

**Richtlinien zum Gebäudemanagement**  
**im Kirchenkreis Aurich**

(Anlage zu § 12 der Finanzsatzung)

**I. Ausgangslage**

1. Gemäß § 19 Absatz 2 des Finanzausgleichsgesetzes (FAG) ist das Gebäudemanagement Bestandteil der zentral vom Kirchenkreis wahrzunehmenden Finanzplanung.
2. Die stetige Erhöhung der Bauunterhaltungs- und Bewirtschaftungskosten des vorhandenen Baubestandes sowie die zu beobachtende rückläufige Entwicklung der Gemeindegliederzahlen erfordert neben einer Neuausrichtung des Gebäudebestandes auch ein verändertes Bewusstsein im Umgang mit den verfügbaren finanziellen Ressourcen.

**II. Gebäudekonzepte**

1. Der Kirchenkreis ist nach § 21a des Finanzausgleichsgesetzes verpflichtet, im Rahmen seines Gebäudemanagements eine Gebäudebedarfsplanung zu entwickeln. Diese Gebäudebedarfsplanung unterteilt sich in die Entwicklung eines Pfarrhauskonzeptes - welches im Jahre 2016 erstellt wurde - sowie daran anschließend an die Entwicklung eines Konzeptes für den weiteren Gebäudebestand.
2. Im Zuge der Gebäudebedarfsplanung sind die allgemeinen Ziele der Finanzplanung (§ 20 Abs. 1 FAG) sowie die festgelegten Grundstandards (§ 20 Abs. 2 FAG) zu berücksichtigen. Die Gebäudekonzepte sollen sich möglichst an den vorgegebenen Planungszeiträumen orientieren und für künftige Planungszeiträume fortgeschrieben werden. Dabei sind auch Gesichtspunkte der Denkmalpflege zu beachten. Weitere Veränderungen, insbesondere auch bei den Gemeindegliederzahlen und Strukturveränderungen der Kirchengemeinden sind zu berücksichtigen.
3. Bei der Erstellung der Gebäudekonzepte sollen insbesondere folgende Zielvorgaben berücksichtigt werden:
  - 3.1 Kirchen sollen grundsätzlich in ihrem Bestand erhalten bleiben. Soweit es die Gemeindesituation zulässt und eine Verwirklichung bautechnisch möglich ist, kann jedoch eine multifunktionale Nutzung, z.B. für Gemeindeveranstaltungen, angestrebt werden.
  - 3.2 Der Bedarf an Pfarrhäusern oder -wohnungen richtet sich im Wesentlichen nach der Stellenplanung des Kirchenkreises. Nicht mehr benötigte Pfarrhäuser oder -wohnungen sollen nach Möglichkeit veräußert werden. Wird die Instandsetzung eines weiterhin benötigten Pfarrhauses unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen, so soll in Abstimmung mit dem Landeskirchenamt Hannover geprüft werden, ob alternativ eine Pfarrdienstwohnung angemietet werden kann.
  - 3.3 Bezüglich des Neu-, Um- und Erweiterungsbau von Gemeindehäusern sind sowohl die künftige Gemeindeentwicklung, die Entwicklung der jeweiligen Region als auch die angemessene Gebäudegröße (unabweisbarer Mindestbedarf) von Bedeutung. Für die Förderung und Zuschussung solcher Baumaßnahmen stellen der Bauzustand und die vorhandene Nutzfläche des Gebäudes, die Aktivitäten in einer Gemeinde/Region, die finanzielle Eigenbeteiligung der Gemeinde sowie die Erbringung von Eigenleistungen künftig wesentliche Kriterien dar.
  - 3.4 Nicht zum Kernbestand gehörende Gebäude sollten nur erhalten werden, wenn alle laufenden Kosten erwirtschaftet und daneben Rücklagen für eine regelmäßige Bauunterhaltung und Modernisierung gebildet werden können. Eine Fremdnutzung solcher Gebäude darf dem kirchlichen Auftrag nicht widersprechen.

- 3.5 Sofern räumlich realisierbar, sollte der Gebäudebestand einer Kirchengemeinde möglichst auf einen Standort konzentriert werden. Gewachsene Gebäudekomplexe im Umfeld von Kirchengebäuden sollten unter Aufgabe von Nebenstandorten erhalten bleiben und gestärkt werden.
- 3.6 Möglichkeiten zur Mehrfachnutzung von Räumen und Gebäuden, sowohl innerhalb der Kirchengemeinden als auch innerhalb der Regionen - auch in Zusammenarbeit mit Dritten -, sind verstärkt anzustreben.
- 3.7 Sofern sich Kosten für Unterhaltung und Bewirtschaftung von Gebäuden oder Gebäudeteilen durch (teilweise) Veräußerung, Bestellung von Erbbaurechten zugunsten Dritter, Mitfinanzierung der Unterhaltungskosten durch örtliche Träger- oder Fördervereine, Vermietungen o. Ä. verringern lassen, sind derartige Möglichkeiten zu nutzen.
- 3.8 Im Zuge der Gebäudebedarfsplanung sind die Regelungen über die Baukostenzuweisungen (§ 11 der Finanzsatzung) dahingehend zu ändern, dass diese den nach obigen Grundsätzen erstellten Gebäudekonzepten Rechnung tragen.

### **III. Erfassung und Fortschreibung von Gebäudedaten und -kosten**

1. Im Zuge der Umstellung der Buchführung auf das doppelte System findet eine vollständige Erfassung und Bewertung des gesamten Gebäudebestandes statt. Diese Bestandsdaten werden, ebenso wie sämtliche Einnahmen und Ausgaben für die Gebäude, künftig fortlaufend dokumentiert.