

„Steinreich und arm wie eine Kirchenmaus“ - die Kirche und ihre Gebäude

Was machen wir mit dem Erbe unserer Mütter und Väter?

Einsichten und Impulse von Hans Höroldt

Frühjahrskonvent der Pfarrvertretung der EKIR - März 2023

Überblick

- A. Bedeutung der Immobilien
 1. Welche Bedeutung haben Immobilien für uns?
 2. Beschlüsse LS 2022 und 2023
 3. Zahlen und Handlungsdruck
 4. Weitere relevante Aspekte

- B. Beispiele für Umnutzungen

- C. Der Theologische Blick
 1. „Wenn wir über Gebäude reden, dann reden wir über Gemeindebilder“
 2. Ein anderes Bild von Gemeinde
 3. Gemeinde im Quartier

- D. „Die Mühen der Ebene“ – Fragen der Umsetzung
 1. Was steht an ... für wen?
 2. Wie kann es gehen? Mögliche Bausteine zur Bewältigung der Herausforderungen
 3. ...und warum sollten wir dies tun?

A 1 Welche Bedeutung haben Immobilien für uns?

- Anfrage an unsere ökologische Konsequenz und Glaubwürdigkeit (Verpflichtung zur Treibhausgasneutralität)
- Relevanter laufender Kostenfaktor und Verpflichtung (Instandhaltung, Nutzungsvorschriften, Verkehrssicherungspflicht, u.U. Denkmalschutzaufgaben, ...)
- Vermögenswert und unser Kapital als Kirchengemeinde
- Kristallisationspunkt von Erwartungen und (Gemeinde-)Bildern

=> biblisch gesprochen: ein „Talent“, das uns anvertraut ist

A 2 Beschlüsse der Landessynoden 2022 und 2023

- Landessynode EKIR 2022

„Alle Kirchengemeinden, Kirchenkreise und die Landeskirche entscheiden bis spätestens 2027 auf der Grundlage insbesondere ihrer Gebäudebedarfsplanung und ihrer Finanzprognose, welche ihrer Gebäude sie langfristig benötigen. Die verbleibenden Gebäude sollen bis 2035 treibhausgasneutral ertüchtigt werden“

(Beschluss 19, Absatz 1)

- Landessynode EKIR 2023

„Mit dem folgenden Klima-Zielbild möchte die Landessynode – bezogen auf den Gebäudesektor – dem biblischen Auftrag zur Bewahrung der Schöpfung gerecht werden: Im Jahr 2035 betreiben die Kirchengemeinden, Kirchenkreise und die Landeskirche nur noch Gebäude, die sie unmittelbar für ihre Zwecke nutzen* und längerfristig finanzieren können. Ziel ist: Alle Gebäude werden treibhausgasneutral betrieben, d.h., ihr Betrieb verursacht netto null Treibhausgasemissionen“

(Beschluss 58, Absatz 1)

A 3 Zahlen und Handlungsdruck

- Diese Beschlüsse gelten verbindlich für alle Rechtsträger in der EKIR
- Sie bedeuten de facto eine Prioritätendiskussion und Entscheidungen über Prioritäten „durch die Hintertüre“
- Diese findet statt angesichts weiterer einschneidender Veränderungen (Arbeitszeit von Pfarrpersonen; Regionalisierung) in den Kirchenkreisen
- Über welche Dimension sprechen wir hier?

Übersicht über die Entwicklung der Zahl der Gebäude in der Evangelischen Kirche im Rheinland (1996 - 2022)

	01.01.2022	Denkmal	1994	Denk	2006/7	2017	Absolut	%
Predigtstätten und Gebäude								
Gebäude im Eigentum kirchlicher Körperschaften	5.386	942	6.952		6.802	5.839	Minus 1566	-22%
Kirchen	1.068	632	1249	543	1.225	1.136	Minus 181	-15%
Friedhofskapellen	101	22	87			80		
andere Kapellen	32	22	42			42		
Gemeindehäuser	966	77	1435	65	1389	1.081	Minus 469	-30%
Pfarrhäuser	565	55	1513	86	1252	742	Minus 948	-60%
andere Wohnhäuser	1.340	80	1369	74	1.478	1.394	Minus 29	-2%
Eigentumswohnungen	244	1	213		206	219	Plus 31	15%
Verwaltungsgebäude	127		166		165	140	Minus 39	-25%
(Hans Höroldt, 3.2.2023)								
Quellen: Archivierte Statistiken Gebäude - EKIR intern	https://portal.ekir.de/							

Impuls: Wie kann man einen solchen Anspruch einlösen? Ein Beispiel von außerhalb:

- 13 Thesen für einen treibhausgasneutralen Gebäudebestand (Umweltbundesamt 2020)
 - Die Techniken zur Erreichung von Treibhausgasneutralität sind vorhanden
 - Es gibt drei Stellschrauben:
 - a. Sanierungsquote (Häufigkeit von Sanierungen)
 - b. Sanierungstiefe (Effekt einer Sanierung)
 - c. Beitrag erneuerbaren Energien
 - Je früher/umfangreicher der Einsatz erfolgt, desto größer ist der Handlungsspielraum
 - 4 Schritte: Ausgangssituation beschreiben - Zielniveau festlegen - Anreize schaffen - Lösungswege ermitteln
 - Passgenaue Unterstützung muss Akteure des Bau - und Sanierungsgeschehens aktivieren und begleiten
 - Ein Instrument dafür: Regionale Beratungsnetzwerke für die Gebäudesanierung
 - Ordnungsrechtliche Maßnahmen und Förderangebote als Flankierung

A 4 Kirchliche Immobilien als Vermögen und Kapital

1. Immobilien und Grundstücke = wirtschaftlich bedeutendster Wert
2. Gebäude von Kirchengemeinden sind öffentliche Räume.
3. Bereitstellung solcher Räume ist eine Form der Förderung von gesellschaftlichem Zusammenhalt und sozialer Verbundenheit.
4. Jede Gestalt kirchlicher Arbeit (Kirchengebäude, Kita, Seniorenwohnanlage, Nachbarschaftszentrum, Gemeindezentrum...) stellt eine von außen und nach außen sichtbare Form der Präsenz von Kirche dar.
5. Durch Bereitstellung von Räumen, durch Mitwirkens in örtlichen Netzwerken, in der kreativen Unterstützung des Zusammenlebens im Dorf oder im Quartier (also im sozialen Nahbereich) oder durch Förderung von ehrenamtlichem Engagement kann Kirchengemeinde Miteinander und soziale Verbundenheit vor Ort fördern
6. So bildet sie ein für sich und andere relevantes und überzeugendes eigenes Profil aus

A 5 Gebäude und Gemeindebilder

- Gebäude sind immer auch Ausdruck eines Gemeindebildes und -profils der Zeit ihrer Entstehung, also einer bestimmten Vorstellung von Kirche
- Was Kirche ist und wie sie verstanden wird, das kann dann leicht durch ihre Gebäude definiert werden
- Eine Diskussion über Gebäude ist immer auch eine Diskussion über die Gemeindekonzption, das Selbstverständnis der Kirchengemeinde und eine Verständigung über Perspektiven der Gemeindegemeinschaft
- Verkauf von Gebäuden sagt demnach erst einmal aus: ich gebe es auf, hier Kirche sein zu wollen (zumindest so wie bisher)
- Entwicklung von Gebäuden bringt auch die Haltung zum Ausdruck: als Kirchengemeinden haben wir, vielleicht in anderer, kleinerer Form, eine Aufgabe und eine Zukunft hier bei uns auf dem Dorf, im Stadtteil, in dieser Gesellschaft

Zwischenbilanz

- Was gibt Ihnen zu denken?
- Wo widersprechen Sie?
- Wo stimmen Sie zu?
- Was möchten Sie wissen?

B. Beispiele für Umgestaltungen

- Beispiele im Kirchenkreis Leverkusen
- Beispiel, vorgestellt im Rahmen des Kirchbautags in Köln Sept. 2022 (Quelle: Kirchbautag 2022 als Multimediasstory, <https://url.ekir.de/EJN>)
- Beispiel aus der Arbeit von „Bauwerk – Kirchliche Immobilien“, kirchlicher Eigenbetrieb des Kirchenkreises Hamburg West (Quelle: <https://www.kirche-hamburg.de/wir-ueber-uns/kirchenkreis-hamburg-west/suedholstein/weitere-einrichtungen/bauwerk.html>)

B 1 Leverkusen Küppersteg Großtagespflege



- Ehemaliges Pfarrhaus der Kirchengemeinde Küppersteg Bürrig (bis 2013)
- Seit 2015 Nutzung durch das Diakonische Werk des Kirchenkreises Leverkusen
- Großtagespflege für Flüchtlingskinder „Weltenbummler“
- Miete: 1.100 €/Monat – Erstattung circa 950 €/Monat

B 2 Umbau Johanneskirche Manfort 1



- Johanneskirche Leverkusen - Manfort
- 1953–1954 nach Plänen von Otto Bartning errichtet
- Eines der letzten Bauwerke aus dem „Notkirchenprogramm“ - Denkmal
- Als Kirche genutzt bis 2020

B 2 Umbau Johanneskirche Manfort 2



- Erwerb von Grundstück und Gebäuden durch Kirchenkreis Leverkusen
- Ab 2019 Planung eines Umbaus zur fünfgruppigen Kita und Familienzentrum
- 2023 August Abschluss Umbau und Beginn des Kita Betriebs mit 2 Gruppen (geplant)

B 2 Umbau Johanneskirche Manfort 3



- In das Kirchenschiff werden „Schachteln“ eingeschoben
- Kosten Umbau rund 9,4 Mill €, refinanziert durch Mietzahlungen für Kita auf 25 Jahre
- Standard 100 KfW (einschließlich Erdwärme- Nutzung) wird eingehalten
- Nicht treibhausgasneutral

B 3 Umbau Pfarrhaus Manfort



- Genutzt durch die Diakoniestation einer Kirchengemeinde
- Durch diese Kirchengemeinde erworben
- Energetisch umfassend saniert
- Fahrzeug überwiegend E - PKW

B 4 Auferstehungskirche (Köln-Buchforst)

- 1968 eingeweihter, moderner evangelischer Kirchenbau mit Gemeindezentrum
- Mai 2005 von der evangelischen Kirchengemeinde aufgegeben
- bis Mitte 2010 an der Stelle des ehemaligen Gemeindezentrums eine neue Bebauung mit stationären Heimplätzen, einer ambulanten Wohngemeinschaft für Demenzkranke und fünf behindertengerechte Wohnungen (Modell „Kirchenumnutzungen NRW“)
- 2012 von der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft GAG als Immobilie zur Förderung des Standortes durch kulturelle Veranstaltungen übernommen

B 5 „Bauwerk – Kirchliche Immobilien“

Bauwerk – Kirchliche Immobilien

Unselbständige Gesellschaft des Kirchenkreises Hamburg West

- **Zweck:** „Wahrnehmung der wesentlichen Aufgaben für die Verwaltung, Erhaltung und Entwicklung kirchlicher Immobilien und kirchlichen Grundvermögens für den Kirchenkreis und die Kirchengemeinden ..“ (Aus der Präambel)
- **Verfahren:** Eine Kirchengemeinde vergibt vertraglich einen Auftrag für Projektentwicklung eines Grundstücks oder einer Immobilie an **Bauwerk**. Wenn Baurecht zu erzielen ist und Wirtschaftlichkeit nachgewiesen werden kann, dann verpachtet die Gemeinde das Grundstück an **Bauwerk** und erhält Erbpachtzahlungen. **Bauwerk** übernimmt Bauherrnfunktion und realisiert das geplante Projekt.
- **Umsetzung:** bereits bis Ende 2020 wurden durch **Bauwerk** rund 13 Kitas, 15 Wohnanlagen, 3 Pflegeheime, 11 Bürostandorte sowie 4 Pastorate geplant bzw. gebaut.
- **Finanzierung:** **Bauwerk** arbeitet ohne Kirchensteuerzuschuss (Ausnahme: Controlling) und finanziert sich aus den Erträgen der Projekte

C. Der Theologische Blick

1. Wenn wir über Gebäude reden, dann reden wir auch über Gemeindebilder

„Predigt in Stein“ – jedes kirchliche Gebäude sagt etwas aus über Zeitgeist und theologisches Konzept bzw. das Bild von Kirchengemeinde in der Gesellschaft seiner Zeit

- Unser Bild von Kirchengemeinde kommt her vom Parochieprinzip und ist geprägt von der Gemeindebewegung des frühen 20. Jahrhunderts („neues Parochialmodell“- Emil Sulze 1832 – 1914), und das geht einher mit dem Konzept einer Kirchengemeinde als Verein.
- Nach der Logik eines Vereins sollen möglichst viele Menschen in die Gemeinde und zu ihren Veranstaltungen kommen. Entsprechend sind auch Gemeindehäuser quasi Orte der Versammlung der Vereinsmitglieder.
- Wir nehmen unser Umfeld vielfach wahr als eine Quelle für unsere „Vereinskirchengemeinde“ – wie bekommen wir noch mehr Menschen in unsere Gemeinde?

2. Ein anderes Bild von Gemeinde

- Wir sind von unserem Selbstverständnis her Volkskirche, d.h. Kirche im Verhältnis und in Beziehung zur Welt, unserer Umgebung im kleinen wie im großen, und das nicht nur für unsere Gemeindeglieder
- Unsere Aufgabe ist die „Kommunikation des Evangeliums“ (E.Lange)
- Kirche betreibt so wie eine „Agentur der (Feindes-) Liebe Gottes“ heute, einer Darstellung der Liebe Gottes in Form der tatkräftigen Teilnahme am geschichtlichen Leben ihrer gesellschaftlichen Umwelt, in Gestalt einer mimetischen (d.h. als diese überzeugend und berührend darstellenden) Praxis (H.G. Geyer)
- Es ist also neu zu klären: „wer sind wir hier an diesem Ort?“

3. Gemeinde im Quartier

- Wenn das Gemeinde ist und so Gemeinde denkt und handelt, dann ist die Teilhabe am Leben der Menschen um sie herum im Stadtteil, im Dorf und die Frage „Was haben wir dazu beizutragen?“ legitim und produktiv für die Frage nach einem erweiterten Gemeindeprofil. Dann wird sie hier in vielen kleinen alltäglichen Zusammenhängen und Problemen ihrem Auftrag und Anspruch gerecht.
- Dies beginnt mit einer Wendung nach außen und einem Prozess des Zuhörens und Hinschauens
- Damit stellt sich die Frage nach einer Perspektive für unsere (Gemeinde-) Häuser anders und neu
- Auch Rolle und Aufgabenprofil von Pfarrpersonen ändert sich

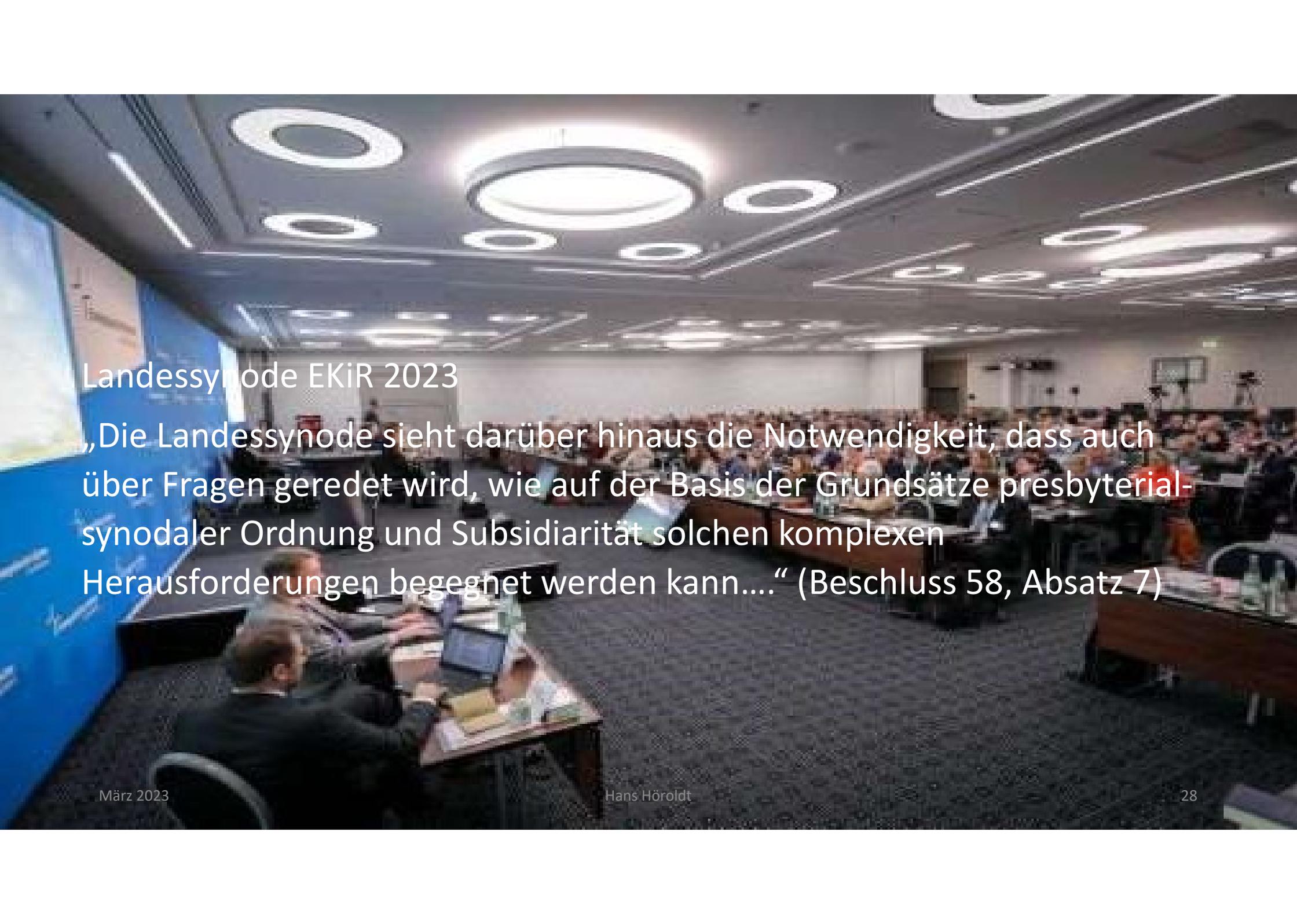
D. „Die Mühen der Ebene“ Fragen der Umsetzung

1. Was steht an ... für wen?

- Die weit überwiegende Zahl der kirchlichen Gebäude befindet sich im Eigentum von Kirchengemeinden
- Entscheidungsorgan im Blick auf Gebäudebedarfsplanung und alle Maßnahmen im Hinblick auf die Gebäude ist das **Presbyterium**
- Unterstützt wird das Leitungsorgan durch die kreiskirchliche Verwaltung (Bauabteilung)
- Örtliche und kreiskirchliche Verhältnisse, so auch Möglichkeiten der Unterstützung sind hier extrem unterschiedlich

Welche Aufgaben sind zu bewältigen von den Leitungsorganen?

- Pfarrbild – Arbeitszeit der Pfarrpersonen, geringere Zahl von Pfarrpersonen, Regionalisierung und andere neue Kooperationen, Frage nach der Zukunft der Gebäude,auf Kirchengemeinden, und im Besonderen auf die Presbyterien kommen eine Vielzahl von Themen, von Veränderungsanforderungen und Aufgaben gleichzeitig zu
- Diese - strategischen – Aufgaben oder komplexe Herausforderungen sind neben und zusätzlich zu den Alltagsaufgaben zu bewältigen
- Sie müssen dazu jeweils – qualifizierte - Entscheidungen treffen und entsprechende kompetente Umsetzungen in die Wege leiten



Landessynode EKIR 2023

„Die Landessynode sieht darüber hinaus die Notwendigkeit, dass auch über Fragen geredet wird, wie auf der Basis der Grundsätze presbyterial-synodaler Ordnung und Subsidiarität solchen komplexen Herausforderungen begegnet werden kann...“ (Beschluss 58, Absatz 7)

Impuls: „Unsere Kirchengemeinde 2035“ – Konsequenz der LS Beschlüsse I

➤ Wahrnehmung

- Hochrechnungen der Kirchensteuerzahlungen und anderer Einnahmen für die Kirchengemeinde berechnen (lassen) und wahrnehmen. „So sehen unsere Spielräume aus“
- Gebäudekosten sowie andere Kosten (Personal; Pfarrstellenkosten; ...) hochrechnen

➤ Strategische Planung

- Schwerpunkte der Gemeindegemeinschaft unter diesen Rahmenbedingungen überprüfen, planen, beschreiben und beschließen
- Dabei auch mögliche Optionen im Zusammenhang mit Sozialraum definieren
- Gemeindeprofil und Gemeindeentwicklung (weiter-) entwickeln und beschreiben

Impuls: „Unsere Kirchengemeinde 2035“ – Konsequenz der LS Beschlüsse II

- Umsetzung auf Gebäudebestand und –planung
- Diese Planungen ins Verhältnis setzen zu aktuellen Gebäudebestand
- Entscheidungen über Nutzung/Ertüchtigung der absehbar verbleibenden Gebäude treffen – (Kategorie A Gebäude)
- Klärung von anderen Nutzungsmöglichkeiten, dadurch Schaffung von zusätzlichen Einnahmequellen (Kategorie B Gebäude)
- Klärung von Entwicklungsoptionen bei nicht absehbar nutzbaren Gebäuden (Kategorie C Gebäude)
- **Ziel: Kein Verkauf von kirchlichen Grundstücken und Gebäuden („Tafelsilber“) – Einhaltung des Anspruchs auf Generationengerechtigkeit; Einhaltung der WIFO (Kein Verkauf)**

2. Wie kann es gehen? Mögliche Bausteine

- Für die Bearbeitung dieser Herausforderungen brauchen die Presbyterien kompetente Begleitung und qualifizierte Unterstützung
- Diese Begleitung und Unterstützung wird subsidiär, d.h. nur auf Anfrage und unterstützend tätig
- Es gibt zwei unterschiedliche Aufgabenbereiche für solche Unterstützung:
 - A. Weiterentwicklung des Gemeindeprofil („**Kompetenzzentrum Gemeinde**“)
 - B. Bearbeitung baufachliche Aufgaben – Umbau, Projektentwicklung und Projektleitung („**Kompetenzzentrum Kirchenbau**“)
- Aufbau von eigenständigen, kirchlichen Einheiten (Kompetenzzentren) auf Ebene einer Region über mehrere Kirchenkreise hinweg und neben den Kirchenkreisen

Aufgabenfelder – Eigentum erhalten - „Generationenversprechen“

Aufgabenfeld 1



Datenerfassung – Perspektive der Kirchengemeinde (Kgm. + Verwaltung, ggf. Beratung)

Aufgabenfeld 3



Ertüchtigung des zukünftigen gemeindlichen Gebäudebestands (Verwaltung und/oder Kompetenzzentrum Bau)

Aufgabenfeld 2



Entscheidung über weiteres Gemeindeprofil und über zukünftigen Gebäudebestand (Kompetenzzentrum Gemeinde)

Aufgabenfeld 4



Projektentwicklung nicht benötigter Immobilien (Kompetenzzentrum Bau)

3. ...und warum sollten wir dies tun?

- Kirchliche Immobilien = die „Talente“, die unserer Generation von den Menschen vor uns in den Gemeinden anvertraut worden sind
- Weiterentwicklung und Nutzung zur Weitergabe des Evangeliums ist möglich
- Damit Erhalt der Präsenz von Kirche in unserer Gesellschaft, vielleicht in anderer Gestalt
- Dadurch werden diese Gebäude zu „Talenten“ für Menschen um uns herum heute und für Generationen nach uns

Vielen Dank für Ihre und Eure Aufmerksamkeit...

- Pfarrer Hans Höroldt
- Kirchliche Immobilienentwicklung
- Evangelischer Kirchenkreis Leverkusen
- Auf dem Schulberg 8
51399 Burscheid
- Telefon [01632758326](tel:01632758326)
E-Mail hans.hoeroldt@ekir.de

- Zu den Bilderrechten:
- Folien 2,3 14-6,18: © Hans Höroldt
- Folien 6 und 29: © Foto: EKIR/Hans-Jürgen Bauer
- Folie 17: © Kirchenkreis Leverkusen, Michael Posthaus

Die vorliegende Präsentation wurde erstellt von Hans Höroldt.

Weiterverwendung, ganz oder in Teilen ist nur mit meiner Genehmigung gestattet.

Über Rückmeldungen und Anfragen freue ich mich.

Für Rückfragen und weitere Anliegen (Diskussionen, Vorträge, ...) hier noch einmal meine Kontaktdaten:

Pfarrer Hans Höroldt

Kirchliche Immobilienentwicklung

Evangelischer Kirchenkreis Leverkusen

Auf dem Schulberg 8
51399 Burscheid

Telefon: 01632758326

E-Mail hans.hoeroldt@ekir.de