

Bauen und Finanzieren

Das neue Baurecht ab 2024

Protokoll zur Info-Veranstaltung für Kirchengemeinderäte

16. und 18.01.2024

1. Wo kommen wir her - wo stehen wir heute?
2. Rahmenbedingungen fürs Bauen
3. Rahmenbedingungen für die Finanzierung
4. Wie in Zukunft gebaut wird
5. Ausblick

CO2-Budget

2021: wie und bis wann um 95% reduzierbar?

Gebäudeportfolio:
Wie gut sind die 2.100 Gebäude in Schuss?

Roadmap
Klimaneutralität

EOK 2032

Ekiba 2032
30-40-30

Bewertung
Liegenschaften
2011-2015

Nachhaltige
Finanzierung

Personalentwicklung:
Welche Aufgaben bei weniger Mitteln?

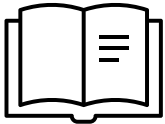
Finanzbudget

2024 - 2050:
Was bleibt finanzierbar?

Welche Gebäude wir nach dem Ampelprozess auf grün gesetzt haben werden

- 381 grüne Kirchen/Gemeindezentren/Gemeindehäuser aus dem laufenden Ampelprozess
 - 172 hellgrüne Kirchen mit Baulast des Landes oder der Stiftung Schönau
 - ca. 320 Pfarrhäuser (gemäß Aussage aus der Dienstgruppe Pfarrhäuser)
-
- = **ca. 873 grüne Gebäude** (entspricht ca. 42% des heutigen Portfolios; angestrebt waren 30%)
- + **x Kitas** (auf dem Land möglichst wenig im Eigentum, in der Stadt wird das schwer umsetzbar)

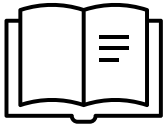
Das neue Baugesetz (BauG)



Grundsätze zum Planen und Bauen:

- » Funktionsgerechte und nachhaltige Gestaltung
- » Begrenzung der Kosten für Bauen und Unterhaltung auf Notwendigkeit, Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit
- » Nutzungskonzept bestimmt den Baubedarf

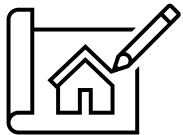
Das neue Baugesetz (BauG)



Genehmigungen für folgende Beschlüsse der Rechtsträger:

- » Baumaßnahmen an kirchlichen Gebäuden & Grundstücken
- » Nutzungsänderungen an kirchlichen Gebäuden
- » Ablöse von Baupflichten
- » Maßnahmen zur Gestaltung von Räumen für den gottesdienstlichen Gebrauch
- » Ein- und Ausbau, sowie die Beauftragung von Arbeiten an Geläuten und Orgeln
- » künstlerische Ausgestaltung von kirchlichen Gebäuden und Räumen
- » Erwerb oder Veräußerung von Kunstgut in gottesdienstlichen Räumen
- » Maßnahmen an kirchlichen Kulturdenkmälern
- » die Auslobung von Wettbewerben für Architekt*innen sowie Künstler*innen und deren Beauftragung und der Abschluss entsprechender Vereinbarungen

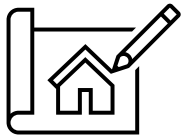
Die neue RVO zum Baugesetz (BauG-RVO)



Grundsätzliches:

- » Durchführung der Baumaßnahme erst, wenn alle Genehmigungen vorliegen
- » Kirchliche Vergabeordnung ist anzuwenden
- » Dem Bauherrn obliegt die Kostenkontrolle
- » Dem EOK obliegt das zentrale Controlling zu Bauzustand, Sammlung Gebäudedaten, Sanierungsgesamtplan und digitaler Baugenehmigungsworkflow

Die neue RVO zum Baugesetz (BauG-RVO)



Genehmigungen:

- » Neue Genehmigungsgrenze ist 20.000 € Bauvolumen
- » Erscheinungsbild von Kirchen und Wechsel von Heizungssystemen ab dem ersten EURO
- » Genehmigung ist nicht erforderlich bei Gebäuden, die nicht kirchlichen Zwecken gewidmet sind
- » Genehmigung für Architektenbeauftragungen erst ab Baukosten von 500.000 € bei genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen
- » Genehmigung für Beauftragung von Künstlern nur soweit das Erscheinungsbild der Kirche oder von Räumen für den gottesdienstlichen Gebrauch betroffen sind

Big Points der BauFö-RVO



- » Förderung orientiert sich an dem Gesamtplanungsbescheid, sonst gilt das Baumoratorium weiter
- » Höhe der Fördergrenze 20.000 €
- » Vereinheitlichte Förderquoten
- » Für **grüne** Gebäude gibt es eine volle Bauförderung in Form von Baubehilfe (55%) und zinsgünstige Baudarlehen
- Für **gelbe** Gebäuden kann es zinsgünstiges Baudarlehen geben für Instandsetzung und Verkehrssicherung (max. 55%)
- Für **rote** Gebäude gibt es keine Bauförderung
- » Genehmigt & gefördert wird der einfache Standard
- » Weg geht über das VSA in der Regelberatung in den Genehmigungsworkflow

Bauvolumen 100.000 €

Genehmigung

20.000 €

Genehmigungsgrenze ✓



Förderung

- 10.000 €*

= 90.000 €

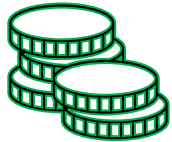
20.000 Fördergrenze ✓

Baubeihilfe 49.500 € (55%)

Eigenanteil 50.500 € (40.500+10.000)

*(nicht förderfähige Kosten z.B. höherer Standard)

Die neue RVO zur Bau- förderung (BauFö-RVO)



Grüne Gebäude

- » Mehrkosten können mitgefördert werden, wenn der Baubedarf hierzu
 - » unerwartet und unabweisbar war
 - » die Mehrkosten 10% der ursprünglich genehmigten förderfähigen Bauvolumen übersteigt
 - » mindestens 5.000 € beträgt
- » Kostensteigerungen sind somit keine Mehrkosten und trägt der Rechtsträger, dem auch das Kostencontrolling obliegt

Genehmigung

Bauvolumen 100.000 €

20.000 € Genehmigungsgrenze ✓



Förderung

Baubeihilfe 0 €

Eigenanteil 100.000 €

Finanzierungskonzept ✓
(für das rote Gebäude selbst und für
anstehende Baumaßnahmen an den
grünen und gelben Gebäuden)

Finanzierung Baumaßnahme rote Kirche

Genehmigung

20.000 €

Genehmigungsgrenze ✓

Finanzierungskonzept ✓
(für das rote Gebäude selbst
und für anstehende
Baumaßnahmen an den grünen
und gelben Gebäuden)



Förderung

Baubeihilfe ∅

Eigenkapital der KG:

- SERL
- Zuschüsse Dritter
- Spenden

Zuweisung nach FAG

2021: Gebäudezuweisung nach FAG

ab 2022: Wert der Gebäudezuweisung in § 4 eingeflossen

→ Festgeschriebene Werte als Berechnungsbasis

→ FAG wird durch die Festschreibung weitergewährt
auch für Gebäude, die bereits aufgegeben sind

RVO zur Substanz- erhaltung- rücklage (SERL-RVO)



Änderungen betreffen im Wesentlichen:

- » Abbildung der Klassifizierung (grün, gelb, rot) bei der
- » Bildung der SERL
- » Verwendung der SERL
- » In der Synchronisierung zur Bauförderung, insbesondere im Hinblick auf Abschläge und zusätzliche Abzugsmöglichkeiten

Gesamtübersicht neuer Substanzerhaltungsrücklagen-RVO für unbewegliches Vermögen

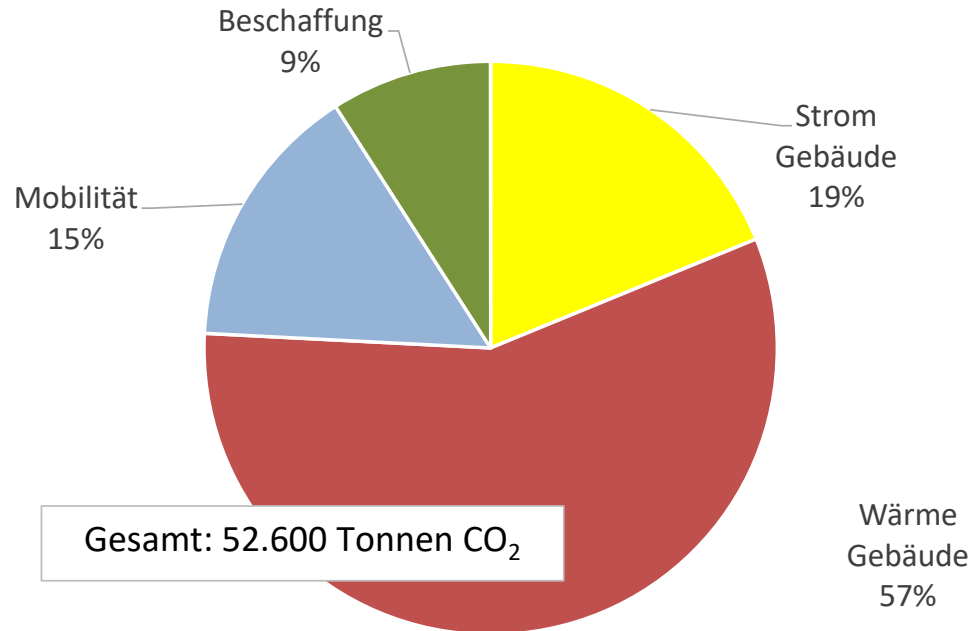
SERL/Bildung/Abzugsmöglichkeiten	SERL-RVO	Sakralraum Kirche	Gemeindehaus	für
SERL-Berechnung			100%	alle Ampelfarben
Abzug Verkaufsbeschluss	§ 2 Abs. 5 Nr. 1		100%	
Abzug Zuschüsse Dritter	§ 2 Abs. 5 Nr. 2		in der vertraglich zugesagten Höhe	
Abzug für Kredite	§ 2 Abs. 5 Nr. 3		in Höhe des Tilgungsanteils	
Abzug für Baulasten	§ 2 Abs. 4		in Höhe der Baulast Dritter	
Einsatz der Verkaufserlöse/RL § 19a KVHG	§ 4 Absatz 3		allgemeine Genehmigung für grüne Gebäude und Verkehrssicherung	
Baubeihilfe	§ 2a Abs. 1		55%	grün
Abschlag durch Beschluss KGR			nicht möglich	
SERL-Verwendung	§ 4 Abs. 2 Nr.1		genehmigt	
Baubeihilfe	keine Bauförderung		0%	gelb
Baudarlehen	§ 4 Abs. 3 BauFö-RVO		in Höhe des Tilgungsanteils	
Abschlag durch Beschluss KGR möglich	§ 2a Abs. 2	50%	0%	
SERL-Verwendung allg. genehmigt	§ 4 Abs. 2 Nr. 4	SERL aus den Vorjahren, solange das Gebäude im Eigentum steht; nur für Instandsetzung & Verkehrssicherung		
Baubeihilfe	keine Bauförderung	0%	0%	rot
Baudarlehen	keine Baudarlehen	0%	0%	
Abschlag durch Beschluss KGR möglich	§ 2a Abs. 2	50%	0%	
SERL-Verwendung allg. genehmigt	§ 4 Abs. 2 Nr. 4	SERL aus den Vorjahren, solange das Gebäude im Eigentum steht, nur für Verkehrssicherung		

Die RVO tritt am 01.01.2024 in Kraft. Für die Haushaltsjahre 2024 und 2025 kann die Substanzerhaltungsrücklage abweichend von den Regelungen dieser Rechtsverordnung in der Höhe gebildet werden, wie dies aufgrund der zum 31. Dezember 2023 geltenden Fassung möglich war

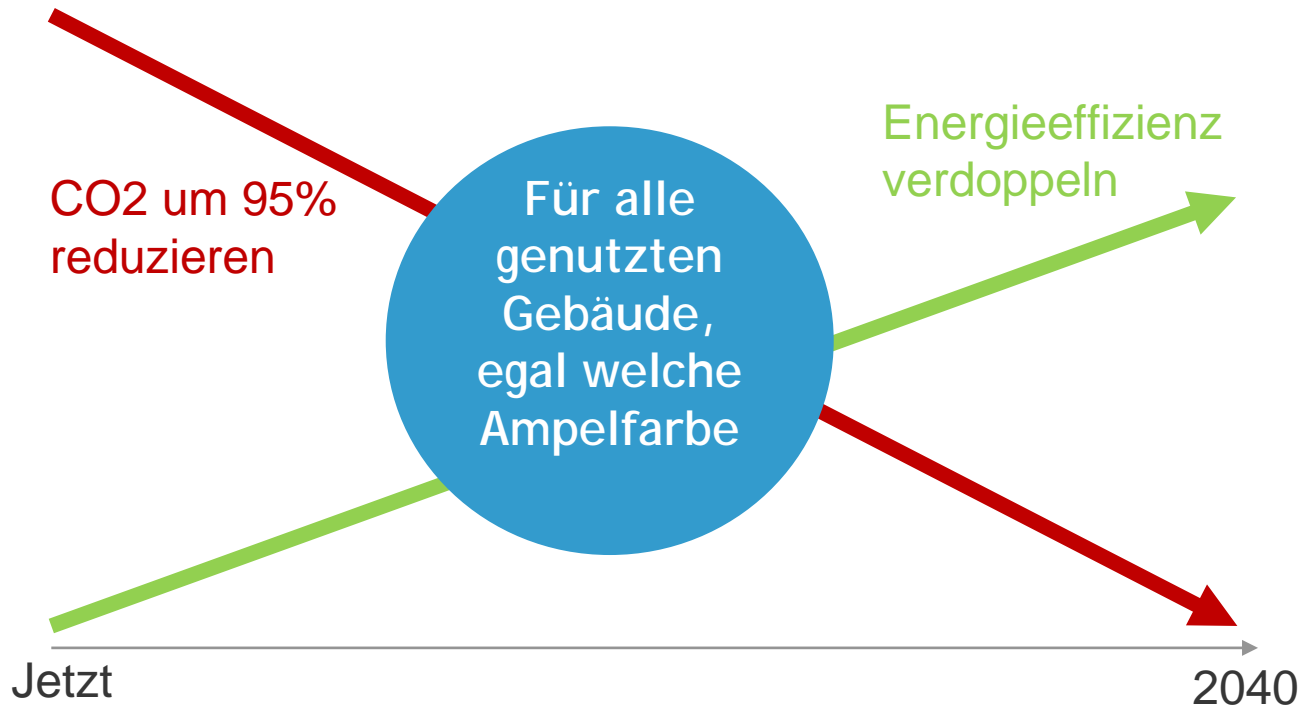
Bei Kindertagesstätten besteht im Falle einer landeskirchlich gewährten Baubeihilfe die Möglichkeit, nach der Anrechnung der Zuschüsse der Kommune, eine weitere anteilige Verminderung in Höhe von 20 Prozent vorzunehmen.

Bei gemischt genutzten Gebäuden ist nach den Nutzungsarten zu unterscheiden. Soweit es für die Anwendung dieser Rechtsverordnung auf die Klassifizierung nach dem Ressourcensteuergesetz ankommt, sind gemischt genutzte Gebäude einer Klassifizierung einheitlich zuzuordnen.

Klimaschutz- Gesetz



Klimaschutz- Gesetz



Das Allerwesentliche

Klimaschutz RVO



- » **Verbot fossiler Heizungen in allen Gebäudearten**
→ KNUT, Wärmepumpe, PV, Gebäudehülle ...
- » **Mitfinanzierung Klimaschutzmaßnahmen für grüne Gebäude**
→ via BauFö-RVO und Klimaschutz-Förderprogramm
- » **Vorrang Sanierung vor Neubau**
→ Betrachtung der Funktionalität & Wirtschaftlichkeit über die **Lebensdauer**

Wir bauen wieder

... mit Fokus auf ...

Fokus auf grüne Gebäude

- Alle Energie in grüne Gebäude (Beratung, Planung, Finanzierung, Umsetzung)
- gelbe Gebäude in Gebrauch halten
- Lösungen für rote Kirchen
- alles vor dem Hintergrund der Klimaneutralität bis 2040 und begrenzter Ressourcen



Sanierung

„Nt_{ready}“

→ Gebäude fit machen
für Wärmepumpen



Photovoltaik (PV)

Dächer ausstatten mit der KSE als
„Rundum-Sorglos-Paket“

(oder von der Gemeinde komplett
selbst organisiert und finanziert)



Sitzbankauflagenheizung



Sitzkissen mit Heizung

KNUT für Kirchen

KörperNaheUmfeldTemperierung mit Infrarot-Wärme

... mit Plan und Musterprozessen klimaneutral werden

Idee für einen Sanierungsgesamtplan

- Gruppierung aller grünen Gebäude in vier Zeitfenster (4x4 Jahre bis 2040)
- Pro-aktiver Vorschlag an Kirchenbezirke
- Rückmeldung (ja/nein/Vorziehen/Nachhintenschieben etc.)
- Aufsetzen von Musterprozessen, wo immer möglich (PV/KNUT/...)
- wir probieren diesen Ansatz gerade aus, an den hellgrünen Kirchen der Stiftung Schönau

Evangelischer Oberkirchenrat
Infothek Gebäude und Bauen
Insta Kirche.der.vielen.Ideen



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Es folgen weitere Folien mit weiteren detaillierten Informationen.

Um den Teilnehmenden möglichst viel Zeit für Rückfragen einzuräumen, wurden diese nur verkürzt oder gar nicht dargestellt, aber deren Inhalt mündlich vermittelt.

Zur Erinnerung aus Sommer 2023

Veränderte Rahmenbedingungen

- Weniger Geld (hat sich zu Jahresende weiter verschärft)
- Ekiba2032 und EOK2032 - Kooperationsräume - Reduktionsziele - Standards
- VSA-Prozess - neuer Bauprozess - neue Rollen und Abläufe
- Klimaschutzgesetzgebung Land BW (und Ekiba) mit Zieljahr 2040
- Erfahrungen der Pandemie - Kirche ohne Gebäude

Szenario an unseren grünen weiteren Gebäuden

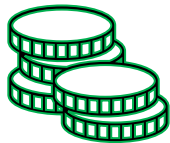
- Orientierung am Bedarf und an der Nutzung!
- Fokus auf Gebäudetechnik!
- Bei erfolgreichem Check Wärmepumpe, ansonsten Vollsanierungen
- Auch hier PV auf den Dächern
- Ersatzbau wird die Ausnahme sein (Ressourcenverbrauch in Erstellung und Entsorgung im Bauen)

- Vollsanierungen bzw. Ersatzbauten sind sehr teuer und werden häufig eine finanzielle Herausforderung für den gesamten Kooperationsraum sein

Standardreduzierungen

- einfacher Standard
- Ersatzbauten als Ausnahme (Ressourcenverbrauch in Erstellung und Entsorgung)
- daher Sanierung vor Neubau
- Raumluftheizungen in Kirchen als vereinzelte Ausnahme
- weniger Vollsanierungen

Die neue RVO zur Bau- förderung (BauFö-RVO)



Grüne Gebäude

- » Fördergrenze liegt bei 20.000 € des kirchengemeindlichen Anteils, also nach Abzug der Baulast Dritter und der nicht förderfähigen Kosten. Darunter wird nicht gefördert
- » Förderquote beträgt 55% und damit 45% Eigenanteil
- » Kann der Eigenanteil nicht aufgebracht werden, kann für die Klimaschutzmaßnahmen ein zinsgünstiges Darlehen mit 1% Zins und 4% Tilgung in Anspruch genommen werden
- » Für Maßnahmen der Basisvariante von KNUT erfolgt eine 100% Förderung ab dem ersten EURO

Bauvolumen 100.000 €

Genehmigung

20.000 €

Genehmigungsgrenze ✓

1€

Genehmigungsgrenze ✓

bei Heizungssystemwechsel
und/oder Erscheinungsbild der
Kirche



Förderung

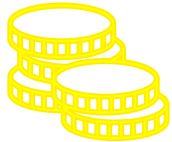
- 85.000 (Baulast Stiftung Schönau)
= 15.000 €

20.000 Fördergrenze Ø

Baubeihilfe 0 €

Eigenanteil 15.000 €

Die neue RVO zur Bau- förderung (BauFö-RVO)



Gelbe Gebäude

- » Gefördert werden nur Instandsetzung und Maßnahmen zur Verkehrssicherung ohne Orgel- und Geläute-Begleitmaßnahmen
- » Gefördert wird durch ein zinsgünstiges Baudarlehen bis zur Höhe von 55% der förderfähigen Kosten.
- » Zins beträgt 1% (Verwaltungsaufwand) und 4% Tilgung
- » Diese Darlehen können nicht im GRF angelegt werden und sind direkt dem Sachbuch 02 zuzuführen

Bauvolumen 100.000 €

Genehmigung

20.000 €
Genehmigungsgrenze ✓



1€
Genehmigungsgrenze ✓
bei Heizungssystemwechsel
und/oder Erscheinungsbild
der Kirche

Förderung

- 10.000 €*
= 90.000 €

20.000 Fördergrenze ✓
Nur Instandsetzung &
Verkehrssicherheit ✓

Baudarlehen 49.500 € (max. 55%)

Zins 1% fest

Tilgung 4%

Eigenanteil 50.500 €

* (nicht förderfähige Kosten)

Bauvolumen 1.000.000 €

Genehmigung

20.000 €

Genehmigungsgrenze ✓

Förderung FAG geförderte
Gruppen ✓

a)

- 800.000 € (Kommune 80%)

= 200.000 € (Anteil KG)

20.000 Fördergrenze ✓

Baubeihilfe 80.000 € (max. 40%)**Eigenanteil 120.000 €**

b)

- 700.000 € (Kommune 70%)

= 300.000 € (Anteil KG)

20.000 Fördergrenze ✓

Baubeihilfe 100.000 € (max. Zuschuss)**Eigenanteil 200.000 €**

Bauvolumen 1.000.000 €

Genehmigung

20.000 €

Genehmigungsgrenze ✓



Förderung

FAG geförderte Gruppen:
2 von den 4 Gruppen ✓

- 700.000 € (Kommune)
= 300.000 € (Anteil KG)
20.000 Fördergrenze ✓

Baubeihilfe 60.000 € (120.000 €, 40%,
anteilig für 2 Gruppen)

Eigenanteil 240.000 €

RVO zur Substanz- erhaltung- rücklage (SERL-RVO)



- » Keine Bildung der SERL für Gebäude, für die ein Verkaufsbeschluss gefasst wurde
- » Die Änderung der SERL-RVO tritt zwar zum 1.1.2024 in Kraft, deren Umsetzung aber erst ab 2026
- » Über die Kirchensteuermittel werden den KG als Bestandteil des FAG für alle Gebäude in deren Eigentum Mittel zur Bildung der SERL zugeführt. Und sind somit auch ein Teil der Baufinanzierung
- » Wie die Bildung & Verwendung der zukünftigen SERL aussieht entnehmen Sie bitte folgender Übersicht

Klimaschutz Gesetz



Das Wesentliche

- » Bis 2040 steigt die **Energieeffizienz** in den genutzten Gebäuden **um 50%**, während die landeskirchlichen **CO₂-Emissionen um 95% sinken** → durch technische, bauliche und organisatorische Maßnahmen
- » **Pflicht Erhebung gebäudescharfe Jahresverbräuche** (Wärme, Strom, Wasser) auf Gemeindeebene. Kann an VSA delegiert werden.
- » **Verbot fossiler Heizungen** → KNUT als Standardlösung für Kirchengebäude
- » **Pflicht zum Bezug von zertifiziertem Ökostrom** → KSE-Qualität
- » **PV-Pflicht** für jedes geeignete Dach (Eigenbetrieb oder Dachverpachtung)
- » EOK legt **Sanierungsstandards unter Berücksichtigung ökologischer Baukriterien und Gebäudelebensdauer** fest (§5)
- » Große Sanierungs-/Baumaßnahmen erfordern ein **Bautechnisches Konzept**
- » **Vorrang ÖPNV & Car-Sharing** bei Dienstreisen, Umstellung auf E-Mobilität
- » Vorzug für regionale, ökologische und faire Produkte & Verpflegung →vorrangige Beschaffung via „Wir-kaufen-anders“

Das Wesentliche

Klimaschutz RVO



- » **Mitfinanzierung Klimaschutzmaßnahmen**
via BauFö-RVO und Klimaschutz-Förderprogramm
- » **Vorrang Sanierung vor Neubau**
Ausnahme: Funktionalität & Wirtschaftlichkeit über die Lebensdauer ist bei Sanierung schlechter
- » **Vorrang von Klimaschutz-Maßnahmen im Sanierungsgesamtplan**
- » **Ausnahme von KNUT für Kirchengebäude** mit besonderer Nutzung:
Alternatives Heizsystem auf Basis Erneuerbare bedarf der Zustimmung des EOKs

Härtefälle Heizungssanierung & Neu-Anlage

- a. Rechtliche Hindernisse (Denkmalschutz, Brandschutz u.ä)
- b. Unerwarteter Abgang deutlich vor der vorgesehenen Umsetzung gemäß Sanierungsgesamtplan
- c. Deutliches wirtschaftliches Missverhältnis unter Berücksichtigung der gesamten Lebensdauer ermöglicht - Einbau einer Spitzenlast-Gastherme mit Begrenzung auf 10% des Wärmebedarfs
- d. Bei Kirchengebäuden mit einem witterungsbereinigten Wärmebedarf von < 1.000 kWh kann auf die Umstellung auf Erneuerbare verzichtet werden

Bei Härtefällen 5a-c ist unter Berücksichtigung die klimaschutzfreundlichste Lösung umzusetzen. Der EOK kann Auflagen erlassen.

Klimaschutz RVO

