Festlegung der zu berechnenden Flächen zur Ermittlung der Gemeindehausfläche im Kirchenkreis Wolfsburg - Wittingen

Die Festlegung der zu berechnenden Flächen zur Ermittlung der Gemeindehausflächen wird im Folgenden definiert, um eine Vergleichbarkeit der Gemeindehäuser untereinander zu schaffen, unabhängig von der Form des Baukörpers.
Betrachtet werden die Flächen die für die Gemeindearbeit erforderlich sind.

- Die Flächen werden auf Grundlage der Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV, Anlage 1) berechnet.
  Die Wohnfläche ist Grundlage der Nebenkostenabrechnungen und entspricht, bei einer Umnutzung von Gemeindehausflächen, der vermietbaren / verwertbaren Fläche.

  - Die Berechnung der Landeskirche für die Gewährung von Zuschüssen für Neubauten wird nach der Bruttogrundfläche (BGF) berechnet. Bei der Berechnung der verbleibenden Gemeindehausfläche (z.B. das Gemeindebüro im Pfarrhaus) kann es so ggf. zu Differenzen kommen.
    Heizungsräume, Abstellräume usw. werden für den Neubau voll in die anzurechnende Fläche gerechnet.

- folgende Räume werden laut WoFIV nicht mit berechnet:

  (3) Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen folgender Räume:
  1. Zubehörräume, insbesondere:
  a) Kellerräume,
  b) Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung,
  c) Waschküchen,
  d) Bodenräume,
  e) Trockenräume,
  f) Heizungsräume und
  g) Garagen,
  2. Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
  3. Geschäftsräume.

- Kellerräume werden nur dann mitberechnet, wenn sie beheizt sind und für den dauerhaften Aufenthalt geeignet sind (z.B. Jugendkeller oder Toilettenanlagen).

- Bei Gemeindehäuser ohne Keller, oder Gemeindehäuser mit Kellern, die nicht zum Lagern geeignet sind (z.B. feuchte Keller), ist eine Abstellfläche in den anderen Geschossen bis zu 20 m² abzugsfähig.

- Nicht ausgebaute Dachräume werden nicht mitgerechnet (siehe auch Rundverfügung G11/ 2009, Anlage 2)

- Bei einer gemeinsamen Erschließung des Gemeindebüros und des Amtszimmers in Pfarrhäusern, wird nur der eigentliche Raum des Gemeindebüros angerechnet.

- Das Archiv gehört laut den Pfarrhausbauvorschriften zu den Diensträumen. Ein Archiv pro Gemeinde, im Pfarrhaus oder in einem anderen Gebäude, wird nicht angerechnet.

- Sakral genutzte Räume in Gemeindezentren werden nicht mitgerechnet.
  - Die Fläche die nach Nutzung als sakral abzugsfähig ist, beginnt ab der Tür, die in den/die Sakralraum,-räume führt.

  - Bei nachträglichen Anbauten von sakralen Räumen wird ggf. auch die Erschließung/das Foyer abgezogen, wenn es den Kirchraum erweitert und eindeutig zum Baukörper des Anbaus gehört. Das Gemeindehaus muss mindestens einen weiteren Eingang haben.
  - Gemeinderäume, die auch zur Winterkirche genutzt werden, sind nicht abzugsfähig

    Definition der Landeskirche zur Anerkennung von sakralen Räumen in Gemeindezentren:
    - der Raum im Hinblick auf die Nutzung als Gottesdienstraum eine besondere Gestaltung und Ausstattung hat
    - der Raum weit überwiegend für gottesdienstliche Zwecke genutzt wir
    - der gottesdienstliche Raum und die eigentlichen Gemeinderäume räumlich so getrennt sind, dass es sich praktisch um zwei selbständige Gebäudeteile handelt

- Gebäude und Flächen die nicht in der Zuweisung sind werden nicht betrachtet

Renditeobjekte und Gebäude die sich nicht in Zuweisung befinden

- Renditeobjekte (z.B. Wohnungen) sollen aus dem erwirtschaften Gewinn (Miete) unterhalten werden und sind damit nicht in der Zuweisung des Kirchenkreises.
- Gebäude die nicht für die kirchliche Arbeit erforderlich sind, sind nicht in der Zuweisung. Das betrifft z.B. Pfarrscheunen und Nebengebäude.

  In der Flächenaufstellung der Gemeindehausflächen werden die Gebäude und Flächen, die nicht in der Zuweisung sind einzeln aufgeführt. Die Kirchengemeinden bekommen diese zugeschickt und haben die Möglichkeit sich dazu zu äußern.

Vorgehensweise Berechnung der Überhangflächen

- Auf Basis dieser Festlegungen ergibt sich die anzurechnende Fläche, die **Ist-Fläche**.

- Die **Sollfläche** wird entsprechend der Empfehlung der Rundverfügung G11/ 2009 ermittelt.

< 800	bis zu 100 m²
801-1.000	bis zu 125 m²
1.001-1.500	bis zu 150 m²
1.501-2.000	bis zu 200 m²
2.001-3.000	bis zu 280 m²
3.001-4.000	bis zu 360 m²
4.001-6.000	bis zu 440 m²
6.001-8.000	bis zu 520 m²
>8.001	bis zu 600 m²

Tabelle ursprünglich aus der Rundverfügung K11/1997

Festlegung der zu berechnenden Flächen zur Ermittlung der Gemeindehausfläche im Kirchenkreis Wolfsburg - Wittingen

Rechenbeispiel: 2550 Gemeindeglieder

Gemeindeglieder	m²	Berechnung
2000 Gemeindeglieder	200 m²	siehe Tabelle
550 Gemeindeglieder	44 m²	80/1000*550
Summe	**244 m²**	

- Aus der Differenz der beiden Flächen ergibt sich die **Überhangfläche.**
- Bei einer Unterschreitung der Sollflächen besteht kein Anspruch auf einen An- oder Umbau.

Zukünftig wird die Baugrundzuweisung für Gemeindehäuser hauptsächlich nach der Soll-Fläche bemessen werden, unabhängig von der tatsächlichen Größe der Gebäude.

Bei Anträgen an den Bauausschuss für Bauergänzungszuweisung wird, bis auf Weiteres, das Gebäude betrachtet nicht nur die reine Soll-Fläche bezuschusst und im Einzelfall entschieden.