Workshop
Gebäudemanagement und Bauverantwortung

Inhalt

- Rechtsgrundlagen
- Durchführung von Baumaßnahmen
- Durchführung von Baumaßnahmen durch Architekten und Architektinnen
- Bauergänzungszuweisungen des Kirchenkreises
- Schönheitsreparaturen Dienstwohnungen
- Weitere Problematiken
- Weiterführende Seiten

Rechtsgrundlagen

- Die Kirchengemeinden (KG) sind verpflichtet, ihre Gebäude in einem ordnungsgemäßen baulichen Zustand zu erhalten und auftretende Mängel unverzüglich zu beseitigen:
  - KG ist Bauherrin
  - Einhaltung des öffentlichen und kirchlichen Baurechts
  - Erhaltung von Baudenkmalen

Rechtsgrundlagen

- 1 x jährlich Baubegehung bei allen Gebäuden durch KV gem. landeskirchlichem Vordruck, ggfs. Delegation
- Alle drei Jahre Baubegehungen durch das Amt für Bau- und Kunstpflege Celle bzw. Lüneburg (ABK)
- KV soll einen ehrenamtlichen Baubeauftragten bestellen

Rechtsgrundlagen

- Beratung durch ABK für alle Gebäude und Beteiligung bei denkmalsgeschützten Gebäuden und Sakralbauten:
  - Bereich Wolfsburg: Herr Ezer
    Tel. 05141 7505-415 bzw. 0171 7661306 oder
    E-Mail: Wolfgang.Ezer@evlka.de
  - Bereich Wittingen: Frau Großmann
    Tel. 04131 8704-16 bzw. 0178 8704112 oder
    E-Mail: Beatrice.Grossmann@evlka.de

Durchführung Baumaßnahmen

- Beachtung des öffentlichen Baurechts und der kirchlichen Vorschriften, z.B.
  - Rechtsverordnung für die kirchliche Bau-, Kunst- und Denkmalpflege (RechtsVOBau, RS 62-1) und deren Durchführungsbestimmungen (DBBau, RS 62-2)
  - Pfarrhausbauvorschriften (PfarrhBauV; RS 62-3)
  - Vergaberichtlinien (VergabeRL, RS 62-5)
  - Dienstwohnungsverordnung (DwVO; RS 46-5) und deren Durchführungsbestimmungen (DB-DwVO, RS 46-6)

Durchführung Baumaßnahmen

- Planung der Baumaßnahme, Baubetreuung:
  - ABK
  - Architekt:in, Ingenieur:in
  - Kirchenamt
  - KG
- Außerordentliches Instandsetzungsverfahren an Sakralgebäuden über Kirchenkreis (KK)
- Größere Orgel- und Glockenmaßnahmen über KK
- Raumprogramm bei Neubauten und Erweiterungen

Durchführung Baumaßnahmen

- Aufstellung der Ausgaben durch Bauplanung
- Einbindung des ABK bei denkmalsgeschützten Gebäuden und Sakralgebäuden
- Aufstellung der Einnahmen durch KG mit Kirchenamt
- KV-Beschluss über die Durchführung und Finanzierung der Baumaßnahme

Durchführung Baumaßnahmen

- Ggf. Beantragung von Bauergänzungszuweisungen beim KK, Landeskirche (LK) und Zuschüssen weiterer Stellen (Bund, Land, Kommune, Stiftungen etc.), hierbei Beachtung der Konsequenzen (Verwendungsnachweis, Dauer der Zweckbindung der Mittel etc.)
- Ggf. Beantragung der Freigabe von Grundstücksverkaufserlösen (Beachtung der möglichen Dotationsfreigaben)
- Ggf. Genehmigung zur Darlehensaufnahme

Durchführung Baumaßnahmen

- Qualifizierte Kostenschätzung und Aufstellung des Finanzierungsplanes Nr. 1 nach dem landeskirchlichen Muster bei Maßnahmen über 50.000 €
- Ggf. baufachliche und denkmalpflegerische Bestätigung des ABK
- Ggf. Genehmigung durch den KKV oder LK
- Qualifizierte Kostenberechnung und Aufstellung des Finanzierungsplanes Nr. 2

Durchführung Baumaßnahmen

- Kosten bis 5.000 €: mind. 1 Angebot, Empfehlung zwei vergleichbare Angebote ab 2.000 €
- Kosten von 5.000 € bis 30.000 €: mind. drei vergleichbare Angebote (Freihändige Vergabe)
- Ab Kosten über 30.000 € beschränkte Ausschreibung (ohne Teilnahmewettbewerb) nach VOB durch ABK, Architekt:in, Ingenieur:in, Kirchenamt
- Maßgebend ist immer die Auftragsvergabe eines Gewerkes (nicht der Gesamtkosten)
- Bei Beteiligung von Drittmittelgebern sind deren Vergabevorschriften zu beachten.

Durchführung Baumaßnahmen

- Verpflichtung gesicherte Finanzierung
- Vergabe der Aufträge durch Bauplanung nach landeskirchlichen Vorgaben (Vordrucke und Formulare sind zu verwenden), Beginn
- Verpflichtung der KG und der Betreuenden zur fortlaufenden Kostenkontrolle
- Ggf. Sicherstellung der Finanzierung bei Kostenüberschreitungen oder Erweiterung der Maßnahme, weitere Finanzierungspläne
- Abnahme der Bauleistungen und Kostenfeststellung, ggf. Abnahme der Architektenleistungen durch das ABK
- Aufstellung, Beschlussfassung Abschließender Finanzierungsplan

Durchführung von Baumaßnahmen durch Architekten und Architektinnen

- Auswahl trifft die KG ggfs. nach Beratung ABK oder Kirchenamt
- Bei Bezuschussung durch BauA ist dieser vorher zu beteiligen
- Schriftlicher Vertrag nach landeskirchlichem Muster mit Hilfe des Kirchenamtes, grds. genehmigungspflichtig
- Honorarrechnungen werden durch das ABK geprüft
- Abnahme der Leistungen durch die KG in Zusammenarbeit mit dem ABK
- Entsprechendes gilt für die Arbeit mit Ingenieuren und Ingenieurinnen

Bauergänzungszuweisungen des Kirchenkreises

- nur für Gebäude die in der Zuweisung sind
- bei Baudenkmalen vorherige Abstimmung mit ABK
- Handwerkerleistung über 1.000 € brutto oder Materialbeschaffung von ehrenamtlicher Verarbeitung über 100 € brutto
- Grundstücksverkaufserlöse und Zuschüsse Dritter sind vorrangig
- Erstanträge für Folgejahr gem. Antragsformular nach Aufforderung mit Stichtag

Bauergänzungszuweisungen des Kirchenkreises

- Schriftlicher Antrag (über Kirchenamt) unter Vorlage Angebote oder Finanzierungsplan, Baubegehungsberichte, ggfs. Fotos
- Einstufung der Dringlichkeit durch ABK und BauA entsprechend der Einstufung der Baubegehungsberichte
- Bewilligung entsprechend der Zuschusshöhe durch BauA, KKV, KKS unter Voraussetzung mind. vierteljährliche Eingabe der Verbräuche in das Grüne Datenkonto
- Zuweisung ist zweckbestimmt; unverbrauchte und nicht abgerufene Mittel (max. 2 Haushaltsjahre) fließen automatisch an KK zurück

Bauergänzungszuweisungen des Kirchenkreises

- Mehrkosten und Erweiterungen der Maßnahmen sind rechtzeitig zu beantragen- auch während der Durchführung!
- Es besteht kein Anspruch auf Bezuschussung
- Bei Neubauten beteiligt sich der Kirchenkreis entsprechend der Richtlinien, mindestens jedoch in gleicher Höhe wie die Landeskirche.
- Bei Neubauten und größeren Baumaßnahmen über 250.000,00 € sind andere Eigenmittel aus vorhandenen Rücklagen zusätzlich zu prüfen.

Bauergänzungszuweisungen des Kirchenkreises

- Die Bezuschussung von Baumaßnahmen bei zuweisungsberechtigten Kirchen, Kapellen, Glockentürme, Gemeindehäuser und Gemeindezentren beträgt 50% bei Kosten von bis zu 10.000,00 €, 65% bei Kosten zwischen 10.000,01 € und 50.000,00 €, 75% bei Kosten zwischen 50.000,01 € und 100.000,00 € und 85% ab 100.000,01 €.
- Die Bewilligung der Zuschüsse für die zuweisungsberechtigten Gemeindehäuser und Gemeindezentren erfolgt nur über die Flächen, die der Kirchengemeinde nach der Berechnung zustehen. Die Berechnung erfolgt zur jeweiligen Stellenplanungsperiode anhand der Gemeindegliederzahlen und wird den Kirchengemeinden bekanntgegeben.

Bauergänzungszuweisungen des Kirchenkreises

- Die Bezuschussung von Baumaßnahmen bei zuweisungsberechtigten Pfarrhäusern oder deren dazugehörigen Garagen oder Carports beträgt 75% bei Kosten von bis zu 10.000,00 €, 80% bei Kosten zwischen 10.000,01 € und 50.000,00 €, 85% bei Kosten zwischen 50.000,01 € und 100.000,00 € und 90% ab 100.000,01 €.
- Die Bezuschussung von Baumaßnahmen von sonstigen Gebäuden in der Zuweisung beträgt unabhängig der Kosten 50%.
- Mangelnde Durchführung der laufenden Bauunterhaltung kann zur Herabsetzung des Zuschusses führen (bis zu 50%)

Schönheitsreparaturen Dienstwohnungen

- Nur Wohnräume, keine Diensträume und keine Kellerräume
- Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände, Decken
- Streichen Fußböden (nicht Abschleifen und Versiegeln von Holzfußböden)
- Anstrich Heizköper einschließlich Heizrohre
- Anstrich Innentüren sowie Fenster und Außentüren von innen
- Nicht Instandsetzungsmaßnahmen (unabhängig der Höhe)
- Einhaltung des Fristenplans nach Anhang 4 der DB-DwVO

Schönheitsreparaturen Dienstwohnungen

- Antrag Dienstwohnungsinhaber:in schriftlich an das Kirchenamt in Gifhorn mit vergleichbaren Angebote nach Vergaberichtlinien
- Angebote müssen die Kalkulation für die einzelnen Räume aufzeigen
- Bewilligung durch Kirchenamt (bis 10.000 €) oder Bau-Ausschuss
- Finanzierung vollständig aus dem Schönheitsreparaturenfonds (ohne Eigenanteil KG)

Weitere Problematiken

- Baumprüfungen: regelmäßige, qualifizierte Durchsicht Pflicht (Rundverfügung G4/2010)
- Blitzschutz: regelmäßige Wartung verpflichtend -> Vertrag ? Ggfs. über Sammelvertrag Kirchenkreis
- E-Checks: regelmäßige Prüfung verpflichtend
- Feuerlöscher: Wartungsvertrag ?
- Heizungsanlagen: Wartungsvertrag?
- Glocken: Wartungsvertrag ?
- Orgeln: Wartungsvertrag? Orgelrevisor einbinden
- Prüfung der Grabsteine: regelmäßige Prüfung verpflichtend

Weitere Problematiken

- Prüfung der Außenspielflächen und der Spielplatzgeräte: regelmäßige, qualifizierte Prüfung verpflichtend
- Rauchmelder in Wohnungen verpflichtend: Wartungsvertrag?
- Energieausweise für Mietwohnungen verpflichtend: Kirchenamt

Weiterführende Seiten

- https://www.kirchenamt-gifhorn.de/service/bauverwaltung
  Zusammenstellung wichtigste kirchliche Vorschriften und die für den Kirchenkreis Wolfsburg-Wittingen

- https://www.kirchenrecht-evlka.de/
  Rechtssammlung der Ev.- luth. Landeskirche Hannover

Weiterführende Seiten

- https://www.kirchliche-dienste.de/arbeitsfelder/umweltschutz/1_Startseite_Unser-Arbeitsfeld
  Informationen zu Umwelt- und Klimaschutz, Energie etc. in der Landeskirche Hannover, unter anderem „Der Grüne Hahn“, „Grüne Datenkonto“, Förderwegweiser
- https://publikationen.dguv.de/
  Unfallverhütungsvorschriften, Regeln, Informationen und Grundsätze der gewerblichen Berufsgenossenschaften und der Unfallversicherungsträger der öffentlichen Hand