

**Evangelische Kirchengemeinden  
Unterboihingen und Wendlingen**

# **Gebäudekonzeption**

*Entscheidungsvorlage  
für die  
Kirchengemeinderäte*

## ***Abschlussbericht AG Gebäudekonzeption***

Tübingen, den 2. Juli 2011

**Bearbeitung:**

Frank Wößner, Freier Berater  
Pfarrer & Dipl.-Betriebswirt (BA)  
Magazinplatz 10  
72072 Tübingen

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>I. GRUNDLEGENDES ZUM PROJEKT .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Zielsetzungen des Projektes .....</b>	<b>3</b>
1.1 Strukturelle Zielsetzung:.....	3
1.2 Finanzielle Zielsetzung:.....	3
1.3 Emotionale Zielsetzung: .....	3
1.4 Solidarische Zielsetzung: .....	3
<b>2. Externe Rahmenbedingungen.....</b>	<b>3</b>
2.1 Einnahmen .....	3
2.2 Sach- und Personalkosten .....	3
2.3 Substanzerhaltende Gebäuderücklagen ab 2010 .....	3
2.4 Demografische Entwicklung Stadt Wendlingen am Neckar bis 2030 .....	4
<b>3. Interne Rahmenbedingungen der Kirchengemeinden .....</b>	<b>4</b>
3.1 Entwicklung der Gemeindegliederzahlen .....	4
3.2 Aktuelle Haushaltssituation .....	4
3.3. Darstellung der Gebäuderücklagen.....	5
<b>4. Festlegung der Arbeitsprämissen .....</b>	<b>5</b>
<b>II. DARSTELLUNG UND ZAHLENBASIS .....</b>	<b>6</b>
<b>1. Darstellung der zukünftigen Rücklagenzuführung (ab 2010).....</b>	<b>6</b>
<b>2. Darstellung laufende Kosten mit Rücklagenzuführung .....</b>	<b>7</b>
<b>3. Auslastungsgrad der Gebäude (Belegungsanalyse) .....</b>	<b>8</b>
<b>III. DARSTELLUNG DER INHALTLICHEN KRITERIEN .....</b>	<b>9</b>
<b>1. Zum Verhältnis von Verkaufserlösen und Kostenreduktionen .....</b>	<b>9</b>
<b>2. Wesentliche Kriterien der Diskussion in der Arbeitsgruppe .....</b>	<b>9</b>
<b>3. Leitende Perspektiven der Szenarientwicklung .....</b>	<b>9</b>
<b>4. Räumliche Verteilung der Gebäude.....</b>	<b>10</b>
<b>5. Anzahl der Gemeindeglieder 2010 .....</b>	<b>10</b>
<b>IV. DARSTELLUNG DER HANDLUNGSOPTIONEN (VORSCHLÄGE) .....</b>	<b>11</b>
<b>1. Vorbemerkungen zu den Szenarien.....</b>	<b>11</b>
<b>2. Szenario 1 .....</b>	<b>12</b>
<b>3. Szenario 2 .....</b>	<b>14</b>
<b>4. Szenario 3 .....</b>	<b>16</b>
<b>5. Option: Stiftung für Kirchengebäude .....</b>	<b>18</b>
<b>6. Anmerkung: Verkauf von Pfarrhäusern / Dienstwohnungen.....</b>	<b>18</b>
<b>7. Schlussbemerkung der Arbeitsgruppe .....</b>	<b>18</b>
<b>V. WEITERE VORGEHENSWEISE .....</b>	<b>19</b>
<b>VI. ZUSAMMENSETZUNG DER ARBEITSGRUPPE .....</b>	<b>19</b>
<b>VII. SCHLUSSBEMERKUNG.....</b>	<b>19</b>
<b>VIII. ANHANG .....</b>	<b>20</b>
<b>1. Differenzierte Berechnung der Herstellungskosten .....</b>	<b>20</b>
<b>2. Berechnung der Gebäuderücklagen.....</b>	<b>20</b>
<b>3. Differenzierte Darstellung der laufenden Kosten pro Gebäude .....</b>	<b>21</b>

## I. Grundlegendes zum Projekt

### 1. Zielsetzungen des Projektes

#### **Vorbemerkung:**

Die Aufgabe der AG Gebäudekonzeption ist im Gesamtkontext der Haushaltskonsolidierung zu sehen. *Leitgedanke ist die Definition eines langfristig finanzierbaren Gebäudebestandes, der dem Raumbedarf der Gemeinde bestmöglich Rechnung trägt.*

#### **1.1 Strukturelle Zielsetzung:**

Der Prozess schafft Transparenz hinsichtlich der Ausgangssituation, der zu erwartenden Veränderungen und der notwendigen Entscheidungsprozesse.

#### **1.2 Finanzielle Zielsetzung:**

Es wird eine Lösung angestrebt, die auf Basis transparenter Kostendarstellungen eine langfristige Haushaltskonsolidierung unterstützt und eine solide finanzielle Basis für die zukünftige Arbeit der Kirchengemeinde schafft.

#### **1.3 Emotionale Zielsetzung:**

Der Prozess unterstützt die Fusion der Gemeinden durch einen offenen und konstruktiven Verlauf. Das Zusammengehörigkeitsgefühl unter den Gemeinden wird gestärkt und die Lösungsansätze zielen auf eine

#### **1.4 Solidarische Zielsetzung:**

Es ist eine Lösung anzustreben, die von beiden Kirchengemeinden trotz zu erwartender Einschnitte akzeptiert werden kann. D.h. nach Möglichkeit sollen positive Konsequenzen und negative Konsequenzen best möglich verteilt werden.

## 2. Externe Rahmenbedingungen

### **2.1 Einnahmen**

Die **Einnahmen** der Kirchengemeinden werden mittel- und langfristig sinken. Hierfür sind v.a. zwei Punkte ausschlaggebend: Die Anzahl der Gemeindeglieder nimmt weiter ab und es kommt zu einer Verschiebung der Altersgruppen bei den Kirchengliedern. Der Anteil der Kirchensteuerzahler/-innen wird deshalb insgesamt stärker abnehmen.

### **2.2 Sach- und Personalkosten**

Die **Kosten** steigen v.a. durch tarifliche Anpassung der Gehälter weiter. Der mittelfristigen Finanzplanung der Landeskirche rechnet mit Kostensteigerungen von 1-2% p.a.

**Dies bedeutet mit Blick auf Einnahmen und Kosten, dass die Schere sich immer weiter öffnet. Dadurch wird der Haushalt der Kirchengemeinde von Jahr zu Jahr stärker belastet und es braucht eine langfristig ausgerichtete Gegensteuerung.**

### **2.3 Substanzerhaltende Gebäuderücklagen ab 2010**

Ab dem Jahr 2010 müssen substanzerhaltende Gebäuderücklagen (SERL) gebildet werden. **Für den aktuellen Gebäudebestand der Kirchengemeinden Unterboihingen & Wendlingen sind pro Jahr 32.053 € an SERL aufzubringen.** Verwendung finden diese bei Sanierungsmaßnahmen und größeren Reparaturen.

## 2.4 Demografische Entwicklung Stadt Wendlingen am Neckar bis 2030

Die demografische Entwicklung der kommenden Jahre ist wesentlich durch zwei Faktoren geprägt: (1) Insgesamt abnehmende Tendenz in der Gesamtbevölkerung und (2) deutliche Erhöhung des Anteils der älteren Menschen an der Gesamtbevölkerung (Quelle: Statistisches Landesamt).

### **Bevölkerungsentwicklung (gesamt):**

Stand 2008: 15.995 Einwohner      Prognose 2030: 15.367 Einwohner (-3,9%)

### **Bevölkerungsentwicklung unter 20 Jahren:**

Stand 2008: 3.284 Personen      Prognose 2030: 2.763 Personen (-15,9%)

### **Bevölkerungsentwicklung zwischen 20 Jahren und 60 Jahren:**

Stand 2008: 8.776 Personen      Prognose 2030: 7.520 Personen (-14,3%)

### **Bevölkerungsentwicklung über 60 Jahren:**

Stand 2008: 3.935 Einwohner      Prognose 2030: 5.084 Einwohner (+29,2%)

**Fazit:** Die Anzahl der Kirchensteuerzahler/-innen wird aufgrund der Verschiebungen im Altersgefüge stärker zurück gehen als die Bevölkerung insgesamt.

## 3. Interne Rahmenbedingungen der Kirchengemeinden

### 3.1 Entwicklung der Gemeindegliederzahlen

	1986	2010	abs.	%
Wendlingen	4.877	3.839	- 1.038	-21,3%
Unterboihingen	1.849	1.760	- 89	-4,8%
<b>Gesamt</b>	<b>6.729</b>	<b>5.599</b>	<b>-1.130</b>	<b>-16,8%</b>

Bei einem Rückgang der Gemeindegliederzahlen um ca. 1% p.a. verbleiben im Jahr 2020 ca. 5.000 Gemeindeglieder, im Jahr 2030 ca. 4.500 Gemeindeglieder.

**Fazit:** Die Kirchengemeinden werden ausgehend von diesen Prognosen ihre Aktivitäten in den kommenden Jahren auf eine kleiner werdende Anzahl an Gemeindegliedern ausrichten müssen. Dabei ist auch nach einem angemessenen Verhältnis zwischen Immobilien und Gemeindegliedern zu fragen.

### 3.2 Aktuelle Haushaltssituation

Im ordentlichen Haushalt (OH) weisen die beiden Kirchengemeinden in den vergangenen Jahren jeweils einen Überschuss aus:

	Wendlingen	Unterboihingen	Summe
Überschuss OH 2007	14.935 €	21.619 €	36.554 €
Überschuss OH 2008	11.120 €	17.704 €	28.824 €
Überschuss OH 2009	8.527 €	23.163 €	31.690 €

Bezieht man die Summe der Überschüsse auf die ca. 32.000 € an SERL so ist ab dem Jahr 2010 von einem ausgeglichenen Haushalt auszugehen. Die **Neuberechnung der Kirchensteuerzuweisung** für den Kirchenbezirk Nürtingen sieht für Unterboihingen eine geringfügige Steigerung von 125.460 € (2010) auf 130.350 € (2016) vor. Bei Wendlingen erhöht sich die Zuweisung von 295.210 € (2010) auf 301.150 € (2016).

**Fazit: Ab 2010 ist von einem ausgeglichenen Haushalt auszugehen, der keine nennenswerten finanziellen Spielräume mehr aufweist. Diese These ist nach dem Rechnungsabschluss 2010 (inkl. SERL) zu prüfen.**

### 3.3. Darstellung der Gebäuderücklagen

Bezeichnung	Wendlingen	Unterboihingen	Summe
Baurücklage Kirche	24.427 €	46.064 €	<b>70.491 €</b>
Baurücklage Gemeindehaus	31.889 €	32.550 €	<b>64.439 €</b>
Baurücklage Pfarrhaus	10.019 €	50.575 €	<b>60.594 €</b>
Gebäudeunterhaltungsrücklage	35.309 €	98.227 €	<b>133.536 €</b>
Friedhofsrücklage		66.257 €	<b>66.257 €</b>
RL Freie Mittel	118.131 €	70.380 €	<b>188.511 €</b>
<b>Summe:</b>	<b>219.776 €</b>	<b>364.051 €</b>	<b>583.828 €</b>

Die Gebäuderücklagen belaufen sich zum 31.12.2009 auf ca. 395.000 €. Hinzu kommt die Rücklage aus freien Mitteln in Höhe von 188.000 €. Daraus ergibt sich ein für die Gebäudekonzeption maximal zur Verfügung stehender Rücklagenbestand von ca. 584.000 €. Eine wesentliche Veränderung der Rücklagen im Jahr 2010 liegt nicht vor (mit Ausnahme der erstmaligen Zuführung der ca. 32.000 € an SERL).

Die Summe der Rücklagen ist in Verhältnis zu setzen zur Summe der Herstellungswerte der Gebäude. Diese beträgt ca. 5.135.000 €, der Eigenanteil der Kirchengemeinde liegt gemäß Kalkulation der SERL bei ca. 1.870.000 €.

**Fazit: Die vorhandenen Gebäuderücklagen sind im Verhältnis zum Herstellungswert der Gebäude vergleichsweise gering, bieten aber zumindest noch (überschaubare) Handlungsspielräume für konzeptionelle Veränderungen. Eine Gebäudekonzeption bietet die Möglichkeit Investitionen systematisch zu tätigen und an einem langfristigen Plan auszurichten. Sowohl inhaltliche als auch finanzielle Aspekte erhalten so eine höhere Plansicherheit.**

## 4. Festlegung der Arbeitsprämissen

Bei der Bearbeitung des Projektes sind folgende Prämissen zu berücksichtigen:

- 1. Alle Entscheidungen bezüglich der Gebäudekonzeption treffen die Kirchengemeinderäte. Die AG erarbeitet ausschließlich Vorschläge.**
- Die im Bericht verwendeten Zahlen basieren – sofern nicht anders vermerkt - auf dem Rechnungsabschluss 2009 bzw. dem Haushaltsplan 2011 (⇒ Personalkosten).
- Die Arbeit der AG endet mit Vorlage der Ergebnisse in den Kirchengemeinderäten.

## II. Darstellung und Zahlenbasis

### 1. Darstellung der zukünftigen Rücklagenzuführung (ab 2010)

Gebäude	Herstellungswert in €	Anteil Fremdmittel (Opfer&Spenden, Ausgleichsstock, Kirchenbezirk)		Anteil Eigenmittel (Kirchensteuer)		Nutzungsdauer (Jahre)	Durchschnittliche Rücklagenbildung p.a.
		%	absolut	%	absolut		
Eusebius-Kirche	1.023.621	84%	859.842	16%	163.779	75	2.184
Gemeindehaus	850.825	55%	467.954	45%	382.871	50	7.657
Wohnungen Gemeindehaus	174.256	0%	0	100%	174.256	50	3.485
Pfarramt 1 Im Städtle	180.928	61%	110.366	39%	70.562	50	1.411
Pfarramt 2 Uhlandstr.	183.644	61%	112.023	39%	71.621	50	1.432
Acker, Im Eschle							
Johannes-Kirche	1.592.925	60%	955.755	40%	637.170	75	8.496
Pfarrhaus	239.438	61%	146.057	39%	93.381	50	1.868
Gemeindehaus	513.156	55%	282.236	45%	230.920	50	4.618
Kindergarten	375.644	88%	330.567	12%	45.077	50	902
Friedhof							
	<b>5.134.438</b>		<b>3.264.800</b>		<b>1.869.639</b>		<b>32.053</b>

Die Höhe der für ein Gebäude jährlich zu bildenden Rücklage wird nach einem feststehenden Schema berechnet (von der Landessynode beschlossen). Ausgegangen wird bei der Berechnung vom Herstellungswert eines Gebäudes. Dieser errechnet sich aus dem Brandversicherungsanschlag (welcher auch den Versicherungspolice zu Grunde liegt) und dem Baukostenindex. Der Baukostenindex ist eine offizielle Größe und jedem Baujahr / Sanierungsjahr ist ein bestimmter Baukostenindex zugeordnet.

Der Herstellungswert wiederum wird aufgeteilt in **Fremdmittel** (⇒ Zuschüsse Dritter und Spenden) sowie **Eigenmittel** (⇒ Haushaltsmittel der Kirchengemeinde). Die vorliegenden Daten wurden von der landeskirchlichen Verwaltungsstelle übernommen

**Für die Berechnung der Rücklagenbildung wird nur der Anteil der Eigenmittel herangezogen.** Dieser wird bei Kirchen auf 75 Jahre verteilt (⇒ 1,33%), bei allen anderen Gebäuden auf 50 Jahre (⇒ 2%). Dividiert man also den Anteil der Eigenmittel durch die Nutzungsdauer, so ergibt sich die Höhe der jährlich zu erbringenden substanzerhaltenden Rücklage pro Gebäude bzw. der jährliche Substanzverzehr. Die **Summe der Rücklagenbildung** unter den genannten Prämissen ergibt jährlich ab dem Jahr 2010 einen **Betrag von 32.053 €**.

**Achtung:** Dabei ist der niedrige Ansatz an Eigenmitteln als Risikofaktor wahrzunehmen. V.a. der Ansatz bei der Eusebiuskirche (⇒ nur 16% Eigenmittel!) ist massiv zu hinterfragen. Dem langfristigen investiven Risiko korreliert eine aktuelle Entlastung des Haushalts durch niedrigere SERL.

**Kostensteigerungen** während der Rücklagenbildung werden nicht mit einberechnet. Dies bedeutet, dass die Zahlen keinesfalls überhöht sind, sondern eher am unteren Rand des tatsächlichen Kapitalbedarfs liegen (⇒ in 50 Jahren verdoppeln sich bei einer Kostensteigerung von 2% die Wertansätze!).

**Fazit:** Die SERL können aus dem laufenden Haushalt weitgehend bestritten werden. Die finanzielle Zielsetzung der Gebäudekonzeption ist deshalb in der mittel- und langfristigen Kostenreduktion zu sehen. So wird der laufende Haushalt entlastet, Kostensteigerungen können ausgeglichen werden und es ergeben sich finanzielle Spielräume für inhaltliche Schwerpunktsetzungen.

## 2. Darstellung laufende Kosten mit Rücklagenzuführung

Die unten aufgeführten Kosten sind für die vorhandenen Gebäude zu veranschlagen. Enthalten sind **laufende Kosten** (Strom, Heizung usw.), **an das Gebäude gebundenen Personalkosten** (z.B. Hausmeister) sowie die zukünftig zu erbringende **substanz-erhaltende Gebäuderücklage**.

Von den Bruttoaufwendungen werden die Einnahmen abgezogen. So ergibt sich der Nettoaufwand pro Gebäude und damit das gesamte Einsparpotenzial (⇒ zukünftige Netto-Aufwendungen), das einem Gebäude jeweils zuzuordnen ist.

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Lfd. Nr.	Gebäude	Kosten ohne Personal-kosten	Personalkosten gesamt	Brutto-Kosten gesamt	Einnahmen (Miete u.ä.)	Netto-Kosten	Rücklagen-zuführung neu nach WH	Netto-Aufwendungen
1	Eusebius-Kirche	6.408	37.148	43.556	1.181	42.375	2.184	44.559
2	Gemeindehaus*	14.636	24.610	39.246	16.911	22.335	11.142	33.477
3	Pfarramt 1 Im Städtle	7.079	800	7.879	3.611	4.268	1.411	5.679
4	Pfarramt 2 Uhlandstr.	3.509	800	4.309	686	3.623	1.432	5.055
5	Acker, Im Eschle	11	0	11	77	-66	0	-66
6	Johannes-Kirche	8.997	17.705	26.702	4.969	21.733	8.496	30.229
7	Pfarrhaus	2.975	480	3.455		3.455	1.868	5.323
8	Gemeindehaus	5.084	5.945	11.029		11.029	4.618	15.647
9	Kindergarten	9.068	18.250	27.318	19.200	8.118	902	9.020
10	Friedhof	386	3.410	3.796	9.417	-5.621	0	-5.621
	<b>Summe</b>	<b>58.153</b>	<b>109.148</b>	<b>167.301</b>	<b>56.052</b>	<b>111.249</b>	<b>32.053</b>	<b>143.302</b>

\* mit Wohnungen

Es sind drei Kostenblöcke zu unterscheiden, die als Einsparpotenziale genutzt werden können und das gesamte Einsparpotenzial eines Gebäudes ergeben (⇒ Spalte 9):

**1. Laufende Sachkosten (⇒ Spalte 3):** Diese Kosten fallen bei Aufgabe eines Gebäudes sofort vollständig weg. Da diese Kosten im Haushalt bereits enthalten sind, wird so Geld frei, das für andere Aufgaben eingesetzt werden kann.

**2. Gebäudebezogene Personalkosten (⇒ Spalte 4):** Diese Kosten fallen bei Aufgabe eines Gebäudes nicht sofort weg, da zwar die Aufgaben, nicht aber die Arbeitsverhältnisse an Gebäude gekoppelt sind. Dies bedeutet, dass hier langfristig zu planen ist, damit betroffene Personalstellen umgeschichtet werden können. Dabei sind Komponenten wie Ruhestand und Fluktuation zielgerichtet zu nutzen.

Auch hier gilt, dass die Kosten im Haushalt bereits enthalten sind. Entsprechend werden auch hier Haushaltsmittel frei, die für andere Aufgaben eingesetzt werden können.

**3. Substanzerhaltende Gebäuderücklagen (⇒ Spalte 8):** Diese sind bisher im Haushalt nicht enthalten, d.h. es werden keine Haushaltsmittel frei, wenn bei Gebäudeaufgabe die Rücklagenbildung entfällt. Anders als bei den Sachkosten / Personalkosten werden nicht bestehende Kosten reduziert, sondern zukünftige Kosten vermieden.

### 3. Auslastungsgrad der Gebäude (Belegungsanalyse)

**Die Belegungsanalyse verfolgt primär die Aufgabe, die derzeitige Nutzung der Gemeindehäuser / Gemeinderäume / Kirchen objektiv darzustellen. Sie soll eine Antwort geben auf die Frage, wie stark die bestehenden Gebäude genutzt werden. Davon ausgehend ist dann zu analysieren, ob der tatsächliche Raumbedarf nicht auch durch eine geringere Anzahl von Gebäuden abgedeckt werden kann.**

Die Berechnung der Auslastung erfolgte auf Basis folgender **Prämissen**:

- Nutzungstage: 308 (⇒ entspricht 44 Wochen / Ferienzeiten sind abgezogen)
- Nutzungsdauer: 08 - 23 Uhr (⇒ 15 Stunden brutto)
- Regiezeiten pro Tag: Eine Stunde (⇒ es verbleiben 14 Stunden netto).

Der Berechnung liegt eine differenzierte Belegungsanalyse zu Grunde. Alle Veranstaltungen des Jahres 2010 wurden von den Gemeinde unter Angabe der genutzten Räume (⇒ Nutzfläche) sowie der Dauer und der Häufigkeit p.a. zurück gemeldet. Diese wurden erfasst in einer Tabelle mit folgender Struktur:

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Raum-Nr.	Raumbezeichnung	Raumgröße in qm	Bezeichnung Gruppe	Eigen-/Fremdnutzung	Dauer (h)	Turnus	Gemeinde	Über-parochial	Fremdnutzung
1	Kleiner Saal	82	Kantorei	e	3	w	10.857	0	0

Der **Nutzungskoeffizient pro Veranstaltung** errechnet sich wie folgt:

**Raumgröße (⇒ Spalte 3) x Dauer (⇒ Spalte 6) x Häufigkeit p.a. (⇒ Spalte 7).**

*Bsp. Kantorei im Kleinen Saal Bismarckstraße (⇒ Zeile 2): 82 qm x 3h x 44 [wöchentlich]= 10.857 [⇒ Nutzungskoeffizient der Veranstaltung, Spalte 8 / Rundungsdifferenz].*

Der **Nutzungskoeffizient p.a. für ein Gebäude** errechnet sich wie folgt:

**Nutzfläche Gruppenräume in qm (Spalte 3, Summe aller Räume) x tägliche Nutzungsdauer (14 Stunden) x Nutzungshäufigkeit pro Jahr (308 Tage).**

Nimmt man nun die Summe aller Nutzungskoeffizienten der Veranstaltungen und setzt diese ins Verhältnis zum Nutzungskoeffizienten des Gebäudes, so ergibt sich der **Auslastungsgrad**. Dieser sagt aus, welcher Anteil der Nutzfläche bei einer Nutzungsdauer von 14 Stunden pro Tag auf ein Jahr gesehen konkret genutzt wird.

Dabei wird die Nutzung gegliedert in Veranstaltungen der Kirchengemeinde, Veranstaltungen anderer kirchlicher Gruppen, z.B. Kirchenbezirk, und Fremdvermietungen.

Es ergeben sich die folgenden Auslastungsgrade:

Gebäude	Auslastungsgrad in %	Eigennutzung Gemeinde in %	Nutzung über-parochial in %	Fremdvermietungen in %
Gemeindehaus Wendlingen	8,9%	6,7%	0,0%	2,2%
Gemeindehaus Unterboihingen	8,5%	8,3%	0,2%	0,0%
Brennerstüble Wendlingen	1,5%	1,5%	0,0%	0,0%
Eusebiuskirche (W)	4,2%	4,2%	0,0%	0,0%
Johanneskirche (U)	2,5%	2,4%	0,1%	0,0%

**Fazit: Die Belegung liegt insgesamt zwischen 1,5% und 8,9%. Eine Konzentration der aktuellen und v.a. der zukünftigen Aktivitäten in weniger Gemeinderäumen scheint mit Blick auf das Raumangebot bzw. den konkreten Raumbedarf möglich. Dadurch wird eine intensivere Nutzung der vorgehaltenen Räume erreicht. Gleichzeitig wird der Komfort bei Terminwünschen tendenziell abnehmen und der Koordinationsbedarf tendenziell steigen.**

### III. Darstellung der inhaltlichen Kriterien

#### 1. Zum Verhältnis von Verkaufserlösen und Kostenreduktionen

**Verkaufserlöse** stehen nicht in voller Höhe der Kirchengemeinde zu. Entsprechend der prozentualen Förderung der Baumaßnahme / Sanierungsmaßnahme durch den Ausgleichsstock, den Kirchenbezirk oder andere Einrichtungen ist aus dem Verkaufserlös eine Rückzahlung der Investitionszuschüsse zu leisten. Außerdem handelt es sich bei Verkaufserlösen um **einmalige Erträge**, die auch besonderen haushaltsrechtlichen Vorgaben unterliegen (⇒ z.B. Zuführung von Erlösen zum Vermögensgrundstock).

Dagegen sind **Kostenreduktionen** exakt zu berechnen und sie sind im Gegensatz zu Verkaufserlösen nicht einmaliger Natur, sondern wirken sich Jahr für Jahr als Haushaltsentlastung aus.

**Fazit:** *Es spricht aus betriebswirtschaftlicher Sicht alles dafür, den Kostenreduktionen eindeutig den Vorrang gegenüber den Verkaufserlösen zu geben. Verkaufserlöse sind als ergänzende Komponente zu betrachten, die v.a. helfen, den defizitären Rücklagenbestand im Bereich der Immobilien zu erhöhen.*

#### 2. Wesentliche Kriterien der Diskussion in der Arbeitsgruppe

Bei der Entwicklung der Szenarien wurden unterschiedliche Kriterien diskutiert: Die wesentlichen sind nachfolgend aufgeführt:

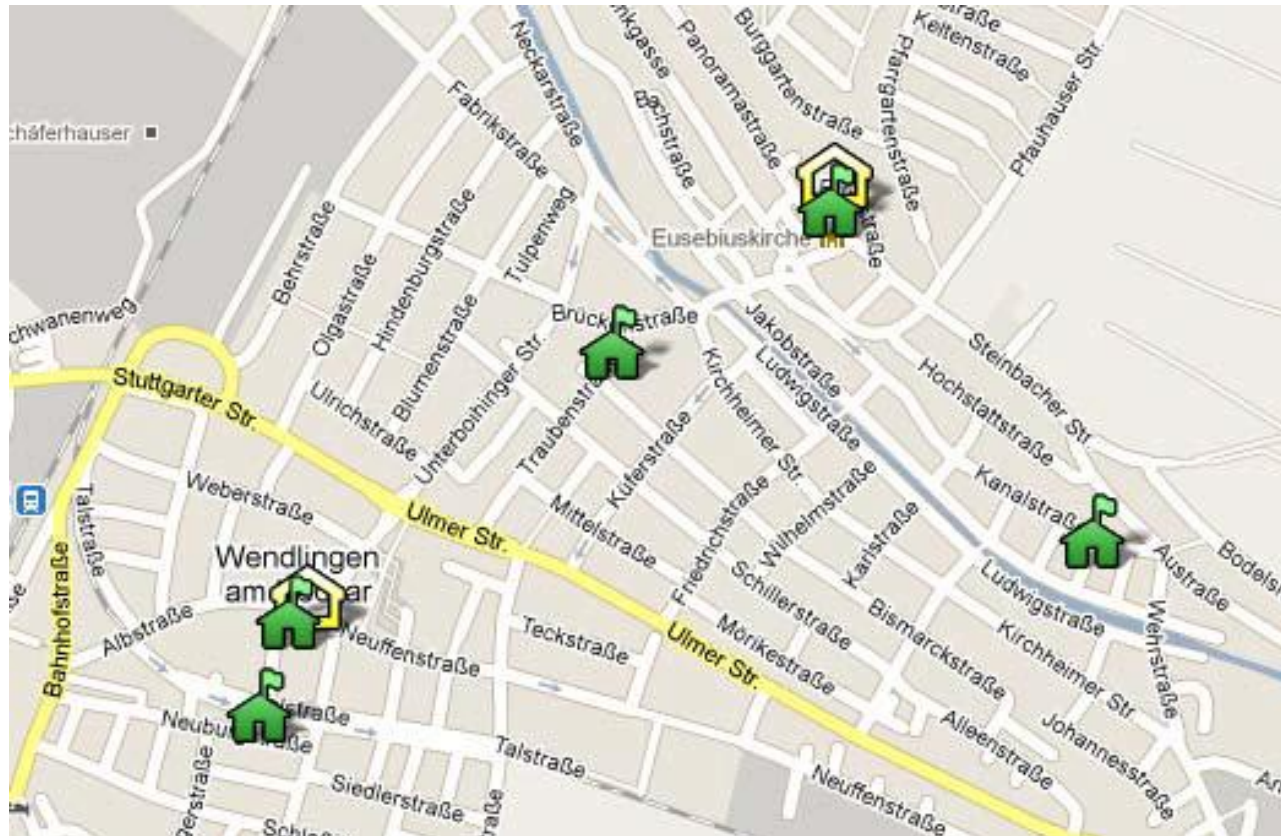
1. **Finanzielle Leistungsfähigkeit:** Können die Kosten nachhaltig gesenkt werden so dass mittel- und langfristig die Haushaltskonsolidierung zu unterstützen?
2. **Investitionen:** Welche Investitionen sind für die Umsetzung notwendig?
3. **Solidarische Ausrichtung:** Sind beide Gemeinden an der Lösung beteiligt?
4. **Lage der Gebäude:** Welche Standorte bieten auf lange Sicht besondere Vorteile?
5. **Langfristige Ausrichtung:** Ist die Lösung langfristig sinnvoll und tragfähig?

#### 3. Leitende Perspektiven der Szenarientwicklung

Folgende Punkte wurden als wesentliche Rahmenbedingungen für eine langfristig orientierte Gebäudekonzeption gesehen:

1. Zahl der Gemeindeglieder wird deutlich zurück gehen.
2. Zahl der Pfarrstellen wird langfristig nach unten angepasst.
3. Die Kirchensteuereinnahmen sinken deutlich.
4. Die Fusion der Gemeinden soll sich auch im Gebäudekonzept niederschlagen.
5. Für die verbleibenden Gebäude sind neue Konzeptionen zur Nutzung zu entwickeln (⇒ strukturelle Änderung der Nutzung). D.h. auch in verbleibenden Gebäuden ändert sich etwas.
6. Anzustreben sind inhaltliche Schwerpunktbildungen an einzelnen Gebäuden.

#### 4. Räumliche Verteilung der Gebäude



Die Karte zeigt die räumliche Verteilung der Kirchen, Gemeindehäuser und Pfarrhäuser in Unterboihingen & Wendlingen. Die räumliche Verteilung stellt für die AG Gebäudekonzeption ein zentrales inhaltliches Kriterium dar. Anzustreben ist eine ausgewogene Verteilung der Gebäude, die eine Präsenz der Evang. Kirche an relevanten Standorten auch weiterhin ermöglicht.

#### 5. Anzahl der Gemeindeglieder 2010

Für das Jahr 2010 liegen folgende Gemeindegliederzahlen vor:

Nr.	Parochien / Kirchengemeinden	Gemeindeglieder 2010	Anteil in %
1	Wendlingen I	1.866	<b>33,7%</b>
2	Wendlingen II	1.908	<b>34,5%</b>
3	Unterboihingen	1.760	<b>31,8%</b>
	<b>Summe</b>	<b>5.534</b>	<b>100,0 %</b>

## IV. Darstellung der Handlungsoptionen (Vorschläge)

### 1. Vorbemerkungen zu den Szenarien

- a) Das Konzept differenziert in **Gebäude, die langfristig zwingend benötigt werden** und **Gebäude, die langfristig nicht zwingend benötigt werden** und in die deshalb nicht mehr investiert wird.
- b) Grundlegend für die Immobilienfrage ist die **Entscheidung bezüglich der Johanneskirche**. Sanierung oder Neubau der Johanneskirche sichern einerseits die Präsenz der Kirche im Stadtkern, verlangen aber andererseits zeitnah sehr hohe Investitionen. Diese können nur erbracht werden durch den Verkauf verschiedener Immobilien (Pfarrhäuser, Gemeindehaus Bismarckstr., ggf. Gartengrundstück Jägerstraße).
- c) Zu beachten: **Beim Verkauf von Pfarrhäusern bleibt die Wohnlast bei der Kirchengemeinde**. D.h. die Mieten werden den laufenden Haushalt belasten. Dem entgegen steht der Wegfall des Investitionsrisikos und die Flexibilität hinsichtlich des konkreten Bedarfs (⇒ Größe der Pfarrwohnung). Vgl. untern Punkt IV./5.
- d) Zu beachten: **Durch Veränderung der Nutzung können sich die Personalkosten einzelner Gebäude auch erhöhen** (⇒ z.B. bei Verlagerung der Aktivitäten von der Bismarckstraße in eine Johanneskirche neu werden dort die Personalkosten voraussichtlich steigen). Dennoch ist von einer erheblichen Einsparung auszugehen, da kein Übertrag der Personalkosten stattfindet, sondern eine an Notwendigkeiten ausgerichtete moderate Anpassung. Durch jedes der Szenarien wird die **Restrukturierung des Personalbestandes** frühzeitig möglich. D.h. Fluktuation kann gezielt genutzt werden um entsprechende Verlagerungen umzusetzen.
- e) **Eine Auswahl folgender Gebäude kann für die Refinanzierung der Investitionskosten in Frage kommen**: Pfarrhaus Uhlandstraße (⇒ Wohnhaus in Wohngebiet, gut verkäuflich), Pfarrhaus Zollernstraße (⇒ zentrale Lage, Wohnhaus), Pfarrhaus Im Städtle (⇒ gute Lage, Vermeidung zeitnah notwendiger hoher Sanierungskosten), Gemeindehaus Bismarckstr. (⇒ Ziel: Abgabe an Kommune nach Möglichkeit unter Vereinbarung von mittelfristigen Nutzungsrechten für die Kirchengemeinde).

## 2. Szenario 1

Es verbleiben in Szenario 1 langfristig folgende Gebäude:

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Lfd. Nr.	Gebäude	Kosten lfd. Betrieb	Kosten lfd. Gebäudeunterhalt 2,5%	Personalkosten gesamt	Einnahmen (Miete u.ä.)	Netto-Kosten	Rücklagenzuführung nach WH	Zukünftige Netto-Aufwendungen
1	Eusebius-Kirche	3.775	2.633	37.148	1.181	42.375	2.184	44.559
2	Gemeindehaus Bismarckstr.	11.203	3.433	24.610	16.911	22.335	11.142	33.477
3	Pfarrhaus Im Städtle	6.079	1.000	800	3.611	4.268	1.411	5.679
4	Acker, Im Eschle	11	0	0	77	-66	0	-66
5	Johannes-Kirche (Sanierung)	3.972	5.025	17.705	4.969	21.733	8.496	30.229
6	Pfarrhaus Zollernstr.	1.975	1.000	480		3.455	1.868	5.323
7	Friedhof UB	236	150	3.410	9.417	-5.621	0	-5.621
	<b>Summe</b>	<b>27.251</b>	<b>13.241</b>	<b>84.153</b>	<b>36.166</b>	<b>88.479</b>	<b>25.101</b>	<b>113.580</b>

Die Einsparungen in Szenario 1 stellen sich wie folgt dar:

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Lfd. Nr.	Gebäude	Kosten lfd. Betrieb	Kosten lfd. Gebäudeunterhalt	Personal-kosten	Einnahmen (Miete u.ä.)	Netto-Kosten	Rücklagenbildung (SERL)	Einsparvolumen
1	Pfarrhaus Uhlandstr.	2.509	1.000	800	686	3.623	1.432	5.055
2	Gemeindehaus Neuburgstr.	4.013	1.071	5.945		11.029	4.618	15.647
3	Kindergarten Neuburgstr.*	8.284	784	18.250	19.200	8.118	902	9.020
	<b>Summe</b>	<b>14.806</b>	<b>2.855</b>	<b>24.995</b>	<b>19.886</b>	<b>22.770</b>	<b>6.952</b>	<b>29.722</b>

\* Einnahmen 19.200 € sind pauschale Betriebskostenerstattungen der Kommune. Personalkosten nur gebäudebezogen, keine Erzieherinnen.

Der Mix aus kurz- / mittel- / langfristigen Optionen kann dabei wie folgt aussehen:

1	2	3	4	5
Lfd. Nr.	Gebäude	Zeithorizont laufende Kosten	Zeithorizont Rücklagen	Deckelung Investitionskosten
1	<b>Pfarrhaus Uhlandstr.</b>	Kurzfristig	Kurzfristig	Ja
2	<b>Gemeindehaus Neuburgstr.</b>	Kurzfristig	Kurzfristig	Ja
3	<b>Kindergarten Neuburgstr.</b>	Kurzfristig	Kurzfristig	Ja

Zeithorizont: Kurzfristig: 1-4 Jahre / mittelfristig: 5-10 Jahre / langfristig: 11-20 Jahre

### Stärken des Szenarios:

- Kirche bleibt im Zentrum der Stadt Wendlingen aktiv.
- Gleichmäßige Präsenz im Stadtgebiet (wie bisher).
- Zentrale Anlaufstelle im Gemeindehaus Bismarckstraße mit Gemeindebüro, zentralem Pfarrbüro und Kirchenpflege (EG). Die vorhandenen Büros ins 2. OG. Dazu Umwidmung einer Wohnung in Büros.
- Neues inhaltliches Profil für die Johanneskirche (Sonderveranstaltungen und Sondergottesdienste). Ort für neue Gemeindeidentität.
- Gemeinderäume Neuburgstraße. Anmieten oder bei Abgabe des Gebäudes an die Kommune vertraglich für längere Zeit sichern. Dadurch deutlich reduzierte Kosten bei weiterer Nutzungsmöglichkeit.
- Eusebiuskirche gut renoviert und mit guter Substanz, hier werden voraussichtlich zeitnah keine größeren Investitionen notwendig sein.
- Option: Gottesdienste von Januar bis Ostern in der Johanneskirche und so Reduktion der Kosten in der Eusebiuskirche und feste Verortung des Gottesdienstortes Johanneskirche im Jahreslauf.
- Einnahmen aus dem Verkauf des Pfarrhauses in der Uhlandstraße Können zur Refinanzierung von Investitionen verwendet werden.
- Gebäudeanzahl reduziert und dadurch auch geringere SERL.

### Schwächen des Szenarios

- **Hohe Investitionen für die Johanneskirche zeitnah notwendig. Diesen stehen keine ausreichenden Refinanzierungsoptionen gegenüber. D.h. In Zukunft keine finanziellen Spielräume mehr vorhanden.**
- **Hohe Investitionen in eine "Übergangslösung". Keine grundlegenden Weichenstellungen. D.h. Problemverlagerung in die Zukunft.**
- Zwei Kirchen mit weitgehend identischem Profil erschweren das Zusammenwachsen der beiden Kirchengemeinden.
- Zwei Kirchen mit weitgehend identischem Profil als erhebliche finanzielle Belastung.
- Abgrenzung Johanneskirche und Gemeindehaus Bismarckstraße nicht eindeutig.
- Gemeindehaus Bismarckstraße wird teurer, wenn eine Wohnung wegfällt. Außerdem sind entsprechende Investitionen notwendig.
- Personalkosten werden nur in geringem Maße reduziert.
- Es verbleiben immer mittel- und langfristig noch zu viele Räume / Gebäude.
- Emotionale Trennung von der Johanneskirche als Hauptkirche für Unterboihingen.
- Die energetische Sanierung des Pfarrhauses Im Städtle wird voraussichtlich trotz zu erwartender Zuschüsse erhebliche Investitionen erfordern.

**Einschätzung der AG:** Szenario 1 liegt nahe am gegenwärtigen Zustand. Die drei größten und kostenintensivsten Gebäude der Kirchengemeinden werden gehalten (⇒ Eusebiuskirche, Johanneskirche, Gemeindehaus Bismarckstraße). Es werden zeitnah hohe Investitionen notwendig, v.a. in die Johanneskirche. Diesen Investitionen steht der Verkaufserlös des Pfarrhauses Umlandstraße gegenüber, der allerdings höhere Kosten im laufenden Haushalt verursacht (⇒ Mietkosten). Das Gros der Investitionen wird aus Rücklagen zu finanzieren sein. Dadurch wiederum gehen finanzielle Spielräume für zukünftige Veränderungen verloren. Insgesamt handelt es sich hierbei um ein Szenario mit hohen Kosten und geringen Veränderungen. Gravierende Probleme werden in die Zukunft verlagert, obwohl deutlich ist, dass drei große Gebäude langfristig nicht finanzierbar sein werden. **Fazit:** Problemverlagerung in die Zukunft!

Grundsätzlich votiert die Arbeitsgruppe **gegen eine Sanierung der Johanneskirche**. Ein Umbau zu einem zentralen „Haus der Kirche“ mit Büros und Gemeinderäumen ist ausgehend vom aktuellen Gebäude auch laut OKR nicht möglich. Dies wäre nur in einem Neubau zu realisieren. Wenn der zentrale Standort Johanneskirche gehalten werden soll, dann mit einem kompakten, zukunftsfähigen **Neubau**, der neben Gemeinderäumen und Büros auch einen [multifunktional nutzbaren] Gottesdienstraum besitzt.

### 3. Szenario 2

Es verbleiben in Szenario 2 langfristig folgende Gebäude:

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Lfd. Nr.	Gebäude	Kosten lfd. Betrieb	Kosten lfd. Gebäudeunterhalt 2,5%	Personalkosten gesamt	Einnahmen (Miete u.ä.)	Netto-Kosten	Rücklagenzuführung nach WH	Zukünftige Netto-Aufwendungen
1	Eusebius-Kirche	3.775	2.633	37.148	1.181	42.375	2.184	44.559
2	Acker, Im Eschle	11	0	0	77	-66	0	-66
3	Johannes-Kirche (Neubau)	3.972	5.025	17.705	4.969	21.733	8.496	30.229
4	Friedhof UB	236	150	3.410	9.417	-5.621	0	-5.621
	Summe	7.994	7.808	58.263	15.644	58.421	10.680	69.101

Die Einsparungen in Szenario 2 stellen sich wie folgt dar:

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Lfd. Nr.	Gebäude	Kosten lfd. Betrieb	Kosten lfd. Gebäudeunterhalt	Personal-kosten	Einnahmen (Miete u.ä.)	Netto-Kosten	Rücklagenbildung (SERL)	Einsparvolumen
1	Pfarrhaus Uhlandstr.	2.509	1.000	800	686	3.623	1.432	5.055
2	Gemeindehaus Neuburgstr.	4.013	1.071	5.945		11.029	4.618	15.647
3	Kindergarten Neuburgstr.	8.284	784	18.250	19.200	8.118	902	9.020
4	Gemeindehaus Bismarckstr.	11.203	3.433	24.610	16.911	22.335	11.142	33.477
5	Pfarrhaus Zollernstr.	1.975	1.000	480		3.455	1.868	5.323
6	Pfarrhaus Im Städtle	6.079	1.000	800	3.611	4.268	1.411	5.679
	Summe	34.063	8.288	50.885	40.408	52.828	21.373	74.201

Der Mix aus kurz- / mittel- / langfristigen Optionen kann dabei wie folgt aussehen, wobei der Großteil der Refinanzierung der Investitionskosten für die Johanneskirche neu durch den Verkauf des Gemeindehauses Bismarckstraße zu erbringen ist:

1	2	3	4	5
Lfd. Nr.	Gebäude	Zeithorizont laufende Kosten	Zeithorizont Rücklagen	Deckelung Investitionskosten
1	Pfarrhaus Uhlandstr.	Kurzfristig	Kurzfristig	Ja
2	Gemeindehaus Neuburgstr.	Kurzfristig	Kurzfristig	Ja
3	Kindergarten Neuburgstr.	Kurzfristig	Kurzfristig	Ja
4	Gemeindehaus Bismarckstr.	Mittelfristig	Kurzfristig	Ja
5	Pfarrhaus Zollernstr.	Mittelfristig	Kurzfristig	Ja
6	Pfarrhaus Im Städtle	Mittelfristig	Kurzfristig	Ja

Zeithorizont: Kurzfristig: 1-4 Jahre / mittelfristig: 5-10 Jahre / langfristig: 11-20 Jahre

#### Stärken des Szenarios:

- **Szenario mit dem höchsten Nachhaltigkeitswert durch Anpassung des Raumbedarfs an künftige Entwicklungen (Demografie).**
- **Verbindung der Ortsteile, Förderung einer neuen Gemeindeidentität.**
- **Zentrale Anlaufstelle Johanneskirche neu mit Gemeindebüro, Kirchenpflege, Pfarrämtern (plus Gottesdienstraum und Gemeinderäume).**
- **Die Kirche bleibt im Stadtzentrum aktiv: "Zentrum im Zentrum"!**
- Neues Profil der Johanneskirche (zentraler Ort für Gemeindeveranstaltungen, zentrale Anlaufstelle).
- Deutliche Verringerung der laufenden Kosten und damit langfristige Finanzierbarkeit des Konzepts durch starke Entlastung des laufenden Haushalts.
- Die Einnahmen aus dem Verkauf der Pfarrhäuser Uhlandstraße und Zollernstraße sowie des Gemeindehauses Bismarckstraße können zur Refinanzierung der Investitionen verwendet werden.
- Synergie durch Konzentration im Verwaltungsbereich.

- Gebäudeanzahl mittelfristig deutlich reduziert / erheblich geringere SERL.
- Erhebliche Investitionen Pfarrhaus Im Städtle entfallen.
- Senkung der laufenden Kosten bei den Gemeindehäusern, ggf. weitere Nutzungsoptionen nach Abgabe der Gemeindehäuser. Das Raumangebot wird an den Raumbedarf angepasst.
- Energetisch hoher Standard bei den verbleibenden Gebäuden.
- Eusebiuskirche gut renoviert und mit guter Substanz, hier werden voraussichtlich zeitnah keine größeren Investitionen notwendig sein.
- Option: Gottesdienste von Januar bis Ostern in der Johanneskirche und so Reduktion der Kosten in der Eusebiuskirche und feste Verortung des Gottesdienstortes Johanneskirche im Jahreslauf.
- Gemeinderäume Neuburgstraße und Bismarckstraße anmieten oder vertraglich(nach Bedarf) sichern.

### Schwächen des Szenarios

- Sehr hohe Investitionen in die Johanneskirche notwendig.
- Die Personalkosten verschieben sich teilweise von der Bismarckstraße auf die Johanneskirche (je nach Nutzung). Dennoch ist von deutlichen Einsparungen auszugehen.
- Emotionale Trennung vom Gemeindehaus Bismarckstraße und von der Johanneskirche in der aktuellen Form / Funktion.
- Pfarrhaus Im Städtle entfällt als Zusatzraum für die Eusebius-Kirche (Lager, Umkleide).

### Anmerkungen zu einem Neubau Johanneskirche

- **Beispielrechnung zur Veränderung der SERL bei Neubau Johanneskirche:** *Neubau Baukosten 2.000.000 €. Davon 50% finanziert über Zuschüsse (Ausgleichsstock & Kirchenbezirk) sowie Spenden. Es bleiben 1.000.000 € an Eigenmitteln (Kirchensteuerfinanzierung über den Haushalt). Bei einer Einstufung als Kirche erfolgt die Umlegung auf 75 Jahre: SERL p.a. dann 13.333 € (1.000.000 € / 75 Jahre). Aktuell Johanneskirche SERL 8.500 €.*
- **Modellrechnung zur Refinanzierung des Neubaus Johanneskirche:**

<b>Baukosten:</b>	<b>2.000.000 €</b>
Zuschuss Ausgleichsstock (30%):	600.000 €
Zuschuss Kirchenbezirk (5%):	100.000 €
Spenden (15%):	300.000 €
Rücklagen:	300.000 €
Verkaufserlöse:	600.000 €
Kreditaufnahme:	100.000 €

**Einschätzung der AG:** Szenario 2 ist langfristig ausgerichtet. Die Veränderungen sind erheblich, v.a. durch einen Neubau der Johanneskirche und die mittelfristige Aufgabe des Gemeindehauses Bismarckstraße. Dadurch wird jedoch das Raumangebot nachhaltig an zukünftige Entwicklungen angepasst. Die Johanneskirche neu wird zum kirchlichen Zentrum im kommunalen Zentrum und zum Gemeindezentrum der fusionierten Kirchengemeinde. Die Johanneskirche neu ist weiterhin Gottesdienstort und gleichzeitig Gemeindezentrum (ggf. mit Pfarrerswohnung). **Fazit:** Langfristig ausgerichtetes Szenario mit hohem Veränderungsbedarf und neuer Schwerpunktsetzung!

## 4. Szenario 3

Es verbleiben in Szenario 3 langfristig folgende Gebäude:

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Lfd. Nr.	Gebäude	Kosten lfd. Betrieb	Kosten lfd. Gebäudeunterhalt 2,5%	Personalkosten gesamt	Einnahmen (Miete u.ä.)	Netto-Kosten	Rücklagenzuführung nach WH	Zukünftige Netto-Aufwendungen
1	Eusebius-Kirche	3.775	2.633	37.148	1.181	42.375	2.184	44.559
2	Gemeindehaus Bismarckstr.	11.203	3.433	24.610	16.911	22.335	11.142	33.477
3	Acker, Im Eschle	11	0	0	77	-66	0	-66
4	Pfarrhaus Zollernstr.	1.975	1.000	480		3.455	1.868	5.323
5	Friedhof UB	236	150	3.410	9.417	-5.621	0	-5.621
	Summe	17.200	7.216	65.648	27.586	62.479	15.194	77.673

Die Einsparungen in Szenario 3 stellen sich wie folgt dar:

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Lfd. Nr.	Gebäude	Kosten lfd. Betrieb	Kosten lfd. Gebäudeunterhalt	Personal-kosten	Einnahmen (Miete u.ä.)	Netto-Kosten	Rücklagenbildung (SERL)	Einsparvolumen
1	Pfarrhaus Uhlandstr.	2.509	1.000	800	686	3.623	1.432	5.055
2	Gemeindehaus Neuburgstr.	4.013	1.071	5.945		11.029	4.618	15.647
3	Kindergarten Neuburgstr.	8.284	784	18.250	19.200	8.118	902	9.020
4	Pfarrhaus Im Städtle	6.079	1.000	800	3.611	4.268	1.411	5.679
5	Johannes-Kirche	3.972	5.025	17.705	4.969	21.733	8.496	30.229
	Summe	24.857	8.880	43.500	28.466	48.771	16.859	65.630

Der Mix aus kurz- / mittel- / langfristigen Optionen kann dabei wie folgt aussehen:

1	2	3	4	5
Lfd. Nr.	Gebäude	Zeithorizont laufende Kosten	Zeithorizont Rücklagen	Deckelung Investitionskosten
1	Pfarrhaus Uhlandstr.	Kurzfristig	Kurzfristig	Ja
2	Gemeindehaus Neuburgstr.	Kurzfristig	Kurzfristig	Ja
3	Kindergarten Neuburgstr.	Kurzfristig	Kurzfristig	Ja
4	Pfarrhaus Im Städtle	Mittelfristig	Kurzfristig	Ja
5	Johannes-Kirche	Mittelfristig	Kurzfristig	Ja

Zeithorizont: Kurzfristig: 1-4 Jahre / mittelfristig: 5-10 Jahre / langfristig: 11-20 Jahre

### Stärken des Szenarios:

- **Voraussichtlich hohe Verkaufserlöse für das Grundstück Johanneskirche in zentraler Lage.**
- Zentrale Anlaufstelle im Gemeindehaus Bismarckstraße mit Gemeindebüro, zentralem Pfarrbüro und Kirchenpflege (EG). Die vorhandenen Büros ins 2. OG. Dazu Umwidmung einer Wohnung in Büros.
- Deutliche Verringerung der laufenden Kosten und damit langfristige Finanzierbarkeit des Konzepts durch starke Entlastung des laufenden Haushalts.
- Klare Zuordnung: Eine Kirche, ein Gemeindehaus, ein Pfarrhaus.

### Schwächen des Szenarios

- **Eine gleichmäßige Verteilung der Gebäude über das Stadtgebiet ist nicht mehr gegeben. Alle Gebäude der KG Unterboihingen mit Ausnahme des Pfarrhauses als Wohnhaus werden aufgegeben. Dies ist v.a. im Zusammenhang mit der Fusion als gravierendes, emotionales Problem zu sehen.**
- **Aufgabe der Präsenz der Kirche im Stadtzentrum.**
- **Auflagen bei Veränderung Gemeindehaus Bismarckstraße zu erwarten.**

- Mittelfristig hoher Investitionsbedarf im Gemeindehaus Bismarckstraße (letzte Sanierung 1986).
- Das Gemeindehaus Bismarckstraße ist mit Blick auf die Zukunft insgesamt zu groß. Dadurch wird die Zukunftsfähigkeit des Szenarios beeinträchtigt, da eine moderate Anpassung des Raumangebots an den (sinkenden) Raumbedarf nicht ohne Weiteres möglich ist.
- Weite Wege für den Bereich Unterboihingen.
- Das Gemeindehaus Bismarckstraße liegt abseits der üblichen Wege.

**Einschätzung der AG:** Auch Szenario 3 ist langfristig orientiert. Durch die Aufgabe der Johanneskirche und die Stärkung des Standortes Bismarckstraße erfolgt eine klare Weichenstellung. Hohe Investitionen in die Johanneskirche werden vermieden und voraussichtlich erhebliche Verkaufserlöse für das Grundstück erzielt. Kritisch ist jedoch die Aufgabe des Standortes im Stadtzentrum zugunsten eines Standortes abseits der üblichen Wege. Noch schwerer wiegt jedoch die Tatsache, dass in diesem Szenario alle kirchlichen Gebäude in Unterboihingen aufgegeben werden. Dies ist v.a. auch mit Blick auf die Fusion als gravierendes Problem zu sehen. **Fazit:** Szenario 3 bewirkt eine erhebliche finanzielle Entlastung ist aber mit Blick auf die Anteile der jetzt noch selbständigen Kirchengemeinden an den Veränderungen einseitig, d.h. die Lasten des Immobilienkonzeptes sind nicht verteilt!

## **5. Option: Stiftung für Kirchengebäude**

Wesentlich ist, dass die Haushaltsentlastung durch eine Stiftung auch anderen Gebäuden bzw. Haushaltsbereichen zu Gute kommt, da die frei werdenden Gelder entsprechend umgeschichtet werden können. Deshalb empfiehlt sich die Fokussierung auf ein [Kirchen-] Gebäude. Eine Stiftung garantiert langfristig verlässliche Einnahmen und ist deshalb als verlässlicher Baustein einer langfristigen Gebäudekonzeption zu sehen.

**Fazit: Durch eine Stiftung fließt dem Haushalt langfristig verlässlich neues Kapital zu. Die Frage einer Stiftungsgründung ist deshalb im Zuge der Umsetzung der Gebäudekonzeption zu stellen und zu klären.**

## **6. Anmerkung: Verkauf von Pfarrhäusern / Dienstwohnungen**

Zum Thema Verkauf von Pfarrhäusern und Anmietung von Pfarrwohnungen / -häusern ist festzuhalten:

- Mieten werden nicht von der Landeskirche erstattet, sondern sind aus dem Budget der Kirchengemeinde zu bestreiten (laufender Haushalt).
- Bei Pfarrhäusern im Kirchenbesitz werden dagegen Maßnahmen mit 50% vom Ausgleichsstock und 10% vom Kirchenbezirk bezuschusst.
- Grundsätzlich bleibt die Wohnlast für Pfarrer/-innen bei der Kirchengemeinde.
- Der Vorteil von Mietlösungen liegt in der Kalkulierbarkeit (⇒ keine Sanierungskosten) und der Flexibilität (⇒ Kündigung von Mietverträgen). Probleme ergeben sich bei der Funktionalität von Mietobjekten (⇒ Amtsräume) sowie durch eine zumindest kurzfristige stärkere Haushaltbelastung (⇒ durch Jahresmieten, die über dem derzeitigen Kostenvolumen der Pfarrhäuser liegen).
- Bei reduzierten Pfarrstellen (50% / 75%) bleibt die Wohnlast in vollem Umfang erhalten, d.h. es ergeben sich keine Einsparungen durch Stellenreduzierung.
- **Beispielrechnung Mietkosten einer Pfarrwohnung / eines Pfarrhauses:** Bei 150 qm Wohnfläche und der durchschnittlichen Nettomiete in Esslingen von 6,91 € pro Quadratmeter ergeben sich 1.037 € pro Monat. Legt man den höheren Standard eines Neubaus ab 1997 zu Grunde (8,15 €) so ergeben sich 1.223 €. Die Jahresmiete beträgt auf Basis dieser Prämissen zwischen 12.500 € und 14.700 €. Dafür entfallen bei einem Pfarrhaus ca. 5.000 € an Kosten pro Jahr. Insgesamt ergibt sich also eine zusätzliche Belastung des laufenden Haushalts von ca. 8.000 € pro Jahr und Pfarrhaus. Diese sind dem Investitionsrisiko bzw. dem Investitionsbedarf eines Pfarrhauses gegenüber zu stellen.

**Fazit: Die Abgabe von Pfarrhäusern wirkt sich im Haushalt dann spürbar positiv aus, wenn auch die zugehörige Pfarrstelle entfällt. Ansonsten sind Pfarrhäuser die am wenigsten kostenintensiven Gebäude und für eine langfristige Gebäudekonzeption nur bedingt relevant. Interessant sind sie ggf. unter dem Aspekt der Verkaufserlöse zur Refinanzierung von Investitionen.**

## **7. Schlussbemerkung der Arbeitsgruppe**

Die AG Gebäudekonzeption schlägt den Kirchengemeinderäten vor, die Szenarien zu beraten und die Entscheidung für ein Szenario im Sinne einer nachhaltigen Haushaltskonsolidierung und zur Sicherung der langfristigen Handlungsfähigkeit der evangelischen Kirche in Unterboihingen & Wendlingen zu treffen.

Die Arbeitsgruppe bittet die Kirchengemeinderäte die Chance zu ergreifen, jetzt gemeinsam Zukunft zu gestalten und notwendige Entscheidungen nicht aufzuschieben.

## V. Weitere Vorgehensweise

- Präsentation und Erläuterung des Abschlussberichts (⇒ Tischvorlage)
- Beratung in den KGREN und Rückmeldung an die AG (⇒ Protokollauszug)
- Gemeindeversammlung mit kompakter Präsentation und Aussprache
- Beschlüsse der KGRe zu den weiteren Schritten (⇒ je nach Szenario.)
  - Schätzung der Immobilien über den Stadtrat (Kosten)
  - Erlöskorridor für den Verkauf der Immobilien ermitteln
  - Rückzahlungen an Zuschussgeber im Fall des Verkaufs klären
  - Kostenkorridor Neubau Johanneskirche
- Beschluss der Gebäudekonzeption durch die Kirchengemeinderäte in 2012
- Umsetzung der Beschlüsse.

## VI. Zusammensetzung der Arbeitsgruppe

- KGR Hans-Georg Class (U)
- KGRin Andrea Fausel (W)
- KGRin Elke Hahn (U / Kirchenpflege)
- KGRin Angelika Neufert (W / Kirchenpflege)
- KGR Michael Schramm (W)
- KGR Siegfried Starz (U)
- Pfr. Helmut Buchmann (U)
- Pfr. Stefan Wannewetsch (W)
- Pfr. Frank Wößner (Moderation)

## VII. Schlussbemerkung

Ich bedanke mich für die gute Zusammenarbeit und wünsche den Kirchengemeinden Unterboihingen & Wendlingen viel Erfolg bei der Umsetzung einer langfristig finanzierten und die Gemeindefarbeit bestmöglich unterstützenden Gebäudekonzeption.

Tübingen, den 2. Juli 2011

*gez. Frank Wößner*

## VIII. Anhang

### 1. Differenzierte Berechnung der Herstellungskosten

Gebäude	Baujahr	Letzte General- sanierung	Gebäude- versicherungs- anschlag 1914 in Mark *	Baukosten- index**	Herstellungswert (GVA x Index) in €
Eusebius-Kirche	1448		105.300	972,1	<b>1.023.621</b>
Gemeindehaus	1928	1987	113.960	746,6	<b>850.825</b>
Wohnungen Gemeindehaus	1928	1987	23.340	746,6	<b>174.256</b>
Pfarramt 1 Im Städtle	1965		33.400	541,7	<b>180.928</b>
Pfarramt 2 Uhlandstr.	1979		31.000	592,4	<b>183.644</b>
Acker, Im Eschle					<b>0</b>
Johannes-Kirche	1963		201.000	792,5	<b>1.592.925</b>
Pfarrhaus	1961		33.200	721,2	<b>239.438</b>
Gemeindehaus	1953	2010	42.840	1.197,8	<b>513.156</b>
Kindergarten	1953	2010	31.360	1.197,8	<b>375.644</b>
Friedhof					<b>0</b>
<b>Summen:</b>			<b>615.400</b>		<b>5.134.438</b>

### 2. Berechnung der Gebäuderücklagen

Gebäude	Herstellungs- wert in €	Anteil Fremdmittel (Opfer&Spenden, Ausgleichs- stock, Kirchenbezirk)		Anteil Eigenmittel (Kirchensteuer)		Nutzungs- dauer (Jahre)	Durchschnittliche Rücklagen-bildung p.a.
		%	absolut	%	absolut		
Eusebius-Kirche	1.023.621	84%	859.842	16%	163.779	75	<b>2.184</b>
Gemeindehaus	850.825	55%	467.954	45%	382.871	50	<b>7.657</b>
Wohnungen Gemeindehaus	174.256	0%	0	100%	174.256	50	<b>3.485</b>
Pfarramt 1 Im Städtle	180.928	61%	110.366	39%	70.562	50	<b>1.411</b>
Pfarramt 2 Uhlandstr.	183.644	61%	112.023	39%	71.621	50	<b>1.432</b>
Acker, Im Eschle							
Johannes-Kirche	1.592.925	60%	955.755	40%	637.170	75	<b>8.496</b>
Pfarrhaus	239.438	61%	146.057	39%	93.381	50	<b>1.868</b>
Gemeindehaus	513.156	55%	282.236	45%	230.920	50	<b>4.618</b>
Kindergarten	375.644	88%	330.567	12%	45.077	50	<b>902</b>
Friedhof							
	<b>5.134.438</b>		<b>3.264.800</b>		<b>1.869.639</b>		<b>32.053</b>

### 3. Differenzierte Darstellung der laufenden Kosten pro Gebäude

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Lfd. Nr.	Gebäude	Kosten lfd. Betrieb	Kosten lfd. Gebäudeunterhalt 2,5%	Kosten ohne Personal-kosten	Personalkosten Hausmeister	Personalkosten Reinigung	Personalkosten Mesner	Personalkosten Orgeldienst	Personalkosten gesamt	Brutto-Kosten gesamt	Einnahmen (Miete u.ä.)	Netto-Kosten	Rücklagen-zuführung neu nach WH	Zukünftige Netto-Aufwendungen
1	Eusebius-Kirche	3.775	2.633	6.408	2.378		13.270	21.500	37.148	43.556	1.181	42.375	2.184	44.559
2	Gemeindehaus*	11.203	3.433	14.636	24.610				24.610	39.246	16.911	22.335	11.142	33.477
3	Pfarramt 1 Im Städtle	6.079	1.000	7.079		800			800	7.879	3.611	4.268	1.411	5.679
4	Pfarramt 2 Uhlandstr.	2.509	1.000	3.509		800			800	4.309	686	3.623	1.432	5.055
5	Acker, Im Eschle	11	0	11					0	11	77	-66	0	-66
6	Johannes-Kirche	3.972	5.025	8.997	1.735	4.230	4.730	7.010	17.705	26.702	4.969	21.733	8.496	30.229
7	Pfarrhaus	1.975	1.000	2.975		480			480	3.455		3.455	1.868	5.323
8	Gemeindehaus	4.013	1.071	5.084	2.715	3.230			5.945	11.029		11.029	4.618	15.647
9	Kindergarten	8.284	784	9.068		18.250			18.250	27.318	19.200	8.118	902	9.020
10	Friedhof	236	150	386	3.410				3.410	3.796	9.417	-5.621	0	-5.621
	<b>Summe</b>	<b>42.057</b>	<b>16.096</b>	<b>58.153</b>	<b>34.848</b>	<b>27.790</b>	<b>18.000</b>	<b>28.510</b>	<b>109.148</b>	<b>167.301</b>	<b>56.052</b>	<b>111.249</b>	<b>32.053</b>	<b>143.302</b>