



Gebäudekonzeption für die Kirchengemeinde Hülsenbusch-Kotthausen

aufgestellt: 15.09.2023
das Presbyterium

vertreten durch:

Alexandra Pook, Pfarrerin, Vorsitzende des Presbyteriums

Arne Sievert, Finanzkirchmeister

Bernd Baßfeld, Baukirchmeister

Inhalt:



1. Einleitung
2. Gemeindegliederentwicklung, Finanzentwicklung
3. Pfarrstellenentwicklung
4. Leitbild für die Bautätigkeit in der Gemeinde
 - 4.1 Beschlüsse
 - 4.2 Neue Finanzierungsmöglichkeiten
 - 4.3 Zäune Abbauen
 - 4.4 Bauen als Identifikationspunkt
5. Raumbedarf, Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit
 - 5.1 Berechnung des Raumbedarfs nach den Regeln anderer Kirchen.
 - 5.2 Berechnung des Raumbedarfes nach Raumbelagungsplan
 - 5.3 Angemessenheit
 - 5.4 Wirtschaftlichkeit
 - 5.5 Nachhaltigkeit
 - 5.5.1 Heizwärmeerzeugung
 - 5.5.2 Graue Energie
 - 5.5.3 Dauerhaftigkeit
 - 5.5.4 Ökologie/Baubiologie
6. Beschreibung des Bestandes
 - 6.1 Grundstückbestand der Kirchengemeinde Hülsenbusch-Kotthausen
 - 6.2 Gebäudebestand
 - 6.2.1 Dorfkirche Hülsenbusch
 - 6.2.2 Kirche mit Gemeinderäumen in Kotthausen
 - 6.2.3.1 Gemeindehaus mit einer Wohnung in Hülsenbusch
 - 6.2.3.2 Gemeindehaus mit einer Wohnung in Kotthausen
 - 6.2.4.1 Wohnhaus mit einer WE, Kotthausen (Pfarrhaus Herreshagener Str. 1)
 - 6.2.4.2 Wohnhaus mit zwei WE, Kotthausen (Herreshagener Str. 1a)
 - 6.2.4.3 Wohnhaus mit drei WE, Kotthausen (Herreshagener Str. 1c)
7. Transformation des Bedarfes auf den Bestand
 - 7.1 Präferenz für eine Predigtstätte
 - 7.2 Präferenz für die Lage von Gemeinderäumen
 - 7.3 Nutzung des Überhangs
 - 7.4 Stärkung und Entwicklung der Kirchengemeinde durch Versorgung außerkirchlicher Nutzer
 - 7.5 Fazit
8. Gebäudeentwicklung Standort Kotthausen
 - 8.1 Projektidee
 - 8.2 Sanierung der Kirche mit Gemeinderäumen
 - 8.3 Errichtung von Kleinwohnungen im Geschosswohnungsbau
 - 8.4 Errichtung von Kleinsthäusern (Tiny-Houses)
 - 8.5 Sanierung des Wohnhauses (1) (ehem. Pfarrhaus)
 - 8.6 Sanierung des Wohnhauses (1a) (ehem. Küsterwohnung)



9. Gebäudeentwicklung Standort Hülsenbusch

- 9.1 Projektidee
- 9.2 Ehemalige Gaststätte „Schwarzenberger Hof“ als Gemeindezentrum
- 9.3 Neubau von Wohnungen inkl. Pfarrwohnung auf dem Grundstück Otto-Gebühr-Platz 2
- 9.4 Alternativprojekt zur Errichtung eines Gemeindehauses am Standort Hülsenbusch

10. Wirtschaftlichkeit, Finanzierung der neuen Gebäudestruktur

- 10.1 Anmerkung zu prognostizierten Kosten

11. Ausblick, weiteres Vorgehen

- 11.1 Architektenwettbewerb

12. Nachwort

Abkürzungen:	EKiR	Evangelische Kirche im Rheinland
	EKHN	Evangelische Kirche in Hessen und Nassau
	EKiBA	Evangelische Landeskirche in Baden
	EKM	Evangelische Kirche in Mitteldeutschland
	KSV	Kreissynodalvorstand
	OBK	Oberbergischer Kreis
	GH	Gemeindehaus
	BGF	Brutto-Grundrissfläche (Summe aller Geschosse)
	NUF	Nutzungsfläche (nutzbare Innenfläche zwischen den aufgehenden Wänden, ohne Technik und Verkehrsflächen, die der Zweckbestimmung des Gebäudes dienen)
	BRI	Bruttorauminhalt
	WoFIV	Wohnflächenverordnung
	WE	Wohneinheit = Wohnung
	GA	Gutachten
	KK.A.d.Agger	Kirchenkreis an der Agger
	UBA	Umweltbundesamt
	AGÖF	Arbeitsgemeinschaft ökologischer Forschungsinstitute e.V
	TA-Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
	BKI	Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH
	WiVO	Wirtschafts- und Verwaltungsverordnung der EKIR

Anlagen:	Anlage 1	Schreiben des Superintendenten vom 30.01.2009
	Anlage 2	Nutzung der Gemeindezentren 2018
	Anlage 3	CO ² -Emissionen der KG Hülsenbusch-Kotthausen
	Anlage 4	Freiburger Studie 2019
	Anlage 5	Prognose Raumbedarf
	Anlage 6	Kosten BKI Neubau Gemeindezentren
	Anlage 7	Kosten BKI Umbau Gemeindezentren
	Anlage 8	Flächen Kirchwald
	Anlage 9	Schadstoffuntersuchung Kirche Kotthausen
	Anlage 10	Kostenschätzung Frank Reuter GH Hülsenbusch 10/2018
	Anlage 11	Schreiben Stellplatznachweis Hülsenbusch vom 02.05.2022
	Anlage 12	Bericht zur Sperrung GH Kotthausen vom 05.03.2022
	Anlage 13	OBK-Verfügung Sperrung GH Kotthausen vom 23.03.2022
	Anlage 14	Kostenschätzung Frank Reuter GH Kotthausen 09/2019
	Anlage 15	mlp Studentenwohnreport 2022
	Anlage 16	Stellplatzsituation in Hülsenbusch
	Anlage 17	Kostenschätzungen Projektideen

1. Einleitung

„Die Synode der Evangelischen Kirche im Rheinland bekennt: Wir haben die Verantwortung vor Gott zur Bewahrung der Schöpfung nicht ausreichend wahrgenommen und damit Lebenschancen der nachkommenden Generationen verspielt. Im Vertrauen darauf, dass Gott seiner Schöpfung treu ist, kehren wir um. Mit seiner Hilfe setzen wir jetzt notwendige Schritte konsequent um.“

...So beginnt der Beschluss Nr. 76.LS2023-B58 mit dem Titel: *„Das geht! Klima.Gerecht.2035“* mit dem die Landessynode den bereits 2022 gefassten Beschluss zur Klimagasneutralität in diesem Jahr bekräftigt hat.

Ein starkes Bekenntnis und ein starker Impuls zum Handeln für uns als Ortsgemeinde.

Die Gebäudenutzungswerte in unserer Kirchengemeinde aus dem Jahr 2018 (vor Fusion, vor Corona) geben einen weiteren Hinweis auf den Handlungsbedarf: Das Gemeindehaus (GH) in Kotthausen wies zu der Zeit einen Nutzungsgrad für kirchliche Zwecke von 26 % auf, das GH in Hülsenbusch wurde zu 14 % und das in Berghausen zu 7 % genutzt (siehe Anlage 2). Wir kämen also tatsächlich mit sehr viel weniger Räumen aus.

„Prüfet alles und das Gute behaltet“, hat der Apostel Paulus gesagt. (1.Thessalonicher 5,21)

Wie schwer es schon den Vorgängergemeinden Hülsenbusch und Kotthausen gefallen ist, sich dieser Aufgabe zu stellen macht das Schreiben des Superintendenten Jürgen Knabe vom 30.01.2009 deutlich (siehe Anlage 1). Darin wird mit Fristsetzung bis zum 31.12.2009 die Erstellung einer Gebäudekonzeption erbeten. Ein wortgleiches Schreiben ging an alle Gemeinden im Kirchenkreis. Die Gemeinden Hülsenbusch und Kotthausen haben auf diese Aufforderung nicht reagiert.

Viele Jahre ist das Thema unbearbeitet liegen geblieben. Erst ab 2016, als zwischen den Gemeinden Hülsenbusch und Kotthausen erste Fusionsgespräche geführt wurden und der Sanierungsstau an kirchlichen Gebäuden nicht mehr zu übersehen war, wurde das Thema wieder aufgegriffen. Es wurde erkannt, dass der Gebäudebestand zu hoch ist. Aus diesem Grunde verständigten sich die Presbyterien vor der Fusion darauf, sich von dem Standort Berghausen zu trennen. Gleichzeitig sollte das Gemeindehaus in Kotthausen saniert werden. Dieser Schritt scheiterte jedoch am Veto des KSV, der wie bereits 2009 eine Gebäudekonzeption für alle Gebäude und Standorte erbeten hat, bevor Einzelmaßnahmen genehmigt werden.

In bester Absicht und um den Frieden mit Blick auf die bevorstehende Fusion nicht zu gefährden, haben die beiden Presbyterien seinerzeit folgenden Beschluss gefasst: *„Alle Gebäude bleiben bis auf weiteres erhalten.“* Das war die Kompromissformel zwischen denjenigen, die gerne alles so lassen wollten wie bisher und denjenigen, die Erkannten, dass es nicht mehr so weiter gehen kann, wie bisher.

Dem Anspruch an eine zeitgemäße Raumausnutzung und einer Entwicklung in Richtung nach Klimagasneutralität ist man damit gleichwohl nicht gerecht geworden.



Wie die in Deutschland lebende Bevölkerung insgesamt, lebt auch die Kirchengemeinde Hülsenbusch-Kotthausen über ihre Verhältnisse. „Für die Lebensweise der Deutschen würden im Weltmaßstab 2,9 Erden benötigt.“ (*UNICEF-Bericht vom 24.05.2022*). Für uns als Kirchengemeinde bedeute allein die Beheizung der beiden Kirchen und Gemeindehäuser einen Emissär von ca. 30 to. CO² /a. (Anlage 3) Addiert man die Emissionen für die gemeindeeigenen Wohnungen hinzu, so steigt der Wert auf über 40 Tonnen pro Jahr.

Eine Tonne CO² entspricht etwa dem Volumen eines Würfels mit einer Kantenlänge von gut acht Metern. Um eine Tonne CO² aufzunehmen muss eine Buche ungefähr 80 Jahre wachsen. (Quelle: Tagesschau vom 04.05.2019)

Zur Kompensation der CO²-Emissionen aus der Beheizung der kirchlichen Gebäude von 30 to/a müsste die Kirchengemeinde über 37 - 40 ha Wald verfügen, der dann natürlich nur eingeschränkt verwertet werden dürfte, damit das CO² dauerhaft im Holz gebunden bleibt. (80 Buchen x 30 to. = 2400 Bäume, 60 - 65 Bäume pro Ha.) (Quelle: waldwissen.net)

Tatsächlich verfügt die Kirchengemeinde immerhin über ca. 13 ha Wald. Der Baumbestand ist jedoch durch Sturmschäden und Käferkalamität zwischen 2018 und 2020 durch Kahlschlag um 77 % geschrumpft (Quelle: eigene Berechnung) - eine Entwicklung, die dem Klimawandel zuzuschreiben ist.

In kirchlichen Kreisen ist längst bekannt, dass wir so nicht weiter machen können. Immerhin predigen wir die Bewahrung der Schöpfung von unseren Kanzeln. Warum unterscheiden wir uns im Handeln aber so wenig von anderen gesellschaftlichen Gruppen?

Das, was wir kennen, was uns vertraut ist, was wir täglich mit unseren Sinnen wahrnehmen, das ist für uns normal. Was bedeutet normal? Normal bedeutet, der Norm zu entsprechen, also den allgemein anerkannten und als verbindlich geltenden Regeln. Es ist für uns normal, dass wir fast drei Erden brauchen! Ist normal zu handeln auch richtig?

Die Vermutung liegt nahe, dass das, was alle tun, nicht automatisch richtig – sondern nur normal. Unser Tun entspricht den allgemein anerkannten verbindlichen Regel - mehr nicht. Sätze wie „Das war schon immer so“ passen in diese Denk- und Handlungsweise. Das „Immer“ orientiert sich dabei an unserer kleinen menschlichen Wahrnehmungsspanne von vielleicht 50 oder 70 Jahren und nicht am göttlichen „Immer“ also der Ewigkeit.

Demnach müssen wir jetzt unnormale handeln – zumindest solange, bis sich der Auftrag Gottes zur Nutzung der Erde, ohne sie zu zerstören (1.Mose 1, 28), zur verbindlich geltenden Regel und Erwartung für das Zusammenleben in unserer Gesellschaft manifestiert hat, - also normal geworden ist.

Das Evangelium nach Matthäus 25, 14 – 30 beschreibt in diesem Zusammenhang eine sehr treffende Handlungsanweisung.



Das Gleichnis kann für das Leben und Handeln eines jeden einzelnen in seinem Leben ausgelegt werden. Jesus erzählt das Gleichnis, damit wir lernen, es besser zu machen. Symbolisch steht das Talent (Geld, Kapital) für das Leben, für die mitgegebenen Begabungen und dafür, was jeder daraus machen kann. Es geht um Lebenssinn.

Der Herr gibt seinen Knechten sein gesamtes Kapital in die Hände. Er hat grenzenloses Vertrauen in ihre Fähigkeiten. Er bringt allen drei Knechten Wertschätzung entgegen. Er lässt ihnen die Freiheit zur Entscheidung ohne Aufruf zu Fleiß, Dankbarkeit und ohne Arbeitsanweisungen, eine Aufgabe zu erfüllen. Eigene Kompetenz und Kreativität der Knechte sind gefragt. Er erfüllt damit die drei Grundbedürfnisse des Menschen nach Autonomie, Kompetenz und sozialer Eingebundenheit. Der Herr trägt das Risiko. Er verliert sein Vermögen bei Versagen der drei Knechte. Und er verteilt sein Vermögen nach den Talenten der Knechte, keiner soll überfordert werden. Vor ihm sind die drei Knechte gleich, er will nur, dass jeder seine Fähigkeiten nutzt. Der dritte Knecht ist ausgeschlossen aus der Gesellschaft, weil er sich selbst ausgeschlossen hat. Die Antwort Gottes ist nur die Folge seines Nichtstuns.

Als Diener und Dienerinnen Gottes sind wir daher aufgefordert, unsere Begabungen einzubringen. Gott überträgt uns die Verantwortung für sein Vermögen und erwartet von uns, dass wir in seinem Sinn handeln und nicht abwarten, zögern, bewahren, und uns und die anvertrauten Talente vergraben. Wir sind aufgefordert zu gestalten, etwas Neues zu schaffen und Spuren zu hinterlassen. Das erfordert MUT.

Etwas riskieren, mutig sein schließt immer auch das Risiko des Scheiterns ein - es kann auch schief gehen - weil wir nicht Gott sind. Wer aber nichts riskiert, der hat schon verloren. (Matth. 25, 30)

Think big!

Die Diener im Gleichnis hatten möglicherweise noch nie so viel anvertrautes Kapital zur freien Verfügung, sie mussten erst einmal lernen, damit umzugehen. Diese Verantwortung kann Angst machen. Wenn wir ängstlich vor der großen Aufgabe zurückweichen, indem wir das anvertraute Kapital (unsere Gebäude) nicht antasten, verhalten wir uns wie der dritte Diener. Gegen Angst hilft Gottvertrauen und Beten.

Wir sind also nicht aufgerufen, die nicht mehr benötigten Gebäude zu schließen, abzureißen, die Grundstücke zu verkaufen und den Ertrag unserem Herrn zurückzugeben. Damit stehlen wir uns aus der Verantwortung. Wir sind aufgerufen, wirtschaftlich und zweckentsprechend zu denken und zu handeln – und das anvertraute Kapital gewinnbringend einzusetzen.

In der Wirtschafts- und Verwaltungsverordnung (WiVO) der EkiR vom 14. September 2018 finden sich dazu klare Regeln:

§ 45 Bewirtschaftung der Grundstücke

[...]

(2) Grundvermögen trägt mit seinem Ertrag zur Sicherung kirchlicher Arbeit bei. [...]

(3) Grundstücke, die nicht unmittelbar kirchlich genutzt werden, sind zu vermieten oder zu verpachten. [...]



§ 47 Grundsätze der Bewirtschaftung von Gebäuden

(1) Gebäude sind Voraussetzung für die Gestaltung kirchlicher Arbeit vor Ort oder tragen mit ihrem Ertrag zur Sicherung kirchlicher Arbeit bei.

(2) Das Selbstverständnis der Gemeinde findet in ihren Bauten sichtbaren Ausdruck durch funktionsgerechte und qualitätsvolle Gestaltung. Zur Begrenzung der Bau- und der laufenden Unterhaltungskosten ist nach Gesichtspunkten der Notwendigkeit, der Zweckmäßigkeit und der Wirtschaftlichkeit zu planen und zu bauen. Erkenntnisse des inklusiven und des umweltgerechten Bauens sind zu berücksichtigen.

Das Presbyterium der Kirchengemeinde Hülsenbusch-Kotthausen hat die Herausforderung zur Erstellung einer Gebäudekonzeption in seiner Sitzung vom 12.09.2022 einstimmig angenommen. Unter der Leitung der Vorsitzenden im Presbyterium Pfarrerin Alexandra Pook entwickeln der Baukirchmeister Bernd Baßfeld und der Finanzkirchmeister Arne Sievert mit dem gesamten Presbyterium eine Gebäudekonzeption für die Kirchengemeinde Hülsenbusch-Kotthausen. Die Handelnden stehen dabei in engem Kontakt mit dem Kirchenkreis und der landeskirchlichen Bauberatung.

2.1 Gemeindegliederentwicklung

Für die Zeit von 1998 bis heute liegen für die beiden Herkunftsgemeinden Hülsenbusch und Kotthausen Gemeindegliederzahlen vor.

1998	4.162 Mitglieder	Quelle: Mewis
16.03. 2023	2.950 Mitglieder	Quelle: Mewis

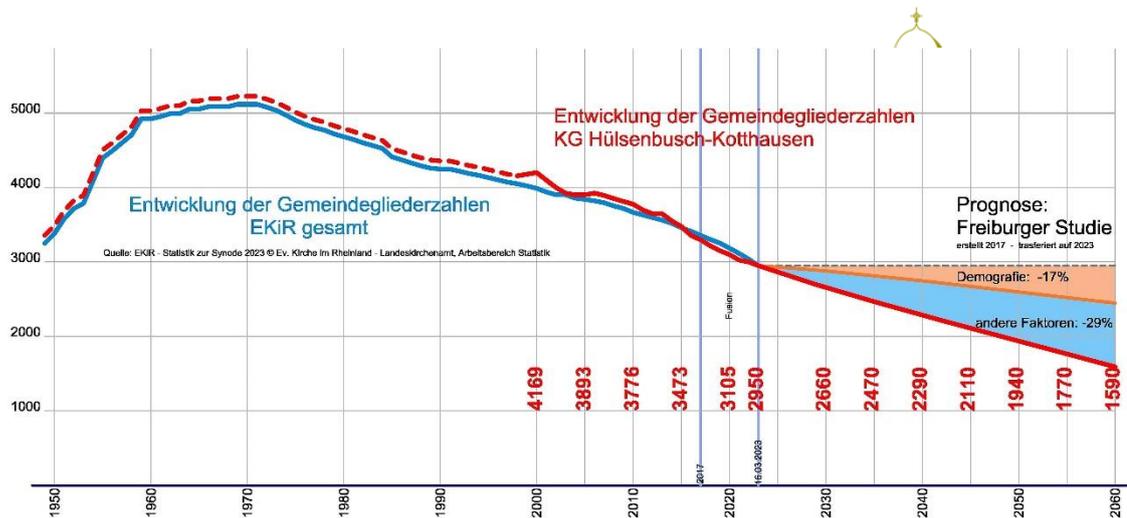
Demnach hat sich die Gemeindegliederzahl in den letzten 25 Jahren um 29% verringert. Gegenüber dem Höchststand um 1970 hat sich die Gemeindegliederzahl um 42 % verringert. (Annahme: Gemeindegliederzahlen HüKo parallel zur EKIR-Entwicklung)

Die prognostizierte Gemeindegliederentwicklung, auf Basis der Berechnung des Forschungszentrums Generationenverträge der Albert-Ludwigs-Universität mit dem Titel: „Kirche im Umbruch – Die EKIR zwischen demografischem Wandel und nachlassender Kirchenverbundenheit“ – „**Freiburger Studie**“; (Anlage 4)

Wissenschaftliche Leitung: Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen
Mitarbeiter: David Gutmann Finanzwirt (M.A.)
Fabian Peters, Technischer Volkswirt (M.Sc.)

beträgt für die Kirchengemeinde Hülsenbusch Kotthausen:

Prognose 2035	2.470 Mitglieder	(Freiburger Studie)
Prognose 2060	1.590 Mitglieder	(Freiburger Studie)



Die in jüngster Zeit verschärfte öffentliche Diskussion über den Sinn von Kirche ist in diese Projektion nicht eingeflossen. Während man sich vor wenigen Generationen noch hätte rechtfertigen müssen, nicht einer Kirche anzugehören, hat sich dieses Muster nun umgedreht.

Kirche bietet vor dem Hintergrund zunehmender Entfremdung zwischen Klerus und Gläubigen in der Katholischen Kirche, der aufgedeckten Fälle sexuellen Missbrauchs im kirchlichen Raum und weiterer kirchlicher Verfehlungen eine Projektionsfläche für alle möglichen schlechten Gefühle und Entwicklungen. Eine Differenzierung zwischen den beiden großen christlichen Kirchen findet kaum statt. Wir leben in einer ökumenischen Haftungsgemeinschaft. Die Austrittszahlen verhalten sich weitgehend synchron. Die Corona-Pandemie hat die gemeindliche Arbeit nachhaltig geschädigt. Gemeinschaft der Gläubigen wurde unterbunden. Durch die Dauer der Verbote und der Angst vor dem Mitmenschen als Infektionsherd hat sich eine neue Normalität eingestellt. Insbesondere schutzbedürftige, ängstliche und unsichere Menschen können sich in der Kirche nicht mehr sicher fühlen. Auch diese Entwicklung ist in die *Freiburger Studie* noch nicht eingeflossen. Deshalb ist u.E. zu erwarten, dass all dies einen zusätzlichen negativen Einfluss auch die künftigen Mitgliederzahlen hat.

Auch eine kleinere Gemeinde ist eine Gemeinde und kann nach innen wie nach außen von bedeutender Wirkung sein. Gerade die kleinere Gemeinde in ihren zu groß gewordenen Gebäuden bietet Platz für Andere. Voraussetzung ist, die „Zugbrücke“ der „sicheren Burg“ herunterzulassen und wirklich einladende Gemeinde zu werden.

2.2 Finanzentwicklung

Während seit dem Jahr 2000 die Mitgliedszahlen in der EKIR um 16 % zurückgingen, ist das nominelle Steueraufkommen bis 2019 bei sehr moderaten Inflationsraten um 24 % gestiegen (Quelle: Freiburger Studie). Aus diesem Grund sind die wirtschaftlichen Notwendigkeiten zur Kostenreduzierung in den Gemeinden bisher nicht bzw. wenig real erlebbar gewesen. Es stellt sich über die Jahre das Gefühl ein, dass die sinkenden Mitgliederzahlen „ja nicht so schlimm seien“.

Trotz derzeit noch nominell weiter steigendem Kirchensteueraufkommen wird die Kirchensteuerkraft inflationsbedingt sinken (Quelle: *Freiburger Studie*).

Berechnungen in der *Freiburger Studie* basieren auf einem „Kirchlichen Warenkorb“, in dem die Dynamisierung der Kirchensteuerkraft aus 70 % für Löhne/Gehälter, 20 % für Baukosten, 10 % für Verbraucherpreise zusammengestellt wurde. (Quellen: Statistisches Bundesamt (2018), Kirchenamt der EKD (2018), eigene Berechnung der Verfasser.)



Die Studie kommt zu folgendem Ergebnis:

2035 21 % Kaufkraftverlust

2060 43 % Kaufkraftverlust

In die Studie aus dem Jahr 2019 sind der signifikant angestiegene Mitgliederverlust der Kirchen und die Folgen der aktuellen politischen und wirtschaftlichen Veränderungen mit der höchsten Inflationsrate in Deutschland seit 1950 noch nicht eingeflossen. Langfristig wird sich demnach die Kirchensteuerkraft halbieren (!).

Auch die Haushaltsexperten in der evangelischen Kirche gehen davon aus, dass selbst bei einem nominellen Kirchensteuerplus die finanziellen Möglichkeiten wegen des Kaufkraftverlustes sinken werden (Quelle: Andreas Barner, Synodentagung 2022 in Magdeburg).

Weil sich die Mitgliederzahl der 20 evangelischen Landeskirchen in Deutschland bis 2060 voraussichtlich halbiert haben und auch die Steuereinnahmen in ähnlichem Umfang sinken werden, wird die EKD als Dachorganisation bis 2030 bereits 17 Millionen Euro weniger ausgegeben als im Jahr 2019.

Hintergrund ist hierbei auch, dass ab 2025 die geburtenstarken Jahrgänge das Rentenalter erreichen und es absehbar ist, dass die Einnahmen darum stark zurückgehen werden. Und dies wirkt sich in der Folge aus:

Das in der EkiR gesammelte Kirchensteueraufkommen wird an die Kirchenkreise nach Zahl der Mitglieder zugeteilt. Dadurch entsteht ein Finanzausgleich zwischen den Gemeinden. Eine Ortsgemeinde ist also nur indirekt von der Höhe der Kirchensteuerzahlungen „ihrer“ Mitglieder abhängig. Im Kirchenkreis *An der Agger* setzt sich die Zuweisung an die Gemeinden im Jahr 2023 aus einem fixen Sockelbetrag von 50.000 € und 80,43 € pro Gemeindeglied zusammen.

Bei einem zu erwartenden künftig geringeren Mitgliederbestand bedeutet dies real geringere Einnahmen zur Finanzierung der kirchlichen Aufgaben und Infrastruktur. Darüber hinaus hat die Synode des Kirchenkreises *An der Agger* den Beschluss gefasst, die bisher starre Grenze zwischen der Zuteilung von Finanzmitteln für Personal und Gebäude ab dem 01.01.2023 aufzuheben. Neben grundsätzlichen Mängeln des bisherigen Verfahrens gab es feste Beträge für Unterhaltung und Bewirtschaftung von Gebäuden, die jedoch keine Anreize zur Aufgabe von nicht oder kaum genutzten Gebäuden schafften. Nunmehr besteht für die Gemeinden mehr Gestaltungsspielraum zur Finanzierung von Personal, das in den zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten Angebote für die Gemeinde machen kann. Dies verlangt einen noch schärferen Blick auf das Nötige und Machbare unter dem Wünschenswerten.

3. Pfarrstellenentwicklung



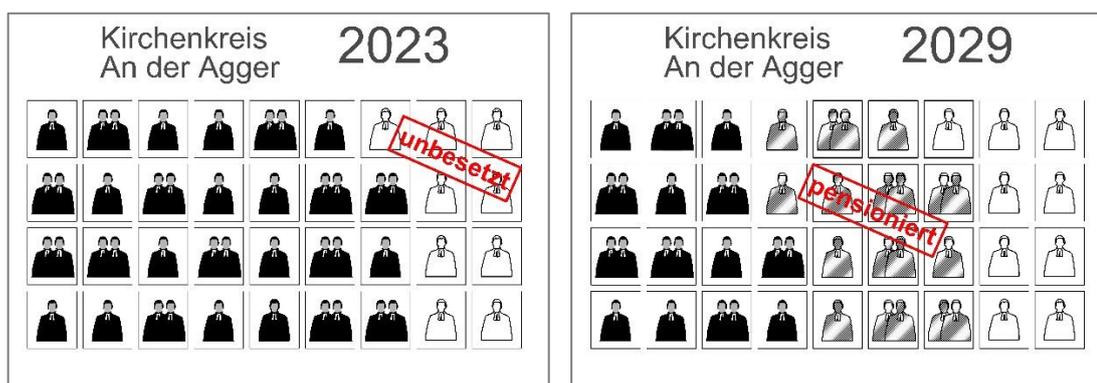
Neben der finanziellen Entwicklung und dem Rückgang der Gemeindegliederzahlen ist die Pfarramtliche Versorgung das dritte große Thema, mit dem sich die Kirchengemeinden im Rheinland zu beschäftigen haben. Die Besetzung der Pfarrstelle ist ein wesentliches, wenn nicht das wesentliche Merkmal für eine attraktive Kirchengemeinde, aber keinesfalls mehr eine Selbstverständlichkeit. In der EKIR sind derzeit insgesamt 1.092 Gemeindepfarrstellen eingerichtet. (Stand 1.10.2022) Davon sind 169 Stellen nicht besetzt. Das entspricht einer Quote von 15 %. (EKiR-Zahlenspiegel 1/2023)

Im KK *An der Agger* stellen sich die Zahlen aktuell so dar:

Eingerichtete Stellen: 35,75

besetzte Stellen: 27 (Unterbesetzung: 25%)

Das durchschnittliche Alter der Pfarrpersonen im KK *An der Agger* beträgt knapp 58 Jahre. Von den insgesamt 40 Pfarrpersonen (verteilt auf 27 Stellen) gehen innerhalb der nächsten 6 Jahre, 19 Personen in den Ruhestand. (Quelle: KK A.d.Agger)



Sicher können Kreise, Projekte und Aufgaben auch von Gemeindeferent:innen, Verwaltungsangestellten, Küster:innen und ehrenamtlich Tätigen übernommen werden, die Kasualien (Beerdigung, Taufe, Konfirmation, Trauung) und Gottesdienste fallen in den Aufgabenbereich der Pfarrperson. Die Außenwirkung einer Kirchengemeinde ohne Pfarrer:in ist problematisch. Dass die Verantwortung für die Besetzung einer Pfarrstelle in der EKIR bei den Ortsgemeinden liegt, ist vielen Menschen innerhalb und außerhalb der Kirche nicht bewusst.

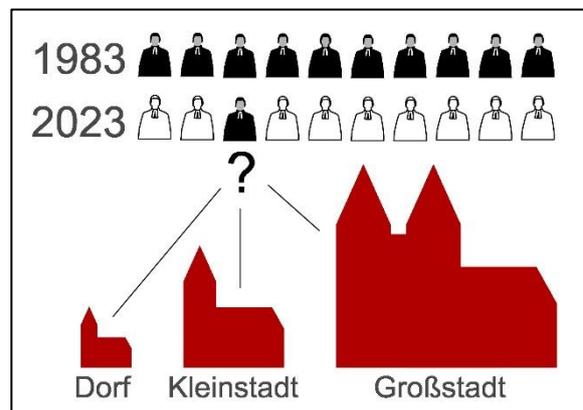
Kirche und ihre Repräsentant:innen dienen in der Gesellschaft immer öfter als Projektionsfläche für persönlichen Ärger, verschiedene gesellschaftliche Fehlentwicklungen oder aktuelle Themen, die über die tatsächlich von den Kirchen zu verantwortenden Bereiche hinausgehen. Ähnlich wie es auch Feuerwehren, Rettungssanitäter:innen, Ärzt:innen und erst recht Politiker:innen erfahren, wird kirchlichen Mitarbeitenden zunehmend respektlos entgegengetreten.

Die Arbeitssituation der Pfarrpersonen ist regelmäßig prekär. Wegen unbesetzter Stellen, Urlaubs- oder Krankheitsvertretungen müssen über die eigene Gemeinde hinaus Dienste in den Nachbargemeinden übernommen werden. Wöchentliche

Arbeitszeiten von 70 Stunden sind eher die Regel als die Ausnahme. Von Pfarrpersonen wird traditionell ein überdurchschnittliches zeitliches und soziales Engagement erwartet. Neben den oft gesundheitsgefährdenden Belastung der Pfarrer:Innen, wirken sich die Arbeitsbedingungen seit Jahren negativ auf die Zahl der nachrückenden Absolventen an den kirchlichen Hochschulen aus. Während in der EKiR schon jetzt 15 % der Stellen unbesetzt sind, übersteigt die Zahl der in den nächsten Jahren in den Ruhestand wechselnden Pfarrpersonen bei weitem die Zahl der Absolventen, die in den Pfarrdienst gehen wollen oder werden.

Der reale jährliche Zugang in den Pfarrdienst liegt in der EKiR insgesamt durchschnittlich bei 33 Personen. (Landessynode 2019 - Drucksache 1.1 - Bericht KL – Personalbericht, S. 53)

Durch die beschriebene Situation entsteht Konkurrenz der Kirchengemeinden untereinander, um die wenigen wechselwilligen oder neu in den Pfarrdienst eintretenden Personen. Es kommt für jede Ortsgemeinde darauf an, attraktive Lebens- und Arbeitsbedingungen anbieten zu können. Eine Landgemeinde mit drei Predigtstätten und zwei Friedhöfen hat es dabei schwerer als eine Stadtgemeinde mit einer zentralen, denkmalwerten Kirche, kurzen Wegen und attraktivem kulturellem Umfeld.



Gegenmaßnahmen:

Um die Arbeitsbedingungen im Pfarramt zu verbessern, hat die Landessynode 2023 beschlossen, die wöchentliche Arbeitszeit von Pfarrpersonen auf durchschnittlich 41 Stunden zu begrenzen. Die Umsetzung stößt in den Ortsgemeinden auf Schwierigkeiten.

In den Kirchengemeinden des KK *An der Agger* bestehen z. Zt. noch 35,75 Pfarrstellen, wovon 8,75 unbesetzt sind (Stand: 2022). Um alle Pfarrstellen künftig besetzen zu können, soll ihre Zahl auf 23 zurückgehen (Beschluss der Kreissynode vom 20.05.2022). In den Jahren 2021 und 2022 beschäftigte sich eine Arbeitsgruppe auf Kirchenkreisebene intensiv mit der Frage, wie die verbleibenden Pfarrstellen sinnvoll und nutzbringend verteilt werden können. U.a. wurde auch darüber nachgedacht, gemeindeübergreifende Angebote zu machen. Nicht jede Gemeinde muss alle Themen und Angebote für alle Altersgruppen abdecken. Auf diese Weise können Arbeitszeit-Ressourcen und Gebäuderessourcen besser genutzt werden.

4. Leitbild für die Bautätigkeit in der Gemeinde Hülsenbusch-Kotthausen

4.1 Beschlüsse

Das Presbyterium der Kirchengemeinde Hülsenbusch-Kotthausen fasst in seiner Sitzung am 14.09.2022 folgenden Beschluss:

1. *Wir wollen uns zur Erstellung einer Gebäudekonzeption von folgende Fragen leiten lassen:*
 - 1.1 *Was brauchen wir?*
 - 1.2 *Was haben wir?*
 - 1.3 *Wie bringen wir Bedarf und Bestand zur Deckung?*
 - 1.4 *Was machen wir mit dem Überschuss an Grundstücksflächen, Räumen und Ressourcen, evtl. für Dritte?*
2. *Es sollen keine weiteren Grundstücke verkauft werden.*
3. *Die Präsenz unserer Gemeinde soll an den Standorten in Hülsenbusch und Kotthausen erhalten bleiben.*
4. *Wir wollen unsere Ressourcen teilen, für andere Menschen und Nutzungen öffnen und die anvertrauten Grundstücke und Gebäude einer sinnvollen und gewinnbringenden Nutzung zuführen. (Matth. 25, 14 - 30)*
5. *Wir wollen die individuellen Stärken und Schwächen der beiden Standorte besonders berücksichtigen. Die Standorte dürfen sich dabei individuell entwickeln*
6. *Wir wollen die Beschlüsse der Landessynode 2022 zur Treibhausgasneutralität umsetzen. Darin sind wir aufgefordert bis spätestens 2027 zu entscheiden, welche Gebäude wir langfristig benötigen. Die verbleibenden Gebäude sollen bis 2035 treibhausgasneutral ertüchtigt werden.*

4.2 Neue Finanzierungsmöglichkeiten

Die Arbeit der Kirchen finanziert sich durch die Kirchensteuereinnahmen. Jedoch werden diese Einnahmen in weniger als zehn Jahren neben den fortschreitenden Kirchaustritten insbesondere durch die demografische Entwicklung sowohl in der evangelischen wie auch katholischen Kirche einbrechen. Dies bedeutet, dass auf Dauer diese Form der Kirchenfinanzierung weniger tragen wird und andere, weitere Wege beschritten werden müssen, um die künftigen Aufgaben im heutigen Umfang erfüllen zu können.

So forderte schon 2019 der katholische Bischof von Eichstätt, *Gregor Maria Hanke*, eine Debatte über die Zukunft der Kirchenfinanzierung mit den Worten: *„Dennoch müssen wir jetzt anfangen, über andere Möglichkeiten der Finanzierung nachzudenken und müssen dabei kreativer werden.“*

Das hier der Staat für mögliche finanzielle Ausfälle einstehen wird ist eher unwahrscheinlich. Denn die 2021 neu formierte Bundesregierung hat im Koalitionsvertrag die Ablösung der Staatsleistungen an Kirchen angestoßen.



Es wird also künftig umso wichtiger sein, soweit wie möglich eigene Quellen zu erschließen und dabei auch bisher wenig vertraute Wege zu beschreiten, um zur finanziellen Stabilität – zumindest zu Teilen – beizutragen. Dies bedeutet, dass schon hier und heute im Rahmen der Gebäudekonzeption Weichen gestellt und Wege beschritten werden müssen, die eigene Versorgung mit finanziellen Mitteln künftig zu unterstützen. Das anvertraute Kapital muss daher im Sinne einer besseren „Selbstversorgung“ der Kirchengemeinde genutzt und eingesetzt werden.

4.3 Zäune abbauen

Kirche ist keine Insel für Gläubige, sondern Kirche ist für alle Menschen da, unabhängig von ihrer Gemeindezugehörigkeit. Ihre Sendung ist eine Sendung in die Welt. Kirchliche Räume können u.E. nur dann angemessen genutzt werden, wenn sie mit anderen geteilt werden. Deshalb soll in der Gebäudeplanung neben den eigenen Bedürfnissen besonders auf die Bedürfnisse der Menschen um unsere Kirchtürme herum geschaut werden.

4.4 Bauen als Identifikationspunkt für die Gemeinde

Ein Haus zu bauen ist für uns Menschen ein wichtiges Thema. Das Haus ist nach der Kleidung die dritte Haut des Menschen. Selbst Nomaden nehmen ihr Haus mit auf Reisen. In der Bibel finden sich zahlreiche Geschichten und Bilder über das Bauen, über Zelte, Hütten und Häuser. Wir brauchen ein Haus, ein Zuhause als sicheren, geschützten und intimen Ort. Deshalb haben wir eine enge Bindung an unsere Häuser und Wohnungen mitsamt ihrer Einrichtung, ihrer Geschichte oder ihrer besonderen Ausstrahlung.

Das gilt nicht nur für die private Wohnung, sondern auch und gerade für Gemeinschaftsprojekte wie Kirchen oder Gemeindehäuser. Mit diesen Häusern sind oft die ganz besonderen Ereignisse in unserem Leben verbunden: Taufe, Konfirmation, Hochzeit aber auch Trauer und Abschied von geliebten Menschen. An der Errichtung oder der Pflege eines solchen Hauses beteiligt zu sein, steigert das Gefühl des Zuhause-seins und der Identifikation mit dem Gebäude. Das gemeinsame Umsetzen eines Bauprojektes stärkt die Gemeinschaft und die Bindung untereinander. Es entsteht eine langfristige Bindung und Erinnerung an das, was man gemeinsam geschaffen hat. Die Chronik der Evangelischen Kirchengemeinde Kotthausen aus dem Jahr 1981 aus Anlass des Silberjubiläums der Gemeinde ist ein gutes Beispiel dafür. Darin werden besonders die Baumaßnahmen der Gemeinde und alle daran beteiligten Personen gewürdigt. Gebäude sind ein Teil der sichtbaren Identität der Gemeinde.

Die Dorfkneipe und das Ärztehaus in Hülsenbusch sind ebenfalls gute Beispiele dafür, wie Menschen sich mit einem Bauprojekt identifizieren. Die Menschen sprechen von „unserer“ Dorfkneipe und von „unserem“ Ärztehaus. Hinter den genossenschaftlich organisierten Projekten steht eine Gemeinschaft, die sich mit den Idealen von *Friedrich-Wilhelm Raiffeisen* mit dem Satz: „*Was einer nicht schafft, das schaffen viele*“ beschreiben lässt. Ebenso lässt sich dieses Phänomen bei vielen Freikirchen im Oberbergischen beobachten.

Beteiligung kann und muss organisiert werden. Das kann Mitarbeit an der Baustelle oder eine Spende sein. Identifikation findet nicht statt, obwohl es Zeit, Schweiß und Geld gekostet hat, sondern weil es etwas gekostet hat.



In den zum Teil sehr kleinen Kirchengemeinden in Ostdeutschland ist aus der Erfahrung mit vielen Bauprojekten der letzten 30 Jahre zu erkennen, dass viel mehr Menschen sich mit „ihrer Kirche“ identifizieren, als es auf den ersten Blick erscheinen mag. Voraussetzung ist, dass die Kirche als Gebäude ein relevanter Teil des Stadtteils oder des Dorfes und seiner Geschichte ist. Wenn eine Kirchengemeinde in diesem Umfeld z. B. ein Gemeindehaus-Bauprojekt zur „Selbstversorgung“ initiiert und dieses Haus von Anfang an ökumenisch oder interkulturell konzipiert, dann besteht für wesentlich mehr Menschen die Möglichkeit der Beteiligung und Identifikation. Die Schwelle zur Kirche wird damit niedriger.

Der Prozess des Bauens und das (selbst-) gebaute Projekt bieten die Chance zur Identifikation und damit zur Gemeindeentwicklung. Im günstigsten Fall fühlt sich der Verlust eines altgedienten Gebäudes nicht nach Verlust an, sondern nach Aufbruch und Zukunft.

Die Voraussetzungen für einen solchen Prozess sind an den beiden Standorten der Kirchengemeinde Hülsenbusch-Kotthausen unterschiedlich einzuordnen.

Hülsenbusch fällt überregional durch innovative und außergewöhnliche Projekte als dynamisches Dorf auf, das sich erfolgreich gegen die bekannten Probleme im ländlichen Raum stemmt.

In jüngster Zeit haben sich die Kotthausener auf den Weg gemacht, einen ähnlichen Weg einzuschlagen. Bis in die 1980-er Jahre, gab es auch dort eine ausgeprägte Dorfkultur, die jetzt durch engagierte Bürger:innen wieder zum Leben erweckt werden soll. Im März 2023 wurde deshalb ein Dorfverein gegründet. Mittelpunkt dieser Arbeit ist der Turmverein und die Turnhalle. Sie bildet am ehesten die geografische und städtebauliche Mitte von Kotthausen ab, während die Kirche eher am Siedlungsrand liegt.

In beiden Fällen sucht unsere Kirchengemeinde Kontakt zu den Akteur:innen, um sie mit kirchlichen Ressourcen zu unterstützen. Sowohl die Kirchengemeinde als auch die Zivilgemeinde kann in diesem Entwicklungsprozess profitieren, an Profil gewinnen und die Gemeinschaft stärken.

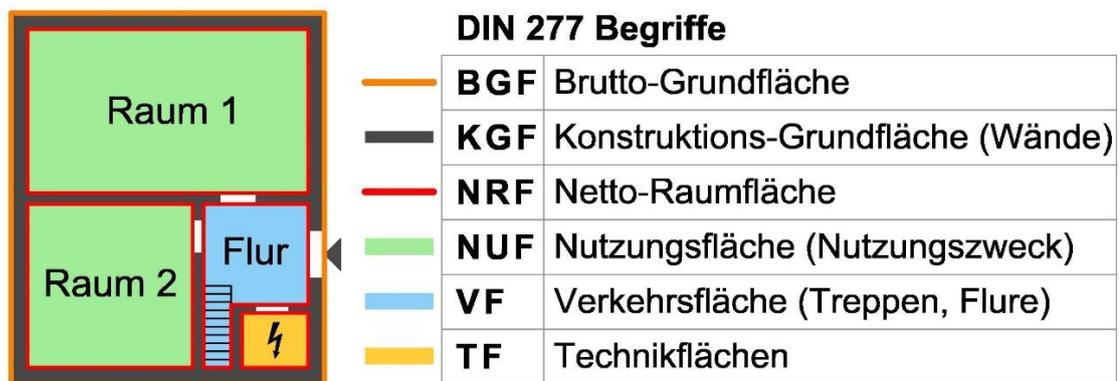
5. Raumbedarf, Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit

„Macht es Euch richtig schön“ hat uns Superintendent Michael Braun zugerufen – in einer Presbyteriumssitzung zum Thema: Zukunft des gemeindlichen Gebäudebestandes. Gleichzeitig hat er uns die Regeln der Ev. Landeskirchen Hessen-Nassau (EKHN) und Baden (EKIBA) ans Herz gelegt sowie seine Überzeugung, dass alle Gemeinderäume an sechs Tage/Woche mindestens für vier Stunden für kirchliche Zwecke genutzt werden müssen. Dies entspricht einem Nutzungsgrad von 31 % gemessen an dem unter 5.3 zugrunde gelegten Beurteilungsmaßstab (100 % = Tägliche Nutzung von 10:00 – 22:00 Uhr an 6 ½ Tagen pro Woche).

Demnach müssten wir unseren Gebäudebestand drastisch verkleinern und es uns dabei gleichzeitig richtig schön machen? - „Wie soll das zusammen gehen?“, wird man sich als erstes fragen.

5.1 Berechnung des Raumbedarfes nach den Regeln anderer Kirchen.

Die EKIR hat bisher keine verbindlichen Regeln für angemessene Raumgrößen für Gemeindehäuser festgelegt. Jedoch existieren in anderen Landeskirchen und katholischen Kirchen entsprechende Regelwerke, die hier zur Orientierung betrachtet werden sollen. Weil in den Regelungen verschieden definierte Flächen verwendet werden, sei zunächst eine Begriffsklärung vorangestellt:



5.1.1 EKHN

In der Rechtsverordnung über den Bau von Gemeindehäusern vom 17. März 1981, Stand 09.11.2011 wird unter § 2 Tabelle B (Kirche vorhanden) für Gemeindegrößen von 1.800 – 3.000 Gemeindeglieder eine maximale Versammlungsfläche (Nutzungsfläche) von 130 m² festgelegt. Für Nachbarschaftsbedarf kann die Fläche in Gemeinden mit mehr als 3000 Mitgliedern um 40m² erhöht werden.

Nach dieser Regel würde der Kirchengemeinde Hülsenbusch-Kotthausen eine NUF von 170 m² zugestanden werden. Die BGF würde demnach 246 m² - 286 m² betragen.

5.1.2 EKIBA

Die Badische Kirche stellt auf ihrer Homepage einen „Gemeindehausflächenrechner“ zur Verfügung. Darin findet sich eine „Höchstwerttabelle“. Für Gemeinden bis 3.000

Gemeindeglieder sind demnach Flächen für Saal und Gruppenräume von 220 m² Nutzungsfläche (NUF) zulässig. Die maximale Netto-Raumfläche (NRF) wird auf 415 m² festgelegt. Die BFG würde demnach bis zu 518 m² betragen.



5.1.3 EKM

Die Evangelische Kirche in Mitteldeutschland hat einen umfangreichen Leitfaden zur Erstellung einer Gebäudekonzeption herausgegeben. „EKM-intern“ BEILAGE 02/2021

Eine zentrale These darin lautet:

„Nicht die Frage, was wir aus vorhandenen Gebäuden machen wollen, ist entscheidend. Bestimmend muss der Bedarf sein, also:

- *Was wird gebraucht?*
- *Wo ist der beste Standort dafür?*
- *Was ist nachhaltig finanzierbar?“*

5.1.4 „Badener Modell“: Vollaustlastung ist gegeben bei 28h/Woche.

(Mark Philipp Stadler, KK An der Agger, in der Presbyteriumssitzung der KG Hülsenbusch am 07.02.2023)

5.1.5 Auch unsere katholischen Geschwister befassen sich mit der Frage, wie eine Gemeinde angemessen mit Räumen versorgt werden kann. Die Erzdiözese Freiburg beschreibt einen Orientierungswert von 0,15 bis 0,20 m² pro Gemeindeglied. Übertragen auf die Kirchengemeinde Hülsenbusch-Kotthausen ergibt das eine BGF von 465 – 620 m²

5.2 Berechnung des Raumbedarfes nach Raumbelagungsplan

Erstmals in Jahr 2018 wurde in beiden Herkunftsgemeinden Hülsenbusch und Kotthausen eine Zusammenstellung aller gemeindlichen Gruppen und deren Raumbedarf erstellt (Anlage 2). Diese Statistik wurde für die fusionierte Gemeinde zunächst zusammengefügt und dann in mehreren Runden zu einer Bedarfsplanung für die zukünftige Gemeindegliederarbeit entwickelt. Durch Interviews mit allen Hauptamtlichen wurden die geplanten/gewünschten Aktivitäten und deren Raumbedarf in Bezug auf die Gruppengröße, Zahl der Termine und Dauer zusammengestellt (Anlage 5).

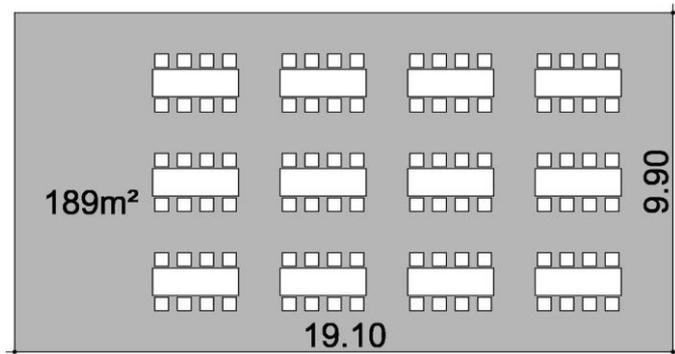
Aus der Zusammenstellung lässt sich ein Jahresstundenbedarf von ca. 4.600 h ableiten. Bei Aufteilung der unterschiedlich großen Nutzergruppen auf drei Räume unterschiedlicher Größe in einem fiktiven Gemeindezentrum, ergibt sich daraus für jeden Raum eine Nutzungsdauer von 4,9h/Woche. Die gleichzeitige Nutzbarkeit der drei fiktiven Räume mit separater Erschließung, Schallschutz, Ausstattung und Inventar wird dabei vorausgesetzt. Mögliche besondere räumliche Anforderungen einzelner Nutzungsgruppen an Raumgestaltung, Akustik, Licht etc. wurden nicht berücksichtigt.

Aus der Zusammenstellung der erfassten Informationen ergibt sich eine minimale Gruppengröße von 6 Personen und eine maximale mit 120 Personen. Daraus lassen sich drei verschiedene Raumgrößen ableiten. Raum 1, bis 80 Personen, Raum 2 bis 25 Personen, Raum 3 bis 15 Personen. Zusammengeschlossen müssen diese Räume Platz für bis zu 120 Personen (ohne Tische) bieten.

Den größten Raumbedarf haben Veranstaltungen mit bis zu 100 Personen an Tischen. (Senioreng Geburtstage, Hochzeiten, Konferenzen, Gemeindeversammlungen).



Idealisierter Raum mit 96 Sitzplätze an Tischen + Veranstaltungsfläche mit einer Tiefe von 4,00m (ab dem ersten Tisch) bei optimalem Raumzuschnitt. Nach Neufert: „Bauentwurfslehre“ und unter Berücksichtigung der DIN 18040-1 (Barrierefreies Bauen)



Soll dieser Flächenbedarf durch Zusammenschluss von drei Räumen gedeckt werden, so steigt der Flächenbedarf um ca. 25 % auf 240 m², weil sich durch den unterschiedlichen Zuschnitt der Räume, zusätzliche Erschließungsflächen und geparkte Trennelemente nicht nutzbare Restflächen ergeben.

Die Grundanforderung aus dem errechneten Raumbedarf in einem fiktiven Gemeindehaus führt demnach zu einem Flächenbedarf für Gruppenräume von 240 m² Nutzungsfläche (NUF) nach DIN 277 – ohne WC, Küchen, Büro, Verkehrs- und Technikflächen.

Besondere räumliche Anforderungen für Kinder, Jugendliche, Meditation, vertrauliche Gespräche oder Kochgruppe können in den idealisierten Räumen nicht umgesetzt werden und erfordern zusätzliche Flächen. Die zusätzlichen Flächen werden inkl. Küche, die auch für Kochgruppen genutzt werden soll, pauschal mit 120 m² angenommen. Zu der Summe der beschriebenen Nutzungsflächen (NUF) 240 m² + 120 m² = 360 m² sind Verkehrsflächen (VF) und Technikflächen (TF) erforderlich. Je nach Gebäudestruktur, (Altbau oder Neubau) innerem Erschließungskonzept oder Vornutzung kann der Flächenbedarf für VF und TF zwischen 20 % und 39 % betragen (BKI, Standardeinordnung Gemeindezentren, mittlerer Standard, Anlage 6). Die Nettoraumfläche (NRF = Summe aus NUF, VF, TF) beträgt demnach nach DIN 277 452 m² - 494 m².

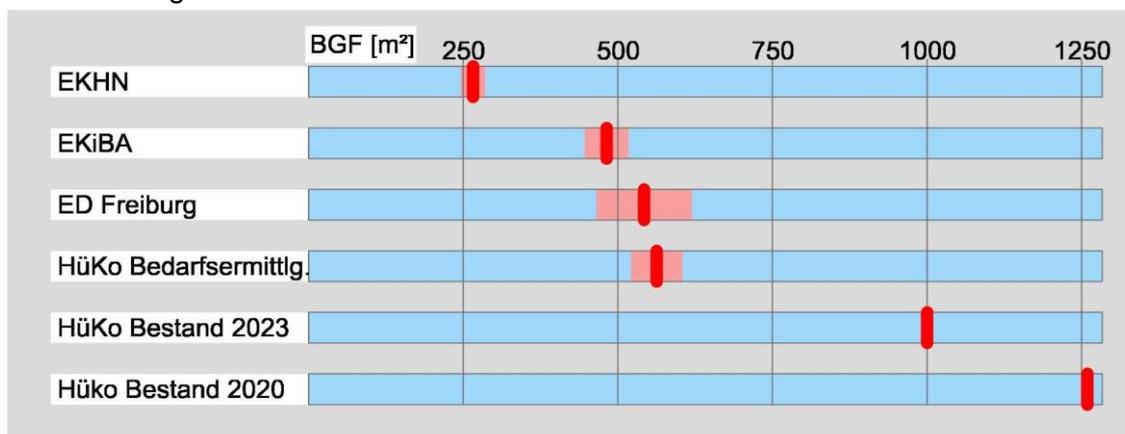
Die NRF wird von Umfassungswänden umschlossen. Die Grundfläche aller Umfassungswände wird als Konstruktions-Grundfläche (KGF) beschrieben. Zusammen ergeben diese beiden Werte die erforderliche Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF variiert für Gemeindezentren zwischen 144 % und 166 % der NUF (Anlage 6). Für den für die Kirchengemeinde Hülsenbusch-Kotthausen errechneten Nutzungsflächenbedarf von 360 m² ergibt sich demnach eine erforderliche BGF von 521 m² - 605 m².

Die Gemeinde verfügt jetzt über ca. 373 m² BGF in Kotthausen und über 626 m² BGF in Hülsenbusch - an beiden Standorten zusammen also 1.000 m² BGF - ohne Kirchen und die damit fest verbundene Gemeinderäume in Kotthausen (Bibelsaal, Jugendraum).

5.3 Angemessenheit



Der errechnete Raumbedarf für die Kirchengemeinde Hülsenbusch Kotthausen liegt im Bereich von 521 – 605 m² BGF. Im Vergleich mit anderen Berechnungsmodellen erscheint der Wert als angemessen.



(BGF Gemeindehausfläche, ohne Kirchen)

Der Bestand an Gemeindehausflächen auf dem Gemeindegebiet betrug bis 2020 1.259 m² BGF. Durch Aufgabe und Verkauf des Standortes Berghausen hat sich der Bestand auf 1.000 m² BGF verringert. Mit dem Ziel die Gemeindehausflächen auf 521 – 605 m² zu verringern findet eine demnach annähernd eine Halbierung des ursprünglichen Bestandes statt.

Durch das pandemiebedingte Versammlungsverbot mit Beginn der Fusion, der nach über 30 Dienstjahren pensionierten Pfarrer, dem Ausbruch des Ukraine-Krieges und der Energiekrise ist ein merklicher Bruch in die Aktivitäten der Gemeinde eingetreten. Einige langjährige Gruppen haben diese Verunsicherungen wie auch das meist fortgeschrittene Alter ihrer Mitglieder zum Anlass genommen, ihre Aktivitäten zu reduzieren oder einzustellen. Mehrere neue Angebote sind aber auch hinzugekommen.

Um Energiekosten zu sparen, wurden für den Winter 2022/2023 fast alle derzeit aktuellen Aktivitäten der Kirchengemeinde außer Gottesdiensten in das Gemeindehaus in Hülsenbusch verlegt. Es zeigt sich, dass das aktuelle Programm hinreichend Platz findet.

5.4 Wirtschaftlichkeit

Die 2018 erstellte Analyse der Nutzungsintensität der drei Gemeindehäuser im Gemeindebezirk (Anlage 4) hat Nutzungsgrade von 14 % in Hülsenbusch, 7 % in Berghausen und 26 % in Kotthausen ergeben. Der zur Kirchengemeinde Hülsenbusch gehörende Standort Berghausen mit Kirche und Gemeindehaus wurde in Vorbereitung auf die Fusion zum 31.12.2019 aufgegeben. Die Immobilien wurden verkauft. Dies muss als erster und wirkungsvoller Schritt hin zu einer angemessenen Gebäudekonzeption gewertet werden.

Mit rein wirtschaftlichen Maßstäben werden wir kirchlichen Gebäuden und besonders den damit verbundenen Menschen nicht gerecht. Glauben braucht Gemeinschaft.

Gemeinschaft braucht Orte. Im mitteleuropäischen Klima und der kulturellen Lebenswirklichkeit in Deutschland sind dazu beheizbare Häuser erforderlich. Aus diesem Grund haben die Gemeindeglieder hier vielleicht eine engere Beziehung zu ihren Gebäuden, als es in anderen Teilen der Erde der Fall ist. Wir brauchen für unseren Glauben eine kontinuierliche, schützende, verlässliche Heimat, die sich in unseren Gebäuden manifestiert. Gerade „Kirche“ gilt oder galt als unverrückbar. Das mag ein Hinweis sein, warum sich so viele Gemeinden schwer damit tun, die erforderliche Anpassung des Bestandes an die tatsächlichen Bedürfnisse vorzunehmen.

Ziel dieser Gebäudekonzeption ist es, zwischen Bezahlbarkeit und Befriedigung der oben beschriebenen Bedürfnisse der Gemeindeglieder einen Kompromiss zu finden. Der Blick für die jetzt zu treffenden Entscheidungen muss in die Zukunft gerichtet sein und nicht in der Gegenwart oder gar der Vergangenheit verharren. Gebäude haben einen Abschreibungszeitraum von mehreren Jahrzehnten. Die jetzt getroffenen Entscheidungen haben deshalb eine langfristige Wirkung in die Zukunft.

5.4.1 Nutzungsänderungen im Bestand

Ein Ausweg aus dem Dilemma könnte eine Bestandswahrung mit Nutzungsänderung sein. Gebäude und damit die Erinnerungen und die Verbundenheit mit dem Ort könnten auf diese Weise bei wirtschaftlicher Optimierung erhalten bleiben. Eine umgenutzte Kirche oder ein umgenutztes Gemeindehaus, das noch da ist, ist die bessere Lösung gegenüber dem ersatzlosen Verschwinden eines Gebäudes. Die Erfahrungen im Gemeindeteil Berghausen bestätigen diese These.

5.4.2 Investitionen in Bestandsgebäude

Sollten jetzt Investitionen in Bestandsgebäude vorgenommen werden, so muss zur Sicherung der Investition eine Umnutzung oder Nutzungserweiterung des Gebäudes in naher Zukunft (5 bis 15 Jahre) „auf Vorrat“ mitgedacht werden. Die Maßnahme kann dann bei Bedarf umgesetzt werden. Die zuvor eingebrachten Investitionen sind dann nicht verloren. Ein Beispiel zur Veranschaulichung:

Eine Familie mit zwei Kindern in Alter von zehn und zwölf Jahren kauft ein Bestandsgebäude und will in die Modernisierung investieren. Es ist absehbar, dass zwei Kinderzimmer nur eine begrenzte Zeit gebraucht werden. Deshalb wird z. B. eine Kinderzimmerwand nichttragend ausgeführt, um später das Wohnzimmer vergrößern zu können. Das andere Kinderzimmer wird vielleicht so angeordnet, dass es später mit einem Gästebad barrierefrei als Gästezimmer oder als Pflegezimmer für eine Familienangehörige genutzt werden kann.

Diese Überlegungen sollten in einem sich immer wieder wiederholenden Prozess erfolgen, weil sich die Rahmenbedingungen für die Nutzungen in kürzeren Zeiträumen ändern als die Restnutzungsdauer von Gebäuden. Investitionen in Gebäudetechnik oder Gebäudehülle müssen jeweils zu der jetzigen Nutzung als Kirche oder Gemeindehaus und zu der fertig geplanten Nutzungsänderung/ -erweiterung passen,

selbst wenn diese nie umgesetzt werden sollte. Auf diese Weise lassen sich Fehlinvestitionen vermeiden und der Handlungsspielraum in der Zukunft vergrößern.



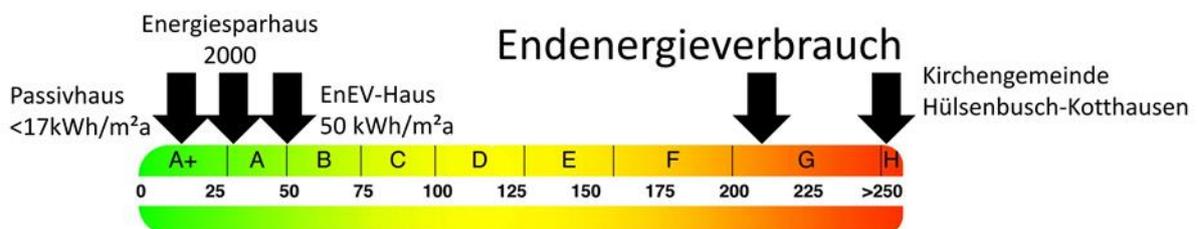
Um ein Gebäude zukunftssicher betreiben zu können, muss es, sofern es über den Grundbedarf der Gemeinde hinausgeht, wirtschaftlich rentabel vermietet werden können. Die wirtschaftlichsten Nutzungen sind gewerbliche Vermietungen, besonders solche ohne hohe Ansprüche an Gebäudetechnik für Heizung und Lüftungstechnik. So ist z. B. die Vermietung einer Garage ein hochrentables Geschäft, während die zeitweise Nutzung eines beheizten und klimatechnisch ausgerüsteten Versammlungsraumes mit erhöhten Ansprüchen an Brandschutz und Rettungswege, wie ein Gemeindehaus darstellt es, eher unwirtschaftlich ist.

Dazwischen ist die Vermietung von Wohnungen angesiedelt. Wohnraumvermietung ist nach den Spielregeln des freien Marktes eine langfristige und rentable Möglichkeit des Umgangs mit kirchlichen Grundstücken und Gebäuden. Wohnraumvermietung lässt sich gut mit diakonischen Aufgaben der Kirchengemeinde kombinieren.

5.5 Nachhaltigkeit

Unter dem Begriff Nachhaltigkeit sind sehr verschiedene Aspekte zusammengefasst. Im Wesentlichen wird mit dem Begriff ein Dreiklang aus Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft beschrieben. Die Aspekte „Wirtschaft“ und „Gesellschaft“ wurden bereits unter 5.1 bis 5.4 behandelt. Beim Thema Umwelt fällt der Blick zunächst auf den Heizenergiebedarf eines Gebäudes.

Während ein Golf I von 1974 den ca. 1,7-fachen Benzinverbrauch gegenüber einem aktuellen Modell aufweist, verbraucht ein Haus von 1974 gegenüber den heutigen Mindeststandards das drei – bis – fünffache an Heizenergie. Die Differenz beim Heizenergiebedarf zwischen Neubauten, die den Mindeststandard übersteigen (A, A+) und unsanierten Altbauten aus den 1950 bis 1970-er Jahren (G, H) liegt gar bei einem Faktor von fünf bis zehn. Es besteht also großer Nachholbedarf im Gebäudesektor. Die folgende Abbildung zeigt den derzeitigen Endenergieverbrauch der Kirchengemeinde Hülsenbusch-Kotthausen im Vergleich zu aktuellen Standards.



Der erste und wichtigste Schritt zu einer Verbesserung der Energiebilanz im Bestandsgebäude ist die Wärmedämmung, die das Abfließen der eingebrachten Heizenergie durch die Gebäudehülle verlangsamt. Jede Kilowattstunde, die nicht erzeugt und eingebracht werden muss, ist ein Gewinn. In der Wärmedämmung liegt ein weit größeres Potenzial als in der Optimierung der Wärmeerzeugung.

Alle Umfassungsbauteile eines beheizten Innenraumvolumens von der Sohle bis zum First müssen unter den Kriterien der technischen Machbarkeit und der

Wirtschaftlichkeit analysiert werden. Die nachträgliche Dämmung einer Kellersohle von unten oder einer auskragenden Balkonplatte ist natürlich kaum möglich. Andere Bauteile, wie Dach- Wand- und Fensterflächen lassen sich i.d.R. leicht verbessern.



Teilsanierte Gebäude erweisen sich bauphysikalisch als außerordentlich kompliziert, weil sich im Grenzbereich zwischen gedämmten und ungedämmten Bauteilen neue und nicht standardisierbare, also projektspezifische Bedingungen ergeben, die leicht zu Feuchte- und Schimmelschäden führen können. Typisches Beispiel sind neue Fenster im sonst ungedämmten Altbau, die den Wärmebedarf absenken und dadurch als Nebeneffekt die das Fenster umgebenden Wände besonders abkühlen lassen.

Auf die bereits jetzt bestehende gesetzliche Verpflichtung zur Verbesserung des Wärmeschutzes im Altbau gemäß dem „Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden“ (GEG) Teil 3, *Bestehende Gebäude*, bei Umbau, Eigentümerwechsel oder Sanierung von mehr als 10% eines Umfassungsbauteils sei ausdrücklich verwiesen.

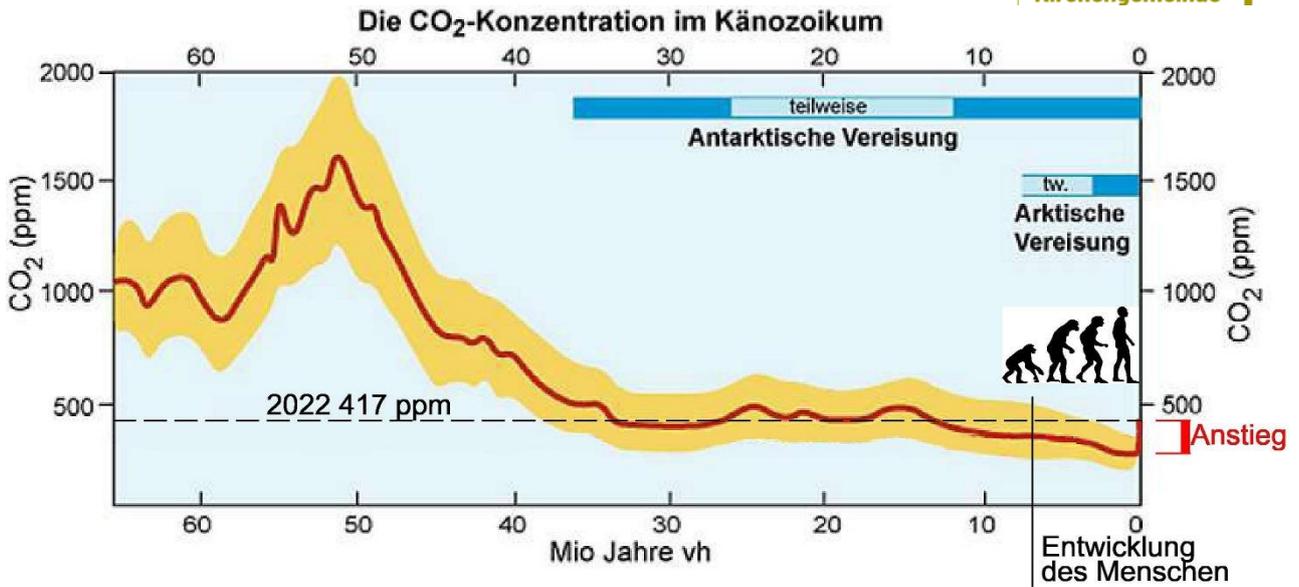
Unter Denkmalschutz stehende Gebäude können mit Wärmedämmmaßnahmen nur sehr eingeschränkt optimiert werden.

5.5.1 Heizwärmeerzeugung

Nachdem der Wärmebedarf eines Gebäudes durch Dämmmaßnahmen vermindert wurde, muss im zweiten Schritt überlegt werden, wie die noch erforderliche Rest-Heizenergie aus regenerativen Quellen erzeugt werden kann. Dazu bieten sich im Augenblick insbesondere Wärmepumpen, Pelletheizungen und Fernwärme an. Fernwärme spielt an den hier behandelten Standorten keine Rolle. Die Wahl des Heizsystems hängt stark von den Gegebenheiten innerhalb der Gebäude und des Grundstücks ab. Auch die Nutzungsintensität und die Nutzungszeiten spielen bei der Wahl des Wärmeerzeugers eine wichtige Rolle.

Auch wenn Pelletheizungen im Betrieb CO² freisetzen, so gelten sie doch als CO²-Neutral, weil sie genau das CO² wieder freisetzen, das der zu Brennstoff verarbeitete Baum vorher durch Photosynthese in seinem Holz gespeichert hat. Holz wird auf diese Weise zum leicht handhabbaren und verlustfreien Speicher für Sonnenenergie. Es stellt sich also ein oberirdischer Kreislauf zwischen Baum und Feuer ein. Im Gegensatz dazu wird bei der Verbrennung fossiler Brennstoffe CO² freigesetzt, dass vor Millionen-Jahren in der Erde gespeichert wurde. Durch die Rückholung dieses CO²-Lagers in die Jetztzeit, wird das Erdklima auf ein früheres CO²-haltigeres Klima zurückentwickelt.

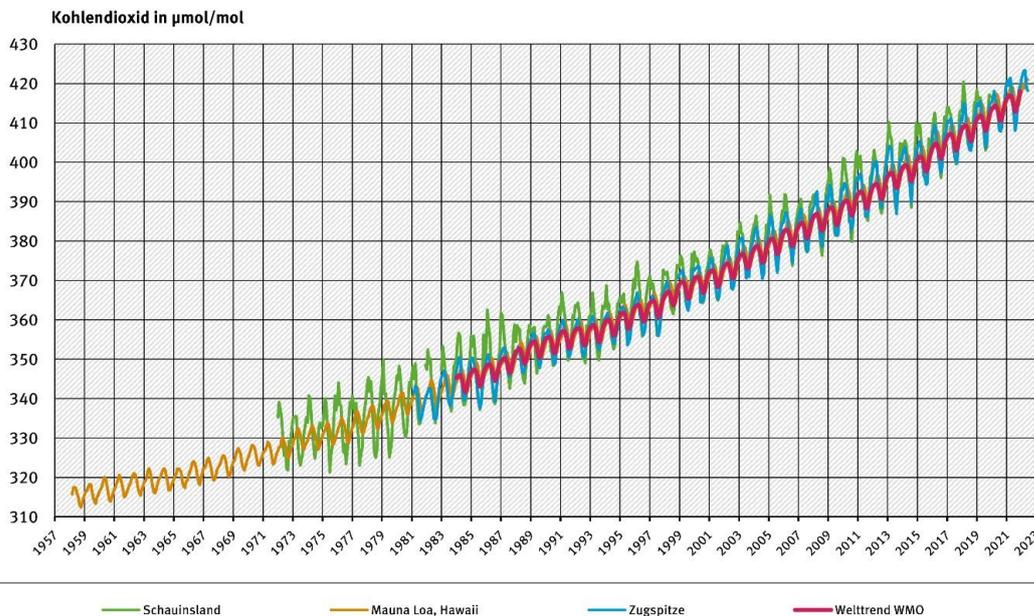
5.5.2 Exkurs Klimawandel:



Quelle: Helmholtz-Zentrum hereon GmbH, Umweltbundesamt

Die CO₂-Konzentration der Erde liegt demnach heute wieder auf einem Niveau wie vor 13 – 30 Mio. Jahren. Der erste Mensch wandelte vor etwa 7 Mio. Jahren auf der Erde. (Schöpfungsgeschichte hin oder her 😊)

Kohlendioxid-Konzentration in der Atmosphäre (Monatsmittelwerte)



Quelle: Umweltbundesamt (Schainland, Zugspitze), NOAA Global Monitoring Division and Scripps Institution of Oceanography (Mauna Loa, Hawaii), World Meteorological Organization, WDCG (World Trend)

Der jüngste steile Anstieg im Detail: Quelle: Umweltbundesamt

Die Frage nach dem menschengemachten Klimawandel erscheint damit hinreichend beantwortet.

5.5.3 Alternative Energien



In unseren Breiten und in überwiegend für Versammlungszwecke genutzten Gebäuden spielen Photovoltaik und Solarthermie in der Heizwärmeerzeugung eine eher untergeordnete Rolle. Die typischen Jahres-Ertragswertkurven dieser beiden Energiegewinnungstechniken lassen sich nicht sinnvoll mit dem Bedarf einer Gebäudeheizung verknüpfen. Während bei PV-Anlagen in den Sommermonaten Mai, Juni, Juli Maxima erzielt werden, liegen die Erträge in der Heizperiode im November, Dezember, Januar gerade mal bei 10 % dieser Werte. (eigene Messung)

Um in der Heizperiode hinreichend Strom für den Betrieb einer Wärmepumpe zu erzeugen, müsste die Anlage so groß sein, dass sie selbst mit 10 % ihrer Maximalleistung noch ausreichend Strom zum Betrieb einer Wärmepumpe liefern könnte. Im Sommer müsste dann der weitaus größte Teil des Ertrages zur gesetzlichen Einspeisevergütung von z. Zt. 7,1 Ct. verkauft werden, was vollkommen unrentabel ist.

Stromerzeugung mit privaten PV-Anlagen ist nur rentabel, wenn der größte Teil des Ertrages als Eigenbedarf verwendet wird und so mit dem eigenen Verbraucherstromtarif, z.B. 35 Ct. vergütet wird. Da die Erträge weit überwiegend im Sommer anfallen, müssen sie auch im Sommer verbraucht werden. Deshalb ist es unwirtschaftlich, den erforderlichen Strom zum Betrieb einer Wärmepumpe durch Photovoltaik zu erzeugen.

Stromspeicher, die die erforderliche Strommenge über Monate speichern können, sind nicht wirtschaftlich zu betreiben.

Sinnvoller ist es, die Antriebsenergie für eine Wärmepumpe durch Windstrom zu decken. Die Windstromproduktion hat in Deutschland im Dez. und Jan., also in der Heizperiode ihre Maxima und im Sommer ihre Minima. Die Produktionskosten/kWh in der Eigenstromproduktion mit privaten Kleinwindkraftanlagen liegt jedoch bei ungefähr dem doppelten bis dreifachen Preis gegenüber einer privaten PV-Anlage. (Kleinwind-Marktreport 2022 Patrick Jüttemann)

Die wirtschaftlichste und klimaschonendste Methode zum Antrieb einer Wärmepumpe zur Beheizung eines Gemeindehauses ist deshalb der Zukauf von Strom aus Windkraft, Wasserkraft oder Biogas über den Stromanbieter.

Selbstverständlich sind PV-Anlagen zur Grundbedarfsdeckung im Wohnungsbau sehr gut geeignet, weil bei intelligenter Nutzung die Haushaltsstromverbraucher zeitlich mit dem Angebot gekoppelt werden können.

5.5.4 Graue Energie (Graue Emissionen)

Im Rahmen der Entscheidungen zur Sanierung oder dem Abriss eines Gebäudes muss neben der Frage des aktuellen oder zukünftigen Energieverbrauches, die Frage der „Grauen Energie“ betrachtet werden.

Ein Gebäude hat bei seiner Errichtung für die Herstellung der Baustoffe, Lagerung, Transport und Montage auf der Baustelle einen fixen Energieverbrauch verursacht. Besonders energieintensive Baustoffe wie Beton, Stahl, Glas tragen einen größeren „Energierucksack“ durch ihr Gebäudeleben, als ein Haus aus Holz und Lehm. Der

Anteil der Grauen Energie versteckt sich in Gesamtenergie-Verbrauchsstatistiken in unserem Wirtschaftssystem in der Rubrik „Industrie“. Industrie ist jedoch kein Selbstzweck, wie Verkehr oder Heizung, sondern die Industrie stellt z. B. Baustoffe her.

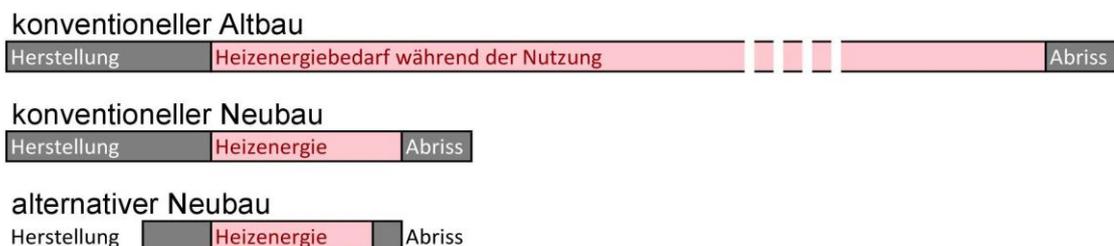


Beim Abriss eines Hauses wird noch einmal Energie außerhalb der Nutzungsphase eines Gebäudes für Demontage, Transport, Stofftrennung und Entsorgung benötigt. Der Begriff Entsorgung ist dabei etwas irreführend. „Entsorgt“ also seiner/ihrer Sorgen enthoben wird der/die Eigentümer:in eines Gebäudes, nicht das Material des Gebäudes. Tatsächlich geht es bei der „Entsorgung“ um die Wiedereingliederung der Stoffe aus einer Bausubstanz in die lebendige Umwelt. Die Stoffe verschwinden nicht, sondern bleiben durch Verwandlung oder Lagerung an anderer Stelle oder in anderer Form Bestandteil unserer Umwelt. Recycling beschreibt einen Teil dieses Vorgangs. Zusammengefasst wird der Energieverbrauch eines Gebäudes vor und nach seiner Nutzungszeit als „Graue Energie“ beschrieben.

Bei einem Neubau (KfW55) macht die Graue Energie etwa 50 % des Energieverbrauchs im Lebenszyklus eines Hauses aus (Quelle: Bauwende e.V.), Der Energieaufwand für Herstellung und Abriss eines Gebäudes ist also genau so groß, wie der Heizenergiebedarf in der Nutzungsphase.

Bei älteren unsanierten Gebäuden liegt der Anteil der grauen Energie niedriger, weil in der Nutzungsphase sehr viel mehr Heizenergie verbraucht wird bzw. wurde, als bei einem neuen Haus. Es ändert sich also nicht die absolute Größe der verbrauchten Grauen Energie, sondern nur ihr Anteil am Gesamtenergiebedarf eines Gebäudes. Bei jeder neuen Baumaßnahme wird deshalb der Anteil der Grauen Energie zu einer entscheidenden Planungsgröße.

In der folgenden Grafik ist der Energiebedarf eines Gebäudes in seinen drei Zyklen dargestellt: Herstellung, Nutzung, Rückbau (Abriss)



Die Ziele zur Minderung von Herstellungs- und Entsorgungsaufwand gehen regelmäßig einher mit ökologisch- und baubiologisch vorteilhaften Bauweisen. Je weniger ein Baustoff gegenüber seinem natürlichen Vorkommen verändert wurde, umso weniger Energie wurde bei seiner Herstellung verbraucht. Ein wenig veränderter Baustoff lässt sich leichter wieder eingliedern oder recyceln.

Neben der beschriebenen Thematik ist die Haltbarkeit einer Bausubstanz ein wichtiges Beurteilungskriterium. Eine sehr energiearme Bauweise, die nur wenige Jahre von Bestand ist und deshalb immer wieder erneuert werden muss, kann gegenüber einer Substanz, die 50 Jahre von Bestand ist, trotzdem weniger nachhaltig sein. Der Energieaufwand für Herstellung und Pflege eines Bauteils müssen also gegeneinander abgewogen werden. Ziel einer nachhaltigen Bauweise ist es demnach, natürliche Baustoffe so zusammenzufügen, dass sie lange den Beanspruchungen in der Nutzungsphase standhalten. Historische Gebäude und Bauweisen geben Hinweise, mit welchen Bau- und Instandhaltungsmethoden dieses Ziel erreicht werden kann. In Kombination mit moderner Analyse wie modernen Planungs- und Simulationsverfahren können daraus sehr dauerhafte und gleichzeitig naturnahe Bauweisen entwickelt werden.

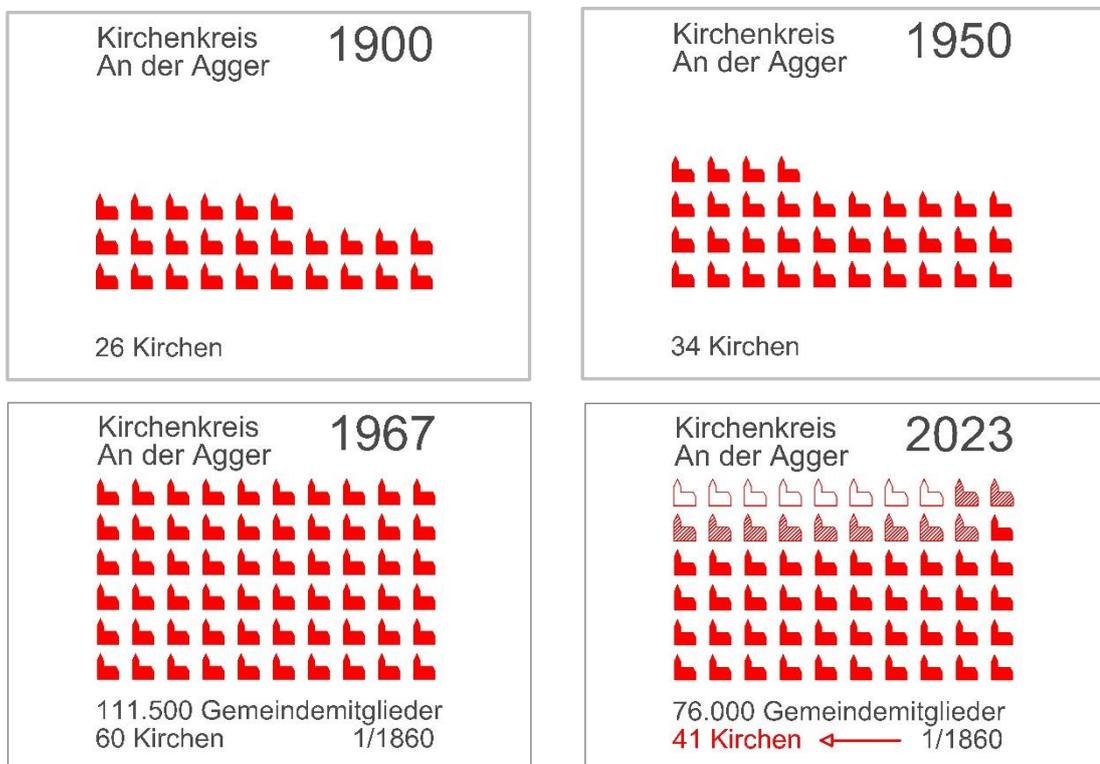
5.5.6 Ökologie/Baubiologie

Ein weiteres Themenfeld zur Nachhaltigkeit sind baubiologische und ökologische Überlegungen. Besonders in den 1950-er bis 1970-er Jahren wurden energetische, gesundheitliche und ökologische Folgen unseres Handelns wenig bedacht. Der Glaube an die Zukunft nach zwei verheerenden Weltkriegen verband sich mit dem Glauben an den „Fortschritt“. Der erste Mensch auf dem Mond 1969 kann als Synonym dieses Lebensgefühls gelten. Alles, was neu war, galt als gut und fortschrittlich. So sind in dieser Zeit viele Stoffe in Gebäude eingebracht worden, die unter heutigem Erkenntnisstand in ihrer Wirkung auf Menschen und Umwelt als bedenklich eingestuft werden müssen. Es kann also sein, dass ein Gebäude aus dieser Zeit unter funktionaler Betrachtung erhaltenswert wäre und damit die einmal verbrauchte Herstellungsenergie weiter genutzt werden kann, andererseits aber aus gesundheitlichen Gründen, oder aus Umweltgründen der Weiterbetrieb nicht möglich ist. Diese Problematik findet sich auch bei Gebäuden, die in den 1950-er bis 1970-er Jahren „modernisiert“ wurden. Neben Nutzbarkeit, Alter und Zustand einer Gebäudesubstanz spielt also auch die Wirkung der verwendeten Baumaterialien auf Menschen und Natur und die Energiebilanz aus Herstellungs- Nutzungs- und Entsorgungsenergie eine Rolle.

Als Kirchengemeinde sind wir also aufgerufen, zunächst zu prüfen, welche Bausubstanz unter Umwelt- und Gesundheitsgesichtspunkten bedenkenlos weiterverwendet werden kann. Die dann als brauchbar bewertete Substanz soll zunächst planerisch überarbeitet werden, um zu prüfen, ob sie durch Umbau weiterverwendet werden kann, bevor sie abgerissen wird und durch neue Substanz mit neuer grauer Energie ersetzt wird oder verkürzt gesagt: Umnutzung vor Neubau.

6. Beschreibung des Bestandes

Der Bestand an Kirchgebäuden in Deutschland und dem Kirchenkreis An der Agger hat sich in den letzten 100 Jahren nicht äquivalent zur Zahl der Gottesdienstbesucher entwickelt. Kirchen sind mehr als ein „Dach über dem Kopf“, um dort einen Gottesdienst abzuhalten. Sie sind auch Statussymbole, Identifikationspunkte und Ausdruck von Wohlstand oder Heimat. Die gravierende Zunahme von Kirchen nach dem Zweiten Weltkrieg ist vor allem Ausdruck eines gesellschaftlichen Kulturwandels, Zeichen des Neuanfangs nach zwei verheerenden Weltkriegen, die von Deutschland ausgegangen sind und Folge des „Wirtschaftswunders“. Kirchen wurden nicht selten gebaut, weil es möglich war, nicht weil sie erforderlich waren. An der historischen Entwicklung seit 1900 ist erkennbar, dass die Zahl der Kirchen im Kirchenkreis A. d. Agger, nach dem Zweiten Weltkrieg deutlich zugenommen hat.



Quelle: "Evangelisch in Oberberg", Herausgg. KK AdAgger, 2007, "Glocken und Geläute im Oberbergischen", Sonderband 2, Herausgg. Bergischer Geschichtsverein, Oberbergische Abteilung 2003 und eigene Erhebungen.

Seit vielen Jahren erleben wir einen Gemeindemitgliederrückgang sowie einen Rückgang von Besuchern der kirchlichen Gottesdienste. Mit Blick auf das vierte Bild (unten rechts) stellt sich die aktuelle Situation wie folgt dar:

2023 sind bereits acht Kirchen im Kirchenkreis wieder entwidmet (weiß eingefärbte Kirchen). Zehn weitere (schraffiert dargestellte Kirchen) müssten folgen, um den Versorgungsschlüssel von einer Kirche pro 1.860 Gemeindeglieder, wie er sich 1967 beim Höchststand ergeben hat, nicht zu überschreiten. Die heute rund 76.000 Gemeindeglieder im Kirchenkreis A. d. Agger verteilen sich jedoch auf 51 Kirchen. Das

ergibt einen Versorgungsschlüssel von 1.490 Gemeindeglieder pro Kirche. Zusätzlich zum gestiegenen Versorgungsschlüssel ist die Zahl der Menschen aus dem Kreis der Gemeindeglieder, die die Gottesdienste besuchen, gesunken.



Die Zahl der Gottesdienstbesucher:innen liegt derzeit unter 2 % - oder weniger als 30 Besucher pro Kirche. Diese Entwicklung stellt den Sinn des hohen Gebäudebestandes zusätzlich in Frage.

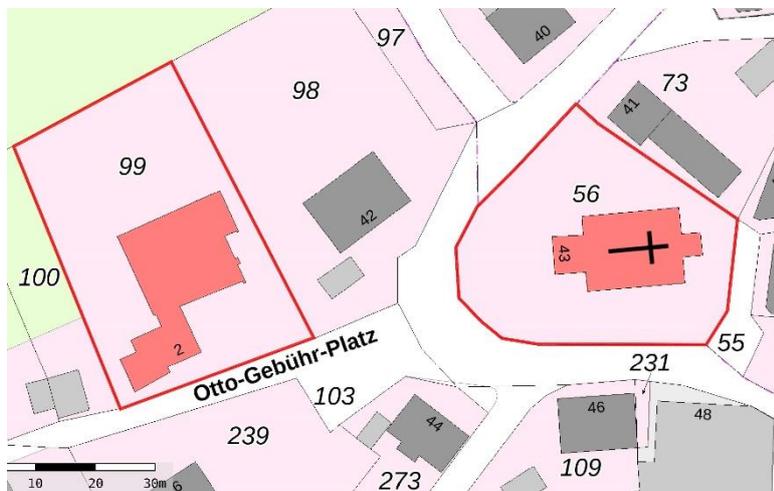
In Folge der gestiegenen Zahl der Kirchenaustritte, dem Rückgang der Gottesdienstbesucher:innen und dem veränderten Umgang mit fossiler Energie im kirchlichen Raum müssten jetzt deutlich mehr Kirchen geschlossen werden. Es ist eine Überversorgung mit kirchlichen Gebäuden eingetreten, die von immer weniger Menschen mit ihren Kirchensteuern finanziert werden müssen.

In den „Wirtschaftswunderjahren“ wurden viele Ortsteile und Gemeindebezirke mit einer eigenen Kirche ausgestattet, auch wenn die Zahl der Kirchgänger dazu keinen Anlass gab. Durch die wirtschaftliche Entwicklung und die daran gekoppelte Kirchensteuerkraft war es möglich, dieses hohe Maß an Versorgung mit kirchlichen Gebäuden aufzubauen. So ist auch die Kirchengemeinde Kotthausen 1959 als Abspaltung von der Kirchengemeinde Gummersbach entstanden. Der seinerzeit im Bezirk Kotthausen wirkende Pfarrer Horn hat diese Entwicklung betrieben und umgesetzt. 1972 kam dann noch die Erweiterung der Gemeinderäume durch den Neubau eines Gemeindehauses hinzu.

Die Hülsenbuscher Kirche ist dagegen historisch begründet und bildet Mitte und Anlass für das Dorf. 1947 wurde für die Jugendarbeit auf dem Grundstück des heutigen Gemeindehauses eine gebrauchte Holzbaracke aufgestellt. 1961 wurde die Baracke wieder abgerissen und an gleicher Stelle ein „Jugendfreizeitheim“ und eine „Schwesternstation“ errichtet. 1984 wurde der Gebäudebestand mit einem Anbau erweitert und zu einem Gemeindezentrum umgewidmet.

Wie in vielen Gemeinden sieht der nun 50 bis 70 Jahre alte Gebäudebestand dem Ende seiner Nutzungszeit entgegen und die Gemeinden müssen entscheiden, wie sie mit diesem Bestand umgehen wollen. Verkaufen? Sanieren? Umnutzen? Abreißen? Das sind in vielen Gemeinden des Kirchenkreises, der EKIR und der EKD die aktuellen Fragen.

6.1 Grundstücksbestand der Kirchengemeinde Hülsenbusch-Kotthausen



Standort Hülsenbusch

Gemarkung Gimborn,
Flur 44

Flurstück 99

Fläche: 1589 m²

Otto-Gebühr-Platz 2

Gemeindehaus, Gemeindebüro,
Wohnung

Flurstück 56

Fläche: 1327 m²

Schwarzenberger Str. 43
Kirche



Standort Kotthausen

Gemarkung Marienheide
Flur 35

Flurstück 3146

Fläche: 5253 m²

Herreshagener Str.

Hs. Nr. 1 Pfarrhaus 1 WE
mit gemeindlich
genutztem Anbau

Hs. Nr. 1a Wohnhaus 1 WE

Hs. Nr. 1b Gemeindehaus mit
1 WE

Kirche ohne eigene Hs. Nr.

Flurstück 3145

Fläche: 485 m²

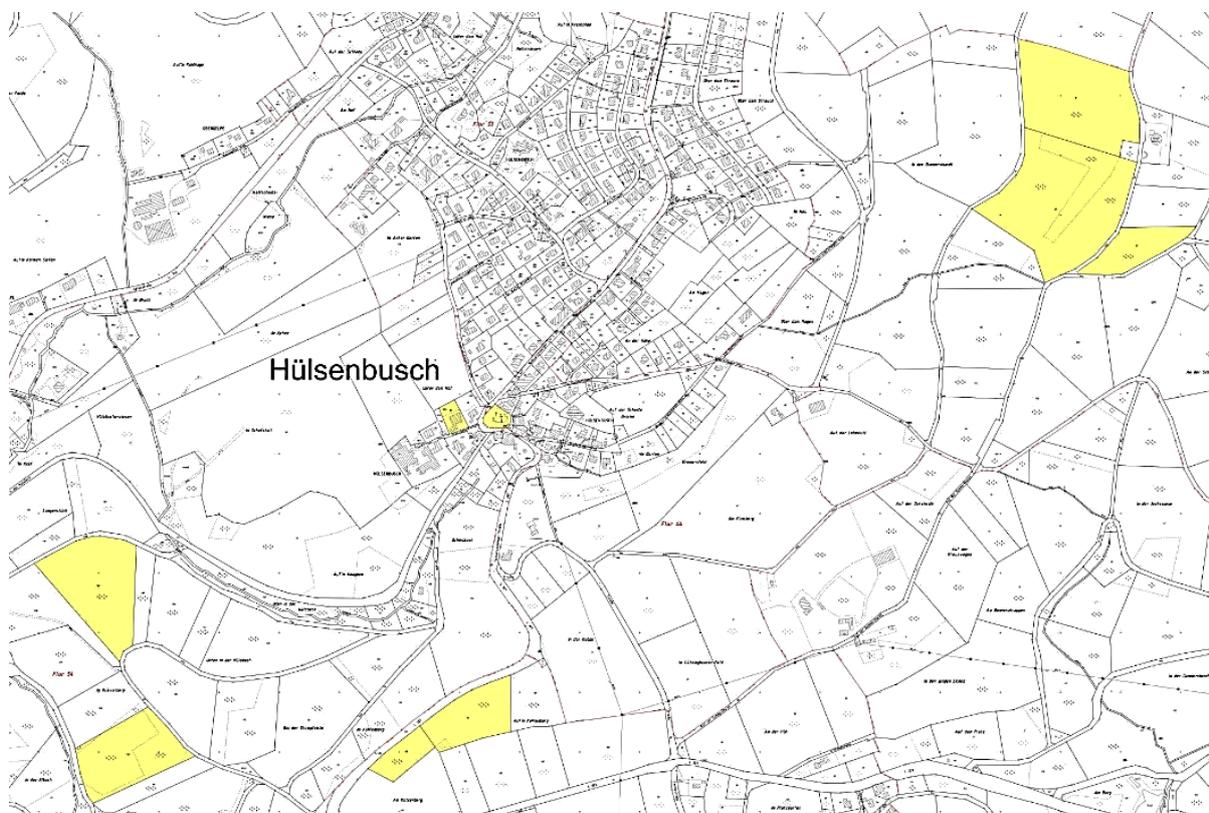
Hs. Nr. 1c Wohnhaus 3 WE

Waldparzellen



Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche [m ²]
Gimborn	45	31	27.496
Gimborn	45	33	38.222
Gimborn	45	37	8.199
Gimborn	40	106	4.599
Gimborn	40	107	11.280
Gimborn	54	146	20.732
Gimborn	54	149	16.946

Summe: 127.474



Die Kirchengemeinde ist im Besitz von ca. 13 ha Waldparzellen, die um die Ortslage von Hülsenbusch verteilt liegen (Anlage 8). Es handelt sich dabei um Pfarrvermögen.

In den letzten vier Jahren ging durch Sturmschäden und Käferkalamität 73 % des Baumbestandes verloren. Ungefähr die Hälfte der kahlgeschlagenen Flächen wurden bereits wieder aufgeforstet. Die Aufforstung orientiert sich an den Empfehlungen des Regionalforstamtes zur Entwicklung eines Kohlenstoffspeichers, Förderung der Artenvielfalt, Sturmsicherheit und Trockenheitsresistenz.

6.2 Gebäudebestand

Der Gebäudebestand der Kirchengemeinde Hülsenbusch-Kotthausen kann in vier Kategorien eingeteilt werden:



- 6.2.1 **Kirche** Dorfkirche in Hülsenbusch
- 6.2.2 **Kirche mit Gemeinderäumen** Kirche in Kotthausen
- 6.2.3 **Gemeindehaus mit einer Wohnung**
 - 6.2.3.1 Gemeindehaus in Hülsenbusch
 - 6.2.3.2 Gemeindehaus in Kotthausen
- 6.2.4 **Wohnhäuser**
 - 6.2.4.1 Wohnhaus mit einer Wohneinheit und Anbau eines Bürogebäudes
Kotthausen (Pfarrhaus Herreshagener Str. 1)
 - 6.2.4.2 Wohnhaus mit einer WE, Kotthausen (Herreshagener Str. 1a)
 - 6.2.4.3 Wohnhaus mit drei WE, Kotthausen (Herreshagener Str. 1c)

Die gemischt genutzten Gemeindehäuser sind in Bezug auf miet- und baurechtliche Bestimmungen komplexer in der weiteren Verwertung als die übrigen Immobilien. Das bestehende Mietverhältnis für die Wohnung im UG des GH in Kotthausen wurde im Zuge der durch den OBK verfügten Räumung wg. Einsturzgefahr im März 2022 gekündigt. Das Mietverhältnis für die Wohnung im GH Hülsenbusch hat Bestand.

Voraussetzung für eine uneingeschränkte Überplanung des Grundstücks Otto-Gebühr-Platz 2 in Hülsenbusch ist die Verwertungskündigung für das bestehende Mietverhältnis.

Das direkt an das GH in Kotthausen angebaute Wohnhaus mit zwei Wohnungen ist zwar funktional mit dem GH verbunden, lässt sich aber bautechnisch mit vertretbarem Aufwand entkoppeln, so dass eine realteilbare Einheit entstünde.

6.2.1 Dorfkirche in Hülsenbusch

Die erste urkundliche Erwähnung einer Kirche auf dem Hülsenbusche geht auf das Jahr 1190 zurück. Die heutige Dorfkirche wurde nach Zerstörung der Vorgängerkapelle durch einen Brand am 22. Juli 1765 in mehrjähriger Arbeit „durch die geschickten Handwerker Johann und Christian Kleinjung aus Hütte für 3.300 Reichstaler“ im Jahre 1772 fertiggestellt. (Archiv der Kirchengemeinde)



Es handelt sich um eine typische Bergische Predigtkirche mit Trias aus Altar, Kanzel und Orgel übereinander.

Bei einer grundlegenden Restaurierung in den Jahren 1964-1965, bei der auch die ursprünglich aus Kostengründen eingesparte farbige Ausmalung im Rokoko-Stil nachgeholt wurde, erhielt die Kirche eine elektrische Fußbodenheizung. Im Jahr 2007 wurde die Deckung der Turmhaube und das Turmkreuz erneuert und das Geläut saniert.

In den Jahren 2014 bis 2017 wurden folgende weitere Sanierungsmaßnahmen durchgeführt:

Mauertrockenlegung aller Außenwände, neue Warmluft-Heizungsanlage mit Gas-Brennwert-Therme, Erneuerung der elektrischen Installation mit neuer Unterverteilung, Umstellung auf LED-Beleuchtung - innen und außen, Sanierung und Verstärkung des Tragwerks der Emporen, Erneuerung der Dachentwässerung, Restauration der Kirchenfenster, Restauration des Innenputzes und des Deckengewölbes, Restaurierung des Anstrichs aller Bänke und des Fußbodens im OG, Restauration der gesamten denkmalwerten Innenausmalung inkl. der Prinzipalstücke und Orgel, Reinigung und Restaurierung der Orgel.

Außer wiederkehrenden Instandhaltungsarbeiten sind keine Mängel erkennbar. Der bauliche Zustand ist gut. Die Kirche steht seit dem 28.03.1985 unter Denkmalschutz.

Daten:

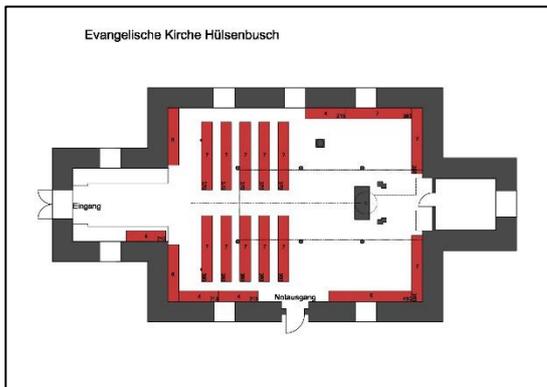
BGF 576 m²

NUF EG: 168 m², Emporen: 139 m² Summe: 307 m²

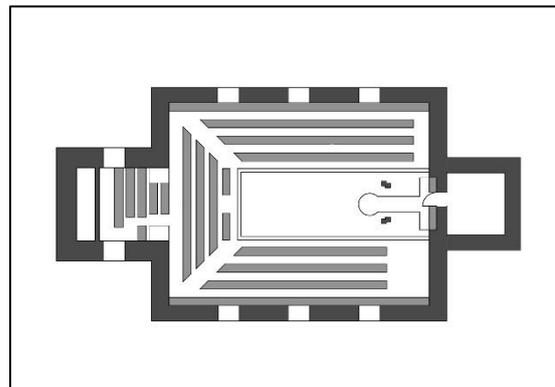
BRI 6.525 m³

Innenluftvolumen des Kirchraumes: 1654 m³

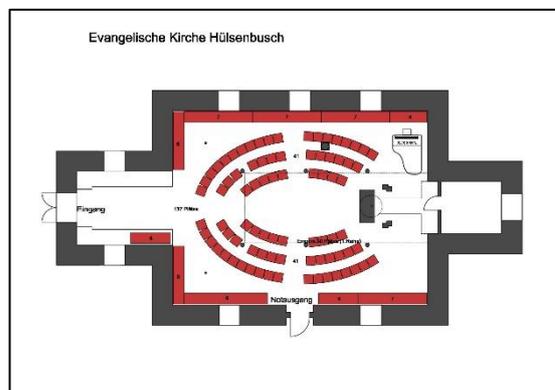
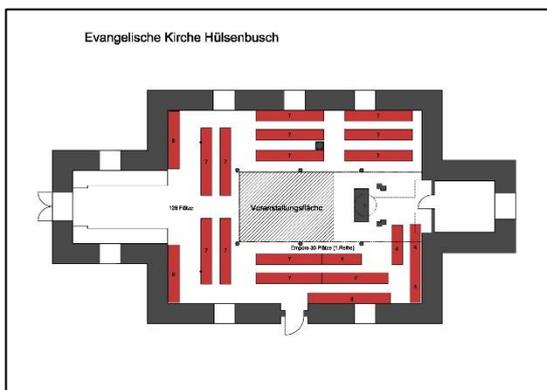
Raumprogramm: Kirchraum mit Emporen, Sakristei, Glockenturm mit drei Ebenen – kein WC



Grundrisse EG, 128 Sitzplätze, Bänke in Standard-Anordnung



Grundriss Emporen, 185 Sitzplätze auf Emporen, davon 80 ohne Sichteschränkung.



Durch die losen Bänke im EG sind variable Anordnungen möglich. Durch Austausch eines Teils der Bänke gegen Stühle, lässt sich die Variabilität weiter erhöhen.

Außenanlagen:

Die Kirche verfügt lediglich über drei (nicht ausgewiesene) Stellplätze für Kraftfahrzeuge an der Ostseite hinter der Sakristei. Die Außenanlagen mit Wegen und Bepflanzungen sind veraltet und weisen Mängel auf.

Die bis zu einem Meter hohe Stützmauer zwischen Kirchengrundstück und öffentlicher Verkehrsfläche weist Mängel auf. Die oberhalb der Mauer stehenden Linden werden jährlich gepflegt und auf Totholz untersucht. Die Kirche ist nicht stufenfrei erreichbar. Die ursprünglich vorhandene Treppe von der Kirche zum Markt (siehe Foto) wurde zugunsten des Autoverkehrs (vermutlich in den 1960er-Jahren) zurückgebaut.

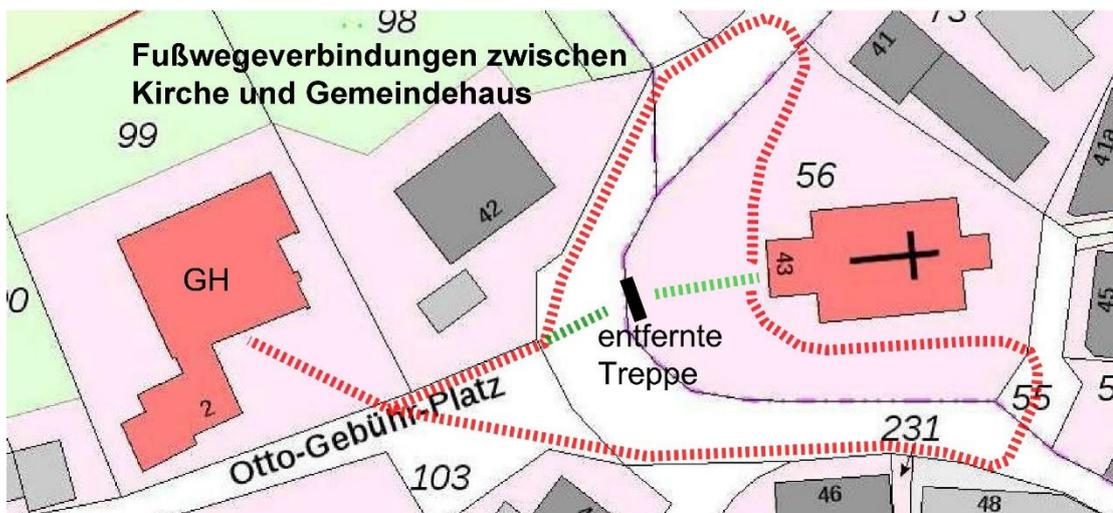


Dadurch besteht ein lästiger Umweg für alle Fußgänger, die vom Markt oder vom Gemeindehaus zur Kirche wollen.



Im März 2022 haben Gespräche zwischen Herr Uwe Winheller, Fachbereichsleiter FB 9 - Stadtplanung, Verkehr und Bauordnung der Stadt Gummersbach als öffentlichem Erschließungsträger und dem Baukirchmeister stattgefunden, um eine Verbesserung der Anbindung des Kirchengrundstücks an die öffentlichen Verkehrsflächen zu eruieren.

Anlass war einerseits die durch Rückbau der Treppe vor der Kirche und der öffentlichen Verkehrsfläche verloren gegangene fußläufige Verbindung zwischen Kirche und Gemeindehaus, fehlende Barrierefreiheit der jetzigen Zuwege und die fehlende Verkehrsinfrastruktur für Fußgänger und Fahrradfahrer im Bereich um die Kirche.



rot: jetzige Fußwegeverbindung grün: frühere Fußwegeverbindung

Bezüglich der fußgängerfreundlicheren Umgestaltung bestehen für die Kirchengemeinde gute Möglichkeiten, weil der Fahrbahnausbau unterhalb der Stützmauer bis zu einem Meter auf kirchlichem Grund liegt.

Die Aufenthaltsqualität auf dem Kirchengrundstück in seiner zentralen und erhöhtem Lage im Dorfmittelpunkt gegenüber dem Markt ist grundsätzlich gut, wird aber durch fehlendes Angebot an Sitzmöglichkeiten und unattraktiver Gartengestaltung nicht genutzt. Der Außenraum zwischen Kirche und der nördlich angrenzenden genossenschaftlich geführten Dorfneipe wird zwar als Veranstaltungsfläche „Zwischen Kirche und Kneipe“ regelmäßig genutzt, birgt aber noch erhebliches Entwicklungspotenzial.

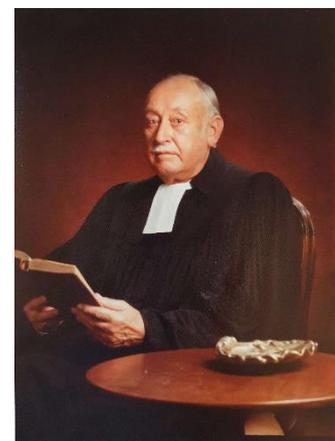
6.2.2 Kirche mit Gemeinderäumen in Kotthausen



Ursprung und Bausubstanz der Kirchengemeinde Kotthausen ist eng mit der Person des langjährigen Pfarrers *Richard Horn* (r) verbunden.

Die Kirchengemeinde Kotthausen ist 1959 unter seiner Leitung aus dem zehn Jahre zuvor eingerichteten vierten Pfarrbezirk der Kirchengemeinde Gummersbach hervorgegangen.

Zunächst wurde 1951 das Pfarrhaus errichtet und 1956 die Kirche fertiggestellt. Die Kirche wurde auf einem von der Kirchengemeinde Gummersbach erworbenen Grundstück am Rande der Siedlung *Kotthäuserhöhe* errichtet. Entwurfsverfasser war der Gummersbacher Oberbaurat *Waldemar Sahr*.



Die Kirche weist einige entwerfliche Schwächen auf. Der Altarraum ist für evangelische Liturgie nicht gut geeignet. Der Altar steht auf einem um zwei Stufen erhöhten, neun Meter breiten und drei Meter tiefen Podest vor der Rückwand der Kirche und lässt dadurch die Feier des Abendmals um den Tisch des Herrn nicht zu. Die Anordnung entspricht eher dem mittelalterlichen (katholischen) Hochaltar. Die seitlich eingerichtete Kanzel verstärkt diesen Eindruck. Sie ist als massive Mauerscheibe ausgebildet, die eine starke Trennung zwischen Gemeinde und Prediger:in bewirkt. Der/die Prediger:in ist wegen der Blendwirkung der hinter der Kanzel angeordneten und nach Südosten ausgerichtete Buntglas-Fenster schlecht zu erkennen. (Bild o.re.) In den vorderen Bänken beträgt der seitliche Blickwinkel zur Kanzel bis zu 70° gegenüber der Blickrichtung geradeaus.

Die Bänke sind fest montiert und mit fast 7 Metern sehr lang. Die Bänke können bis zu 12 Personen aufnehmen, sofern die ersten Besucher bis in die Mitte vorrücken. Unter dem Bankblock ist ein leicht erhöhter Holzfußboden montiert, während die Gänge mit Naturstein belegt sind. Eine Veränderung der Möblierung wäre deshalb an eine Veränderung des Fußbodens gekoppelt.

Die Buntglasfenster sind mit Einfachglas ausgestattet. Wegen der stark frequentierten Ampel-Kreuzung in unmittelbarer Nähe der Kirche kommt es besonders bei schönem

Wetter am Sonntagmorgen zu akustischen Störungen durch anfahrende Autos und Motorräder.



Wegen eines Anfangsverdachts auf lufthygienische Mängel in der Kirche wurden 2022 Materialproben aus der Deckenkonstruktion untersucht und eine Raumlufitanalyse durchgeführt. Auf Grundlage der aktuell gültigen Grenzwerte werden die gefundenen Emissionen als unbedenklich eingestuft.

(Anlage 9)

Die Kirche in Kotthausen kann nicht unabhängig von dem unter der Empore befindlichen Gemeinderaum (Bibelsaal) und des im UG befindlichen Jugendraum betrachtet werden, weil diese baulich fest mit der Kirche verbunden sind.

Der Bibelsaal unter der Empore lässt sich mit einer Schiebewand optisch abtrennen. Eine akustische Trennung ist mit der vorhandenen Holz-Faltwand nicht möglich. Der Raum leidet im Winter unter dem hohen Wärmeverlust über die bodentiefe Verglasung. Der Jugendraum unter der Kirche weist gravierende Feuchte- und Schimmelschäden auf.

Der Glockenturm ist von sehr geringer Höhe. Die fünf Glocken (größtes evangelisches Geläut im Oberbergischen) erzeugen durch ihren geringen Abstand zu den Menschen vor der Kirchentür im Plenum einen Schalldruckpegel von 99 dB(A) (eigene Messung). Der Emissionsrichtwert für Beurteilungspegel außerhalb von Gebäuden gem. TA-Lärm beträgt für kurzzeitige Geräuschspitzen in allgemeinen Wohngebieten 85 dB(A). Anzumerken ist jedoch, das liturgisches Läuten durch Art. 4 Grundgesetz unabhängig von der Lautstärke geschützt ist. Die umliegenden Wohnhäuser sind von der Schallemission nicht betroffen, weil der Schalldruck mit zunehmender Entfernung abnimmt.

Ebenso wird von einigen Gottesdienstbesuchern die Lautstärke der Orgel, die in ein schallhartes Gehäuse aus Mauerwerk und Beton eingebaut ist, beklagt. Die Lautstärke wird auch dadurch zum Problem, dass der Gesang der in der Regel nur noch wenigen Gottesdienstbesuchenden neben der Orgel kaum noch hörbar ist und die Singenden sich selbst nicht mehr hören können. Die Gemeindemitglieder werden akustisch voneinander isoliert und trauen sich noch weniger zu singen, als heutzutage ohnehin schon.

In seinem Gutachten beschreibt der Orgelsachverständige *Michael Müller-Ebbinghaus*: „Bei den Tönen kippt die Schallenergie mehr in das Obertonspektrum und somit das wahrnehmbare Klanggewicht in die höheren Frequenzen statt in den Grundton.“

(Erstgutachten des Orgelsachverständigen Michael Müller-Ebbinghaus vom 02.03.2022, S.39)

Um diesen Umstand zu ändern, muss die Orgel neu intoniert werden. Auch schallabsorbierende Oberflächen im Orgelgehäuse könnte eine Verbesserung bringen. Darüber hinaus muss die Orgel gereinigt werden.

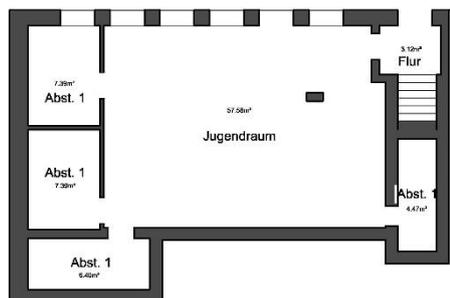
Die Holzbalken in den Glasfassaden des Kirchraumes weisen z. T. starke Verformungen auf. In der Folge haben sich Spalte zwischen Glas und Rahmen gebildet, die einen unmittelbaren Luftaustausch zwischen Innen- und Außenluft zulassen.

2021 wurde der Innenanstrich der Wände im Kirchoraum erneuert, die Sakristei neu eingerichtet und die Heizungsrohre verkleidet. Weitere Sanierungsarbeiten wurden bis zum Vorliegen der Gebäudekonzeption nicht in Angriff genommen.



Die Kirche ist mit ca. 20 KfZ-Stellplätzen (nicht markiert) für Gottesdienstbesuchende auf eigenem Grund ausgestattet. Der Kirchoraum ist über den Nebeneingang durch das Gemeindezentrum stufenfrei erreichbar. Durch die interne räumliche Verbindung mit dem Gemeindezentrum gibt es einen guten Zugang zu den Infrastruktureinrichtungen, wie Küche und Toiletten.

Untergeschoss



Daten der Kirche:

BGF 554 m²

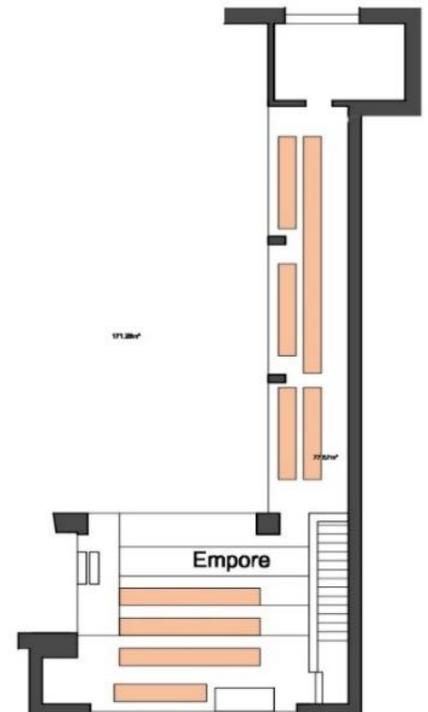
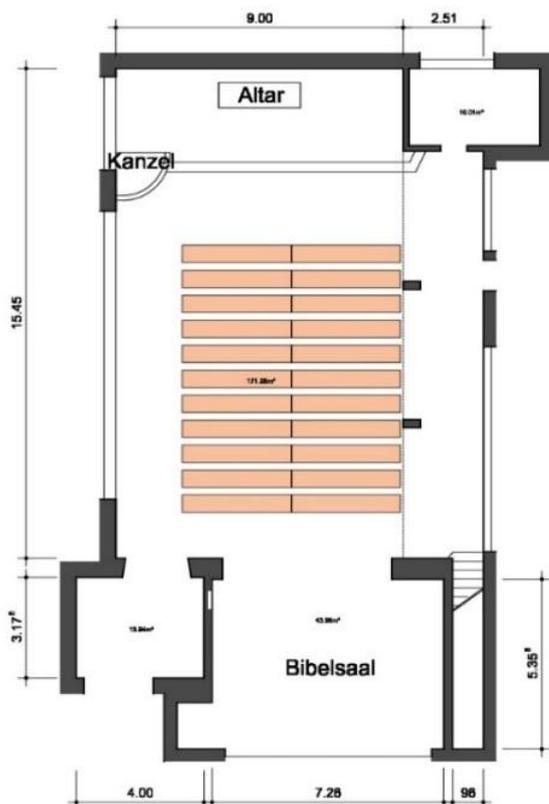
NUF 439 m²

BRI 2515 m³

(alle Daten mit Bibelsaal,
und Jugendkeller)

Quelle: CAD-Daten aus Plänen 1:100

Erdgeschoss



Raumprogramm der Kirche: Gottesdienstraum mit Empore,
Sakristei, Bibelsaal
Jugendraum im UG
Glockenturm



Sitzplätze: EG 205 Plätze (mit Bibelsaal und Einzelstühlen)
Emporen: 66 Plätze

Auf Basis einer Kostenschätzung des Architekten *Frank Reuter* hat das Verwaltungsamt des Kirchenkreises am 12.12.2019 eine Kostenschätzung für die Sanierung der Kirche veröffentlicht. Darin sind folgende Kosten berücksichtigt:

Statische Ertüchtigung Dach	10.000 €
Wärmedämmung der obersten Geschossdecke	15.000 €
Gerüst	13.000 €
Dach-Eindeckung	55.000 €
Sanierung Fassade	15.000 €
Sanierung Kirchräumfenster	20.000 €
<u>Sanierung Natursteinmauer</u>	<u>5.000 €</u>
Summe:	133.000 € (netto)

Der Baupreisindex ist seit der Kalkulation um 37 % gestiegen. (1.Quartal 2023) Die Baunebenkosten werden mit 15 % berechnet. Demnach würde die Maßnahme heute unter Berücksichtigung der U.St. von 19 % $133.000 \text{ €} \times 1,37 \times 1,15 \times 1,19 = 249.000 \text{ €}$ kosten.

Eine vollständige energetische Sanierung mit dem Ziel der Klimagasneutralität ist in dieser Kalkulation nicht enthalten, lediglich der Wärmeschutz des Daches wurde berücksichtigt.

Die Wände und Fenster erscheinen sanierungsfähig. Denkmalschutz-Auflagen bestehen nicht. Einer nachträglichen äußeren Wärmedämmung der Kirche steht demnach nichts im Wege. Auch eine Innendämmung erscheint technisch möglich, birgt jedoch bauphysikalische Gefahren und erfordert eine sorgfältig bediente Haustechnik.

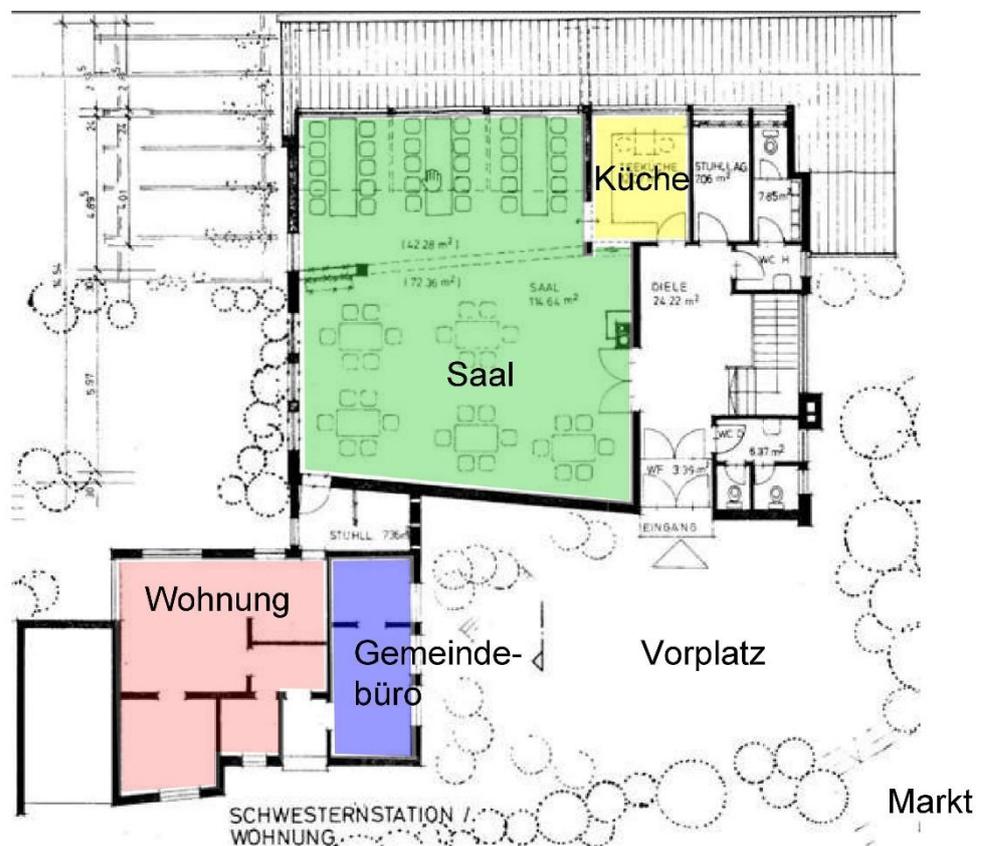
Die erforderliche Restwärmeerzeugung zur Gebäudeheizung sollte im Zusammenhang mit dem übrigen Gebäudebestand auf dem Grundstück geplant werden.

6.2.3.1 Gemeindehaus mit einer Wohnung in Hülsenbusch

Das Grundstück ist direkt am zentralen Marktplatz gelegen. Es weist innerhalb des Dorfes eine sehr gute Lage auf. Es entstand aus einer Linie zwischen Kirche, Pfarrhaus und Gemeindehaus. Durch den Verkauf des Pfarrhauses aber noch mehr durch den Rückbau der Treppe vor der Kirche in der direkten Verbindung besteht keine gute Anbindung zwischen Kirche und Gemeindehaus mehr. Insbesondere der Weg zu den im GH befindlichen Toiletten ist für Gottesdienstbesucher dadurch beschwerlich. Auch für Kindergruppen Für Kindergruppen birgt der lange, am Straßenrand verlaufende Weg zwischen Kirche und Gemeindehaus ein nicht unerhebliches Gefahrenpotential. Der Gebäudebestand aus dem Jahr 1961 wurde zuletzt 1984 mit einem Anbau erweitert.

Die äußere und innere Erschließung des Gemeindehauses ist nicht barrierefrei. Von der öffentlichen Verkehrsfläche führen zunächst zwei Stufen nach unten und vor dem Eingang eine Stufe nach oben. Das Untergeschoss ist mit einer dem Gelände folgenden Außentreppe erschlossen. Der Hauptgemeindesaal mit 115 m² NRF liegt im EG. Der Raum wird durch mehrere diagonal durch den Raum verlaufende Dachsparren gestört. Die Konstruktion ist unfallträchtig, weil es bei Unachtsamkeit oder Ablenkung leicht zum Anstoß mit dem Kopf kommt.

Grundriss EG



Das Raumprogramm des EG wird durch Toilettenanlagen, einen Kopierraum und eine Küche ergänzt.

Die ehemalige Wohnung der Schwesternstation ist vermietet. Der bauliche Zustand entspricht seinem Alter. Das ehemalige Sprechzimmer dient heute als Gemeindebüro. Der gemeinsame Vorflur entspricht nicht den Anforderungen an Schall- und Brandschutz.

Im UG befindet sich eine weitere Küche und jeweils drei Stufen tiefer ein weiterer Gemeindesaal mit 71 m² NRF sowie zwei kleinere belichtete Räume, die als Büros, Besprechungsräume oder Rückzug genutzt werden können. Alle Räume gliedern sich um eine mit 46 m² NRF überproportionierte, dunkle Verkehrsfläche, die durch einen Kamin in zwei wenig brauchbare Teilflächen zerschnitten wird.

Grundriss UG



Bis auf den kleinen Saal im UG und einen kleinen Gruppen-/Büroraum weisen alle Räume akustische Mängel durch unkontrollierte Nachhallzeiten auf.

Die Wohnung im EG ist vollständig unterkellert. Das Kellergeschoss gliederte sich in einen abgeschlossenen und einen frei bewitterten überdachten Bereich ohne Fußboden. Der frei bewitterte Teil wurde nachträglich zu Innenraum erklärt und mit einer Außenwand abgeschlossen. Wegen des fehlenden Fußbodens kommt es zu starkem Feuchte- und Schimmelbefall. Gemeinsam mit den verschiedenen kleineren Abstellräumen verfügt das GH insgesamt über 103 m² Abstellfläche.

Die gesamte Bausubstanz des Gemeindehauses weist erhebliche Mängel auf.



Der Architekt *Frank Reuter* hat im Jahr 2018 eine Kostenschätzung zur Sanierung abgegeben. In die Berechnung ist die Sanierung des Daches inkl. Wärmedämmung, der Fenster und das Anlagentechnik eingegangen. Eine nachträgliche Dämmung der Umfassungswände und eine Sanierung der Feuchteschäden wurde nicht einkalkuliert. Die Baukosten inklusive Baunebenkosten wurden auf dem Kostenniveau von 2018 auf 282.000€ geschätzt (Anlage 10). Der Baupreisindex des *Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern GmbH* (BKI) weist gegenüber dem Kalkulationszeitraum für das erste Quartal 2023 eine Steigerung von 44 % aus. Demnach würde die Maßnahme heute 406.000€ kosten. Klimagasneutralität wurde nicht berücksichtigt.

Die Außenanlagen sind unattraktiv und schlecht gepflegt. Plattenwege und Stufen weisen Stolperkanten auf. Im unteren Bereich des Gartengeländes befinden sich Kanalschächte, deren Funktion nicht klar ist. Möglicherweise handelt es sich um eine Versickerungsanlage für Regenwasser.

Gravierendstes Problem des Bestandes ist jedoch nicht bautechnischer, sondern baurechtlicher Natur. Die Versammlungsstätte wurde ohne KfZ-Stellplätze errichtet. Weder auf dem Baugrundstück noch ersatzweise auf einem anderen Grundstück wurden Stellplätze nachgewiesen oder errichtet.

Im Zuge der letzten baugenehmigungspflichtigen Baumaßnahme im Jahre 1984 wurde das GH von einem „Jugendzentrum“ in ein „Ev. Gemeindehaus“ umgewidmet. Selbst wenn die ursprüngliche Nutzung bei ihrer Genehmigung 1961 keine KfZ-Stellplätze ausgelöst haben sollte, so wäre spätestens 1984 der Nachweis von Stellplätzen für die Versammlungsstätte gem. §64 BauO NW in der Fassung vom 27.01.1970 erforderlich gewesen.

Das Studium der Bauakten im Gemeindearchiv und der Hausakten beim Bauordnungsamt der Stadt Gummersbach ergaben keinen Hinweis, wie es zu diesem Rechtsversäumnis kommen konnte. Weder hat die seinerzeit von der Kirchengemeinde beauftragte Architektin Stellplätze geplant, noch hat die zuständige Bauordnungsbehörde Stellplätze verlangt. Die Baumaßnahme hätte so nicht genehmigt werden dürfen. Abgesehen davon, dass tatsächlich Stellplätze benötigt werden, wirkt sich der Mangel nun hemmend auf jegliche Veränderungen am GH aus. Im Falle einer baugenehmigungsrelevanten Veränderung, wie z. B. einer Nutzungsänderung müssten jetzt die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden. (Anlage 11) Unter Berücksichtigung der Erhaltung des Bestandes ist dies auf dem Baugrundstück nicht möglich.

In der alltäglichen Nutzung des Gemeindehauses wird der Mangel kompensiert durch die Nutzung von sieben öffentlichen Stellplätzen auf dem Markplatz, 22 Stellplätzen am Schwarzenberger Hof, zwei bis drei nicht ausgewiesenen Stellplätzen hinter der Kirche und weiteren privaten Stellplätzen in der Umgebung.

Die 22 Stellplätze am Schwarzenberger Hof werden in naher Zukunft nicht mehr zur Verfügung stehen, weil der Eigentümer die Immobilie verkaufen möchte. Die

Versorgung mit Stellplätzen und damit die Durchführbarkeit größerer Veranstaltungen im Gemeindehaus (sowie der Kirche) ist dadurch akut gefährdet.



Daten:

BGF	666 m ²
NUF	549 m ²
BRI	.1847 m ³

Quelle: Baupläne, CAD-Ermittlungen, Datenzusammenstellung Verwaltungsamt

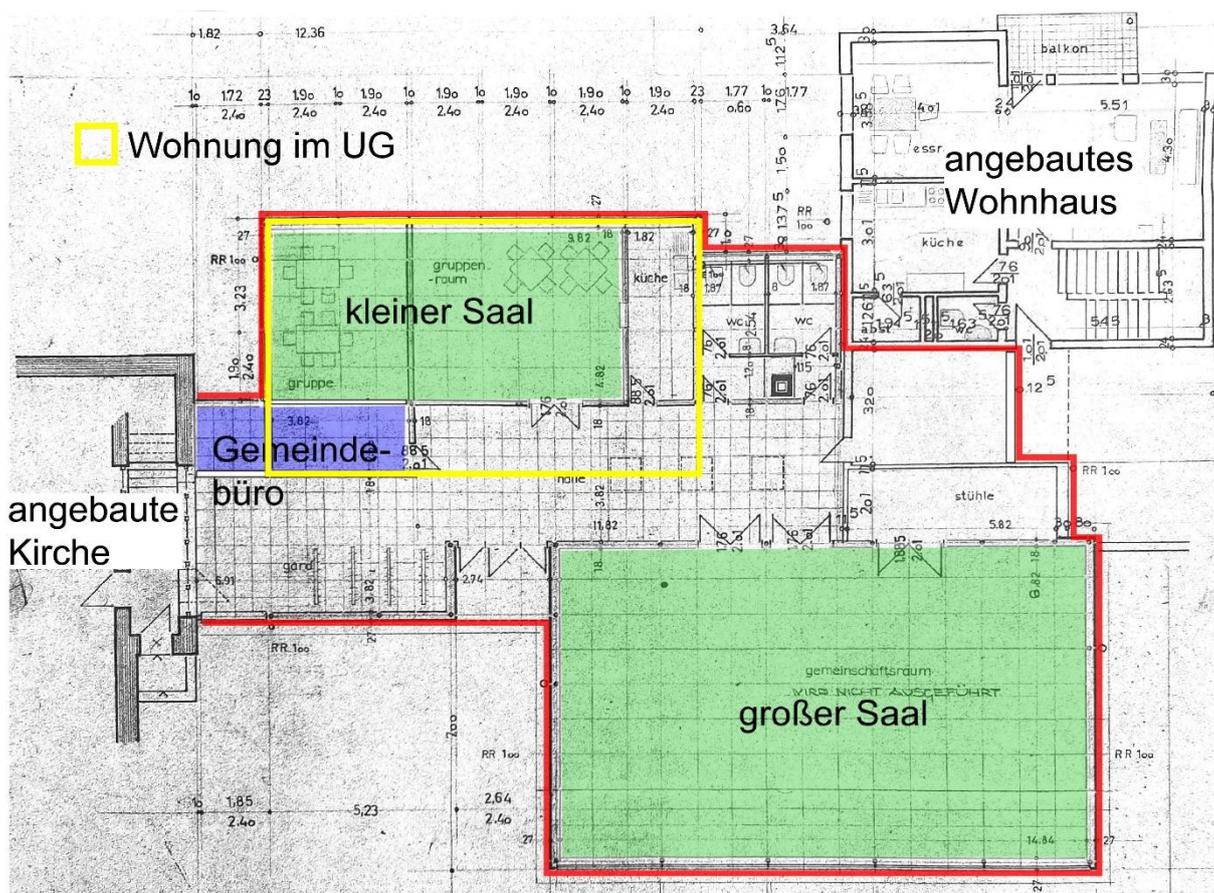
6.2.3.2 Gemeindehaus mit einer Wohnung in Kotthausen



Das Gemeindehaus in Kotthausen wurde 1972 errichtet und stellt die ideale Ergänzung des seinerzeitigen Bestandes dar.

Bereits wenige Monate nach Dienstantritt des Pfarrers *Richard Horn* wurde 1950 in dem seinerzeit noch nicht eigenständigen Gemeindebezirk vier der KG Gummersbach ein Bauausschuss gegründet, der als Ziel die Errichtung eines Gemeindezentrums in Kotthausen, bestehend aus Kirche, Pfarrhaus, Kindergarten, Gemeindesaal und Wohnungen für Küster und Gemeindeschwester formulierte. Nachdem Kirche und Pfarrhaus errichtet waren, wurde nach einer 16-jährigen Baupause der „Gemeindesaal“ und die Wohnungen für Küster und Gemeindeschwester in Angriff genommen. Der Wiehler Architekt Dr.Ing. *Hans Werner Mehla* war zuvor als Sieger aus einem Architektenwettbewerb der Gemeinde für dieses Bauvorhaben hervorgegangen.

Das Gemeindehaus ist stufenfrei an eine vorhandene Nebeneingangstür der Kirche angebaut. Auf diese Weise können Besucher zwischen Kirche und Gemeindehaus wetterunabhängig und stufenfrei wechseln.



Die beiden Gemeinderäume sind gut geschnitten, gut erschlossen und gut belichtet. Die Raumakustik ist zufriedenstellend. Das weitere Raumprogramm aus Küche, WC-Anlagen, Stuhllager ist funktional sowie quantitativ gut gegliedert. Innere und äußere Erschließung, sowie die Anschlüsse an die Kirche einerseits und das Wohnhaus andererseits funktionieren gut. Einzig das Gemeindebüro ist in seinem Zuschnitt

mangelhaft und entspricht nicht den Mindestanforderungen der Arbeitsstättenverordnung.



Durch die Hanglage des Grundstücks ist das rückwärtige Untergeschoss ebenerdig zu erreichen. Unter dem kleinen Saal und einem Teil des Flures ist eine Wohnung eingebaut. Die Wohnung wird von außen ebenerdig erschlossen. Neben der Wohnung, unter den WC-Anlagen und einem Teil des Flures liegt die Heizzentrale für das Gemeindehaus mit Wohnung, die Kirche und das angebaute Wohnhaus. Die Heizzentrale hat keinen wirksamen Brandabschluss gegenüber der Wohnung.

Das Gebäude wurde in Stahl-Sklettbauweise errichtet und stellt ein typisches Beispiel für die in den 1970er-Jahren aufkommende Technik des „Elementierten Bauens“ dar. Grundlage und Vorbild solcher Bauweisen sind industrielle und serielle Fertigungsmethoden, z.B. in der Autoindustrie, zur Verringerung der sonst üblichen handwerklichen Leistungen auf Baustellen. Das Gemeindehaus in Kotthausen wurde von der britischen Firma *Brockhouse* errichtet, die seinerzeit eine Niederlassung in Dortmund hatte und einige Verwaltungs-, Schulgebäude und Versammlungsstätten errichtet hat. Die Bauweise hat sich nicht durchgesetzt. 1976 wurde die Niederlassung wieder geschlossen.



Auf dem Foto sind die tragenden Stahlstützen (grau, hinter der Leiter) des Gebäudes zu erkennen, an die die Fassadenplatten aus Waschbeton angehängt sind. Im Hintergrund das angebaute Wohnhaus in konventioneller Bauweise mit tragenden Wänden.

Die Decken zwischen den Stahlstützen sind mit leichten verzinkten Gitterträgern aus Walzprofilen überspannt. Im Dachbereich wurden auf diese Gitterträger vorgefertigte ca. 2 x 3m große Holzelemente aus Kanthölzern und Glattkantbrettern verlegt.

Bei der Auswahl der Konstruktionshölzer als auch bei deren Verarbeitung wurden gravierende Fehler begangen. (Näheres: siehe Bericht des Baukirchmeisters an das Presbyterium vom 05.03.2022) (Anlage12)



Die Dachkonstruktion ist wegen der konstruktiven Mängel überlastet worden und an mehreren Stellen eingebrochen. Es besteht Einsturzgefahr.

Darüber hinaus kann die Befestigung und Standsicherheit der angehängten Waschbetonplatten nicht überprüft werden, weil die Halteklammern innerhalb der Wandkonstruktion nicht zugänglich sind. Es besteht die Gefahr eines unbemerkten Schadens und Absturz von Fassadenplatten.

Aus diesen Gründen wurde das Gebäude am 02.03.2022 im Rahmen des Sofortvollzuges durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde des OBK gesperrt und einschließlich der Wohnung im UG spontan geräumt und versiegelt. (Anlage 13)

Auf Antrag und nach Hinweis, dass die Kirchengemeinde wegen des gerade begonnen Prozesses zur Neuordnung der Gebäudestruktur keine kurzfristigen Entscheidungen in Bezug auf das weitere Vorgehen mit dem vorliegenden Schaden fällen kann, hat der OBK der Duldung einer Teilnutzung im EG (Gemeindebüro, Küche und WCs) nach Durchführung von temporären Sicherungsmaßnahmen und bei regelmäßigen Kontrollen bis 30.06.2024 zugestimmt.

Zur Sanierung der Holzbauteile des Dachtragwerkes muss das komplette Dach bis auf die Gitterträger zurückgebaut werden. Zur Kontrolle der Befestigungsklammern der Fassadenelemente muss der Innenausbau des Hauses entfernt werden. Lediglich das Stahlsklett und die angehängte Waschbetonfassade könnte erhalten bleiben, sofern bei der Freilegung keine weiteren Schäden festgestellt werden.

Die Abschottung der Wohnung mit einer Brandwand erscheint technisch wie wirtschaftlich durchführbar.

Das Gebäude gehört in die Gebäudeklasse 3 gem. BauO NRW. Alle tragenden Wände und Stützen in Gebäuden dieser Klasse müssen feuerhemmend ausgebildet sein, das heißt sie müssten einem Brand mind. 30 Minuten standhalten. Die tragenden Stahlstützen, die das auskragende EG tragen, erfüllen diese Anforderung nicht. Für alle anderen Stützen (innerhalb der Wände) müsste der Nachweis erbracht werden, bzw. im Zuge des Wiederaufbaus des Innenaubaus durch Verkleidung der Stützen erreicht werden.

Zusammengenommen müsste das Gebäude fast vollständig zurückgebaut werden. Die Maßnahme kommt damit einem Totalabriss nahe. Der Rückbau müsste weitgehend in Handarbeit durchgeführt werden, um die zu erhaltende Restsubstanz zu schonen. Die ungedämmte Waschbetonfassade verlöre ihre Funktion als Wetterschutzhaut des Hauses, weil Dämmung und eine neue Fassade darauf aufgebaut werden müssten. Die wirtschaftliche Umsetzung der Maßnahme erscheint zweifelhaft.

BGF 469 m²

BRI 1634 m³

NUF 393 m² (GH, mit UG Wohnung) Quelle: Pläne 1:100, CAD-Berechnungen

Der Architekt *Frank Reuter* hat 2019 im Auftrag der KG Kotthausen eine Baukostenschätzung zur Sanierung des Gemeindehauses erstellt.



Zu dem Zeitpunkt war die beschriebene Schadenslage noch nicht bekannt. Zur Verbesserung der Wärmedämmung der Wände wurde jedoch auch in dieser Konzeption die vollständige Demontage der Waschbetonfassade kalkuliert. Der Rückbau und Wiederaufbau der Dachkonstruktion wurde nicht kalkuliert.

Die Kostenschätzung vom 10.09.2019 ist überschrieben mit:

„*Energetische Sanierung Gemeindezentrum (inkl. Wohnhausdach)*“. (Anlage 14) Um eine differenzierte Betrachtung der Kosten zur GH-Sanierung zu erhalten, sollen die Kosten für die Sanierung des Wohnhausdaches (Herreshagener Str. 1a) herausgerechnet werden.

Baukosten:	312.062 €	(alle Werte netto)
- <u>Dachsanierung Wohnhaus:</u>	<u>20.500 €</u>	
Zwischensumme:	291.562 €	
+ 10 % Sicherheit:	<u>29.156 €</u>	
Zwischensumme:	320.718 €	
Baupreisindex: +38 %	442.590 €	(BKI 3/2019 - 01/2023)

Die zusätzlich erforderliche Sanierung der einsturzgefährdeten Dachflächen wird mit $255 \text{ €/m}^2 \times 346 \text{ m}^2 = 88.000 \text{ €}$ (netto) berechnet. Bei Entfernung der Dachkonstruktion ist die Erneuerung der inneren Abhangdecke unvermeidlich. Sie wird mit $185 \text{ €/m}^2 \times 305 \text{ m}^2$ (NRF der betroffenen Räume) = 56.425 € berechnet. Zusätzliche Malerarbeiten an den Innenwandanschlüssen werden pauschal mit 5.000 € berücksichtigt. Daraus ergibt sich folgende...

<u>Zwischensumme:</u>	<u>592.015 €</u>
Baunebenkosten 15 %	88.802 €
<u>Zwischensumme:</u>	<u>680.817 €</u>
19 % U.St.	129.355 €
Summe:	810.172 € (brutto)

Die Gesamtkosten zur Sanierung der Gebäudehülle betragen demnach 810.000 € .

Die Kostenschätzung bezieht sich ausschließlich auf die Sanierung der Gebäudehülle im EG. Die UG-Wohnung, die weiteren inneren Oberflächen im Gemeindehaus (Wände, Böden, Türen), sowie die Haustechnik sind in der Kostenschätzung nicht berücksichtigt. Für die bis 2035 zu erreichende Klimagasneutralität müssen weitere Kosten berücksichtigt werden.

6.2.4.1 Wohnhaus mit einer WE, Herreshagener Str. 1 (Pfarrhaus) + Anbau



Das Pfarrhaus im Gemeindezentrum Kotthausen wurde 1951 bezugsfertig. Es war das erste Gebäude, das am Standort fertig gestellt wurde. Es ist in konventioneller Bauweise errichtet und entspricht einem für die Erbauungszeit gehobenen Baustandard mit Stahlbeton-Flachdecken und Außenmauerwerk aus Hohlblocksteinen. Der Bestand ist im Wesentlichen unverändert. Die Fenster wurden 1978 erneuert. Der Heizwärmeerzeuger (Gaskessel) wurde zuletzt 2005 ersetzt. Das Heizwärmeverteilsystem, sowie Wasser- und Abwassersystem sowie die Elektroinstallation entstammt im Wesentlichen der Erbauungszeit.

Der Innenausbau (Wände, Decken, Böden, Türen) des Hauses wurden zuletzt in den 1980er-Jahren überarbeitet und offensichtlich sehr pfleglich behandelt. Die Bauteile befinden sich trotz ihres Alters in einem guten Zustand.

Ca. 1980 wurde in das ursprünglich nicht zu Wohnzwecken genutzte Dachgeschoss eine Sauna mit Nebenräumen eingebaut. Der Ausbau ist bauaufsichtlich nicht genehmigt und wg. des fehlenden zweiten Rettungsweges auch nicht genehmigungsfähig. Die Sauna wird nicht mehr benutzt und ist außer Betrieb gesetzt. Die nachträgliche Legalisierung und die damit verbundene Vergrößerung der 144m² großen Wohnung erscheint aus markttechnischer Sicht nicht sinnvoll. Im Keller sind weitere große nicht hochwertig nutzbare Flächen (Abstellräume) vorhanden.

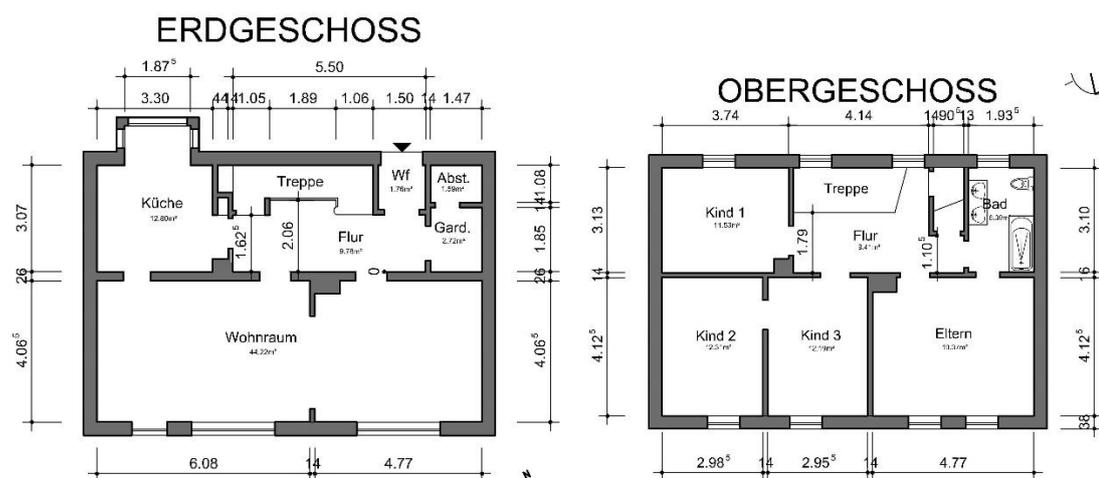
Vor dem Gebäude wurde eine Fertiggarage aufgestellt.

BRI: 991 m³

BGF: 289 m²

NUF: 188 m²

Wohnfläche 144m² (gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV)):



Im Jahre 1981 wurde an das Pfarrhaus ein Anbau mit einem Amtszimmer, Wartezimmer, Archiv, WC-Anlage und Archivraum angebaut.

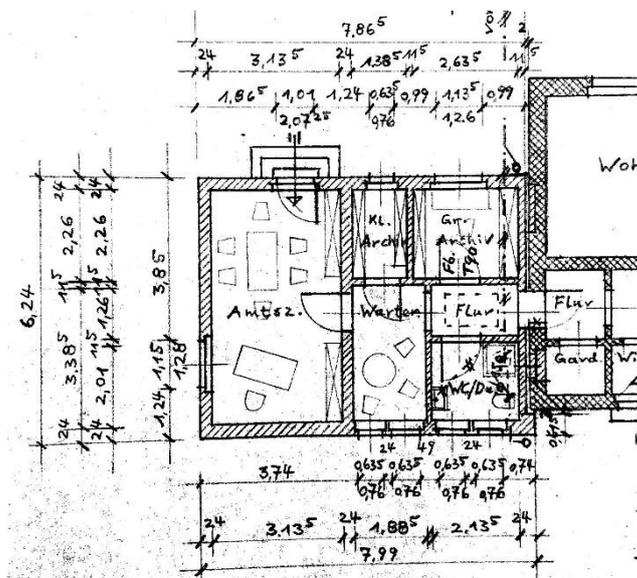
Das Gebäude ist anlagentechnisch mit dem Pfarrhaus verbunden. Eine Realteilung wäre aus technisch-funktionaler, statischer und baurechtlicher Sicht denkbar. Das Gebäude hat im Jahre 2020 nachträglich einen äußeren Zugang erhalten und wird jetzt unabhängig vom Pfarrhaus durch die Gemeinde genutzt.

BRI: 245 m³

BGF: 49 m²

NUF: 39 m²

Wohnfläche: 44 m² (gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV))



Die Umnutzung des Anbaus zu einer eigenständigen Wohneinheit wäre denkbar und genehmigungsfähig. Das Pfarrhaus würde dadurch zu einem Wohnhaus mit zwei WE (Zweifamilienhaus) Zwischen den Einheiten bestehen Schallschutzmängel durch die interne Verbindungstüre, die sich aber mit geringem Aufwand beheben ließen.

Der Anbau ist auf sehr hohen Streifenfundamenten errichtet. Zwischen den Fundamenten ergibt sich ein vom Pfarrhaus erschlossener Kriechkeller ohne Fußboden.

Wandaufbau: Mauerwerk, 5cm Polystyrol-Außendämmung, verputzt

Fenster: Holzfenster, Zweischiebenglas

Dachkonstruktion, Zimmermannskonstruktion, Betondachsteine, Zinkrinnen,

Dach und obere Geschossdecke ungedämmt

Anlagentechnik: gemeinsam mit Pfarrhaus

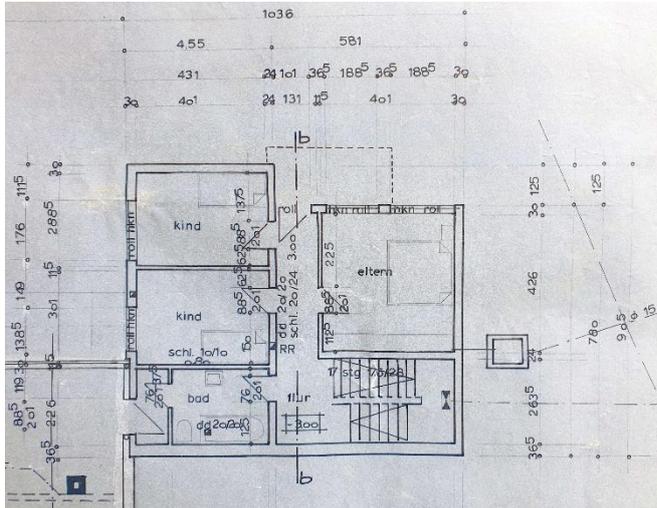
Fensterlüftung

6.2.4.2 Wohnhaus mit 1 WE, Herreshagener Str. 1a

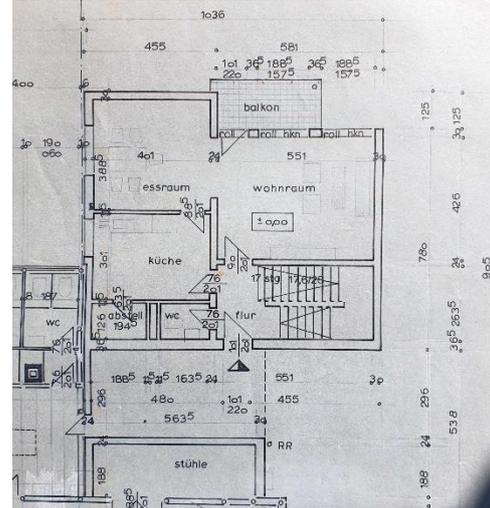


Gemeinsam mit dem Gemeindehaus wurde 1972 ein Wohnhaus mit einer WE als Küsterwohnung errichtet.

Die Haustechnik ist mit dem Gemeindehaus verbunden. eine anlagentechnische Trennung der Gebäude ist denkbar. Das Tragwerk ist unabhängig voneinander. Die Realteilbarkeit wäre baurechtlich zu prüfen. Die Wohneinheit lässt sich in zwei Wohnungen teilen.



Grundriss UG



Grundriss EG

Keller: Streifenfundamente, Bodenplatte, Mauerwerkswände, keine Dämmung beidseitig verputzt

Außenwände: Bimsmauerwerk, einschalig, beidseitig verputzt

Fenster: UG Holzfenster, EG Kunststofffenster, jeweils Zweischiebenglas

Dachkonstruktion: Stahlbetondecke, Dämmung?

Dachdeckung: Bitumendachbahnen (Flachdach)

Fensterlüftung

BRI: 549 m³

BGF: 173 m²

NUF: 106 m²

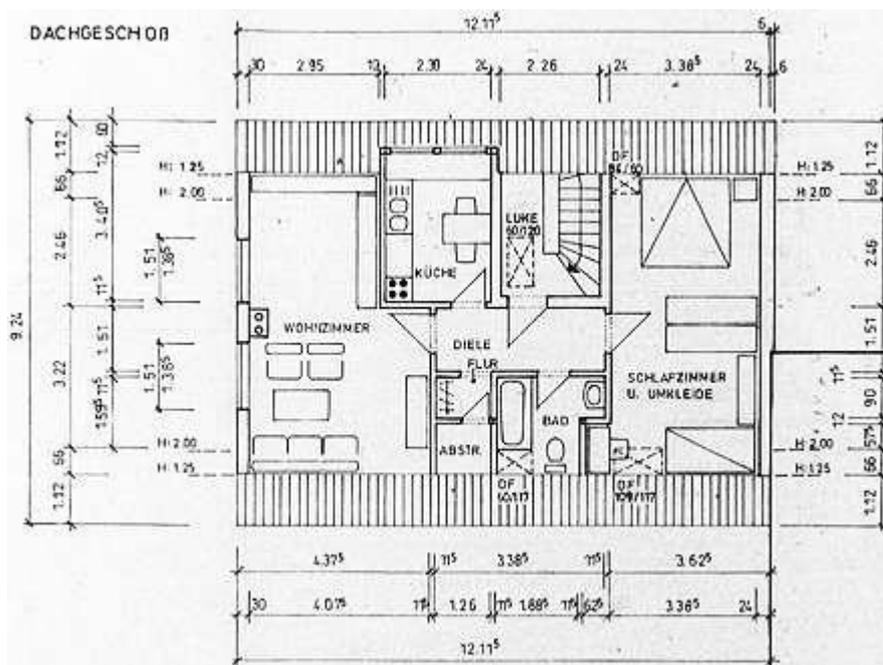
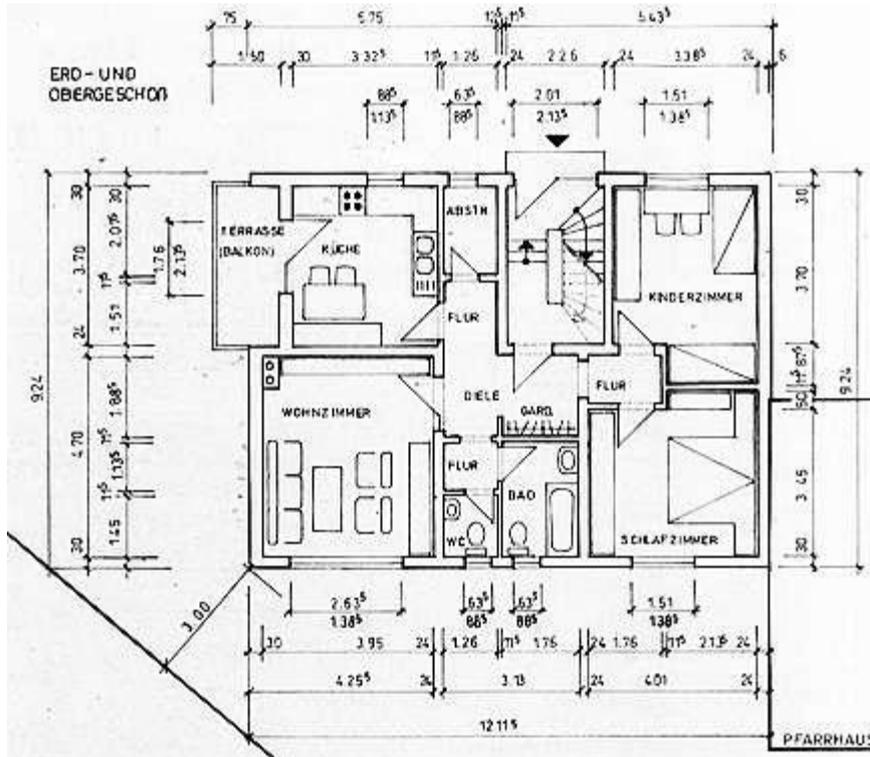
Wohnfläche 119m² (gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV))

Das Gebäude wurde längere Zeit nicht saniert. Lediglich die Fenster im EG wurden getauscht

6.2.4.3 Wohnhaus mit 3 WE, Herreshagener Str. 1c



Das Haus wurde 1995 nach den Plänen des Architekten *Hecker* errichtet. Auf Kirchenkreisebene wurde ein Wohnhaus für die Aufnahme von Flüchtlingen und am Wohnungsmarkt Benachteiligten gesucht. Die Kirchengemeinde Kotthausen konnte seinerzeit ein passendes Baugrundstück anbieten, das sich durch Anbau an das vorhandene Pfarrhaus mit einem Mehrfamilienhaus bebauen ließ. Das Grundstück wurde zwischen dem Pfarrhaus und dem errichteten Mehrfamilienhaus nachträglich geteilt, so dass eine wirtschaftlich- und baurechtliche eigenständige Einheit entstanden ist. (Realteilung)





Gründung, Unterkellerung: Beton-Streifenfundamente,
gemauerte Kellerwände, ohne Wärmedämmung
Wandaufbau: Bimsstein, einschalig, innen und außen verputzt
Fenster: Kunststoff, Zweischeibenverglasung
Dachkonstruktion: Zimmermannskonstruktion, Betondachsteine, Zinkrinnen,
Zwischensparrendämmung, Unterschale
Wasser: Anschluss an das öffentliche Wassernetz
Abwasser: Anschluss an den öffentl. Kanal (Unterhalb des Hauses)
Heizung: 25-30 kW-Gas-Zentralheizung mit zentraler WW-Versorgung
Elektrizität, Telekommunikation, TV-Verkabelung, bauzeittypisch
Fensterlüftung
Wärmeschutz nach DIN 4108, mittlerer U-Wert über alle Bauteile: 0,6 [W/m²K]

BRI 1188m³

BGF 336m²

Wohnfläche 222m² (gem. Wohnflächenverordnung (WoFIV)):

7. Transformation des Bedarfes auf den vorh. Gebäudebestand

Wenn es in den 1950-er bis 1970-er Jahren angemessen erschien, den Gebäudebestand der Kirchengemeinden zu erhöhen, dann muss die gleiche Begründung auch heute gelten dürfen, äquivalent zur mathematischen „Gegenprobe“ ($3 + 2 = 5$ Gegenprobe: $5 - 2 = 3$). Übertragen auf die Aufgabe, Bedarf und Gebäudebestand in Einklang zu bringen, bedeutet das, dass der seinerzeit zur Legitimation der zahlreichen Neubauten herangezogene gestiegene Bedarf nun in umgekehrter Richtung angewandt werden muss.

Wie unter 2.1 dargelegt, ist die Zahl der Gemeindeglieder seit dem Ende des zweiten Weltkriegs bis in die 1970er Jahre von ca. 3.000 auf über 5.000 gewachsen. Im März 2023 ist die Gemeinde mit 2.950 Mitgliedern wieder auf dem Niveau von 1945 angekommen. Die Prognose für das Jahr 2060 liegt bei 1.590. Es ist also schwer zu argumentieren, dass der Gebäudebestand auf dem Niveau der 1970-er Jahre bestehen bleiben muss, wenn die Zahl der potenziellen Nutzer deutlich sinkt. Die geringere Teilnahme der Gemeindeglieder am gemeindlichen Geschehen ist bei dieser Betrachtung noch nicht berücksichtigt.

Aufgabe dieser Konzeption ist es, eine vernünftige, nachvollziehbare, zukunftsorientierte, verantwortungsvolle und nachhaltige Perspektive zur Gebäudeentwicklung in der Kirchengemeinde Hülsenbusch-Kotthausen unter Berücksichtigung der Gegebenheiten herauszuarbeiten.

7.1 Präferenz für eine Standortfokussierung unter Berücksichtigung des Bedarfs jetzt, 2035 und 2060. Vergleichende Betrachtung der beiden Kirchenstandorte

7.1.2 Gottesdienstbesucher - Annahme der beiden vorhandenen Predigtstätten durch die Gemeinde

Die Anzahl der Gottesdienstbesuchenden an beiden Standorten wird in den letzten Jahren stark durch äußere Einflüsse bestimmt.

Durch verschiedene gravierende äußere Einflüsse, namentlich Gemeindefusion, Corona-Pandemie, Halbierung der Pfarrstelle, Wechsel der Pfarrperson(en) sowie fast aller anderen hauptamtlichen Mitarbeiter:innen nach fast 40 Jahren Kontinuität an beiden Standorten, ist keine realistische Beurteilung der Annahmen für die Zukunft der beiden Standorte möglich. Der Prozess der Einflussnahme der genannten Faktoren ist zudem noch nicht abgeschlossen. Die fortschreitende zeitliche Entfernung zum Zustand vor Eintritt dieser Einflüsse haben zum Prozess einer „Zeitenwende“ geführt. Das kollektive Erinnerungsvermögen der Gemeinde, die individuelle Betroffenheit der Gemeindeglieder durch die genannten Einflüsse lässt kaum noch Möglichkeiten, an die Situation vor 2020 anzuknüpfen, auch wenn sich einzelne Gemeindeglieder das wünschen.

Jahrzehntealte gemeindliche Gruppen haben die genannten Einschnitte zum Anlass genommen, ihre Arbeit einzustellen bzw. abzuschließen. Diese Entscheidungen wurden durch die Altersstruktur der Kreise begünstigt.



Die Zahl und Größe der Kreise hat in beiden Gemeindeteilen keinen direkten Einfluss auf die Zahl der Gottesdienstbesucher, was darauf zurückzuführen ist, dass traditionell eine Verselbstständigung einzelner Kreise zu beobachten ist, die sich häufig über die Zeit zu geschlossenen Kreisen entwickeln, die sich in kirchlichen Räumen treffen. Gruppenmitglieder, die auch am gottesdienstlichen Leben der Gemeinde Interesse haben, sind eher die Ausnahme.

Ein klares Bild über die zukünftige Gottesdienstgemeinde ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erkennen. Viele der früheren regelmäßigen Gottesdienst-Besuchenden sind inzwischen zu alt, haben unter Corona den Fernsehgottesdienst (bspw. ZDF-Gottesdienst) entdeckt oder sind verstorben. Andere, neue kommen hinzu. Der Prozess der Veränderung in Bezug auf Größe, Zusammensetzung und Alter der Gottesdienstgemeinde hält an. Eine „verlässliche“ Gottesdienstgemeinde hat sich noch nicht gebildet.

Die Annahme einer Gottesdienststelle wird zu einem großen Teil durch die Akzeptanz der handelnden Personen bestimmt: Pfarrer:innen, Gemeindeferent:innen, Ehrenamtliche, Presbyterium. Dabei ist zu differenzieren, welche gemeindlichen und gesellschaftlichen Gruppen sich jeweils angesprochen fühlen. An beiden Standorten wurde bis zum Pfarrstellenwechsel überwiegend das „Traditionelle Milieu“ (Sinus-Milieustudie) angesprochen. Andere in der Region und der Gemeinde vorhandene Milieus fühlten sich überwiegend nicht angesprochen. Die Vertreter:innen des traditionellen Milieus sind älter als die Vertreter:innen anderer Milieus.

Die Zahl der Gottesdienst-Besuchenden stellt sich seit der Corona-Pandemie wie folgt dar:

Jahr	Ort	Zahl der Gottesdienste	Zahl der Gottesdienstbesucher (Mittelwerte)
2021	Hülsenbusch	19	51
2021	Kotthausen	8	42
2022	Hülsenbusch	36	42
2022	Kotthausen	33	44
2023	Hülsenbusch	13	31
2023	Kotthausen	14	31

Quelle: Kollektenbücher der Gemeinde

7.1.3 Räumliche, atmosphärische Qualität der beiden Kirchen

Die Hülsenbuscher Kirche fasst insgesamt mehr als 300 Besucher, davon 200 ohne Sichteinschränkungen, die Kotthausener Kirche fasst insgesamt 270 Besucher, davon 220 ohne Sichteinschränkungen. In beiden Kirchen findet Gottesdienst i.d.R. ohne Nutzung der Emporen statt. Ohne Emporen finden in Hülsenbusch 128 (bei reduzierter Bankzahl) und in Kotthausen 175 Menschen Platz. In den letzten Jahren war auch zu Weihnachten keine der Kirchen an ihren Kapazitätsgrenzen. Auch unter Corona-Regeln (1,5m Abstand) und bei ausschließlicher Nutzung mit guten Sichtverhältnissen gab es keine Platzprobleme. Beide Kirchen sind den Anforderungen an die Größe der Gottesdienstgemeinde gewachsen. Gravierende Unterschiede in den Platzverhältnissen der beiden Kirchen gibt es nicht.

Die Dorfkirche in Hülsenbusch (erbaut 1776) ist als klassische bergische Predigtkirche mit Altar, Kanzel und Orgel konzipiert und bietet aufgrund ihrer spätbarocken Herkunft eine warme, schmuckvolle und festliche Atmosphäre. Die Bänke sind nicht fest montiert, der Innenraum ist dadurch variabel nutzbar. Die Zahl der Sitzplätze im EG wurde in den letzten Jahren durch Herausnahme von Bänken von 170 auf 128 reduziert. Durch die großen Freiräume rechts und links des Altars ergeben sich gut nutzbare. Auch kleine Gottesdienstgemeinden bilden im Raum eine erkennbare Gemeinschaft.

Die Architektur der Kotthausener Kirche entspricht der nüchternen, sachlichen Atmosphäre einer evangelischen Nachkriegskirche. Die Kirche ist mit entwürflichen Schwächen behaftet (siehe 6.2.2), die eine Konzentration auf Liturgie und Predigt erschweren. Die sehr langen Bänke führen bei geringem Besuch zu einer zerstreuten Gottesdienstgemeinde. Die Kirche ist olfaktorisch auffällig.

In jedem Fall bietet die Kirche derzeit weniger Möglichkeiten der Nutzung. Der Altarraum ist sehr unpraktisch, bietet wenig Raum, der Altar ist kein Tisch des Herrn, um den man sich versammeln könnte. Vorteilhaft ist, dass der Altarraum als Bühne genutzt werden kann.

Beide Kirchen sind mit einer angemessenen und funktionstüchtigen Orgel ohne größeren Sanierungsbedarf ausgestattet. Die Kotthausener Orgel muss gereinigt werden.

Dem unvoreingenommenen Besucher erscheint die denkmalgeschützte Barockkirche angenehmer, atmosphärischer und sakraler als die Kotthausener Kirche. Die regelmäßige Nutzung als „Hochzeitskirche“ ist ein Indiz dafür.

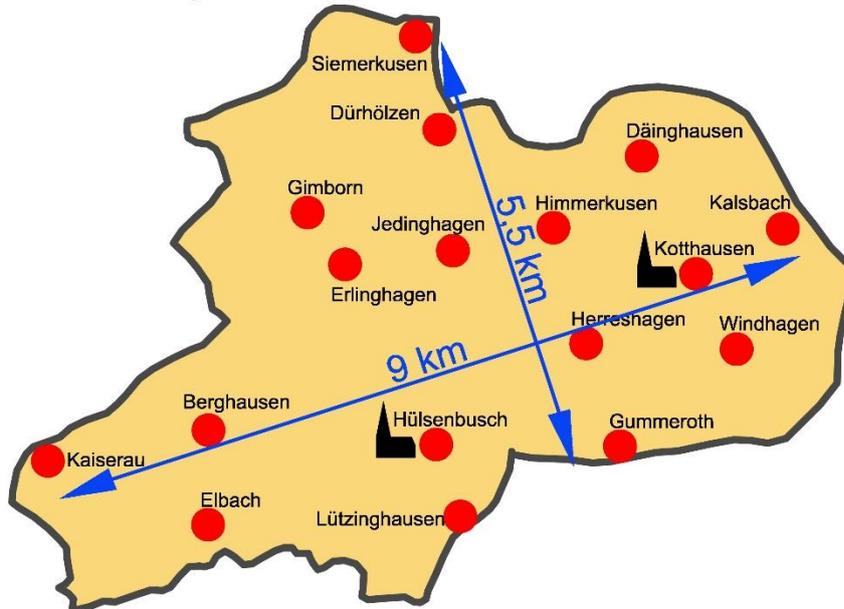
7.1.4 Erreichbarkeit

Beide Kirchen sind aus ihrem direkten Wohnumfeld gut zu Fuß erreichbar. ÖPNV und Fahrradverkehr spielen bisher eine sehr untergeordnete Rolle. Beide Kirchen liegen

in unmittelbarer Nähe zu einer Bushaltestelle. Auch wenn die Folgen des automobilen Verkehrs grundsätzlich kritisch betrachtet werden müssen, ist im Augenblick keine ernsthafte Alternative erkennbar. Beide Kirchen liegen an relevanten Landesstraßen und sind mit dem Auto gut erreichbar.



Kirchengemeinde Hülsenbusch-Kotthausen



In der EKiR liegt die Entfernung bis zur nächsten Predigtstätte durchschnittlich bei 3,60 km. (Luftlinie) Im Kirchenkreis An der Agger beträgt dieser Wert durchschnittlich 2,81 km (Quelle: EKiR-Zahlenspiegel) Die Kirchengemeinde Hülsenbusch Kotthausen ist demnach mit zwei Predigtstätten auf dem Gemeindegebiet überdurchschnittlich gut versorgt.

In einer Gemeinde mit einer Ausdehnung von 5,5 x 9 km, kann das Argument der Erreichbarkeit und Lage für oder gegen einen Standort nicht ernsthaft angeführt werden. Wir leben in einer hochmobilen Gesellschaft, in der zum Einkaufen, für soziale Zwecke oder zum Erreichen der Arbeitsstätte oder der Fitness- oder Sportstätte fast ausschließlich das Auto verwendet wird. Menschen, die nicht oder nicht mehr mit dem Auto fahren können, sind hier benachteiligt. Dieser Nachteil lässt sich jedoch nicht durch eine hohe Dichte an Predigtstätten kompensieren. Ob der Weg zur nächsten Kirche einen oder fünf Kilometer weit ist, hat keinen Einfluss auf diese Frage. Hier bietet sich eher der privat organisierte Fahrdienst an.

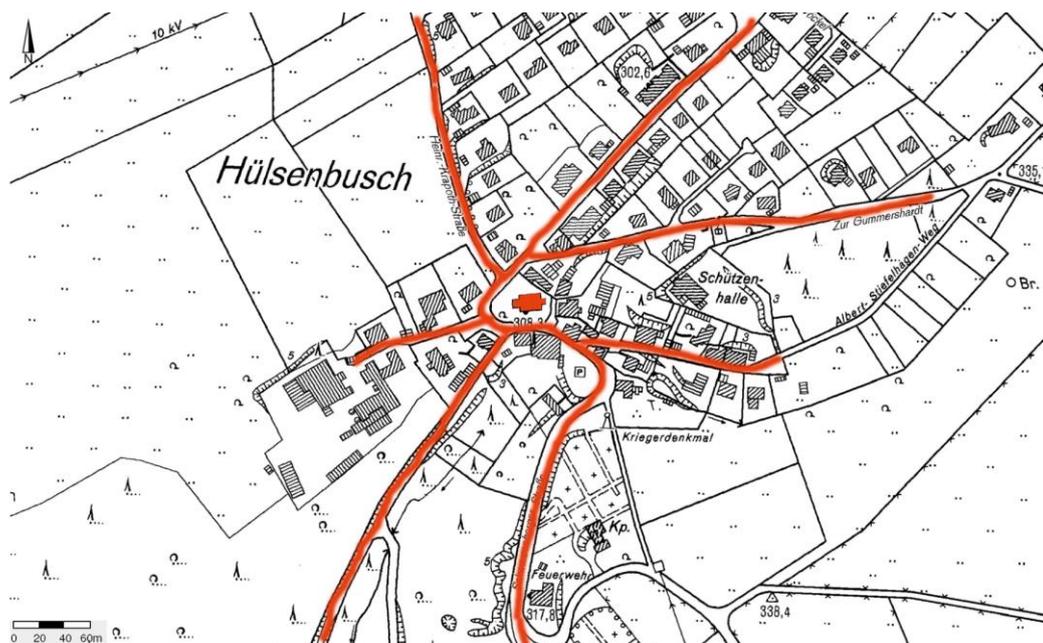
In Hülsenbusch fehlt es an kircheneigenem Parkraum, sowohl an der Kirche als auch am Gemeindehaus (siehe auch 6.2.1 und 6.2.3.1). Die Gottesdienstbesuchenden nutzen öffentliche und öffentlich nutzbare private Stellplätze, besonders auf dem Grundstück der ehemaligen Gaststätte „Schwarzenberger Hof“. Die Nutzung dieser Stellplätze ist durch Verkauf der Immobilie akut gefährdet. Die drohende Stellplatzsituation führt zu einer deutlichen Einschränkung in der Erreichbarkeit der Kirche.

Die Kotthausener Kirche ist mit 20 eigenen Stellplätzen ausgestattet. Weitere öffentliche Stellplätze sind in unmittelbarer Nähe gut nutzbar.



7.1.5 Entwicklung, städtebauliche und soziale Qualität, der Standorte

Die Kirche in **Hülsenbusch** ist der Grund für das Dorf. Im Jahr 1190 wird im Heberegister des St. Severin-Stiftes zu Köln zur Eintreibung des Zehnten „Gelippe“ (Gelp) aufgeführt. (Frederik Klein: 825 Jahre Kirchen auf dem Hülsenbusch 1190-2015, S.5) Die Menschen aus dem Gelpetal (heute: Ober- und Niedergelpe, Kalkkuhl, Nochen, Peisel, Elbach, Flaberg) hatten zum Bau der Kapelle ein hochgelegenes natürliches Plateau am Osthang des Gelpetals gewählt. Später hat sich das Dorf Hülsenbusch, das nach der an diesem Ort seinerzeit vermutlich primär vorkommenden Vegetation (Hülsen = Ilex) benannt ist, um die Kirche entwickelt. Die Kirche ist deshalb bis heute unumstrittene Mitte des Dorfes.



Deutsche Grundkarte 1:5000 mit Markierung der Straßen und Lage der Kirche

Nachdem auf Betreiben des Unternehmers und Presbyters Otto Kind die Kirchengemeinde **Kotthausen** 1959 aus dem zehn Jahre zuvor gegründeten vierten Pfarrbezirks der Kirchengemeinde Gummersbach hervorgegangen war, wurde nach dem Pfarrhaus 1956 die Kirche auf einem freien Grundstück am Rande der Siedlung Kotthausenhöhe errichtet. Die Kirche liegt in mehrerer Hinsicht in einer Randlage. Ein Teil des kirchlichen Gemeindegebietes liegt auf Marienheider, ein Teil auf Gummersbacher Stadtgebiet. Die Kirche liegt an der Grenze beider

Kommunalgemeindegebiete. Eine Zentrierung der Wohnstruktur um die Kirche ist deshalb nicht gegeben - „Die Kirche steht nicht im Dorf“



Tangential zum Kirchengrundstück verlaufen zwei in diesem Bereich sehr breit ausgebaute Landstraßen mit Ampelkreuzung. Die Lage wird von der Straßenkreuzung dominiert. Als 1972 anlässlich des Neubaus des Gemeindehauses die Kirche aus repräsentativer Perspektive fotografiert werden sollte, konnte der Fotograf gar nicht anders, als eine Straßenkreuzung zu fotografieren. Bild re.



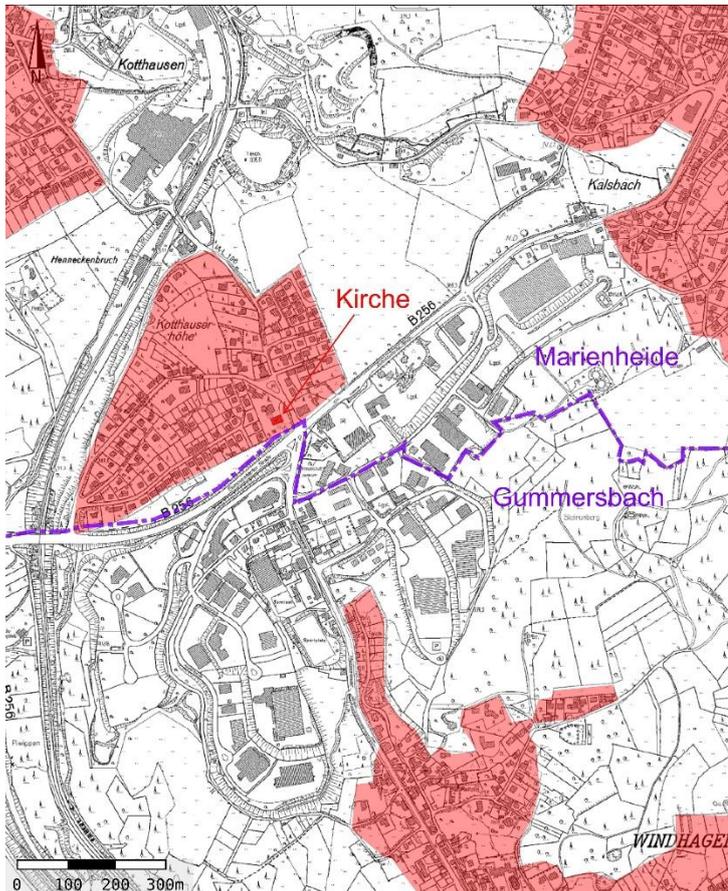
aktuelle Aufnahme



Foto 1972 (Gemeindearchiv)

Auf Gummersbacher Gebiet schließt sich ein Gewerbegebiet an. Das dahinter liegende Wohngebiet (Windhagen) erfährt deshalb keine städtebauliche Anbindung an die Kirche.

Auf der anderen Seite der Kirche schließt sich die Siedlung Kotthausen an. Sie kann nicht als zusammenhängender Ortsteil erlebt werden. Der Ortsteil besteht aus einigen unabhängigen Siedlungen der 1950-er bis 1980-er Jahre. In den letzten Jahren hat eine Nachverdichtung durch einige Neubauprojekte stattgefunden. Die einzelnen Siedlungen werden von mehreren Industriebrachen unterbrochen. Die Topografie und die den Ortsteil durchschneidende Bahnlinie lässt keine zusammenhängende Bebauung zu.



DGK 5000 mit Darstellung der Siedlungsgebiete um die Kirche

Ebenso zerrissen wie die städtebauliche Struktur stellte sich zunächst die Gemeinde dar: *„Ein Teil der Gemeindeglieder, vor allem in Windhagen, war stark pietistisch [...] Ein anderer Teil lebte noch im alten Liberalismus [...] Dazu kam die große Gruppe der Gleichgültigen, die selbst nicht wußten, wohin sie gehörten.“* (Pfarrer Horn: Chronik der Gemeinde S. 2,3)

Die inhomogene kulturelle und soziale Struktur der Gemeindeglieder stellt sich in der städtebaulichen Struktur des Gemeindegebietes dar. Die aus verschiedenen Teilen Europas als Flüchtlingsgemeinde zusammengekommenen Menschen hatten zunächst den Wunsch untereinander zu bleiben und den Schmerz der Entwurzelung mit Gleichgesinnten zu teilen. Das Gefühl von Konkurrenz und Abgrenzung zu Einheimischen oder anderen Flüchtlingsgruppen lässt sich in der städtebaulichen Struktur ablesen. Genauso, wie wir es heute erleben, werden Flüchtlinge am Rande von Siedlungen und bestehenden Strukturen angesiedelt. Die Folge ist ein zerrissenes Siedlungsbild. Die Siedlungsstruktur ist Spiegel der emotionalen Befindlichkeit der Menschen und umgekehrt.

In jüngster Zeit gibt es Aktivitäten, das weitgehend zum Erliegen gekommene soziale Leben wieder in Gang zu bringen. Dazu wurde in Kotthausen im Frühjahr 2023 ein Dorfverein gegründet. Außerdem gibt es den Turnverein und die Feuerwehr im Ortsteil Windhagen und im Nachbarort Kalsbach. Der am anderen Ende von Kotthausen befindliche Standort der katholischen Gemeinde wurde aufgegeben.

Zu beiden Gemeindeteilen gehört eine Vielzahl kleiner Dörfer und Weiler. Hülsenbusch wird aus Perspektive der umliegenden Gemeindeteile aufgrund seiner langen Geschichte als Kirchspiel und, weil Hülsenbusch Verwaltungssitz der 1975

aufgelösten Gemeinde Gimborn war, bis heute als natürliches Zentrum wahrgenommen. Hülsenbusch beherbergte neben der Kirche das Rathaus, Bürgermeisteramt, Polizei, Post, Schule und weitere Infrastruktur. Die in den letzten Jahren durch die Bürger:innen des Dorfes entfachte und überregional beachtete Dorfentwicklung hat an diesen Sonderstatus angeknüpft. Das Dorf kann als selbstbewusst, aufgeschlossen, vital und zukunftsorientiert erlebt werden. Kirche und Kirchengemeinde sind Teil dieses Dorfes und seiner Entwicklung.



Kotthausen ist demgegenüber in dieser Hinsicht benachteiligt. Die Kirchengemeinde in Kotthausen ist nicht historisch gewachsen, sondern aus einer heterogenen Flüchtlingsgemeinde entstanden. Die Kommunalgrenze zwischen Marienheide und Gummersbach durchschneidet das Gemeindegebiet – aus Sicht beider Kommunalgemeinden handelt es sich um Randlagen. Kotthausen hat keinen Ortskern. Die Kirche kann deshalb nicht als natürliche Mitte des Gemeindegebietes wahrgenommen werden.

7.1.6 Baulicher Zustand, Investitionsbedarf

Die Hülsenbuscher Kirche ist in einem guten baulichen Zustand. Zuletzt wurde die Kirche 2014 – 2017 innen und außen saniert. (siehe 6.2.1) Größerer Investitionsbedarf ist derzeit nicht erkennbar.

Die Kirche in Kotthausen wurde 2021 mit einem neuen Innenanstrich versehen und es wurden einige akute Mängel behoben; die Sakristei wurde neu gestaltet und eingerichtet. (siehe 6.2.2) Eine Grundsanierung hat seit der Erbauung nicht stattgefunden. Es liegen Mängel in der Abdichtung gegen Erdfeuchtigkeit vor, die vor allem das Untergeschoss betreffen. Es gibt Undichtigkeiten im Dach. Das Heizungssystem ist marode. Elektroinstallation und Beleuchtung sind veraltet. Die Buntglasfassade ist undicht, die Unterkonstruktion aus Holzbalken verzogen. Innenausbau und Ausstattung sind in die Jahre gekommen. Insgesamt besteht in der Kirche ein Sanierungsstau.

7.1.7 Ziel Klimagasneutralität

Beide Kirchen sind ungedämmt und überwiegend mit Einscheibenglas ausgestattet. Der Heizenergiebedarf ist vergleichbar hoch. Beide Kirchen werden mit Gas beheizt. Die Kirche in Kotthausen ist geeignet, mit einer nachträglichen Wärmedämmung für Wände, Fenster und Dach nachgerüstet zu werden. Denkmalbelange müssen nicht berücksichtigt werden, Details und Geometrie der Kirche sind günstig für eine solche Maßnahme. Die Hülsenbuscher Kirche kann nur im Dachbereich nachträglich gedämmt werden, der Heizenergiebedarf lässt sich nicht signifikant senken und kann nur auf dem Wege der Kompensation gedeckt werden.

Die unter 5.5.4 ausgeführten Überlegungen zur Einsparung von Grauen Emissionen durch Erhalt und Fortnutzung sprechen für die Sanierung und Fortnutzung der Kirche.

7.1.8 Nutzbarkeit für gemeindliche Zwecke

Beide Kirchen sind atmosphärisch sehr unterschiedlich, jedoch grundsätzlich für die Feier von Gottesdiensten geeignet. Es besteht unterschiedliches Entwicklungspotenzial. Beide Kirchen bieten eine gute Akustik für Wortgottesdienste. Die Kotthausener Orgel wird als recht laut wahrgenommen, die Hülsenbuscher Orgel eher als zu leise. Außergottesdienstliche Nutzungen wurden bisher wenig erprobt. In der Kotthausener Kirche wären nach Umbau und Sanierung auch viele weitere Nutzungen denkbar.



7.1.9 Denkmalschutz, Urheberrecht

Die Hülsenbuscher Kirche wurde unter der lfdn. Nr. 70 in die Denkmalliste der Stadt Gummersbach eingetragen und unter Schutz gestellt. Bauliche Veränderungen bedürfen der Zustimmung der unteren Denkmalschutzbehörde.

Die Kotthausener Kirche ist nicht als denkmalwert eingestuft. Bezüglich möglicher Veränderungen bestehen jedoch ggf. urheberrechtliche Beschränkungen durch den Entwurfsverfasser. Der Urheberrechtsschutz des Architekten gilt bis 70 Jahre nach seinem Tod. Bei dem Entwurf muss es sich dabei um eine besondere, individuelle, geistig persönliche Leistung handeln. Die Frage, ob ein Gebäude in diesem Sinne besonderen Schutz vor Veränderungen genießt, ist eine Wertungsfrage. Diese Wertung wird von Gerichten, i.d.R. ohne Hinzuziehung von Sachverständigen vorgenommen. Der Urheberrechtsschutz kann auch Innenräume erfassen. Das Selbstbestimmungsrecht und Grundrecht auf Religionsfreiheit muss gegen das Urheberrecht abgewogen werden. Der Urheberrechtsschutz kollidiert mit der Sachherrschaft der Eigentümerin, der Kirchengemeinde.

Die einzige Möglichkeit, Umbau oder die gestaltverändernde Sanierung eines urheberrechtlich geschützten Bauwerkes zu umgehen, ist der Abriss. Der Urheberrechtsschutz zielt auf die unverfälschte Gestalt eines Bauwerkes, nicht auf seinen möglichst langen Erhalt. Ein sanierungsbedürftiges, nicht mehr zu unterhaltendes oder nicht mehr benötigtes Gebäude darf abgerissen werden.

Vor Veränderungen an der Kirche in Kotthausen muss also entweder das Einverständnis der Erben des Entwurfsverfassers oder eine gerichtliche Entscheidung herbeigeführt werden.

7.1.10 öffentliches Interesse und Unterstützung durch die Zivilgesellschaft

Um Kirchgebäude langfristig erhalten zu können, müssen sie mehr sein als Predigtstätten. Der Kölner Dom, der Hamburger Michel oder die Frauenkirchen in Dresden und München sind Wahrzeichen ihrer Städte. Die Wertschätzung dieser Gebäude bezieht sich auf ihren historischen, kulturellen, architektonischen und ideellen Wert und nicht auf ihre Qualitäten als Predigtstätte oder Versammlungsort einer christlichen Gemeinde.

In der ehemaligen DDR wurden unter dem atheistischen Regime keine neuen Kirchen gebaut, die alten ließ man verfallen. Die Gemeinden waren arm und wurden immer kleiner. Nach 1989 erwachten viele dieser „vergessenen“ Kirchen aus dem



Dornröschenschlaf. Sie wurden z.T. mit großem finanziellem Aufwand liebevoll restauriert. Die Zivilgesellschaft gab dabei den Takt vor. Die Menschen hatten das Bedürfnis, sich ihrer Kirche anzunehmen. In der Mitteldeutschen Kirche wurden z. B. seit 1990 über 1000 neue Glocken gegossen, während in der Rheinischen Kirche regelmäßig Glocken aus entwidmeten Nachkriegskirchen zum Verkauf stehen. An dem Beispiel wird deutlich, dass die Kirche die Zivilgemeinde braucht, um ihre Gebäude zu erhalten und zu pflegen. Wenn das Gebäude keine hinreichende Wertschätzung durch eine breite Bevölkerungsschicht erfährt, kann es nicht erhalten werden. Die Kirche als Institution und erst recht die Ortsgemeinde ist mit dem Erhalt von Kulturdenkmälern, die nicht prioritär als Predigtstätte gebraucht werden, überfordert und auf die Unterstützung der Zivilgemeinde angewiesen. Der „Lackmustest“ in einem solchen Fall wäre ein Spendenauftrag zum Erhalt der Kirche.

Weil die Kirche in Hülsenbusch unumstrittene Mitte des Dorfes ist, besteht diese Identifikation der Hülsenbuscher mit „ihrer“ Kirche. Die Pflege der Kirche und der kirchlichen Tradition ist nicht allein Sache der Kirchengemeinde. Z. B. wird das Beiern zu Ostern und zu Weihnachten von überwiegend Kirchenfernen und Katholiken übernommen. Der Aufbau der Weihnachtskrippe vor der Kirche und die Weihnachtsbeleuchtung wurde von der Dorfgemeinschaft initiiert und eigenständig durchgeführt. Die „Krönung“ der Schützenkönige findet selbstverständlich vor der Kirche statt und die Außenbeleuchtung wurde durch die Dorfkneipe gesponsert. So wie in vielen ostdeutschen Kirchen, kümmert sich nicht ausschließlich die Kirchengemeinde um ihre Kirche, sondern sie wird maßgeblich von der Zivilgemeinde getragen.

Eine starke emotionale Bindung der Zivilgemeinde (nicht der Gottesdienstgemeinde) an „ihre“ Kirche ist in Kotthausen bisher nicht erkennbar.

7.1.11 Ergebnis

Die Kirche in Hülsenbusch erscheint aufgrund ihrer Historie sowie ihrer Gestalt als barocke, bergische Predigtkirche, des weiteren aufgrund ihrer Bausubstanz, ihrem Pflegezustand, ihrem Denkmalwert und ihrer über die Gemeinde hinauswirkenden Relevanz als natürlicher Standort, wenn angesichts der personellen Situation (siehe 3.) langfristig betrachtet nur noch eine Predigtstätte unterhalten werden können sollte.

Die Kotthausener Kirche sollte so saniert und umgebaut werden, dass sie sowohl in naher Zukunft als Predigtstätte als auch in fernerer Zukunft für andere Zwecke genutzt werden kann. (siehe 5.4.2 und 5.5.4) (siehe Konzeptentwurf) Die weitere Nutzung der Kirche als Predigtstätte einerseits und die detaillierte Planung einer möglichen Nachnutzung andererseits, muss vor der Sanierung berücksichtigt werden.

Für den Fall, dass die Erben des Architekten der Kotthausener Kirche, Urheberrechtsansprüche geltend machen sollten oder dies von einem Gericht so entschieden wird, käme nur ein Abriss der Kirche in Frage. Es ist der Gemeinde nicht zuzumuten, die Kirche ausschließlich zur Wahrung der Urheberrechtsansprüche des Entwurfsverfassers in seiner ursprünglichen Substanz zu sanieren und zu unterhalten.

7.2 Präferenz für die Lage von Gemeinderäumen



Unter 5.2 wurde ein Raumbedarf neben der/den Predigtstätten von 520 m² bis 600 m² BGF für Gemeinderäume ermittelt. Diese Berechnung ist unabhängig von der Zahl der Standorte.

Wenn der Raumbedarf auf mehr als einen Standort verteilt wird, muss die Bruttogrundfläche (BGF) erhöht bzw. die Nutzungsfläche (NUF) verkleinert werden, weil einmalige Einrichtungen wie Verkehrs- und Technikflächen mehrfach vorkommen (siehe 5.1).

Unter Beibehaltung der angemessen erscheinenden BGF von 520 m² bis 600 m² verringert sich demnach die NUF. Die Fläche der Gebäudehülle(n) und die Zahl der „einmaligen Einrichtungen“ (WC, Küche(n), Heizungsanlage(n) etc.) nimmt zu. Damit erhöhen sich die Kosten pro m² Gemeinhausfläche. Hinzu kommen Mehrkosten für Betreuung, Pflege, Gebäudeunterhaltung und Grundstücksunterhaltung. Dem gegenüber stehen kleinere Nutzungsflächen. Würde man den errechneten Flächenbedarf von 360 m² (NUF) auf zwei Standorte verteilen, so würden an beiden Standorten keine brauchbaren Räume entstehen, wenn ein großer Saal allein schon 190 m² groß sein soll. (siehe 5.2)

Es wäre eine thematische Aufteilung auf zwei Standorte möglich. Angebote für ältere Menschen, bürgerliche Formate und große Gesellschaften könnten z.B. an einem Standort stattfinden. Angebote für Kinder, Jugendliche sowie vertrauliche Gespräche, Meditation und ähnliches an dem anderen Standort. Eine derartige Aufteilung erscheint jedoch grundsätzlich nicht sinnvoll, weil sie dem Konzept der Mehrgenerationenarbeit des pastoralen Teams widerspricht und die erkennbar starke Bindung der Gemeindeglieder an Standorte und Gebäude je nach Alter zu Brüchen führen würde. Die hauptamtlichen Mitarbeitenden der Gemeinde müssten je nach Angebot den Standort wechseln. Dies verursacht zudem zusätzliche Kosten und Energiebedarf, den Bedarf von Fahrzeugen und macht darüber hinaus die Gemeinde als Pfarrstelle und Arbeitsplatz für hauptamtliche Mitarbeitende unattraktiver als Gemeinden mit einem Gemeindehaus/-standort.

Die Gemeinderäume werden bei Aufteilung demnach kleiner, teurer und schlechter nutzbar. Ein vollständiges Gemeindezentrum, idealerweise direkt neben der Kirche, ist in jedem Fall wertvoller als zwei Teillösungen.

Bezüglich der Standortwahl gelten für Gemeindehäuser ähnliche Qualitätsmerkmale wie für Kirchen. Deshalb können die in 7.1 auf die Standortwahl für eine Kirche gewonnen Erkenntnisse für ein Gemeindezentrum übertragen werden. Aus diesen Gründen erscheint die Einrichtung bzw. der Erhalt von Gemeinderäumen in Hülsenbusch angemessen - auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass mit der Aufgabe des Standortes Berghausen in diesem Gemeindebezirk bereits eine Verringerung des Gebäudebestandes stattgefunden hat.

Am Standort Kotthausen bietet sich neben den fest mit der Kirche verbundenen Gemeinderäumen (Bibelsaal, Jugendraum) die Kirche selbst als Gemeinderaum an. Die energetisch sanierungsfähige Kirche kann so zu einem modernen mehrfach nutzbaren Raum werden.

Beispiele:



Dreifaltigkeitskirche Köln, Foto Lukas Roth



Erlöserkirche Köln, Foto Bernd Baßfeld

Die unter 7.1.10 erläuterten möglichen Beschränkungen der Verfügungsgewalt über gemeindliches Eigentum wegen Urheberrechtsschutz und die möglichen Konsequenzen daraus gelten äquivalent für beide Gemeindehäuser. Falls eine Umnutzung und Sanierung an den Interessen der Entwurfsverfasser scheitert, bleibt nur der Abriss.

7.3 Nutzung des Überhangs

Die Bausubstanz der Gemeindehäuser an beiden Standorten steht aus unterschiedlichen Gründen zur Disposition.

Das Kotthausener Gemeindezentrum ist wegen gravierender baulicher Mängel, die die Grundsubstanz des Gebäudes betreffen, nicht wirtschaftlich zu sanieren. Zur Sanierung müsste der gesamte Innenausbau, die Dachkonstruktion mit Holztragwerk und die Waschbetonplattenfassade mit Fenstern und Türen entfernt werden. Was bliebe, wäre die nackte Stahlfachwerkkonstruktion. Wegen der in Handwerksarbeit durchzuführenden Demontage zum zerstörungsfreien Erhalt des Tragwerks kann dies nicht wirtschaftlich durchgeführt werden. Ein maschineller Totalabriss und ein Neubau wären kostengünstiger. Auch die Möglichkeiten zum Erhalt von Baumaterialien und damit zur Einsparung von Grauer Energie (5.5.4) sind bei der vorgefundenen Bauweise, den verwendeten Materialien und dem Zustand der Substanz nicht gegeben. Eine wirtschaftliche Nachnutzung des Gemeindehauses ist deshalb nicht möglich. Aus diesem Grund besteht für diese Fläche Planungsfreiheit.

Die bauliche Nutzung des Grundstücks kann über die vorhandene Baumasse hinaus erheblich ausgedehnt werden. Das Wohnhaus Herreshagener Str. 1a (siehe 6.1) ist davon nicht betroffen.

Es besteht also erhebliches Entwicklungspotenzial auf dem Grundstück. Die Gemeinde ist aufgefordert, dieses Potenzial zu nutzen. (siehe 1.)



Wenn am Standort Hülsenbusch ein Gemeindezentrum erhalten bleiben soll, so bietet sich zunächst die Sanierung der Substanz an. Aus verschiedenen Gründen erscheint dies jedoch nicht empfehlenswert:

Das Gemeindehaus ist mit dem planungsrechtlichen Mangel der fehlenden Stellplätze und durch mehrfachen An- und Umbau mit strukturellen und baulichen Mängeln behaftet. (siehe 6.2.3.1)

Das Grundstück ließe, gegenüber der vorhandenen, eine Baumasse mit mehr als der doppelten BGF zu - und zusätzlich Platz zum Nachweis der erforderlichen Stellplätze für gemeindliche Zwecke. Der vorhandene Baukörper blockiert jedoch durch seine Lage und bautechnische Struktur dieses Entwicklungspotenzial.

Ein weiteres Hemmnis belastet die Entwicklung: Die baulich mit dem Gemeindehaus verbundene Wohnung ist vermietet. Eine mögliche Sanierung kann nicht um diese Wohnung herum geschehen. Das Mietverhältnis steht somit einer Sanierung, dem Nachweis von Stellplätzen und der besseren funktionalen und wirtschaftlichen Nutzung des Grundstücks im Weg. Um das Grundstück und die Bausubstanz überhaupt planerisch bearbeiten zu können, muss das Mietverhältnis beendet werden. Sollte dies nicht einvernehmlich geschehen, so müsste eine Verwertungskündigung ausgesprochen werden. Dazu muss der Nachweis erbracht werden, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses einen erheblichen wirtschaftlichen Nachteil für die Vermieterin darstellen würde (§ 573, Abs. 2 Nr. 3 BGB).

Typische Voraussetzungen für die Rechtmäßigkeit einer Verwertungskündigung sind:

- die Absicht, die Immobilie grundsätzlich anders zu verwerten.
- dass dem Vermieter durch das Festhalten am bisherigen Mietverhältnis erhebliche wirtschaftliche Nachteile entstünden.

Bei einem überwiegend leerstehenden, maroden Mehrfamilienhaus dürfte sich dies in vielen Fällen plausibel darlegen lassen. Auch im Falle, dass ein Grundstück nur in untergeordnetem Maße baulich genutzt ist, kann eine Verwertungskündigung je nach Einzelfall zulässig sein. Das nur gering genutzte und marode Gemeindehaus in Hülsenbusch auf einem baulich deutlich höher ausnutzbaren Grundstück erfüllt voraussichtlich beide Kriterien.

7.4 Stärkung und Entwicklung der Kirchengemeinde durch Versorgung außerkirchlicher Nutzer

Kirchengemeinden können mit ihren Räumen auch zur Versorgung kirchenfremder Nutzender beitragen. Das kann zum (immer wichtiger werdenden) Abbau von Schwellen beitragen, dem diakonischen Auftrag dienen und zur wirtschaftlichen Stabilität der Gemeinde beitragen. Zudem kann die Kirchengemeinde Raum für Angebote und Veranstaltungen zur Verfügung stellen, die ihren Absichten und Zielen entsprechen, die sie aber selbst personell nicht ausfüllen kann (z. B. Angebote der Beratung, Resilienz- und Gemeinschaftsförderung).

Voraussetzung für eine solche Option ist zuerst die Attraktivität der angebotenen Räume für einen großen Nutzer:innenkreis aus verschiedenen gesellschaftlichen



Milieus und Altersgruppen. Hier spielt die ästhetische Ebene eine ganz wesentliche und substanzielle Rolle (vgl. Sinus-Milieustudie). Die Gemeinde muss sich jedoch auch damit arrangieren, dass in ihren Räumen kirchenfremde Nutzungen stattfinden. Die Interessen der Nachbarschaft durch mögliche Störungen müssen berücksichtigt werden. Die Übergabe, Reinigung, Abnahme, Kontrolle und Nachverfolgung von Mietzahlungen und möglichen Schäden müssen personell und strukturell organisiert sein. Ohne eine professionelle Struktur in der Vermietung von Immobilien wird sich für keine Seite ein Ertrag einstellen. Vorbild für solche Strukturen können Ferienwohnungsvermietungen oder auch Tagungsstätten sein. Die Gemeinde ist Gastgeberin und möchte ihre Gäste freundlich und wertschätzend empfangen und zu deren maximalem Wohlbefinden beitragen. Nur so kann eine erträgliche monetäre Gegenleistung und das Wiederkommen erwartet werden.

Wenn die Kirchengemeinde ihre Räume flexibel, selbstverständlich, zuverlässig, unaufdringlich und professionell vermieten kann, kann für beide Seiten ein Mehrwert entstehen und Kirche ihrer Aufgabe gerecht werden. Mit der Entwicklung von vermietbaren Gemeinderäumen muss also gleichzeitig ein professionelles Management entwickelt werden. Möglicherweise ist der Zusammenschluss mit anderen Gemeinden innerhalb und außerhalb des Kirchenkreises, die ähnliche Ziele verfolgen, geeignet, einen Pool von Wohnungen und Veranstaltungsräumen zu verwalten, um diesem Anspruch gerecht zu werden. Je größer das angebotene und verwaltete Immobilienangebot ist, umso eher kann das gelingen. Zwei oder drei Gemeinderäume zu verwalten, ist bezogen auf die vermietbare Fläche sehr viel aufwändiger, als 20 oder 30 Gemeinderäume zu betreuen.

Dauermietverhältnisse sind kurzfristigen Vermietungen wegen des geringeren Verwaltungsaufwandes vorzuziehen. Neben dauerhaften unbefristeten Wohnungsmietverhältnissen und einmaligen Tagesmietverhältnissen für einen Veranstaltungsraum sind auch befristete Mietverhältnisse ab einem Monat zum Leben, Arbeiten oder Studieren denkbar.

Die Nutzungsart, Größe und Ausstattung der angebotenen Räume müssen sich in jedem Fall am Markt orientieren. Eine eher uneigennützig überlassene Räume ist nicht grundsätzlich auszuschließen, kann aber nicht wesentliches Argument für Errichtung und Unterhaltung von Gemeinderäumen sein, weil das die wirtschaftlichen und organisatorischen Möglichkeiten der Gemeinde übersteigt.

7.5 Fazit

„Es handelt sich immer um sehr emotionale Prozesse“. So hat es die Landeskirchliche Baudirektorin Gudrun Gotthardt mit Blick auf Treibhausgasneutralität und die notwendige Reduzierung des Gebäudebestandes formuliert. (EKiR.info Nr.5 Oktober 2022) Es hilft vermeintlich, auf die Institution Kirche und deren Repräsentant:innen zu schimpfen, so wie das Schimpfen insgesamt ein verbreitetes Phänomen unserer Zeit ist. In Anerkennung der Ängste und Nöte dieser Menschen dürfen sich die Entscheidungen zur Gebäudeentwicklung jedoch mit Blick auf die große übrige Gemeinde nicht ausschließlich an dieser Gruppe orientieren.



Der Gebäudebestand muss an den Bedarf angepasst werden. Es gibt keine Argumente dafür, nicht genutzte Gebäude zu sanieren, nur weil sie da sind. Für die Kirchengemeinde Hülsenbusch-Kotthausen mit prognostizierten 2.470 Gemeindegliedern in 12 Jahren und 1.590 Gemeindegliedern in 37 Jahren (siehe 2.1) und unter Berücksichtigung der Verringerung der Gottesdienstbesuchenden aus dem Kreis dieser nominalen Gemeinde, erscheint die räumliche Versorgung unter Berücksichtigung der Gemeindefläche, der Siedlungsdichte und der Topografie im Oberbergischen langfristig mit nur noch einer Predigtstätte gewährleistet. Weitere Räume für die Gemeindegliederarbeit sollten am gleichen Standort angesiedelt sein. Als Standort wird die Kirche in Hülsenbusch favorisiert.

Der Standort Kotthausen kann zur inhaltlichen Stärkung der Gemeinde und zur Öffnung in weitere als die traditionellen gesellschaftlichen Kreise beitragen. Gerade die Zerrissenheit und die Inhomogenität des Standortes bietet Menschen Raum, die sich in traditionellen evangelischen Kreisen nicht wohl oder zuhause fühlen. In Kotthausen kann man anonym in eine Kirche gehen, als es in Hülsenbusch der Fall ist.

Der Standort Hülsenbusch repräsentiert somit die traditionelle evangelische Kirche, die im Dorf verankert und historisch begründet ist. Die Kirche bietet eine authentische sakrale Atmosphäre für Liturgie, Verkündigung und Gottesbegegnung. Menschen, die Traditionen schätzen, die Zuflucht in der festen Burg Gottes suchen, werden sich hier wohl fühlen.

Die junge, flexibel nutzbare Kirche in Kotthausen lässt Raum für Neues, noch Unbekanntes und macht es Menschen leichter, die sich mit der Geschichte der Kirche(n), deren Traditionen, Ritualen und Skandalen schwertun und trotzdem auf der Suche nach Gott sind. Eine Thematik, die sich zunächst gar nicht nach Kirche anfühlt und trotzdem eindeutig in einer Kirche stattfindet, kann dabei hilfreich sein.

Der weitere erhebliche Grundstücks- und Immobilienbesitz der Gemeinde bietet weitere thematische und wirtschaftliche Entwicklungschancen für die Gemeinde. Im Falle des Scheiterns eines Konzeptes muss die wirtschaftliche Verwertbarkeit der Gebäudesubstanz gesichert sein. Gemeinsam mit der Immobilienentwicklung zur Vermietung muss ein professionelles Management organisiert werden.

Für beide Standorte gilt, dass wir nicht auf die bisherige volksskirchliche Gemeinde bauen können, weil diese wegen ihres Alters Jahr für Jahr kleiner wird. Die emotionale Bindung dieser Menschen an die jeweiligen Standorte ist zu berücksichtigen und ernst zu nehmen. Die Erkenntnis, dass selbst die eigenen Kinder und Enkel mit der Kirche, die sie bewahren wollen, wenig anfangen können, verstärkt den Schmerz dieser Gruppe.

Die Betonung des Trennenden und die Ablehnung des jeweils anderen Standortes lässt sich möglicherweise nur über lange Zeiträume und einen Generationenwechsel abbauen. Die gesamtdeutsche Situation nach über 30 Jahren seit der Wiedervereinigung könnte hiermit vergleichbar sein.

8. Gebäudeentwicklung Standort Kotthausen



„Manche der Neubaukirchen der 60er- und 70er-Jahre verfallen still, besonders wenn die Lage nicht optimal ist. Wenn auch für einige Kirchen zukunftsfähige Lösungen gefunden wurden, ist der Anteil der Bauten im Bezug auf den Gesamtbestand jedoch sehr gering“, analysieren die Veranstalter des Symposiums „Gottes Häuser. Erhalt durch (Um)nutzung“ in ihrer Einladung zum 13.09.2023 nach Saarbrücken.

Diese Feststellung lässt nicht allzu viel Raum für Hoffnung zum Erhalt der Kotthausener Kirche, auf die die zitierte Beschreibung voll zutrifft. Wenn die Kirche erhalten bleiben soll, so muss eine Schwerpunktverschiebung auf dem Standort stattfinden, die den Erhalt der Kirche rechtfertigt und wirtschaftlich ermöglicht.

Neben dem Bestand der Kirche und den Wohnhäusern Herreshagener Str. 1, 1a und 1c bietet das Grundstück erhebliches bauliches Entwicklungspotenzial. Der Umstand ist insofern Handlungsanweisung im Sinne von Mt 25,14-30, weil Voraussetzung und erster Kostenpunkt eines jeden Bauprojektes die Verfügung über ein Baugrundstück ist. Die Gesamtkosten eines Bauprojektes setzen sich im Wesentlichen zusammen aus den Faktoren Grundstückskosten, Baukosten, Baunebenkosten und Finanzierungskosten.

Die Gemeinde ist im Besitz eines Grundstücks, das nur zum Teil baulich genutzt ist. Bei vorsichtiger Schätzung wird die zusätzlich zum Bestand der Kirche, des Wohnhauses (1a), des Pfarrhauses (1) und des Mehrfamilienhauses (1c) überbaubare Fläche des insgesamt 5.738 m² großen Grundstücks mit 1.900 m² Bauland angenommen. Ein erschlossenes baureifes Grundstück wird in Kotthausen nach aktuellem Bodenrichtwert mit 170€/m² bei zweigeschossiger Bauweise bewertet. Der Wert des zusätzlich nutzbaren Baulandes kann demnach mit mehr als 300.000 € beziffert werden.

Das Vorhandensein und der Besitz eines Baugrundstücks ist für die Kirchengemeinde nicht nur Handlungsaufforderung, sondern auch handfester Kostenvorteil im Wettbewerb mit anderen Investoren auf dem Wohnungsmarkt, die erst ein Baugrundstück kaufen und finanzieren und die Kosten dann über entsprechende Kauf- oder Mietpreise wieder refinanzieren müssen. Angenommen, man errichtet auf dem zur Verfügung stehenden Bauland 20 Wohnungen, dann liegt der Kostenvorteil bei 300.000 € / 20 - also 15.000 € pro €/Wohnung.

Darüber hinaus läge in dieser Entwicklung die Chance zum Erhalt der Kirche, indem sie zur städtebaulichen, spirituellen und funktionalen Mitte ihres „kleinen Dorfes“ wird. Umgekehrt bildet die Kirche den besonderen Mehrwert, der zur Attraktivität des Standortes führt und sich damit von „normalen“ Wohnquartieren abhebt.

Die Kirchengemeinde sollte sich als Wohnungsunternehmen vorzugsweise um die am Wohnungsmarkt Benachteiligten kümmern und für sie bezahlbaren Wohnraum anbieten. Dies ist aber nur in sehr engen Grenzen möglich.

Die Mindestanforderungen an die energetische Qualität von Neu- und Bestandsgebäuden sind in den letzten Jahren z. T. dramatisch gestiegen. Gleichzeitig sind die Baukosten in den letzten 10 Jahren um 65 % gestiegen.

(Quelle: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH (BKl))



Eine Baumaßnahme, die vor zehn Jahren noch 100.000 € gekostet hat, kostet demnach heute bereits 165.000 €. Diese Steigerung muss durch entsprechend gesteigerte Mieten aufgefangen werden. Allein durch Baukosteneinsparungen oder durch Einsparungen in der ökologischen und energetischen Qualität lassen sich keine bezahlbaren Wohnungen errichten.

Die einzige Möglichkeit, preiswerten Wohnraum anzubieten, ist die Nutzung bereits vorhandener und ungenutzter Baugrundstücke und die Verminderung des Wohnflächenbedarfs pro Person.

Maßgeblich für die Bezahlbarkeit einer Wohnung ist die monatliche „Warmmiete“, also die Summe aus Nettomiete (Wohnfläche x Quadratmeterpreis) plus Betriebskosten. Innerhalb der Betriebskosten sind die Heizkosten durch gravierende Verbesserungen im Wärmeschutz bei Neubauten inzwischen zu einer Nebenposition geschrumpft. Ein Teil der gesteigerten Baukosten wird also durch verminderte Energiekosten kompensiert. Die Nettomieten/m² für Kleinwohnungen müssen sich trotzdem auch im ländlichen Raum wegen der hohen Baukosten inzwischen deutlich im zweistelligen Bereich bewegen, wenn mit der Mieteinnahme die Investitionskosten gedeckt werden sollen und keine dauerhaften Zuschüsse aus anderen Quellen geleistet werden. Nur wenn man den Quadratmeterpreis mit einer kleineren Fläche multipliziert, lassen sich geringere Mieten erreichen.

Wieviel Wohnfläche braucht ein Mensch?

Der Wohnflächenbedarf pro Person lag 1960 in Westdeutschland bei 20 m², 1980 waren es 30m². Heute leben Deutsche im Durchschnitt auf 55 m² Wohnfläche. Die Altersgruppe 65+ beansprucht dabei mit 68,5 m² pro Person den höchsten Wert. In der Gruppe der 45 bis 64-jährigen sind es 54,8 m² und die unter 25-jährigen beanspruchen 45,4 m². Die Zahl der Einpersonenhaushalte liegt heute bundesweit bei 40,1 % (Statistisches Bundesamt, Stand 2023).

Um den Wohnflächenbedarf zu decken, brauchen wir heute also fast doppelt so viel Häuser und Wohnungen wie 1980. Die gesamte deutsche Baubranche lebt seit Jahrzehnten fast ausschließlich vom Wohnflächenzuwachs pro Person und der Zunahme von Einpersonenhaushalten. Typisches Beispiel dieser Entwicklung ist, dass das in den 1970er Jahren für eine vierköpfige Familie erbaute Einfamilienhaus heute vom letzten hinterbliebenen Familienmitglied alleine bewohnt wird.

Diese Entwicklung ist aus ökologischer, sozialer und ethischer Sicht grundsätzlich in Frage zu stellen, vor internationalem Hintergrund erst recht. Die Kurve des Wohnflächenzuwachses ist noch nicht an ihrem Maximum angekommen, nimmt aber in den letzten Jahren an Steilheit ab.

Die Verkleinerung der zur Verfügung stehenden Wohnfläche muss nicht als Verlust erlebt werden. Es kann auch eine Befreiung sein, sich von seinem Haus zu trennen. Es ist inzwischen sogar in Teilen der Gesellschaft eine Sehnsucht nach Verkleinerung zu beobachten. Wir sind in Deutschland an einem Maß an Wohnfläche pro Person angekommen, bei dem die Bewohner häufig dem Haus dienen und nicht das Haus den Bewohnern.

Der Gedanke des unbedingten Festhaltens an der eigenen Immobilie, die einmal für die Familie errichtet wurde, entspringt einer Zeit, in der das Haus oder erst recht der Hof notwendiges Startkapital für die nächste Generation war oder der eigenen Altersversorgung diente.



Die Kinder und Enkel wohnen heute jedoch häufig weit weg, haben sich längst selbst mit Wohnraum versorgt und können wegen der inzwischen deutlichen Überschneidung des eigenen Älterwerdens mit den noch älteren Eltern die traditionellen Erwartungen nicht mehr erfüllen. Die Altersversorgung mit dem Einfamilienhaus aus den 1970er Jahren funktioniert heute auch deshalb nicht mehr, weil Sanierungsdruck und Energiepreise den Wert der Immobilie deutlich schmälern.

Kirche als Wohnungsvermieter kann an dieser Stelle ein willkommener Ausweg sein. Das Angebot sollte sich nicht nur auf Wohnraumvermietung beschränken, sondern kann wegen der Verfügbarkeit von Gemeinderäumen auch auf Gruppenräume, Gemeinschaftsräume, Feierräume und natürlich auf soziale, diakonische und spirituelle Themen beziehen. Die Kirchengemeinde kann auf diese Weise ein Angebot machen, das die Mieter:innen untereinander und damit auch verschiedene Generationen und Milieus miteinander vernetzt. Damit wird ein relevanter und wertvoller gesamtgesellschaftlicher Beitrag geleistet. Wenn der Platz für die Nähmaschine, das Keyboard oder das Fitnessgerät in der kleinen Wohnung nicht reicht, dann kann das der Anlass für ein Gemeinschaftsprojekt in gemeindlichen Räumen sein. Das häufig „für den Besuch“ vorgehaltene Wohnzimmer, in dem i. d. R. nicht wirklich gewohnt wird, kann durch ein attraktives „Gemeindewohnzimmer“ ersetzt werden. Die Nutzungsintensität der kirchlichen Räume nimmt dabei zu, der Flächenbedarf pro Person nimmt ab.

Häufig genannter Hinderungsgrund für eine Haushaltsverkleinerung ist die damit verbundene Trennung von liebgewordenen Schätzen, Möbeln und Inventar. Bei ehrlicher Betrachtung stellen viele Menschen fest, dass sie von allem zu viel haben. Ein leichter Abschied von den Dingen ist mit dieser Erkenntnis jedoch nicht automatisch verknüpft. Mögliche Lösung dieses überwiegend emotionalen Problems ist das Angebot umfangreichen, günstig zu erstellenden und günstig zu vermietenden Abstellraums. Die Räume müssen trocken und frostfrei sein, jederzeit erreichbar und idealerweise in der Nähe der Wohnung. Nicht mehr benötigte Gemeinderäume, Lager oder Gewerbeimmobilien bieten sich für diese Nutzung an. Die Gewissheit, dass die lieb gewordenen Schätze nicht verloren sind, sondern sicher aufbewahrt werden, macht den Abschied aus der großen Wohnung leichter. Die Frage nach dem Verbleib der Güter nach dem Tod der Eigentümer:innen ist dabei nicht relevant.

Die Verkleinerung einer Wohnung könnte also durch eine Aufteilung in tatsächlich bewohnte und entsprechend hoch ausgestattete Räume und einfach und kostengünstig herzustellende Lagerräume organisiert werden.

Der Entwurf kleiner und trotzdem attraktiver Wohnungen ist Voraussetzung für die Annahme dieses Angebotes. Die schlichte Verkleinerung eines konventionellen Grundrisses ist dabei nicht die Lösung.

Es wäre klug, sich dieses Themas „von der anderen Seite“ zu nähern, kleine bestehende Wohnformen zu analysieren und Schlüsse daraus zu ziehen. Ferienwohnungen, Ferienhäuser oder Formen des mobilen Wohnens können für diese neue Form des Wohnens Impulse geben. In einer Wohnung zu leben, die sich wie ein

Ferienhaus anfühlt, kann kein schlechter Gedanke sein. Die Tiny-House-Bewegung ist Ausdruck dieser Entwicklung.



Die minimierte und optimierte Funktion eines Hauses oder einer Wohnung bietet über den Wohnnutzen hinaus

Entwicklungschancen für seine Bewohner:innen und schenkt Menschen Raum, die erkannt haben, dass wir nicht weiter machen können, wie bisher. Wenn die Begrenztheit von Raum und Energie erlebbar wird, lernen Menschen mit den Ressourcen zu haushalten. Unbegrenzte Verfügbarkeit setzt keinen Anreiz zum sparsamen Verbrauch.

Weltreisende zu Land oder zu Wasser sind Beispiele dafür, aber auch die immer deutlicher hervortretenden meist jungen Menschen, die sich gesellschaftlich und politisch engagieren, um die unbestritten dringend notwendigen Veränderungen mit Blick auf das Weltklima zu beschleunigen. Mit dem selbsterzeugten Strom auszukommen und zu haushalten, fördert das Bewusstsein über die Erschöpflichkeit unserer Erde und es macht zufrieden. Sich um den Sonnenstand, die Lufttemperatur und den Regen zu kümmern und die eigene Handlungsweise zum Gebrauch von Ressourcen daran zu orientieren, kann zur neuen und intensiveren Verwurzelung mit der Erde beitragen, auf der wir leben. Von Erde sind wir genommen - zu Erde kehren wir zurück - (1. Mose 3,19) - dazwischen sollten wir die Verbindung nicht verlieren.

8.1 Projektidee Standort Kotthausen

Die Kirche soll saniert und ihre Funktion als Gotteshaus um weitere andere Versammlungszwecke erweitert werden. Die über 60-jährige Anwesenheit der Kirche an diesem Ort soll als Zeichen der Präsenz von Kirche stärker als bisher in Erscheinung treten. Statt sich „hinter Büschen zu verstecken“, um die überpräsenzte Verkehrsanlage auszublenden, soll die Kirche selbstbewusst und offensiv in Erscheinung treten. Die Kirche soll zukunftssicher, nachhaltig und klimagasneutral saniert werden. Auf mögliche zukünftige Nutzungsänderungen ist bei der Ausarbeitung des Sanierungskonzeptes zu achten, damit die Investition nicht verloren geht. (siehe 5.4.2)

Das gesamte nachträglich errichtete Gemeindehaus aus dem Jahre 1972 mit der darin eingebauten Wohnung im UG muss zwischen der Kirche und dem Wohnhaus (1a) abgebrochen werden. (siehe 6.2.3.2) In dem freiwerdenden Baufeld sollen Wohnungen im Geschosswohnungsbau geplant werden. Das zu errichtende Wohnhaus sollte viele kleine und barrierefreie Wohneinheiten mit Freisitzen und maximaler Privatheit ausweisen. Die Topografie des Grundstücks lässt ebenerdige Erschließungen in zwei Geschossen zu. Um die Privatheit des „eigenen Häuschens“ zu stärken, sollten die Wohneinheiten überwiegend eine Außenerschließung haben. Pilgerhäuser, Beginenhöfe oder auch die klassischen Mönchshäuser in der Antike, in der Ostkirche oder im Karthäuserorden - ursprüngliche kleine Hütten (griech. Kellia), bei den Karthäusern z.B. in der Grande Chartreuse durch überdachte Gänge miteinander verbunden - können als historische Vorbilder dienen. Auf zentrale Erschließungsanlagen (Treppenhäuser) und Aufzugsanlagen sollte wegen der Betriebskosten grundsätzlich verzichtet werden. Die Kirche ist Mitte und Gemeinschaftshaus für die Menschen, die um die Kirche wohnen.

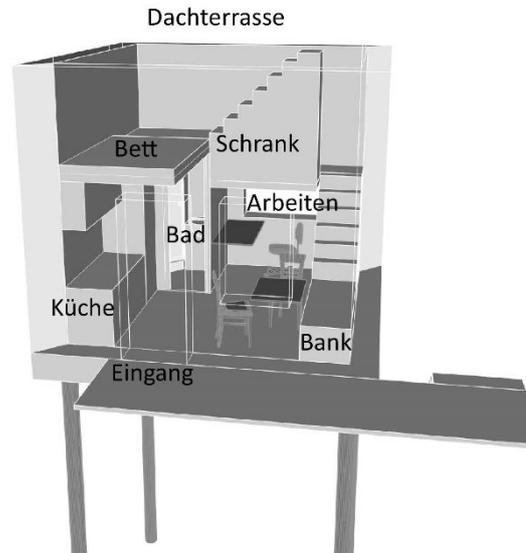
Im hinteren Bereich des Grundstücks können mobile Tiny-Houses im Mietverhältnis angeboten oder alternativ auch Stellplätze mit Ver- und Entsorgungsinfrastruktur für eigene Mobilien ausgewiesen werden.



Der gesamte Verlauf der Grundstücksgrenze vor der Kirche inklusive der Parkplatzfläche bietet sich für die Aufstellung aufgeständerte Kleinsthäuser, Tiny-Houses oder „Baumhäuser“ an. Die Parkplatzfläche kann so doppelt genutzt werden. .



Geschosswohnungsbau und Kleinsthäuser



Cube-Baumhaus Wohnen auf 12,5m² ©

Die so angeordneten Kleinsthäuser wären architekturprägend für den Standort, weil sie der großflächigen Verkehrsanlage selbstbewusst gegenüber treten und eine Alternative formulieren. Die Bebauung stellt eine „Rückeroberung“ des dem Straßenverkehr gewidmeten und von diesem dominierten Umfeld der Kirche dar.

Die „Rückeroberung“ erfolgt mit den „Waffen der Liebe“. Die kleinen, warmen, einladenden Häuschen entlocken dem vorbeifahrenden Autofahrer vielleicht ein flüchtiges Lächeln, ein warmes Gefühl oder interessierte Neugier.

Wahrnehmungsverschiebung zum Schönen

Die improvisiert wirkenden, verletlichen kleinen Häuschen mit ihren belebten Fassaden und den Menschen, die dort wohnen, lassen den Ort zu einem lebendigen freundlichen Ort werden. Die kleinen Cubes lehnen sich fröhlich, unbeschwert und beinahe frech in den Straßenraum.

Edward Vessel vom *Max-Planck-Institut für empirische Ästhetik* in Frankfurt am Main und seine Kollegen haben dazu geforscht, was Schönheit ist und was die Visuelle Wahrnehmung von schönen Dingen in unserem Gehirn auslöst. Egal ob es sich um Architektur, Kunst oder Landschaft handelt, springt das sogenannte *Default-Mode-Netzwerk* bei schön empfundene Außenreizen an. Der Modus beschreibt eigentlich einen Zustand, in dem Menschen tagträumen, Zukunftspläne machen, Erinnerungen wiederaufleben lassen oder die Sichtweisen anderer Menschen abschätzen.

Quelle: Max-Planck-Institut für empirische Ästhetik/ New York University

Der Standort der Ev. Kirche Hülsenbusch-Kotthausen könnte durch diese alternative Architektur entlang der Straße zu einem Symbol für Umkehr (siehe Einleitung), für Schönheit und Freude und zu einem Label der Kirchengemeinde werden.



Die minimierte und optimierte Funktion der kleinen Häuser bietet über den Wohnnutzen hinaus Entwicklungschancen für seine Bewohner:innen und schenkt Menschen Raum, die erkannt haben, dass wir nicht weiter machen können, wie bisher. Wenn die Begrenztheit von Raum und Energie erlebbar wird, lernen Menschen mit den Ressourcen zu haushalten. Unbegrenzte Verfügbarkeit setzt keinen Anreiz zum sparsamen Verbrauch.

Weltreisende zu Land oder zu Wasser sind Beispiele dafür, aber auch die immer deutlicher hervortretenden meist jungen Menschen, die sich gesellschaftlich und politisch engagieren, um die unbestritten dringend notwendigen Veränderungen mit Blick auf das Weltklima zu beschleunigen. Mit dem selbsterzeugten Strom auszukommen und zu haushalten, fördert das Bewusstsein über die Erschöpflichkeit unserer Erde und es macht zufrieden. Sich um den Sonnenstand, die Lufttemperatur und den Regen zu kümmern und die eigene Handlungsweise zum Gebrauch von Ressourcen daran zu orientieren, kann zur neuen und intensiveren Verwurzelung mit der Erde beitragen, auf der wir leben. Von Erde sind wir genommen - zu Erde kehren wir zurück - (1. Mose 3,19) - dazwischen sollten wir die Verbindung nicht verlieren.

Als Wohnungsmieter:innen kommen sowohl Studierende, als auch Menschen aller Altersklassen in Frage, die das Leben auf kleinem Raum zu schätzen wissen. Auf dem Weg zu einer Themengemeinde könnte sich auf dem Standort Kotthausen neben der Ortsgemeinde in Verbindung mit der vorgeschlagenen Bebauung z. B. das Zentrum einer christlichen Studierendengemeinde des nur 5 km entfernten *Campus Gummersbach* der *TH Köln* mit seinen 5.000 Studierenden entwickeln.

Weitere thematische Impulse für die Nutzung der Kirche könnten sein:

- Eine „Körper und Geist-Kirche“, „Genießerkirche“, Vesperkirche und alle lokalen und regionalen Nutzungen, die eine schöne, helle, warme und geistvolle Atmosphäre brauchen.
- Das Projekt „Villa Gründergeist“ (villa-gruendergeist.de) als kirchliches Innovationszentrum und Co-Workingspace für Kunst, Kultur, Soziales und Urbanes liefert wichtige Impulse, die auch in Kotthausen Fuß fassen könnten. Kooperation statt Konkurrenz, Sinn statt Gewinn sind Ideen, die wir als Kirche gut unterstützen könnten.

Kontroverse Diskussionen über diese Projektideen sind eher hilfreich als schädlich, weil sie zur Auseinandersetzung mit der Klimasituation, der lokalen Gebäudesituation und der Kirchengemeinde führen. Eine gewisse Verunsicherung, also das Infragestellen des Vertrauten und bisher als richtig erachteten, ist unbedingte Voraussetzung für Veränderung.

Anmerkung:

Das Dreifamilienhaus, Herreshagener Str. 1c ist eine eigenständige wirtschaftliche Einheit auf eigenem Grundstück und wird deshalb in dieser Konzeption nicht bearbeitet. (siehe auch 6.2.4.3)



Alle Projektideen stehen unter dem Vorbehalt der planungs- und genehmigungsrechtlichen Zuständigkeiten der Kommunalgemeinde Marienheide und des Oberbergischen Kreises.

8.2 Sanierung der Kirche mit Gemeinderäumen;



Die Kirche soll einer energetischen Sanierung durch außenliegende Wärmedämmung und nachträgliche Dämmung des Dachraumes unterzogen werden. Alle Fenster müssen durch Dreifachverglasung $u\text{-Wert} \leq 0,5 \text{ [W/m}^2\text{K]}$ und Rahmen $\leq 1,0 \text{ [W/m}^2\text{K]}$ ersetzt werden.

Bei Erhalt der farbigen Fenster:

Vorsatzschale innen oder außen in gleicher Qualität wie die übrigen Fenster. Die Zugänglichkeit des Zwischenraumes und der lückenlose Anschluss an die umgebende Wärmedämmung ist zu berücksichtigen. Auf lückenlosen Anschluss aller Teildämmmaßnahmen untereinander ist zu achten.

Die unter dem Kirchraum liegende Außenwand des Jugendraumes muss trockengelegt (Injektionsverfahren) und mit einer Innendämmung versehen werden.

Der Fußboden des Kirchraumes soll durch einen federnden, warmen (geringe Wärmeleitfähigkeit) und zum Verweilen auf dem Fußboden einladenden Boden ersetzt werden. Für die Lagerung von Mobiliar zur flexiblen Nutzung des Kirchraumes mit Tischen und Stühlen oder zur vollkommen leeren Kirche muss ein ausreichend großer, gut erreichbarer Lagerraum vorgehalten werden. Die Kirche soll immer als Kirche erlebbar bleiben. Kreuz, Altar, Taufbecken und Orgel sollen substanzieller Bestandteil der Kirche bleiben. Die Schallemission des Geläuts (derzeit 99 dB(A) vor der Kirchentüre) muss durch eine nachträgliche Schallreflexionswand hinter den Schalllamellen auf ein erträgliches Maß reduziert werden.

Hinweis:

Die Wärmeerzeugung und die Heizungsleitungen für die Kirche und das Wohnhaus (1a) liegen in der abzubrechenden Bausubstanz. Die Wärmeversorgung der Bestandsgebäude während der Bauphase und der sehr viel geringere Wärmebedarf des sanierten Zustandes muss geplant werden. Hierfür sind ausschließlich regenerative Energien zu verwenden. Die Verwendung von fossilen Energieträgern wird ausgeschlossen.

Raumprogramm:

Kirchraum, Sakristei, Stuhllager,
abtrennbarer Gemeinderaum,
Küche, Toiletten

UG als unabhängig nutzbarer Gruppenraum mit äußerer Erschließung und interner Verbindung zum EG.

BRI 2515 m³
BGF 554 m²
NUF 439 m²

Baukosten:	978.000 €	(siehe Anlage 17)
Baunebenkosten:	98.000 €	
<u>Außenanlagen:</u>	<u>130.000 €</u>	
Gesamtinvestition:	1.206.000 €	- ohne Finanzierungskosten

8.3 Errichtung von Kleinwohnungen im Geschosswohnungsbau zwischen Kirche und Wohnhaus (1a)



Errichtung von klimagasneutralen Kleinwohnungen im Geschosswohnungsbau. Möglichst viele Wohnungen mit Außenerschließung (kein gemeinsames Treppenhaus) Wohnungsgrößen, die auch bei Nettomieten von 15 €/m² noch zu bezahlbaren Monatsmieten führen.

Nicht einsehbare private Vorhöfe oder Terrassen, je nach Hausseite. In den Obergeschossen nicht einsehbare Balkone oder Dachterrassen. Ergänzung mit selbstverwalteten Gemeinschaftseinrichtungen für die Bewohner, ggf. kombiniert mit gemeindlicher Nutzung. Berücksichtigung des Energieverbrauchs bei Herstellung, Nutzung und Rückbau der baulichen Anlage. (siehe auch 8.1)

Raumprogramm:

Wohn/Koch/Essbereich, Schlafräum oder Schlafabteil. Bad/Dusche, Freisitz, Abstellraum

BRI	2499 m ³
BGF	850 m ²
NUF	595 m ²
Wohnfläche	469 m ²

Baukosten	1.625.000 €	(siehe Anlage 17)
Baunebenkosten	268.000 €	
<u>Außenlagen</u>	<u>50.000 €</u>	
Gesamtinvestition	1.943.000 €	- ohne Finanzierungskosten

8.4 Errichtung von Kleinsthäusern (Tiny-Houses)



Aufgeständerte, freistehende Kleinsthäuser entlang der Grundstücksgrenze an der Straße, paarweise mit einer Außentreppe erschlossen. Fußbodenfläche: ca. 12-16 m². Ausnutzung der dritten Dimension durch Stapeln und Kombination verschiedener Funktionen; z. B. Schrank als Treppe oder Sitztruhe; Bett über Sitzplatz. Freisitz vor oder auf dem beheizten Volumen oder durch Öffnen einer Fassade (Türe, Tor, Klappe, etc...). PV-Anlagen mit Speicher zur Eigenversorgung. Ver- und Entsorgungseinrichtungen für Wasser, Abwasser, Strom, Beheizung. Toiletten als Trenntoiletten. Die besonderen Anforderungen an den Schallschutz auf der Straßenseite sind zu berücksichtigen. Sicherer Stellplatz und Ladeinfrastruktur für E-Bikes.

Gesamtinvestition: 120.000 €/Einheit (brutto) inkl. Versorgungsanschlüsse

Mietpreis: ca. 500€/Monat inkl. Wasser, Abwasser, Wärme und Strom.

Hinweise:

Kleinsthäuser haben aufgrund ihres hohen Umfassungsflächenanteils (Boden, Wände, Dach) in Bezug auf die nutzbare Wohnfläche grundsätzlich einen höheren Energiebedarf /m² Wohnfläche. (Schlechtes A/V-Verhältnis) Entscheidend für die energetische Bewertung ist jedoch nicht der Energiebedarf/m², sondern der Energiebedarf pro Bewohner. Es muss deshalb der Nachweis geführt werden, dass der Energiebedarf bzw. der CO²-Ausstoß unter dem, konventioneller Baukonzepte mit gleicher Attraktivität liegt.

Der genannte Mietpreis liegt am unteren Rand für studentisches Wohnen gem. Studierendenwohnpreisindex. (Anlage 15)

Die Rentabilität der Investition muss nachgewiesen werden.

8.5 Sanierung der Bestands-Wohngebäudes Herreshagener Str. 1 (Pfarrhaus mit Anbau)



Das Einfamilienwohnhaus mit Anbau (Pfarrhaus mit später angebautem Amtszimmer) soll mit unverändertem Raumprogramm im Bestand von 1951, bzw. 1981 erhalten bleiben. Die Reste der nachträglich eingebauten Sauna im Dachgeschoss müssen zurückgebaut werden.

Das Haus mit Anbau soll einer energetischen Sanierung durch außenliegende Wärmedämmung und nachträgliche Dämmung des Dachraumes unterzogen werden. Alle Fenster müssen durch Dreifachverglasung $u\text{-Wert} \leq 0,5 \text{ [W/m}^2\text{K]}$ und Rahmen $\leq 1,0 \text{ [W/m}^2\text{K]}$ ersetzt werden. Die Beheizung muss Klimagasneutral erfolgen. Die Außenanlagen müssen überarbeitet werden.

Die separate Erschließung und Nutzung des Anbaus soll erhalten bleiben. Der Anbau kann als Gemeinderaum oder als eigenständige Wohnung genutzt werden. Die Anforderungen gem. BauO NRW in Bezug auf Schall- und Brandschutz müssen nachträglich erfüllt werden.

BRI	1236 m ³
BGF	194 m ²
NUF	226 m ²
Wohnfläche	188 m ²

Baukosten	281.000 €	(siehe Anlage 17)
Baunebenkosten	34.000 €	
<u>Außenanlagen</u>	<u>25.000 €</u>	
Gesamtinvestition	340.000 €	- ohne Finanzierungskosten

8.6 Sanierung der Bestands-Wohngebäude (1a) (Küsterwohnung)

Das Einfamilienwohnhaus ist vermietet und soll mit unverändertem Raumprogramm saniert werden. Für den Fall, dass das Haus zum Zeitpunkt der Sanierung nicht vermietet sein sollte, kann über die Aufteilung in zwei separate übereinanderliegende Wohnungen nachgedacht werden, um das überproportional große Treppenhaus zur Wohnnutzung umzuwidmen. Vor Abriss des angebauten Gemeindehauses muss eine eigene Wärmeversorgung für das Wohnhaus hergestellt werden. Die Beheizung muss Klimagasneutral gestaltet werden.

Das Haus soll einer energetischen Sanierung durch außenliegende Wärmedämmung und nachträgliche Dämmung des Flachdachs unterzogen werden. Alle Fenster müssen durch Dreifachverglasung $u\text{-Wert} \leq 0,5 \text{ [W/m}^2\text{K]}$ und Rahmen $\leq 1,0 \text{ [W/m}^2\text{K]}$ ersetzt werden. Die Außenanlagen müssen überarbeitet werden. Haus haustechnischen Anlagen müssen überarbeitet werden.

BRI	549 m ²		
BGF	173 m ²		
NUF	106 m ²		
Wohnfläche	119 m ²		
Baukosten	179.000 €	(siehe Anlage 17)	
Baunebenkosten	21.000 €		
<u>Außenanlagen</u>	<u>10.000 €</u>		
Gesamtinvestition	210.000 €	- ohne Finanzierungskosten	

9. Gebäudeentwicklung Standort Hülsenbusch



Bei der Errichtung oder Entwicklung kirchlicher Räume sollten die Bedürfnisse des ruhenden Kfz-Verkehrs nicht an erster Stelle stehen. Im vorliegenden Fall ist die „Stellplatzfrage“ in Hülsenbusch aber eindeutig die dominierende Thematik.

Die Kirchengemeinde kann, abgesehen von einer vermieteten Garage am Gemeindehaus am Standort Hülsenbusch keinen einzigen Kfz-Stellplatz auf eigenem Grund nachweisen. Hinter der Kirche wäre Platz, um dort drei Stellplätze nachzuweisen. (6.2.3.1 und Anlage 11) Zwei Aspekte sind zu unterscheiden:

1. Die bauliche oder nutzungsrechtliche Veränderungen am Gemeindehaus, zieht immer den öffentlichen Nachweis von Kfz-Stellplätzen gem. StellplatzVO NRW nach sich. (siehe Anlage 11) Dass für die Kirche keine Stellplätze ausgewiesen werden können, ist dagegen baurechtlich weiterhin irrelevant, weil sie aus einer Zeit stammt, als es noch keine Stellplatzverordnung gab und sie als denkmalgeschütztes Gebäude Bestandsschutz genießt.
2. Der tatsächliche Bedarf an Stellplätzen (nicht der baurechtlich notwendige gem. StellplatzVO NRW) an Kirche und Gemeindehaus wird seit Jahrzehnten im Wesentlichen durch Überlassung einer privaten Stellplatzfläche mit 22 Stellplätzen am gegenüber der Kirche liegenden Gasthof „*Schwarzenberger Hof*“ gewährleistet. Weitere private und wenige öffentliche Stellplätze um Kirche und Gemeindehaus werden ebenfalls für kirchliche Veranstaltungen genutzt (Anlage 16).

Nach Schließung des Gasthofes und Erreichen des Rentenalters der langjährigen Inhaber steht die Immobilie nun zum Verkauf. Um die Interessen der Kirchengemeinde anzumelden und den Eigentümer für die besondere Problematik zu sensibilisieren, werden zwischen Vertreter:innen der Kirchengemeinde und dem Eigentümer seit Oktober 2022 Gespräche geführt.

Der Bedarf an Kfz-Stellplätzen orientiert sich an der Richtzahlentabelle zur StellplatzVO NRW. Demnach sind für Versammlungsstätten einem Stellplatz je 10 Besuchende nachzuweisen. Für Wohnungen wird ein Richtwert von einem Stellplatz je Wohnung als notwendig erachtet, für Büroflächen ist ein Stellplatz je 40m² Bürofläche nachzuweisen. Für den Fall, dass die Kirchengemeinde einen Veranstaltungsraum für 100 Besuchende, eine Wohnung und max. 40m² Bürofläche für Gemeindebüro und hauptamtliche Mitarbeitende vorhält, wären nach Richtwerttabelle 12 Stellplätze nachzuweisen.

Der Nachweis baurechtlich notwendiger Stellplätze und der Nachweis tatsächlich notwendiger Stellplätze ist hierbei zu unterscheiden. Der tatsächliche Bedarf kann anhand der langjährigen Erfahrung mit großen Veranstaltungen in den Räumen der Kirchengemeinde Hülsenbusch-Kotthausen am Standort Hülsenbusch und unter der Annahme, dass die weiteren privaten und öffentlichen Stellplätze weiterhin genutzt werden können, mit dem doppelten Wert angenommen werden und entspricht damit in etwa der Zahl der am Schwarzenberger Hof zur Verfügung gestellten 22 Kfz-Stellplätze. Eine Entlastung ist in den letzten Jahren durch die Errichtung des

Ärztehauses Hülsenbusch entstanden, deren 15 Patient:innen-Stellplätze mitgenutzt werden können.



Die nachträgliche Anordnung von Stellplätzen auf dem Grundstück des Gemeindehauses in ausreichender Zahl ist baulich nicht umsetzbar. Durch die Topografie in Bezug auf die vor dem Grundstück liegende Verkehrsfläche und die Verteilung der Baumasse bleibt keine brauchbare Fläche übrig. Eine Erschließung der Gartenfläche hinter dem Gemeindehaus als Parkplatz erscheint wg. der Störung der Nachbarschaft nicht praktikabel. Die Lösung der „Stellplatzfrage“ ist also nur mit der Veränderung der Baumasse möglich. Für eine bauliche Veränderung des Bestandes am Gemeindehaus wäre der Nachweis von ca. 12 Stellplätzen erforderlich. Für den Fortbetrieb der ortsprägenden, historischen und denkmalgeschützten Kirche in Hülsenbusch ist die Sicherung des tatsächlichen Stellplatzbestandes jedoch notwendig.

Auch ohne die Stellplatzproblematik stellt sich die Frage, ob der Gebäudebestand in Hülsenbusch in Zukunft sinnvoll genutzt kann und erhalten werden sollte. Die Kirche als Mitte des Dorfes und als Baudenkmal steht nicht zu Disposition. (siehe 7.1.5)

Das Gemeindehaus zeigt deutliche Schwächen. Die in 6.2.3.1 beschriebenen Mängel in Lage und Erschließung lassen sich durch eine bauliche Sanierung nicht beheben - das Grundstück ist gegenüber der Kirche nicht verschieblich – die Hanglage nicht auflösbar. Die Mängel in der Bausubstanz und die fehlende Barrierefreiheit lassen sich nur mit hohem Aufwand sanieren. Die erforderlichen Maßnahmen zur Angleichung der Fußbodenebenen kämen einem Totalabriss nahe, trotzdem müsste ein Aufzug eingebaut werden.

9.1 Projektidee Standort Hülsenbusch



Eine im wahrsten Sinne des Wortes „naheliegende Lösung“ des beschriebenen Problems wäre der Ankauf der Stellplatzfläche am *Schwarzenberger Hof*.

Eine eigentumsrechtliche Trennung der Stellplatzfläche vom Gebäudebestand auf dem Grundstück ist aus Verkäufersicht jedoch nicht sinnvoll und würde die Verwertbarkeit und Nutzbarkeit des Gebäudebestandes stark einschränken. Eine Abtrennung der Stellplatzfläche kann also nicht erwartet werden.

Die mögliche Lösung des Problems liegt in der Idee, den *Schwarzenberger Hof* zum neuen Gemeindezentrum zu machen und das Grundstück des jetzigen Gemeindehauses anders zu nutzen.



Besonders begeistern können wir uns für diese Idee, weil wir auf diese Weise bereits durch das Gebäude ein faszinierendes Modell von Kirche als Schwerpunkt gestalten und gleichsam verkörpern würden: das Modell von **Kirche als Herberge** (vgl. *Jan Hendricks*, *Gemeinde als Herberge: Kirche im 21. Jahrhundert - eine konkrete Utopie*, 2001) oder **Kirche als Gasthaus** (vgl. *Kirche als Gasthaus, diakonia. Internationale Zeitschrift für die Praxis der Kirche*, 1/2023). Diese Modelle wollen die Kirche in ihrer sich aktuell stark verändernden gesellschaftliche Situation neu denken: als geistliches Gasthaus an den Wegen der Menschen. Es geht wie in einem „richtigen“ Gasthaus um ein professionelles, verlässliches und einladendes Angebot von Begegnung in wählbarer Distanz oder Nähe, von wohlwollender Aufnahme und von gutem Leben. Ein solches Modell christlicher Gemeinschaft vor Ort weiß sich Jesus verbunden, von dem die Bibel erzählt, dass er immer wieder Menschen von verschiedenen Enden der Gesellschaft zum gemeinsamen Essen an einen Tisch brachte, dass er von seinen Gegnern sogar als „Fresser und Säufer“ beschimpft wurde (Lk 7,35) und dass er das Gastmahl oder Hochzeitsmahl als Bilder für das Reich Gottes liebte.

Die Altbausubstanz des Schwarzenberger Hofes bringt grundsätzlich gute Voraussetzungen für eine Nutzung als Gemeindehaus mit sich, weil es sich strukturell um ähnliche Nutzungen handelt. Einzig ein großer Saal fehlt. Genau diesen Saal hat es historisch auf dem Grundstück gegeben. Eine Rekonstruktion an gleicher Stelle, südlich parallel zum Bestand und in den gleichen Ausmaßen erscheint machbar. Es entstünde ein Raum mit den Außenmaßen von ca. 10 x 20 m (200m² BGF) für bis zu 100 Personen an Tischen (siehe auch 5.2). Die Haupteinschließung des neuen Gemeindezentrums würde von der Parkplatzfläche erfolgen und dadurch die interne Erschließung mit einem Foyer zwischen Bestand und Saal ermöglichen (40m² BGF).

Der historische Haupteingang in der Nordfassade liegt vis-à-vis der seitlichen Kirchentüre. Damit ließen sich die ungünstigen fußläufigen Verbindungen besonders mit Blick auf gehbehinderte Menschen gut lösen. Auch die Toiletten wären von der Kirche aus in erreichbare Nähe gerückt. Neben den 200m² BGF für einen neuen Saal und ca. 40 m² BGF für das Foyer bieten die Gasträume und vorhandenen WC-Anlage im EG ca. 200 m² BGF. Es kann somit auf ca. 440 m² BGF ein ebenerdiges, eingeschossiges Gemeindezentrum inkl. Gemeindebüro und hinreichend vielen Kfz-Stellplätzen direkt neben der Kirche in Hülsenbusch installiert werden. In der Bedarfsberechnung unter 5.3 wurde ein angemessener Bedarf von 520 – 600 m² BGF errechnet. Es bleibt also noch eine Reserve für weitere Gemeinderäume an beiden Standorten.

(Bestand an Gemeinderäumen; bis 2020: 1250 m² BGF - Bestand 2023: 1000 m² BGF)

Die im OG des Schwarzenberger Hofes gelegene Wohnung könnte unverändert bleiben und separat erschlossen werden. In die umfangreichen Räume der Gewerbeküche im EG könnte eine weitere Wohnung eingebaut werden, die flexibel auch als Gemeinderäume genutzt werden kann. Das attraktive Außengelände mit dem namensgebenden Bach (Hülsbach) stünde inklusive einer großen überdachten Fläche unter dem neu zu errichtenden Saal zur Verfügung.



Garten, Hülsbachtal

Der Garten mit der Hülsbach wird der Kirchengemeinde seit Jahren von Familie Kleinjung für Taufgottesdienste überlassen und wird gut angenommen. Die Errichtung einer (Tauf-)Kapelle am Bach sowie die geistliche Nutzung und Gestaltung des Gartengrundstücks, wären Möglichkeiten, Orte außerhalb geschlossener (Kirch-)Räume zu schaffen, die Menschen berühren und zu sich und zu Gott kommen zu lassen. Seit 2020 wird in der Gemeinde auf diesem Gebiet experimentiert: Kreuzwege und Ausstellungen geistlicher Kunst sowie Gottesdienste, Pilgerabende und Meditationstreffen fanden immer wieder im Wald und unter Bäumen statt und wurden gut angenommen. Weitere Angebote dieser Art wie auch die seit 2019 existierende Meditationsgruppe in Hülsenbusch, die sich in einem Großteil des Jahres morgens im Garten des Gemeindehauses trifft, könnten hier einen Platz finden.

Der Schwarzenberger Hof wurde lt. Fam. Kleinjung ebenso wie die Kirche nach dem Brand von 1765 von den Brüdern Johann und Christian Kleinjung aus Hütte errichtet. (siehe auch 6.2.1) Die Grafen, später Fürsten von Schwarzenberg, auf Schloss



Gimborn waren neben dem Geschlecht derer von Berg in die konfessionellen Auseinandersetzungen involviert, in deren Folge die Hülsenbuscher Kirche lange Zeit simultan von Katholiken und Protestanten genutzt wurde. Hülsenbusch war seit der preußischen Neuordnung bis 1975 Verwaltungssitz des Landkreises Gimborn. Es bestehen also zahlreiche historische und emotionale Verbindungen zwischen der Kirche, dem Dorf und dem *Schwarzenberger Hof* in Hülsenbusch, die die Annahme der Projektidee als „natürliche“ und begründete Entwicklung durch Kirchen- und Zivilgemeinde erleichtern kann.

Auch wenn die Nutzungen von Gemeinderäumen im *Schwarzenberger Hof* durch außergemeindliche Nutzer nicht maßgeblich in die wirtschaftliche Beurteilung dieses Konzepts eingeflossen ist, so muss und darf doch damit gerechnet werden, dass die Räumlichkeiten von einer breiten gesellschaftlichen Schicht außerhalb der Kirchengemeinde angefragt und angenommen würde, weil es sich um die Räume einer etablierten Traditionsgaststätte handelt, die seit über 100 Jahren in der Region eingeführt ist. Die „Marke“ könnte von der Kirchengemeinde gepflegt und ausgebaut werden, indem der Name erhalten bleibt. Der Erhalt des Charakters der historischen Gaststube mit Rekonstruktion des historischen Saals in modernem Gewand verstärkt diesen Effekt. Störungen der Nachbarschaft durch abendliche Nutzungen werden an diesem Ort minimiert: obwohl die Räume „mitten im Dorf“ liegen, gibt es auf der dem Saal gegenüberliegenden Talseite nur das Wohnhaus der jetzigen Eigentümer.

Auf dem durch dieses Konzept frei gewordenen Grundstück am Otto-Gebühr-Platz kann in bester Lage ein Bauprojekt mit höchsten Anforderungen an Energie, Ökologie, Baubiologie und Ökonomie entwickelt werden, so wie es zum Beschluss zur Umkehr der Landessynode passt (s. Einleitung).

Die Kirchengemeinde kann auf diese Weise neben der innovativen Wohnbauentwicklung am Standort Kotthausen, in Hülsenbusch ein weiteres zukunftsorientiertes und Alternativen aufzeigendes Leuchtturmprojekt in der Region etablieren. Insbesondere die Anbindung an den Marktplatz, also die „Innendorflage“, ist eine besondere Chance, alten Menschen ein würdiges Bleiben zu ermöglichen. Die Anbindung an bereits im Dorf etablierte Pflegeangebote im Ärztehaus Hülsenbusch bietet sich an. Die Topografie der Lage um Kirche und Marktplatz lässt auch gehbehinderten Menschen einen für bergische Verhältnisse überdurchschnittlichen Außenraum. Die „Rückeroberung“ des öffentlichen Straßenraumes um die Kirche, der zu 100 % dem Kfz-Verkehr gewidmet ist, steht jedoch noch aus. Der vorgeschlagene Konzeptentwurf ist geeignet, in Verhandlungen mit den zuständigen kommunalen Stellen gute Argumente für die Neuaufteilung des Straßenraumes in der Dorfmitte zu liefern.

Auch die Errichtung einer attraktiven Pfarrwohnung oder eines Pfarrhauses bietet sich auf dem Grundstück an. Die Gemeinde kann so ihren Beitrag dazu leisten, dass trotz der ländlichen Lage eine Aussicht auf Besetzung der Pfarrstelle in der Zukunft besteht. (siehe 3.)

9.2 Ankauf, Umbau und Erweiterung der ehem. Gaststätte „Schwarzenberger Hof“ zum Gemeindezentrum



Der Charakter des in der Region als Traditionsmarke eingeführten Bergischen Gasthauses „Schwarzenberger Hof“ in Hülsenbusch, als ein traufseitig erschlossenes Wohnstallhaus (Ernhaus) mit zentralem Flur, Theke und Gasträumen ist Teil des Konzeptes, einen authentischen Ort zur Zusammenkunft von Menschen unter dem Dach der Kirchengemeinde zu erhalten. Der Name „Schwarzenberger Hof“ wäre Teil dieses Konzeptes und könnte erhalten bleiben.

Die Tragstruktur sowie der Innenausbau des Gasthofes soll im Gast- und Wohnbereich (OG) zur Kostendämpfung der Maßnahme möglichst erhalten bleiben. Der neuen Nutzung angepasste innere Oberflächen sind davon ausgenommen.

Der im ursprünglichen Stallteil des Ernhouses untergebrachte Küchen- und Lagerbereich soll zu einer Wohnung und der Herstellung der fehlenden WC-Räume genutzt werden. Die Wohnung im EG soll so gestaltet sein, dass sie je nach Erfordernis sowohl frei vermietet, als auch als Gemeinderäume genutzt werden kann.

Auf den Grundmauern des ehemals rückwärtig angebauten Saals soll ein moderner hochwärmegeprägter, maschinell be- und entlüfteter und teilbarer Saalanbau für ca. 100 Personen an Tischen im Holzrahmenbauweise errichtet werden. Wie der Vorgängerbau steht der Saal auf Stützen. Darunter ergibt sich ein nutzbarer überdachter Außenraum auf Niveau des Gartens im Hülsbachtal. Die innere Erschließung soll über eine Treppe ohne Aufzug erfolgen. Im Außenbereich soll eine barrierefreie Verbindung, über dem natürlichen Gelände folgende geneigte Wege, erstellt werden.

Zwischen dem Gasthaus und dem neuen Saal soll von der vorh. Parkplatzfläche barrierefrei erreichbar, ein helles offenes Foyer zur zentralen Erschließung des Gemeindezentrums angeordnet werden. Die Gelände-Topographie und der Baubestand bieten die Möglichkeit das gesamte EG inkl. äußerer Erschließung und der angrenzenden Parkplatzfläche barrierefrei zu gestalten.

Der Altbau verfügt über eine große optimal ausgerichtete Süd-Dachfläche zur Sonnenenergienutzung. Diese soll im Zuge der nachträglichen Wärmedämmung und Neueindeckung vollständig mit PV-Anlagen belegt werden. Die PV-Anlage ist gestalterisch so einzubinden, dass sie nicht als nachträglicher Aufsatz (Fremdkörper), sondern als integraler Bestandteil des Hauses erscheint. Die Hinterlüftung der Module zur thermischen Entlastung soll dadurch nicht behindert werden. Das Dach erhält dadurch zwei Gesichter. Die dem Dorf zugewandte traditionelle Seite in Ziegeldeckung und die moderne Ansicht auf der Saalseite. Die PV-Anlage kann auf die Dachfläche des Saal-Anbaus erweitert werden. Zusammen mit der modernen Architektur der Saal-Fassade entsteht von der gegenüberliegenden Landstraße aus betrachtet, ein moderner zukunftsorientierter Architektureindruck am Eingang des Dorfes Hülsenbusch.

Soweit technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar soll im Altbau eine energetische Sanierung erfolgen. Dies betrifft insbesondere alle Fenster und den Dachraum. Die Außenwände sollen keine äußere Dämmung erhalten. Teilweise Innendämmung ist unter besonderer Berücksichtigung der dadurch sehr anspruchsvollen bauphysikalischen Verhältnisse eines teilgedämmten beheizten Bauvolumens zu berücksichtigen. Die Restwärmeerzeugung für den Altbau soll über elektrisch betriebene Wärmepumpe erfolgen. Der Strom muss aus regenerativen Quellen

stammen. Entweder über „ideellen Speicher“ durch Netzeinspeisung des selbst erzeugten Stroms oder durch Zukauf von Strom aus regenerativen Quellen in der Heizperiode. (siehe 5.5.3) Die Heizwärmeverteilung soll wg. der temporären Nutzung des Hauses über ein schnell regelbares Heizwärmeverteilsystem (Heizkörper) erfolgen. Die Haustechnik muss im Bestand weitgehend erneuert werden.



BRI: 2.250 m³
 BGF: 842 m²
 NUF: 370 m²
 Wohn-Nutzfläche: 443 m²

Ankauf	noch unverhandelt	
Baukosten	1.520.000 €	(siehe Anlage 17)
Baunebenkosten	198.000 €	
Außenlagen	180.000 €	
<u>Inventar</u>	<u>100.000 €</u>	
Gesamtinvestition	1.800.000 €	- ohne Finanzierungskosten

9.3 Neubau von Wohnungen inkl. Pfarrwohnung auf dem Grundstück Otto-Gebühr-Platz 2



Errichtung von Kleinwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 840 m² auf dem Grundstück Otto-Gebühr-Platz 2. Das Nutzungsprogramm kann durch eine Pfarrwohnung/haus mit besonderem Schutz der Privatsphäre ergänzt werden. Die Baumaßnahme ersetzt den Gebäudebestand. Im Zuge der Planung ist zu untersuchen, ob Teile der vorhandenen Bauteile wiederzuverwenden sind. (siehe auch 5.5.2)

Die Baumasse soll in mehrere kleine Häuser aufgeteilt werden, so dass eine standortgerechte maßstäbliche Architektur entsteht und die städtebauliche Struktur der Dorfmitte in Proportion und Dachform aufgenommen wird. Die maßstäblichen Häuser sollen auf einem gemeinsamen Sockel stehen, der das Niveau des Dorfplatzes aufnimmt und diese Ebene in Richtung Gelpetal erweitert. Die Talseite des Sockels kann für Wohnzwecke genutzt werden. Die Anforderungen des Denkmalschutzes in der Dorfmitte erfordern besondere Beachtung. Die Belange der unmittelbaren Nachbarschaft sind frühzeitig in den Planungsprozess einzubeziehen.

Die Wohnungen sollen weitgehend barrierefrei erstellt werden. Die Bedürfnisse von Single- und Paarhaushalten sollen unabhängig vom Alter der Bewohner besonders berücksichtigt werden. Der Focus soll auf bezahlbarem Wohnraum liegen und gleichzeitig ökologische und baubiologische Aspekte, sowie die gebotenen Schritte zur Klimagasneutralität und Nachhaltigkeit berücksichtigen. (siehe 5.5)

Baukosten	2.674.000 € (inkl. Abriss des Bestandes)	(siehe Anlage 17)
Baunebenkosten	441.000 €	
<u>Außenlagen</u>	<u>100.000 €</u>	
Gesamtinvestition	3.215.000 €	- ohne Finanzierungskosten

9.4 Alternativprojekt zur Errichtung eines Gemeindehauses am Standort Hülsenbusch

Für den Fall, dass der Ankauf der Immobilie *Schwarzenberg Hof* scheitert, kann auf dem Grundstück Otto-Gebühr-Platz 2 (Gemeindehaus) ein neues Gemeindehaus entstehen. Zur Lösung des Stellplatzproblems muss die vorhandene Bausubstanz abgebrochen werden. (siehe 9.) Auch zur Lösung möglicher Urheberrechtsansprüche der Architektin des 1984 errichteten Anbaus kann der Abbruch erforderlich sein. (siehe 7.1.11)

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze am Otto-Gebühr-Platz lassen sich bis zu 12 Stellplätze errichten. Auch wenn der Parkplatz die Fläche vor dem Gemeindehaus dominieren würde, wäre eine Lösung gefunden, die städtebaulich und baurechtlich vertretbar erscheint. Auch die Mehrfachnutzung dieser befestigten Fläche zur Vergrößerung der Marktplatzfläche bei besonderen Anlässen ist möglich. Darüber hinaus kann ein Gemeindehaus-Neubau so gestaltet werden, dass er auf gleichem Niveau mit dem Markt einem ebenerdigen überdachten Bereich als „Markthalle“

beschreibt. Entweder werden die vor dem Gebäude liegenden Parkplätze im OG überbaut oder hinter dem Parkplatz entwickelt sich ein „öffnbarer Gemeindesaal“, der die Platzfläche nach innen erweitert. Der Flächenbedarf für ein funktionierendes Gemeindehaus liegt mit 440 m² BGF auf gleichem Niveau wie die Alternative „Schwarzenberger Hof“. Es bleiben also noch Reserven für weitere Gemeinderäume.



Im Rahmen der städtebaulichen Möglichkeiten nach § 34 BauGB wird nach vorsichtiger Schätzung die Errichtung von insgesamt ca. 1000 m² BGF auf dem Grundstück als realistisch eingeschätzt. Es können also wie unter 9.2 beschrieben auf dem weiteren Grundstück Kleinwohnungen oder auch ein Pfarrhaus oder eine Pfarrwohnung errichtet werden. Limitierender Faktor ist wiederum die Stellplatzfrage, da jede weitere Wohnung den Nachweis mindestens eines Stellplatzes erfordert. Unter bestimmten Bedingungen, Innenlage, ÖPNV-Anbindung, stationäre Pflegeeinrichtung etc. lässt sich der Stellplatzbedarf reduzieren.

Gemeindehaus- Anteil

BRI	2.148 m ³
BGF	520 m ²
NUF	347 m ²

Baukosten	1.574.000 €	(siehe Anlage 17)
Baunebenkosten	236.000 €	
<u>Außenlagen</u>	<u>130.000 €</u>	
Gesamtinvestition	1.940.000 €	- ohne Finanzierungskosten

Wohnhaus-Anteil

BRI	3.174 m ³
BGF	1.076 m ²
NUF	706 m ²
Wohnfläche	598 m ²

Baukosten	2.030.000 €	(siehe Anlage 17)
Baunebenkosten	335.000 €	
Außenlagen	50.000 €	
Gesamtinvestition	2.415.000 €	- ohne Finanzierungskosten

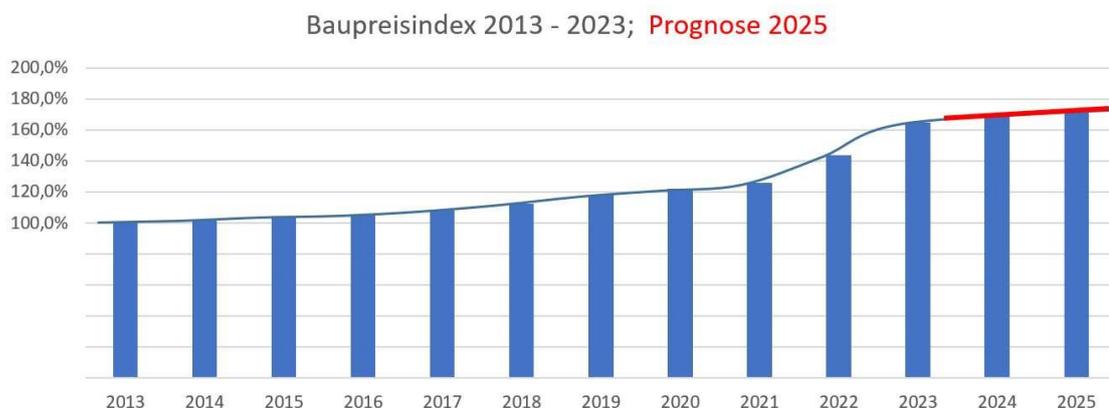
10. Wirtschaftlichkeit, Finanzierung der neuen Gebäudestruktur



Die grundsätzliche Wirtschaftlichkeit der hier präsentierten Projektideen wurde im Rahmen der Projektentwicklung eingeschätzt und als gegeben vorausgesetzt. Kostenangaben wurden im Rahmen des Vergleichs mit abgerechneten Objekten über die Gebäudekennwerte BRI, BGF, NUF und Wohnfläche berechnet. Die Kostenangaben sind in der weiteren Bearbeitung und Konkretisierung dieser Konzeption in Architektenwettbewerben gleichrangig mit anderen Planungszielen wie Nutzungsbeschreibungen, gestalterischen und städtebaulichen Qualitäten oder Architekturbeschreibungen als Planungsziel zu verstehen.

10.1 Anmerkungen zu prognostizierten Kosten (Anlage 17)

In den letzten 10 Jahren sind die Baukosten in Deutschland um 65 % gestiegen. die Hälfte dieses Anstiegs fand in den letzten zwei Jahren statt. Anlass sind die verschiedenen Krisen dieser Zeit. Die Baupreisentwicklung vollzieht langfristig immer wieder ein ähnliches Bild. Aus Anlass wirtschaftlicher, politischer oder energetischer Krisen springt die Kurve an. Dazwischen liegen Phasen der Konsolidierung mit jährlichen Baupreissteigerungen von durchschnittlich 3 %.



Die der Kostenschätzung zugrundeliegenden Baupreise basieren auf dem Kostenstand 2. Quartal 2022, bzw. 1. Quartal 2023. (Quelle: BKI) Eine mögliche Vergabe von Bauleistungen der Kirchengemeinde Hülsenbusch-Kotthausen wird frühestens auf das Jahr 2025 datiert. Die prognostizierte Steigerung gegenüber dem Kostenstand der Vergleichsobjekte (2. Quartal 2022) wird deshalb auf 19,7 % bzw. auf 8 % (Bezug 1. Quartal 2023) geschätzt.

10.2 Finanzierung der neuen Gebäudestruktur

Wie war das noch, das Gleichnis mit den anvertrauten Pfunden? Viele Kirchengemeinden überlegen nicht zuletzt seit der vergangenen Niedrigzinsphase das ihnen anvertraute Geld nicht auf der Bank zu lassen, sondern in Immobilien zu investieren. Oder brach liegende Grundstücke besser zu nutzen und zu bebauen. Dann wird von einer Renditeimmobilie gesprochen, wobei es vielfach auch Mischnutzungen



wie Gemeinderäume und vermietete Wohnungen in einem Haus gibt. Eine Rendite habe ich erwirtschaftet, wenn ich nach der Laufzeit mein eigenes eingesetztes Kapital wieder in Geld habe, die entstandenen Kosten aus den Erträgen erwirtschaften konnte, und dann noch etwas übrigbleibt: die Rendite. Eine gute Alternative zur Bank ist eine „Renditeimmobilie“ also nur, wenn die Rendite größer ist als die Zinsen, die ich für Finanzanlagen bekommen würde. Das dies in der aktuellen Phase steigender Zinsen deutlich erschwert ist, versteht sich von selbst. Jedoch darf eine solche Entwicklung einen langfristig vernachlässigten Investitionsrückstau nicht zum Stillstand ausbremsen, da Folgekosten durch Untätigkeit eher in die Zukunft verlagert und eher steigen werden.

Zwar gibt es für Kirchengemeinden, nach derzeitiger Kenntnis, keine Investitionsobergrenze, jedoch muss eine Investition in sich wirtschaftlich sein und darf die langfristige „Geschäftstätigkeit“ der Kirchengemeinde nicht gefährden.

Die aufgezeigten Investitionen und umfangreichen Instandsetzungen machen die Aufnahme eines Darlehens erforderlich. Schon die Genehmigung des Beschlusses zur Darlehensaufnahme liegt grundsätzlich beim Landeskirchenamt. Dies liegt darin begründet, dass Regelungen aus dem Preußischen Recht die aufgrund der heute noch geltenden Verträge zwischen der evangelischen Kirche und den betreffenden Bundesländern anzuwenden sind, häufig eine zusätzliche staatliche Genehmigung von Darlehen vorsehen. Diese beantragt ausschließlich das Landeskirchenamt. Aus diesem Grund wurde es für zweckmäßig gehalten, dass beide Rechtsakte, die Darlehensaufnahme und der Erwerb von einer zuständigen Stelle zu genehmigen sind, dem Landeskirchenamt.

Gegebenenfalls können auch weitere Finanzierungsquellen berücksichtigt werden, wie die aus Fördermitteln. Hierzu zählen gegebenenfalls u.a.

- Öffentliche Hand (Bund/Länder: Städtebauförderung, Denkmalschutz)
- Europäische Union (LEADER – Entwicklung des ländlichen Raumes)
- Förderstiftungen (KD-Bank-Stiftung, Stiftung KiBa, Deutsche Stiftung Denkmalschutz)
- Soziallotterien (Aktion Mensch, Deutsche Fernsehlotterie/Deutsches Hilfswerk)
- Sonstige Förderfonds (KfW)

Eine Prüfung einer Fördermöglichkeit bzw. Förderfähigkeit sowie der einzuhaltenden Rahmenbedingungen wäre vorzunehmen.

Zu beachten ist, dass im Falle der Inanspruchnahme von Fördermitteln die Vergabebestimmungen des Fördergebers gelten. In der Regel wird bei diesen Projekten die Anwendung der VOB/A gefordert. Es könnten aber auch strengere Vorschriften als die der kirchlichen Vergabeordnung zugrunde gelegt werden. Daher sollte unbedingt ein möglicher Förderbescheid aufmerksam studiert werden, bevor die ersten Ausschreibungen von Bauleistungen erfolgen.

Darüber hinaus ist für eine (Mit)Finanzierung auch das Fundraising denkbar. Fundraising meint die Mittelbeschaffung. Der Begriff beschreibt alle Maßnahmen mit dem Ziel der Akquise von Mitteln für gemeinnützige Organisationen und soziale

Projekte. Dabei geht es nicht nur um Geld, sondern auch um Dienst- und Sachleistungen, freiwillige Helfer, Unterstützer und Förderer. Insofern kommen die Ressourcen über Fundraising sowohl von Privatpersonen als auch Unternehmen sowie weiterer Träger.



Fundraising bietet bewusst gestaltete Möglichkeiten zum Engagement an, die es den Kirchenmitgliedern und allen gesellschaftlichen Akteuren ermöglichen, sich an der Verwirklichung kirchlicher Aufgaben zu beteiligen.

Fundraising verlangt daher aktives Engagement, viele Beteiligte und vorzugsweise eine Leitung, die den Prozess plant, begleitet und steuert, die Kommunikation plant und umsetzt und dabei die Kultur sowie Leitbild und Werte vermittelt.

10.3 Folgekosten

Bei der Planung eines Gebäudes richtet sich zunächst das Hauptaugenmerk darauf, den Bau überhaupt finanziert zu bekommen. In welcher Höhe können Eigenmittel eingebracht werden, gibt es Zuschüsse oder in welcher Höhe ist ein Kredit notwendig. Aber schon hier sind Folgekosten – also die Kosten, die ein Bau oder der Betrieb des Gemeindehauses verursacht – abzusehen und mit zu bedenken. Eingesetzte Eigenmittel erwirtschaften künftig keine Zinsen mehr, die im Haushalt zur Verfügung stehen. Zuschüsse können mit Auflagen verbunden sein. Kredite sind zurückzuzahlen und die Zinsen sind zu erwirtschaften. Das erfordert ausreichend Liquidität und Erträge über einen meist langen Zeitraum. Schließlich soll das Haus auch leben. Jemand muss es pflegen und putzen. Mobiliar wird auszutauschen sein. Ein Toilettendeckel hält auch nicht ewig – und bei der Kindergruppe landet nicht jeder Farbklecks nur auf dem Papier. Und Ziel ist es auch, dass die Gemeinde nach dem „Ableben“ des Gebäudes wieder Geld angesammelt hat, um einen Ersatz schaffen, also zu reinvestieren. Von daher muss eine Gemeinde vor dem Baubeginn wissen, ob sie nach dem Bau in der Lage sein wird, die Folgekosten zu finanzieren. Daher ist die Angabe der Folgekosten Bestandteil des Antrags auf Baugenehmigung bei Neubauten, Umbauten und Erweiterungsbauten.

10.4 Immobilienbewirtschaftung

Die Planung mit Berücksichtigung des Mietwohnungsbaus bedeutet, das in solchen Gebäuden keine kirchliche Nutzung stattfindet. Diese Gebäude tragen dann mit ihrem Ertrag zur Sicherung kirchlicher Arbeit bei.

Viele Gemeinden verfügen über einen Wohnungsbestand, der solche Erträge erwirtschaften soll. In der Vergangenheit war es meist üblich, dass die Vermietung und Bewirtschaftung solcher Wohnungen durch den Baukirchmeister oder die Baukirchmeisterin erfolgten. Inzwischen ist es angesichts heutiger Anforderungen an die Bewirtschaftung und auch bei zunehmenden Wohnungsbeständen kaum noch möglich, solche Aufgaben ehrenamtlich zu erbringen. Auch in den Verwaltungsämtern ist nur in Ausnahmefällen genügend Personal vorhanden, hier die Ehrenamtlichen zu unterstützen.

Eine professionelle Wohnungsverwaltung erweist sich erfahrungsgemäß erst ab einer

Wohnungsanzahl von 1.000 bis 1.500 Wohneinheiten als sinnvoll. Erst dann können die dazu benötigten Professionen in ausreichender Zahl vorgehalten und effektive Arbeitsprozesse gestaltet werden.



Es bestehen daher grundsätzlich zwei Alternativen einer nachhaltigen Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes.

Alternative 1: Eine Möglichkeit besteht darin, die Wohnungsverwaltung auszugliedern und an professionelle Anbieter zu vergeben (Outsourcing). Die Wirtschafts- und Verwaltungsverordnung (WiVO) ermöglicht mit dem § 38 (2) die Übertragung von Verwaltungsgeschäften an Dritte zur treuhänderischen Verwaltung kirchlichen Vermögens.

Voraussetzung ist, dass die Anwendung kirchlicher Vorschriften sichergestellt ist und geeignete Maßnahmen zur Kontrolle vereinbart worden sind.

Schwierig – und mit hohen Kosten verbunden – ist es für Dienstleister, sich auf die manchmal komplexen Entscheidungswege kirchlicher Gremien einzulassen. Wenn beispielsweise jede Beauftragung einer Firma, die Schönheitsreparaturen erledigen soll, durch die Präsesrunde (Vorsitzende des Presbyteriums und Kirchmeisterinnen und Kirchmeister) freigegeben werden muss, wird der Abstimmungsprozess zu langwierig. Wirtschaftliche Angebote sind deshalb nur zu erwarten, wenn es der Kirchengemeinde gelingt, möglichst viel Verantwortung an den Dienstleister abzugeben und sich auf die Kontrolle bei der Einhaltung der vereinbarten Ziele (z. B. Leerstandsquote, Beschwerdemanagement, Rendite) zu konzentrieren.

Alternative 2: Für viele Gemeinden stellt die Vorgehensweise aus Alternative 1 eventuell eine hohe Hürde dar, da eine große Verbundenheit mit den eigenen Wohnungen besteht. In diesem Fall wäre anzuraten, zusammen mit dem Verwaltungsamt des Kirchenkreises ein eigenes Bewirtschaftungsmodell zu entwickeln. Da die notwendige Anzahl von Wohnungen für eine professionelle Wohnungsverwaltung im Kirchenkreis an der Agger eventuell nicht erreicht wird, wäre es wünschenswert, dass mehrere Kirchenkreise gemeinsam ein Kompetenzzentrum (gemäß § 14 Verwaltungsstrukturgesetz) bilden und den Wohnungsbestand gemeinsam bewirtschaften. Auch in dieser Konstellation werden sich die Gemeinden aber die Frage stellen müssen, wie aufwändig sich die Bewirtschaftung gestaltet, denn auch hier muss die Dienstleistung letztlich durch die Gemeinden finanziert werden.

11. Ausblick, weiteres Vorgehen



Im Rahmen der Erarbeitung dieser Konzeption wurden vor Veröffentlichung Alternativen zu den vorgeschlagenen Maßnahmen untersucht. Diese erreichten mindestens das Stadium der Grundlagenermittlung gem. „HOAI-Anlage 10.1 Leistungsbild Gebäude und Innenräume“ Leistungsphase 1 (Grundlagenermittlung), zum Teil die Leistungsphase 2 (Vorplanung) und einzelne Teile der LP 3 (Entwurfsplanung) um die hier veröffentlichten Projektideen zu überprüfen.

Nachdem das Ergebnis im Presbyterium intensiv diskutiert und gebilligt wurde, soll die Gemeinde am 24.09.2023 in einer Gemeindeversammlung gehört werden. Zur Vorbereitung dieser Diskussion wurden die Teile 1 - 4 am 29.06.2023, die Teile 5,6 am 07.07.2023 und der letzte Teil am 15.09.2023 veröffentlicht. Die drei Teile entsprechen den drei Grundfragen: (siehe 4.1)

- 1. Was brauchen wir?**
- 2. Was haben wir?**
- 3. Wie bekommen wir Bedarf und Bestand zu Deckung**

Im nächsten Schritt soll der KSV und die Abteilung Bau- und Liegenschaften des Kirchenkreises an der Agger, sowie die landeskirchliche Bauberatung in die Diskussion einbezogen werden. Gleichzeitig müssen die zuständigen kommunalen Planungs- und Genehmigungsbehörden und die politischen Gremien einbezogen werden.

Nach Einarbeiten möglicher Änderungen muss die Wirtschaftlichkeit der einzelnen Maßnahmen und ihre Auswirkungen auf künftige Haushalte überprüft und nachgewiesen werden. Dazu dient die Arbeitshilfe für kirchliche Verwaltungen in der EKIR mit Stand vom 03.08.2022.

Wesentliche Voraussetzung für das weitere Vorgehen in Bezug auf die Gebäudeentwicklung am Standort Hülsenbusch ist mindestens der Abschluss einer Absichtserklärung zum Ankauf der Immobilie „Schwarzenberger Hof“ und die Einigung über den Kaufpreis.

11.1 Architektenwettbewerbe

Zur Umsetzung der beschriebenen Konzepte sollen gem. WiVO 2018 § 53 (1) der EKIR Architektenwettbewerbe für beide Standorte durchgeführt werden. Basis dafür sind im Besonderen die Beschlüsse der Landessynode 2022 zur Treibhausgasneutralität, die Grundlagen aus den Kapiteln 1, den Kapiteln 5.4 (Wirtschaftlichkeit) 5.5 (Nachhaltigkeit) sowie der unter 8. und 9. beschriebenen Projektideen.

Zur Begleitung dieses Prozesses muss nach WiVO § 53 (2) von der Gemeinde zunächst ein von Architekt bzw. Architektin und Bauherr unabhängige Projektsteuerung eingeschaltet werden. [...] Die Beratung des Landeskirchenamtes ist in Anspruch zu nehmen.

12. Nachwort:



In großer Offenheit und einem synodalen Prozess wollen wir gemeinsam mit allen betroffenen Menschen innerhalb und außerhalb der Kirchengemeinde Hülsenbusch-Kotthausen die notwendigen Schritte zur Gebäudeentwicklung tun. Wir wollen dabei das Vergangene würdigen und uns über Neues freuen. Wir folgen dabei dem Bekenntnis der Landessynode vom 19.01.2023:

„Wir haben die Verantwortung vor Gott zur Bewahrung der Schöpfung nicht ausreichend wahrgenommen und damit Lebenschancen der nachkommenden Generationen verspielt.“ (siehe Einleitung)

Wir bitten um Weisheit in den Entscheidungen zu unserer Gebäudeentwicklung, in dem Sinn, wie es unsere Gemeindereferentin Alina Hennig in ihrer Predigt vom 07.01.2023 formuliert hat:

„Weise ist nicht, wer viel weiß, sondern, wer offen ist für Neues!“