



Vorstellung des Konzepts

Regionale Liegenschaftsverwaltung

ERV Vernetzt, 18. Juli 2024, 15.00-16.00 Uhr



EVANGELISCHE LANDESKIRCHE
IN WÜRTTEMBERG



Wie muss eine regionale Liegenschaftsverwaltung aussehen, die die Kirchengemeinden bestmöglich unterstützt und dabei finanzierbar bleibt?



- Der Weg zum Konzept
- Grundlagen
- Die Maßnahmen
- Die Kosten und die Finanzierung
- Die Umsetzung

Synodalanträge

- Erkenntnis im Rahmen des Projekts 2024Plus (2018-2019): In der Regel geringe Ressourcen für die Verwaltung der Gebäude, die sich im Eigentum der Kirchengemeinden und Kirchenbezirke befinden.
- Antrag 72/20 (Entwicklung einer Regionalen Liegenschaftsverwaltung): Der OKR hat als Antwort 2021 einen Entwurf für den flächendeckenden Aufbau einer regionalen Liegenschaftsverwaltung vorgelegt. Vorgeschlagen war, diese regionale Liegenschaftsverwaltung flächendeckend und zentral finanziert einzuführen. Am 21. Juni 2021 wurde im Ausschuss für Kirchen- und Gemeindeentwicklung beschlossen, dass dieser Vorschlag nicht weiter verfolgt wird.
- Antrag 27/22: „Der Oberkirchenrat wird gebeten, gemäß der Intention des Antrags Nr. 72/20 über die Leistungsbereiche, die nicht bereits in der Serviceleistung des vorliegenden Eckpunktepapiers nebst Gesetzesentwurf zu Kirchlichen Strukturen 2024Plus enthalten sind, einen Leistungskatalog zu erstellen. Die Einzelleistungen können dann in Form von Dienstleistungsverträgen von einzelnen Kirchengemeinden eingekauft werden. Hierzu soll ein realistisch notwendiger Overhead berechnet werden. Dieser Antrag wurde bei der Sommertagung der Landessynode 2022 beschlossen (TOP 11) .

Umsetzungsschritte

- Vorbesprechungen und Beratungen
- 26.09.2023: Auftaktworkshop Entwicklung Regionaler Liegenschaften
 - Thema: Festlegung von Schwerpunkten
 - Teilnehmerkreis: 10 ERV-Leitungen, Referatsleitungen 8.1, 8.2, 8.6, Projektleitung VB, Mitarbeitende des Dezernats 8
- 05.02.2024: Workshop 1 Entwicklung Regionale Liegenschaften
 - Thema: Entwicklung von Detailplänen und Zeitabschätzungen, Kostenabschätzung
 - Teilnehmerkreis: Liegenschaftsverantwortliche der ERVen Reutlingen und Stuttgart (ERV Ravensburg verhindert), Referatsleitungen 8.1., 8.2, Projektleitung VB, Mitarbeitende
- 14.03.2024: Workshop 2 Entwicklung Regionale Liegenschaften
 - Validierung von Detailplänen und Zeitabschätzungen
 - Teilnehmerkreis: Wie am 05.02.2024., zzgl. ERV Ravensburg
- März – Juli 2024: Finalisierung des Konzepts, des Rechenwerkzeugs und eines Mustervertrags

- Die Arbeitszeit für die Liegenschaftsverwaltung, die lokal zur Verfügung steht (bei AGL/Kirchenpflege), bleibt unverändert.
- Es wird mit einheitlichen Kosten pro Gebäude gerechnet (Mischkalkulation). Sondergebäude müssen gesondert betrachtet werden.
- Die Liegenschaftsverwaltung wird bezirkswweit eingeführt (Beschluss durch die Bezirkssynode).
- Die Liegenschaftsverwaltung startet mit einer dreijährigen Aufbauphase mit reduzierter Serviceleistung.
- Die Zeitangaben sind Brutto (incl. Vorbereitung, Nachbereitung, Fahrtzeiten optimiert). Als Overhead werden pauschal 10% der Personalkosten zusätzlich ausgewiesen. Im ländlichen Bereich 15% (wegen Fahrtzeiten).

Aufgaben der regionalen Immobilienverwaltung	Aufgaben KG / AGL
<p>Bauschau für alle Gebäude alle 2 Jahre (mit je 4 Std.)</p>	<p>Gemeinsam mit KG</p>
<p>Kleine Baumaßnahmen (nicht genehmigungspflichtig): Service-Hotline und Beratung (je 2h, alle Gebäude)</p>	<p>Maßnahme verbleibt bei KG, Handwerkerbeauftragung</p>
<p>Mittlere Baumaßnahmen (<750.000 €, je 4h, 70 % der Gebäude) Vorbereitung und Begleitung der Architektenbeauftragung (durch OKR), vereinzelt Ortstermine Nicht: Durchführung, Objektplanung, Handwerker-Beauftragung</p>	<p>Begleitung der Baumaßnahmen vor Ort Durchführung, Planung, Beauftragung (zusammen mit Architekten) durch KG</p>
<p>Große Baumaßnahmen (>750.000 €, 10 % der Gebäude, je 86/66*h) Grundsatzantrag Aufgabenstellung definieren, Umfang planen, Maßnahmenkatalog, Begehung Bauberatung (Planungsgrundlage und Kosteneinschätzung, LPH 0) Begleitung der Architektenbeauftragung (die durch den OKR geschieht) Vorbereitung der Beschlussvorlagen und Gremientätigkeit Begleitung der Baumaßnahme * Bei externer Projektsteuerung (3 % der Gebäude): je -20h</p>	<p>Begleitung der Baumaßnahmen vor Ort KG weiterhin Bauherrin, daher auch erste Ansprechpartnerin vor Ort</p>

Aufgaben der regionalen Immobilienverwaltung	Aufgaben KG / AGL
Finanzierungspläne + Ausgleichstockanträge (10 % der Gebäude, je 14h)	
Jährliche Bauübersicht (alle Gebäude, 12h gesamt)	
Vermietungen (20h je Gebäude/Mieteinheit) Beendigung Mietverhältnisse + Übergabe, Neuvermietung + Übergabe Vollstreckung, Räumung, Mahnbescheide Pfarrhausübergabe bei Auszug Nebenkosten-/ Heizkostenabrechnungen Klärung Anliegen rund ums Mietobjekt Mieterhöhungen	Abwicklung Einzel-Vermietung von Räumlichkeiten (z.B. Gemeindehäuser) an Gruppen und Privatpersonen (Zeigen der Räumlichkeiten, Buchungen/Reservierungen, Schlüsselübergabe und Endabnahme) Pfarrhausübergabe bei Aus-/Einzug
Arbeitssicherheit (alle Gebäude, je 3h) Belehrungen für Reinigungskräfte, ErzieherInnen, ErsthelferInnen, BrandschutzhelferInnen Terminkoordination E-Check Koordination der Sicherheitsbeauftragten Information der Kirchengemeinden zu neuen Regelungen	Belehrung der weiteren MA/EA
	Laufender Bauunterhalt , Ersatzbeschaffungen Inventar

Berechnungsmodus:

- Sachkosten: 9.700 €/VZÄ/Jahr
- Personalkosten (1605 Jahresstunden)
 - VerwaltungsmitarbeiterIn: EG 9a
 - Bautechniker/in/Architekt/in: EG 11

(<https://www.service.elk-wue.de/okr-intern/finanzen/mittelfristige-finanzplanung>)
- Overhead:
 - Städtisch: 10%
 - Ländlich: 15% (weitere Fahrtzeiten)

Berechnete Kosten (Stand 2024):

- Pro Gebäude: 1.058 € - 1.106 €
- Pro Mietobjekt: 1.779 – 1.942 €

Finanzierung:

- Mittel der Kirchengemeinden
- Voraussichtlich durch eine Erhöhung der Bezirksumlage

Die Konzeptentwicklung und der Zeitpunkt

- Festlegung eines Umsetzungszeitraums. Dabei ist zu berücksichtigen:
 - Erledigungsstand der weiteren Projekte
 - Auslastung der Evangelischen Regionalverwaltung
 - Kirchenwahl (noch mit den jetzigen Gremien zu beraten oder mit den neuen Gremien?)
 - Oikos
- Entwicklung eines passgenauen Vorschlags durch Kirchenbezirk und ERV
 - Umfasste Gebäude
 - Serviceumfang

Ansprechpartner für interessierte Kirchenbezirke:

Die Leitung der zuständigen Evangelischen Regionalverwaltung

Vom Konzept zur Umsetzung

- Beschluss der Bezirkssynode
- Unterzeichnung einer kirchenrechtlichen Vereinbarung zwischen Kirchenbezirk und Landeskirche
- Aufbau der Liegenschaftsabteilung in der ERV + Beginn der Umsetzung (Dreijährige Aufbauphase)
- Führung der Gebäudeakten in der ERV, incl. Zugriff durch die Kirchengemeinden
 - Dokumentenmanagement Doxis: Ab sofort flächendeckend verfügbar
 - Liegenschaftsfachanwendung Kolibri: Voraussichtlich ab 2026 flächendeckend verfügbar
- Ggf. Beantragung drittmittelgeförderter Stellen (z.B. Klimaschutzkoordination oder Energiemanagement-Beratungs).

Ansprechpartner für interessierte Kirchenbezirke:

Die Leitung der zuständigen Evangelischen Regionalverwaltung



Danke für Ihre Aufmerksamkeit