

Weiterbauen oder pausieren?

Wählen Sie zwischen den beiden Möglichkeiten

- Hintergründe zur Verwaltungsverordnung gem. KA 2023, Stück 3, Nr. 30

Aufgrund der Erfahrungen, die sich bei der Umsetzung der Immobilienstrategie in den bereits mit den Beratungen gestarteten Pastoralen Räumen ergeben haben, wurde eine wichtige Entscheidung getroffen.

Worum geht es?

Zahlreiche Pastorale Räume und Kirchengemeinden setzen sich aktuell mit den Herausforderungen, Chancen und Rahmenbedingungen der Immobilienstrategie auseinander.

In vielen Fällen liegen allerdings zugleich Bauanträge für genau die Immobilien vor, die zur Erarbeitung einer Immobilienvereinbarung geprüft und bewertet werden.

Die Verantwortlichen in den Kirchengemeinden stecken dabei in einem Dilemma: Die aktuell steigenden Baupreise motivieren zu einer zügigen Realisierung.

Andererseits sind viele Baumaßnahmen nur dann sinnvoll, wenn das Gebäude auch noch lange für die gemeindlichen Zwecke genutzt wird – dies allerdings ist in einer Immobilienvereinbarung erst noch festzulegen. Dies gilt allerdings nicht für Maßnahmen, die zur Substanzerhaltung oder Verkehrssicherung unaufschiebbar sind, oder für Maßnahmen mit erheblicher Finanzierung durch externe Fördergeber.

Aus der Sicht Ihrer Kirchengemeinde haben Sie beim Start in den Beratungsprozess daher zwei grundsätzliche Optionen:

- Zur Vergewisserung, welche Gebäude langfristig in welcher Form genutzt werden sollen, kann es sinnvoll sein, die Maßnahmenplanung zunächst zu unterbrechen und sich für die Einordnung der Gebäude die nötige Zeit zu nehmen. „Ein Schritt nach dem anderen“ lautet dann die Devise.
- Wenn die geplanten Maßnahmen allerdings nicht aufgeschoben werden sollen, muss der Beginn des Beratungsprozesses bis zu ihrer Fertigstellung verzögert werden. Es besteht jedoch das Risiko, dass dies entweder die Gestaltungsoptionen der Immobilienstrategie insgesamt einschränkt oder die knappen Finanzmittel in die „falschen“ Gebäude investiert werden.

Bereiten Sie schon jetzt in Ihren Gremien die Entscheidung vor, welchen Weg Sie gehen wollen. Nutzen Sie die Zeit, dieses wichtige Zukunftsthema gemeinsam zu diskutieren.

Einzelheiten finden Sie in der neuen „Verwaltungsverordnung zur Behandlung geplanter oder laufender Baumaßnahmen bei Beginn des Beratungsprozesses zur Erarbeitung einer Immobilienvereinbarung im Pastoralen Raum“, die Sie im folgenden KA 2023, Stück 3, Nr. 30.

Für Rückfragen stehen Ihnen die wirtschaftlichen Berater des Teams Immobilienberatung, Herr Raphael Fortströer und Herr Thomas Hänsdieke (Tel. 05251 / 125-4848), zur Verfügung.

Bekanntmachungen des Erzbischöflichen Generalvikariates

Nr. 30. Verwaltungsverordnung zur Behandlung geplanter oder laufender Baumaßnahmen bei Beginn des Beratungsprozesses zur Erarbeitung einer Immobilienvereinbarung im Pastoralen Raum

Die Vereinbarung einer Immobilienstrategie für Kirchengemeinden im Pastoralen Raum hat unmittelbare Auswirkung auf die von der Immobilienstrategie betroffenen dienstlich notwendigen Gebäude. Soweit für diese Gebäude bereits Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen geplant sind, ist sicherzustellen, dass diese Maßnahmen nicht in einen Widerspruch zu den Entscheidungen zur Immobilienstrategie geraten.

Sobald ein Beratungsprozess im Rahmen der Immobilienstrategie gestartet wird, werden daher die geplanten Baumaßnahmen in den beteiligten Kirchengemeinden zunächst gestoppt. Maßgeblicher Stichtag ist das Datum des Beratungskontrakts.

Bei Vorliegen einer der folgenden Ausnahmen dürfen die Maßnahmen zunächst weitergeführt werden:

- Es besteht Gefahr im Verzug.
- Die Durchführung der Baumaßnahme ist begonnen, oder es wurden bereits rechtswirksame Aufträge (Baugewerke) zur Durchführung erteilt. Verträge, die zu ihrer Wirksamkeit der kirchenaufsichtlichen Genehmigung bedürfen, sind schwebend unwirksam, solange diese Genehmigung nicht erteilt ist.
- Die Baumaßnahme wird in wesentlicher Höhe durch Dritte finanziert (mind. 20 % der Gesamtkosten).

Die Entscheidung über das Vorliegen der Ausnahmevoraussetzungen obliegt den Bereichen Finanzen und Bauen im Erzbischöflichen Generalvikariat. Zu diesem Zweck ist innerhalb von vier Wochen nach Beginn des Beratungsprozesses ein Antrag in Textform an das Erzbischöfliche Generalvikariat mit Darstellung der Maßnahme und der dazu vorliegenden Ausnahmevoraussetzung zu

stellen. Wird ein entsprechender Antrag nicht gestellt oder ein gestellter Antrag durch das Erzbischöfliche Generalvikariat abgelehnt, ist die betreffende Maßnahme ebenfalls unverzüglich zu stoppen.

Der zeitweilige Stopp der Maßnahme ist den beteiligten Planer- und Architekturbüros umgehend mitzuteilen, um weitere Planungsleistungen zunächst zu vermeiden. Es besteht kein Anspruch auf Bezuschussung vermeidbarer Planungs- und Bauleistungen.

Mit dem Abschluss der Immobilienvereinbarung können die Baumaßnahmen fortgeführt werden, sofern diese der Immobilienvereinbarung entsprechen und die Finanzierung sichergestellt ist. Hierzu erteilt das Erzbischöfliche Generalvikariat mit der Gegenzeichnung der Immobilienvereinbarung eine förmliche Freigabe.

Wenn die Unterbrechung der Maßnahmen länger als sechs Monate andauert, wird für diejenigen Maßnahmen, für die bei Inkrafttreten dieser Regelung bereits eine genehmigungsfähige Entwurfsplanung vorlag, der anteilige Zuschuss aus Kirchensteuermitteln um pauschal 5 %-Punkte der förderfähigen Kosten erhöht. Eine weitergehende Kompensation von verzögerungsbedingten Kostensteigerungen ist ausgeschlossen.

Bei den Altanträgen (Anträge mit genehmigungsfähiger Entwurfsplanung lagen am 30. Juni 2022 im EGV vor) erfolgt zusätzlich eine Günstigerprüfung zwischen alter Förderquote und neu erreichter Förderstufe.

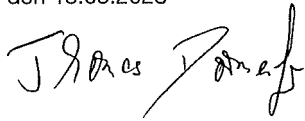
Sollten Baumaßnahmen durch die Immobilienvereinbarung hinfällig geworden sein, so übernimmt das Erzbischöfliche Generalvikariat die bis dahin angefallenen Planungskosten seit dem 01.01.2018, sofern für das Gebäude künftig keine Förderung aus Kirchensteuermitteln erfolgen wird.

Diese Verordnung tritt mit der Veröffentlichung im Kirchlichen Amtsblatt in Kraft. Sie gilt für alle bis dahin

noch nicht gestarteten Immobilienberatungsprozesse
(Datum des Beratungskontrakts) im Erzbistum Paderborn.

Paderborn, den 13.03.2023

L.S.



Ständiger Vertreter

Gz.: 1.8/2221/2/13-2022