

Leitfaden

zur Gebäudebedarfsplanung (mit Kirchengemeinde-Bauverordnung)

1. Auflage 2025

Inhaltsverzeichnis:

Vorwort	3
A. Eckpunkte einer Gebäudebedarfsplanung	5
1) Gebäudebedarfsplanung	5
2) Finanzielle Förderung und Genehmigungspflichtigkeit von Baumaßnahmen	10
B. Text der Kirchengemeinde-Bauverordnung i. d. F. der ÄnderungsV vom 16.12.2024	12
C. Übersichten und Entscheidungshilfen	43
1) Übersicht zur Entwicklung der Gebäudebedarfsplanung	43
2) Entscheidungshilfe zur Kategorisierung der Gebäude	44
3) Übersicht finanzielle Förderungen und Genehmigungspflicht	45
D. FAQ Gebäudebedarfsplanung	46
1) Allgemeines	46
2) Die Kategorisierung der Gebäude	46
3) Prozess der Erstellung der regionalen Gebäudebedarfspläne	50
4) Finanzierungsregelungen	51
5) Kirchenaufsichtliche Genehmigungen	52
6) Einzelfragen zu Pfarrdienstwohnungen	53
E. Fälle zur Gebäudebedarfsplanung.....	55

Vorwort



Kirchliche Immobilien sind ein besonderer Schatz. Gerade Kirchen sind sichtbares Zeichen der christlichen Prägung unseres Freistaates, in ihnen versammelt sich die Gemeinde zum gemeinsamen Gottesdienst und zur christlichen Gemeinschaft in Freud und Leid. Unter den denkmalgeschützten Gebäuden befinden sich Kulturgüter höchsten Ranges. Auch Gemeindehäuser leisten einen solchen Beitrag für die Gemeinschaft vor Ort. Sie bieten Raum für Gruppen und Kreise innerhalb und außerhalb der Gemeinde. Mit einem Netz aus Pfarrdienstwohnungen bieten die Kirchengemeinden zudem Möglichkeiten des Personaleinsatzes in vielen Bereichen unserer Landeskirche.

Und doch merken wir, dass der historisch angewachsene Gebäudebestand in seinem aktuellen Zustand nicht in die Zukunft geführt werden kann. Es fällt vielen Kirchengemeinden und auch der Landeskirche immer schwerer, rechtzeitig und ausreichend Finanzmittel zur Verfügung zu stellen, um alle nachvollziehbaren Bedarfe zu befriedigen. Pro Jahr wenden Kirchengemeinden, Gesamtkirchengemeinden und die Landeskirche rund 30 Millionen Euro auf, um größere und große Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen. Hinzuzurechnen sind Kosten für kleinere und mittlere Renovierungsmaßnahmen, die die Kirchengemeinden alleine tragen sowie die hohen Kosten für die Versorgung mit Strom und Wärme. Zurückgehende Kirchensteuermittel und wachsende Bau- und Zinskosten verstärken den Handlungsdruck im Immobilienbereich.

Vor diesem Hintergrund bedarf es einer Gesamtstrategie, zu deren Grundlage das vorliegende Konzept der Gebäudebedarfsplanung gehört. Diese Planung bildet das Fundament für Finanzierung, Beratung und Transformation.

Mit großem Respekt und Dank nehmen wir wahr, dass sich viele Kirchengemeinden und Dekanatsbezirke bereits auf den Weg gemacht haben, ihre Gebäudesituation mit Realismus und Klarheit in den Blick zu nehmen – teils im Rahmen der nun beginnenden „Runden Tische“, teils schon weit vorher. Besonders hoffnungsfroh stimmt uns, dass manch schwere Entscheidung vor Ort zu neuen Aufbrüchen geführt hat und zu einer neuen Profilierung der kirchlichen Arbeit in der Region.

Der hiermit vorgelegte Leitfaden – erstellt durch das Referat E 2.1 „Immobilien, Gemeindeaufsicht, Kindertagesstätten“ des Landeskirchenamtes unter Federführung von Rechtsreferent Dr. Felix Pause – versteht sich mit seinen Erläuterungen zum Rechtstext, den FAQs und einigen Fallbeispielen als Arbeitshilfe für die Aufstellung einer regionalen Gebäudebedarfsplanung – zur Unterstützung der Planungen vor Ort.

Dies sind die Maßnahmen, die bereits auf den Weg gebracht wurden. Aktuell wird in der Finanz- und der Gemeindeabteilung ferner intensiv daran gearbeitet, wie Kirchengemeinden, Gesamtkirchengemeinden und Dekanatsbezirke in immobilienwirtschaftlichen Fragen noch besser unterstützt werden können. Die konzeptionellen Überlegungen sehen derzeit vor, die vielen in den Verwaltungseinrichtungen beschäftigten Fachleute noch besser miteinander zu vernetzen und Know-How, das wir nicht selbst haben, im Rahmen einer Partnerschaft mit dem Evangelischen Siedlungswerk einzubringen. Davon versprechen wir uns ein hohes Maß an interdisziplinärer Beratung und jeweils die beste Lösung für die Situation vor Ort. Die Vorarbeiten für ein solches Konzept einer immobilienwirtschaftlichen Beratung sollen bis Juni 2025 abgeschlossen sein.

Abschließend zu diesem Themenkomplex möchte ich darauf hinweisen, dass die Herausforderungen kirchlicher Immobilien nicht nur uns als Kirche betreffen, sondern die gesamte Gesellschaft. Auch kirchenferne gesellschaftliche Akteure und Baufachleute äußern zunehmend den Wunsch, dass Kirche und Gesellschaft in einen intensiveren Dialog über die Konsequenzen des immer schwieriger werdenden Bauunterhaltes kirchlicher Gebäude eintreten. So kommt dies etwa in dem im letzten Jahr veröffentlichten Kirchenmanifest zum Ausdruck, in dem eine neue Verantwortungsgemeinschaft zwischen Kirchen und Gesellschaft gefordert wird, um denkmalgeschützte Kirchen dauerhaft zu unterhalten. So viele Kirchen und Ensembles unserer Landeskirche sind wichtige Kulturgüter. Nicht selten gehören evangelische Kirchen und Gemeindehäuser zu den letzten öffentlichen Orten der Dorfgemeinschaft in den ländlichen Räumen unseres Freistaates. Es ist daher richtig und gut, diese Situation in den Mittelpunkt eines gesamtgesellschaftlichen Diskurses zu stellen – zur Wahrung unserer identitätsstiftenden Kirchenbauten, zum Erhalt bedeutender Kulturgüter und zur Stärkung der ländlichen Räume in Bayern.

München, 7. April 2025

Florian Baier

Oberkirchenrat

A. Eckpunkte einer Gebäudebedarfsplanung

Der erhebliche Rückgang an Kirchenmitgliedern und Kirchensteuermitteln macht es notwendig, den Umgang mit Immobilien innerhalb der Evangelisch-Lutherischen Kirche in Bayern zu überdenken. Die zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel werden in absehbarer Zeit nicht ausreichen, um alle kirchlichen Gebäude unterhalten zu können, weshalb eine Konzentration auf Gebäude nötig ist, die aus Kirchensteuermitteln und landeskirchlichen Zuweisungen dauerhaft unterhalten werden können.

Bereits im Jahr 2018 wurde eine erste Bestandsaufnahme von Immobilien im Eigentum der (Gesamt-)Kirchengemeinden und Dekanatsbezirke durchgeführt. In den Jahren 2021 ff. wurden sodann strategische Konzepte zum Umgang mit Pfarrdienstwohnungen und Gemeindehäusern entwickelt und in rechtliche Regelungen umgesetzt. Dabei ging es um die Frage, welche Immobilien langfristig gehalten werden können und wie eine gezieltere Verwendung der landeskirchlichen Mittel in die Wege geleitet werden kann.

Eine Evaluation dieser Regelungen hat ergeben, dass eine Immobilienplanung für sämtliche Immobilien der (Gesamt-)Kirchengemeinden und Dekanatsbezirke erforderlich ist. Konkret sollten in diesem Zusammenhang regionale Bedarfsplanungen erstellt und die landeskirchlichen Bedarfzuweisungen entsprechend angepasst werden.

Vor diesem Hintergrund enthält der vorliegende Leitfaden die geplanten Leitlinien für eine Gebäudebedarfsplanung. Es behandelt die Gebäudebedarfsplanung selbst, die finanzielle Förderung von Baumaßnahmen und das Erfordernis von kirchenaufsichtlichen Genehmigungen in diesem Zusammenhang.

1) Gebäudebedarfsplanung

Ausgehend von den obigen Ausführungen und der nicht zuletzt durch den PuK-Prozess intendierten regio-lokalen Kirchenentwicklung sind die Dekanatsbezirke dazu verpflichtet, bis zum 31. Dezember 2025 eine Gebäudebedarfsplanung für sämtliche Gebäude (Pfarrdienstwohnungen, Pfarrämter, Gemeindehäuser, Kirchen, Kindertagesstätten, Übernachtungshäuser, Verwaltungsgebäude und Ertragsobjekte) in ihrem Zuständigkeitsbereich zu erstellen. Diese Frist kann auf Antrag mit einer kurzen Begründung auf den 31. Dezember 2026 verlängert werden. Die Verlängerungsoption ist aus Sicht der Fachabteilung nötig, da sich die dekanatlichen Gremien im Jahr 2025 neu bilden werden und nicht in allen Fällen eine derartige personelle Kontinuität vorhanden sein wird, um an die bisherigen Vorarbeiten nahtlos anknüpfen zu können. Dies auch vor dem Hintergrund der im Herbst 2024 erfolgten Kirchenvorstandswahlen und der damit verbundenen Neubesetzung der Gremien.

a) Regionen für die gemeinde- und pfarreübergreifende Zusammenarbeit

Als erster Schritt der gebäudekonzeptionellen Überlegungen ist vor Ort ein geeigneter Planungsraum zu definieren. Hierfür müssen Regionen für die gemeinde- und pfarreübergreifende Zusammenarbeit (sog. Nachbarschaftsräume) gebildet werden, wobei auch ggf. die benachbarten Dekanatsbezirke mit zu berücksichtigen sind. Bei der Bildung dieser Regionen muss auch darauf geachtet werden, dass die Gebäude in den Regionen möglichst effizient, d. h. durch möglichst viele Gemeindeglieder genutzt werden. Die Regionen sollten daher nicht zu klein angelegt werden. Auf die besondere Situation in Diasporagebieten kann bei der Bildung der Nachbarschaftsräume entsprechend Rücksicht genommen werden.

b) Kategorisierung von Gebäuden

In einem nächsten Schritt müssen innerhalb der Regionen sämtliche Gebäude der Kirchengemeinden in eine von drei Kategorien eingeordnet werden, wobei vorher Gedanken über die zukunftsfähigen Standorte in den Nachbarschaftsräumen anzustellen sind. Pro Gebäude steht dabei nur eine Kategorie zur Verfügung, so dass die Einordnung eines Gebäudes in mehrere Kategorien unzulässig ist. Diese Kategorien sind:

Kategorie A	langfristig, d. h. über das Jahr 2035 hinaus aus Kirchensteuermitteln zu erhaltende Gebäude
Kategorie B	bis zum Jahr 2035 grundsätzlich zu transformierende Gebäude
Kategorie C	Gebäude, für die ein unverzüglicher Transformations- bzw. Aufgabebedarf besteht.

Die Kategorie A umfasst Gebäude, die langfristig für das kirchliche Leben erforderlich bleiben und somit über das Jahr 2035 hinaus erhalten werden sollen. Aus Kirchensteuermitteln werden sie auch in Zukunft landeskirchliche Bedarfszuweisungen, Zuweisungen aus dem Gemeindehausbudget der Dekanatsbezirke und Zuweisungen aus dem Klimaschutz- bzw. Ansparfonds erhalten. Des Weiteren sind die Eigentümer von A-Gebäuden dazu verpflichtet, eine Instandhaltungsrücklage zu bilden. Diese muss 1 Euro/qm pro Monat (Bruttogeschossfläche – BGF) betragen und kann in Abhängigkeit der finanziellen Leistungsfähigkeit der Eigentümer angepasst werden. Für Pfarrdienstwohnungen ergibt sich die Höhe der Instandsetzungsrücklage aus § 16c Abs. 1 KGBauV.

Gebäude der Kategorie B erhalten grundsätzlich keine landeskirchlichen Bedarfszuweisungen, keine Zuweisungen aus dem Gemeindehausbudget der Dekanatsbezirke und keine Zuweisungen aus dem Klimaschutz- bzw. Ansparfonds. Diese Gebäude können auch über das Jahr 2035 wie bisher genutzt werden, sofern eine andere, zuweisungsunabhängige Finanzierung gefunden werden kann. Bis zum Jahr 2035 muss eine Transformation dieser Gebäude bzw. ihrer Finanzierung stattgefunden haben. Diese Transformation kann z. B. in folgenden Konstellationen bestehen:

- (Teil-)Vermietung sofort bzw. nach Sanierung, Umbau, Neubau oder Nutzung als Ertragsobjekt;
- Vergabe von Erbbaurechten;
- Veräußerung der Gebäude.

Durch die Transformation der ursprünglich kirchengemeindlich genutzten Gebäude sollen Immobilien geschaffen werden, die den Eigentümern langfristig Einnahmen ermöglichen und diese somit zukunftsfähig machen. Eine hierzu erforderliche immobilienwirtschaftliche Beratung wird von der Abteilung „Gemeinden und Kirchensteuer“ aktuell konzeptionell erarbeitet.

Kirchenaufsichtliche Genehmigungen werden – mit Ausnahme von Kirchen – für die Transformation der Gebäude nicht erforderlich sein. Auch sonstige Vorgaben seitens des Landeskirchenamts sind – mit einer Ausnahme – nicht vorgesehen: Die Vorgaben des Klimaschutzgesetzes müssen von den (transformierten) Gebäuden im kirchlichen Eigentum eingehalten werden.

Auch Gebäude der Kategorie C erhalten keine landeskirchlichen Bedarfszuweisungen, keine Zuweisungen aus dem Gemeindehausbudget der Dekanatsbezirke und keine Zuweisungen aus dem Klimaschutz- bzw. Ansparfonds. Diese Gebäude müssen so schnell wie möglich im obigen Sinne transformiert werden. In erster Linie geht es hier um leerstehende Gebäude, die schon jetzt nicht mehr genutzt werden und daher sofort transformiert werden können.

c) Kriterien

Um eine Kategorisierung im obigen Sinn durchzuführen, muss in Bezug auf jedes Gebäude eine Gesamtabwägung von verschiedenen Kriterien durchgeführt werden. Diese Kriterien lauten:

– Zugehörigkeit zu einem zukunftsfähigen Standort

Bei der Erstellung der Gebäudebedarfsplanung muss insbesondere in den Blick genommen werden, welche Standorte in Zukunft Bestand haben werden. Dabei soll darauf geachtet werden, wie kirchliches Leben in der Region ermöglicht werden kann. Diese Kategorie ist abhängig davon, welche inhaltlichen Zukunftsperspektiven die Gremien vor Ort bzw. der Dekanatsbezirk für die Entwicklung von Kirche in der Region sehen. Im Mittelpunkt stehen dabei – ganz dem Gedanken von „Profil und Konzentration“ entsprechend – die Bedürfnisse der Menschen und der Auftrag, der sich hieraus für Kirche unter Berücksichtigung sich verengender, finanzieller Handlungsspielräume ergibt. Gebäude solcher Standorte sollten tendenziell in die Kategorie A eingeordnet werden. Handelt es sich dahingegen um Gebäude eines Standorts, der in Zukunft nicht erhalten werden kann oder muss, sollten diese Gebäude eher den Kategorien B oder C zugeordnet werden.

– 50 % der PPGK-Gebäude als A-Gebäude

Von den PPGK-Gebäuden (Pfarrdienstwohnungen, Pfarrämter, Gemeindehäuser und Kirchen) dürfen im dekanatsweiten Durchschnitt nur ca. 50 % in die Kategorie A eingeordnet werden. Keine Vorgaben gibt es für Kindertagesstätten, Verwaltungsgebäude, Übernachtungshäuser und Ertragsobjekte; sie müssen dennoch die Vorgaben des Klimaschutzgesetzes oder anderer strategischer Prozesse erfüllen.

Grundlage für die 50 %-Vorgabe ist der Gebäudestand aus dem Jahr 2018. Entscheidend ist somit, dass zwischen den Jahren 2018 und 2035 im dekanatsweiten Durchschnitt insgesamt ca. 50 % der Gebäude aus der unmittelbaren Finanzierung aus Kirchensteuermitteln herausfallen. Diese 50 % werden – abhängig vom Einzelfall – entweder anhand der Anzahl der Gebäude, der Nutzfläche (Bruttogeschoßfläche) oder der Gemeinderaumfläche ermittelt. Hier ist keine starre Vorgabe geplant, sondern eine angemessene Quotierung bzw. Berechnung in Abhängigkeit der Beratung vor Ort.

– Wirtschaftlichkeit des baulichen Zustands unter Berücksichtigung insbesondere des energetischen Zustandes, des Investitionsbedarfs und der Unterhaltungskosten

Hier geht es vor allem um den finanziellen Aufwand, der zur Herrichtung eines ordnungsgemäßen Zustands und zur Unterhaltung des Gebäudes erforderlich ist. Dabei muss auch berücksichtigt werden, welche Sanierungsmaßnahmen sich die Eigentümer der Gebäude finanziell leisten können. Gebäude, die sich in einem guten Zustand befinden, sollten daher eher der Kategorie A zugeordnet werden. Befinden sich die Gebäude jedoch in keinem guten Zustand, gehören solche Gebäude tendenziell in die Kategorien B oder C.

- Einhaltung der Vorgaben des Klimaschutzgesetzes

Des Weiteren muss berücksichtigt werden, inwieweit das jeweilige Gebäude die Anforderungen des Klimaschutzgesetzes einhält. Dies gilt vor allem für Ertragsobjekte. Ein Gebäude, das die Vorgaben des Klimaschutzgesetzes einhält, ist in die Kategorie A einzuordnen. Umgekehrt sollte ein Gebäude, das diese Vorgaben nicht erfüllt, eher in die Kategorien B oder C eingeordnet werden.

- Kongruenz mit anderen regionalen Planungsprozessen

Bei der Kategorisierung von Gebäuden müssen auch die anderen regionalen Planungsprozesse berücksichtigt werden. Hierzu zählen insbesondere die Landesstellenplanung und strategische Überlegungen zur pfarramtlichen Geschäftsführung.

Ist aufgrund der Landesstellenplanung beispielsweise absehbar, dass in einer Kirchengemeinde künftig keine Pfarrstelle mehr vorhanden sein wird, sollte die Pfarrdienstwohnung dieser Kirchengemeinde in die Kategorien B oder C eingeordnet werden, soweit dieses Pfarrhaus auch in der Region nicht mehr benötigt wird. Ergibt sich dahingegen aus der Landesstellenplanung, dass eine Pfarrstelle langfristig erhalten bleibt, sollte die dazugehörige Pfarrdienstwohnung in die Kategorie A eingeordnet werden.

Wird im Hinblick auf die strategischen Überlegungen zur pfarramtlichen Geschäftsführung ein Standort für ein zentrales Pfarramt identifiziert, sollte diese Entscheidung mit der Gebäudebedarfsplanung übereinstimmen. D. h. das Gebäude des zentralen Pfarramts sollte in die Kategorie A eingeordnet werden. Dahingegen würden die Gebäude der dann nicht mehr benötigten Pfarrämter in die Kategorien B und C eingeordnet werden.

- sonstige Kriterien

Die „sonstigen Kriterien“ bilden einen Auffangtatbestand, der den besonderen Umständen des Einzelfalls Rechnung tragen soll.

d) Prozess der Erstellung von Gebäudebedarfsplänen

Die Gebäudebedarfspläne sollen in folgenden Schritten erstellt werden, wobei die Reihenfolge z. B. aufgrund von besonderen Umständen vor Ort auch abgeändert werden kann.

Schritt 1:

Das landeskirchliche Baureferat und das Referat „Immobilien, Gemeindeaufsicht, Kindertagesstätten“ organisieren zunächst Vorgespräche mit den zuständigen Dekanen/Dekaninnen und ggf. weiteren Teilnehmenden. Im Rahmen dieser Vorgespräche werden die Immobilienentwicklungen (Veräußerungen, Umnutzungen, etc.) seit dem Jahr 2018, anstehende oder angedachte Vereinigungen von Dekanatsbezirken und Kirchengemeinden, sowie die in den Dekanatsbezirken vorhandenen Immobilien besprochen. Dabei werden die Nachbarschaftsräume gebildet und die Immobilien der (Gesamt-) Kirchengemeinden und Dekanatsbezirke – soweit möglich – vorläufig kategorisiert.

Schritt 2:

Anschließend beschließt der Dekanatsausschuss die im Rahmen der Vorgespräche erfolgte vorläufige Kategorisierung der Gebäude.

Des Weiteren müssen die zuständigen Dekane/Dekaninnen die (Gesamt-)Kirchengemeinden und Dekanatsbezirke, in dessen Eigentum sich die Gebäude befinden, über die vorläufige Kategorisierung der Gebäude informieren und die Möglichkeit einer schriftlichen Stellungnahme der betroffenen Körperschaften einräumen. Stimmen die Stellungnahmen nicht mit der vorläufigen Kategorisierung der Gebäude überein, ist durch den Dekan/die Dekanin möglichst eine Klärung herbeizuführen.

Schritt 3:

Nach Eingang der Stellungnahmen bzw. ergebnislosen Klärungsbemühungen beschließt der Dekanatsausschuss unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen einen Planentwurf zur anschließenden Beratung in „runden Tischen“.

Schritt 4:

In einem nächsten Schritt organisieren das Landeskirchliche Baureferat und das Referat „Immobilien, Gemeindeaufsicht, Kindertagesstätten“ „runde Tische“ in den Dekanatsbezirken. An den „runden Tischen“ nehmen der zuständige Dekan bzw. die zuständige Dekanin, der Leiter bzw. die Leiterin der zuständigen Verwaltungseinrichtung, Vertreter des Dekanatsausschusses, Vertreter des zuständigen Dienstleistungszentrums Bau, die Landeskirchenstelle, das Referat „Immobilien, Gemeindeaufsicht, Kindertagesstätten“ und das Landeskirchliche Baureferat teil. Die Zusammensetzung der „runden Tische“ kann bei Bedarf angepasst werden. Diese runden Tische erstellen die regionalen Gebäudebedarfspläne als Beschlussvorlage für die jeweils zuständigen Dekanatsausschüsse.

Schritt 5:

Die im Rahmen der runden Tische erstellten regionalen Gebäudebedarfspläne müssen bis zum 31. Dezember 2025 vom Dekanatsausschuss beschlossen werden (Fristverlängerung auf Antrag möglich).

Schritt 6:

Anschließend werden sie nach Prüfung durch das Landeskirchenamt und ggf. die Landeskirchenstelle von der Leitung des Referats „Immobilien, Gemeindeaufsicht, Kindertagesstätten“ ggf. mit Abweichungen festgesetzt (Festsetzungsentscheidung).

ggf. Schritt 7:

Die betroffenen (Gesamt-)Kirchengemeinden und Dekanatsbezirke erhalten einen Abdruck der Festsetzungsentscheidung und können innerhalb von 30 Tagen ab Zugang Widerspruch beim Referat „Immobilien, Gemeindeaufsicht, Kindertagesstätten“ einlegen. Über den Widerspruch entscheidet die Leitung der Abteilung „Gemeinden und Kirchensteuer“.

2) Finanzielle Förderung und Genehmigungspflichtigkeit von Baumaßnahmen

a) Ausschluss landeskirchlicher Bedarfszuweisungen

Zunächst müssen die Voraussetzungen für landeskirchliche Bedarfszuweisungen und somit § 52 KGBauV (Ausschluss landeskirchlicher Bedarfszuweisungen) mit Wirkung zum 1. Januar 2025 angepasst werden: Landeskirchliche Bedarfszuweisungen sind grundsätzlich ausgeschlossen, soweit es sich um Gebäude handelt, die im Rahmen des runden Tisches oder bei der Festsetzungsentscheidung in die Kategorien B oder C eingeordnet wurden. Ebenfalls sind landeskirchliche Bedarfszuweisung für Gebäude in Dekanatsbezirken, bei denen noch kein runder Tisch stattgefunden hat, weitestgehend ausgeschlossen.

b) Gemeindehausbudget

Das Gemeindehausbudget (§ 56a KGBauV) sollte bis zum 30. Juni 2027 unverändert bleiben. Ab dem 1. Januar 2028 erhalten grundsätzlich nur noch die Dekanatsbezirke ein Gemeindehausbudget, für die eine rechtskräftige Festsetzungsentscheidung erlassen worden ist. Das Gemeindehausbudget darf insoweit nur für Baumaßnahmen verwendet werden. Eine pauschale Ausschüttung oder eine anderweitige Verwendung des Gemeindehausbudgets ist unzulässig.

c) landeskirchliche Regelbedarfszuweisung

Für Kirchen, Gemeindehäuser und Verwaltungsgebäude beläuft sich die landeskirchliche Regelbedarfszuweisung für Bauvorhaben momentan auf bis zu 1/3 der förderfähigen Kosten (vgl. § 56 KGBauV). Künftig beträgt die landeskirchliche Regelbedarfszuweisung für Bauvorhaben nur noch bis zu 1/4 der förderfähigen Kosten, wobei ein entsprechender Bedarf bestehen und nachgewiesen werden muss. In Ausnahmefällen kann – wie bisher – eine höhere landeskirchliche Bedarfszuweisung gewährt werden. Ein Ausnahmefall ist insbesondere bei Kirchen in einem kirchlich festgestellten besonderen Interesse gegeben.

Diese Änderung wirkt sich auch auf die Finanzierung von Baumaßnahmen an Pfarrdienstwohnungen aus. Gemäß § 54 KGBauV erhalten die (Gesamt-)Kirchengemeinden für die Sanierung von Pfarrdienstwohnungen eine Regelbedarfszuweisung in Höhe von 25.000 Euro (pro 10 Jahre genutzter Pfarrdienstwohnung). Für den verbleibenden offenen Betrag der Baukosten ist eine Regelbedarfszuweisung denkbar. Diese beträgt nun nicht mehr (bis zu) 1/3, sondern nur noch (bis zu) 1/4 der förderfähigen Kosten.

d) Genehmigungspflichtigkeit von Baumaßnahmen

Für Baumaßnahmen an Gebäuden, die im Rahmen der Gebäudebedarfsplanung der Kategorie A zugeordnet wurden, bedarf es – nach wie vor – einer kirchenaufsichtlichen Genehmigung. Grundsätzlich keiner kirchenaufsichtlichen Genehmigung mehr bedürfen Baumaßnahmen an Gebäuden der Kategorien B und C, soweit es sich nicht um Kirchen handelt. Diese Verwaltungsvereinfachung soll den Transformationsprozess beschleunigen und dem Umstand Rechnung tragen, dass die Eigentümer für solche Gebäude keine finanzielle Unterstützung durch die Landeskirche mehr erhalten.

Davon ausgenommen sind Gemeindehäuser, die im Rahmen der Gebäudebedarfsplanung in die Kategorie A eingeordnet wurden. Für Baumaßnahmen an diesen Gebäuden bedarf es – wie bisher – keiner kirchenaufsichtlichen Genehmigung.

Des Weiteren wird die Verpflichtung zur Inanspruchnahme der Erstberatung durch das zuständige landeskirchliche Baureferat gemäß § 18 erst bei Baumaßnahmen mit voraussichtlichen Gesamtkosten in Höhe von 200.000 Euro vorgegeben. Dadurch sollen Fehlplanungen und -investitionen durch die Eigentümer der Gebäude verhindert werden. Bei den übrigen Baumaßnahmen ist die Inanspruchnahme des landeskirchlichen Baureferats dann auf freiwilliger Basis möglich.

Abteilung Gemeinden und Kirchensteuer (Stand: 4.12.2024)

B. Text der Kirchengemeinde-Bauverordnung i. d. F. der Änderungsverordnung vom 16.12.2024

– Die Neuregelungen sind **farbig** hervorgehoben –

Inhaltsübersicht

Abschnitt I Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Anforderungen an die kirchliche Bautätigkeit

§ 2 Grundsatz der Eigentümerverantwortung und Zusammenwirken der kirchlichen Ebenen

§ 3 Transparente und situationsgerechte Verteilung der kirchlichen Baumittel

§ 4 Aufgaben der Verwaltungseinrichtungen und der landeskirchlichen Bauberatung und -aufsicht

§ 5 Geltungsbereich, Zuständigkeits- und Begriffsbestimmungen

Abschnitt II Regionale Gebäudebedarfsplanung

§ 6 Grundsätze einer regionalen Gebäudebedarfsplanung

§ 7 Erstellung von regionalen Gebäudebedarfsplänen

Abschnitt III Laufende Gebäudebewirtschaftung

Unterabschnitt 1 Regelmäßige Bauüberprüfung

§ 8 Zeitraum der Baubegehung

§ 9 Protokoll

§ 10 Bauausschuss

§ 11 Bauschäden

Unterabschnitt 2 Laufende Instandhaltung und Bewirtschaftung der Gebäude

§ 12 Gebäudeliste

§ 13 Wartung technischer Anlagen

§ 14 Blitzschutzanlagen

§ 15 Instandhaltung

§ 16 Energiemanagement

Unterabschnitt 3: Rücklagenbildung für Pfarrdienstwohnungen; regionale Zusammenarbeit

§ 16 a Grundsätze

§ 16 b Ermittlung der Wohnfläche

§ 16 c Bildung der Rücklage

§ 16 d Begrenzung und Aussetzung der Rücklagenbildung auf Antrag

§ 16 e Anpassung der Zuführungen zu den Rücklagen

§ 16 f Regionale Zusammenarbeit

Abschnitt IV Planung von Baumaßnahmen

Unterabschnitt 1 Instandsetzungsmaßnahmen

§ 17 Feststellung des Instandsetzungsbedarfs; jährliche Voranmeldungsliste

§ 18 Erstberatung durch die landeskirchlichen Baureferate

§ 19 Finanzielle Vorabklärung

§ 20 Stellungnahme der örtlichen Umweltbeauftragten

§ 21 Auswahl externer Architekten/Architektinnen und Sonderfachleuten

§ 22 Beschreibung des Projekts und der Projektbeteiligten

§ 23 Baufallschätzungen an Pfarrhäusern und Notfälle

§ 23 a Überleitung von bauaufsichtlichen Befugnissen

§ 24 Architektenverträge und HOAI

Unterabschnitt 2 Barrierefreiheit, energetische Optimierung und funktionale Modernisierung

§ 25 Barrierefreiheit und energetische Optimierung

§ 26 Funktionale Modernisierung

§ 27 Umbau, Erweiterung, Ersatzbau, Neubau

§ 28 Raumprogramm

§ 29 Eintragung in die Architektenliste; Architektenwettbewerb – Mehrfachbeauftragung

Unterabschnitt 3 Besondere Bestimmungen für Kirchen und Sakralräume

§ 30 Gestaltung des Innenraumes

§ 31 Orgel und Kirchenchor

§ 32 Glocken

§ 33 Fachliche Freigabe der Planung

Unterabschnitt 4 Finanzierung

§ 34 Finanzierungsplan

§ 35 Drittmittel

§ 36 Landeskirchliche Bedarfszuweisungen

Abschnitt V Genehmigung und Durchführung von Baumaßnahmen

Unterabschnitt 1 Genehmigungserfordernisse

§ 37 Genehmigungspflicht, Freigrenzen und Anzeigepflichten

§ 38 Kirchengemeinschaftliche Genehmigung

§ 39 Staatliche Genehmigungen

Unterabschnitt 2 Durchführung der Baumaßnahme

§ 40 Vergabe von Bauleistungen

§ 41 Kostenkontrolle – Mehrkosten

§ 42 Nachträgliche Erweiterung des Bauprogramms

Unterabschnitt 3 Abschluss der Baumaßnahme

§ 43 Abnahme

§ 44 Schlussrechnung und Gewährleistungsliste

§ 45 Abwicklung der Gewährleistungsansprüche

§ 46 Dokumentation des Bauprojekts

Unterabschnitt 4 Baupflichten Dritter

§ 47 Staatliche Baupflicht an Kirchen

§ 48 Staatliche Baupflicht an Pfarrhäusern

§ 48 a Zweckbestimmung der Pauschalzahlungen

§ 48 b Umfang und Verteilung der Mittel

§ 49 Kommunale und sonstige Baupflichten

Abschnitt VI Grundsätze für die Vergabe landeskirchlicher Bedarfszuweisungen

Unterabschnitt 1 Allgemeine Grundsätze

§ 50 Gesamtbetrachtung des Gebäudebestandes

§ 51 Förderfähigkeit

§ 52 Ausschluss landeskirchlicher Bedarfszuweisungen

§ 53 Kriterien der Förderung

Unterabschnitt 2 Pfarrdienstwohnungen

§ 54 Finanzierungsgrundlagen

§ 54 a Anmietung von Pfarrdienstwohnungen

§ 55 Ersatzbau von Pfarrdienstwohnungen

Unterabschnitt 3 Kirchen, Gemeindehäuser/-zentren, Kindertageseinrichtungen, sonstige Gebäude

§ 56 Umfang der landeskirchlichen Bedarfszuweisung

§ 56a Gemeindehäuser

§ 57 Kindertageseinrichtungen

§ 58 Zuschüsse Dritter

§ 59 Energetische Gebäudeoptimierung

§ 60 Referatsweg, Vergabekommission, Verteilungsausschuss

Unterabschnitt 4 Zuständigkeiten

§ 61 Anzeigepflicht, Genehmigungspflicht, Freigrenzen

§ 62 Behandlung von Mehrkosten

Abschnitt VII Schlussbestimmungen

§ 63 Inkrafttreten und Außerkrafttreten

Abschnitt I Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Anforderungen an die kirchliche Bautätigkeit

- (1) Kirchliche Gebäude sind wesentliche Grundvoraussetzung für die Gestaltung kirchlicher Arbeit vor Ort. Sie stiften Identität, prägen das Ortsbild und tragen zur Wahrnehmung von Kirche in der Gesellschaft bei.
- (2) Qualität und Wirtschaftlichkeit sind wesentliche Anforderungen an das kirchliche Bauen.
- (3) Im Bewusstsein ihrer Verantwortung für die Bewahrung der Schöpfung unterstützt die Evangelisch-Lutherische Kirche in Bayern die Einführung eines Umweltmanagements und die energetische Gebäudeoptimierung in den (Gesamt-)Kirchengemeinden und Dekanatsbezirken.
- (4) Diese Gesichtspunkte begründen besondere Anforderungen an die kirchliche Bautätigkeit sowie an die Bewirtschaftung und Erhaltung kirchlicher Gebäude.

§ 2 Grundsatz der Eigentümerverantwortung und Zusammenwirken der kirchlichen Ebenen

- (1) Die Verantwortung für die Bewirtschaftung und Erhaltung kirchlicher Gebäude von (Gesamt-)Kirchengemeinden und Dekanatsbezirken liegt beim jeweiligen Eigentümer bzw. nach Maßgabe der Satzungen der Gesamtkirchengemeinden bei der nutzungsberechtigten Kirchengemeinde.
- (2) Der Raumbedarf und Gebäudebestand wird bestimmt durch die mittel- und langfristigen inhaltlichen Ziele kirchlicher Arbeit und durch die zur Verfügung stehenden Finanzmittel.
- (3) Die kirchlichen Entscheidungsebenen (Kirchengemeinden, Gesamtkirchengemeinden, Dekanatsbezirke, Zweckverbände und Evangelisch-Lutherische Kirche in Bayern) stimmen ihre jeweilige strategische Ausrichtung gemäß den ihnen durch die kirchlichen Ordnungen zugewiesenen Zuständigkeiten und Aufgaben aufeinander ab.
- (4) Die Evangelisch-Lutherische Kirche in Bayern unterstützt die Eigentümer und Nutzungsberechtigten kirchlicher Gebäude zielgerichtet
 - a) im Rahmen der kirchlichen Aufsicht,
 - b) beim Aufbau eines flächendeckenden und nachhaltigen Gebäudemanagements und
 - c) nach Maßgabe der nachfolgenden Bestimmungen und der verfügbaren Haushaltsmittel durch Bedarfszuweisungen zu Baumaßnahmen.
- (5) Die amtlichen Formblätter und Musterverträge sind zu verwenden.

§ 3 Transparente und situationsgerechte Verteilung der kirchlichen Baumittel

- (1) Im Sinne kluger Haushaltserschaft und einer gewissenhaften, pfleglichen und wirtschaftlichen Verwaltung des kirchlichen Vermögens (Art. 81 Abs. 1 Kirchenverfassung) muss auf eine transparente und ausgewogene Verteilung der für das kirchliche Bauwesen bestimmten Haushaltsmittel geachtet werden, welche den unterschiedlichen räumlichen Gegebenheiten im Bereich der Evangelisch-Lutherischen Kirche in Bayern angemessen Rechnung trägt.

(2) Angesichts der zu erwartenden rückläufigen Entwicklung der Kirchenmitgliederzahlen und der kirchlichen Finanzkraft können landeskirchliche Bedarfszuweisungen im Rahmen der jeweils verfügbaren Haushaltsmittel nur noch für Baumaßnahmen an Gebäuden der (Gesamt-)Kirchengemeinden und Dekanatsbezirke bewilligt werden, die aufgrund einer Gesamtbetrachtung des örtlichen und regionalen kirchlichen Gebäudebestandes dauerhaft zum für die kirchliche Arbeit unverzichtbaren Kernbestand gehören oder die aus besonderen Gründen unaufgebbbar sind.

(3) Die (Gesamt-)Kirchengemeinden und Dekanatsbezirke sind im Rahmen des von den kirchenleitenden Organen initiierten Immobiliensicherungsprojekts gebeten, jeweils für ihren Bereich und für die Gemeinschaft der Kirchengemeinden im Dekanatsbezirk strategische Gebäudekonzeptionen zu entwickeln, fortlaufend zu überprüfen und mit der landeskirchlichen Ebene abzustimmen.

§ 4 Aufgaben der Verwaltungseinrichtungen und der landeskirchlichen Bauberatung und -aufsicht

(1) Unbeschadet ihrer Zusammenarbeit in Verwaltungsverbünden gemäß § 7 Verwaltungsdienstleistungsgesetz sind die örtlichen Verwaltungseinrichtungen auch in Bauangelegenheiten die primären Ansprechpartner für die (Gesamt-)Kirchengemeinden und Dekanatsbezirke. Aufgrund der Meldung der Kirchengemeinde bezieht die örtliche Verwaltungseinrichtung das Dienstleistungszentrum Bau im Verwaltungsverbund ein. Das Dienstleistungszentrum Bau im Verwaltungsverbund stellt zum zuständigen landeskirchlichen Baureferat den Kontakt her, mit der Bitte um Durchführung der landeskirchlichen Erstberatung gemäß Abs. 2.

(2) Die Bauberatung und Bauaufsicht der kirchlichen Aufsichtsbehörden unterstützt die (Gesamt-)Kirchengemeinden und Dekanatsbezirke bei der strategischen Planung ihres Gebäudebestandes sowie bei der Planung, Errichtung und Unterhaltung ihrer Gebäude nachfolgenden Grundsätzen:

1. Zum Gelingen dieser Aufgaben ist die Beratung durch die Baureferate der Gemeinde- und Kirchensteuerabteilung des Landeskirchenamts bzw. der Landeskirchenstelle (landeskirchliche Baureferate) bereits bei den ersten Projektüberlegungen erforderlich. Dadurch wird sichergestellt, dass alle notwendigen Aspekte in die Planung des Projekts rechtzeitig einbezogen werden und die Baumaßnahme in hoher Qualität und Wirtschaftlichkeit realisiert werden kann.
2. Im Rahmen der Erstberatung durch die landeskirchlichen Baureferate werden die für die Entwicklung der Baumaßnahme erforderlichen Festlegungen getroffen.
3. Bis zur kirchenaufsichtlichen Genehmigung obliegt dem jeweils zuständigen landeskirchlichen Baureferat federführend auch die fachliche Begleitung. Das von der örtlich zuständigen Verwaltungseinrichtung beauftragte Dienstleistungszentrum Bau im Verwaltungsverbund wird unter Berücksichtigung der jeweiligen fachlichen Qualifikation in partnerschaftlicher Zusammenarbeit beteiligt.

(3) Ab dem Zeitpunkt der kirchenaufsichtlichen Genehmigung obliegt dem Dienstleistungszentrum Bau im Verwaltungsverbund nach Maßgabe der Bestimmungen des Verwaltungsdienstleistungsgesetzes und der dazu ergangenen Ausführungsverordnung die fachliche Begleitung (einschl. Teilaufgaben der Projektsteuerung) der Baumaßnahme. Abweichungen von der genehmigten Planung stimmt das Dienstleistungszentrum Bau im Verwaltungsverbund mit dem zuständigen landeskirchlichen Baureferat ab.

(4) Zum fachlichen Austausch und zur gegenseitigen Abstimmung finden regelmäßige gemeinsame Termine der Gebietsreferenten und -referentinnen der landeskirchlichen Baureferate und der Baufachleute des jeweiligen Verwaltungsverbundes statt.

§ 5 Geltungsbereich, Zuständigkeits- und Begriffsbestimmungen

(1) Die nachfolgenden Bestimmungen beinhalten Grundsätze für die Gestaltung strategischer Gebäudekonzeptionen, zur Gebäudebewirtschaftung sowie zur Planung, Genehmigung und Finanzierung von Baumaßnahmen der Kirchengemeinden. Sie gelten entsprechend für Pfarreien, Gesamtkirchengemeinden, Dekanatsbezirke und Zweckverbände.

(2) Die Zuständigkeitsverteilung zwischen dem Landeskirchenamt – Abteilung „Gemeinden und Kirchensteuer“ – und der Landeskirchenstelle als kirchliche Aufsichtsbehörden (§ 102 Abs. 1 Satz 1 Kirchengemeindeordnung (KGO), § 41 Dekanatsbezirksordnung (DBO)) bestimmt sich nach der Landeskirchenstellenverordnung i. V. m. der Zuständigkeitsbekanntmachung in ihrer jeweils geltenden Fassung.

(3) Im Sinne dieser Ordnung sind

- a) Verwaltungseinrichtungen die Verwaltungsstellen und Kirchengemeindeämter gemäß §§ 75, 97 KGO,
- b) landeskirchliche Baureferate das Baureferat der Gemeinde- und Kirchensteuerabteilung des Landeskirchenamts und die bautechnischen Referate der Landeskirchenstelle.

(4) Hauptkirchen sind Kirchen einer Kirchengemeinde oder Pfarrei, in denen schwerpunktmäßig Gottesdienste stattfinden. Filialkirchen sind die anderen Kirchen einer Kirchengemeinde oder Pfarrei mit nur gelegentlicher gottesdienstlicher Nutzung.

(5) Pfarrdienstwohnungen sind (Pfarr-)Häuser, Wohnungen oder einzelne Wohnräume, die Pfarrern und Pfarrfrauen sowie Pfarrverwaltern und Pfarrverwalterinnen, die Pfarrstellen innehaben oder vertreten, unter ausdrücklicher Bezeichnung als Dienstwohnung, ohne Abschluss eines Mietvertrages mit dem Dienstwohnungsnehmer bzw. der Dienstwohnungsnehmerin, zu Wohnzwecken zugewiesen werden. Pfarrdienstwohnungen können

- a) im Eigentum von (Gesamt-)Kirchengemeinden oder Dekanatsbezirken stehen, oder
- b) von (Gesamt-)Kirchengemeinden oder Dekanatsbezirken angemietet werden.

(6) Amtsräume sind insbesondere das Amtszimmer, die Büro-, Warte-, Archiv- und Registraturräume sowie die dazugehörigen Sanitärräume und Verkehrsflächen. Die Amtsräume dienen ausschließlich der Pfarramtsverwaltung. Amtsräume sind nicht Bestandteil der Dienstwohnung. Amtsräume, die sich in demselben Gebäude wie die Pfarrdienstwohnung befinden, werden als internes Pfarramt bezeichnet. Befinden sich die Amtsräume und die Pfarrdienstwohnung in unterschiedlichen Gebäuden, werden solche Amtsräume externes Pfarramt genannt. Das Nähere wird durch Bekanntmachung geregelt.

Abschnitt II Regionale Gebäudebedarfsplanung

§ 6 Grundsätze einer regionalen Gebäudebedarfsplanung

(1) Im Hinblick auf die prognostizierten Kirchenaustritte und den damit verbundenen Rückgang an Kirchensteuermitteln ist der Bestand an Gebäuden an den tatsächlichen Bedarf anzupassen. Vor diesem Hintergrund sind die Dekanatsbezirke dazu verpflichtet, bis zum 31. Dezember 2025 regionale Bedarfspläne zu erstellen und von den jeweiligen Dekanatsausschüssen beschließen zu lassen. Diese Frist kann auf Antrag bis zum 31. Dezember 2026 verlängert werden.

(2) Die bisher erstellten Pfarrhaus- und Gemeindehausbedarfspläne bilden die Grundlage für die jetzt zu erstellenden Gebäudebedarfspläne.

(3) Aufgrund der regionalen Gebäudebedarfspläne sind die Eigentümer von Gebäuden nicht dazu verpflichtet, diese zu verkaufen; insoweit bleibt das Eigentumsrecht unberührt. Sofern ein Gebäude veräußert wird, ist in der Regel der Erlös einer zweckbestimmten Rücklage für den Werterhalt unaufgebarter Immobilien (Grundstockvermögen) zuzuführen.

(4) Gebäude, die im Rahmen der regionalen Gebäudebedarfsplanung in die Kategorien B oder C eingeordnet wurden, erhalten grundsätzlich ab dem 1. Januar 2025 keine landeskirchlichen Bedarfszuweisungen und Zuweisungen aus dem Klimaschutzfonds. Dekanatsbezirke sind dazu verpflichtet, ab dem 1. Januar 2025 grundsätzlich keine Zuweisungen aus dem Gemeindehausbudget für Gebäude der Kategorien B und C zu gewähren.

§ 7 Erstellung von regionalen Gebäudebedarfsplänen

(1) Bei der Erstellung von regionalen Gebäudebedarfsplänen sind zunächst Regionen für die gemeinde-, pfarrei- und dekanatsübergreifende Zusammenarbeit (sog. Nachbarschaftsräume) zu bilden. In einem zweiten Schritt werden sämtliche in den Regionen vorhandene Gebäude (Pfarrdienstwohnungen, Pfarrämter, Gemeindehäuser, Kirchen, Kindertagesstätten, Übernachtungshäuser, Verwaltungsgebäude und Ertragsobjekte) im Eigentum der (Gesamt-)Kirchengemeinden und Dekanatsbezirke in eine von drei Kategorien eingeordnet:

- a) Kategorie A: langfristig, d. h. über das Jahr 2035 hinaus aus Kirchensteuermitteln zu erhaltende Gebäude;
- b) Kategorie B: mittelfristig, d. h. bis zum Jahr 2035 grundsätzlich zu transformierende Gebäude;
- c) Kategorie C: Gebäude, für die ein unverzüglicher Transformations- und Aufgabebedarf besteht.

(2) Für Gebäude, die in die Kategorie A eingeordnet werden, ist eine Instandhaltungsrücklage zu bilden. Diese Rücklage muss in Abhängigkeit von der Finanzkraft der Eigentümer des Gebäudes 1 Euro/qm pro Monat betragen. Für Pfarrdienstwohnungen ergibt sich die Höhe der Instandhaltungsrücklage aus § 16c Abs. 1.

(3) Die Kategorisierung der Gebäude gemäß Absatz 2 erfolgt im Rahmen einer Gesamtabwägung von folgenden Kriterien:

- a) Zugehörigkeit zu einem zukunftsfähigen Standort.
- b) Im dekanatsweiten Durchschnitt dürfen nur ca. 50 % der Pfarrdienstwohnungen, Pfarrämter, Gemeindehäuser und Kirchen in die Kategorie A eingeordnet werden; Grundlage für die Berechnung der 50 % ist der Gebäudebestand des Jahres 2018.
- c) Wirtschaftlichkeit des baulichen Zustands unter Berücksichtigung insbesondere des energetischen Zustandes, des Investitionsbedarfs und der Unterhaltungskosten.
- d) Einhaltung der Vorgaben des Klimaschutzgesetzes.
- e) Kongruenz mit anderen Planungsprozessen.
- f) Sonstige Kriterien.

(4) Die regionalen Gebäudebedarfspläne sind in folgenden Arbeitsschritten zu erstellen:

- a) Vorgespräche zwischen dem landeskirchlichen Baureferat, dem Referat „Immobilien, Gemeindeaufsicht, Kindertagesstätten“ und dem jeweils zuständigen Dekan bzw. der zuständigen Dekanin und gegebenenfalls weiteren geeigneten Teilnehmern zur Erstellung von vorläufigen Gebäudebedarfsplänen.
- b) Information der Gebäudeeigentümer über die vorläufigen Gebäudebedarfspläne durch den Dekan bzw. die Dekanin mit der Möglichkeit zur schriftlichen Stellungnahme; Beschluss der vorläufigen Gebäudebedarfspläne durch den jeweiligen Dekanatsausschuss.
- c) Beschluss eines Gebäudebedarfsplanentwurfs durch den Dekanatsausschuss unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen der Gebäudeeigentümer.
- d) Erstellung einer Beschlussvorlage aufgrund von gemeinsamen Beratungen zwischen dem Landeskirchlichen Baureferat und dem Referat „Immobilien, Gemeindeaufsicht, Kindertagesstätten“ mit den betreffenden Dekanatsbezirken (runder Tisch) unter Beteiligung der zuständigen Dekanin bzw. des zuständigen Dekans, des Leiters bzw. der Leiterin der zuständigen Verwaltungseinrichtung sowie Vertretern des Dekanatsausschusses, des zuständigen Dienstleistungszentrums Bau und der Landeskirchenstelle, wobei die Zusammensetzung im Einzelfall angepasst werden kann.
- e) Beschluss der regionalen Gebäudebedarfspläne durch den jeweiligen Dekanatsausschuss.
- f) Erlass einer Festsetzungsentscheidung durch die Leitung des Referats „Immobilien, Gemeindeaufsicht, Kindertagesstätten“ ggf. mit Abweichungen nach einer Vorprüfung durch die Landeskirchenstelle.
- g) Gegebenenfalls Entscheidung der Leitung der Abteilung „Gemeinden und Kirchensteuer“ über Widersprüche gegen die Festsetzungsentscheidung.

Abschnitt III Laufende Gebäudebewirtschaftung

Unterabschnitt 1 Regelmäßige Bauüberprüfung

§ 8 Zeitraum der Baubegehung

- (1) Im Rahmen der sich aus dem Eigentum ergebenden Verkehrssicherungspflicht sind Kirchengemeinden verpflichtet, ihre Gebäude regelmäßig zu begehen und zu überprüfen (§ 67 Abs. 1 KGO).
- (2) Folgende Formen der Begehung sind zu unterscheiden:
 - a) Jährliche Begehung: Sie erfolgt durch den Kirchenvorstand in der Regel vor der Aufstellung des Haushaltsplans. Die Beteiligung eines Architekten bzw. einer Architektin ist nicht erforderlich.
 - b) Erweiterte Begehung: In Abständen von drei bis fünf Jahren erfolgt eine erweiterte Begehung unter Beteiligung der zuständigen Verwaltungseinrichtung sowie des bzw. der örtlichen kirchengemeindlichen Umweltbeauftragten.

§ 9 Protokoll

Der Kirchenvorstand fertigt, unterstützt durch die für ihn zuständige Verwaltungseinrichtung, über alle Baubegehungen nach § 8 auf den entsprechenden Vordrucken ein Protokoll und leitet dieses in Kopie an das Dekanat und die zuständige Verwaltungseinrichtung weiter.

§ 10 Bauausschuss

Der Kirchenvorstand beauftragt mit der regelmäßigen Bauüberprüfung in der Regel einen Bauausschuss oder einen aus diesem gebildeten Unterausschuss. Diesem können auch Gemeindemitglieder angehören, die nicht Mitglieder im Kirchenvorstand sind.

§ 11 Bauschäden

(1) Sofern Bauschäden festgestellt werden, informiert der Kirchenvorstand umgehend die zuständige Verwaltungseinrichtung zur Klärung des weiteren Vorgehens; der Protokollvordruck nach § 9 hat dabei Verwendung zu finden.

(2) Besteht an Kirchen oder anderen Gebäuden eine Baupflicht Dritter, wird das Protokoll der Begehung umgehend über das jeweils zuständige landeskirchliche Baureferat an das zuständige staatliche Bauamt, die politische Gemeinde oder sonstige Baupflichtige weitergeleitet, mit der schriftlichen Bitte um Behebung der festgestellten Mängel; nicht von der Baulast mit umfasste Maßnahmen bedürfen dabei einer gesonderten Finanzierungsplanung. Dies gilt gemäß der Vereinbarung mit dem Freistaat Bayern über Pauschalzahlungen (Baukanon) und die Ablösung bei Pfarrgebäuden in staatlicher Baulast, im Rahmen der §§ 48 bis 48b, nicht mehr für Pfarrhäuser mit staatlicher Baupflicht.

Unterabschnitt 2 Laufende Instandhaltung und Bewirtschaftung der Gebäude**§ 12 Gebäudeliste**

Die zuständige Verwaltungseinrichtung führt und aktualisiert laufend die elektronische Gebäudeliste nach den zentralen Vorgaben und führt zu jedem Gebäude ein Planarchiv. Dabei ist sicherzustellen, dass zu jedem Gebäude ein gültiger Energieausweis vorliegt.

§ 13 Wartung technischer Anlagen

Der Gebäudeeigentümer hat dafür zu sorgen, dass die Wartung der technischen Anlagen, soweit diese durch staatliche Rechtsvorschriften vorgeschrieben ist, in den festgelegten Zeiträumen erfolgt. Die Durchführung dieser Wartungen ist zu kontrollieren und zu dokumentieren.

§ 14 Blitzschutzanlagen

Sofern kirchliche Gebäude wegen ihrer besonderen Gefährdung i. S. d. Art. 44 Bayerische Bauordnung mit Blitzschutzanlagen versehen werden, müssen diese Anlagen von einem behördlich anerkannten Sachverständigen abgenommen und turnusmäßig gewartet werden. Als solche Sachverständige gelten beispielsweise der Technische Überwachungsverein e.V. (TÜV) oder andere anerkannte Prüfinstitute.

§ 15 Instandhaltung

Das Dienstleistungszentrum Bau im Verwaltungsverbund berät die Kirchengemeinde bei der Durchführung kleinerer Instandhaltungsmaßnahmen bzw. sorgt im Auftrag des Kirchenvorstands für ihre Durchführung. Im Zweifel ist die zuständige kirchliche Aufsichtsbehörde einzuschalten.

§ 16 Energiemanagement

(1) Für alle kirchlichen Gebäude soll der Energieverbrauch, getrennt nach Energiearten und nach den einzelnen Zählern, und der CO₂-Ausstoß laufend erfasst, dokumentiert und jährlich ausgewertet werden. Die Dateneingabe soll durch eine geschulte Person der Kirchengemeinde elektronisch über das „Grüne Datenkonto“ erfolgen.

(2) Bei der Nutzung der Gebäude ist unter Einbeziehung der örtlichen Umweltbeauftragten regelmäßig das Nutzerverhalten hinsichtlich Heizung, Lüftung und Beleuchtung auszuwerten; Nutzungsberechtigte sowie hauptamtliche und ehrenamtliche Mitarbeitende sind entsprechend zu schulen.

Unterabschnitt 3 Rücklagenbildung für Pfarrdienstwohnungen; regionale Zusammenarbeit**§ 16 a Grundsätze**

(1) Aufgrund ihrer Verpflichtung gemäß § 25 Pfarrbesoldungsgesetz (PfBesG) bilden die (Gesamt-)Kirchengemeinden gemäß § 69 KGO in Verbindung mit § 4 Abs. 3 HKRV eine Rücklage in entsprechender Höhe (Pfarrhausrücklage).

(2) Die zur Pfarrhausrücklage angesammelten Mittel, die sich aufgrund der jährlichen, nachfolgend näher beschriebenen, Zuführung ergeben, sind für die Instandsetzung im Falle eines Stellenwechsels einzusetzen; bei akuter Gefahr für Leib und Leben sowie erheblichen Substanzgefährdungen kann die Landeskirchenstelle entscheiden, dass die Mittel der Pfarrhausrücklage ausnahmsweise auch außerhalb von Stellenwechseln für derartige Instandsetzungsmaßnahmen Verwendung finden. Die Aufwendungen der (Gesamt-)Kirchengemeinden für Instandhaltung außerhalb von Stellenwechseln (einschließlich sicherheitsrelevante Bau- und Reparaturmaßnahmen und Schönheitsreparaturen), für Betriebs- und Wartungskosten sowie für die Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht werden durch die Zuführungen zur Pfarrhausrücklage nicht abgegolten.

(3) Mit den Zuführungen zur Pfarrhausrücklage und der Einbringung von wenigstens 25.000,00 Euro in die Finanzierung von Instandsetzungsmaßnahmen gilt die Verpflichtung der (Gesamt-)Kirchengemeinden nach § 25 Abs. 1 Pfarrbesoldungsgesetz (PfBesG) als erfüllt. Dies gilt nicht für

- a) Aufwendungen im Sinne von Absatz 2 Satz 2,
- b) Ersatz- und Neubaumaßnahmen,
- c) Instandsetzungsmaßnahmen, soweit deren Gesamtkosten innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren insgesamt 50.000,00 Euro übersteigen.

In den Fällen von Satz 2 Buchst. b) und c) ist die Höhe der Eigenbeteiligung der (Gesamt-)Kirchengemeinde an den Gesamtkosten gesondert zu bestimmen. Von der Einbringungspflicht nach Satz 1 sind 2,00 Euro pro Jahr und Quadratmeter der zu bildenden Pfarrhausrücklage ausgenommen; diese Summe bildet die Pfarrhausrücklagenpauschale für den laufenden Bauunterhalt (Instandsetzung und -haltung) außerhalb von Stellenwechseln.

(4) Erfolgt auf einer Pfarrstelle ein berufsgruppenübergreifender Einsatz mit einem Diakon bzw. einer Diakonin, einem Religionspädagogen bzw. einer Religionspädagogin, einem Absolventen bzw. einer Absolventin einer anerkannten biblisch-theologischen Ausbildungsstätte, einem Sozialpädagogen bzw. einer Sozialpädagogin oder einem Kirchenmusiker bzw. einer Kirchenmusikerin (§ 4 Abs. 6 Pfarrstellenbesetzungsordnung) und wird ihm bzw. ihr die im Eigentum der (Gesamt-)Kirchengemeinde oder des Dekanatsbezirks für diese Pfarrstelle bereits vorhandene Pfarrdienstwohnung mietweise überlassen, finden die Abs. 1 bis 3 mit der Maßgabe Anwendung, dass für den Zeitraum dieser Stellenbesetzung für die mietweise Nutzungsüberlassung dieser Pfarrdienstwohnung ein angemessener Mietzins zu erheben und der Pfarrhausrücklage zuzuführen ist. Als angemessen gilt ein monatlicher Kaltmietzins in Höhe der monatlichen Summe des Dienstwohnungsabschlags nach Anlage 3 zum Pfarrbesoldungsgesetz für die Besoldungsgruppe P1. Die Pfarrhausrücklage ist in Höhe des tatsächlichen Kaltmietsatzes, mindestens jedoch in Höhe der angemessenen Kaltmiete nach Satz 2 zu erbringen.

§ 16 b Ermittlung der Wohnfläche

(1) Zugrunde gelegt werden die Grundflächen nach §§ 2 und 4 der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV). Flächen nach § 3 Abs. 2 und § 3 Abs. 3 WoFIV bleiben unberücksichtigt, sofern die Wohnfläche nicht bereits unter Berücksichtigung dieser Flächen ermittelt wurde.

(2) Wintergärten und ähnliche nach allen Seiten geschlossene Räume sowie Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in die Berechnung der Wohnfläche mit einzubeziehen (§ 2 Abs. 2 und § 4 WoFIV). Nicht zur Wohnfläche gehören grundsätzlich Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Keller, Waschküchen, Heizungsräume, Dachböden, Trockenräume, Schuppen, Garagen und ähnliche Räume (§ 2 Abs. 3 WoFIV).

(3) Die Grundflächen von Amtszimmer und Pfarramtsbüro einschließlich der Nebenräume (Registratur, Kopierraum u. Ä.), sofern sie in Räumen des Pfarrhauses untergebracht sind, sind in die Berechnung mit einzubeziehen.

§ 16 c Bildung der Rücklage

(1) Die Kirchengemeinden sind verpflichtet, der Pfarrhausrücklage pro Jahr einen Betrag in Höhe von 23,00 Euro je Quadratmeter Wohnfläche des Pfarrhauses bzw. der Pfarrdienstwohnung entsprechend § 28 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen – Zweite Berechnungsverordnung – (II. BV) zuzuführen; dabei wird auf volle Quadratmeter gerundet. Diese Verpflichtung ist auf 250 Quadratmeter begrenzt. Garagen werden einheitlich mit 90,00 Euro pro Jahr und Stellplatz berücksichtigt. Für Scheunen, Waschhäuser, Holzlegen und Ähnliches kann durch die Aufsichtsbehörde eine angemessene Zuführung festgelegt werden. Die Erträge aus der Rücklage sind in die Rücklage einzustellen.

(2) Steht in Gesamtkirchengemeinden das Pfarrhaus oder die Dienstwohnung im Eigentum derselben, ist die Rücklage in der Kirchengemeinde bzw. den Kirchengemeinden zu bilden, in denen der Pfarrer bzw. die Pfarrerin den Dienst versieht.

(3) Versieht der Inhaber bzw. die Inhaberin einer Pfarrstelle in mehreren Kirchengemeinden Dienst oder ist ihm oder ihr eine Pfarrstelle mit Dekansfunktion übertragen, so bilden die beteiligten Kirchengemeinden und der Dekanatsbezirk eigene Pfarrhausrücklagen und nehmen jeweils anteilig gemäß § 10 Abs. 3 HKRV Zuführungen vor. Solange die Dekanatsbezirke durch den innerkirchlichen

Finanzausgleich nicht in die Lage versetzt sind, in Höhe ihres Anteils eine Rücklage zu bilden, wird der Anteil durch die Evangelisch-Lutherische Kirche in Bayern übernommen.

(4) Soweit Pfarrern und Pfarrerinnen im Gemeindedienst mit überparochialen Aufgaben (§ 32 PfStBO) eine Dienstwohnung zugewiesen ist, findet Absatz 3 entsprechende Anwendung. Sofern eine anderweitige Festlegung zum Umfang des Gemeindeanteils nicht getroffen worden ist, ist dieser mit 10 vom Hundert eines vollen Dienstverhältnisses anzusetzen.

(5) Wird einem Pfarrer oder einer Pfarrerin in einem privatrechtlichen Dienstverhältnis eine Dienstwohnung, die im Eigentum der (Gesamt-)Kirchengemeinde oder des Dekanatsbezirks für diese Pfarrstelle bereits vorhanden ist, zugewiesen, und ihm bzw. ihr hierfür die Vergütung über § 3 Abs. 1 Satz 1 DiVOPf um den Dienstwohnungsabschlag vermindert, finden die Vorschriften dieser Verordnung entsprechende Anwendung. Soweit in diesen Fällen die Nutzungsüberlassung der Dienstwohnung ohne Verminderung der Vergütung durch den Dienstwohnungsabschlag, sondern vielmehr alleine auf der Grundlage eines Mietvertragsverhältnisses erfolgt, findet § 16a Abs. 4 entsprechende Anwendung.

§ 16 d Begrenzung und Aussetzung der Rücklagenbildung auf Antrag

(1) Auf Antrag kann die jährliche Zuführung zur Pfarrhausrücklage durch die Aufsichtsbehörde in der Höhe begrenzt werden, wenn durch das Verhältnis zwischen der Größe des Pfarrhauses bzw. der Pfarrdienstwohnung und der Zahl der Gemeindeglieder eine unbillige Härte entsteht.

(2) Die Bildung der Rücklage kann in begründeten Ausnahmefällen auf Antrag ganz oder teilweise durch die Aufsichtsbehörde ausgesetzt werden. Spätestens im Zeitpunkt des Baufalls ist die Kirchengemeinde jedoch verpflichtet, eine finanzielle Beteiligung in Höhe der zu bildenden Rücklage aus Eigenmitteln (gegebenenfalls durch zulässige Umwidmung anderer Rücklagen oder Darlehensaufnahme) zu erbringen.

(3) Anerkannte bauliche Eigenleistungen werden auf die zu erbringende finanzielle Beteiligung angerechnet.

§ 16 e Anpassung der Zuführungen zu den Rücklagen

Die Beträge nach § 16c Abs. 1 werden ab dem 1. Januar 2022 in entsprechender Anwendung von § 26 Abs. 4 II. BV an die Preisentwicklung angepasst. Die jeweils aktuell geltenden Beträge werden in den jährlichen Haushaltsbekanntmachungen im Amtsblatt für die Evangelisch-Lutherische Kirche in Bayern veröffentlicht.

§ 16 f Regionale Zusammenarbeit

Bei der Verwaltung und Bewirtschaftung ihrer Pfarrdienstwohnungen und ihrer Nachnutzung sollen Kirchengemeinden in den Rechtsformen des Kirchlichen Zusammenarbeitsgesetzes bzw. in der Gesamtkirchengemeinde zusammenarbeiten.

Abschnitt IV Planung von Baumaßnahmen

Unterabschnitt 1 Instandsetzungsmaßnahmen

§ 17 Feststellung des Instandsetzungsbedarfs; jährliche Voranmeldungsliste

(1) Größere Schäden, die im Rahmen der jährlichen Baubegehungen festgestellt werden, und sonstige Baumaßnahmen (§ 27) sind zur besseren Planbarkeit der für die Instandsetzung benötigten personellen und finanziellen Ressourcen von den Verwaltungseinrichtungen in einer Projektliste, getrennt nach den von ihnen betreuten Dekanatsbezirken, zu erfassen (Voranmeldungsliste). Das von der Landeskirche zur Verfügung gestellte Muster ist hierfür zu verwenden.

(2) Die Voranmeldungsliste ist den zuständigen kirchlichen Aufsichtsbehörden gem. § 5 Abs. 2 jeweils bis zum 30. September eines Jahres für die drei Fortschreibungsjahre über das Dienstleistungszentrum Bau im Verwaltungsverbund auf dem Dienstweg mit einer Stellungnahme des Dekanats zur Erforderlichkeit und Dringlichkeit der Baumaßnahmen (Priorisierung) unter Berücksichtigung der regionalen Gebäudekonzeption (§ 6 Abs. 2) vorzulegen.

§ 18 Erstberatung durch die landeskirchlichen Baureferate

(1) Auf der Grundlage der Voranmeldungen erfolgt die Erstberatung durch das zuständige landeskirchliche Baureferat bzw. Dienstleistungszentrum Bau im Verwaltungsverbund (vgl. § 23a) nach der Dringlichkeit des Schadensfalles in Abstimmung mit den Kirchengemeinden und den zuständigen Verwaltungseinrichtungen. Die Erstberatung kann im Einzelfall vom jeweils zuständigen landeskirchlichen Baureferat an die örtlich zuständige Verwaltungseinrichtung (Verwaltungsstelle, Kirchengemeindeamt) bzw. die im Verwaltungsverbund beauftragte bautechnische Dienstleistungseinrichtung delegiert werden.

(2) Zur Vermeidung unnötiger Kosten dürfen vor der landeskirchlichen Erstberatung keine mit der Baumaßnahme bzw. Schadensfeststellung zusammenhängenden Verträge (z. B. Architektenverträge) abgeschlossen werden. Dies gilt auch für mündliche Beauftragungen.

(3) Die landeskirchliche Erstberatung garantiert im Vorfeld der Maßnahmeneinbringung zur kirchenaufsichtlichen Genehmigung eine qualifizierte Beratung auf der Basis langjähriger Erfahrung und Auswertung aller Baumaßnahmen im Bereich der Landeskirche mit folgenden Zielen:

- a) Klärung der Aufgabenstellung und des Umfangs des Projekts unter Berücksichtigung der strategischen Gebäudekonzeption der Kirchengemeinden und des Dekanatsbezirkes,
- b) Festlegung der danach zu beauftragenden Architekten bzw. Architektinnen und Sonderfachleute,
- c) Klärung des weiteren Vorgehens.

(4) Bis zur kirchenaufsichtlichen Genehmigung begleiten die landeskirchlichen Baureferate bzw. die zuständigen Dienstleistungszentren Bau in den Verwaltungsverbünden (vgl. § 23a) die Baumaßnahme in baufachlicher Hinsicht federführend.

§ 19 Finanzielle Vorabklärung

Mit der baufachlichen Erstberatung einhergehend, bevor Verpflichtungen nach § 18 Abs. 2 eingegangen werden, ist die Bestätigung der voraussichtlichen Tragfähigkeit des für die Baumaßnahme aufgestellten Finanzierungsplans von den zuständigen Referaten der Gemeinde- und Kirchensteuerabteilung des

Landeskirchenamts bzw. der Landeskirchenstelle einzuholen und möglichst bereits die zeitliche Dimension der Maßnahmenumsetzung einzugrenzen.

§ 20 Stellungnahme der örtlichen Umweltbeauftragten

Bei den Vorüberlegungen für alle größeren Instandsetzungen und insbesondere bei der Erneuerung von Heizungsanlagen sind die kirchlichen örtlichen oder überregionalen Umweltbeauftragten einzubeziehen; ihre schriftliche Stellungnahme ist zusammen mit dem Antrag auf kirchenaufsichtliche Genehmigung vorzulegen.

§ 21 Auswahl externer Architekten/Architektinnen und Sonderfachleute

(1) Bei der Erstberatung vor Ort legt der Kirchenvorstand im Einvernehmen mit dem jeweils zuständigen landeskirchlichen Baureferat fest, ob und welcher freie Architekt bzw. welche freie Architektin oder welches Planungsbüro beauftragt wird. Dabei sind die individuellen Anforderungen des Bauprojekts und die sich daraus ergebenden fachlichen Voraussetzungen zu berücksichtigen.

(2) Entsprechendes gilt für die Auswahl der notwendigen Sonderfachleute (z. B. Fachingenieure und -ingenieurinnen für Elektrik, Tragwerksplanung, Heizung/Sanitär).

(3) Beabsichtigt der Kirchenvorstand eines seiner Mitglieder gemäß Absatz 1 zu beauftragen, ergibt sich daraus eine Interessenskollision; das Einvernehmen kann daher in einem solchen Fall in der Regel nicht hergestellt werden.

(4) Im Falle der Gewährung staatlicher Zuschüsse sind die staatlichen Vergabebedingungen für Architektenleistungen (sog. VgV-Verfahren) bzw. die Unterschwellenvergabeordnung (UVgO) einzuhalten, sofern die hierfür staatlicherseits festgesetzten Schwellenwerte für freiberufliche Leistungen im konkreten Fall überschritten werden. Wenn der geschätzte Gesamtwert aller Lose den maßgeblichen Schwellenwert erreicht oder überschreitet, können die Vergabebedingungen für die Vergabe jedes Loses angewendet werden.

§ 22 Beschreibung des Projekts und der Projektbeteiligten

Im Anschluss an die Erstberatung wird das Projekt von dem zuständigen landeskirchlichen Baureferat in einem Protokoll, einschließlich der Auswahl der Projektbeteiligten, verbindlich festgelegt. Das Protokoll enthält auch die Festlegung der weiteren Schritte, insbesondere die Beteiligung von anderen Behörden (z. B. Landesamt für Denkmalpflege).

§ 23 Baufallschätzungen an Pfarrhäusern und Notfälle

Bei Baufallschätzungen an Pfarrhäusern wegen Stellenwechsel und Notfällen, z. B. durch Sturm oder Brand, wird das gemeinsame Vorgehen außerhalb der Voranmeldungsliste nach denselben Kriterien im Wege der Erstberatung durch das zuständige landeskirchliche Baureferat bzw. Dienstleistungszentrum Bau im Verwaltungsverbund (vgl. § 23a) zusammen mit der Kirchengemeinde und der zuständigen Verwaltungseinrichtung abgestimmt.

§ 23 a Überleitung von bauaufsichtlichen Befugnissen

Die bauaufsichtlichen Befugnisse für Pfarrdienstwohnungen im Sinne von § 5 Abs. 5 Satz 2 Buchst. a) und für interne Pfarrämter gemäß § 5 Abs. 6 Satz 4 werden stufenweise bis spätestens zum 31. Dezember

2026 von der Landeskirchenstelle auf die Dienstleistungszentren Bau in den Verwaltungsverbünden übertragen. Parallel hierzu geht die Mitwirkung an der Erstellung der regionalen Pfarrhausbedarfsplanung gemäß § 7a Abs. 2 stufenweise bis spätestens zum 31. Dezember 2026 von der Landeskirchenstelle auf das landeskirchliche Baureferat der Gemeinde- und Kirchensteuerabteilung des Landeskirchenamts über. Die Landeskirchenstelle ist im Übrigen ab dem 1. Januar 2027 nur noch für die Qualitätssicherung und die Kontrolle der Beachtung der allgemeinen Standards in Zusammenhang mit Pfarrdienstwohnungen zuständig.

§ 24 Architektenverträge und HOAI

(1) Für alle Vereinbarungen mit Architekten und Architektinnen, Ingenieuren und Ingenieurinnen ist die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) anzuwenden. Die angemessenen Honorare sind dort auf der Basis der vorgesehenen Leistungsbilder festgelegt.

(2) Nach Festlegung des Bauprojekts im Protokoll der Erstberatung können die ausgewählten Architekten und Architektinnen, Fachingenieure und Fachingenieurinnen bis zur kirchenaufsichtlichen Genehmigung mit der Ausführung der Vorplanung und der Kostenschätzung sowie Genehmigungsplanung (Leistungsphasen 1 bis max. 4 der HOAI) in Schriftform beauftragt werden. Dafür sind die im Intranet der Evangelisch-Lutherischen Kirche in Bayern veröffentlichten Vertragsmuster zu verwenden.

(3) Alle weiteren Leistungsphasen (LP) werden stufenweise zur Freigabe genehmigt.

(4) Die Architekten- und Ingenieurverträge sind mit vier unterzeichneten Originalen der zuständigen kirchlichen Aufsichtsbehörde zur Genehmigung vorzulegen.

Unterabschnitt 2 Barrierefreiheit, energetische Optimierung und funktionale Modernisierung

§ 25 Barrierefreiheit und energetische Optimierung

(1) Bei jeder Instandsetzung ist zu prüfen, ob aus diesem Anlass Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit und energetische Optimierungen technisch und wirtschaftlich durchführbar sind. Ihr Umfang soll nicht allein den einschlägigen gesetzlichen Mindestanforderungen, sondern vielmehr auch dem Grundsatz der Nachhaltigkeit unter Berücksichtigung der steigenden Anforderungen und Energiekosten Rechnung tragen.

(2) Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit und energetische Optimierungen im Bestand sollen vorrangig im Zusammenhang mit anstehenden Instandsetzungen erfolgen. Im Falle von energetischen Maßnahmen kann hiervon in besonders begründeten Ausnahmefällen abgewichen werden, wenn mit ihnen eine wesentliche wirtschaftliche Entlastung verbunden ist.

(3) Der Einsatz erneuerbarer Energien ist vorrangig vorzusehen, wenn ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis gewährleistet ist; die prognostizierte Entwicklung der Betriebskosten soll dabei in Bezug auf die zu erwartende Lebenszeit der Anlage Berücksichtigung finden. Entscheidungen darüber sollen grundsätzlich im Rahmen eines energetischen Gesamtkonzepts getroffen werden.

(4) Unter Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit sind bauliche und technische Maßnahmen zugunsten der besseren Teilnahmemöglichkeit von Menschen mit Geh-, Seh- und Hörbeeinträchtigungen zu verstehen. Bei mehreren Kirchen in einer Pfarrei hat hierbei das Hauptaugenmerk auf der Hauptpredigtstelle (§ 7 Abs. 8 Buchst. k) zu liegen.

§ 26 Funktionale Modernisierung

Bei jeder größeren Instandsetzung ist zu prüfen, ob das Gebäude in seiner inneren Struktur noch den künftigen Anforderungen an die Nutzung entspricht. Dabei sind z. B. die Gemeindeentwicklung, die demografische Entwicklung und die Barrierefreiheit zu prüfen.

§ 27 Umbau, Erweiterung, Ersatzbau, Neubau

Für Um-, Erweiterungs-, Ersatz- und Neubaumaßnahmen gelten die vorstehenden Bestimmungen dieses Abschnitts entsprechend. Darüber hinaus sind folgende besondere Bestimmungen zu beachten.

§ 28 Raumprogramm

(1) Im Zusammenhang mit der Erstberatung durch das zuständige landeskirchliche Baureferat ist vorab das Raumprogramm zu klären und festzulegen. Dabei ist nicht der gerade aktuelle Bedarf zu berücksichtigen, sondern der an den Zielen und Möglichkeiten der Kirchengemeinde orientierte, nachhaltige Bedarf.

(2) Die Kirchengemeinde hat hierzu die Stellungnahme des Dekanatsausschusses im Rahmen der strategischen Gebäudekonzeption des Dekanatsbezirkes (§ 6 Abs. 2) vorzulegen.

§ 29 Eintragung in die Architektenliste; Architektenwettbewerb – Mehrfachbeauftragung

(1) Über § 21 Abs. 1 hinausgehend, ist Voraussetzung für die Beauftragung von Architekten und Architektinnen die Eintragung in die Architektenliste bei der jeweiligen Architektenkammer.

(2) Wenn es sich um ein Bauprojekt handelt, das aufgrund der vorstehenden Anforderungen eine besondere planerische Qualifikation voraussetzt, kann einvernehmlich festgelegt werden, dass für die Planung ein Architektenwettbewerb oder eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt wird. Bei Bauaufgaben mit besonderen städtebaulichen, funktionalen und gestalterischen Anforderungen wird die Durchführung eines Planungswettbewerbes empfohlen. Bei der Durchführung von Planungswettbewerben sollen die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW) zugrunde gelegt werden. Bei Mehrfachbeauftragungen soll in enger Anlehnung an die RPW gehandelt werden.

(3) Es ist nicht zulässig, von mehreren Architekten und Architektinnen gleichzeitig unverbindliche und kostenlose Entwürfe anzufordern.

Unterabschnitt 3 Besondere Bestimmungen für Kirchen und Sakralräume**§ 30 Gestaltung des Innenraumes**

(1) Bei der Gestaltung des Innenraumes muss versucht werden, eine Lösung zu finden, die den liturgischen Erfordernissen und dem künstlerischen Empfinden entspricht. Die Baupläne deuten im Allgemeinen nur die Art und Weise der Innenausgestaltung in Umrissen an. Die beauftragten Architekten bzw. Architektinnen sind daher zu veranlassen, gesonderte Detailpläne wegen der Innenausgestaltung zu erstellen.

(2) Für die künstlerische Innenausgestaltung der Kirchen (z. B. Altar, Kanzel, Taufstein, Gestühl, Kirchenfenster) ist eine gesonderte kirchenaufsichtliche Genehmigung erforderlich. Auch soweit die förmliche Genehmigung nicht erforderlich ist, wird empfohlen, sich bei der Beschaffung von

Ausstattungsgegenständen (z. B. Paramente, Abendmahlsgeräte, Leuchter, Teppiche usw.) vom Kunstreferat in der Gemeinde- und Kirchensteuerabteilung des Landeskirchenamts beraten zu lassen.

(3) Die Planung der Raumakustik und der Lichtverhältnisse verdient, insbesondere auch im Hinblick auf § 25 Abs. 4, besondere Aufmerksamkeit. Es wird empfohlen, die Beratung der bzw. des Beauftragten für Schwerhörigenseelsorge sowie gegebenenfalls weiterer Fachleute einzuholen.

§ 31 Orgel und Kirchenchor

(1) Beim Entwurf der Pläne für gottesdienstliche Räume ist darauf Rücksicht zu nehmen, dass entsprechend den zu erwartenden Verhältnissen für Orgel, Kirchen- und Posaunenchor ein ausreichender, akustisch und liturgisch geeigneter Platz vorgesehen wird.

(2) Die beauftragten Architekten bzw. Architektinnen sind anzuweisen, vor Beginn der Planung mit einem Orgelsachverständigen wegen der benötigten Flächen- und Höhenmaße in Verbindung zu treten.

(3) Die Bekanntmachung über das Orgel- und Glockenwesen ist in ihrer jeweils geltenden Fassung zu beachten.

§ 32 Glocken

(1) Bei der Planung eines Dachreiters oder eines Glockenturmes muss darüber Klarheit bestehen, welches Geläute angebracht werden soll; bei der Beschlussfassung über das Raumprogramm ist diese Frage mit zu erörtern. Umfang und Größe des Geläutes müssen zum Bauwerk und seiner Lage in einem ausgewogenen Verhältnis stehen. Es ist erforderlich, dass vor Beginn der Planung mit einem bzw. einer Glockensachverständigen und notfalls mit einem Statiker bzw. einer Statikerin Verbindung aufgenommen wird, damit ausreichende und geeignete Glockenstuben vorgesehen werden.

(2) § 31 Abs. 3 gilt entsprechend.

§ 33 Fachliche Freigabe der Planung

(1) Die landeskirchlichen Baureferate und die Verwaltungsreferate der Gemeinde- und Kirchensteuerabteilung des Landeskirchenamts und der Landeskirchenstelle beraten den Kirchenvorstand und den beauftragten Architekten bzw. die beauftragte Architektin und überprüfen dabei folgende Aspekte der Planung und ermittelten Kosten:

- a) Vollständigkeit der Planungsleistung,
- b) energetische Belange,
- c) Wirtschaftlichkeit,
- d) Funktionalität und Gestaltung.

(2) In diesem Zusammenhang wird auch geklärt, zu welchem Zeitpunkt Drittmittelgeber für vorbereitende Finanzierungsgespräche mit einzubeziehen sind und wann staatliche Genehmigungen zu beantragen sind.

(3) Nach Klärung aller vorgenannten Punkte erfolgt die fachliche Freigabe der Planung durch das zuständige landeskirchliche Baureferat. Sie ist Voraussetzung für die gemäß § 37 gegebenenfalls erforderliche kirchenaufsichtliche Genehmigung oder die Überprüfung der Projektziele.

(4) Der Kirchenvorstand prüft parallel dazu mit der zuständigen Verwaltungseinrichtung, welche Eigenmittel für das Projekt zur Verfügung stehen und welche Drittmittel eventuell zu beantragen sind und stellt einen Finanzierungsplan auf.

Unterabschnitt 4 Finanzierung

§ 34 Finanzierungsplan

(1) Die zuständige Verwaltungseinrichtung unterstützt die Kirchengemeinde bei der Aufstellung des Finanzierungsplanes für die Baumaßnahme. Der aufgestellte Finanzierungsplan ist der Gemeinde- und Kirchensteuerabteilung des Landeskirchenamts bzw. der Landeskirchenstelle zur Prüfung vorzulegen.

(2) Dabei ist sicherzustellen, dass alle notwendigen Projektkosten – nicht nur die reinen Baukosten – der Finanzierung zugrunde gelegt werden (z. B. Außenanlagen, Möblierung, Architektenhonorare, sonstige Nebenkosten).

(3) Bei der Finanzierung ist darauf zu achten, dass die Kirchengemeinde ihren bereits bestehenden Verpflichtungen, insbesondere an anderen Gebäuden, weiterhin nachkommen und auch die Folgekosten einer Baumaßnahme (laufender Unterhalt, Instandhaltung) tragen kann.

(4) Finanzierungsbestandteile können neben laufenden Haushaltsmitteln und zweckgebundenen Rücklagen kalkulierbare Spenden oder Einnahmen aus Fundraising-Aktivitäten, Zuschüsse Dritter, Darlehen und landeskirchliche Bedarfszuweisungen sein.

(5) Sofern Drittmittel in die Finanzierung eingeplant werden, ist vorab zu klären, welche Auflagen damit verbunden sind und für welche Haushaltsjahre mit welchen Bindungsfristen mit diesen Zuschüssen zu rechnen ist; gegebenenfalls ist die Zustimmung des Zuschussgebers zum vorzeitigen Baubeginn zu beantragen.

(6) Der Finanzierungsplan ist vom Kirchenvorstand zu beschließen.

§ 35 Drittmittel

(1) Bevor die Kirchengemeinde Drittmittel beantragt, sind zunächst die landeskirchliche Erstberatung und deren Protokoll mit der Beschreibung des Bauprojekts abzuwarten. Danach kann geklärt werden, welche Drittmittel in Betracht kommen. Die landeskirchliche Erstberatung entfällt bei Instandsetzungsmaßnahmen an Pfarrdienstwohnungen, deren Gesamtkosten voraussichtlich 50.000,00 Euro nicht überschreiten. Zur Unterstützung bei der Klärung der Fördermöglichkeiten durch Dritte ist das Kompetenzzentrum Fundraising frühzeitig einzuschalten.

(2) Bei der Einplanung von Drittmitteln ist zu beachten, dass die Zuwendungsbescheide oder die Ablehnung der Zuschussanträge meist erst nach dem geplanten Baubeginn ergehen.

(3) Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Ankündigung eines Zuschusses allein keinen Rechtsanspruch der Kirchengemeinde auslöst.

(4) Liegen zum Zeitpunkt der kirchenaufsichtlichen Genehmigung des Bauprojekts noch nicht alle Zuwendungsbescheide vor, muss der Finanzierungsplan einen Alternativvorschlag für den Fall enthalten, dass die vorgesehenen Zuschüsse nicht bewilligt werden.

§ 36 Landeskirchliche Bedarfszuweisungen

Landeskirchliche Bedarfszuweisungen erfolgen nach Maßgabe von Abschnitt VI. Ihre Bewilligung erfolgt in der Regel im Zusammenhang mit der kirchenaufsichtlichen Genehmigung.

Abschnitt V Genehmigung und Durchführung von Baumaßnahmen**Unterabschnitt 1 Genehmigungserfordernisse****§ 37 Genehmigungspflicht, Freigrenzen und Anzeigepflichten**

(1) Gemäß § 105 Abs. 2 Kirchengemeindeordnung in Verbindung mit der Verordnung über Freigrenzen, Genehmigungen und Anzeigepflichten bei Rechtsgeschäften und Baumaßnahmen der Kirchengemeinden, Gesamtkirchengemeinden und Dekanatsbezirke, in ihrer jeweils geltenden Fassung, bedürfen folgende Baumaßnahmen der kirchenaufsichtlichen Genehmigung:

- a) Wesentliche Änderung von Gebäuden, die insbesondere einen besonderen geschichtlichen und künstlerischen Wert haben
- b) Abbruch und Neubau von Gebäuden
- c) Wesentliche bauliche Veränderungen an Kirchen, einschließlich Umgriff und der künstlerischen Ausstattung sowie die Errichtung von Denkmälern in Kirchen und auf kirchlichen Grundstücken
- d) Wesentliche bauliche Veränderungen an Pfarrhäusern
- e) Einbau und wesentliche Veränderung von Orgeln
- f) Anschaffung und Veräußerung von Glocken
- g) Anlage, Erweiterung, wesentliche Veränderung und Aufgabe von Friedhöfen
- h) Einbau von Mobilfunk- und Photovoltaikanlagen und ähnliche wesentlichen Veränderungen i. S. d. § 105 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 1, 2, 3 und 6 Kirchengemeindeordnung
- i) Die Entwidmung einer Kirche bezüglich ihrer sakralen Zweckbestimmung.

(2) Sonstige Baumaßnahmen im Sinne des § 105 Abs. 2 Nr. 7 Kirchengemeindeordnung bedürfen keiner kirchenaufsichtlichen Genehmigung, wenn die Kosten der Maßnahme den Betrag von **200.000,00 €** nicht übersteigen. Dabei sind die Kosten der gesamten Maßnahme maßgeblich, nicht diejenigen einzelner Bauabschnitte. Abweichend von Satz 1 und 2 bedarf es jedoch einer kirchenaufsichtlichen Genehmigung, wenn es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt, die Finanzierung nicht aus Eigenmitteln (einschließlich Zuschüsse Dritter) sichergestellt werden kann oder an dem Gebäude eine Baupflicht Dritter besteht. Keiner kirchenaufsichtlichen Genehmigung bedürfen zudem Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bei Pfarrdienstwohnungen im Sinne von § 5 Abs. 5 Satz 2 Buchst. a) und bei internen Pfarrrätern im Sinne von § 5 Abs. 6 Satz 3, sofern die Gesamtkosten für eine solche Baumaßnahme die Regel-Kostenobergrenze gemäß § 54 Abs. 2 nicht übersteigen und eine kommunale Baulastverpflichtung nicht besteht.

(3) Baumaßnahmen, die nach Absatz 2 nicht genehmigungspflichtig sind, sind der zuständigen kirchlichen Aufsichtsbehörde rechtzeitig vor der Erteilung von Aufträgen anzuzeigen. Einer Anzeige bedarf es nicht, wenn die Kosten einer Baumaßnahme den Betrag von 10.000,00 € nicht übersteigen.

§ 38 Kirchaufsichtliche Genehmigung

(1) Nach Freigabe der Planung und Beschluss des Finanzierungsplanes beantragt der Kirchenvorstand über die zuständige Verwaltungseinrichtung auf dem Dienstweg bei der zuständigen kirchlichen Aufsichtsbehörde die kirchenaufsichtliche Genehmigung, gegebenenfalls in Verbindung mit einem Antrag auf Gewährung einer landeskirchlichen Bedarfszuweisung; im Fall von Eilbedürftigkeit kann gleichzeitig eine Zweitschrift unmittelbar bei der kirchlichen Aufsichtsbehörde eingereicht werden.

(2) Für die Beantragung ist das amtliche Formblatt zu verwenden. Die darin aufgeführten Unterlagen sind je nach Erforderlichkeit dem Antrag beizufügen.

(3) Bei Anträgen auf landeskirchliche Bedarfszuweisungen, über die der Verteilungsausschuss entscheidet (vgl. § 61), ist eine gesonderte dekanatliche Stellungnahme mit folgenden grundlegenden Informationen zur Gemeindesituation beizufügen:

1. Beschreibung der Kirchengemeinde im Dekanatsbezirk (Größe, Lage, Einbettung, Diaspora, besondere Aufgaben, besondere inhaltliche Anforderungen (z. B. Tourismus))
2. historischer Abriss zum Gebäude und zur Gebäudekonzeption aus dekanatlicher Sicht (Geschichte des Gebäudes, Bedeutung im Dekanatsbezirk, der Region, überregional, Möglichkeiten der Zusammenarbeit, Kooperation, Konzentrierung)
3. Stellungnahme zur geplanten Finanzierung (vorstellbare Finanzierung, Einbindung von Drittmittelgebern, Finanzkraft der Kirchengemeinde und des Dekanatsbezirks).

§ 39 Staatliche Genehmigungen

Die erforderlichen baurechtlichen und denkmalrechtlichen Genehmigungen können in der Regel erst beantragt werden, wenn die Planung und Kostenberechnung kirchenaufsichtlich genehmigt ist.

Unterabschnitt 2 Durchführung der Baumaßnahme**§ 40 Vergabe von Bauleistungen**

(1) Für die Vergabe der Bauleistungen und den Abschluss der Bauverträge ist die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) – Teil A (1. Abschnitt) und Teil B mit Teil C – anzuwenden. Die Bauverträge sind nur rechtswirksam, wenn die VOB/B in der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltenden Version als allgemeine Vertragsbedingungen für die Bauausführungsleistungen vollumfänglich vereinbart wird. Die Bauvertragsbedingungen der Evangelisch-Lutherischen Kirche in Bayern sind Bauverträgen zu Grunde zu legen.

(2) Abweichend von Absatz 1 müssen pro Gewerk (einschließlich Umsatzsteuer) für Baumaßnahmen, bei denen die Finanzierung ausschließlich aus kirchlichen Mitteln erfolgt, in der Regel folgende Vergabearten durchgeführt werden:

- a) bis 5.000,00 Euro: freihändige Vergabe als Direktauftrag
- b) 5.000,01 € bis 20.000,00 €: freihändige Vergabe auf der Grundlage von mindestens drei Angeboten
- c) 20.000,01 Euro bis 1.000.000,00 Euro: beschränkte Ausschreibung
- d) ab 1.000.000,01 Euro: öffentliche Ausschreibung.

(3) Ist für eine Baumaßnahme eine öffentliche Ausschreibung erforderlich, sind die entsprechenden Vergabebedingungen (z. B. VOB) zu beachten. Eine öffentliche Ausschreibung ist insbesondere dann erforderlich, wenn öffentliche Fördermittel Bestandteil der Finanzierung der Baumaßnahme sind. In diesem Fall obliegt es den beauftragten Architektur- und Ingenieurbüros, im Rahmen ihrer Vertragsleistungen für die Einhaltung der entsprechenden Vergabebedingungen und insbesondere für die Einhaltung der VOB Sorge zu tragen.

§ 41 Kostenkontrolle – Mehrkosten

(1) Der kirchliche Bauherr ist verpflichtet, monatlich die Fortschreibung der Kostenkontrolle und des Bauzeitenplans des Architekten bzw. der Architektin zu prüfen.

(2) Sobald Mehrkosten durch Ausschreibungsergebnisse festgestellt werden, die den genehmigten Kostenrahmen übersteigen, ist eine Änderung der kirchenaufsichtlichen Genehmigung mit einem neuen Finanzierungsplan zu beantragen.

(3) Solange die Änderung des Kostenrahmens nicht genehmigt ist, dürfen keine weiteren Bauaufträge vergeben werden.

§ 42 Nachträgliche Erweiterung des Bauprogramms

Ergeben sich nach Erteilung der kirchenaufsichtlichen Genehmigung zusätzliche Erfordernisse an die laufende Baumaßnahme, hat die Kirchengemeinde einen Antrag mit einem neuen Finanzierungsplan auf der Basis erhöhter Eigenmittel auf Änderung des laufenden Projekts zu stellen und dessen Genehmigung abzuwarten.

Unterabschnitt 3 Abschluss der Baumaßnahme

§ 43 Abnahme

(1) Das Dienstleistungszentrum Bau im Verwaltungsverbund sorgt zusammen mit der Kirchengemeinde dafür, dass eine förmliche Abnahme der Bauleistungen zusammen mit dem beauftragten Architekten bzw. der beauftragten Architektin und den jeweiligen Fachplanern bzw. Fachplanerinnen erfolgt.

(2) Über die Abnahme ist ein schriftliches Protokoll zu fertigen, das von allen Beteiligten zu unterzeichnen ist; der entsprechende Protokollvordruck hat dabei Verwendung zu finden. Dieses ist **unverzüglich der zuständigen kirchlichen Aufsichtsbehörde vorzulegen**.

§ 44 Schlussrechnung und Gewährleistungsliste

(1) Nach erfolgter Abnahme der Bauleistungen, hat der beauftragte Architekt bzw. die beauftragte Architektin dafür zu sorgen, dass die noch ausstehenden Handwerkerrechnungen abgerechnet werden.

(2) Danach hat der beauftragte Architekt bzw. Architektin zeitnah folgende Unterlagen vorzulegen:

- a) Schlussrechnung aller Bauleistungen und Kostenfeststellung nach DIN 276 in der zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltenden Fassung einschließlich Kostenkontrolle der beauftragten Leistungen,
- b) Auflistung der bei der Abnahme festgestellten Mängel und deren Beseitigung,
- c) Systematische Zusammenstellung der Dokumentation, zeichnerischen Darstellungen und rechnerischen Ergebnisse des Objekts,

- d) Gewährleistungsliste mit allen Firmen, Abnahmedaten und Abnahmeprotokollen der einzelnen Bauleistungen sowie den einzelnen Verjährungsfristen für die Mängelbeseitigung.
- (3) Sofern die Architektenleistungen der Leistungsstufen 1–8 vereinbarungsgemäß vollständig und frei von wesentlichen Mängeln erbracht sind, erfolgt die förmliche Teilabnahme der Architektenleistungen. § 650s BGB bleibt hiervon unberührt. Die Teilabnahme kann erst erfolgen, wenn der Bauherr die Vollständigkeit und die Richtigkeit der Unterlagen gemäß Abs. 2 geprüft hat. Sofern der Architekt bzw. die Architektin dem Bauherrn nach Erbringung der Vertragspflichten einschließlich Leistungsstufe/-phase 8 eine Frist zur Abnahme setzt, hat der Bauherr unverzüglich innerhalb dieser Frist zu prüfen, ob Maßnahmen der Verhinderung des Eintretens einer gesetzlichen Abnahmefiktion zu ergreifen sind.
- (4) Der Abschluss der Baumaßnahme ist der kirchlichen Aufsichtsbehörde zusammen mit den Unterlagen gemäß Abs. 1 und einer aktuellen Finanzierungsübersicht vorzulegen.
- (5) Das Architektenhonorar wird fällig, wenn die förmliche (Teil-)Abnahme erfolgt ist und eine prüffähige Honorarteilschlussrechnung vorliegt. Sofern die Architektenleistungen mangelhaft sind, ist der Einbehalt eines angemessenen Teils des Honorars zu prüfen (§ 641 Abs. 3 BGB).
- (6) Bei Kirchengemeinden, die keiner Gesamtkirchengemeinde angehören, ist die Baurechnung mit allen Belegen nach Abschluss der Baumaßnahme von der zuständigen Verwaltungseinrichtung der Landeskirchenstelle vorzulegen; bei Gesamtkirchengemeinden und den ihnen angehörigen Kirchengemeinden werden diese Unterlagen vom Rechnungsprüfungsamt im Prüfungsfall angefordert.

§ 45 Abwicklung der Gewährleistungsansprüche

- (1) Im Zeitraum zwischen der Abnahme der Bauleistungen und dem Ablauf der Gewährleistungsfristen hat der beauftragte Architekt bzw. die beauftragte Architektin zusammen mit dem Bauherrn den Zustand des Objekts zu überprüfen und gegebenenfalls die Mängelbeseitigung zu veranlassen. Die (Gesamt-)Kirchengemeinden und Dekanatsbezirke beauftragen die hierfür erforderlichen besonderen Leistungen grundsätzlich bereits bei Abschluss des Architektenvertrags.
- (2) Rechtzeitig vor Ablauf aller Gewährleistungsfristen hat eine Schlussbegehung durch den Bauherrn zusammen mit der Verwaltungseinrichtung und dem beauftragten Architekten bzw. der beauftragten Architektin zu erfolgen.
- (3) Über die Schlussbegehung ist ein förmliches Abnahmeprotokoll zu fertigen, in dem der beauftragte Architekt bzw. die beauftragte Architektin bestätigt, dass das Objekt zu diesem Zeitpunkt mängelfrei ist.
- (4) Dieses Abnahmeprotokoll ist die Abnahme der Leistungsstufe/-phase 9 einschließlich der dazu vereinbarten besonderen Leistungen. Damit wird auch das aus Satz 1 folgende Honorar fällig.
- (5) Sofern Mängel festgestellt werden, ist in Absprache mit der zuständigen kirchlichen Aufsichtsbehörde sicherzustellen, dass diese noch rechtswirksam während der Gewährleistungsfrist geltend gemacht und behoben werden.

§ 46 Dokumentation des Bauprojekts

- (1) Im Rahmen der beauftragten Leistungsphase 9 hat der beauftragte Architekt bzw. die beauftragte Architektin die im Architektenvertrag aufgezählten Unterlagen abzuliefern.
- (2) Die Vollständigkeit dieser Unterlagen ist von der zuständigen Verwaltungseinrichtung zu prüfen und die Unterlagen sind dort zu archivieren.

Unterabschnitt 4 Baupflichten Dritter

§ 47 Staatliche Baupflicht an Kirchen

- (1) Sofern Kirchengemeinden Schäden an ihren Kirchen, für die der Freistaat Bayern baupflichtig ist, feststellen, melden sie diese unverzüglich schriftlich an die zuständigen staatlichen Bauämter. Eine Kopie der Schadensanzeige geht an das Landeskirchenamt und die zuständige Verwaltungseinrichtung des Verwaltungsverbundes. Bei Gefahr im Verzug kann der Schaden auch telefonisch oder per elektronischer Nachrichtenübermittlung angezeigt werden; eventuell kurzfristig erforderliche Notsicherungsmaßnahmen sind abzusprechen.
- (2) Die Durchführung der staatlichen Baupflichtmaßnahmen an Kirchen erfolgt durch die staatlichen Behörden in Absprache mit den Kirchengemeinden und der Gemeinde- und Kirchensteuerabteilung des Landeskirchenamtes.
- (3) Dabei ist jeweils zu prüfen, ob für einzelne Bauteile, die nicht in die staatliche Baupflicht fallen, Zuschussanträge für Denkmalschutzförderungen gestellt werden könnten.

§ 48 Staatliche Baupflicht an Pfarrhäusern

- (1) Die Abwicklung der staatlichen Baupflichten an Pfarrhäusern erfolgt durch die kirchlichen Dienststellen gemäß der Vereinbarung mit dem Freistaat Bayern über Pauschalzahlungen (Baukanon) und die Ablösung bei Pfarrgebäuden in staatlicher Baulast vom 7. Dezember 2009 (KABI 2010 S. 38).
- (2) Wird die staatliche Baupflicht an einem Pfarrgebäude abgelöst, muss in der Regel die Ablösungspauschale der Pfarrhausrücklage oder einer zweckbestimmten Rücklage für den Werterhalt dieser Immobilie oder anderer unaufgebarter Immobilien (Grundstockvermögen) zugeführt werden.

§ 48 a Zweckbestimmung der Pauschalzahlungen

Die vom Freistaat Bayern an die Evangelisch-Lutherische Kirche in Bayern geleisteten Pauschalzahlungen sind Sondermittel, die ausschließlich zur Erfüllung der staatlichen Baupflicht zur Verfügung stehen. Sie sind von anderen Haushaltsmitteln getrennt zu bewirtschaften. Über die Verwendung wird gesondert Rechnung gelegt.

§ 48 b Umfang und Verteilung der Mittel

- (1) Auf der Grundlage der bisherigen Baupflichtverhältnisse, die in der Anlage zu § 2 AVBaukanon dargestellt sind, werden Baupflichtquoten gebildet. Diese beinhalten einen etwaigen Abzug für Hand- und Spanndienste sowie ggf. die Pauschalzahlung zur Abgeltung der im Rahmen der Leistungsfähigkeit der primär baupflichtigen kirchlichen Stiftungen obliegenden Baupflicht (Subsidiärpauschale).
- (2) Die jährlichen Pauschalzahlungen werden ab dem Jahr 2022 nach den Baupflichtquoten gemäß Abs. 1 aufgeteilt und direkt an die jeweiligen Eigentümer der Pfarrhäuser mit staatlicher Baupflicht ausbezahlt.
- (3) Die Notwendigkeit eines Unterstellraums für einen Personenkraftwagen wird grundsätzlich anerkannt.
- (4) Umfang und Qualität der Maßnahmen richten sich nach den Pfarrhaus-Baurichtlinien.

§ 49 Kommunale und sonstige Baupflichten

- (1) Sofern Dritten, wie z. B. Kommunen, die Baupflicht an kirchlichen Gebäuden obliegt, ist jeweils zunächst die Frage der Bauherrschaft, der Umfang der Baumaßnahme und deren Finanzierung mit der zuständigen kirchlichen Aufsichtsbehörde zu klären.
- (2) Im Hinblick auf insbesondere die kommunalen Haushaltsplanungen ist darauf zu achten, dass die innerkirchlichen Klärungen gemäß Abs. 1 und die Verhandlungen mit den Baupflichtigen rechtzeitig vor Planungsbeginn einer Baumaßnahme erfolgen.
- (3) Die Bestimmungen der §§ 17 und 25 sowie der §§ 48 bis 48 b sind zu berücksichtigen.

Abschnitt VI Grundsätze für die Vergabe landeskirchlicher Bedarfszuweisungen**Unterabschnitt 1 Allgemeine Grundsätze****§ 50 Gesamtbetrachtung des Gebäudebestandes**

Die Bewilligung landeskirchlicher Bedarfszuweisungen zu Baumaßnahmen von (Gesamt-) Kirchengemeinden und Dekanatsbezirken erfolgt im Rahmen der jeweils verfügbaren Haushaltsmittel aufgrund einer Gesamtbetrachtung des örtlichen und regionalen kirchlichen Gebäudebestandes, soweit die Landeskirchlichen Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Die regionale Gebäudebedarfsplanung gemäß §§ 6 und 7 ist zu berücksichtigen.

§ 51 Förderfähigkeit

Nach Maßgabe der verfügbaren Haushaltsmittel sind Baumaßnahmen grundsätzlich förderfähig, wenn sie an Gebäuden durchgeführt werden, die im Rahmen der regionalen Gebäudebedarfsplanung (§§ 6 und 7) in die Kategorie A eingeordnet wurde und

- a) Gefahr für Leib und Leben besteht,
- b) eine erhebliche Substanzgefährdung des Gebäudes gegeben ist,
- c) eine Maßnahme zur Verbesserung der Barrierefreiheit im Zusammenhang mit einer erforderlichen Maßnahme erfolgen kann und wirtschaftlich sinnvoll ist,
- d) die Kriterien einer energetischen Gebäudeoptimierung erfüllt sind,
- e) ein Umbau, eine Erweiterung, ein Ersatz- oder Neubau aus wichtigem Grund geboten ist.

§ 52 Ausschluss landeskirchlicher Bedarfszuweisungen

Landeskirchliche Bedarfszuweisungen werden grundsätzlich nicht gewährt für Baumaßnahmen an Gebäuden, die im Rahmen der Gebäudebedarfsplanung in die Kategorien B oder C eingeordnet wurden. Darüber hinaus werden landeskirchliche Bedarfszuweisungen nicht gewährt für Baumaßnahmen

- a) an Sprachübertragungsanlagen, Orgeln, Glocken, Läutemaschinen und Turmuhrenanlagen sowie für Maßnahmen zum Bau neuer Kirchtürme,
- b) an Friedhöfen,
- c) an Ertragsobjekten und
- d) zum Umbau z. B. von nicht mehr benötigten Pfarrdienstwohnungen zu Ertragsobjekten,

- e) bei Maßnahmen an Gebäuden, die nicht im Eigentum der (Gesamt-)Kirchengemeinden und Dekanatsbezirke stehen, oder Baumaßnahmen Dritter, soweit es sich hierbei nicht um Kooperationsgebäude handelt.

§ 53 Kriterien der Förderung

(1) Bei der Entscheidung über die Mittelvergabe sind die regionale Gebäudebedarfsplanung (§§ 6 und 7) und im Übrigen insbesondere folgende Belange und Gesichtspunkte zu berücksichtigen:

- a) Denkmalschutz
- b) Geeigneter zukunftsfähiger Standort
- c) Gemeindefinanzen (einschließlich Rücklagen und Schulden)
- d) Gebäudeart
- e) Weitere kirchliche Gebäude
- f) Baupflicht Dritter
- g) Öffentliche Förderung
- h) Besonderes kirchliches Interesse
- i) Überregionale Bedeutung
- j) Kategorie des kirchlichen Raums (Stadt, Land, Diaspora, Zuzug und Abwanderung).

(2) Es wird erwartet, dass alle Möglichkeiten einer Bezuschussung von dritter Seite ausgeschöpft werden. Ansonsten ist der dadurch entstehende Einnahmenausfall durch zusätzliche Eigenmittel zu finanzieren.

Unterabschnitt 2 Pfarrdienstwohnungen

§ 54 Finanzierungsgrundlagen

(1) Die Mittelvergabe richtet sich nach §§ 16a bis 16f in Verbindung mit den Pfarrhaus-Baurichtlinien in den jeweils geltenden Fassungen.

(2) Die gemäß § 51 förderfähigen Gesamtkosten von Baumaßnahmen bei Pfarrdienstwohnungen im Sinne von § 5 Abs. 5 Satz 2 Buchst. a), die im regionalen Pfarrhausbedarfsplan den Kategorien A oder B zugeordnet sind, sowie bei dazugehörigen internen Pfarrrämtern gemäß § 5 Abs. 6 Satz 4 sollen innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren die Kostenobergrenze von 50.000,00 Euro brutto in aller Regel nicht überschreiten (Regel-Kostenobergrenze). Die Regel-Kostenobergrenze wird jährlich an die Entwicklung des Baupreisindex angepasst.

(3) Eine Überschreitung der Regel-Kostenobergrenze gemäß Abs. 2 ist im Ausnahmefall zulässig. Ein Ausnahmefall liegt vor, wenn die Gesamtabwägung der Kriterien gemäß § 7a Abs. 4 eine Überschreitung der Regel-Kostenobergrenze rechtfertigt und die Finanzierung der Baumaßnahme gesichert ist. Insbesondere liegt ein Ausnahmefall vor, wenn die Pfarrstelle, der eine Pfarrdienstwohnung zugewiesen ist, langfristig bestehen bleibt, keine andere Pfarrdienstwohnung in der näheren Umgebung verfügbar ist und die Anmietung einer Pfarrdienstwohnung unwirtschaftlich bzw. nicht möglich wäre.

(4) Die Finanzierung von Baumaßnahmen gemäß Abs. 2 erfolgt aus der Pfarrhausrücklage. Soweit diese nicht ausreicht, kann nach Maßgabe der verfügbaren Haushaltsmittel eine landeskirchliche

Bedarfszuweisung in Höhe von bis zu 25.000,00 Euro (Regel-Bedarfszuweisung) gewährt werden. Wurde eine Pfarrhausrücklage in Bezug auf eine Pfarrdienstwohnung, an der eine Baulast zugunsten Dritter besteht, bis einschließlich 2021 nicht oder nicht in voller Höhe gebildet, wird die landeskirchliche Bedarfszuweisung um den Betrag einer fiktiven Pfarrhausrücklage erhöht. Für Pfarrdienstwohnungen im Sinne von § 5 Abs. 5 Satz 2 Buchst. a), die im regionalen Pfarrhausbedarfsplan der Kategorie C zugeordnet sind, sowie für dazugehörige interne Pfarrämter gemäß § 5 Abs. 6 Satz 4 kommt eine landeskirchliche Bedarfszuweisung nicht in Betracht. Über die Gewährung von landeskirchlichen Bedarfszuweisungen für Baumaßnahmen bei externen Pfarrämtern wird im Einzelfall entschieden.

(5) Im Ausnahmefall (Abs. 3) kann eine landeskirchliche Bedarfszuweisung über den Betrag der Regel-Bedarfszuweisung gemäß Abs. 2 hinaus gewährt werden. Über die Gewährung einer solchen landeskirchlichen Bedarfszuweisung entscheidet die Vergabekommission bis zu einem Betrag von 100.000,00 Euro und ab einem Betrag von 100.000,00 Euro der Verteilungsausschuss. § 59 findet auf diese Fälle Anwendung.

(6) Bei der Sanierung von Dienstwohnungen, die einer Pfarrstelle mit Dekansfunktion zugeordnet sind, erhält die Kirchengemeinde eine landeskirchliche Bedarfszuweisung in Höhe des Anteils an den förderfähigen Gesamtkosten, der dem gemäß Landesstellenplanung festgesetzten Leitungsanteil für die Dekansfunktion entspricht. Im Übrigen gelten die Absätze 1 bis 4.

§ 54 a Anmietung von Pfarrdienstwohnungen

(1) Wird eine Pfarrdienstwohnung von (Gesamt-)Kirchengemeinden oder Dekanatsbezirken angemietet, wird zu der Kaltmiete (ohne Nebenkosten) eine zweckbestimmte landeskirchliche Bedarfszuweisung in Höhe von 75 % gewährt. Voraussetzung für die Gewährung einer landeskirchlichen Bedarfszuweisung nach Satz 1 ist, dass die Größe der anzumietenden Wohnung für den Pfarrer bzw. die Pfarrerin und seine bzw. ihre Familie angemessen ist.

(2) Angemessen ist in der Regel eine Wohnungsgröße von

- a) 80 Quadratmetern bei alleinstehenden Pfarrern und Pfarrerninnen,
- b) 100 Quadratmeter bei verheirateten oder in eingetragener Lebenspartnerschaft lebenden Pfarrern und Pfarrerninnen.

Bei unterhaltspflichtigen Kindern des Pfarrers oder der Pfarrerin erhöht sich die Angemessenheit der Wohnungsgröße um maximal 15 Quadratmeter pro unterhaltspflichtigem Kind. Insgesamt darf die Größe der Pfarrdienstwohnung in der Regel 140 Quadratmeter nicht überschreiten.

(3) Wird bei einer Neuankmietung die angemessene Wohnungsgröße auf Verlangen des Pfarrers bzw. der Pfarrerin überschritten, werden die durch dieses Verlangen bedingten Mietmehrkosten von dem Pfarrer bzw. der Pfarrerin getragen.

(4) Gesamtkirchengemeinden werden dazu ermutigt, zur Abdeckung des Bedarfs an Pfarrdienstwohnungen in ihrem Gebiet Wohnungspools aufzubauen. Zu diesem Zweck sollen sie günstig gelegene Wohnungen von Kirchengemeinden oder Dritten erwerben oder selbst errichten. Bei solchen Poolwohnungen handelt es sich um Ertragsobjekte im Sinne von § 52 Buchst. c). Mietet eine Kirchengemeinde eine Poolwohnung für den Inhaber bzw. die Inhaberin einer Pfarrstelle an (§ 6 Abs. 1 PfdWV), wird der Kirchengemeinde eine zweckbestimmte landeskirchliche Bedarfszuweisung nach Maßgabe der Haushaltsbekanntmachung in Höhe von derzeit 75 % der ortsüblichen Kaltmiete (ohne Nebenkosten) gewährt. Satz 4 gilt nicht für Poolwohnungen, für die innerhalb der letzten 10 Jahre eine landeskirchliche Bedarfszuweisung gewährt wurde.

§ 55 Ersatzbau von Pfarrdienstwohnungen

- (1) Im Interesse einer wirtschaftlichen Verwendung der Mittel muss im Benehmen mit der (Gesamt-)Kirchengemeinde geprüft werden, ob anstelle einer Instandsetzung ein Ersatzbau in Betracht zu ziehen ist. Dies geschieht bei Ersatzbauten in Absprache zwischen der Landeskirchenstelle und dem Landeskirchenamt. Die Entscheidung hierzu trifft abschließend der Leiter bzw. die Leiterin der Gemeinde- und Kirchensteuerabteilung des Landeskirchenamtes.
- (2) Bei einem Ersatzbau wird eine über die Pfarrhausrücklage hinausgehende Beteiligung der Kirchengemeinde erwartet. Im Übrigen müssen folgende besondere Voraussetzungen erfüllt sein:
- a) Die Instandsetzung ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht sinnvoll (Kostenvergleich zwischen Instandsetzung und Ersatzbau) oder
 - b) das Gebäude weist starke strukturelle Mängel auf, die durch eine Sanierung nicht ausreichend behoben werden können.
 - c) Eine Veräußerung des Bestandsbaus und alternative Anmietung einer Immobilie als Pfarrdienstwohnung ist aus tatsächlichen oder wirtschaftlichen Gründen nicht möglich bzw. sinnvoll.
- (3) Bei einem Ersatzbau an anderer Stelle ist der durch den Verkauf erbrachte Erlös mit in die Finanzierung einzubringen.
- (4) § 59 findet für Maßnahmen an Pfarrdienstwohnungen und Amtsräumen entsprechende Anwendung.

Unterabschnitt 3 Kirchen, Gemeindehäuser/-zentren, Kindertageseinrichtungen, sonstige Gebäude**§ 56 Umfang der landeskirchlichen Bedarfszuweisung**

Unter dem Vorbehalt verfügbarer Haushaltsmittel kann eine Bedarfszuweisung in der Regel bis zu einem Viertel der förderfähigen Gesamtkosten bewilligt werden. Je nach den besonderen Verhältnissen im Einzelfall (vgl. § 53) kann die Quote der landeskirchlichen Bedarfszuweisung abweichend festgesetzt werden. Entsprechendes gilt, wenn die Baumaßnahme zu einer Konzentrierung oder Reduzierung des Gebäudebestandes vor Ort führt.

§ 56 a Gemeindehäuser

- (1) Anstelle der bisherigen landeskirchlichen Bedarfszuweisungen für einzelne Baumaßnahmen erhalten die Dekanatsbezirke ab dem 1. Januar 2024 für die Finanzierung von Baumaßnahmen bei Gemeindehäusern in ihrem Zuständigkeitsbereich eine Jahrespauschale (Gemeindehaus-Budget), deren Höhe in der jährlichen Haushaltsbekanntmachung festgelegt wird. Eine landeskirchliche Bedarfszuweisung kann nur noch ausnahmsweise unter den in Absatz 3 genannten Voraussetzungen gewährt werden.
- (2) Unter Berücksichtigung der in §§ 6 und 7 dargestellten regionalen Gemeindehausbedarfsplanungen darf das Gemeindehaus-Budget nur für Baumaßnahmen an Gemeindehäuser der Kategorie A verwendet werden. Nicht verbrauchte Mittel aus dem jährlichen Gemeindehaus-Budget sind in der Regel einer zweckbestimmten Rücklage für die finanzielle Förderung von Baumaßnahmen in Zusammenhang mit Gemeindehäusern der Kategorie A (Grundstockvermögen) zuzuführen. Sofern für einen Dekanatsbezirk bis zum 30. Juni 2027 keine rechtskräftige Festsetzungsentscheidung für eine regionale Gebäudebedarfsplanung im Sinne von §§ 6 und 7 erlassen worden ist, wird das Gemeindehaus-Budget für diesen Dekanatsbezirk ab dem 1. Januar 2028 bis zum Vorliegen einer solchen Festsetzungs-

entscheidung von der Evangelisch-Lutherischen Kirche in Bayern einbehalten. Satz 3 findet keine Anwendung, wenn die rechtskräftigen Festsetzungsentscheidungen aus Gründen, die nicht in der Sphäre des Dekanatsbezirks liegen, nicht erlassen worden sind.

(3) Ausnahmsweise kann für besondere Bauvorhaben in Zusammenhang mit Gemeindehäusern nach Maßgabe der verfügbaren Haushaltsmittel eine landeskirchliche Bedarfszuweisung gewährt werden. Gefördert werden Gemeindehäuser, die sich in einem Nachbarschaftsraum befinden und bei der regionalen Gemeindehausbedarfsplanung der Kategorie A zugeordnet worden sind. Außerdem setzt die Förderung des Gemeindehausprojekts ein besonderes landeskirchliches Interesse voraus.

§ 57 Kindertageseinrichtungen

Bei Kindertageseinrichtungen wird grundsätzlich nur der kirchliche Anteil (nach Abzug der kommunalen und staatlichen Anteile) mit regelmäßig einem Drittel bezuschusst. Mit Rücksicht darauf, dass der Betrieb einer Kindertageseinrichtung eine kommunale Pflichtaufgabe ist, ist eine angemessene Beteiligung der politischen Gemeinde erforderlich (vgl. § 7 Abs. 6). Von allen staatlichen Förderstellen wird dabei zusammen eine Kostentragung von mindestens 85 % der tatsächlichen Gesamtkosten erwartet.

§ 58 Zuschüsse Dritter

Von den förderfähigen Kosten werden vor Bemessung der Bedarfszuweisung die Zuschüsse Dritter (z. B. Entschädigungsfonds, Dorfentwicklung, Bayerische Landesstiftung, Oberfranken-Stiftung, Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle – BAFA) abgezogen.

§ 59 Energetische Gebäudeoptimierung

Für (Gesamt-)Kirchengemeinden und Dekanatsbezirke, die die Zertifizierung des Programms „Grüner Gockel“ bzw. die Teilnahmebestätigung des ehemaligen Programms „Klimacheck-Sparflamme“ nachweisen, erhöht sich die Bedarfszuweisung, soweit es sich nicht um Maßnahmen an Pfarrdienstwohnungen oder Pfarrämtern handelt, um 5 Prozentpunkte. § 16 ist zu beachten.

Unterabschnitt 4 Zuständigkeiten

§ 60 Referatsweg, Vergabekommission, Verteilungsausschuss

(1) Über die Bewilligung einer landeskirchlichen Bedarfszuweisung gemäß § 9 Abs. 1 Finanzausgleichsverordnung entscheidet

- a) bei einer Bedarfszuweisungshöhe bis zu 5.000,00 Euro bzw. bei Maßnahmen an Pfarrdienstwohnungen bis zu einer Bedarfszuweisungshöhe von 25.000 Euro (für jeweils 10 Jahre Nutzungsdauer) und einem Gesamtumfang bis 100.000,00 Euro die Gemeinde- und Kirchensteuerabteilung des Landeskirchenamts bzw. die Landeskirchenstelle im Rahmen ihrer Zuständigkeit,
- b) über den Betragsgrenzen von Buchst. a) die Vergabekommission bei Maßnahmen bis zu einer Bedarfszuweisungshöhe von 100.000,00 Euro,
- c) über den Betragsgrenzen von Buchst. b) der Verteilungsausschuss.

Der Verteilungsausschuss kann in den Fällen von Satz 1 Buchst. c) die Entscheidung bei eilbedürftigen Maßnahmen an Pfarrdienstwohnungen allgemein oder im Einzelfall an die Vergabekommission delegieren; der Verteilungsausschuss ist zu informieren.

(2) Bei der Ausbringung der Bedarfszuweisung gelten als Bagatellgrenze regelmäßig rechnerische Bedarfszuweisungen von unter 1.000,00 Euro, bei Mehrkosten von unter 500,00 Euro. Auf der Grundlage der mathematischen Rundungsregeln kann eine (Auf- bzw. Ab-)Rundung auf Hunderterbeträge erfolgen.

§ 61 Anzeigepflicht, Genehmigungspflicht, Freigrenzen

(1) Abweichend von § 105 Abs. 2 Nr. 7 KGO bedürfen Baumaßnahmen bei Pfarrdienstwohnungen im Sinne von § 5 Abs. 5 Satz 2 Buchst. a) und bei internen Pfarrämtern gemäß § 5 Abs. 6 Satz 4 keiner kirchenaufsichtlichen Genehmigung, wenn die förderfähigen Gesamtkosten der Baumaßnahmen die Regel-Kostenobergrenze gemäß § 54 Abs. 2 voraussichtlich nicht überschreiten. Für Baumaßnahmen im Sinne von Satz 1, welche die Regel-Kostenobergrenze gemäß § 54 Abs. 2 voraussichtlich überschreiten, erteilt die kirchenaufsichtliche Genehmigung die Landeskirchenstelle. Über die Erteilung von kirchenaufsichtlichen Genehmigungen von Baumaßnahmen bei externen Pfarrämtern im Sinne von § 5 Abs. 6 Satz 5 entscheidet die zuständige kirchliche Aufsichtsbehörde im Einzelfall.

(2) Abweichend von § 105 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 7 KGO bedarf es für Baumaßnahmen an Gebäuden, die im Rahmen der regionalen Gebäudebedarfsplanung in die Kategorien B oder C eingeordnet wurden, keiner kirchenaufsichtlichen Genehmigung, soweit es sich nicht um Kirchen handelt. Außerdem bedarf es für Baumaßnahmen an Gemeindehäusern, die im Rahmen der regionalen Gebäudebedarfsplanung in die Kategorie A eingeordnet wurden, keiner kirchenaufsichtlichen Genehmigung, soweit in diesem Zusammenhang keine landeskirchlichen Bedarfszuweisungen beantragt werden. Die Verpflichtung zur Inanspruchnahme der Erstberatung durch das zuständige landeskirchliche Baureferat gemäß § 18 besteht erst bei Baumaßnahmen mit voraussichtlichen Gesamtkosten in Höhe von 200.000 Euro; bei den übrigen Baumaßnahmen ist die Inanspruchnahme des landeskirchlichen Baureferats auf freiwilliger Basis möglich.

(3) Genehmigungsfreie Baumaßnahmen nach Absatz 1 und Absatz 2 sind der zuständigen kirchlichen Aufsichtsbehörde rechtzeitig anzuzeigen. Einer Anzeige bedarf es nicht, wenn die Kosten einer Baumaßnahme den Betrag von 20.000,00 Euro nicht übersteigen.

§ 62 Behandlung von Mehrkosten

(1) Bei Maßnahmen, über die in der Vergabekommission entschieden wurde, verbleibt die Entscheidung über Mehrkosten bei Maßnahmen bis zu einer Gesamtzuweisung von 150.000,00 Euro bei dieser. Der Verteilungsausschuss wird informiert.

(2) Maßnahmen, über die im Verteilungsausschuss entschieden wurde und bei denen die Mehrkosten zu einer Erhöhung der Bedarfszuweisung um bis zu 50.000,00 € führen, werden der Vergabekommission zur Entscheidung vorgelegt. Der Verteilungsausschuss wird informiert.

(3) Bei Mehrkosten mit einer Erhöhung der Bedarfszuweisung im Bereich bis zu 5.000,00 € verbleibt die Entscheidung je nach Zuständigkeit bei der Gemeinde- und Kirchensteuerabteilung des Landeskirchenamts bzw. bei der Landeskirchenstelle. Eine Information erfolgt in der Vergabekommission.

Abschnitt VII Schlussbestimmungen

§ 63 Inkrafttreten und Außerkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt am 1. Juli 2018 in Kraft.
- (2) Mit Ablauf des 30. Juni 2018 treten außer Kraft:
 1. Die Kirchengemeinde-Baubekanntmachung vom 11. Mai 2010 (KABl S. 226), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 4. April 2016 (KABl S. 124),
 2. die Bekanntmachung über Blitzschutzanlagen an kirchlichen Gebäuden vom 6. August 1979 (KABl S. 240) und
 3. die Richtlinie zur Gewährung landeskirchlicher Bedarfszuweisungen für energetische Gebäudesanierungen in (Gesamt-)Kirchengemeinden und Dekanatsbezirken vom 22. September 2009 (KABl S. 279), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 12. April 2011 (KABl S. 164).

C. Übersichten und Entscheidungshilfen

1) Übersicht zur Entwicklung der Gebäudebedarfsplanung

Regionenbildung und vorläufige Kategorisierung

Im Dekanatsbezirk wird in Vorgesprächen mit dem Dekan/der Dekanin und landeskirchlichen Vertretern (Referat „Immobilien, Gemeindeaufsicht, Kindertagesstätten“/Landeskirchliches Baureferat) eine Aufteilung in Regionen für die gemeinde- und pfarreübergreifende Zusammenarbeit (sog. Nachbarschaftsräume) und teilweise vorläufige Kategorisierung der Gebäude vorgenommen.

Rückmeldung an Kirchengemeinden

Die Kategorisierung wird in den Kirchengemeinden rückgespiegelt und anschließend im Dekanatsausschuss bzw. Grundstücks- und Bauausschuss besprochen (unter Miteinbeziehung der kirchengemeindlichen Rückmeldungen/Stellungnahmen).

„Runder Tisch“

Am sog. Runden Tisch werden unter Beteiligung von DekanInnen, LeiterIn der Verwaltungseinrichtungen, VertreterInnen Dekanatsausschuss, Referat „Immobilien, Gemeindeaufsicht, Kindertagesstätten“/Landeskirchliches Baureferat/Landeskirchenstelle die Ergebnisse nochmals ausführlich besprochen und abschließend eine regionale Gebäudebedarfsplanung erstellt.

Beschlussfassung Gebäudebedarfsplanung

Der Dekanatsausschuss beschließt die regionale Gebäudebedarfsplanung.

Prüfung und Festsetzungsentscheidung

Durch die Leitung des Referats „Immobilien, Gemeindeaufsicht, Kindertagesstätten“ erfolgt nach Prüfung durch Landeskirchenamt und Landeskirchenstelle die Festsetzungsentscheidung.

(ggf.) Widerspruch gegen die Festsetzungsentscheidung und Abschluss des Verfahrens

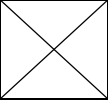
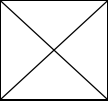
(Gesamt-)Kirchengemeinden haben die Möglichkeit, gegen eine Festsetzungsentscheidung Widerspruch beim Landeskirchenamt einzulegen. Nach Prüfung durch die Leitung der Abteilung „Gemeinden und Kirchensteuer“ wird der Widerspruch behandelt und entsprechend beschieden.

2) Entscheidungshilfe zur Kategorisierung der Gebäude

Gebäudeart	Kategorie A	Kategorie B	Kategorie C
	– zuweisungsberechtigte, über 2035 hinaus kirchlich genutzte Gebäude – gesicherter Eigenanteil durch Rücklagen	– bis 2035 zu transformieren (Entwicklungsbedarf) – Umsetzung Anforderungen Klimaschutzgesetz bis 2035 – Finanzierung vor Ort	– unverzügliche Transformation – Entwicklungsbedarf – Umsetzung Anforderungen Klimaschutzgesetz bis 2035 bei Erhalt des Gebäudes – Finanzierung vor Ort
Kirche	– Nutzung vorhanden – überregionale Bedeutung (Denkmalpflege)	– Nutzung bis 2035 bzw. solange baulich möglich – Transformation möglich	– Nutzung z. B. durch andere Religionsgemeinschaft – Erbbaurecht – Verkauf möglich
Pfarrhaus/-Pfarrwohnung/externes Pfarramt	– ggfls. Pfarrhausbedarfsplanung – neue Entwicklungen Landesstellenplanung	– aktuell als Wohnung/Amt genutzt – Nutzung solange baulich möglich – Transformation möglich	– Transformation möglich (z. B. in Ertragsobjekt o. ä.) – Erbbaurecht – Verkauf möglich
Gemeindehaus	– Nutzung vorhanden (durch KG und weitere; z. B. Dorfgemeinschaftshaus (DGH) oder (Teil-)Vermietung) – überregionale Bedeutung: Bestätigung durch den DB	– aktuell noch genutzt, solange baulich möglich ohne (größere) Investitionen – Transformation möglich	– nicht genutzt u. nicht benötigt – Verkauf (z. B. DGH im Eigentum der Kommune) – Erbbaurecht – Ertragsobjekt
Gemeindezentrum Sakralraum+GR	– Nutzung vorhanden (durch KG und weitere; z. B. DGH oder (Teil-)Vermietung)	– aktuell noch genutzt, solange baulich möglich ohne (größere) Investitionen – Transformation möglich	– nicht genutzt u. nicht benötigt – Verkauf (z. B. DGH im Eigentum der Kommune) – Erbbaurecht – Ertragsobjekt
Gemeindezentrum Kombination aus GR – EO – Kita – Verw/PA – o. ä.	– Nutzung vorhanden (durch KG und weitere; z. B. DGH oder (Teil-)Vermietung) * Festlegung Bedarfszuweisung im Einzelfall nach Nutzung	– aktuell noch genutzt, solange baulich möglich ohne (größere) Investitionen – Transformation möglich	– nicht genutzt u. nicht benötigt – Verkauf (z. B. DGH im Eigentum der Kommune) – Erbbaurecht – Ertragsobjekt
Kindertagesstätte	– Bedarf vorhanden – im Eigentum oder Erbbaurecht – kein defizitärer Betrieb	– aktuell noch genutzt, solange baulich möglich ohne (größere) Investitionen – defizitärer Betrieb ohne Defizitvereinbarung	– Umnutzung sofort möglich – Abgabe im Erbbaurecht – Verkauf notwendig (keine wirtschaftliche und treibhausgasneutrale Perspektive)
Dekanatsgebäude	– Bedarf vorhanden * Festlegung Bedarfszuweisung im Einzelfall nach Nutzung	– bei Zusammenlegung von Dekanatsbezirken evtl. Transformation notwendig	– Umnutzung sofort möglich – Abgabe im Erbbaurecht – Verkauf notwendig (keine wirtschaftliche und treibhausgasneutrale Perspektive)
Ertragsobjekt (z. B. auch Leichenhalle, Friedhofskirche etc.)		– Entwicklung zu Kategorie C: wirtschaftlich und treibhausgasneutral	– bereits Nutzung als Ertragsobjekt (Ertrag ausreichend) – bereits jetzt treibhausgasneutral - oder – Verkauf notwendig (keine wirtschaftliche und treibhausgasneutrale Perspektive) – Abgabe im Erbbaurecht
Übernachtungshäuser		– Entwicklung zu Kategorie C: wirtschaftlich und treibhausgasneutral	– bereits Nutzung als Ertragsobjekt (Ertrag ausreichend) – bereits jetzt treibhausgasneutral - oder – Verkauf notwendig (keine wirtschaftliche und treibhausgasneutrale Perspektive) – Abgabe im Erbbaurecht

3) Übersicht finanzielle Förderungen und Genehmigungspflicht

	landeskirchliche Bedarfszuweisungen	Klimaschutzfonds	Gemeindehausbudget
Gebäude der Kategorie A	Ja	Ja	Ja
Gebäude der Kategorie B	Nein	Nein (außer Energieberatung)	Nein
Gebäude der Kategorie C	Nein	Nein (außer Energieberatung)	Nein

	Kirche	Pfarrdienstwohnung/ Pfarramt	Gemeinde- zentrum	Kinder- tagesstätte	Übernachtungs- haus/ Ertragsobjekt	Gemeindehaus
Genehmigungspflicht	A,B,C	A (oberhalb der Regel-Kostenobergrenze)	A	A	-/-	-/-
Genehmigungsfrei und Beratungspflicht		A (unterhalb der Regel-Kostenobergrenze)	B, C (>200.000 Euro)			A, B, C (>200.000 Euro)
Genehmigungsfrei und keine Beratungspflicht		B, C (<200.000 Euro)	B, C (<200.000 Euro)			A, B, C (<200.000 Euro)

Unabhängig davon besteht weiterhin die Anzeigepflicht.

D. FAQ Gebäudebedarfsplanung

1. Teil: Allgemeines

1. In welchem Verhältnis stehen Gebäudebedarfsplanung, Pfarrdienstwohnungsbedarfsplanung und Gemeindehausbedarfsplanung zueinander?

Die Gebäudebedarfsplanung ist die Fortentwicklung der Pfarrdienstwohnungsbedarfsplanung und der Gemeindehausbedarfsplanung. Insofern bilden die Pfarrdienstwohnungsbedarfsplanung und die Gemeindehausbedarfsplanung die Grundlage für die Gebäudebedarfsplanung. Festsetzungsentscheidungen werden allerdings nur noch für Gebäudebedarfspläne ergehen. Auch werden runde Tische nur noch für Gebäudebedarfspläne abgehalten.

2. Welche Rolle spielt der Klimaschutz bei der Gebäudebedarfsplanung?

Der Klimaschutz ist nicht der Anlass für die Gebäudebedarfsplanung. Anlass dafür ist ausschließlich der Rückgang an Kirchenmitgliedern und Kirchensteuermitteln. Nichtsdestotrotz wird Klimaneutralität im eigenen Gebäudebestand bis zum Jahr 2045 angestrebt.

3. Warum werden die regionalen Gebäudebedarfspläne nicht von den Kirchengemeinden erstellt?

Bei der Erstellung der regionalen Gebäudebedarfspläne geht es um die Identifizierung der zukunftsfähigen und somit förderfähigen Gebäude in der Region (Nachbarschaftsraum). Dafür bedarf es einer regionalen Perspektive, die am besten auf der Ebene der Dekanatsbezirke hergestellt werden kann. Die Kirchengemeinden werden aber bei der Erstellung der regionalen Gebäudebedarfspläne beteiligt, so dass ihre Sicht bei der Erstellung berücksichtigt wird.

4. Bis wann müssen die regionalen Gebäudebedarfspläne erstellt werden?

Die Dekanatsausschüsse müssen bis zum 31.12.2025 die regionalen Gebäudebedarfspläne beschlossen haben, wobei eine Verlängerung bis zum 31.12.2026 beantragt werden kann. Voraussetzung ist ein schriftlicher Antrag an das Referat „Immobilien, Gemeindeaufsicht, Kindertagesstätten“ und eine kurze Begründung.

2. Teil: Die Kategorisierung der Gebäude

5. Können Ertragsobjekte oder andere nicht förderfähige Gebäude in die Kategorie A eingeordnet werden?

Nein! In die Kategorie A kommen nur solche Gebäude, die landeskirchliche Mittel erhalten können.

6. Welche Folgen hat es, wenn ein Gebäude in die Kategorien B oder C eingeordnet wird?

Gebäude der Kategorien B und C erhalten ab dem 1. Januar 2025 keine landeskirchlichen Bedarfszuweisungen und auch keine Zuweisungen aus dem Gemeindehaushalt oder dem Klimaschutzfonds. Ein Zwang oder eine Verpflichtung zum Verkauf dieser Gebäude ist damit nicht verbunden.

7. Was bedeutet es, dass die Gebäude der Kategorie B oder C transformiert werden sollen?

Bei den Gebäuden der Kategorien B und C handelt es sich um kurz- und langfristig nicht mehr aus Kirchensteuermitteln finanzierbare Gebäude. Diese Gebäude können daher umgenutzt und zu Ertragsobjekten als Einnahmequellen umfunktioniert werden. Denkbar ist z. B. die Vermietung solcher Gebäude, und zwar entweder direkt oder nach einem Umbau oder einer Erweiterung. Auch können in Zusammenhang mit solchen Gebäuden Erbbaurechte vergeben werden. Der Verkauf solcher Gebäude kommt als ultima ratio auch in Betracht, ist aber die freie Entscheidung der Gebäudeeigentümer.

8. Kann ein B- oder C-Gebäude auch erhalten werden, ohne dass es transformiert wird?

Ja, das ist möglich. Wenn eine Kirchengemeinde ein bestimmtes Gebäude der Kategorien B oder C nicht transformieren kann und dieses weiternutzen möchte, ist das möglich. Die Kirchengemeinde müsste sich dann andere Finanzierungsquellen suchen, um das Gebäude zu erhalten. Außerdem muss die Kirchengemeinde das Klimaschutzgesetz einhalten, so dass solche weitergenutzten Gebäude bis spätestens zum Jahr 2045 klimaneutral sein müssen.

9. Wer unterstützt uns bei der Transformation von Gebäuden?

Bei Transformationsbedarf in Ihrem Gebäudebestand können aktuell das Landeskirchliche Baureferat, das Referat „Immobilien, Gemeindeaufsicht und Kindertagesstätten“ und das zuständige Dienstleistungszentrum Bau Hinweise für weitere Schritte geben. Ergänzend dazu plant die Landeskirche den Aufbau eines Beratungsangebotes – exakt für diese Fälle. Hierüber wird die Landeskirche gesondert informieren.

10. Was ist der Unterschied zwischen B- und C-Gebäuden?

B-Gebäude sind solche Gebäude, die momentan noch genutzt werden. Perspektivisch, d. h. bis zum Jahr 2035 werden diese Gebäude jedoch nicht mehr in ihrer ursprünglichen Funktion benötigt und können daher in den nächsten Jahren transformiert werden. C-Gebäude sind schon jetzt nicht mehr kirchlich benötigte Gebäude. Diese können sofort transformiert werden oder sind bereits transformiert. Mit der Unterscheidung zwischen den beiden Gebäudekategorien soll daher auch eine Priorisierung der Gebäude für die immobilienwirtschaftliche Beratung erreicht werden.

11. Wie wird entschieden, welches Gebäude in welche Kategorie kommt?

Die Kategorisierung erfolgt durch eine Gesamtabwägung folgender Kriterien:

- Zugehörigkeit zu einem zukunftsfähigen Standort,
- 50% A-Gebäude,
- Wirtschaftlichkeit des baulichen Zustands,
- Einhaltung der Vorgaben des Klimaschutzgesetzes,
- Kongruenz mit anderen regionalen Planungsprozessen und
- sonstige Kriterien.

12. Was bedeutet „Zugehörigkeit zu einem zukunftsfähigen Standort“?

Bei diesem Kriterium geht es darum herauszufinden, welche Standorte auch in Zukunft, d. h. über das Jahr 2035 hinaus noch benötigt werden. Mit diesen Standorten soll kirchliches Leben in der Region ermöglicht werden. Hier spielt der Zusammenhang mit der inhaltlichen Perspektive von Kirchen- und Gemeindeentwicklung in der Region eine zentrale Rolle.

13. Was bedeutet das Kriterium 50 % A-Gebäude?

Dieses Kriterium findet nur Anwendung auf Pfarrdienstwohnungen, Pfarrämter, Gemeindehäuser und Kirchen. Von diesen Gebäuden sollten im dekanatsweiten Durchschnitt nur ca. 50 % in die Kategorie A eingeordnet werden. Die anderen ca. 50 % der Gebäude würden dann in die Kategorien B oder C fallen. Für die übrigen Gebäude (Kindertagesstätten, Verwaltungsgebäude, Übernachtungshäuser und Ertragsobjekte) gilt das 50 % Kriterium nicht.

14. Müssen wir also 50 % unserer Kirchen aufgeben?

Nein! Die 50 % beziehen sich auf alle Gebäudetypen, so dass in Bezug auf alle Gebäudetypen ca. 50 % in die Kategorie A eingeordnet werden dürfen. Angenommen eine Region verfügt über 5 Gemeindehäuser, 5 Pfarrdienstwohnungen und 10 Kirchen. Hier könnten 1 Gemeindehaus, 1 Pfarrdienstwohnung und 8 Kirchen und somit 50 % der Gebäude in die Kategorie A eingeordnet werden.

15. Wie ist das „circa“ bei den 50 % zu verstehen?

Uns ist bewusst, dass die Verhältnisse in den Dekanatsbezirken sehr unterschiedlich sind. Vor diesem Hintergrund bedarf es hier einer gewissen Flexibilität. In Ballungsräumen kann die Quote von 50 % voraussichtlich übertroffen werden, dahingegen wird sie in Flächendekanatsbezirken unterschritten. Mit dem „circa“ soll diesen regionalen Besonderheiten Rechnung getragen werden.

16. Was ist unter der Wirtschaftlichkeit des baulichen Zustands zu verstehen?

Hierbei handelt es sich um die Einschätzung, welcher (finanzielle) Aufwand für die Instandsetzung und die Instandhaltung des Gebäudes notwendig ist. Dabei sind auch der energetische Zustand und die Unterhaltungskosten zu berücksichtigen. Gebäude, die in einem guten baulichen Zustand sind, sollten daher eher in die Kategorie A eingeordnet werden, sofern sich das Gebäude an einem zukunftsfähigen Standort befindet.

17. Was ist mit der Einhaltung des Klimaschutzgesetzes gemeint?

Alle Gebäude, die sich im Eigentum der (Gesamt-)Kirchengemeinden und Dekanatsbezirke befinden, müssen die Vorgaben des Klimaschutzgesetzes einhalten. D. h. sie müssen bis spätestens zum Jahr 2045 treibhausgasneutral sein. Das Klimaschutzgesetz findet für alle Kategorien Anwendung.

18. Wann ist ein Gebäude treibhausgasneutral?

Die Treibhausgasneutralität eines Gebäudes ist gegeben, wenn das Gebäude mit Strom, der aus erneuerbaren Energien gewonnen wird, betrieben wird. Außerdem muss die Heizung in den Gebäuden mit erneuerbaren Energien betrieben werden.

19. Was bedeutet das Kriterium „Kongruenz mit anderen regionalen Planungsprozessen“?

Momentan gibt es mehrere regionale Planungsprozesse, die sich auf Immobilienfragen auswirken können. Dazu gehören insbesondere die Landesstellenplanung, die pfarramtliche Geschäftsführung, die Fusionen von Dekanatsbezirken und Kirchengemeinden, die Verwaltungsreform und die Reform der Kirchenkreise.

20. Wie wirkt sich die Landesstellenplanung auf die regionalen Gebäudebedarfspläne aus?

Die Landesstellenplanung wirkt sich zunächst auf die Bildung der Regionen für die gemeinde- und pfarreübergreifende Zusammenarbeit (sog. Nachbarschaftsräume), und zwar vor allem auf deren Größe aus. Um die Funktionsfähigkeit einer Region zu gewährleisten, muss diese das Gebiet von einer bestimmten Anzahl an Pfarrstellen umfassen. Eine Kürzung der Pfarrstellen im Rahmen der Landesstellenplanung würde dann zu einer entsprechenden Anpassung der Gebäudesituation in der Region führen.

Im Übrigen wird bei der Landesstellenplanung von den Dekanatsbezirken festgelegt, welche Pfarrstellen langfristig bestehen bleiben. Pfarrdienstwohnungen, die solchen Pfarrstellen zugeordnet sind, sollten dann tendenziell in die Kategorie A eingeordnet werden. Ist jedoch klar, dass bestimmte Pfarrstellen in absehbarer Zeit wegfallen, sollten die diesen Pfarrstellen zugeordneten Pfarrdienstwohnungen in die Kategorien B und C eingeordnet werden.

21. Was sind „sonstige Kriterien“?

Mit sonstigen Kriterien sind besondere Umstände vor Ort gemeint, die für eine Gesamtabwägung relevant sein können. Dazu gehören z. B. der Denkmalschutz oder die staatliche Baupflicht bei Gebäuden. Auch sozio-kulturelle Kriterien, die Identifikation mit den Gebäuden, die Ortsbildprägung, städtebauliche und rechtliche Aspekte, sowie objektbezogenen Kriterien fallen hierunter.

22. Wird ein denkmalgeschütztes Gebäude automatisch in die Kategorie A eingeordnet?

Nein! Der Denkmalschutz allein führt nicht dazu, dass ein Gebäude in die Kategorie A eingeordnet wird. Hier müssen weitere Umstände hinzukommen. Insbesondere müssen diese Gebäude für das kirchliche Leben in der Region notwendig sein, um in die Kategorie A zu fallen.

23. Wir können doch ein denkmalgeschütztes Gebäude nicht in die Kategorien B oder C aufnehmen!?

Wenn ein denkmalgeschütztes Gebäude für das kirchliche Leben in der Region nicht mehr benötigt wird, gehört es in die Kategorien B oder C. Es wird dann geprüft, ob und inwieweit und wann eine Transformation möglich ist. Offen ist derzeit die Frage, wie mit denkmalgeschützten Gebäuden umgegangen werden sollte, bei denen keine Transformation möglich ist. Wir bemühen uns so schnell wie möglich, eine Antwort auf diese Frage zu finden.

3. Teil: Prozess der Erstellung der regionalen Gebäudebedarfspläne**24. Wie werden die regionalen Gebäudebedarfspläne erstellt?**

Die regionalen Gebäudebedarfspläne werden in einem Prozess erstellt, der aus bis zu sechs bzw. sieben Schritten besteht. Das entscheidende Gremium bei diesem Prozess ist der Dekanatsausschuss, wobei die Gebäudeeigentümer durch die Dekane bzw. Dekaninnen einbezogen und Gelegenheit zur Stellungnahme und sogar zum Einspruch haben.

25. Wie und wann werden die „Regionen für die gemeinde- und pfarreübergreifende Zusammenarbeit“ (= Nachbarschaftsräume) gebildet?

Bei dem Begriff „Regionen für die gemeinde- und pfarreübergreifende Zusammenarbeit“ (= Nachbarschaftsraum) handelt es sich um einen eigenen Begriff, der nicht mit dem Begriff der „Regionen“ in der Dekanatsbezirksordnung (DBO) verwechselt werden darf. Dieser Nachbarschaftsraum bezeichnet ein Gebiet innerhalb eines Dekanatsbezirks und innerhalb einer Region, das eine optimale Zusammenarbeit der darin enthaltenen Kirchengemeinden im Hinblick auf ihre Gebäude ermöglicht. Idealerweise verfügen solche Nachbarschaftsräume dann über zentrale Gebäude, die von mehreren Kirchengemeinden mitgenutzt werden.

Bei den Nachbarschaftsräumen geht es also vor allem darum, dass die darin enthaltenen Kirchengemeinden inhaltlich gut zusammenarbeiten können. Die Pfarrer und Pfarrerrinnen sollten sich dort gegenseitig vertreten können, so dass auch zentrale Pfarrämter entstehen können.

Es gibt allerdings keine Vorgaben des Landeskirchenamts, wie die Nachbarschaftsräume konkret aussehen müssen. In dieser Frage sind die Dekanatsbezirke frei.

26. Sind die Schritte zur Gebäudebedarfsplanung verbindlich?

Abweichungen von den vorgenannten sechs bzw. sieben Schritten sind möglich, wenn ein anderer Ablauf aufgrund der Umstände vor Ort notwendig ist. Ein solcher anderer Ablauf muss vom Referat „Immobilien, Gemeindeaufsicht, Kindertagesstätten“ schriftlich freigegeben werden.

4. Teil: Finanzierungsregelungen

27. Wie wirkt sich die Gebäudebedarfsplanung auf die finanzielle Förderung von Baumaßnahmen aus?

Ab dem 1. Januar 2025 werden landeskirchliche Bedarfszuweisungen, sowie Zuweisungen aus dem Gemeindehausbudget und dem Klimaschutzfonds nur noch für Gebäude gewährt, die im Rahmen des runden Tisches oder bei der Festsetzungsentscheidung in die Kategorie A eingeordnet wurden. Gebäude der Kategorien B und C erhalten somit keine landeskirchlichen Bedarfszuweisungen, sowie Zuweisungen aus dem Gemeindehausbudget und dem Klimaschutzfonds mehr. Gebäude dieser Kategorien können aber Förderungen für eine notwendige Energieberatung erhalten.

28. Die regionalen Gebäudebedarfspläne müssen doch erst bis zum 31. Dezember 2025 bzw. sogar 31. Dezember 2026 erstellt werden. Wieso gelten diese neuen Finanzierungsregelungen schon ab dem 1. Januar 2025?

Dass die Finanzierungsregelungen schon ab dem 1. Januar 2025 gelten, ist dadurch begründet, dass sonst die Gefahr von Fehlinvestitionen bestünde: Würden die neuen Finanzierungsregelungen erst ab dem 31. Dezember 2025 oder dem 31. Dezember 2026 gelten, könnten bis dahin Finanzierungen für Gebäude beantragt und bewilligt werden, die nicht mehr langfristig erhalten bleiben. Solchen Fehlinvestitionen wird mit der Geltung der Regelungen ab dem 1. Januar 2025 vorgebeugt.

29. Was gilt für das Gemeindehausbudget und Förderungen daraus?

Bis zum 30. Juni 2027 bleibt es bei den bisherigen Regelungen zum Gemeindehausbudget: Die Dekanatsbezirke erhalten wie bisher das Gemeindehausbudget. Ab dem 1. Januar 2028 erhalten jedoch nur noch die Dekanatsbezirke ein Gemeindehausbudget, für die eine rechtskräftige Festsetzungsentscheidung getroffen wurde.

30. Muss das Gemeindehausbudget in Gebäude investiert werden oder können damit auch Stellen finanziert werden?

Das Gemeindehausbudget muss in Baumaßnahmen an A-Gebäuden investiert werden. Stellen, auch wenn sie zur Unterstützung der Gebäudebedarfsplanung geschaffen werden, dürfen damit nicht finanziert werden.

31. Kann das Gemeindehausbudget pauschal an die Kirchengemeinden ausbezahlt werden?

Eine pauschale Verteilung der Mittel aus dem Gemeindehausbudget an die Kirchengemeinden (z. B. anhand der Kirchenmitglieder in den einzelnen Kirchengemeinden) ist unzulässig. Das Gemeindehausbudget ist Bestandteil der Gemeindehausbedarfsplanung und darf insoweit nur in langfristig zu erhaltende Gemeindehäuser der Kategorie A investiert werden.

32. Werden überhaupt keine Gebäude ab dem 1. Januar 2025 gefördert, soweit diese nicht im Rahmen einer regionalen Gebäudebedarfsplanung in die Kategorie A eingeordnet wurden?

Im Hinblick auf die im Jahr 2025 anstehende Bildung von neuen Gremien und die dadurch verursachten Verzögerungen können ausnahmsweise auch Gebäude gefördert werden, wenn diese noch nicht in einem regionalen Gebäudebedarfsplan enthalten sind. Voraussetzung für eine Förderung ist allerdings eine Eilbedürftigkeit der Maßnahme, sowie, dass es sich um ein langfristig zu erhaltendes Gebäude handelt. Dies muss vom zuständigen Dekan bzw. der zuständigen Dekanin bestätigt werden.

33. Wie hoch ist die landeskirchliche Bedarfszuweisung?

Die landeskirchliche Bedarfszuweisung beträgt ab dem 1. Januar 2025 bis zu 1/4 der förderfähigen Kosten (anstelle von bis zu 1/3 wie bisher). Dies gilt auch für Pfarrdienstwohnungen hinsichtlich des über die Regelbedarfszuweisung in Höhe von 25.000 Euro (pro 10 Jahre genutzter Pfarrdienstwohnung) verbleibenden offenen Betrag der Baukosten.

5. Teil: Kirchengemeinliche Genehmigungen

34. Sind Baumaßnahmen an Gebäuden der Kategorie A genehmigungspflichtig?

Ja! Es gelten dieselben Regelungen wie bisher. Nur Gemeindehäuser liegen im Zuständigkeitsbereich der Dekanatsbezirke. Für Baumaßnahmen an Gemeindehäusern bedarf es keiner kirchengemeinlichen Genehmigung mehr.

35. Sind Baumaßnahmen an Gebäuden der Kategorien B und C genehmigungspflichtig?

Nein! Baumaßnahmen an Gebäuden der Kategorien B und C bedürfen künftig keiner kirchenaufsichtlichen Genehmigung mehr mit einer Ausnahme: Kirchen. Maßnahme an Kirchen sind somit noch genehmigungspflichtig, auch wenn diese in die Kategorien B oder C eingeordnet wurden.

36. Was gilt für die Verpflichtung zur Inanspruchnahme der Erstberatung durch das landeskirchliche Baureferat gemäß § 18 KGBauV?

Die Verpflichtung zur Inanspruchnahme der Erstberatung durch das zuständige landeskirchliche Baureferat gemäß § 18 besteht bei Kirchen immer. Bei sonstigen Baumaßnahmen muss die Erstberatung durch das zuständige landeskirchliche Baureferat in Anspruch genommen werden, wenn die voraussichtlichen Gesamtkosten den Betrag von 200.000 Euro überschreiten. Dadurch sollen Fehlplanungen und -investitionen durch die Eigentümer der Gebäude verhindert werden. Soweit die Erstberatung durch das landeskirchliche Baureferat nicht verpflichtend ist, kann das Baureferat auf einer freiwilligen Basis zur Unterstützung herangezogen werden.

Bei den übrigen Baumaßnahmen ist die Inanspruchnahme des landeskirchlichen Baureferats weiterhin möglich.

6. Teil: Einzelfragen zu Pfarrdienstwohnungen**37. Unter welchen Voraussetzungen hat ein Pfarrer bzw. eine Pfarrerin Anspruch auf eine Pfarrdienstwohnung?**

Gemäß § 6 Abs. 1 Pfarrdienstwohnungsverordnung (PfdWV) hat der Inhaber bzw. die Inhaberin einer Pfarrstelle einen Anspruch auf eine Pfarrdienstwohnung, wenn der Umfang der Pfarrstelle mindestens 75 % beträgt. Bei Pfarrstellen mit einem geringeren Umfang existiert ein Anspruch auf eine Pfarrdienstwohnung nicht (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 PfdWV).

38. Wann dürfen Pfarrdienstwohnungen angemietet werden?

Die Anmietung von Wohnungen als Pfarrdienstwohnungen ist in der Regel zulässig, wenn eine Pfarrdienstwohnung für eine 1,0 Pfarrstelle nicht vorhanden ist und die Pfarrstelle voraussichtlich nur noch bis zum Jahr 2035 in der Form existieren wird.

39. In welcher Höhe beteiligt sich die Landeskirche bei Anmietungen von Pfarrdienstwohnungen?

Werden angemessene Pfarrdienstwohnungen angemietet, übernimmt die Landeskirche 75 % der Mietkosten (Kaltmiete).

40. Was bedeutet es, dass die Pfarrdienstwohnung „angemessen“ sein muss?

Als „angemessen“ gilt eine Pfarrdienstwohnung, wenn sie im konkreten Fall und unter Berücksichtigung des Mietwohnungsmarktes für den Inhaber bzw. die Inhaberin einer Pfarrstelle und seiner bzw. ihrer Familie geeignet ist. In begründeten Fällen können gegenüber den in § 54a Abs. 2 KGBauV enthaltenen Größenangaben abweichende Festlegungen getroffen werden.

41. Beteiligt sich die Landeskirche auch dann an den Mietkosten, wenn die angemietete Pfarrdienstwohnung die Größenangaben in § 54a Abs. 2 KGBauV überschreitet?

Ja, soweit die angemietete Pfarrdienstwohnung im konkreten Fall und unter Berücksichtigung des Mietwohnungsmarktes für den Inhaber bzw. die Inhaberin einer Pfarrstelle und seiner bzw. ihrer Familie geeignet ist.

42. Muss sich ein Pfarrer bzw. eine Pfarrerin an den Mietkosten beteiligen, wenn die angemietete Pfarrdienstwohnung die Größenangaben in § 54a Abs. 2 KGBauV überschreitet?

Wenn die angemietete Pfarrdienstwohnung im konkreten Fall und unter Berücksichtigung des Mietwohnungsmarktes für den Inhaber bzw. die Inhaberin einer Pfarrstelle und seiner bzw. ihrer Familie geeignet ist, entfällt eine Beteiligung des Pfarrers bzw. der Pfarrerin an den Mietkosten.

E. Fälle zur Gebäudebedarfsplanung

Die Kategorisierung von Gebäuden

1. Bedeutung der „Zugehörigkeit zu einem zukunftsfähigen Standort“ bei der Kategorisierung eines Gebäudes

Im Dekanatsbezirk wird die Kirche „St. Matthäus“ im Rahmen der Gebäudebedarfsplanung bewertet. Obwohl das Gebäude in gutem baulichem Zustand ist und eine bedeutende Historie aufweist, liegt es in einem abgelegenen, ländlichen Gebiet mit stark sinkender Gemeindegliederzahl. Die nächste größere Stadt, in der die Hauptkirche des Dekanats steht, ist etwa 15 Kilometer entfernt. Gleichzeitig gibt es in dieser Stadt mehrere gut genutzte kirchliche Gebäude.

Im Zuge der Abwägungskriterien wird geprüft, ob „St. Matthäus“ zu einem zukunftsfähigen Standort gehört. Nachdem der Dekanatsausschuss für den Nachbarschaftsraum ein inhaltliches Zukunftsbild erarbeitet hat, analysiert er, ob das Gebäude langfristig dazu beitragen kann, das kirchliche Leben in der Region zu fördern. Dabei wird berücksichtigt, dass die geringe Einwohnerzahl und die schlechte Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel die zukünftige Nutzung des Gebäudes erheblich einschränken könnten.

Nach intensiver Diskussion an einem runden Tisch wird entschieden, dass „St. Matthäus“ nicht zu einem zukunftsfähigen Standort gehört. Diese Entscheidung basiert auf den Kriterien der geringen zukünftigen Relevanz für das kirchliche Leben und der fehlenden finanziellen Nachhaltigkeit für den Erhalt des Gebäudes. Das Gebäude wird daher in Kategorie B eingeordnet. Es bleibt für eine Übergangszeit weiterhin für gottesdienstliche Zwecke und kleinere Veranstaltungen nutzbar, soll jedoch bis 2035 transformiert werden.

2. Anwendung des 50%-Kriteriums auf die Kategorisierung von Gebäuden (Teil 1)

Im Dekanatsbezirk wird im Rahmen der Gebäudebedarfsplanung die Einhaltung des 50%-Kriteriums geprüft. Laut dieser Vorgabe dürfen im dekanatsweiten Durchschnitt nur etwa 50 % der Gebäude insgesamt in die Kategorie A eingeordnet werden. Von dieser 50 % Quote erfasst sind Pfarrdienstwohnungen, Gemeindehäuser, Kirchen und Pfarrämter. Die verbleibenden Gebäude müssen in die Kategorien B oder C eingruppiert werden. Ziel ist es, die langfristige finanzielle und strukturelle Nachhaltigkeit des Gebäudebestands sicherzustellen.

Bei der Bewertung der Pfarrdienstwohnungen wird festgestellt, dass das Dekanat 14 Wohnungen besitzt (Stand 2018). Nach einer ersten Einschätzung schlagen die beteiligten Kirchengemeinden vor, neun dieser Wohnungen in Kategorie A einzuordnen, da sie strategisch wichtig erscheinen. Im Rahmen der Vorgespräche zeigt sich, dass im Hinblick auf die Landesstellenplanung mittelfristig drei Pfarrstellen wegfallen. Dies hat zur Folge, dass drei der ursprünglich für Kategorie A vorgeschlagenen Wohnungen nicht mehr benötigt werden. Diese Wohnungen werden daraufhin in Kategorie B eingestuft, um sie mittelfristig für andere Zwecke, beispielsweise als Mietwohnungen, umzugestalten.

Am Ende des Prozesses werden sieben der 14 Pfarrdienstwohnungen in Kategorie A eingeordnet. Dies entspricht 50 % und erfüllt damit die Vorgaben des 50%-Kriteriums. Die verbleibenden sieben Wohnungen werden in die Kategorien B oder C eingeordnet, abhängig von ihrem Zustand und ihrer aktuellen Nutzung.

3. Anwendung des 50%-Kriteriums auf die Kategorisierung von Gebäuden (Teil 2)

Im Dekanatsbezirk gibt es 10 Kirchen, 8 Pfarrdienstwohnungen und 12 Gemeindehäuser. Das Dekanat steht vor der Aufgabe, das 50%-Kriterium auf den gesamten Gebäudebestand anzuwenden, wobei im Dekanatsdurchschnitt etwa 50 % der Gebäude in Kategorie A eingestuft werden dürfen.

Zu Beginn des Prozesses analysiert der Dekanatsausschuss die Nutzung und Bedeutung der Gebäude in den drei Kategorien. Dabei stellt sich heraus, dass die Kirchen im Dekanat eine zentrale Rolle für das kirchliche Leben spielen und oft auch eine hohe symbolische Bedeutung haben. Die meisten Gemeindehäuser hingegen sind in schlechtem baulichen Zustand und einige Pfarrdienstwohnungen werden bereits nicht mehr genutzt.

Nach Diskussionen in runden Tischen beschließt der Dekanatsausschuss, die Einordnung so vorzunehmen, dass 70 % der Kirchen in Kategorie A verbleiben, da sie unverzichtbar für das kirchliche Leben in der Region sind. Dies bedeutet, dass nur 3 der 10 Kirchen in die Kategorien B oder C fallen. Für die Gemeindehäuser und Pfarrdienstwohnungen wird hingegen eine stärkere Transformation geplant. 75 % der Gemeindehäuser und rund 60 % der Pfarrdienstwohnungen werden in die Kategorien B oder C eingeordnet um Ressourcen für die zentralen kirchlichen Gebäude zu schaffen.

4. Anwendung des 50%-Kriteriums auf die Kategorisierung von Gebäuden (Teil 3)

Im Dekanatsbezirk, der sowohl aus städtischen als auch aus ländlichen Gemeinden besteht, stellt die Anwendung des 50%-Kriteriums eine besondere Herausforderung dar. In ländlichen Regionen mit schrumpfender Bevölkerung ist die Einhaltung dieser Vorgabe jedoch schwieriger als in städtischen Gebieten mit wachsender Gemeindestruktur.

Zu Beginn der Planungsphase wird festgestellt, dass die ländlichen Gemeinden im Dekanat nur eine geringe Anzahl an Gemeindemitgliedern und einen überdurchschnittlich hohen Gebäudeanteil haben. Im Gegensatz dazu gibt es in den städtischen Gemeinden eine deutlich höhere Nachfrage nach kirchlichen Räumen. Würde das 50%-Kriterium strikt angewendet, könnten viele ländliche Kirchen und Gebäude ihre Bedeutung verlieren, was das kirchliche Leben in diesen Gebieten massiv einschränken würde.

Der Dekanatsausschuss beschließt daher, die Anwendung des 50%-Kriteriums flexibel zu gestalten. Es wird beschlossen, das „circa“ im Kriterium auszunutzen, sodass in den städtischen Regionen 60 % der Gebäude in Kategorie A verbleiben können, während in den ländlichen Regionen nur etwa 40 % in Kategorie A eingeordnet werden. Dieser Ansatz berücksichtigt die unterschiedlichen Bedürfnisse und Herausforderungen der Regionen.

5. Bedeutung der „Wirtschaftlichkeit des baulichen Zustands“ bei der Kategorisierung eines Gebäudes

Im Dekanatsbezirk wird das Gemeindehaus „St. Markus“ im Rahmen der regionalen Gebäudebedarfsplanung bewertet. Das Gebäude ist noch regelmäßig in Nutzung und dient als Veranstaltungsort für kirchliche Treffen, Gruppenstunden und kleinere kulturelle Veranstaltungen. Allerdings weist es erhebliche bauliche Mängel auf, darunter ein stark renovierungsbedürftiges Dach, veraltete Sanitäranlagen und hohe Betriebskosten durch eine ineffiziente Heizungsanlage.

Eine bauliche Zustandsbewertung durch ein Fachbüro zeigt, dass die Instandsetzung des Gebäudes Kosten in Höhe von 350.000 Euro verursachen würde. Dies umfasst Reparaturen am Dach, die Modernisierung der Haustechnik und grundlegende Renovierungsarbeiten im Innenbereich. Gleichzeitig steht fest, dass das Gebäude aufgrund seiner begrenzten Nutzung keine ausreichende Einnahmequelle generieren kann, um diese Investition zu rechtfertigen. Die Kirchengemeinde verfügt nur über Rücklagen in Höhe von 60.000 Euro und hat bereits andere Prioritäten für den Haushalt, darunter die Instandsetzung der Hauptkirche.

Angesichts dieser Ausgangslage entscheidet der Dekanatsausschuss, das Gemeindehaus „St. Markus“ in Kategorie B einzuordnen. Dies bedeutet, dass das Gebäude mittelfristig transformiert oder einer neuen (erweiterten) Nutzung zugeführt werden soll.

6. Bedeutung der „sonstigen Kriterien“ bei der Kategorisierung eines Gebäudes

Im Dekanatsbezirk wird die Kirche „St. Maria“ im Rahmen der regionalen Gebäudebedarfsplanung bewertet. Die Kirche ist ein historisches Wahrzeichen der Region und steht unter Denkmalschutz. Sie wird regelmäßig für Gottesdienste und kulturelle Veranstaltungen genutzt und zieht Besucher aus dem gesamten Dekanat an. Trotz dieser Bedeutung verursacht das Gebäude hohe Instandhaltungskosten, die die finanzielle Belastbarkeit der Gemeinde übersteigen.

Im Zuge der Bewertung entscheidet der Dekanatsausschuss, dass die Einordnung der Kirche in Kategorie A durch ihre besondere Symbolkraft gerechtfertigt ist. Die Entscheidung basiert auf mehreren Faktoren: die Bedeutung der Kirche für die regionale Identität, ihre zentrale Lage und die historische Rolle, die sie für das kirchliche Leben in der Region spielt. Auch wird berücksichtigt, dass die Kirche einen wichtigen Beitrag zur öffentlichen Wahrnehmung und zur Zusammenarbeit mit kulturellen Partnern leistet.

7. Bedeutung der „Kongruenz regionaler Planungsprozesse“ bei der Kategorisierung von Gebäuden (Teil 1)

Im Dekanatsbezirk wird die Pfarrdienstwohnung neben der Kirche „St. Jakob“ für die regionalen Gebäudebedarfsplanung bewertet. Die Kirche wird aktuell regelmäßig für Gottesdienste genutzt, jedoch wird im Rahmen der Landesstellenplanung festgestellt, dass die Pfarrstelle von „St. Jakob“ aufgrund der demographischen Entwicklung und der rückläufigen Gemeindegliederzahlen mittelfristig nicht mehr besetzt werden kann. Der Dekanatsausschuss ordnet daraufhin die Pfarrdienstwohnung unabhängig von der Bewertung der Kirche der Kategorie B zu.

8. Bedeutung der „Kongruenz regionaler Planungsprozesse“ bei der Kategorisierung von Gebäuden (Teil 2)

Im Dekanatsbezirk steht eine Reorganisation der pfarramtlichen Geschäftsführung an. Hintergrund ist die Entscheidung, mehrere kleinere Kirchengemeinden in einem Pfarramt zusammenzufassen, um die pfarramtliche Verwaltung zu vereinfachen.

Die Kirchengemeinde „St. Peter“ wird als zentraler Standort für die neue pfarramtliche Geschäftsführung festgelegt. Diese Entscheidung basiert auf ihrer geografischen Lage und der guten Erreichbarkeit für die Gemeindeglieder. Vor diesem Hintergrund wird die pfarramtliche Geschäftsführung dem neuen Pfarramt

„Tannenhöhe-Mitte“ zugewiesen, das drei ehemals eigenständige Pfarreien zusammenfasst. Außerdem wird das neue zentrale Pfarramt vom Dekanatsausschuss in die Kategorie A eingeordnet.

9. Auswirkungen von Fusionen von Dekanatsbezirken auf die Kategorisierung von Gebäuden

Parallel zur Gebäudebedarfsplanung stellt sich heraus, dass die Dekanatsbezirke „Flusshain“ und „Bergland“ fusionieren. Die Fusion hat erhebliche Auswirkungen auf die Gebäudebedarfsplanung, da zukünftig nur noch ein zentraler Sitz benötigt wird.

Vor der Fusion verfügen beide Dekanatsbezirke jeweils über ein Gebäude, in dem das Dekanat untergebracht ist. Das Gebäude in „Flusshain“ ist moderner und zentraler gelegen, während das Gebäude in „Bergland“ höhere Instandhaltungskosten verursacht und schlechter erreichbar ist. Daher wird das Gebäude in „Flusshain“ als zentraler Sitz des fusionierten Dekanats festgelegt und in Kategorie A eingeordnet. Das Gebäude in „Bergland“ wird in Kategorie B eingestuft, da es mittelfristig nicht mehr benötigt wird und einer Transformation zugeführt werden soll.

Im Zuge der Fusion werden auch andere Immobilien geprüft, die von beiden Dekanatsbezirken gemeinsam genutzt werden könnten. So wird beispielsweise ein großes Gemeindehaus, das bisher hauptsächlich von „Flusshain“ genutzt wurde, in Kategorie A eingeordnet, da es zukünftig als zentraler Veranstaltungsort für beide Dekanatsbezirke dienen soll. Dieses Vorgehen gewährleistet eine optimale Nutzung der Ressourcen und stärkt die Zusammenarbeit zwischen den ehemaligen Dekanatsbezirken.

Erstellung der regionalen Gebäudebedarfspläne

10. Erstellung einer regionalen Gebäudebedarfsplanung

Der Dekanatsbezirk steht vor der Aufgabe, eine regionale Gebäudebedarfsplanung zu erstellen, um den rückläufigen finanziellen Mitteln und den veränderten Anforderungen gerecht zu werden. Er umfasst zehn Kirchengemeinden mit insgesamt 21 zu bewertenden Gebäuden, darunter Kirchen, Gemeindezentren und Pfarrdienstwohnungen.

Zu Beginn organisieren das Landeskirchliche Baureferat und das Referat „Immobilien, Gemeindeaufsicht, Kindertagesstätten“ mindestens ein Vorgespräch mit der Dekanin und weiteren geeigneten Teilnehmern. In diesen Gesprächen wird die Immobilienentwicklung seit 2018 analysiert. Dabei wird festgestellt, dass einige Gebäude kaum noch genutzt werden, während andere eine zentrale Rolle für das kirchliche Leben spielen. Außerdem werden die Nachbarschaftsräume für den Dekanatsbezirk gebildet und festgelegt.

Der Dekanatsausschuss beschließt als nächstes eine vorläufige Kategorisierung:

- Kategorie A: Sieben Kirchen und zwei Gemeindezentren, die langfristig erhalten bleiben sollen.
- Kategorie B: Vier Gemeindezentren und drei Pfarrdienstwohnungen, die mittelfristig transformiert werden sollen.
- Kategorie C: Zwei Kirchen und drei Pfarrdienstwohnungen, die aktuell nicht genutzt werden und für eine sofortige Transformation vorgesehen sind.

Die Dekanin informiert die Kirchengemeinden dann über die vorläufige Kategorisierung und bittet sie um schriftliche Stellungnahmen.

- Die Kirchengemeinde „St. Michael“ legt Einwände gegen die Einordnung ihrer Kirche in Kategorie B ein. Sie argumentiert, dass die Kirche eine wichtige Rolle für Andachten und kulturelle Veranstaltungen spielt.
- Die Kirchengemeinde „St. Johannes“ akzeptiert die Kategorisierung ihres Gemeindehauses in Kategorie C.

Die Dekanin führt klärende Gespräche mit den betroffenen Gemeinden. Im Fall von „St. Michael“ bleibt die Einordnung in Kategorie B bestehen, da die geringe Nutzung die langfristige Förderung nicht rechtfertigt.

Nach Auswertung der Stellungnahmen beschließt der Dekanatsausschuss den Planentwurf. Einige Anpassungen werden vorgenommen:

- Die Kirche „St. Markus“, ursprünglich in Kategorie B, wird aufgrund ihrer zentralen Bedeutung für das Dekanat in Kategorie A hochgestuft.
- Ein Gemeindehaus, das nur noch sporadisch genutzt wird, wird von Kategorie B in Kategorie C verschoben.

Als nächstes wird ein runder Tisch mit Vertretern des landeskirchlichen Baureferats, des Referats „Immobilien, Gemeindeaufsicht, Kindertagesstätten“, der Landeskirchenstelle, des Dienstleistungszentrums Bau, des Dekanatsausschusses und der Dekanin organisiert. Die Teilnehmer diskutieren über die Einordnung der Gebäude und prüfen, ob alle Kriterien (z. B. Wirtschaftlichkeit, Klimaschutz und regionale Planungsprozesse) eingehalten wurden. Es wird beschlossen, ein Gemeindezentrum als zentralen Veranstaltungsort für das gesamte Dekanat zu fördern und in Kategorie A einzuordnen.

Der überarbeitete Plan wird vom Dekanatsausschuss beschlossen. Es gibt kleinere Abweichungen von der Vorlage des runden Tisches, um regionale Besonderheiten besser zu berücksichtigen.

Das Landeskirchenamt und die Landeskirchenstelle prüfen den beschlossenen Plan und stellen sicher, dass die Kriterien der Gebäudebedarfsplanung eingehalten wurden. Während der Prüfung wird festgestellt, dass eine Pfarrdienstwohnung, die in Kategorie A eingeordnet wurde, nicht den langfristigen Anforderungen entspricht. Der Plan wird mit der Empfehlung an das Referat „Immobilien, Gemeindeaufsicht, Kindertagesstätten“ weitergeleitet, die Wohnung in Kategorie B einzuordnen. Das Referat erlässt dann eine entsprechende Festsetzungsentscheidung.

Nach der Festsetzung legt die Kirchengemeinde „St. Paulus“ Widerspruch gegen die Einordnung ihres Gemeindehauses in Kategorie C ein. Sie argumentiert, dass das Gebäude als Veranstaltungsort genutzt werden könnte. Der Widerspruch wird von der Leitung der Abteilung „Gemeinden und Kirchensteuer“ geprüft. Es wird entschieden, dass die Nutzung nicht ausreicht, um die Einordnung in Kategorie C zu ändern. Die Kirchengemeinde erhält jedoch Unterstützung bei der Transformation des Gebäudes.

Regionale Gebäudebedarfsplanung und finanzielle Förderungen von Baumaßnahmen

11. Auswirkungen der regionalen Gebäudebedarfsplanung auf die finanzielle Förderung von Baumaßnahmen (Teil 1)

Im Dekanatsbezirk ist die regionale Gebäudebedarfsplanung im Jahr 2025 noch nicht abgeschlossen. Der Dekanatsausschuss hat sich zwar auf eine vorläufige Kategorisierung geeinigt, doch die finalen Beschlüsse stehen noch aus. Bei der Kirche „St. Johannes“ muss das Dach dringend saniert werden. Die Kosten der Maßnahme belaufen sich auf 100.000 Euro, wovon 25.000 Euro durch die Landeskirche gefördert werden sollen. Die Kirchengemeinde stellt einen entsprechenden Antrag beim Referat „Immobilien, Gemeindeaufsicht, Kindertagesstätten“.

Die zuständige Dekanin erklärt in diesem Zusammenhang gegenüber dem Landeskirchenamt, dass die Maßnahme dringend ist. Allerdings werde die Kirche „St. Johannes“ voraussichtlich nicht in die Kategorie A, sondern in die Kategorie B eingeordnet wird.

Der Antrag der Kirchengemeinde wird abgelehnt, da ab dem 1. Januar 2025 landeskirchliche Bedarfszuweisungen nur für Gebäude, die in die Kategorie A eingeordnet wurden, gewährt werden.

12. Auswirkungen der regionalen Gebäudebedarfsplanung auf die finanzielle Förderung von Baumaßnahmen (Teil 2)

Im Dekanatsbezirk ist die regionale Gebäudebedarfsplanung im Jahr 2025 noch nicht abgeschlossen. Der Dekanatsausschuss hat sich zwar auf eine vorläufige Kategorisierung geeinigt, doch die finalen Beschlüsse stehen noch aus. Bei der Kirche „St. Johannes“ muss das Dach dringend saniert werden. Die Kosten der Maßnahme belaufen sich auf 100.000 Euro, wovon 25.000 Euro durch die Landeskirche gefördert werden sollen. Die Kirchengemeinde stellt einen entsprechenden Antrag beim Referat „Immobilien, Gemeindeaufsicht, Kindertagesstätten“.

Die zuständige Dekanin erklärt in diesem Zusammenhang gegenüber dem Landeskirchenamt, dass die Kirche „St. Johannes“ in die Kategorie A eingeordnet wird und dass die Maßnahme dringend ist. Der Kirchengemeinde wird die beantragte landeskirchliche Bedarfszuweisung nach Durchführung einer Plausibilitätskontrolle gewährt.

13. Auswirkungen der regionalen Gebäudebedarfsplanung auf die finanzielle Förderung von Baumaßnahmen (Teil 3)

Im Dekanatsbezirk ist die regionale Gebäudebedarfsplanung im Jahr 2025 noch nicht abgeschlossen. Der Dekanatsausschuss hat sich zwar auf eine vorläufige Kategorisierung geeinigt, doch die finalen Beschlüsse stehen noch aus. Beim Gemeindehaus „St. Martin“ ist eine statische Ertüchtigung dringend notwendig. Die Kosten der Maßnahme belaufen sich auf 200.000 Euro, wovon 50.000 Euro durch den Dekanatsbezirk (Gemeindehausbudget) gefördert werden sollen. Die Kirchengemeinde stellt einen entsprechenden Antrag beim Dekanatsbezirk.

Der Antrag der Kirchengemeinde wird abgelehnt, da ab dem 1. Januar 2025 Zuweisungen aus dem Gemeindehausbudget nur für Gebäude, die in die Kategorie A eingeordnet wurden, möglich sind. Zwar sind Ausnahmen denkbar, wenn die Maßnahme eilbedürftig ist und das Gebäude aller Voraussicht nach in die Kategorie A eingeordnet wird. Die Voraussetzungen für eine solche Ausnahme sind hier jedoch

nicht gegeben, da das Gemeindehaus voraussichtlich in die Kategorie B eingeordnet wird. Der Antrag der Kirchengemeinde war daher abzulehnen.

14. Auswirkungen der regionalen Gebäudebedarfsplanung auf die finanzielle Förderung von Baumaßnahmen (Teil 4)

Im Dekanatsbezirk ist die regionale Gebäudebedarfsplanung im Jahr 2025 noch nicht abgeschlossen. Der Dekanatsausschuss hat sich zwar auf eine vorläufige Kategorisierung geeinigt, doch die finalen Beschlüsse stehen noch aus. Beim Gemeindehaus „St. Martin“ ist eine statische Ertüchtigung dringend notwendig. Die Kosten der Maßnahme belaufen sich auf 200.000 Euro, wovon 50.000 Euro durch den Dekanatsbezirk (Gemeindehausbudget) gefördert werden sollen. Die Kirchengemeinde stellt einen entsprechenden Antrag beim Dekanatsbezirk.

Dem Antrag der Kirchengemeinde wird stattgegeben und sie erhält eine entsprechende Zuweisung aus dem Gemeindehausbudget. Zwar sind ab dem 1. Januar 2025 Zuweisungen aus dem Gemeindehausbudget nur für Gebäude, die in die Kategorie A eingeordnet wurden, möglich. Hiervon gibt es jedoch Ausnahmen, und zwar, wenn die Maßnahme eilbedürftig ist und das Gebäude aller Voraussicht nach in die Kategorie A eingeordnet wird. Diese Voraussetzungen waren hier gegeben, da die statische Ertüchtigung eilbedürftig war und das Gemeindehaus voraussichtlich in die Kategorie A eingeordnet wird.

15. Höhe der landeskirchlichen Bedarfszuweisung

Die Kirchengemeinde ist Eigentümerin einer Kirche. Diese wurde im Rahmen der regionalen Gebäudebedarfsplanung in die Kategorie A eingeordnet. Jetzt steht eine Sanierung der Außenfassade an. Die förderfähigen Kosten für diese Maßnahme betragen 400.000 Euro. Vor diesem Hintergrund beantragt die Kirchengemeinde eine landeskirchliche Bedarfszuweisung in Höhe von 130.000 Euro (= ca. 1/3 der förderfähigen Kosten). Bei Ihrem Antrag hat sie sich an einem Antrag der benachbarten Kirchengemeinde aus dem Jahr 2024 für die Sanierung des Kirchendachs orientiert.

Das Referat „Immobilien, Gemeindeaufsicht, Kindertagesstätten“ bzw. die zuständige Verwaltungseinrichtung informiert die Kirchengemeinde darüber, dass sie eine Regelbedarfszuweisung in Höhe von bis zu 1/4 der förderfähigen Kosten beantragen können. Nach einer Prüfung des Finanzierungsplans kommt das Landeskirchenamt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der finanziellen Situation lediglich eine Bedarfszuweisung in Höhe von 80.000 Euro (= 1/5) benötigt wird und die Kirchengemeinde erhält eine entsprechende Bedarfszuweisung.

16. Pflicht zur Erstberatung bei einer geplanten Baumaßnahme an einem B-Gebäude

Im Dekanatsbezirk plant die Kirchengemeinde „Zum Frieden“ eine größere Renovierung des Gemeindehauses „Bethanien“, das im Rahmen der Gebäudebedarfsplanung in Kategorie B eingestuft wurde. Das Gebäude wird noch für einige gemeindliche Aktivitäten genutzt, soll jedoch langfristig transformiert werden. Die geplante Baumaßnahme übersteigt die Baukosten von 200.000 Euro, weshalb die Pflicht zur Erstberatung durch das landeskirchliche Baureferat weiterhin besteht.

Gemeinsam mit der landeskirchlichen Bauberatung wird ein Erstberatungstermin vereinbart. Im Rahmen der Beratung wird der bauliche Zustand des Gemeindehauses geprüft und diskutiert, wie die geplanten Maßnahmen mit den Vorgaben der Gebäudebedarfsplanung und des Klimaschutzgesetzes in Einklang gebracht werden können. Dabei wird empfohlen, die Renovierung so auszurichten, dass das Gebäude nach der Transformation als Mietobjekt genutzt werden kann.

Während der Erstberatung wird die Kirchengemeinde auch über alternative Optionen informiert. Beispielsweise schlägt das Baureferat vor, bestimmte Teile des Gebäudes auf eine flexible Nutzung auszurichten, sodass sowohl gemeindliche als auch kommerzielle Veranstaltungen möglich sind. Zudem wird die Gemeinde darauf hingewiesen, dass alle Maßnahmen an die Vorgaben zur energetischen Sanierung angepasst werden müssen, um die Klimaneutralität bis 2035 zu gewährleisten.

Durch die Erstberatung kann die Kirchengemeinde sicherstellen, dass die geplante Renovierung den langfristigen Anforderungen entspricht und die Nutzung des Gebäudes nach der Transformation flexibel und wirtschaftlich tragfähig bleibt.

Für Fragen und Anregungen zur Gebäudebedarfsplanung wenden Sie sich bitte an das Referat E 2.1 „Immobilien, Gemeindeaufsicht, Kindertagesstätten“ und das Referat E 3.1 „Landeskirchliches Baureferat“.

Platz für Notizen

Ansprechpartner

Bitte wenden Sie sich mit Ihren Fragen und Anregungen zu den FAQs bzw. zu den Fällen an:

Landeskirchenamt der Evangelisch-Lutherische Kirche in Bayern

Abteilung E – „Gemeinden und Kirchensteuer“, Referat E 2.1 „Immobilien, Gemeindeaufsicht, Kindertagesstätten“

Herr Rechtsreferent Dr. Felix Pause, LL.M.

Katharina-von-Bora-Straße 7-13, 80333 München

Telefon: 089 / 5595 – 243

E-Mail: Felix.Pause@elkb.de