

# Bauen in der Kirchengemeinde

Der KGR ist nach der Kirchengemeindeordnung für die ordnungsgemäße Verwaltung des Ortskirchenvermögens und der ortskirchlichen Stiftungen (§§ 41 f. KGO) zuständig. Zu dem Vermögen einer Kirchengemeinde gehören nicht zuletzt die unbebauten und bebauten Grundstücke.

Seit April 2023 ist bei allen Bauvorhaben grundsätzlich das [Rundschreiben zur OIKOS-Strategie](#) zu beachten.

## Bauleitpläne

Bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) sind die bürgerlichen Gemeinden verpflichtet, auch die Kirchengemeinden als Träger öffentlicher Belange zu hören, da bei der Aufstellung der Bauleitpläne die von den Kirchen festgestellten Erfordernisse für die kirchliche Arbeit zu berücksichtigen sind.

Auch bei Sanierungsvorhaben in alten Ortskernen ist eine Beteiligung der Kirchengemeinde geboten, wenn im Sanierungsgebiet kirchengemeindeeigene Gebäude liegen oder größere Baumaßnahmen in der Nachbarschaft von kirchlichen Gebäuden vorgesehen sind.

Schwierige Stellungnahmen zur Bauleitplanung sollte die Kirchengemeinde mit dem OKR abstimmen, insbesondere dann, wenn Bauflächen für spätere kirchliche Bauvorhaben ausgewiesen werden sollen.

## Neubauvorhaben

Jedes Neubauvorhaben einer Kirchengemeinde bedarf der Genehmigung des Oberkirchenrats (§ 50 Abs. 1 Nr. 10 KGO). Die Genehmigung wird dann erteilt, wenn die Planung anerkannt wird und die Finanzierung gesichert ist. Letzteres ist dann gegeben, wenn jeweils zwei Drittel der Eigenmittel der Kirchengemeinde und der Kirchenbezirkszuweisung vorhanden sowie andere Zuschüsse verbindlich zugesagt sind.

Es ist bei Neubauvorhaben sinnvoll, wenn eine frühzeitige Abstimmung zwischen Kirchengemeinde, Kirchenbezirk und OKR erfolgt, um Fragen des Raumprogramms, der Finanzierung, der Folgekosten, des Grundstücks sowie der Architektenauswahl zu erörtern. Wenn hier zwischen Kirchengemeinde und OKR eine Abstimmung stattgefunden hat, die Kosten überschlägig geschätzt wurden und die Finanzierung der Folgekosten gesichert ist, kann der Kirchenbezirksausschuss über die Aufnahme des Bauvorhabens in die so genannte Bauübersicht des Kirchenbezirks entscheiden. Eine Architektenbeauftragung durch den OKR ist möglich, wenn jeweils die Hälfte der erwarteten Eigen- und Bezirksmittel vorhanden ist und der Ausschuss für den Ausgleichstock dem Vorhaben grundsätzlich zugestimmt hat.

Noch mehr als bisher ist darauf zu achten, dass die Folgekosten so gering wie möglich gehalten werden. Dazu hilft vor allem energieeffizientes Bauen mit optimaler Wärmedämmung. Weiterhin muss darauf geachtet werden, dass die geplanten Baukosten eingehalten werden. Beides erfordert von einer Kirchengemeinde als Bauherrschaft bereits während der Planungsphase besondere Aufmerksamkeit und Sorgfalt.

Generell ist zu sagen, dass ein größeres Bauvorhaben (Neubau, Umbau oder Instandsetzungsvorhaben) die Arbeit im KGR maßgeblich bestimmt; deshalb empfiehlt sich dringend die Einrichtung eines Bauausschusses. Trotzdem wird auch der KGR regelmäßig damit befasst sein. Viele Sitzungen sind notwendig, um eine ordnungsgemäße Planung und

Durchführung des Vorhabens zu gewährleisten. Der OKR begleitet dabei nach Kräften die Kirchengemeinde während der ganzen Planungs- und Bauphase.

## **Auftragsvergabe**

Die Bauleistungen sind grundsätzlich nach der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) auszuschreiben und zu vergeben. Nach Genehmigung des Vorhabens durch den OKR und Vorlage der Baugenehmigung vergibt der KGR die Bauleistungen an die wirtschaftlichsten Bieter.

Der Architekt oder die Architektin und die Handwerker gewährleisten die einwandfreie Erbringung der vertraglich vereinbarten Leistung. Als Gewährleistungsfristen sollten grundsätzlich fünf Jahre vereinbart werden. Während dieser Fristen sind vom KGR in regelmäßigen Abständen Bauschauen durchzuführen (s. Tabelle, „Verfahrensgang bei Bauvorhaben der Kirchengemeinden“). Eventuell festgestellte Mängel sind dem Handwerker bzw. der Baufirma und dem Architekten oder der Architektin durch eine Mängelrüge mit eingeschriebenem Brief mitzuteilen. Dabei ist um baldige Mängelbeseitigung zu bitten. Der KGR hat darauf zu achten, dass die Mängel einwandfrei behoben werden. Der Zeitablauf ist zu dokumentieren.

Wenn Verjährung droht, sollte die Kirchengemeinde die betroffenen Handwerker und den Architekten bitten, auf die Einrede der Verjährung zu verzichten, andernfalls müssten verjährungsunterbrechende Maßnahmen, z.B. gerichtliches Beweissicherungsverfahren oder Klageerhebung, durchgeführt werden. Zu beachten ist, dass bei einer vieljährigen Gewährleistungsfrist nach der VOB eine Mängelrüge die Verjährung unterbricht. Bei einer Gewährleistung nach dem BGB hemmt die Mängelrüge dagegen die Laufzeit der Gewährleistungsfrist. Diese Frist läuft nach Beseitigung der Mängel weiter.

## **Instandsetzungen und Erneuerungen**

Eine Vielzahl größerer Bauschäden und damit umfangreiche Instandsetzungsarbeiten können gering gehalten werden, wenn der KGR sämtliche Gebäude einer regelmäßigen Bauschau unterzieht. Im jährlichen Turnus sollten der KGR oder sachverständige Mitglieder aus seiner Mitte zusammen mit der Kirchenpflegerin oder dem Kirchenpfleger alle Gebäude besichtigen und festgestellte Mängel auflisten, damit entschieden werden kann, ob Bauschäden sofort oder erst später beseitigt werden müssen.

Sind größere Instandsetzungen erforderlich, ist die Bauberatung des OKR anzufordern, damit bei einem Ortstermin der Umfang der Instandsetzungsarbeiten festgestellt und eine grobe Kostenschätzung vorgenommen werden können. Nach einer solchen Bauberatung erhält die Kirchengemeinde vom OKR schriftliche Nachricht, in der das weitere Vorgehen genannt wird.

Instandsetzungen und Umbauten, die einen bestimmten Kostenaufwand überschreiten, bedürfen nach § 50 KGO in Verbindung mit Nr. 79 der AVO der Genehmigung des OKR. Eine Ausnahme bilden hiervon Arbeiten an denkmalgeschützten Gebäuden, die ohne Rücksicht auf die Höhe des Aufwandes zustimmungspflichtig (§ 48 KGO in Verbindung mit Nr. 70 AVO) sind. Der OKR nimmt die Architektenbeauftragung auch bei größeren Instandsetzungen und Umbauten für die Kirchengemeinden auf deren Vorschlag vor, wenn jeweils die Hälfte der erwarteten Eigen- und Bezirksmittel vorhanden ist und bei Großvorhaben der Ausschuss für den Ausgleichstock seine Zustimmung erteilt hat.

## **Förderung durch den Ausgleichstock**

Für größere Instandsetzungsarbeiten und Neubauten sowie für energiesparende Maßnahmen gibt der Ausgleichstock nach Maßgabe der vorhandenen Mittel Zuschüsse. Für Anträge ist hierbei das besonders vorgeschriebene Antragsverfahren zu beachten. Bei allen Neubauten und Baumaßnahmen an vorhandenen Gebäuden mit einem Aufwand ab 750.000 Euro hat der Ausschuss eine Förderung von seiner Zustimmung vor Planungsbeginn abhängig gemacht.

Das Architektenhonorar wird in der Regel vom OKR im Rahmen der Ausgleichstock-Förderung übernommen.

Die Grundsatzbeschlüsse und Förderrichtlinien des Ausgleichstocks werden regelmäßig mit Rundschreiben unter AZ 74.50, bzw. GZ 78.3-1354-03, veröffentlicht und sind ebenfalls im DLP abrufbar.

## **Pfarrhausrenovierung**

Ist bei einem Pfarrerwechsel die Instandsetzung des Pfarrhauses erforderlich, muss der KGR möglichst frühzeitig zusammen mit dem Kämmerer des Kirchenbezirks eine Besichtigung des gesamten Pfarrhauses vornehmen. Der Kämmerer berichtet dem Oberkirchenrat über den Umfang der erforderlichen Arbeiten. Bei größeren Pfarrhausrenovierungen bietet es sich an, einen örtlichen Beratungstermin mit einem Architekten/einer Architektin der Bauberatung des Oberkirchenrats zu vereinbaren. Unter der Voraussetzung, dass die Finanzierung gesichert ist (jeweils die Hälfte der benötigten Eigen- und Bezirksmittel müssen vorhanden sein), kann durch den Oberkirchenrat im Einvernehmen mit dem KGR auf Grundlage des Berichts der Bauberatung ein Architekturbüro mit der Begleitung des Bauvorhabens beauftragt werden. Hinsichtlich der Klärung von Finanzierungsfragen berät die Kirchliche Verwaltungsstelle. Nachdem dem Oberkirchenrat alle erforderlichen Unterlagen (Kämmererbericht, Finanzierungsplan, Instandsetzungsvorschlag und Kostenberechnung des Architekturbüros) vorliegen, kann die Baufreigabe erteilt werden.

Bei einem Pfarrhaus in staatlicher Baulast ist an dem Baudurchgang mit dem Kämmerer zudem das für das Anwesen zuständige Amt des Eigenbetriebs Vermögen und Bau Baden-Württemberg zu beteiligen. Dieses stimmt danach den Instandsetzungsumfang mit dem Oberkirchenrat ab und koordiniert die erforderlichen Arbeiten im weiteren Verlauf.

Bei allen Instandsetzungen und Neubauten sind die so genannten Pfarrhausrichtlinien (Kirchliche Rechtssammlung, Nr. 550, 551) verbindlich anzuwenden.

Weitere Informationen: Evangelischer Oberkirchenrat, Referat 8.1, E-Mail: [okr@elk-wue.de](mailto:okr@elk-wue.de)