



Erzdiözese  
Freiburg

# **Bauen und Erhalten**

## **im Bereich der Kirchengemeinden**

**(Stand 04/2015)**

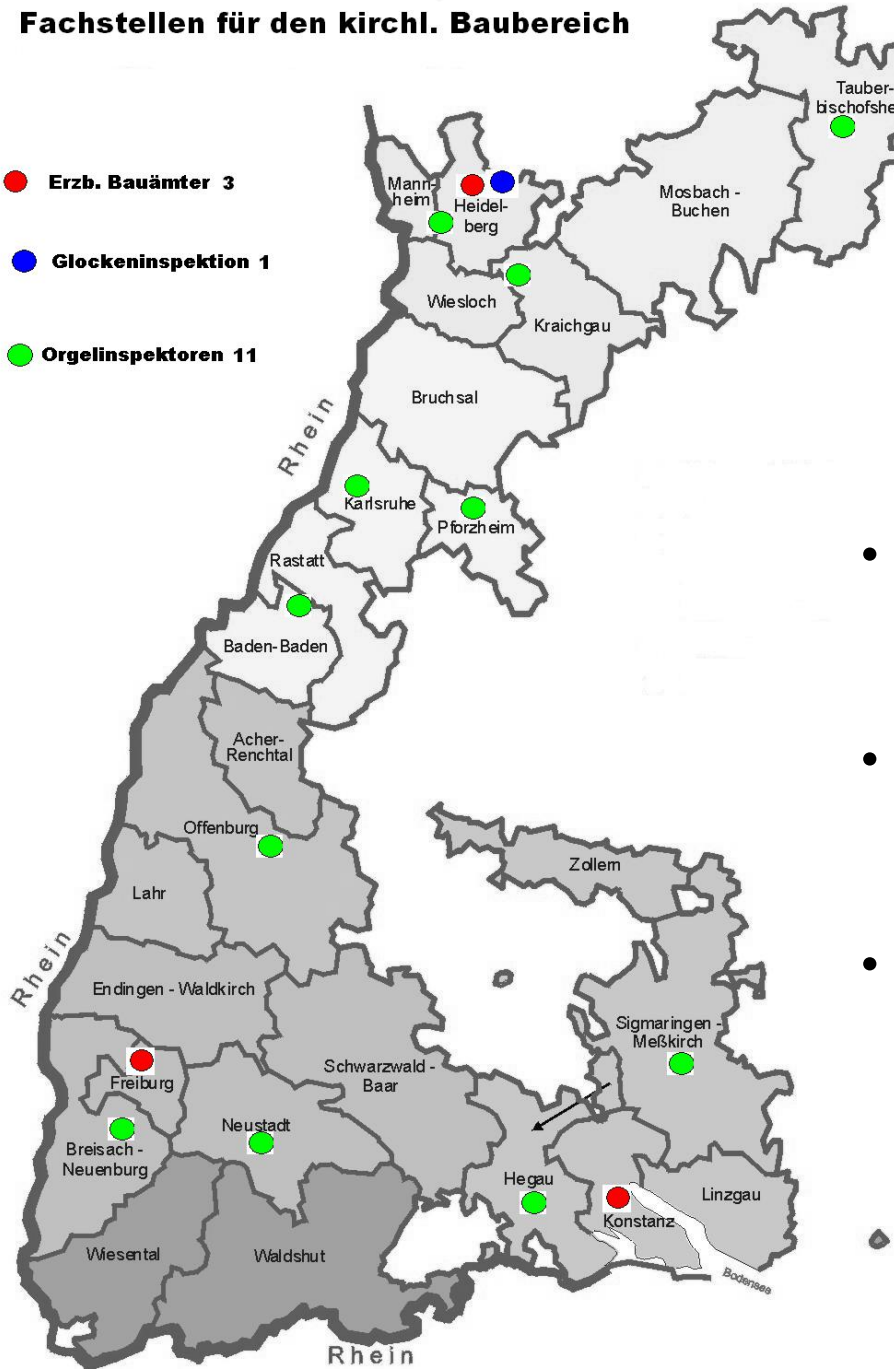
## Themenübersicht

- Allgemeines
- Dienstleister der Kirchengemeinden:  
Erzb. Bauämter, Verrechnungsstellen usw.
- Rechtliche Grundlagen:  
Leitbild, Kirchenbauordnung
- Genehmigungserfordernisse
- Planungs- und Genehmigungsverfahren
- Finanzierung von Baumaßnahmen;  
Bausubstanzerhaltungsrückstellung
- Hinweise zu Immobilien



## Fachstellen für den kirchl. Baubereich

- Erzb. Bauämter 3
- Glockeninspektion 1
- Orgelinspektoren 11



## Erzb. Bauämter in Freiburg, Heidelberg und Konstanz

- stehen den Kirchengemeinden zur baufachlichen Beratung zur Verfügung
- übernehmen die Planung und Bauleitung bei Baumaßnahmen, insbesondere an Sakralbauten
- pflegen den Kontakt mit freien Architekten und übernehmen im Einzelfall auch Projektsteuerungsleistungen

# Erzbischöfliches Bauamt Heidelberg

Eisenlohrstrasse 6  
69115 Heidelberg  
06221/1462-0

## Zuständig für den Bereich der Stadtkirche Heidelberg

Ludwig Fleige  
06221/1462-22  
[fleige@erzb-bauamt-heidelberg.de](mailto:fleige@erzb-bauamt-heidelberg.de)

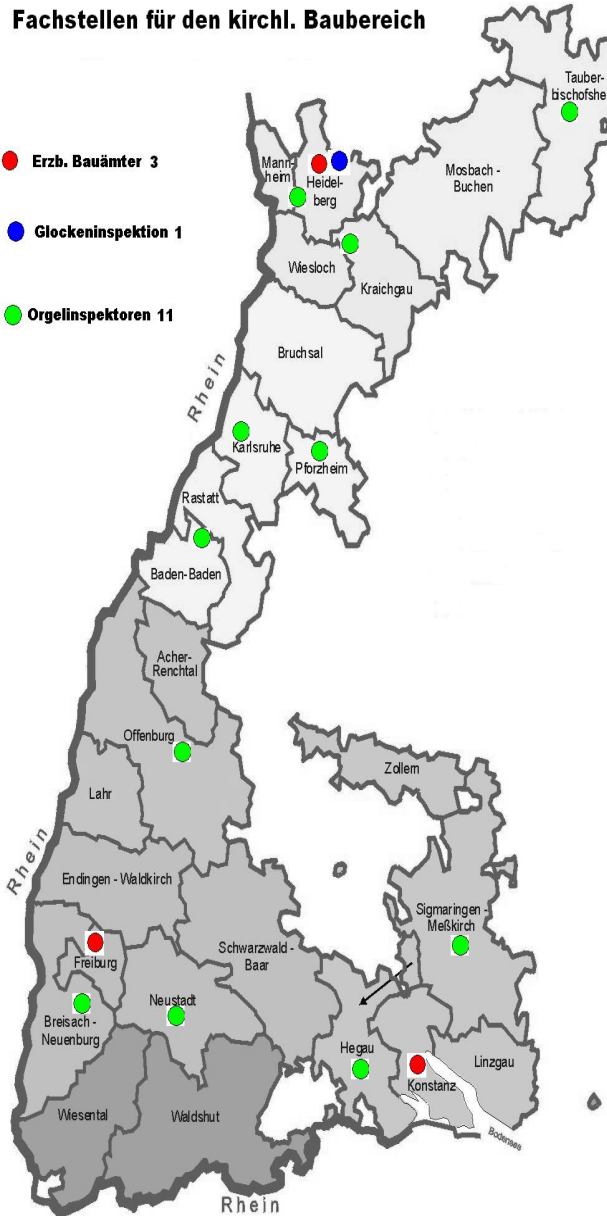
## Zuständig für den Bereich des Alt-Dekanates Weinheim

Bruno Haun  
06221/1462-24  
[haun@erzb-bauamt-heidelberg.de](mailto:haun@erzb-bauamt-heidelberg.de)



## Fachstellen für den kirchl. Baubereich

- Erzb. Bauämter 3
- Glockeninspektion 1
- Orgelinspektoren 11



## Glockeninspektion in Heidelberg

- berät die Kirchengemeinden bei Maßnahmen an der Läute- und Glockenanlage (einschließlich Schallöffnungen, Zugänge usw.)
- begleitet Maßnahmen an Glockenanlagen
- führt turnusmäßig Prüfungen (Sicherheit usw.) durch
- berät bei Beschwerden über das Glockenläuten und führt Messungen (Lautstärke usw.) durch

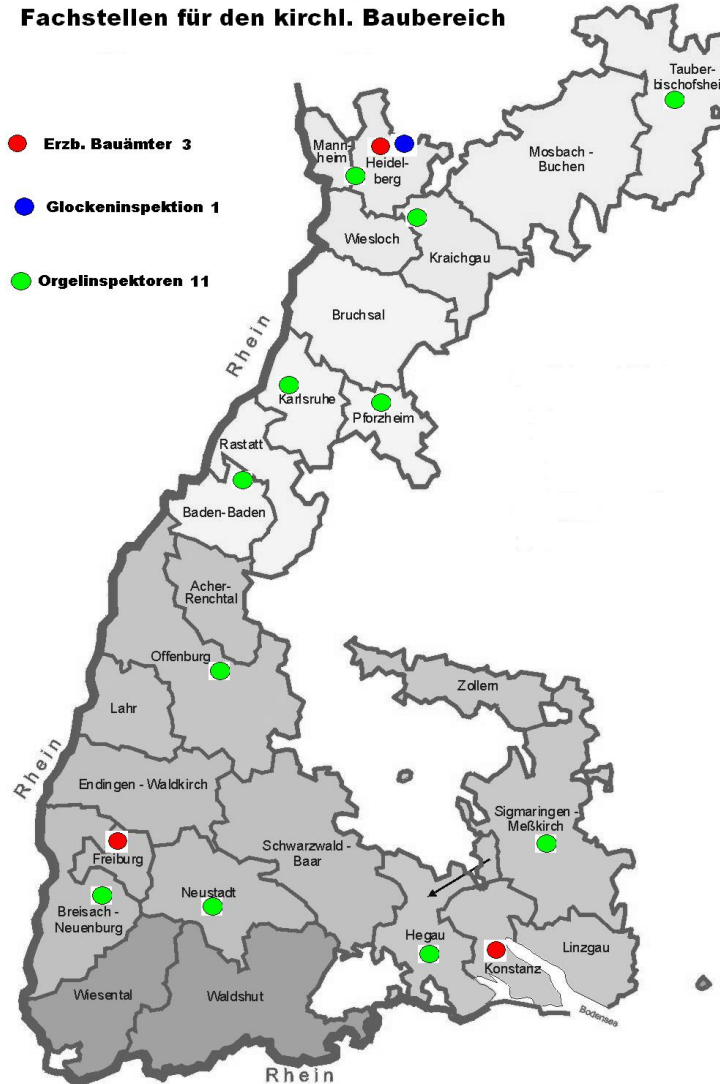
# Erzbischöfliche Glockeninspektion Freiburg

Eisenlohrstrasse 6  
69115 Heidelberg  
06221/1462-70

Johannes Wittekinde  
06221/1462-71  
[kontakt@ebfr-glocken.de](mailto:kontakt@ebfr-glocken.de)



### Fachstellen für den kirchl. Baubereich



## Die 11 Orgelinspektoren im Bereich des Erzbistum Freiburg

- beraten in ihrem jeweiligen Zuständigkeitsbezirk die Kirchengemeinden bei Maßnahmen an den Orgeln (Neubau, Umbau, Instandhaltung, Ausreinigung usw.)
- begleiten und betreuen Maßnahmen an Orgeln
- pflegen Kontakt mit den Organisten und den Orgelbaufirmen



Erzdiözese  
Freiburg

# Orgelinspektor für das Dekanat Heidelberg - Weinheim

Prof. Dr. Michael G. Kaufmann  
Madenburgstraße 16  
76855 Annweiler am Trifels

Telefon: 06346/6980842

Email: [m\\_g\\_k@web.de](mailto:m_g_k@web.de)



# **Das Leitbild für die Bautätigkeit in der Erzdiözese Freiburg (Amtsblatt Nr. 17 vom 1. Juli 2009) definiert und regelt:**

- 1. Ziele kirchlichen Bauens**
- 2. Zuständigkeiten**
- 3. Abläufe**
- 4. Planungs- und Genehmigungsverfahren**

# I. Ziele kirchlicher Bautätigkeit

1. Liturgische Orientierung
2. Künstlerische Qualität
3. Bewahrung des historischen Erbes
4. Ökologische Vertretbarkeit
5. Pastorale Raumplanung
6. Wirtschaftlichkeit

## II. Zuständigkeit und Verantwortung für die Bautätigkeit

- **Pfarrgemeinderat** (Kirchengemeindehaushalt, Baumaßnahmen mit pastoraler Bedeutung)
- **Stiftungsrat** (verantwortlich für Gebäudeerhalt und Durchführung von Baumaßnahmen)
- **Vorsitzender des Stiftungsrates**

## III. Genehmigungspflichtige Maßnahmen

### 1. Allgemeine Genehmigungstatbestände:

	Neubau, Abbruch	Umbau/Erweiterung	Wiederherstellungen/ Instandhaltungen/ Renovierungen
Sakralgebäude / Pfarrhäuser	genehmigungspflichtig	genehmigungspflichtig	genehmigungspflichtig bei Kosten über 15.000 €
Sonstige Gebäude (insbes. Gemeindehäuser, Kindergärten usw.)	genehmigungspflichtig	genehmigungspflichtig bei Kosten über 15.000 €	genehmigungspflichtig bei Kosten über 15.000 €

## III. Genehmigungspflichtige Maßnahmen

### 2. Besondere Genehmigungstatbestände:

- alle **denkmalschutzrechtlich** genehmigungspflichtigen Maßnahmen
- Veräußerung und Restaurierung von **historisch wertvollem liturgischem Gerät**
- Aufstellung, Veränderung usw. an **Kunstwerken und Kultgegenständen im Außenbereich**
- **Architekten- und Künstlerwettbewerbe**
- Maßnahmen an Objekten, zu denen ein Dritter die **Baupflicht** hat
- Maßnahmen an der **Ausstattung von Kirchen** und Kapellen



## IV. Planungs- und Genehmigungsverfahren

- **Schritt 1 – Grundsatzentscheidung**  
Grundsätzliche Entscheidung im Pfarrgemeinderat über **den Willen** für die Durchführung einer Baumaßnahme

„Wir wollen das Gemeindehaus sanieren!“

## Schritt 2 - Grundlagenermittlung und Vorplanung

Beauftragung eines Architekten nach Genehmigung durch das Erzbischöfliche Ordinariat (Maßnahme > 15.000 €)

Antrag auf Genehmigung durch die VST

Erstellung einer Kostenschätzung durch den Architekten

Entscheidung des **Stiftungsrates** über die **Aufnahme in den Haushalt**

Übernahme der Maßnahme in die Bauabfrage der VST durch den Stiftungsrat

Übernahme der Baumaßnahme in den Haushaltsentwurf der Kirchengemeinde

Entscheidung des PGR über Haushalt

### **Schritt 3 – Planungsgenehmigung**

Finanzierung ist im Haushalt festgelegt

VST bittet unter Vorlage der Kostenschätzung um Planungsgenehmigung

EO erteilt Planungsgenehmigung an Architekten

Architekt erstellt Kostenberechnung

Bauamt erstellt Verträge mit dem Architekt

### **Schritt 4 – Projektgenehmigung**

Nach Fertigstellung der Entwurfsplanung und der Kostenberechnung fassen der Pfarrgemeinderat und der Stiftungsrat die Beschlüsse über die Maßnahme und reichen die Projektunterlagen zusammen mit einem mit der Verrechnungsstelle abgestimmten Finanzierungsvorschlag beim Erzb. Ordinariat zur Genehmigung ein.

# Voraussetzung für die Projektgenehmigung

Nach den Richtlinien zur Aufstellung der Haushaltspläne der Kath. Kirchengemeinden des Erzbistums Freiburg setzt die Genehmigung einer Baumaßnahme durch das Ordinariat die **Veranschlagung der Baumaßnahme im Investitionsplan** voraus.

Ist eine Maßnahme im Investitionsplan nicht veranschlagt, muss ggf. ein Nachtragshaushalt verabschiedet werden.

## Veranschlagung von Baumaßnahmen im Haushalt

Die Genehmigungsfähigkeit einer Baumaßnahme setzt die Klärung des Baukonzepts insbesondere hinsichtlich der Notwendigkeit und Dringlichkeit, der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit und der Einbindung in ein tragfähiges Gebäudenutzungskonzept sowie auch hinsichtlich der Finanzierbarkeit voraus.

Um einerseits die Veranschlagung nicht genehmigungsfähiger Baumaßnahmen zu vermeiden und andererseits möglichst eine vollständige Veranschlagung der notwendigen, realisierbaren und genehmigungsfähigen Baumaßnahmen zu erreichen, wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Verrechnungsstelle und ggf. dem Ordinariat empfohlen.



## Mit Fertigstellung der Baumaßnahme beginnt eine neue Gebäudeverantwortung

Nach Fertigstellung einer Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass

- eventuelle **Mängel** rechtzeitig geltend gemacht werden,
- eine Einweisung für die richtige **Beheizung und Belüftung** erfolgt,
- **Wartungsverträge** abgeschlossen und
- notwendige **Unterhaltungsarbeiten** durchgeführt werden.

## **Schritt 5 – Durchführung der Maßnahme**

Bildung Bauausschuss oder Bestimmung Baubeauftragter?

## **Schritt 6 – Abschluss der Maßnahme**

Abrechnung der Baumaßnahme durch den Architekt

Abrechnung der Baumaßnahme durch die VST

Wartungsverträge

## Besondere Hinweise zur Planung und Durchführung von Baumaßnahmen

- Wenn **Baupflichten Dritter** bestehen oder wenn Kostenbeteiligungen in Betracht kommen bzw. vereinbart sind, ist eine frühzeitige Abstimmung der Maßnahme mit den entsprechenden Stellen notwendig.
- Die Bildung eines **Bauausschusses** und die **Bestellung eines Baubeauftragten** können zur Entlastung der Gremien beitragen.

- Besonderheiten
  - Kindergärten
    - Zuschüsse, Genehmigungen
  - Sakralbauten
    - Größere Mitwirkung des Bauamtes
  - Pfarrhäuser
    - Belegung und Vermietung



## Hinweise zur Finanzierung von Baumaßnahmen

- **Eigenmittel**
- **Darlehen** (grds. max. ein Drittel; Schuldendienst muss gewährleistet sein)
- Zuschuss aus dem **Ausgleichstock (bei GKG: Globalzuweisung)**.  
Die Bewilligung des Ausgleichstockzuschusses erfolgt im Zuge der Genehmigung der Maßnahme. Über die Zuschussgrundsätze sind die Verrechnungsstellen informiert. Zu ungenehmigt begonnenen bzw. ausgeführten Maßnahmen ist ein Zuschuss nicht möglich.
- Zuschuss durch die **Schaffneistiftung**  
Beratung durch die VST
- **Spendenaufrufe**  
Beratung durch die Stabsstelle **Fundraising** im Erzb. Ordinariat möglich
- Bildung eines **Baufördervereins**
- **Zuschüsse Dritter** (Bund, Land, Kommunen, sonstige Einrichtungen, Privatpersonen usw.)



Für Baumaßnahmen der Kirchengemeinden kann zur Zeit im Regelfall von folgenden Zuschusssätzen ausgegangen werden:

### **Pfarrkirchen, Kapellen (im Eigentum der Kirchengemeinde usw.)**

Außenrenovation, Heizung, Läuteanlage	1/3 der Gesamtkosten
Innenrenovation	25 % der Gesamtkosten
Außenanlage	10 % der Gesamtkosten

### **Gemeindehäuser, Kindergärten, Mietobjekte**

<b>Gemeindehaus</b>	20 % der Gesamtkosten
<b>Kindergarten</b> (nur, wenn die Kirchengemeinde Eigentümerin ist)	10 % der Gesamtkosten
<b>Vermietete Häuser/Wohnungen</b>	10 % der Gesamtkosten

# Pfarrhaus



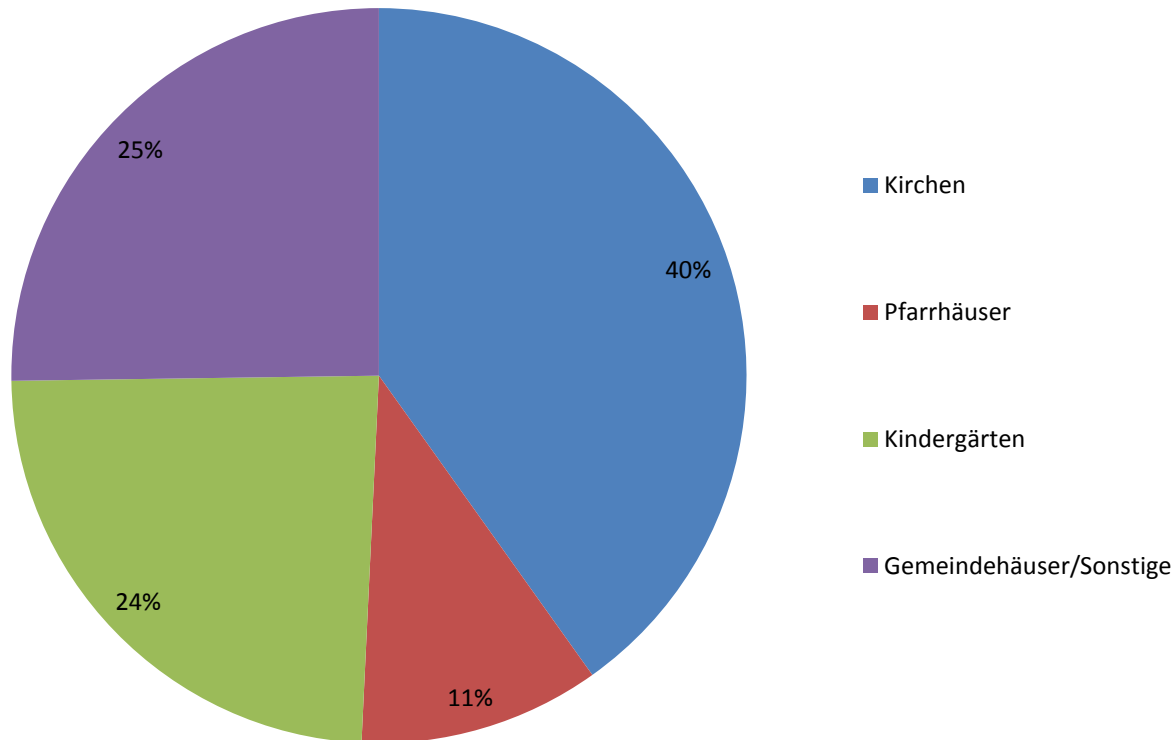
Erzdiözese  
Freiburg

Maßnahmen an der <b>Pfarrwohnung</b> , die einem Pfarrer <b>gegen Mietwertsteuerung zugewiesen</b> ist	<b>mindestens 1/3 der Gesamtkosten</b> , je nach Finanzkraft der Kirchengemeinde sind auch höhere Zuschüsse möglich.  <b>Kosten für eine Einbauküche (ohne Einbaugeräte)</b> können <b>höchstens</b> bis zu <b>brutto 7.500 €</b> im Rahmen der Baumaßnahme mitfinanziert und bezuschusst werden; evtl. darüber hinausgehende Kosten sowie die Kosten der Einbaugeräte muss der Wohnungsinhaber (Pfarrer) selbst tragen.
Maßnahmen an der <b>vermieteten Pfarrwohnung</b>	10 % der Gesamtkosten
Maßnahmen am <b>Pfarrbürobereich usw.</b>	20 % der Gesamtkosten

**Soweit Baumaßnahmen auf der Grundlage eines qualifizierten Energiegutachtens durchgeführt werden, werden die Zuschüsse im Regelfall für die entsprechenden Maßnahmen (ggf. Teilmaßnahmen) erhöht um 50 %, also auf das 1,5-fache.**



Die im Jahr 2014 für den Bereich der Kirchengemeinden insgesamt genehmigten Baumaßnahmen mit einem Kostenvolumen von 116,5 Mio. € verteilen sich folgendermaßen auf die Gebäudetypen





# Bausubstanzerhaltungsrückstellung

§ 59 HHO: Gebäude und Grundstücke für kirchliche Zwecke werden in der Bilanz mit einem Wert von je 1 € dargestellt

Keine Abschreibung

Darstellung des Wertverzehr bzw. des jährlich zurück zu legenden Betrags für künftige Projekte (Baumaßnahmen) erfolgt mit der „Bausubstanzerhaltungsrückstellung“



# Berechnung

Zur Berechnung der Rückstellung wird die Bruttogrundfläche mit einem Jahreswert von

- 18 € bei Mietgebäuden
  - 24 € bei Sakralgebäuden und Pfarrhäusern
  - 30 € bei Gemeindehäusern und Kindergärten/-tagesstätten
- multipliziert.

Angerechnet werden

- Pflichtrücklagen (bes. Schlüsselzuweisungen Kirche bzw. Gemeindehaus)
- freiwillige Rücklagenzuführungen (z.B. aus Erbschaften)
- Investitionen ab 2.500 € brutto je Einzelmaßnahme



## Beispiel

Kirche mit BGF von 700 qm:

$700 \times 24 \text{ €} = 16.800 \text{ €}$  (eigentlicher jährl. Bedarf)

Anrechnung 9.288 € (18 Punkte à 516 €)

7.512 € (korrigierter Bedarf)

Rep. Portal 3.512 € (Anrechnung Investition)

4.000 € = Zuführung BSER

# Das Immobilienvermögen der Kirchengemeinden

(Stand 21.10.2013)



Erzdiözese  
Freiburg

5427  
Immobilien

- 1403 Kirchen
- 647 Kapellen
- 1016 Pfarrhäuser
- 694 Gemeindehäuser
- 870 Mietgebäude/sonstige Gebäude
- 723 Kindergärten
- 74 Büro-/Verwaltungs-  
/Schulungsgebäude





# Allgemeine Hinweise zu Immobilien und Gebäuden

Der Gebäudebestand wird vorwiegend bestimmt durch pastorale Bedürfnisse und finanzielle Ressourcen.

Zu unterscheiden sind folgende Gebäudekategorien:

- Pfarrkirche, Filialkirche, Kapelle
- Pfarrhaus
- Gemeindehaus
- Kindergarten
- Mietobjekte



---

## **Pfarrkirche, Filialkirche, Kapelle:**

- Erhaltung hat hohe Priorität
- Einbindung in Pastorkonzept nötig / Finanzbudget beachten
- Nutzungserweiterungen oder Teilumnutzungen sind denkbar

## **Pfarrhaus:**

als ***Dienstszitz eines Geistlichen***. Anzahl und örtliche Lage legt das Erzbischöfliche Ordinariat fest.

***zur Unterbringung des Pfarrbüros***, sofern dies im Pastorkonzept als notwendig vorgesehen ist. Die Nutzung der ehem. Pfarrwohnung muss unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten erfolgen.

***Andere Nutzung*** als Mietobjekt bzw. Verkauf nach Freigabe durch das Erzb. Ordinariat.



## Gemeindehaus:

Jede Pfarrgemeinde sollte über Gemeinderäumlichkeiten verfügen.

Der **Umfang** ist grundsätzlich abhängig vom pastoralen Bedarf und der Finanzierbarkeit.

Die **Bemessung** ist abhängig von der Katholikenzahl der Pfarrgemeinde /Kirchengemeinde Neu und der vorhandenen Gemeinderaumflächen.

Bei einer Kirchengemeinde mit z.B. 3.500 - 3.800 Katholiken sind dies rund 450 - 500 qm.



---

## **Mietgebäude:**

Der Erhalt bestimmt sich nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Die Wirtschaftlichkeit muss stets kritisch hinterfragt werden. Ein Verkauf ist unter Umständen sinnvoll.

## **Kindergarten:**

Sanierungen und Ersatzbauten sind grundsätzlich möglich. Ausreichende Finanzierung durch Zuschüsse vorausgesetzt.

Bauliche Verbindungen zu sonstigen Räumlichkeiten der Kirchengemeinde sind zu vermeiden.

Errichtung auf kommunalem Grundstück (Erbbaurecht) ist nicht möglich.

- Ihre Fragen?

Jochen Dörsam

Wallstrasse 27a

69123 Heidelberg

Telefon: 06221/1426-12

[jochen.doersam@vst-hd-weinheim.de](mailto:jochen.doersam@vst-hd-weinheim.de)

**Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit!**