

Ev. Kirchengemeinde
Kirchenvorstand

KIRCHENVERWALTUNG
Dezernat 4
Organisation, Bau- und Liegenschaften
Referatsgruppe Kirchliches Bauen

Dipl.-Ing. Dorothee Reiniger-Pointner
Tel: 06151/405-439
Dorothee.Reiniger-Pointner@ekhn.de

Dipl.-Ing. Elke Suden
Tel: 06151/405-161
Elke.Suden@ekhn.de
Assistenz
Tel: 06151/405-163

Aktenzeichen: 5230 RP/Sd / Pb
Bitte bei Antwort unbedingt angeben!
Darmstadt, den 20.12.2021

Objekt: Kindergarten

Bezug: Abgabemöglichkeiten von Baulasten bei KiTas

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihr Interesse und Ihre Anfrage zum zukünftigen Umgang mit dem in Ihrem Eigentum befindlichen Gebäude der Kindertagesstätte in Ihrer Kirchengemeinde.

Einleitend möchten wir Ihnen zum Hintergrund der EKHn Finanzsituation einige Informationen geben. Seit Jahren besteht innerkirchlich aufgrund der progressiv verlaufenden Abnahme von Kirchenmitgliedern ein erheblicher finanzieller Druck. Dieser wird sich einer wissenschaftlichen Studie zufolge, die bis zum Jahr 2035 einen Rückgang unserer Kirchensteuer zahlenden Mitglieder um annähernd 30 Prozent feststellt, deutlich verschärfen. Allein diese Entwicklung, ohne eine mittel- bis langfristige Bewertung der Auswirkungen der Coronakrise, fordert dringlich angemessene Reaktionen in allen kirchlichen Handlungsfeldern. Es ist deshalb ein synodaler Prozess „ekhn 2030“ angestoßen, der sich mit allen umfassenden Veränderungen in der EKHn beschäftigt und große Sparauflagen in allen Bereichen mit sich bringen wird – auch für die Kindertagesstätten im Bereich der EKHn.

Anbei haben wir deshalb einige grundsätzliche Informationen und Hinweise zur Abgabe bzw. Reduzierung der Baulast der Kindertagesstätten zusammengetragen, wie es derzeit in der Kirchen-synode im Rahmen von ekhn2030 diskutiert wird. Danach soll die Abgabe der Baulast der Kindertagesstätten an die Kommunen erfolgen. Es ist das grundsätzliche Bestreben, das die Trägerschaften weiterhin bei den Kirchengemeinden bzw. GÜTs verbleiben.

Die Abgabe der Baulast kann auf unterschiedlichem Wege erfolgen und ist untenstehend beschrieben. Gleichzeitig bedeutet dies eine deutliche Entlastung des ehrenamtlichen Engagements der Kirchenvorstände und Pfarrpersonen, welches häufig mit viel Zeitaufwand verbunden in die Organisation der Bauunterhaltung der Kita-Gebäude fließen musste.

Erbbauvertrag

Bei Vergabe eines Erbbaurechts an die Kommune wird der Kommune am Grundstück ein Erbbaurecht (in der Regel Laufzeit mit 75 Jahren) bestellt. Das Gebäude geht dabei in das Eigentum der Kommune über während das Grundstück im Eigentum der Kirchengemeinde verbleibt. Im Einzelfall wird der Gutachterausschuss des jeweiligen Landkreises zur Wertermittlung des Kita-Gebäudes hinzugezogen, um einen evtl. notwendigen Wertausgleich für das Gebäude herbeiführen zu können.

Der Erbbauzins berechnet sich mit 4% aus dem Bodenwert. Bei dem Bodenwert ist im Normalfall von einer Nutzung als Wohngebäude in der Bodenrichtwertkarte auszugehen und nicht einen Wert für Gemeinbedarfsgrundstücke heranzuziehen. Solange das aufstehende Gebäude als Kita genutzt wird reduziert sich der Erbbauzins auf 2% des Bodenwertes, solange wie sich die Kita in evangelischer Trägerschaft befindet wird auf den Erbbauzins verzichtet. Das Verfahren wird durch die Liegenschaftsabteilung der Kirchenverwaltung begleitet und genehmigt.

Tausch

Statt eines Erbbaurechts kann in einzelnen Fällen auch ein Tausch des Grundstücks und des Gebäudes mit einem wertgleichen Grundstück der Kommune in Erwägung gezogen werden. In diesem Fall ist eine Wertermittlung durch den Gutachterausschuss unabdinglich. Auch hierbei erfolgt die Begleitung und Genehmigung des Vorgangs durch die Liegenschaftsabteilung der Kirchenverwaltung.

Verkauf

Der Verkauf des Grundstücks und des Gebäudes soll die Ausnahme bleiben. Bei der Kaufpreisfindung sind dieselben Grundsätze wie bei einem Erbbaurecht anzuwenden.

Gebäudeunterhaltung zu 100% durch die Kommune

Als Alternative zur tatsächlichen Abgabe eines Gebäudes an eine Kommune kann auch der Kita-Betriebsvertrag dahingehend angepasst werden, dass die zukünftige Bauunterhaltung zu 100% durch die Kommune übernommen und finanziert wird oder jährliche Teilzahlungen durch die Kommune zur kirchlichen Rücklagenbildung geleistet werden. Die Kirchengemeinde ist bei dieser Variante weiterhin die Eigentümerin des Gebäudes, mit der Verpflichtung sich regelmäßig um die notwendige und anstehende Bauunterhaltung an der Kita zu kümmern und mit der Kommune abzusprechen. In der Regel bleibt bei dieser Variante die Begleitung der Baumaßnahmen bei den Kirchengemeinden und den zuständigen Kirchenarchitekten/innen. Die Maßnahmen sind trotz einer 100% Finanzierung durch die Kommune kirchenaufsichtlich zu genehmigen. Finanziell ist die Kirchengemeinde vollständig entlastet.

Vermietung an Kommune

Eine weitere Möglichkeit besteht in der Vermietung des Gebäudes an die Kommune. Dabei ist eine auskömmliche Miete zu vereinbaren, welche eine vollständige Finanzierung aus Mieteinnahmen bei zukünftigen Bauunterhaltungsmaßnahmen sicherstellt. Die Kirchengemeinde bleibt Eigentümer des Gebäudes und sinnvollerweise wird ein Gewerbemietvertrag abgeschlossen. Vereinbart wird hierbei auch die Zuständigkeit und Verantwortung bei Maßnahmen der Kleinen und Großen Bauunterhaltung.

Für die Neufassung und Änderung von Betriebsverträgen in Bezug auf die Gebäudethematik ist das Zentrum Bildung zuständig.

Wir hoffen, dass wir Ihnen mit dieser Zusammenstellung die wichtigsten Informationen für Ihre Beratungen im Kirchenvorstand an die Hand geben konnten.

Sollten Sie weitere Rückfragen zum Vorgehen in konkreten Fällen haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dorothee Reiniger-Pointner

Dipl.-Ing./Architektin



Elke Suden

Dipl.-Ing./Architektin

Ansprechpartner Liegenschaftsabteilung (Erbbaurecht, Verkauf...)

Herr Lutz Schinke (lutz.schinke@ekhn.de)

Herr Martin Müller (martin.mueller@ekhn.de)

Ansprechpartner Zentrum Bildung (Anpassung der Betriebsverträge)

Herr Christoph Sassenberg (christoph.sassenberg@ekhn.de)

Frau Ute Weiß (ute.weiss@ekhn.de)