

EKHN · 64276 Darmstadt

An
die Kirchengemeinden
die Dekanate
die Regionalverwaltungen
die Propsteien
die Mitglieder des synodalen Bauausschusses

Oberkirchenrat
Thorsten Hinte
Leiter Dezernat 3
Finanzen, Bau und Liegenschaften

■ Paulusplatz 1, 64285 Darmstadt

■ Telefonzentrale 06151 4050
Durchwahl 06151-405-202

■ thorsten.hinte@ekhn.de
www.ekhn.de

Aktenzeichen: 5001-23
14. November 2022

Baugenehmigungspraxis bei Erstellung der Gebäudebedarfs- und -entwicklungspläne

Sehr geehrte Kirchengemeinde- und Dekanatssynodalvorstände,

am 12. März 2022 ist das **Gesetz zum Gebäudebedarfs- und Entwicklungsplan (GBEPG)** in Kraft getreten. Zahlreiche Rückmeldungen haben uns gezeigt, dass neben den publizierten fachlichen Arbeitshilfen zusätzliche Erläuterungen zum Verständnis des weiteren Vorgehens und der Genehmigungspraxis für Baumaßnahmen benötigt werden. Deswegen schreiben wir Ihnen heute. Bitte beziehen Sie Ihre Fachausschüsse und weitere Beteiligte, die sich bei diesen Fragen engagieren, in diese Informationen ein.

Das Gesetz mit der Zielsetzung des qualitativen Konzentrationsprozesses für die Gebäude in der EKHN sieht vor, dass in den einzelnen Dekanaten unter Beteiligung der Nachbarschaftsräume zunächst ein **Identifikations- und Kategorisierungsprozess für jedes Gebäude** bzw. Nutzungseinheit bis spätestens Ende 2026 erfolgt (erster Schritt):

- Kategorie A: nachhaltiges Gebäude / Nutzung; auch künftig gesamtkirchliche Zuweisungen,
- Kategorie B: perspektivisch nicht nachhaltig erforderliches Gebäude/Nutzung; reduzierte gesamtkirchlichen Zuweisungen,
- Kategorie C: Gebäude/Nutzung nicht nachhaltig; künftig keine gesamtkirchlichen Zuweisungen.

Die Arbeitsschritte zum Erstellen der Gebäudebedarfs- und -entwicklungspläne (GBEP) werden in den kommenden Jahren mit Vorrang durch das Referat Kirchliches Bauen in enger Abstimmung mit weiteren Stellen der Kirchenverwaltung, u.a. dem Liegenschaftsreferat, begleitet.

Wie wirkt sich diese Aufgabenstellung in den nächsten Jahren auf die Planung und Genehmigung von konkreten Baumaßnahmen aus?

➔ Im Zeitraum der nächsten vier Jahre bis zur vollständigen Umsetzung des neuen Kirchengesetzes müssen wir aus unserer gemeinsamen Verantwortung für einen sorgsam Umgang mit unseren Gebäuden und Kirchensteuererträgen Fehlinvestitionen vermeiden.

- ➔ Umgekehrt können dringliche Bauvorhaben nicht sämtlich um mehrere Jahre verschoben werden.
- ➔ Größere Projekte wie Generalsanierungen von Gemeindehäusern, An- und Umbauten mit Funktionsanpassungen müssen erst einmal zurückgestellt werden.
- ➔ Auch neue Konzepte zu baulichen Anreicherungen von Kirchengebäuden („Kirche kann mehr“) müssen zunächst im gesamten Nachbarschaftsraum und mit dem Dekanat abgestimmt sein, und können somit erst nach abgeschlossenem GBEP im Dekanat umgesetzt werden

In einem zweiten Schritt im Anschluss an die GBEP werden sogenannte **Masterpläne** erstellt werden. Diese beinhalten dann zum einen

- die **Substanzerhaltung** der Gebäude in Kategorie A und ggf. auch für B-Gebäude, und zum anderen,
- welche baulichen **Funktionsertüchtigungen** insbesondere in Kategorie A-Gebäuden geplant und finanziell durchgeführt werden können.

Die dafür erforderliche konkrete Baukonzeptentwicklung und Priorisierung der Baumaßnahmen erfolgt in Abhängigkeit von den dann zur Verfügung stehenden Budgets und der Baukostenentwicklung. Diese Phase wird wie bisher durch die regionale Baubetreuung der Kirchenarchitekt*innen begleitet werden.

Von den vorstehenden Regularien abweichende Vorgehensweisen sehen wir für bestimmte Konstellationen vor:

- ➔ Für Baumaßnahmen, welche auf Grund ihrer **Dringlichkeit** zeitnah umgesetzt werden müssen. Im Rahmen der jährlichen Gebäudebegehungen können anhand der Protokollvorlage bzw. Checkliste zur Gebäudebegehung der Zustand und ein eventueller unmittelbarer Handlungsbedarf am Gebäude durch die Kirchengemeinde erfasst werden und an die Teams der regionalen Kirchenarchitekt*innen weitergeleitet werden.

[Informationen für Kirchengemeinden aus dem Baubereich - EKHN-Intranet.](#)

Insbesondere im Hinblick auf die hohen Baupreise, die Bauindexsteigerung liegt z.Zt. bei 21 % gegenüber dem Vorjahr, die starke Auslastung von Handwerksbetrieben und Planungsbüros sowie die erheblichen Materialengpässe wollen wir aber nicht zwingende Baumaßnahmen auf die Zeit nach Abschluss des Gebäudestrukturprozesses ab 2027 verschieben.

- ➔ **Notwendige Vakanzsanierungen von Pfarrhäusern** für die Verkündigungsteams in den perspektivischen Nachbarschaftsräumen werden nach einem abgestimmten vorgezogenen Kategorisierungsverfahren für alle vorhandenen Pfarrhäuser im voraussichtlichen oder bereits beschlossenen Nachbarschaftsraum zusammen mit dem Dekanat bestimmt und auch schon vor Rechtskraft des GBEP des jeweiligen Dekanats kirchenaufsichtlich genehmigt und baulich umgesetzt.
- ➔ Ebenso werden geplante **Gebäudeveräußerungen** in einer Vorab-Kategorisierung gemeinsam bewertet, damit vermieden wird, dass Gebäude der Kategorie A verfrüht aufgegeben werden.

- Sind Nachbarschaftsräume bereits vorab definiert und von den jeweiligen Dekanatsynoden beschlossen, und besteht zwischen den Kirchengemeinden und dem DSV Einvernehmen, wo die gebündelten Verwaltungsbüros für alle Kirchengemeinden im Nachbarschaftsraum eingerichtet werden sollen, kann auch ausnahmsweise für **vorgezogene Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen** die kirchenaufsichtliche Genehmigung erteilt werden, bevor der endgültige GBEP beschlossen wurde.

Gerne verweisen wir in diesem Zusammenhang auf unsere Handreichung „Leitlinien für den qualitativen Konzentrationsprozess im Rahmen des Gebäudebedarfs- und -entwicklungsplans (GBEP) im Dekanat“.

https://unsere.ekhn.de/fileadmin/content/ekhn.de/download/intern/ekhn2030/Handreichungen/Leitlinien_GBEP.pdf

Wir sind uns bewusst, dass uns der bevorstehende Gebäudekonzentrationsprozess gemeinsam viel abverlangen wird. Wir haben Verständnis für kritische Rückmeldungen und sind dankbar für konstruktive Kritik. Als Dezernat der Kirchenverwaltung sehen wir unsere Verantwortung, für Sie verlässlich und kompetent, aber auch konsequent einen komplexen Prozess über mehrere Jahre zu steuern. Wir möchten Sie fachlich bestmöglich begleiten und transparente Beteiligungsprozesse ermöglichen. Bitte haben Sie aber auch Verständnis dafür, dass wir Ihnen im wörtlichen Sinne Zumutungen nicht ersparen können und Entscheidungen oder Verfahren Sie nicht immer zufrieden stellen werden.

Für Rückfragen stehen Ihnen sowohl Ihre Teams der regionalen Kirchenarchitektinnen ([Informationen für Kirchengemeinden aus dem Baubereich - EKHN-Intranet](#)) sowie die Kirchenarchitektinnen Frau Ebenritter, Frau Reiniger-Pointner sowie Frau Suden gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Hinte

Dezernat Finanzen, Bau und Liegenschaften



Schulz

Referat Kirchliches Bauen



Keller

Referat Liegenschaften und Baurecht