

**EVANGELISCHER OBERKIRCHENRAT**

**70012 STUTTGART, 2008-12-30**

**POSTFACH 10 13 42**

Telefon 0711 2149-0

Sachbearbeiter - Durchwahl

Christian Müller - 343

E-Mail: [Christian.Mueller@elk-wue.de](mailto:Christian.Mueller@elk-wue.de)

AZ 40.00 Nr. 491/8

An die  
Evang. Pfarrämter  
über die Evang. Dekanatämter  
- Dekane und Dekaninnen sowie  
Schuldekane und Schuldekaninnen -  
Kirchliche Verwaltungsstellen  
und großen Kirchenpflegen

---

### **Erstellung von Immobilienkonzeptionen der Kirchengemeinden und Kirchenbezirke**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Evangelischen Landeskirche in Württemberg stehen über 6.000 Gebäude im Eigentum von Kirchengemeinden und Kirchenbezirken. In dieser Zahl sind auch die so genannten staatlichen Lastengebäude bei Pfarrhäusern und Kirchengebäuden, die im Eigentum des Landes stehen, mit enthalten, da auch hier zumindest teilweise Unterhaltungskosten zu tragen sind.

Diese Anzahl von Gebäuden wird langfristig weder benötigt, noch können sie auch auf Dauer finanziell angemessen unterhalten und bewirtschaftet werden. Die Zahl der Kirchengemeinden, die ihre Gebäude bereits jetzt nicht mehr baulich unterhalten kann, steigt.

Bereits im Jahr 2003 hat eine exemplarische Untersuchung gezeigt, dass selbst niedrige Abschreibungswerte nicht mehr in den Unterhalt der Gebäude von Kirchengemeinden und Kirchenbezirken reinvestiert werden können. Dies bedeutet, dass sich der bauliche Zustand kirchlicher Gebäude seit vielen Jahren – aufs Ganze gesehen – verschlechtert. Diese Situation wird sich dadurch noch verschärfen, dass langfristig die Zahl der Gemeindeglieder und damit auch die der Kirchensteuerzahler zurückgehen wird. Demgegenüber ist aber damit zu rechnen, dass sich der Aufwand für die Gebäudebewirtschaftung in den nächsten Jahren wegen den stark steigenden Energiekosten deutlich erhöhen wird.

Es ist daher unerlässlich, dass Kirchengemeinden und Kirchenbezirke in einer Immobilienkonzeption festlegen, welche Gebäude sie sich in den nächsten Jahren und Jahrzehnten noch leisten, sprich unterhalten und bewirtschaften, können. Dabei sind auch die örtliche Struktur und die Art der Gemeindegliederarbeit mit in den Blick zu nehmen.

Für Gebäude, die nicht mehr unterhalten werden können oder auch nicht mehr benötigt werden, ist eventuell eine andere Verwendung zu suchen. Dabei ist nicht unbedingt sofort an einen Verkauf oder einen Abriss zu denken, sondern an eine Verbesserung der Finanzsituation für das Gebäude.

Dies kann so aussehen, dass eine ganze oder teilweise Vermietung erfolgt oder neue Finanzquellen (z. B. Gründung einer Stiftung) auf Dauer erschlossen werden.

Sofern dies aus verschiedensten Gründen nicht möglich ist, kann auch festgelegt werden, dass diese Gebäude bis zum Erreichen ihrer technischen Lebensdauer noch genutzt und dann aufgegeben werden. Nennenswerte Investitionen erfolgen nicht mehr. Mit einer Förderung aus dem Ausgleichstock kann eher nicht mehr gerechnet werden.

Viele Kirchengemeinden haben sich bereits auf den Weg zur Erstellung einer Immobilienkonzeption gemacht und können zum Teil schon Ergebnisse vorweisen; das Ergebnis eines solchen Konzepts sollte dann vom Kirchengemeinderat als verpflichtende Leitlinie seines Umgangs mit den Liegenschaften verstanden werden.

Der Oberkirchenrat wird die Kirchengemeinden und Kirchenbezirke, die diesen Weg noch nicht oder nur teilweise beschritten haben, bei der Ausarbeitung von Immobilienkonzepten begleiten und darauf hinwirken, dass ein umsetzbares Ergebnis erzielt wird. Dieser Weg ist nicht einfach, da viele Probleme und Fragen auftauchen und einer Lösung zugeführt werden müssen (z. B. Umgang mit Kirchen und denkmalgeschützten Gebäuden, Überlassung von Gebäuden an andere Religionen, Sicherung hochwertiger Kunstschätze, Fragen der örtlichen Struktur der Kirchengemeinden usw.).

Das Begleitkonzept des Oberkirchenrats sieht vor, dass in einem ersten Schritt der Ablauf zur Erstellung einer Gebäudekonzeption geklärt wird. Dabei sind die offenen Fragen anzusprechen sowie ein noch grober Zeitplan aufzustellen. Der Status der Kirchengemeinde (z. B. Größe, Parochien, Entwicklungstendenzen, finanzielle Ausstattung) und auch der Status der Gebäude (z. B. Größe des Grundstücks, baulicher Zustand, Energieverbrauch) sind zu erheben. Anschließend sind Lösungsansätze zu entwickeln, die dann zu einer Konzeption hin verdichtet werden können.

Die Förderpraxis des Ausgleichstocks wird sich in Zukunft ebenfalls an den Immobilienkonzepten orientieren; denn die finanziellen Mittel reichen nicht aus, um alle vorhandenen Gebäude auf Dauer bei Unterhaltungsmaßnahmen finanziell fördern zu können.

Der Ausschuss für den Ausgleichstock hält seit vielen Jahren die Erstellung von Immobilienkonzeptionen für dringend, um langfristig eine Versorgung der Kirchengemeinden mit Gebäuden, die in einem guten Zustand gehalten werden können, sicher zu stellen.

Wir bitten diejenigen Kirchengemeinden und Kirchenbezirke, die Interesse an der Erstellung einer Immobilienkonzeption haben und die Begleitung des Oberkirchenrats wünschen, fernmündlich mit Herrn Müller unter der Rufnummer 0711 2149-343 bis zum 20. Februar 2009 Kontakt aufzunehmen. Anhand der Rückmeldungen kann dann das zeitliche Vorgehen im Einzelnen festgelegt und koordiniert werden. Es ist sinnvoll, dass auch diejenigen Kirchengemeinden und Kirchenbezirke, die bereits ihr Interesse an einer Begleitung geäußert haben, sich nochmals melden.

Mit freundlichen Grüßen

Pfisterer  
Oberkirchenrat