



Erzdiözese  
Freiburg

# Immobilien und Projekte



## Themenübersicht

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



# Allgemeine Hinweise zu Immobilien und Gebäuden

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

Im Zusammenhang mit „Kirchenentwicklung 2030“ soll die „Pastorale Gebäude- und Immobilienkonzeption“ fortgeschrieben werden.

Gebäudebestandserfassungen sind schon möglich und werden mit 75 % bezuschusst.



# Das Immobilienvermögen der Kirchengemeinden

4969  
Immobilien

- 2048 Kirchen und sakrale Gebäude
- 942 Pfarrhäuser
- 740 Kindergärten
- 682 Gemeindehäuser
- 253 Mietgebäude/sonstige Gebäude
- 304 Sonstige Gebäude





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

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

## **Pfarrhaus:**

als ***Dienststz 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.



## **Kindergarten:**

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

Bauliche Verbindungen zu sonstigen Räumlichkeiten der Kirchengemeinde sind zu vermeiden.

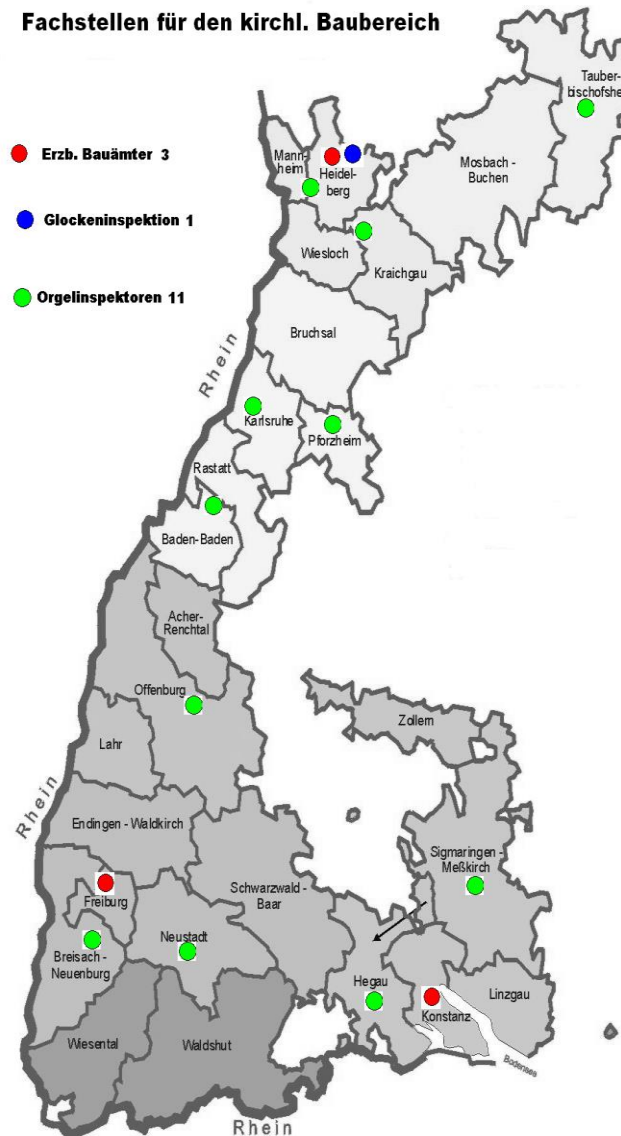
Errichtung auf kommunalem Grundstück (Erbbaurecht) ist nicht möglich.

## **Mietgebäude:**

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



## Fachstellen für den kirchl. Baubereich



## Erzb. Bauämter in Freiburg, Heidelberg und Konstanz

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

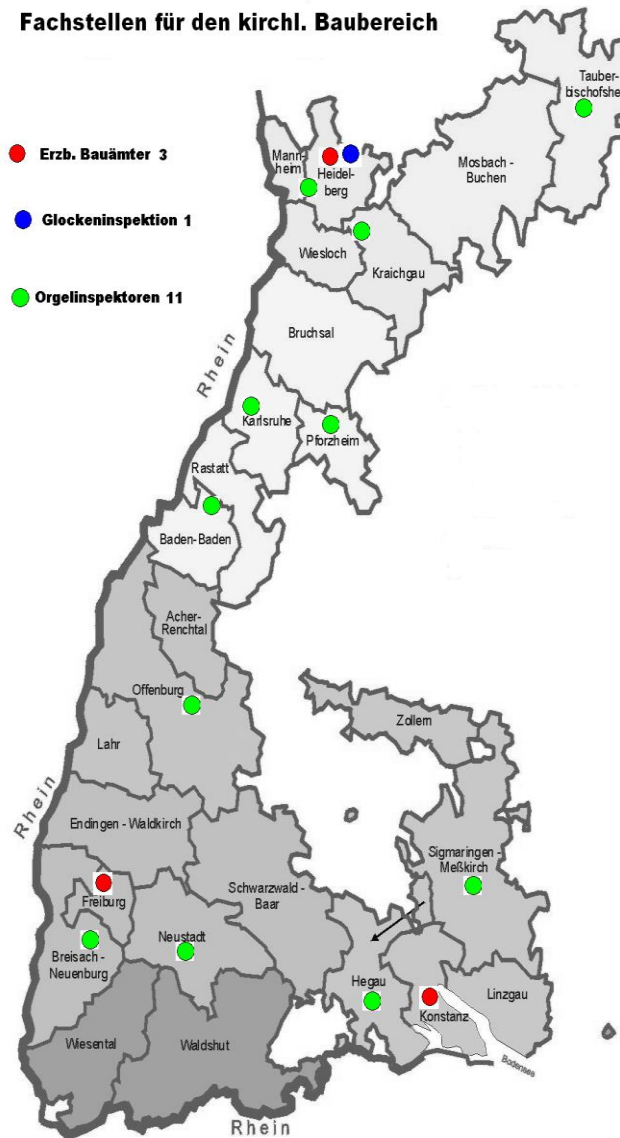


## Fachstellen für den kirchl. Baubereich

● Erzb. Bauämter 3

● Glockeninspektion 1

● Orgelinspektoren 11



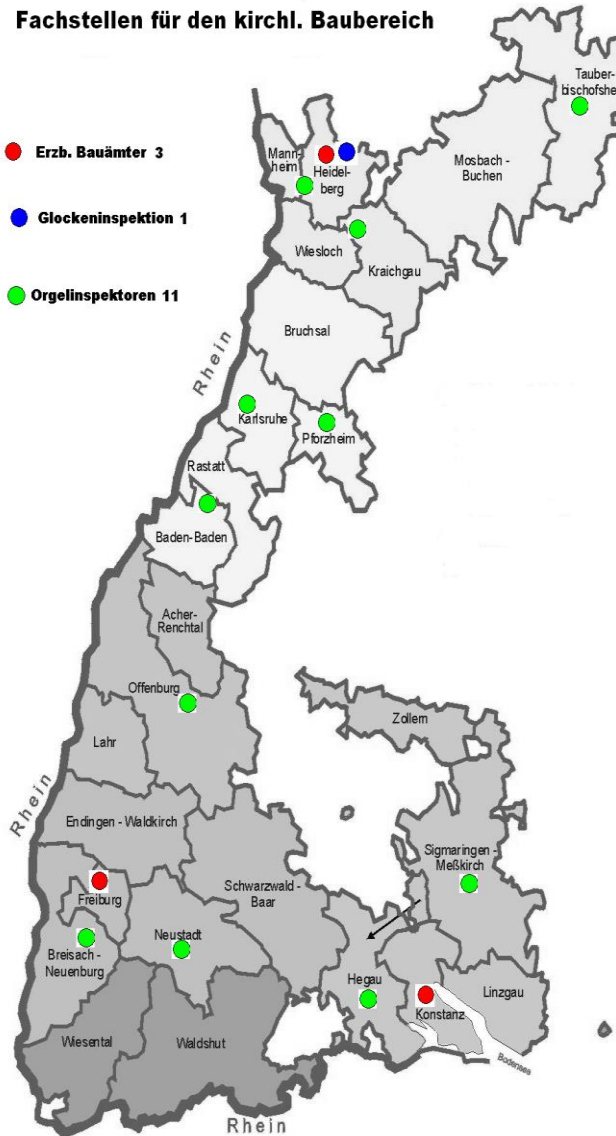
## Glockeninspektion in Heidelberg

- 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



### Fachstellen für den kirchl. Baubereich

- Erzb. Bauämter 3
- Glockeninspektion 1
- Orgelinspektoren 11



## 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



# **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**



# Ziele kirchlicher Bautätigkeit

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



# Zuständigkeit und Verantwortung für die Bautätigkeit

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



# Genehmigungspflichtige Projekte

## 1. Allgemeine Genehmigungstatbestände:

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



# Genehmigungspflichtige Projekte

## 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



# Planungs- und Genehmigungsverfahren

- **Schritt 1 - Grundsatzentscheidung**
- **Schritt 2 - Grundlagenermittlung und Vorplanung**
- **Schritt 3 – Planungsgenehmigung**
- **Schritt 4 – Projektgenehmigung**
- **Schritt 5 – Durchführung des Projektes**
- **Schritt 6 – Abschluss des Projektes**



# Planungs- und Genehmigungsverfahren

## Projektgenehmigung

Nach Fertigstellung der Entwurfsplanung und der Kostenberechnung fassen der Pfarrgemeinderat und der Stiftungsrat die Beschlüsse über das Projekt 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 eines Projektes durch das Ordinariat die **Veranschlagung des Projektes im Haushaltsplan** voraus.

Ist ein Projekt im Haushaltsplan nicht veranschlagt, muss ggf. ein Nachtragshaushalt verabschiedet werden.



## Veranschlagung von Projekten im Haushalt

Die Genehmigungsfähigkeit eines Projektes 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 Projekte zu vermeiden und andererseits möglichst eine vollständige Veranschlagung der notwendigen, realisierbaren und genehmigungsfähigen Projekten zu erreichen, wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Verrechnungsstelle und ggf. dem Ordinariat empfohlen.



# Mit Fertigstellung des Projektes beginnt eine neue Gebäudeverantwortung

Nach Fertigstellung eines Projektes ist darauf zu achten, dass

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

• .



## Besondere Hinweise zur Planung und Durchführung von Projekten

- 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.



## Hinweise zur Finanzierung von Projekten

Alle projektbezogenen Aufwendungen (insbes. Planungs- und Baukosten) und Erträge fließen in die GuV der Kirchengemeinde und haben unmittelbare und i. d. R. auch erhebliche Auswirkungen auf das Jahresergebnis.

Erträge sind insbesondere:

- Zuschüsse aus dem Bauförderfonds (bei GKG: Globalzuweisung)

Die Bewilligung des Zuschusses erfolgt im Zuge der Genehmigung der Maßnahme. Die Zuschussgrundsätze sind in der Schlüsselzuweisungsordnung der Erzdiözese verankert. Zu ungenehmigt begonnenen bzw. ausgeführten Maßnahmen ist ein Zuschuss nicht möglich.

- Sonderposten (Spenden)

Beratung durch die Stabsstelle **Fundraising** im Erzb. Ordinariat möglich



# Hinweise zur Finanzierung von Projekten

- Zuweisung eines Baufördervereins
- Zuschüsse Dritter  
Stiftungen (z.B. Breisgauer Religionsfonds), Bund, Land, Kommunen

Zur Reduzierung des Aufwands tragen Eigenleistungen bei



## Hinweise zur Finanzierung von Projekten

Projekte haben i. d. R. auch Auswirkung auf die Zusammensetzung des Eigenkapitals der Kirchengemeinde: für den Ausgleich des ungedeckten Aufwandes werden Rücklagen der Pfarreien (§28 KVO III) oder zweckgebundene Rücklagen herangezogen.

Um Liquiditätsengpässe zu vermeiden, werden Darlehen in Höhe von max. einem Drittel der Projektkosten bewilligt. Der Schuldendienst wird derzeit und vorbehaltlich der Zustimmung der Kirchensteuervertretung nach der Schlüsselzuweisungsordnung mit 40 % bezuschusst. Der verbleibende Schuldendienst ist aus Mitteln der Kirchengemeinde zu bestreiten.



Für Projekte der Kirchengemeinden wurden erstmalig die Zuschüsse aus dem Bauförderfonds (ehemals Ausgleichsstock) im HH-Plan des Bistums definiert.

Auszug:

#### 1.1 Kirchen und Kapellen

Außenrenovation, Heizungerneuerung / -sanierung, Glockenanlage, Stützmauern, Treppenanlage, barrierefreier Zugang, Ver- und Entsorgungsleitungen	1/3 der maßgeblichen Gesamtkosten
Innenrenovation, Ausstattung / Einrichtung, Kunst, Orgel	25 % der maßgeblichen Gesamtkosten
Außenanlage, Kirchplatzgestaltung	10 % der maßgeblichen Gesamtkosten

#### 1.2 Gemeindehäuser, Kindertageseinrichtungen, Mietobjekte

Gemeindehaus	20 % der maßgeblichen Gesamtkosten
Kindertageseinrichtungen	10 % der maßgeblichen Gesamtkosten
Vermietete Häuser / Wohnungen / Ferienheime	10 % der maßgeblichen Gesamtkosten



Für Projekte der Kirchengemeinden wurden erstmalig die Zuschüsse aus dem Bauförderfonds (ehemals Ausgleichsstock) im HH-Plan des Bistums definiert.

Auszug:

### 1.3 Pfarrhäuser

Maßnahmen an der <b>Pfarrwohnung</b> , die einem Pfarrer zugewiesen ist (auch Ruhestandsgeistlicher)	1/3 der maßgeblichen Gesamtkosten
Maßnahmen an der <b>vermieteten Pfarrwohnung</b>	10 % der maßgeblichen Gesamtkosten
Maßnahmen in <b>Pfarrbüroräumen</b>	20 % der maßgeblichen Gesamtkosten
Maßnahmen in Pfarrbüroräumen bei Neueinrichten eines <b>zentralen Pfarrbüros:</b>	30 % der maßgeblichen Gesamtkosten

### 1.4 Energetische Baumaßnahmen; qualifiziertes Energiegutachten; Brandschutzgutachten; E-Check; PV-Anlagen

Energetische Baumaßnahmen, die in dem Gutachten empfohlen werden	Erhöhung des jeweiligen Regelzuschusses für die empfohlenen energetischen Maßnahmen um 50 % (auf das 1,5-fache)
--	---



**Soweit Projekte 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.**

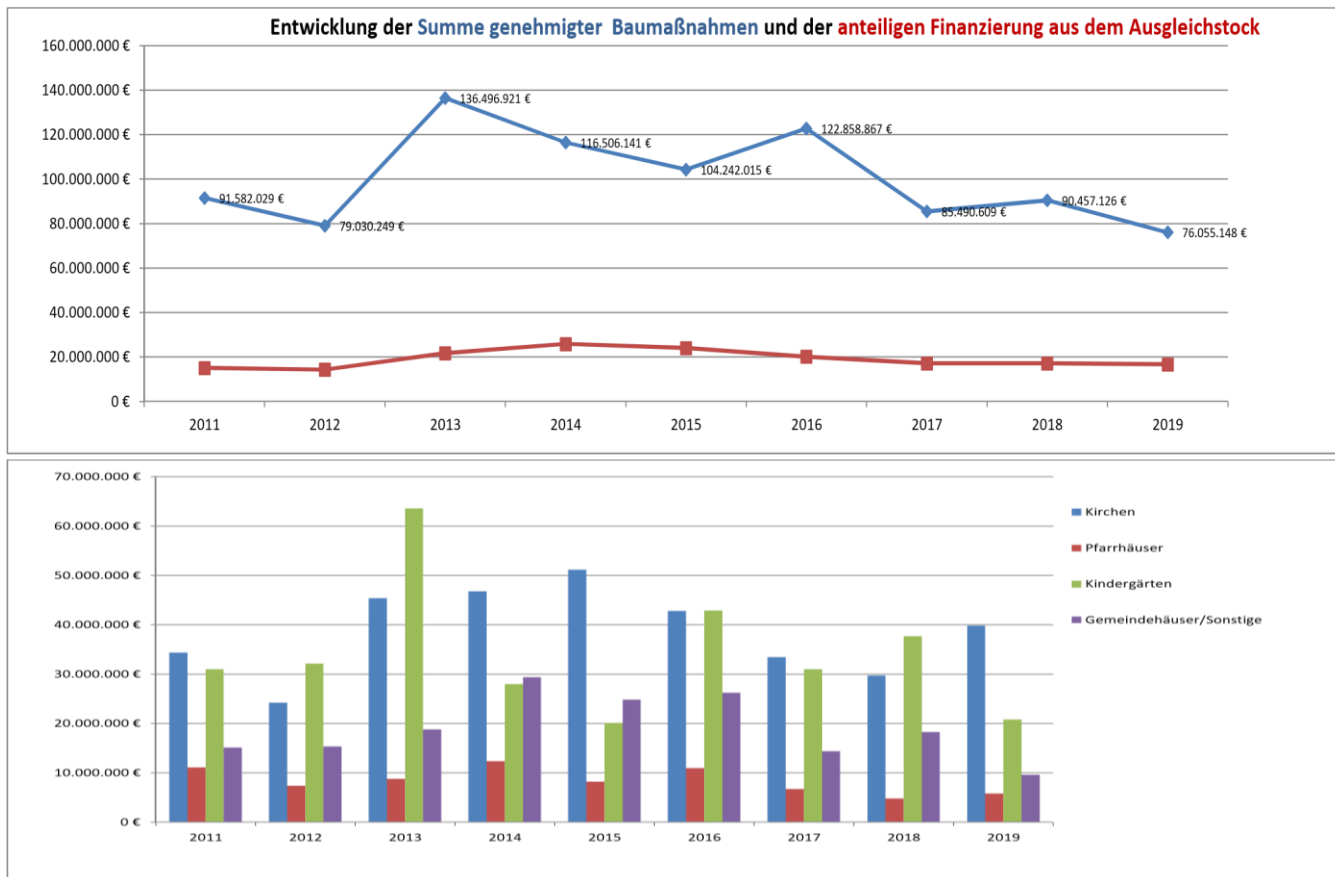


# Genehmigte Baumaßnahmen der Kirchengemeinden in den Jahren 2011 bis 2019

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Kirchen	34.362.051 €	24.186.198 €	45.367.097 €	46.765.321 €	51.150.437 €	42.812.638 €	33.423.647 €	29.704.928 €	39.823.927 €
Pfarrhäuser	11.094.856 €	7.386.802 €	8.777.315 €	12.366.753 €	8.201.413 €	10.935.609 €	6.725.924 €	4.805.307 €	5.814.728 €
Kindergärten	31.001.296 €	32.130.184 €	63.586.312 €	27.987.018 €	20.085.851 €	42.902.140 €	30.974.899 €	37.699.037 €	20.805.523 €
Gemeindehäuser/ Sonstige	15.123.826 €	15.327.065 €	18.766.197 €	29.387.049 €	24.804.314 €	26.208.480 €	14.366.139 €	18.247.854 €	9.610.969 €
<b>Gesamt</b>	<b>91.582.029 €</b>	<b>79.030.249 €</b>	<b>136.496.921 €</b>	<b>116.506.141 €</b>	<b>104.242.015 €</b>	<b>122.858.867 €</b>	<b>85.490.609 €</b>	<b>90.457.126 €</b>	<b>76.055.148 €</b>
Zuschüsse Ausgleichstock	15.209.863 €	14.390.339 €	21.736.199 €	25.926.506 €	24.078.967 €	20.242.370 €	17.228.357 €	17.187.061 €	16.766.563 €



# Genehmigte Baumaßnahmen der Kirchengemeinden in den Jahren 2011 bis 2019





# Bausubstanzerhaltungsrückstellung

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

Keine Abschreibung

Darstellung des Wertverzehrs bzw. des jährlich zurück zu legenden Betrags für künftige Projekte erfolgt mit der „Bausubstanzerhaltungsrückstellung“



## Finanzielle Deckung BSER

Zur finanziellen Deckung der BSER dienen die zweckgebundenen Mittel für Kirchen und Gemeindehäuser sowie 40 % aus Mieteinnahmen, wenn die Bausubstanz nicht „ausreichend“ mit Projekten oder Investitionen über 2.500 € erhalten wird.

Für die Kirche mit der BGF von 700 qm bzw. Innenraumfläche von 550 qm gibt es 24 Punkte, also 13.824 €. Wenn pro Jahr mehr als 18.180 € (ausgehend von der BSER i.H.v. 32.004 €) investiert werden, reduziert sich die Pflicht zur finanziellen Deckung bis auf 0 €.



## FMBSER

Soweit die BSER nicht finanziell bzw. durch Projekte oder Investitionen gedeckt ist, werden auf der Aktivseite der Bilanz die „Fehlenden Mittel zur Bausubstanzerhaltung“ ausgewiesen.

Zur Reduzierung der FMBSER ist die Hälfte von Jahresüberschüssen zu verwenden. Ergänzend sind freiwillige Reduzierungen möglich.



Erzdiözese  
Freiburg

**Fragen?**



Erzdiözese  
Freiburg

**Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit!**