuer klapft immer weiter auseinander*

## GEBÄUDESTRUKTURANALYSE

Viele der vorgeschlagenen Arbeitsschritte können von der Gemeinde selbst vorbereitet werden, zum Teil ist auch die Mithilfe einer Architektin bzw. eines Architekten oder ein Gutachten notwendig. Die Bauberatung der Landeskirche hilft bei weiteren Fragen und zusätzlichem Informationsbedarf. Wenn zum Beispiel Entwidmungsanträge und Anträge auf Grundstücksverkäufe gestellt werden, sollen die Arbeitsergebnisse aus der Gebäudestrukturanalyse mit entsprechenden Übersichten und Grafiken beigelegt werden.

Grundlage für eine objektive Beurteilung des gemeindlichen Immobilienbestandes ist zunächst eine Bestandsaufnahme. Viele verschiedene

Daten müssen zusammen getragen werden. Sofern sie nicht in der Gemeinde vorhanden sind, können sie bei verschiedenen Quellen recherchiert werden, auf die jeweils hingewiesen wird.

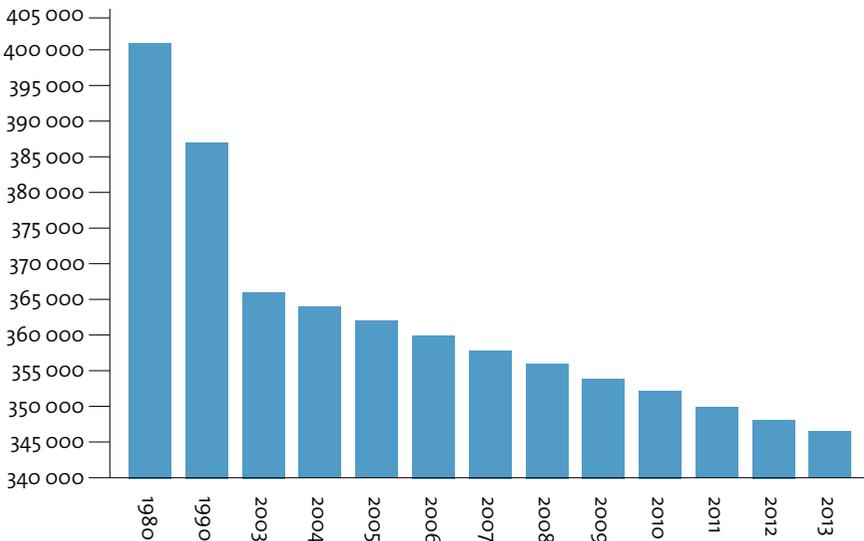
### Wie entwickelt sich unsere Stadt bzw. unsere Kommune?

Ziel des ersten Arbeitsschrittes ist es, das soziale Umfeld der Gemeinde und seine Zukunft zu verorten:

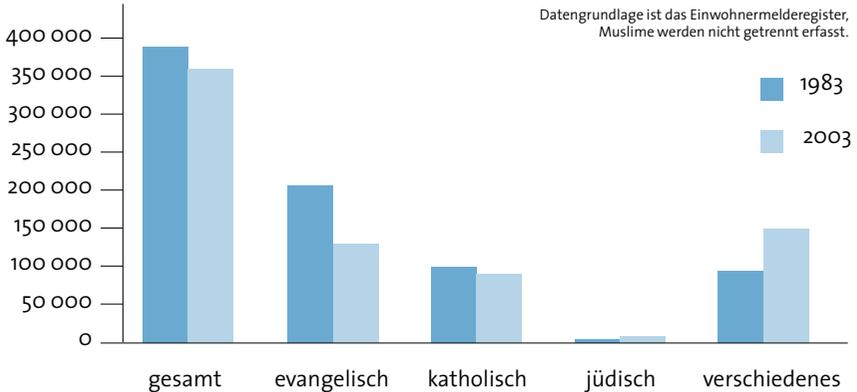
- Wie ist die Bevölkerungsentwicklung insgesamt?
- Wie entwickeln sich die Religionsgruppen?
- Wie entwickelt sich die Altersstruktur?
- Welche Bevölkerungsprognose liegt vor?
- Welche zukünftige Stadtentwicklung (neue Bau- oder Wohngebiete) ist zu erwarten?

Quellen: Stadtverwaltung/Amt für Statistik, Einwohnermeldeamt, Stadtplanungsamt/Internet

### Bevölkerungsprognose der Stadt Wuppertal



### Religionsgruppen in Wuppertal im Vergleich



### Wie entwickelt sich unsere Kirchengemeinde?

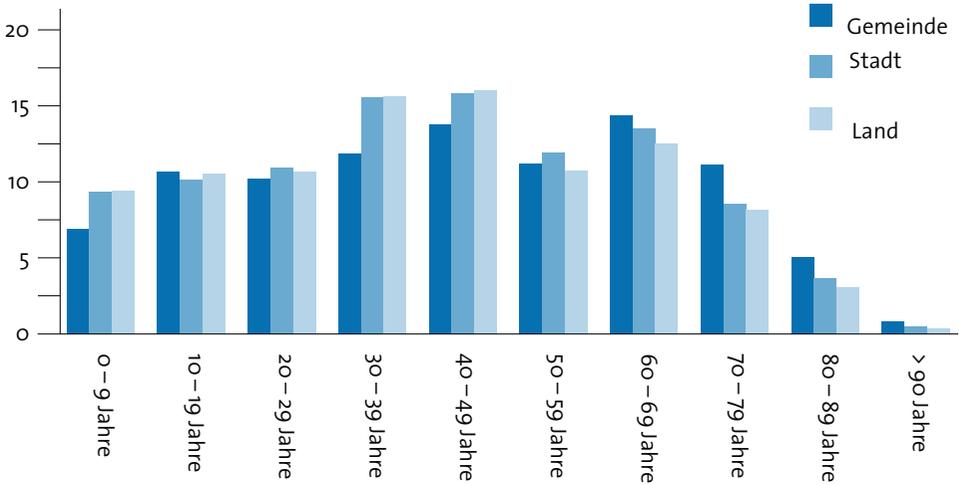
- Wie ist die Altersstruktur der Kirchengemeinde im Vergleich zur Stadt bzw. Kommune?
- Wie sieht die Entwicklung der Gemeindemitgliederzahlen in der Kirchengemeinde aus?

Quellen: Stadtverwaltung, Kirchenkreis, Archive, Jubiläumsbroschüren

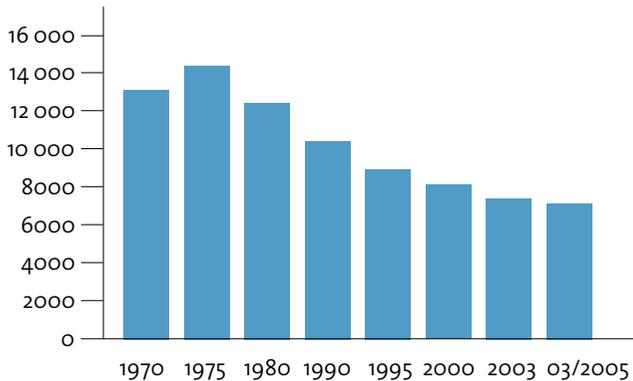
### Bevölkerungsstruktur der Stadt Wuppertal (31.12.2003)

Bevölkerung	Absolute Zahl	in %
Gesamtbevölkerung	363 623	100,00
evangelische Bevölkerung	133 725	36,77
katholische Bevölkerung	84 495	23,24
jüdische Bevölkerung	1 846	0,51
Ohne/andere Religion	143 557	39,48
Gesamtbevölkerung	363 623	100,00
ausländische Bevölkerung	49 167	13,52
deutsche Bevölkerung	314 456	86,48

Altersstruktur der Kirchengemeinde Vohwinkel (Wuppertal)  
im Vergleich zur Kommune und zum Land NRW



Entwicklung der Gemeindemitgliederzahlen  
der Wuppertaler Gemeinde Vohwinkel



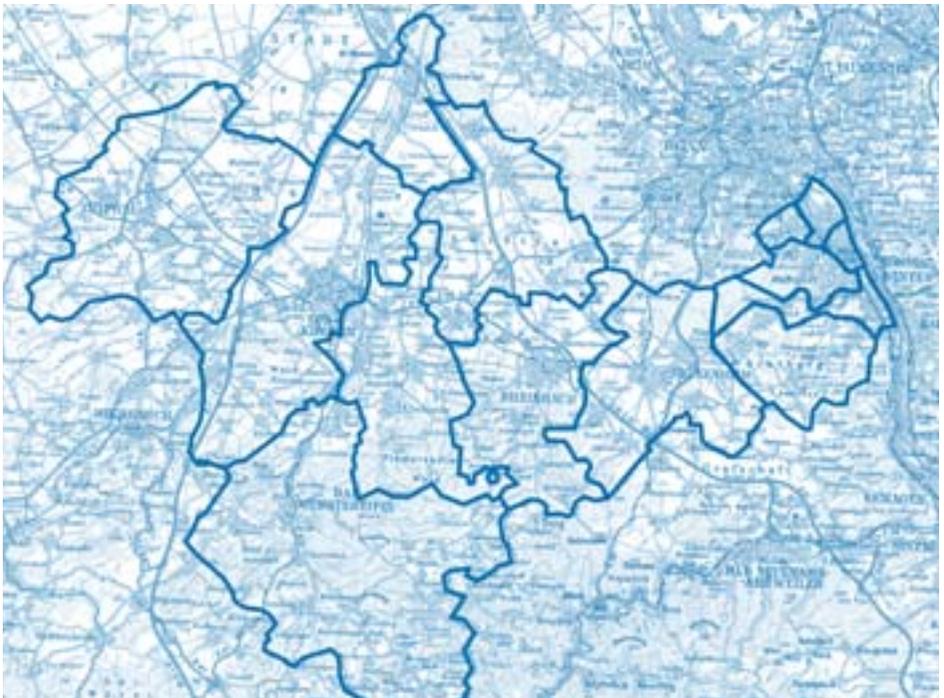
## Welche Gebäude und Räume hat unsere Kirchengemeinde?

Zusammenzustellen sind mehrere Übersichten:

- Auflistung der Gebäude (mit genauen Adressen und Angabe des Gebäudetyps)
- Übersichtsplan der Standorte im Untersuchungsgebiet (Grundlage: Stadtplan mit Eintragung der Gemeindegrenzen)
- Bestandspläne der einzelnen Gebäude (Lagepläne, Grundrisse etc.)
- Auszug aus dem aktuellen Katasterplan
- Auszug aus dem Grundbuch
- baurechtliche Beurteilungen (z.B. Bebauungsplan)

Quellen: Bauakten der Gemeinde, des Kirchenkreises, ggf. des Landeskirchenamtes, Katasteramt, Grundbuchamt, Bauordnungsamt

## Übersichtsplan eines Kirchenkreises mit den Gemeindegrenzen



### Wie sehen die Räume unserer Kirchengemeinde aus?

In diesem Arbeitsschritt geht es um wichtige Details, die für jedes einzelne Gebäude aufzulisten sind:

- Gebäudeart (Kirche, Gemeindehaus, Pfarrhaus)
- Baujahr
- Gebäudegröße (Grundfläche, umbauter Raum)
- Grundstücksgröße
- Konstruktion (gemauerte Wände oder Fachwerk, Flachdach, Holzfenster, Kunststofffenster mit Doppelverglasung etc.)
- Nutzung(en), einschließlich genutzte Fläche
- eventuelle Nutzungseinschränkungen/Besonderheiten
- Haustechnik (z.B. Heizung)
- behinderten- und/oder kinder- und/oder seniorengerechte Ausstattung
- Denkmalschutz
- Bodenrichtwert der Umgebung (Katasteramt)
- Betriebskosten
- Mieteinnahmen
- Kosten der laufenden Instandhaltung
- letzte Generalsanierung (Art/Jahr)
- geschätzter Investitionsbedarf in den nächsten fünf Jahren (für welche Maßnahmen?)
- Personal (Küsterin/Küster)

Quellen: Bauakten, Versicherungsunterlagen, Katasteramt, Architektin bzw. Architekt

## Gebäudebeschreibung eines Gemeindehauses

<b>Gebäudeart</b>	Gemeindehaus
<b>Baujahr</b>	1868
<b>Grundstück</b>	
Grundstücksgröße	1380 qm
Bodenrichtwert	180 g/qm
Außenbereich	Garten
PKW-Stellplätze	2 Garagen
<b>Gebäude</b>	
Nutzfläche Gebäude	540 qm
Umbauter Raum	3320 cbm
Denkmalschutz	ja
Evtl. Nutzungseinschränkung	Gemeinbedarfsfläche nach Bebauungsplan
Behindertengerecht	nein
<b>Nutzung</b>	
Gemeindesaal	130 qm, ca. 100 Personen
Gruppenräume	3 (15, 15 und 20 qm)
Büroräume	
Wohnungen	2 (je 85 qm)
<b>Konstruktion</b>	
Wände	Mauerwerk, verputzt
Decken	Holzbalken
Fenster	Holz
Dach	Ziegel
Haustechnik	Heizung 1984 erneuert
<b>Baulicher Zustand</b>	
letzte Generalinstandsetzung	1984
Getätigte Investitionen der letzten zehn Jahre	125 000 Euro

## GUDRUN DOMBEK

*Jahrgang 1964, Architektin und Bauassessorin, kam nach mehrjähriger Tätigkeit in der kommunalen Bauverwaltung 2001 in das Landeskirchenamt. Sie ist stellvertretende technische Leiterin der Liegenschaftsverwaltung, die u.a. den Gebäudebestand der rheinischen Kirche instand hält bzw. instand setzt. Ein weiterer Schwerpunkt liegt bei der Bauberatung für die Kirchengemeinden. Die Bauberatung unterstützt und begleitet in allen Phasen des Bauens, hier reicht das Spektrum von »Bauleitplanung« über »Denkmalpflege« bis Gebäudestrukturanalyse.*



Geschätzter Investitionsbedarf der nächsten fünf Jahre (ggf. notwendige Maßnahmen)	50 000 Euro (Fenstererneuerung, Anstrich)
<b>Kosten</b>	
Betriebskosten (Energie, Abgaben)	
Personalkosten	
Laufende Instandhaltung	
Mieteinnahmen	
Rücklagen	
<b>Veräußerungschancen</b>	
Einschätzung	bedingt realisierbar
Bedeutung für die Gemeinde	Gottesdienstraum

### Wie nutzen wir unsere Gemeinderäume?

Diese Übersichten bilanzieren nicht nur die Nutzung der Räume, sie eröffnen vielleicht auch neue Perspektiven und Chancen:

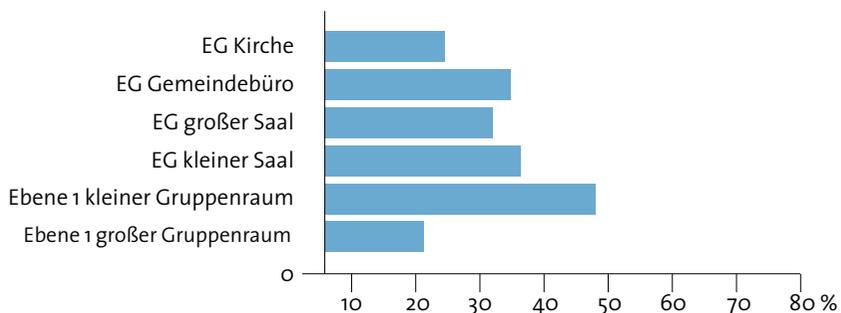
- Belegungsplan des Gebäudes
- Belegungspläne der einzelnen Räume: Welche regelmäßigen Veranstaltungen finden in jedem Raum statt, in welchem Turnus, mit welcher Personenzahl?
- Übersicht der Ausnutzung des Gebäudes (prozentual)

Quellen: Veranstaltungslisten der Kirchengemeinde,  
Gemeindebrief

## Veranstaltungen in gemeindlich genutzten Räumen

Gebäude und Raum	Turnus	Tag	Zeit	Dauer in Stunden	Gruppe	Personenanzahl					Vermietung
						Kinder	Jugendliche	Erwachsene	Senioren	Kirchengemeinde über Gemeinde hinaus	
Kaminraum	wöch	Mo	14.00-16.00	2	Schülerhilfe	25	x	x		x	x
Kaminraum	wöch	Di	15.00-19.00	4	Gruppenarbeit KU	20		x		x	
Kaminraum	vierz	Mi	19.00-21.00	2	Gesprächskreis Aussiedler	-		x	x	x	
Kaminraum	wöch	Do	20.00-22.00	2	Helferkreis			x		x	
Kaminraum	wöch	Fr	14.00-16.00	2	Schülerhilfe	25	x	x		x	x
Kaminraum	wöch	So	11.00-12.00	1	Kirchenkaffee	-	x	x	x	x	
Kaminraum	5x jä.	Sa	-	6	ök. Kinderbibelwoche	-	x	x	x	x	x
Kl. Gruppenr.	wöch	Mo	14.00-16.00	2	Schülerhilfe	25	x	x		x	x
Kl. Gruppenr.	vierz.	Di	09.00-12.00	3	Deutsch als Fremdsprache			x		x	x
Kl. Gruppenr.	wöch	Di	16.30-17.30	1	Sprechstunde Pastor zA			x	x	x	
Kl. Gruppenr.	wöch	Mi	14.00-16.00	2	Schülerhilfe	25	x	x		x	x
Kl. Gruppenr.	wöch	Fr	14.00-16.00	2	Schülerhilfe	25	x	x		x	x
Kl. Gruppenr.	5x jä.	Sa	-	6	ök. Kinderbibelwoche	-	x	x	x	x	x

## Übersicht der Ausnutzung eines Gemeindezentrums



## Belegungsplan eines Gebäudes

Uhrzeit	Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag	Freitag	Samstag	Sonntag
8.00							
9.00							
10.00							
11.00							
12.00							
13.00							
14.00							Predigt- nachge- spräch
15.00			<i>Theater- gruppe</i>	Konfirmanden			
16.00				Konfirmanden			
17.00							
18.00	Kirchen- chor		Lektorenkr.	Gospelchor			
19.00				Gospelchor			
20.00		Kammer- chor	Freundes- kreis		Bläser- kreis		
21.00							
22.00							
23.00							

Gesamt: 11,25 Stunden von max. 60 Stunden/ Woche = 18,8 %

*kursiv = vermietet*

Raum: EG, Saal

Sitzplätze (Reihe): 163

wöchentl. = 1,00

14tägig = 0,50

Größe in qm: 130

Sitzplätze (Tische): 108

monatl. = 0,25

## Was wollen wir tun? Möglichkeiten zur Nutzungsänderung

In der Zusammenfassung ist es wichtig, eventuelle Möglichkeiten nicht vorschnell auszuschließen. Wünschenswert ist es, für alle Punkte »pro« und »contra« zu bedenken und gemeinsam zu bewerten:

- Was bedeutet das Gebäude für die Gemeinde?
- Wie sind die Verkaufschancen (Einschätzungen)?
- Was bedeutet es für die Gemeinde, das Gebäude aufzugeben?
- Was bedeutet eine Aufgabe des Gebäudes für das Personal?
- Gibt es Vermietungschancen und/oder ungenutzte Nutzungsmöglichkeiten?

- Gibt es Chancen zum Umbau?
- Welche Investitionen ergeben sich aus der Entscheidung?
- Was wünscht sich die Gemeinde durch die Veränderung?
- Was darf auf keinen Fall passieren?
- Wie steht es mit der Akzeptanz/der öffentlichen Wirkung der Entscheidung?

### Beratung muss sein

Bestimmte Vorhaben der Gemeinden, zum Beispiel die Entwidmung oder der Verkauf einer Gottesdienststätte, müssen im Landeskirchenamt genehmigt werden, für andere ist die Bauberatung vorgeschrieben (siehe § 38 ff. der Verwaltungsordnung der Evangelischen Kirche im Rheinland). Das ist eine Chance, zu einer für alle Beteiligten gut durchdachten Entscheidung zu kommen – vor allem, wenn die Beratung rechtzeitig und nicht unter Zeitdruck in Anspruch genommen wird. Presbyterien sollten auch die Kompetenzen von Expertinnen und Experten vor Ort nutzen. Bei geplanten Gebäudeverkäufen lohnt es sich zum Beispiel, in Bau- und Immobilienfragen fachkundige Gemeindeglieder anzusprechen, die nicht in den Fachausschüssen und/oder im Presbyterium vertreten sind.

*Die Tabellen zur Gebäudebeschreibung sowie zu Veranstaltungen in den Gemeinderäumen sind als Excel-Tabellen im Internet abrufbar unter: [www.ekir.de/ekir/gebaeudestruktur-analyse.asp](http://www.ekir.de/ekir/gebaeudestruktur-analyse.asp) Sie können von den Gemeinden individuell verändert werden.*

### Adresse der Bauberatung:

Landeskirchenamt  
 Zentrale Liegenschaftsverwaltung/Abteilung VI  
 Hans-Böckler-Straße 7  
 40476 Düsseldorf  
 Telefon 02 11/45 62-660/-659  
 Telefax 02 11/45 62-563  
 zlv@ekir-lka.de  
 www.ekir.de

*Dieser Text entstand unter Verwendung von Materialien des Baureferats der Evangelischen Kirche von Westfalen.*

## KULTURVEREIN ODER STEUERBERATER?

Anhaltspunkte für die Aufgabe von kirchlichen Gebäuden |

Von Antje Hieronimus

Haben Gemeinden mit Hilfe einer Gebäudestrukturanalyse (siehe S. 6) alle notwendigen Informationen über ihren Gebäudebestand zusammengetragen, geht es an die konkrete Entscheidung. Dieser Artikel soll Ihnen Hilfestellungen geben, welche Gesichtspunkte für das Gemeindeleben und die Wirkung der Entscheidung nach außen beachtet werden sollten. Zugleich ist der Text Anhaltspunkt dafür, nach welchen Kriterien das Landeskirchenamt über die zum Teil notwendigen Genehmigungen entscheidet.

### Aufgabe von Gebäuden von »außen« nach »innen«

Wichtig ist sich zu vergewissern, welche Bedeutung die verschiedenen Gebäude einer Kirchengemeinde für die Gemeinde selbst, aber auch in ihrer Außenwirkung haben. So wird in der Regel die historische, denkmalgeschützte Kirche für einen Ort einen hohen Identifikationswert haben, auch für Nicht-Gemeindemitglieder. Ein Gemeindezentrum aus den 70er Jahren wird wohl genauso wie ein vermietetes Pfarrhaus wenige Bindungen hervorrufen.

Leider ist die Realität nicht immer so einfach zu beschreiben. Aufgabe ist es daher herauszufinden, welche Gebäude Kernbereiche der Gemeindearbeit verkörpern und Identifikationsmerkmale sind. Dies kann zum einen durch das äußere Erscheinungsbild, durch Traditionen oder durch die intensive kirchliche Nutzung der Fall sein. Vielleicht auch dadurch, dass die Gemeindemitglieder selbst Hand angelegt haben beim Bau oder bei der Instandsetzung eines Gebäudes. Als Grundformel kann also festgehalten werden: Je weniger Bedeutung das Gebäude für Gemeinde und Bevölkerung hat, desto eher kommt es für eine Veräußerung in Frage. Oder umgekehrt: Je höher der Symbolwert eines Gebäudes ist, desto weniger sollte an einen Verkauf gedacht werden.

### Kirchenumnutzung geht vor Kirchenverkauf

Kirchengebäude haben eine ungeheure Ausstrahlungskraft in ihre Umgebung. Es sollte daher eher daran gedacht werden, Kirchen mit wei-

teren Funktionen zu füllen als sie aufzugeben. Möglich ist, einen Teil der Kirche als Gemeinderaum abzutrennen, das Gemeindebüro oder die Diakonie in die Kirche zu verlagern.

Es gibt zahlreiche sehr gelungene Beispiele, die den sakralen Charakter der Kirche nicht beeinträchtigen, ja sogar durch die verstärkte und lebendige Nutzung der Kirche während der Woche eine ganz neue Bedeutung des Kirchenraums vermitteln und neue Beziehungen zu dem Raum entstehen lassen.



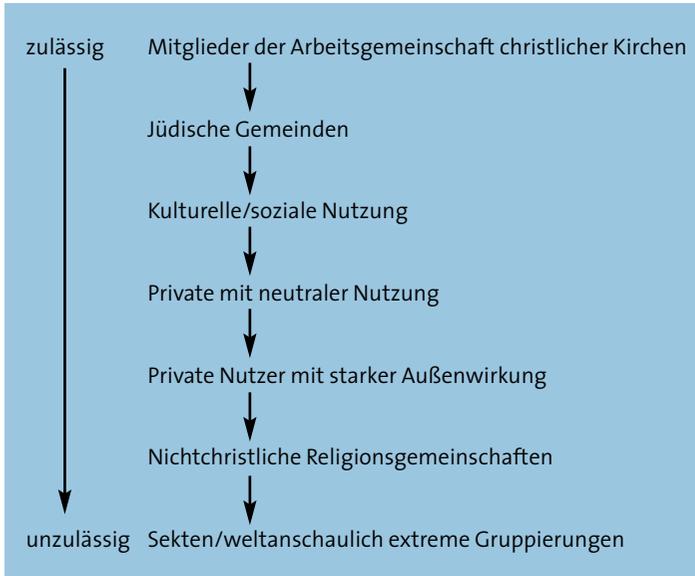
*In der Kirche von Stromberg im Kirchenkreis Nahe und Glan hat der Aachener Architekt Manfred Klinge einen Glaskubus eingebaut. So entstand ein Gruppenraum in der Kirche, der separat geheizt werden kann.*

### Kirchennahe Fremdnutzung geht vor kirchenferner Fremdnutzung

Muss eine Kirche oder eine Gottesdienststätte dennoch aufgegeben werden, ist zu fragen, welchen Nutzer sich das Presbyterium in Zukunft vorstellen kann. Je nach Symbolwert des Gebäudes gibt es hier Spielräume. Ein Gemeindezentrum, das in seiner Architektur eher einem Zweckbau ähnelt, kann eher eine kirchenferne Nutzung vertragen als die klassische Kirche mit Kirchturm.

Auch der zeitliche Abstand zur ehemals kirchlichen Nutzung ist ein Aspekt. Steht ein Gemeindehaus schon zehn Jahre leer, so ist es weniger Identifikationspunkt, als wenn eine Woche nach dem letzten Gottesdienst der Steuerberater oder die Notarin einzieht.

Jeder Einzelfall muss besonders betrachtet werden, dennoch kann die folgende Rangfolge als Anhaltspunkt für die Genehmigungsentscheidung im Landeskirchenamt dienen:



### Mitspracherechte vereinbaren

Wichtig ist, bei der Ausgestaltung der Verträge mit den Fremdnutzern den bestehenden Gestaltungsfreiraum zu nutzen. So lassen sich in manchen Bereichen Mitspracherechte oder Mitnutzungsrechte vereinbaren. Die so genannte »Kirchenfeindlichkeitsklausel« darf nicht fehlen. Sie soll sicherstellen, dass auch in Zukunft – etwa beim Weiterverkauf – keine Nutzung geschieht, die den Interessen der Kirche widerspricht, etwa die Nutzung durch Sekten, rechtsradikale Gruppen oder die Einrichtung eines Nachtclubs. Das Presbyterium muss in Kauf nehmen, dass die vereinbarten Nutzungsbeschränkungen den Verkehrswert der Immobilie beeinflussen.

### Verkaufen oder Verpachten?

Wählt die Gemeinde eine Verpachtung oder die Vergabe eines Erbbaurechts, ist sie nach wie vor Eigentümerin und hat eine größere Einflussmöglichkeiten auf die Nutzung des Gebäudes. Sollten sich ihre Bedürfnisse ändern, hätte sie die Möglichkeit, das Gebäude wieder selbst zu nutzen. Das Bedürfnis, auch bei Fremdnutzung des Gebäudes noch Einflussmöglichkeiten zu haben, ist natürlich größer, je mehr das Gebäude

durch seine Architektur als kirchliches Gebäude erkennbar ist und deshalb nach außen hin nach wie vor seine ganz eigene Sprache spricht.

Auf der anderen Seite ist zu bedenken, dass die Gemeinde eher mit dem Nutzer identifiziert wird, wenn sie Eigentümerin bleibt. So kann es bei einer kirchenfernen Nutzung sinnvoller sein, das Eigentum aufzugeben. Zu berücksichtigen ist auch, dass die Gemeinde als Eigentümerin nach wie vor Bauunterhaltungs-, zumindest Verwaltungskosten hat. Dann muss sichergestellt sein, dass die Einnahmen die Ausgaben decken.

### Abbruch der Kirche geht vor Missbrauch der Kirche

Sollte sich keine geeignete Nutzung für eine Kirche finden lassen, so mag in manchen Fällen ein Abbruch eher gerechtfertigt sein als eine Nutzung, die die Symbolkraft des Gebäudes karikiert und verunglimpft. Jedoch mag gerade bei einer historischen Kirche ein längerer Leerstand hinzunehmen sein. Viele alte Dorfkirchen im Osten Deutschlands wurden lange nicht genutzt, jetzt werden sie mit tatkräftiger Hilfe der oft kirchenfernen Bevölkerung restauriert.

### Geld vor Image?

Bei konkreten Verhandlungen stellt sich oft die Frage, ob der finanzkräftige Investor zum Zuge kommen soll, der eine kommerzielle Nutzung vorsieht, oder der örtliche Verein, der das Gebäude für kulturelle Veranstaltungen nutzen will und wenig Mittel zur Verfügung hat. Hier muss im Einzelfall abgewogen werden, welche Bedeutung – auch in der Außenwirkung – das betreffende Gebäude hat. Auf der anderen Seite ist die Gemeinde verpflichtet, mit ihrem Vermögen verantwortlich umzugehen. Schließlich dient das Vermögen der Erfüllung anderer wichtiger Zwecke der Gemeindegemeinschaft. Das heißt allerdings nicht, dass der Verkaufserlös zur Deckung des Haushaltes verwendet werden darf. Vielmehr muss überlegt werden, wie das Vermögen gewinnbringender als bisher verwendet werden kann, zum Beispiel durch den Kauf eines Mietshauses oder durch die Anlage als Kapitalvermögen.

### Nehmen Sie Beratung in Anspruch!

Bei einem umfassenden Gebäudebestand empfiehlt es sich, die Beratung einer Architektin oder eines Architekten in Anspruch zu nehmen,

#### LESETIPPS

»Kirchen umbauen neu nutzen umwidmen«, Ev. Kirche von Westfalen, Bielefeld 2001

»Orientierungshilfe zur Nutzung von Kirchen für nichtkirchliche Veranstaltungen«, Ev. Kirche in Berlin-Brandenburg, 1999

»Umnutzung von Kirchen, Beurteilungskriterien und Entscheidungshilfen«, Sekretariat der Deutschen Bischofskonferenz, Bonn 2003

»Unsere Kirche – Unsere Kirchen, Eine Handreichung zur Nutzung und Umnutzung von Kirchengebäuden«, Hrsg. Nordelbische Evangelisch-Lutherische Kirche, Kiel 2004

»Was ist zu bedenken, wenn eine Kirche nicht mehr als Kirche genutzt wird?«, Leitlinien des Theologischen Ausschusses der VELKD und des DNK/LWB, November 2003

**ANTJE HIERONIMUS**

*Jahrgang 1967, seit 1992 als Juristin im Landeskirchenamt tätig, leitet seit 2003 die Zentrale Liegenschaftsverwaltung in der Abteilung VI (Finanzen, Vermögen, Diakonie). Zu ihren Aufgabenbereichen gehören bisher unter anderem die Bereiche Sozialethik, Versicherungen, Stiftungen, Fundraising. Seit 2005 ist sie für die Kirchenordnung und die Koordination der Beratung und Aufsicht von Kirchengemeinden und Kirchenkreisen zuständig.*



die/der eine genaue Strukturanalyse vornimmt. In jedem Fall stehen die landeskirchlichen Bauberaterinnen und zur Verfügung (Adresse am Ende des Textes). Die Arbeitshilfe zur Gebäudestrukturanalyse (siehe Seite 6) vermag Sie selbst in den Stand versetzen, die für eine Entscheidung notwendigen Gesichtspunkte zusammenzutragen. Bei den oft schmerzhaften Prozessen innerhalb der Gemeinde kann es sinnvoll sein, die Gemeindeberatung (Adresse am Ende des Textes) in Anspruch zu nehmen.

Gerade in den Fällen, wo eine kreiskirchliche oder landeskirchliche Genehmigung erforderlich ist, empfiehlt es sich, frühzeitig Kontakte aufzunehmen, um zu vermeiden, dass Absprachen mit möglichen Fremdnutzerinnen und -nutzern nicht eingehalten werden können.

**BEISPIEL AUS DEM LÄNDLICHEN BEREICH**

Die evangelische Kirchengemeinde hat vier Predigtstätten in verschiedenen Ortschaften. In einer Ortschaft befinden sich eine denkmalgeschützte Kirche und ein Gemeindezentrum einschließlich Gemeindeamt aus den 70er Jahren.

Darüber hinaus sind in drei weiteren Ortschaften kleine funktionale Gemeindezentren vorhanden. Die Gemeindezentren verfügen jeweils über einen Gottesdienstraum mit eindeutig sakralem Charakter und angrenzendem Bereich für die Gemeindearbeit. Sie sind von außen nicht nur durch Ihren Glockenturm als kirchliches Gebäude zu erkennen. Alle Gemeindezentren sind in guten baulichen Zustand.

Aus finanziellen Gründen überlegt die Gemeinde nun, die drei Gemeindezentren in den umliegenden Ortschaften aufzugeben und lediglich die Kirche und das Zentrum im Hauptort weiter für die Gemeindearbeit zu nutzen. Dies ist den Gemeindegliedern in den einzelnen Ortschaften nur schwer zu vermitteln. Sie würden dann »ihre« Kirche verlieren. Eine neue Nutzung in der dörflichen Struktur der Gemeinde für diese sakralen Gebäuden zu finden, ist nicht einfach, so dass ein Abriss der Gebäude nicht ausgeschlossen wird. Anfragen gibt es von einem Privatmann, der ein Gebäude zu Wohnzwecken nutzen würde, und von verschiedenen örtlichen Vereinen. Überlegt wird, zumindest die Glockentürme zu erhalten, um so in jeder Ortschaft einen Identifikationspunkt zu behalten.

## BEISPIEL AUS DEM STÄDTISCHEN BEREICH

Die Kirchengemeinde mit zwei Pfarrbezirken verfügt über zwei Gemeindezentren mit gottesdienstlich genutzten Räumen. Beide Gemeindezentren sind verkauft worden. Sie werden von einem Investor abgerissen. Auf einem Grundstück wird ein Supermarkt entstehen, das andere Grundstück ist für eine Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Aus den Erlösen wird eine neue Kirche einschließlich Gemeindezentrum auf einem neu erworbenen Grundstück im Zentrum der Kirchengemeinde errichtet.

Ansprechpartnerinnen sind neben Ihren örtlich zuständigen  
Dezernentinnen und Dezernenten im Landeskirchenamt:

Landeskirchen-Oberbaurätin  
Gudrun Dombek  
Telefon 02 11/45 62-658  
Telefax 02 11/45 62-563  
Gudrun.Dombek@ekir-lka.de

Kirchenrechtsdirektorin Antje Hieronimus  
Telefon 02 11/45 62-376  
Telefax 02 11/45 62-433  
Antje.Hieronimus@ekir-lka.de

Gemeindeberatung/Organisationsentwicklung  
der Evangelischen Kirche im Rheinland  
Graf-Recke-Str. 209  
40237 Düsseldorf  
Telefon 02 11/36 10-241  
Telefax 02 11/36 10-249  
go@ekir.de  
www.ekir.de/go

**IMPRESSUM**

Evangelische Kirche im Rheinland  
Landeskirchenamt  
Zentrale Liegenschaftsverwaltung/Abteilung VI  
Hans-Böckler-Straße 7  
40476 Düsseldorf

Telefon 02 11/45 62-660/-659

Telefax 02 11/45 62-563

zlv@ekir-lka.de

www.ekir.de