



Darstellung des Rahmens und der bisherigen Überlegungen zu den Gebäuden der Ev. Kirchengemeinde Karlsdorf-Neuthard-Forst

Die Ev. Kirchengemeinde Karlsdorf-Neuthard-Forst besteht aus 3 Orten, in denen jeweils ein kirchliches Gebäude steht, das für Gottesdienste und Gemeindearbeit genutzt wird. Allerdings haben Schäden an den Gebäuden dazu geführt, dass von Seiten des Evangelischen Oberkirchenrats (EOK) Maßnahmen eingeleitet wurden, ein Gebäudekonzept für die gesamte Kirchengemeinde zu erarbeiten.

Um die Hintergründe und die vom Kirchengemeinderat (KGR) bisher gegangenen Schritte nachvollziehen zu können, soll deshalb nun eine chronologische Auflistung folgen, um größtmögliche Transparenz zu schaffen.

Bei allen bisher geschehenen Überlegungen und weiteren Schritten ist es dem Kirchengemeinderat ein sehr großes Anliegen die gesamte Kirchengemeinde im Blick zu behalten und zu überlegen, wie das Leitbild, das mit interessierten Gemeindegliedern 2017 erarbeitet wurde, unter den gegebenen Umständen realisiert werden kann. Es gilt den Auftrag der Kirche im Blick zu behalten: Die Verkündigung des Evangeliums. Und wie dies in unseren drei Orten jetzt und in Zukunft mit den zur Verfügung stehenden Mitteln und Möglichkeiten umgesetzt werden kann. Der KGR ist vor die Herausforderung gestellt, eine Entscheidung zu treffen, mit der Befürchtung, dass, egal welche Entscheidung fällt, nicht alle damit zufrieden sein werden. Und trotzdem muss eine Entscheidung getroffen werden. Diese Erkenntnis ist schmerzlich, da es um die Menschen der Gemeinde geht und es ein wichtiges Anliegen ist, gerade diese im Blick und im Miteinander zu behalten.

In dem Prozess der Gebäudesituation, der seit 2016 angestoßen wurde, musste zum einen erst einmal der KGR Klarheit über die Situation erlangen und zum anderen mit den jeweilig zuständigen Stellen geklärt werden, welche Informationen wie, an wen und wann weitergegeben werden. Dabei ist es leider dazu gekommen, dass manche Gemeindeglieder sich nicht ausreichend informiert und ausgeschlossen gefühlt haben. Das war und ist nie die Absicht des KGR. Transparenz ist ein großes Anliegen. So gibt u.a. die Gemeindeversammlung, allen evangelischen Gemeindegliedern die Möglichkeit, zu hören, was bisher geschehen ist und sich zu dem Ist-Zustand zu äußern.

Maßnahmen der letzten Jahre und für die Zukunft:

2015 wurde im Epiphanius-Gemeindehaus in Neuthard an den Kellerwänden im Bereich Heizraum Feuchtigkeit festgestellt. Durch eine Fachfirma wurden die Kellerwände von außen neu abgedichtet.

Anfang 2016 wurde wieder, vom Boden her aufsteigend, Feuchtigkeit an allen Kellerwänden wahrgenommen. Ein Mitarbeiter vom EOK hat sich im **April 2016** bei einem Vororttermin im Gemeindehaus Neuthard ein Bild der Sachlage gemacht.

Um die mögliche Ursache für die Feuchtigkeit zu finden, wurden im **Juni 2016** durch eine Firma alle Abwasserleitungen und Drainagen um das Gebäude gespült und mit einer Kamera untersucht. Dabei wurden keine Schäden festgestellt. Daraufhin erfolgte die Empfehlung des EOK, zur Klärung einen externen Gutachter zu beauftragen.

Der vom KGR bestellte Gutachter hat noch im selben Monat den Keller in Neuthard fachmännisch untersucht. Diese Begehung ergab jedoch keine neuen Erkenntnisse. Auf Empfehlung des Gutachters wurden **Ende Juli 2016** drei Öffnungen am Kellerboden erstellt. Unter dem Estrich befanden sich erhebliche Mengen Wasser (mehrere 100 Liter).

Im **September 2016** wurden durch eine Fachfirma alle Frischwasserleitungen im Gemeindehaus und durch das Wasseramt die Zuleitung zum Gemeindehaus überprüft. Hierbei ergaben sich auch keine neuen Erkenntnisse.

Ende **Oktober 2016** wurde eine Grundwasserauskunft eingeholt, dabei wurde festgestellt, dass sich der Grundwasserpegel im Bereich des Gemeindehauses deutlich unter dem Fundament befindet und sich in den letzten Jahren nicht wesentlich verändert hat.

Im **November 2016** wurden durch eine Fachfirma mehrere Öffnungen im Außenbereich erstellt um die Außendämmung und das Mauerwerk zu prüfen. Bei der darauffolgenden Begehung wurden ein fehlender Bitumenanstrich und eine fehlende Kehlnaht am Übergang zur Bodenplatte festgestellt. Daraufhin wurde von den Mitarbeitenden des EOK empfohlen den Estrich im großen Jugendraum zu entfernen.

Im **Dezember 2016** wurde durch Eigenleistung von Gemeindegliedern der Estrich im großen Jugendraum entfernt und dabei kam eine erhebliche Menge Wasser zum Vorschein. Über die Weihnachtsfeiertage war ein Bautrockner im Einsatz. Nun war zu erkennen, dass an mehreren Stellen der Bodenplatte, verstärkt nach Regenfällen, erhebliche Wassermengen eintraten. Der Versuch diese Eintrittsstellen abzudichten blieb erfolglos.

Der EOK hat **Anfang 2017** einen Bau- und Maßnahmenstopp für das Gemeindehaus Neuthard erlassen, mit der Begründung, dass im Hinblick auf das Liegenschaftsprojekt der Landeskirche, zunächst die gesamte Gebäudesituation der Kirchengemeinde KNF angeschaut werden soll, bevor ein sechsstelliger Betrag in das Gemeindehaus in Neuthard investiert wird.

Seither verrichtet eine Wasserpumpe ihren Dienst im großen Jugendraum und bewahrt das Gebäude vor weiteren, größeren Schäden. Bei jedem Wassereintritt befördert die Pumpe das eindringende Wasser über die Bodensumpfpumpe wieder nach draußen.

Bei der **Gemeindeversammlung im März 2017** wurde die Gemeinde über die Situation informiert und es gab die Möglichkeit sich vor Ort ein persönliches Bild zu machen. Eine Konsequenz aus den nicht mehr nutzbaren Räumen war die Entscheidung des KGRs die 9 Uhr Gottesdienste in Neuthard und dafür die 10:15 Uhr Gottesdienste in Karlsdorf stattfinden zu lassen, damit der Kindergottesdienst weiterhin parallel zum Hauptgottesdienst stattfinden und die Zahl der mehrfach wöchentlichen Umbauten des Gottesdienstraumes verringert werden können. Betroffen sind davon der Frauenkreis, der Seniorenkreis, die Jungschar und im vergangenen Jahr noch der Mädchenkreis.

Die Jugend ist 2017 auf Räumlichkeiten des kath. Thomas-Morus-Heims in Karlsdorf ausgewichen und der 2ndHandBasar findet seither im kath. Pfarrzentrum in Neuthard statt.

Diese Entscheidung hatte keine Auswirkungen auf die Gottesdienste in Forst. Bei der Gemeindeversammlung im März 2017 wurde auch über die Mängel an der Friedenskirche in Karlsdorf informiert. Der Glockenturm ist seit geraumer Zeit auf Anraten des EOK gesperrt, da er diverse bauliche Mängel aufweist. Ende Juli 2017 wurde ein gebrochener Balken im Dachstuhl der Küsterwohnung festgestellt und durch eine Fachfirma provisorisch abgestützt, mit dem Hinweis auf eine geschätzte Lebensdauer des Daches von 4-5 Jahren. Die Kosten einer Dachsanierung, inklusive aller nötigen Arbeiten, liegen im fünfstelligen Bereich. Im September 2017 ereignete sich ein Wasserschaden, bei dem der Keller von Küsterwohnung und Kirche in Mitleidenschaft gezogen wurde. Der Heizkessel wird durch den Schornsteinfeger zum 01.02.2019 stillgelegt, da er dann älter als 30 Jahre ist.

An dem Gemeindehaus in Forst, der Dietrich-Bonhoeffer-Kirche, gibt es immer wieder mehrere kleinere Mängel, die behoben werden müssen. So wurde im Jahr 2017 der Weg vor dem Gebäude, der zur Stolperfalle geworden ist, durch eine Fachfirma wieder eben gemacht. In den letzten Jahren mussten mehrfach die Rollläden instandgesetzt werden, hierfür gibt es jedoch keine Ersatzteile mehr.

Energetisch befindet sich das Gebäude in sehr schlechtem Zustand, es gibt gehäuft Probleme mit Gebäudeinstallationen und der Dichtigkeit von Dach und Fenstern. An allen drei Gebäuden gibt es laut PROKIBA einen starken Instandhaltungsstau. Bei der **Klausurtagung des KGR im März 2017**, die zur Vorbereitung der Visitation im Oktober 2017 diente, wurde auch über das Thema Gebäude und über mögliche Perspektiven für die Zukunft gesprochen.

Aufgrund der kritischen Gebäudesituation, hat der EOK unsere Gemeinde für das Liegenschaftsprojekt vorgezogen und uns an die PROKIBA übergeben, d.h. hinsichtlich der Bestandsanalyse ist unsere Kirchengemeinde anderen Gemeinden im Kirchenbezirk Bretten-Bruchsal voraus.

Exkurs: Liegenschaftsprojekt

<https://www.ekiba.de/html/content/liegenschaftsprojekt777.html?&t=0lnobu9al12fnvpdai17njluf5>

„Im Rahmen der Frühjahrssynode 2014 hat die Landessynode in Baden das Landeskirchliche Liegenschaftsprojekt beschlossen. Alle Leitungsgremien der Evangelischen Landeskirche in Baden haben einstimmig ihre Zustimmung zu diesem Projekt gegeben. Bis zum Jahr 2020 soll der Gebäudebestand aller Evangelischen Kirchengemeinden analysiert und Konzepte für die künftige Verteilung von Gebäude und Räumen erarbeitet werden.

Etwa 3.000 Gebäude befinden sich derzeit im Besitz der Gemeinden innerhalb unserer Landeskirche. Oft wurden seit Jahren nur geringe Instandhaltungs- oder Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, meist, weil den Gemeinden die finanziellen Mittel fehlen. Angesichts des zu erwartenden Rückgangs an Kirchensteuereinnahmen und der demografischen Veränderungen besteht jetzt für uns Handlungsbedarf.

Chancen nutzen

Eine Hochrechnung der Landeskirche ergab, dass ab dem Jahr 2025 die Gesamtausgaben die Gesamteinnahmen übersteigen werden, wenn wir so

weitermachen wie bisher und nicht reagieren. Noch haben wir genügend Mittel, Veränderungsprozesse aktiv mitzugestalten, neue Ideen zu realisieren, die auf Dauer für die Kirchengemeinden finanzierbar sind. Das ist unsere Verantwortung, die wir den uns nachfolgenden Generationen und als gute Haushalter der uns anvertrauten Gaben Gottes haben.

So wird es im Liegenschaftsprojekt darum gehen, die theologischen Einsichten von Kirche und Gemeinden mit den Herausforderungen unserer Zeit zu verbinden.

Ziele

Das Ziel des Liegenschaftsprojektes ist, wieder mehr Mittel für die inhaltliche Arbeit der Pfarr- und Kirchengemeinden zur Verfügung stehen zu haben und die finanziellen Belastungen durch zu hohe Gebäudebestände zu reduzieren. Wir wünschen uns einen nutzbringenden, ressourcenschonenden und nachhaltig finanzierbaren Gebäudebestand für uns und unsere nachfolgenden Generationen. Unsere Gebäude sollen für die zukünftige Gemeindegearbeit attraktiv sein und erreichbar bleiben.

Gebäudemasterplan

Bis 2020 soll ein Gebäudemasterplan für alle Kirchenbezirke entstehen in dem verankert ist, welche Räume und Gebäude für die lokale Kirchenarbeit wesentlich sind und zu einer zukunftsweisenden Gesamtkonzeption beitragen.“

Die PROKIBA GmbH ist eine Tochterfirma des EOK und für die Erhebungen im Rahmen des Liegenschaftsprojektes der Landeskirche zuständig. Das Liegenschaftsprojekt ist für alle Gemeinden der Badischen Landeskirche verpflichtend. Anfang des Jahres 2017 hat der Kirchengemeinderat die PROKIBA mit einer Machbarkeitsstudie für alle Gebäude der Kirchengemeinde Karlsdorf-Neuthard-Forst im Rahmen des Liegenschaftsprojektes beauftragt.

Nachdem Anfang **Mai 2017** alle erforderlichen Unterlagen durch den KGR zusammengetragen und an die PROKIBA übergeben wurden, startete diese Mitte

Mai zusammen mit Vertretern aus dem KGR mit einem Auftaktgespräch und nahm die Arbeit auf.

Ende **Juli 2017** haben Mitarbeiterinnen und Architektinnen der PROKIBA alle Gebäude unserer Gemeinde intensiv begangen und Ende **September 2017** hat die PROKIBA in einer Kick-Off Veranstaltung dem KGR und Vertreterinnen und Vertretern aus dem Kirchenbezirk und des VSA (Verwaltungs- und Serviceamt <https://vsa-mittelbaden.de/>) die gesammelten Informationen, sowie zwei mögliche Lösungen für Karlsdorf-Neuthard-Forst präsentiert.

Zunächst hat PROKIBA die Variante 0 „*Bestand halten*“ vorgestellt.

Diese stellt die Situation dar, dass an allen drei Gebäuden eine Grundsanierung und eine energetische Sanierung durchzuführen ist.

Es wurde errechnet, dass uns eine solche Sanierung in den kommenden 20 Jahren ca. 6 Millionen Euro kosten würde.

Aufgrund dieser hohen Kosten ist die Variante 0 nur ein zu berechnender Wert, und keine mögliche Lösung.

Von der PROKIBA ermittelte mögliche Lösungen werden in Relation zu Variante 0 gesehen.

Die zwei von PROKIBA vorgeschlagenen möglichen Lösungen:

<u>Variante A</u>	<u>Variante B</u>
Optimierung der Gebäude in Forst und Karlsdorf Abgabe des Gebäudes Neuthard.	Abgabe der Gebäude Neuthard und Forst zentraler Neubau in Karlsdorf (unter eventueller Einbeziehung des Glockenträgers aus Forst).

In der **Gemeindeversammlung**, im Rahmen der Visitation der Kirchengemeinde, im **Oktober 2017**, wurden diese Informationen der Gemeinde mitgeteilt, damit sich alle interessierten und anwesenden Gemeindemitglieder auf dem aktuellen Stand des Gebäudeoptimierungsprozesses befinden.

Mitte **Dezember 2017** stellte PROKIBA dem KGR und Vertreterinnen und Vertretern aus dem Kirchenbezirk und des VSA die Machbarkeitsstudie im Rahmen einer Infoveranstaltung vor. Es wurden die geschätzten Gesamtkosten

für die nächsten 20 Jahre präsentiert (Variante A: ca. 4,3 Mio. Euro Variante B: ca. 3,4 Mio. Euro), die beiden Varianten anhand unterschiedlicher Kriterien gewertet und eine Empfehlung für die Variante B ausgesprochen. Dabei ist zu beachten, dass die Machbarkeitsstudie noch keine Aussage darüber trifft, ob sich die Kirchengemeinde diese Varianten auch finanziell leisten kann, d.h. ob ausreichend Eigenmittel vorhanden sind. Diesen Punkt gilt es noch zu klären.

Nach der Weihnachtspause nahm der KGR im **Januar 2018** die von externen Fachleuten vorgegebenen Schritte für die Gebäudeoptimierung als Vorlage, um sich auf den Weg der Entscheidungsfindung zu begeben. Dies bedeutete Beratungen im KGR und Gespräche mit verschiedenen anderen Personen. Dabei wurde den Mitgliedern des Leitungsgremiums deutlich, dass es ratsamer ist von den vorgegebenen Schritten abzuweichen und vor einer Entscheidung unbedingt eine Gemeindeversammlung abzuhalten, in der Gemeindeglieder konkret Stellung zu den Varianten nehmen und weiterführende Ideen äußern können.

Im **Februar 2018** lag dem KGR schließlich auch die endgültige Machbarkeitsstudie schriftlich vor, wobei Kosten nach Prüfung und Rücksprache korrigiert wurden, so dass sich die Baukosten bei beiden Varianten nun im Bereich von ca. 4 Mio. Euro bewegen. In der Machbarkeitsstudie betont PROKIBA allerdings: *„Die im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie aufgeführten Kosten sind im Sinne eines Kostenrahmens zu verstehen, der innerhalb des verwendeten Berechnungsmodells insbesondere die Vergleichbarkeit der erarbeiteten Lösungsansätze ermöglichen soll. Die aufgeführten Kosten entsprechen nicht einer detaillierten Wertermittlung, detaillierten Kostenberechnung o. ä.“*

Um die Finanzierbarkeit der vorgeschlagenen Varianten zu klären, wurde der KGR im **März 2018**, von Seiten des EOK, angehalten, Gutachten über die Grundstücke zu erheben, um zu klären, welche Eigenmittel die Kirchengemeinde aufbringen kann, um eine Gebäudeoptimierung zu finanzieren.

Im **April 2018** fand schließlich die geplante **Gemeindeversammlung** statt, in der von PROKIBA die Varianten und die geschätzten Kosten (Gesamtsumme 20 Jahre, statisch: Variante A: ca. 4,5 Mio. Euro; Variante B: ca. 4 Mio. Euro) den Gemeindegliedern vorgestellt wurden und die Anwesenden Rückfragen, Bedenken, Wünsche und Tendenzen äußern konnten. Dabei hielten sich die Mitglieder des KGR bewusst zurück, um den anderen Gemeindegliedern die Möglichkeit zur Stellungnahme zu geben.

(Die Machbarkeitsstudie und das Protokoll der Gemeindeversammlung sind für Gemeindeglieder nach Absprache im Pfarramt einsehbar)

Dem Wunsch zahlreicher Gemeindeglieder aus Forst nach einer weiteren Gemeindeversammlung, in der es weiterhin um die Gebäudeoptimierung gehen soll, wird im **Juni 2018** entsprochen. Es wird noch einmal die Möglichkeit zur Information und Aussprache geben.

Mitte Juni fand eine Begehung der Gebäude durch eine, vom EOK empfohlene und vom KGR bestellte, Gutachterin für Grundstücks- und Gebäudeangelegenheiten statt. Es bleibt abzuwarten, welche Werte sich ergeben, um die Finanzierbarkeit der Varianten besser einschätzen zu können. Sofern die Kirchengemeinde die nötigen Eigenmittel aufbringen kann und der EOK das Projekt in KNF fördern möchte, bedeutet das aktuell ein Finanzierungsmodell von 50% Baubehilfe durch die Landeskirche, 20% kirchliches Baudarlehen FAG-fähig und 30% Eigenmittel der Kirchengemeinde.

Unabhängig von den Kosten, ist es, wie anfangs bereits erwähnt, wichtig, stets die Frage im Blick zu behalten: Wie kann ev. Gemeinde vor Ort auch in Zukunft gelebt werden?

Bei beiden Varianten ist die Aufgabe des Gebäudes und Grundstückes in Neuthard vorgesehen. Das darf im Umkehrschluss aber nicht heißen, dass sich durch die Aufgabe eines Gebäudes auch das gemeindliche Leben aus diesem Ort zurückzieht.

Gemeinde hängt von den Menschen ab und daran sollte sich auch das christliche Leben vor Ort orientieren. In Neuthard gibt es z.B. den ökumenischen Gottesdienst zum Dorffest, der in der Bruchbühlhalle stattfindet. Dieser soll auch weiterhin in Neuthard gefeiert werden.

Und sollte auch das Gebäude in Forst wegfallen, darf das auf keinen Fall einen Rückzug der ev. Gemeinde nur auf einen Ort bedeuten!

Es gilt somit in Zukunft verstärkt Ausschau nach Möglichkeiten der ökumenischen Kooperation zu halten und kreative Ideen zu entwickeln, um Gemeinde auch vor Ort zu leben, mit oder ohne eigenes Gebäude. Denn auf die Menschen kommt es an, und wie ihnen das Evangelium weitergegeben und es gemeinsam gelebt werden kann.

Die nächsten Schritte des KGR werden demnach sein:

- sich die Sorgen und Ängste der Gemeindeglieder anzuhören, aber vor allem auch die Wünsche und konkreten Vorschläge der Gemeindegestaltung wahrzunehmen
- diese mit in die Beratung, mit EOK und VSA zu nehmen
- im Gespräch zu sein und dann auch eine Entscheidung zu treffen, verbunden mit der Hoffnung, dass diese von den Gemeindegliedern nachvollziehbar ist und mitgetragen wird.

Lassen Sie uns nicht nur den Verlust sehen, sondern auch die Chancen und Möglichkeiten, um gemeinsam lebendig Gemeinde zu gestalten und den christlichen Glauben zu leben.

Der Kirchengemeinderat
der Ev. Kirchengemeinde Karlsdorf-Neuthard-Forst

Juni 2018