

Bestandsentwicklung von Standorten und Gebäuden in Kirchengemeinden

- Grundsatzpapier -

1. Gesamtsituation

1.1. Situationsskizze

Die Errichtung von Seelsorgeeinheiten soll mithelfen, die Lebendigkeit von Gemeinden zu erhalten. Auch wenn weniger hauptberufliches Personal zur Verfügung steht und Strukturen der Seelsorge sich ändern, bleibt die einzelne Gemeinde primäre Ebene der Pastoral. Soweit als möglich werden in den Gemeinden die drei Grunddienste „Liturgie, Diakonie und Verkündigung“ durchgängig vollzogen.

Verringerte Personalressourcen und sinkende Steuermittel kennzeichnen weit- hin die örtliche Situation ebenso wie die Notwendigkeit eines steigenden ehrenamtlichen Engagements. Eine überdurchschnittlich hohe Spendenberei- tung für Objekte mit einem persönlichen Bezug kann festgestellt werden.

Der Bestand an Immobilien, sofern man auch Kirchen hier so nennen darf, hat die Phase des Wiederaufbaus und der Expansion abgeschlossen. Zur Zeit ste- hen häufig die unmittelbar nach dem Kriege errichteten Gebäude zur Bearbei- tung an. Viele dieser Gebäude sind zu jener Zeit mit einfachen Mitteln errichtet worden.

Der Bestand an Immobilien benötigt unentwegt Instandhaltungs- und Aktualisie- rungsaufwendungen der kirchlichen Gebäude, um die aktuellen Anforderungen aus der Gemeindegemeinschaft erfüllen zu können.

Im einzelnen kann das heißen:

Der Erhalt der vorhandenen Immobilien im Gesamtbestand kann im Hinblick auf die finanzielle Entwicklung nicht in allen Fällen gesichert werden.

Die Nutzungsanforderungen für die einzelnen Gebäude wurden in der Vergan- genheit nicht immer eindeutig geklärt (z. B. bei vielen Untergeschossen in Kir- chen und Kindergärten wurden Gemeinderäume eingerichtet, obwohl sie für diesen Zweck nicht geeignet waren). Dies führte zu einem Konglomerat von Gebäuden und ineffektiven Nutzungen.

Im künftigen Baugeschehen der Kirchengemeinde müssen die veränderten Rahmenbedingungen aus der Bildung von Seelsorgeeinheiten z. B. für Gemein- den von Katholiken anderer Muttersprachen Berücksichtigung finden.

1.2 Ziele

Einer Erhaltung der bestehenden Standorte als gemeindekonstituierende und identifikationsstiftende Orte dient die Aktualisierung der Raumqualitäten und - strukturen in den unterschiedlichen Gebäuden, die Minimierung der Gebäude- unterhaltungskosten, die Optimierung der Gestaltungsspielräume sowie ökolo- gisch verantwortetes Handeln.

1.3 Grundsätze

Standortklärungen müssen vor jeder baulichen Investition durchgeführt werden. Es muss die Frage beantwortet werden, wo Nutzungen am richtigen Ort sind und wo sie optimal realisiert werden können.

Vor jeder baulichen Investition müssen Konzeptionen entwickelt werden, die eine effektive Nutzung der Gebäude für die künftigen Anforderungen ermöglichen.

Die Benennung der Objekte, die nicht mehr im bisherigen Umfang benötigt werden und damit einer wirtschaftlicheren Nutzung zugeführt bzw. veräußert werden können, gibt den erforderlichen Spielraum für strukturelle Wandlungen.

1.4 Strategie

Zur Umsetzung der gewünschten Ziele empfiehlt es sich, den Rhythmus und den Anlass der Instandhaltungen bei Gebäuden zu nutzen, um Innovations- und Standortpotentiale gezielt einzusetzen. Gleichzeitig sollten die verstärkenden Kräfte aus Selbstbeteiligungsinitiativen und Projektkooperationen mit Dritten gebündelt werden, damit ein möglichst großer Wirkungsgrad jeder einzelnen Maßnahme erreicht werden kann.

1.5 Ansatzpunkte

Vor jedem investiven Eingriff in solche Ensembles, wird in der Regel eine Gesamtbetrachtung vorgenommen und in eingehenden partizipatorischen, d.h. Nutzer-beteiligte Beratungen eine Strategie entwickelt, die zum Ziel hat, die Potentiale des Standorts zu stärken, deren Nutzungen zu optimieren und Folgekosten dauerhaft zu reduzieren.

2. Pfarrkirchen und andere Sakralräume

2.1 Situationsskizze

Die Errichtung der Seelsorgeeinheiten enthebt uns nicht der Sorge, dass die Pfarrkirchen und andere Sakralräume auch in Zukunft als Schwerpunkte einer Gemeinde erlebbar sein sollen. Mehr als in der Vergangenheit scheint dieser Verkündigungsort der Selbstvergewisserung einer Gemeinde und als deren spirituelle Mitte zu dienen.

Kirchengebäude evozieren noch immer die höchste Spendenbereitschaft, sofern ein persönlicher Bezug hergestellt werden kann. Zeitweise treten Stifter von neuen Kapellen in Erscheinung.

Der Bestand an Kirchengebäuden führt zur Zeit nicht zu Gebäudeüberhängen, denn auch gering genutzte Kirchen werden als Kapellen gern aufgesucht und gepflegt.

Ein Bedarf an sakralen Orten ist zunehmend an extrem funktionalisierten Gebäudekomplexen wie Kliniken, Strafanstalten sowie auch in dichten städtischen Räumen auszumachen.

2.2 Ziele

Einer Erhaltung der bestehenden Standorte als gemeindekonstituierende und identifikationsstiftende Orte dient die Aktualisierung der Raumqualitäten und -strukturen in den Pfarrkirchen und anderen Sakralräumen, die Minimierung der Gebäudeunterhaltungskosten, die Optimierung der Gestaltungsspielräume sowie ökologisch verantwortetes Handeln.

2.3 Grundsätze

Vorrang hat die Standort- und Nutzungssicherung der für den Gottesdienst benötigten Pfarrkirchen.

Bei Kapellen und Kirchen, die für Gottesdienste nur noch eingeschränkt benötigt werden, kann künftig nur noch die Unterhaltung in Dach und Fach bezuschusst werden (zusätzliche Maßnahmen nur in Eigeninitiative und wenn die Finanzierung sonstiger Baumaßnahmen in der Kirchengemeinde gesichert bleibt).

Die technische Ausstattung muss so gestaltet werden, dass dauerhaft niedrigere Betriebskosten erreicht werden (Beleuchtung, Heizung, Lautsprecher, Liedanzeiger).

Grundsätzlich sind bei Innenrenovationen 20 % der Kosten über Spenden zu erbringen.

Maßnahmen an Gottesdiensträumen/Kapellen von Dritten (Kliniken, Pflegeheime) können allenfalls über freiwillige Beiträge/Spenden unterstützt werden.

Neubauten bzw. größere Umbaumaßnahmen bei Orgeln können nur dann realisiert werden, wenn die notwendige Erhaltung der Bausubstanz in der Kirchengemeinde gesichert ist.

2.4 Strategie

Zur Umsetzung der gewünschten Ziele empfiehlt es sich, den Rhythmus und den Anlass der Instandhaltungen bei den Pfarrkirchen und anderen Sakralräumen zu nutzen, um Innovations- und Standortpotentiale gezielt einzusetzen. Gleichzeitig sollten die verstärkenden Kräfte aus Selbstbeteiligungsinitiativen und Projektkooperationen mit Dritten gebündelt werden, damit ein möglichst großer Wirkungsgrad jeder einzelnen Maßnahme erreicht werden kann.

2.5 Ansatzpunkte

Vor jedem investiven Eingriff in solche Ensembles, wird in der Regel eine Gesamtbetrachtung vorgenommen und in eingehenden partizipatorischen, d.h. Nutzer-beteiligte Beratungen eine Strategie entwickelt, die zum Ziel hat, die Potentiale des Standorts zu stärken, deren Nutzungen zu optimieren und Folgekosten dauerhaft zu reduzieren.

3. Pfarrhäuser

3.1 Situationsskizze

Die personelle Situation ermöglicht es, die Pfarrhäuser vermehrt für Zwecke der Kirchengemeinden zu nutzen. Die Pfarramtsräume verbleiben zum Teil vor Ort, während die Wohnungen größtenteils fremd vermietet werden.

Der Bestand an Pfarrhäusern führt zur Zeit zu Gebäudeüberhängen. Die nicht von Pfarrern bewohnten Pfarrhäuser, häufig unmittelbar an der Pfarrkirche, werden nicht veräußert, sondern mit Fremdvermietungen für Eigennutzungen vorgehalten.

Zeitweise wird vorübergehend ein unbewohntes Pfarrhaus bei fehlenden Gemeinderäumen von der Gemeinde genutzt. In Einzelfällen wird es auch zu einem wirklichen Gemeindezentrum erweitert.

Ein Bedarf an neuen Pfarrhäusern ist zur Zeit kaum auszumachen.

3.2 Ziele

Erhalt der künftig erforderlichen Pfarrhäuser. Vorhaltung nicht selbstgenutzter Gebäude im eigenen Bestand als Verfügungshäuser. Belegung von Pfarrhäusern mit Staatsbaulast vorzugsweise mit Eigennutzungen zum Erhalt der Baulast.

Einer Erhaltung der bestehenden Standorte dient die Aktualisierung der Raumqualitäten und -strukturen in den Pfarrhäusern, die Minimierung der Gebäudeunterhaltungskosten, die Optimierung der Gestaltungsspielräume sowie ökologisch verantwortetes Handeln.

3.3 Grundsätze

Priorität haben Maßnahmen an Gebäuden in Gemeinden, die als Wohnsitz des Pfarrers ausgewiesen sind.

Umbaumaßnahmen an Pfarrhäusern müssen sich auf unabdingbare funktionale Anforderungen beschränken (z. B. Ausbau eines Haushälterinnen-Appartements planerisch vorsehen, Ausbau jedoch erst wenn konkrete Nutzungsanforderung).

Baulastgebäude sollten primär genutzt werden.

Eine Veräußerung eines Pfarrhauses ist denkbar, wenn das Pfarrhaus nicht im unmittelbaren Ensemble der Kirche steht und soweit es für die Kirchengemeinde wirtschaftlich nicht nutzbar erscheint.

3.4 Strategie

Zur Umsetzung der gewünschten Ziele empfiehlt es sich, den Rhythmus und den Anlass der Instandhaltungen bei den Pfarrhäusern zu nutzen, um Innovations- und Standortpotentiale gezielt einzusetzen. Gleichzeitig sollten die verstärkenden Kräfte aus Projektkooperationen mit Dritten gebündelt werden, damit ein möglichst großer Wirkungsgrad jeder einzelnen Maßnahme erreicht werden kann.

3.5 Ansatzpunkte

Vor jedem investiven Eingriff in solche Ensembles, wird in der Regel eine Gesamtbetrachtung vorgenommen und in eingehenden partizipatorischen, d.h. Nutzer-beteiligte Beratungen eine Strategie entwickelt, die zum Ziel hat, die Potentiale des Standorts zu stärken, deren Nutzungen zu optimieren und Folgekosten dauerhaft zu reduzieren.

4. Gemeindehäuser

4.1 Situationsskizze

Die Gemeindehäuser sind in den Kirchengemeinden Treff und Kommunikationspunkte einer Gemeinde. Durch sie wird eine profilierte Erwachsenenarbeit und breit angelegte Jugendarbeit ermöglicht. Daher wird ein Standort in der unmittelbaren Nähe der Pfarrkirche angestrebt, damit sich Aktivitäten gegenseitig fördern und das Gesamtgewicht des Standortes wächst.

Im Bestand an Gemeindehäusern ist eine weitgehende Versorgung erreicht; Probleme ergeben sich aus überdimensionierten Räumen, die vor Inkrafttreten der Gemeindehaus-Richtlinien erstellt worden waren und aus deren oftmals mangelnder Nutzungsqualität.

Besonders die Qualität der Räume und Außenräume entscheidet über eine Akzeptanz des Angebotes. Undifferenzierte, dunkle Versammlungssäle unter Kirchen können den heutigen Anforderungen nicht mehr genügen und konkurrierenden Angeboten nicht standhalten.

Besonders Gruppen benötigen ein differenziertes Angebot an Gemeinderäumen und Freiflächen.

Das steigende ehrenamtliche Engagement ist auf die Bereitstellung von Räumen angewiesen.

4.2 Ziele

Einer Erhaltung der bestehenden Standorte dient die Aktualisierung der Raumqualitäten und -strukturen in den Gemeindehäusern, die Minimierung der Gebäudeunterhaltungskosten, die Optimierung der Gestaltungsspielräume sowie ökologisch verantwortetes Handeln und die Beachtung bzw. Bereitstellung von Freiflächen.

4.3 Grundsätze

Klären der konkreten Nutzungsanforderungen und der Gestaltungsmöglichkeiten im vorhandenen Gebäudebestand der Kirchengemeinde im Rahmen der Richtlinien und des Bedarfsanerkennungsverfahrens.

Baumaßnahmen müssen grundsätzlich eine nachhaltige Nutzung garantieren und dem Anforderungsprofil der Kirchengemeinden und der Gemeinden für Katholiken anderer Muttersprachen entsprechen.

Baumaßnahmen haben sich primär an wirtschaftlichen Qualitätsmaßstäben/-Notwendigkeiten zu orientieren.

Bei der Realisierung von Nutzungsanforderungen müssen Alternativen geprüft werden (z. B. Nutzung von Potentialen der bürgerlichen Gemeinde u.a.).

4.4 Strategie

Zur Umsetzung der gewünschten Ziele empfiehlt es sich, den Rhythmus und den Anlass der Instandhaltungen bei den Gemeindehäusern zu nutzen, um Innovations- und Standortpotentiale gezielt einzusetzen. Gleichzeitig sollten die verstärkenden Kräfte aus Selbstbeteiligungsinitiativen und Projektkooperationen mit Dritten gebündelt werden, damit ein möglichst großer Wirkungsgrad jeder einzelnen Maßnahme erreicht werden kann.

4.5 Ansatzpunkte

Vor jedem investiven Eingriff in solche Gemeindehäuser, wird in der Regel eine Gesamtbetrachtung vorgenommen und in eingehenden partizipatorischen, d.h. Nutzer-beteiligte Beratungen eine Strategie entwickelt, die zum Ziel hat, die Potentiale des Standorts zu stärken, deren Nutzungen zu optimieren und Folgekosten dauerhaft zu reduzieren.

5. Kindergärten

5.1 Situationsskizze

Die Errichtung und der Betrieb von katholischen Kindergärten ist in der Regel wichtiger Bestandteil kirchengemeindlicher Aktivitäten.

Steigende pädagogische Anforderungen, längere Öffnungszeiten, Benachteiligten-Förderungen, führen zu Ausweitungen des Leistungsprogramms sowie zu relativ schnellen Alterungen der Kindergartengebäude. Diese erreichen in der Regel mit dreißig Jahren Nutzungsdauer ihre Grenzen.

Der Bestand an katholischen Kindergärten hat die Phase der Expansion abgeschlossen. Zur Zeit stehen häufig die vor dreißig Jahren errichteten Gebäude zur Bearbeitung an. Viele dieser Gebäude sind zu jener Zeit mit einfachsten Mitteln errichtet worden und besitzen eine Qualität, die aus wirtschaftlicher Sicht nicht korrigierbar ist.

Der Bestand an katholischen Kindergärten muss im erforderlichen Umfang durch Refinanzierung der Kommunen sichergestellt sein.

Probleme bei größeren Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen ergeben sich auch dadurch, dass die künftigen Nutzungsanforderungen derzeit nicht absehbar sind.

5.2 Ziele

Erhaltung der bestehenden katholischen Kindergärten mit entsprechendem Profil

Aktualisierung der Raumangebotsqualitäten.

Einer Erhaltung der bestehenden Standorte dient die Aktualisierung der Raumqualitäten und -strukturen in den Kindergärten, die Minimierung der Gebäude-

unterhaltungskosten, die Optimierung der Gestaltungsspielräume sowie ökologisch verantwortetes Handeln und die Beachtung bzw. Bereitstellung von Freiflächen.

5.3 Grundsätze

Bei Kindergärten steht die Betriebsträgerschaft im Vordergrund. Die Bauträgerschaft von Kindergärten sollte nur noch dann angestrebt werden, wenn die kommunale Beteiligung den vereinbarten Rahmenbedingungen (70 – 90 %) entspricht.

Eine Überarbeitung der bestehenden Verträge im Hinblick auf eine kommunale Beteiligung an Instandsetzungsmaßnahmen entsprechend dem vorher genannten Beteiligungssatz ist anzustreben.

Vor größeren Maßnahmen muss geprüft sein, ob der jetzige Standort des Kindergartens auch künftig beibehalten werden kann.

Baumaßnahmen setzen eine gesicherte Refinanzierung der Kommune voraus.

Der Umfang und die Qualität der Baumaßnahme muss mit der bürgerlichen Gemeinde abgestimmt sein und kann sich nur auf dem für den Betrieb notwendigen Level bewegen.

5.4 Strategie

Zur Umsetzung der gewünschten Ziele empfiehlt es sich, den Rhythmus und den Anlass der Instandhaltungen bei den Kindergärten zu nutzen, um Innovations- und Standortpotentiale gezielt einzusetzen. Gleichzeitig sollten die verstärkenden Kräfte aus Selbstbeteiligungsinitiativen und Projektkooperationen mit Dritten gebündelt werden, damit ein möglichst großer Wirkungsgrad jeder einzelnen Maßnahme erreicht werden kann.

5.5 Ansatzpunkte

Vor jedem investiven Eingriff in solche Kindergärten, wird in der Regel eine Gesamtbetrachtung vorgenommen und in eingehenden partizipatorischen, d.h. Nutzer-beteiligte Beratungen eine Strategie entwickelt, die zum Ziel hat, die Potentiale des Standorts zu stärken, deren Nutzungen zu optimieren und Folgekosten dauerhaft zu reduzieren.

6. Pflegeheime, Hospize

Hier handelt es sich um Einzelobjekte bei wenigen Kirchengemeinden, für die besondere Rahmenbedingungen im Hinblick auf die Finanzierung der Investitionskosten gelten. Es ist anzustreben, auf der Basis allgemeiner Grundsätze konkrete Handlungskonzepte zu entwickeln.

6.1 Situationsskizze

Die Errichtung und der Betrieb von katholischen Pflegeheimen ist ein weiterer, wenngleich seit Einführung der Pflegeversicherung, einzelner Bestandteil kirchengemeindlicher Aktivitäten. Die Finanzierung von Investitionsmaßnahmen

beruht hier auf den gesetzlichen Rahmenbedingungen und hat vor allem durch die Einführung der Pflegeversicherung wesentliche Veränderungen erfahren.

Steigende pflegerische Anforderungen, intensive Betreuungen, persönliche Förderungen, führen zu Ausweitungen des Leistungsprogramms sowie zu relativ schnellen Alterungen der Pflegeheimgebäude. Diese erreichen in der Regel mit dreißig Jahren Lebensdauer ihre Grenzen.

An mehreren Standorten stehen grundlegende Sanierungen an, da die vorhandene Bausubstanz aus wirtschaftlichen Gründen und wegen mangelnder Qualität überarbeitet bzw. erneuert werden muss.

Der bauliche Bestand an katholischen Pflegeheimen wird durch Refinanzierungen über kommunale/staatliche Zuschüsse und Investitionskostenbeiträge der Nutzer sichergestellt.

6.2 Ziele

Erhaltung der bestehenden katholischen Pflegeheime/Aktualisierung der Raumangebotsqualitäten.

Einer Erhaltung der bestehenden Standorte dient die Aktualisierung der Raumqualitäten und -strukturen in den Pflegeheimen, die Minimierung der Gebäudeunterhaltungskosten, die Optimierung der Gestaltungsspielräume sowie ökologisch verantwortetes Handeln und die Beachtung bzw. Bereitstellung von Freiflächen.

6.3 Grundsätze

Hier handelt es sich um Einzelobjekte, die nach den allgemeinen Rahmenbedingungen und nach den für die vorstehend beschriebenen Grundsätzen für einzelne Gebäudearten beurteilt werden. Für sie gelten besondere Rahmenbedingungen im Hinblick auf die Finanzierung der Investitionskosten.

6.4 Strategie

Zur Umsetzung der gewünschten Ziele empfiehlt es sich, den Rhythmus und den Anlass der Instandhaltungen bei den Pflegeheimen zu nutzen, um Innovations- und Standortpotentiale gezielt einzusetzen. Gleichzeitig sollten die verstärkenden Kräfte aus Selbstbeteiligungsinitiativen und Projektkooperationen mit Dritten gebündelt werden, damit ein möglichst großer Wirkungsgrad jeder einzelnen Maßnahme erreicht werden kann.

6.5 Ansatzpunkte

Vor jedem investiven Eingriff in solche Ensembles, wird in der Regel eine Gesamtbetrachtung vorgenommen und in eingehenden partizipatorischen und kooperativen Beratungen eine Strategie entwickelt, die zum Ziel hat, die Potentiale der katholischen Pflegeheime zu stärken, deren Nutzungen zu optimieren und Folgekosten dauerhaft zu reduzieren.

7. Kirchliche Verwaltungen und Dienste

7.1 Situationsskizze

Die Errichtung und der Betrieb von kirchlichen Verwaltungen und Diensten dient und unterstützt kirchengemeindliche Aktivitäten.

Steigende verwaltungstechnische Anforderungen, effiziente Betreuungen, strategische Förderungen, führen zu Ausweitungen des Leistungsprogramms sowie Forderungen nach hoher Flexibilität der Verwaltungen. Die derzeitigen Verwaltungsstandorte sind vielfach verstreut und in ihrer schnellen Kooperation behindert.

Der Bestand an Häusern für kirchliche Verwaltungen und Dienste erreicht zur Zeit die Phase der Konzentration. Häufig stehen die vor dreißig Jahren erworbenen diversen Gebäude zur Bearbeitung an. Viele dieser Gebäude sind zu jener Zeit mit einfachsten Mitteln errichtet oder eingerichtet worden und besitzen eine Qualität, die aus wirtschaftlicher Sicht kaum korrigierbar ist.

Die Entwicklung von Häusern für kirchliche Verwaltungen und Dienste wird derzeit durch keinerlei Rücklagen und Stiftungen sichergestellt.

7.2 Ziele

Errichtung effizient nutzbarer und zentral gelegener Häuser für kirchliche Verwaltungen und Dienste in den Gesamtkirchenpflegen/Dekanaten.

Einer Erhaltung der bestehenden Standorte dient die Aktualisierung der Raumqualitäten und -strukturen die Minimierung der Gebäudeunterhaltungskosten, die Optimierung der Gestaltungsspielräume sowie ökologisch verantwortetes Handeln und die Beachtung bzw. Bereitstellung von Freiflächen und geeigneten Stellplätzen.

7.3 Grundsätze

Hier handelt es sich um Einzelobjekte, die nach den allgemeinen Rahmenbedingungen und nach den für die vorstehend beschriebenen Grundsätzen für einzelne Gebäudearten beurteilt werden.

7.4 Strategie

Zur Umsetzung der gewünschten Ziele empfiehlt es sich, den Rhythmus und den Anlass der Instandhaltungen bei den Verwaltungshäusern zu nutzen, um Innovations- und Standortpotentiale gezielt einzusetzen. Gleichzeitig sollten die verstärkenden Kräfte aus Selbstbeteiligungsinitiativen und Projektkooperationen mit Dritten gebündelt werden, damit ein möglichst großer Wirkungsgrad jeder einzelnen Maßnahme erreicht werden kann.

7.5 Ansatzpunkte

Vor jedem investiven Eingriff in solche Ensembles, wird in der Regel eine Gesamtbetrachtung vorgenommen und in eingehenden partizipatorischen und kooperativen Beratungen eine Strategie entwickelt, die zum Ziel hat, die Potentiale zentraler Häuser für kirchliche Verwaltungen und Dienste zu stärken, deren Nutzungen zu optimieren und Folgekosten dauerhaft zu reduzieren.

8. Kirchliche Wohnungen und andere Immobilien

8.1 Situationsskizze

Die Errichtung und der Betrieb von kirchlichen Wohnungen und anderen Immobilien dient der wirtschaftlichen Absicherung und unterstützt kirchengemeindliche Aktivitäten durch die Bereitstellung von Wohnungen für Bedienstete.

Der Bestand an kirchlichen Wohnungen und anderen Immobilien erreicht zur Zeit die Phase der Konzentration. Viele dieser Gebäude sind zu jener Zeit mit einfachsten Mitteln errichtet und eingerichtet worden. Ihr wirtschaftlicher Nutzen muss immer wieder neu reflektiert werden.

Der Bestand an kirchlichen Wohnungen und anderen Immobilien kann nur durch Rücklagen und Stiftungen sichergestellt werden; Kirchensteuermittel dürfen hierfür grundsätzlich nicht eingesetzt werden.

8.2 Ziele

Einer Erhaltung der bestehenden Standorte dient die Aktualisierung der Raumqualitäten und -strukturen, die Minimierung der Gebäudeunterhaltungskosten, die Optimierung der Gestaltungsspielräume sowie ökologisch verantwortetes Handeln und die Beachtung bzw. Bereitstellung von Freiflächen und geeigneten Stellplätzen.

8.3 Grundsätze

Hier ist grundsätzlich zu prüfen, ob das Vorhalten von Wohnungen wirtschaftlich sinnvoll ist. In Einzelfällen können hier durch die Veräußerung Ressourcen freigesetzt werden, um die nachhaltige Unterhaltung der für die Gemeinde notwendigen Gebäude zu sichern.

Bei Neuplanung bzw. bei grundlegenden Umbauten sollte möglichst die gemischte Nutzung von Wohnungen und sonstigen Gebäudearten vermieden bzw. aufgelöst werden.

8.4 Strategie

Zur Umsetzung der gewünschten Ziele empfiehlt es sich, den Rhythmus und den Anlass der Instandhaltungen bei den Wohnungen zu nutzen, um Innovations- und Standortpotentiale gezielt einzusetzen oder sich von ihnen zu trennen. Gleichzeitig sollten die verstärkenden Kräfte aus Selbstbeteiligungsinitiativen und Projektkooperationen mit Dritten gebündelt werden, damit ein möglichst großer Wirkungsgrad jeder einzelnen Maßnahme erreicht werden kann.

8.5 Ansatzpunkte

Vor jedem investiven Eingriff in solche Ensembles, wird in der Regel eine Gesamtbetrachtung vorgenommen und in eingehenden partizipatorischen und kooperativen Beratungen eine Strategie entwickelt, die zum Ziel hat, die Potentiale des Bestands an kirchlichen Wohnungen und anderen Immobilien zu klären, deren Nutzungen zu optimieren und Folgekosten dauerhaft zu reduzieren.

p:\akg\hg\laser\reduzierungsmaßnahmen kg\strategiepapier investitionen 040519.doc