

# Bauunterhaltung kirchlicher Gebäude

## Bekanntmachung des Landeskirchenamtes vom 1. März 1978

(KABl. 1978 S. 53)

Zur Planung und Durchführung der Bauunterhaltung kirchlicher Gebäude bitten wir die von einer Arbeitsgruppe der Konferenz der Bauamtsleiter der Gliedkirchen der EKD erarbeiteten Richtlinien zu beachten und anzuwenden.

Damit werden den Entscheidungsgremien objektiv vergleichbare Unterlagen an die Hand gegeben.

Zugleich werden die Kirchengemeinden, die Kirchenkreise, die Verbände von Kirchengemeinden und Kirchenkreisen sowie die kirchlichen Werke und die anderen Benutzer kirchlicher Gebäude und Einrichtungen darauf hingewiesen, der Bauunterhaltung die dringend gebotene Sorgfalt zukommen zu lassen und durch rechtzeitige Einplanung der notwendigen Finanzierungsmittel in die Haushalte die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen sicherzustellen.

### **Bauunterhaltung kirchlicher Gebäude**

Die Kirchen sind Eigentümer eines großen Gebäudebestandes, der in den letzten Jahrzehnten ständig zugenommen hat.

<sup>1</sup>Ziel der Bauunterhaltung ist es, die Benutzbarkeit der Gebäude für die Arbeit der Kirchengemeinden und anderer kirchlicher Einrichtungen zu gewährleisten. <sup>2</sup>Bei einem wesentlichen Teil des Bestandes handelt es sich um Kulturdenkmäler, zu deren sachgerechter Unterhaltung die Kirchen verpflichtet sind. <sup>3</sup>Die Pflicht zur Bauunterhaltung besteht für jedes kirchliche Gebäude und dessen Außenanlagen. <sup>4</sup>Sie beginnt bereits mit der Abnahme eines Neubaus. <sup>5</sup>Die Erfüllung dieser Pflicht setzt die Bereitstellung ausreichender Finanzierungsmittel voraus.

Um ein nicht abwägbares Risiko von Vermögens- und Bestandsschäden zu vermeiden, ist eine verantwortliche Planung der Bauunterhaltung notwendig.

Die Entscheidungen hierzu erfordern folgende Informationen:

1. Ermittlung des Bauunterhaltungsbedarfs im allgemeinen
2. Feststellung und Wertung des Bauunterhaltungsbedarfs im Einzelfall
3. Kostenermittlung und Durchführung der Maßnahmen
4. Auswertung und Fortschreibung des Bauunterhaltungsbedarfs

**1. Ermittlung des Bauunterhaltungsbedarfs im allgemeinen**

Die Kosten für Bauunterhaltung betragen aufgrund langjähriger Ermittlungen im Durchschnitt pro Jahr

1,3 % des Tagesneubauwertes.

Sofern keine Gebäudewertermittlung vorliegt, kann der Tagesneubauwert ersatzweise mit Hilfe des Brandkassenwertes ermittelt werden.

Nicht enthalten sind

- Wertverbesserungen, Umbauten Modernisierungen, Anpassung an geänderte Nutzungsforderungen;
- erhöhte Aufwendungen für denkmalwerte oder überalterte Gebäude, die weit über die Abschreibungszeit erhalten werden und deshalb an die Stelle der Kosten für Ersatzbauten treten. <sup>2</sup>Das erfordert bei dem großen Bestand solcher Gebäude einen Zuschlag bei der Ermittlung des Bauunterhaltungssatzes;
- Zuschläge aufgrund besonderer Umweltbelastungen und Sondernutzungen.

<sup>1</sup>Die Erfahrungswerte für die Kosten der Bauunterhaltung sind im staatlichen Bereich aus den "Richtlinien für die Durchführung von Bauaufgaben im Zuständigkeitsbereich der Finanzbauverwaltung (RB Bau Ausgabe 1970)" belegt. <sup>2</sup>Verschiedene Landeskirchen sind durch Auswertung ihrer Bauunterhaltungsmaßnahmen zu entsprechenden Ergebnissen gekommen.

Diese Richtlinien (RB Bau) unterscheiden Kleine Bauunterhaltung (0,2% des Tagesneubauwertes) und Große Bauunterhaltung (1,1% des Tagesneubauwertes).

Die kleinen Bauunterhaltungsarbeiten sind Arbeiten, die sich ohne technische Fachkenntnisse beurteilen lassen und daher ersatzweise durch Laien betreut werden können.

Die Große Bauunterhaltung erfordert in jedem Fall ausgebildete Fachkräfte (Architekten, Ingenieure).

Für Aufwendungen, die nicht in dem Satz von 1,3 % enthalten sind, muss, sofern sie mit der Bauunterhaltung unlösbar verbunden sind, ein Zuschlag eingesetzt werden.

**2. Feststellung und Wertung des Bauunterhaltungsbedarf im Einzelfall**

2.0 <sup>1</sup>Der Durchschnittswert von 1,3% bezieht sich auf eine Vielzahl von Gebäuden und über einen längeren Zeitraum. <sup>2</sup>Deshalb muss der jährliche Bauunterhaltungsbedarf für jedes Gebäude gesondert ermittelt werden.

- 2.1 Unter Bauunterhaltung ist zu verstehen
- Erhalten von Gebäuden in Dach und Fach,
  - Erhalten der Benutzbarkeit der Räume,

Erhalten der Installationen und betrieblichen Einbauten, Erhalten des Gerätes,  
Erhalten der Außenanlagen.

- 2.2 Die Eigentümer bzw. Nutzer sind verpflichtet, die Gebäude und die Außenanlagen ständig zu überprüfen. Festgestellte Mängel sind den Zuständigen mitzuteilen.

Der Umfang der Mängel, die Art der Beseitigung und die Wertung der Dringlichkeit sind nach der jeweils geltenden Ordnung der Landeskirche durch die zuständigen Bauämter, Bauberatungen, Ausschüsse und Gremien festzustellen.

Die Beseitigung der Mängel ist zu veranlassen.

- 2.3 Wertung der Dringlichkeit

- 2.3.1 Dringlichkeitsstufe 1

Unaufschiebbar Arbeiten zur sofortigen Beseitigung eines gefährdenden Zustandes oder Wiederherstellung der Nutzbarkeit eines Gebäudes.

Die Arbeiten sind unverzüglich durchzuführen;

zum Beispiel:

- a) Beseitigung gefährdender Zustände:
  - akute Einsturz-, Brand- und Seuchengefahr;
  - Blitz-, Sturm-, Wasserschäden;
  - Heizölschäden;
  - Hausschwammbefall.
- b) Erfüllung behördlicher Auflagen mit entsprechender Terminsetzung.
- c) Schadensbehebung bei Ausfall der Heizung oder anderer Versorgungseinrichtungen, sofern keine Übergangslösung möglich ist.

- 2.3.2 Dringlichkeitsstufe 2

Dringende Bauunterhaltungsmaßnahmen, durch deren Unterlassung wesentliche Nachteile entstehen, insbesondere dringende Arbeiten zum Abwenden von Gefahren und Erhaltung der Substanz bzw. der Benutzbarkeit;

zum Beispiel:

- a) Abwenden eines gefährdenden Zustandes, Erfüllen gesetzlicher Vorschriften und behördlichen Auflagen
- b) Dringende Schadensbeseitigung an Dach und Fach:
  - Tragende Konstruktionen, Außenwände;

- Dachdeckung, Dachstuhl, Dachrinnen;
  - Außenputz, ggf. mit Anstrich;
  - Anstrich von äußerem Holzwerk und Stahlteilen;
  - Abdichtung gegen Feuchtigkeit
- c) Erhaltung der Benutzbarkeit:
- Schäden an Heizungen und anderen Versorgungseinrichtungen mit Folgearbeiten;
  - Erneuerung von Innenanstrichen und Tapezierungen in Wohnungen und Diensträumen bei Überschreitung des jeweils gültigen Fristenplanes um mehr als 1 Jahr einschl. damit in unmittelbaren Zusammenhang stehender notwendiger Verbesserungen.

### 2.3.3 Dringlichkeitsstufe 3

1) Normale und notwendige Bauunterhaltung, deren Aufschub aus baufachlichen oder rechtlichen Gründen nicht vertretbar ist. 2) Die Arbeiten sind innerhalb eines Jahres durchzuführen;

zum Beispiel:

- a) Notwendige Substanzerhaltung in Dach und Fach.
- b) Erhaltung des Nutzungswertes aufgrund von Richtlinien oder Verträgen:
  - Innenanstrich und Tapezierungen in Wohnungen und Diensträumen bei Einhaltung des Fristenplanes einschl. der damit in Zusammenhang stehenden notwendigen Verbesserungen von Installationen;
  - Erfüllung von Mietverträgen;
  - Kleinreparaturen.
- c) Baumaßnahmen, die im vorigen Rechnungsjahr in Dringlichkeitsstufe 4 eingeordnet waren, nach erneuter Überprüfung.

### 2.3.4 Dringlichkeitsstufe 4

1) Normale und notwendige Bauunterhaltung, die ohne wesentliche Nachteile um 1-2 Jahre aufgeschoben werden kann. 2) Die Arbeiten sind innerhalb von 2 Jahren durchzuführen.

### 2.3.5 Dringlichkeitsstufe 5

1) Bauunterhaltungsmaßnahmen, die als notwendig erkannt sind, aber um mehr als 2 Jahre zurückgestellt werden können. 2) Nutzungsnachteile müssen gegebenenfalls in Kauf genommen werden.

### **3. Kostenermittlung und Durchführung der Maßnahmen**

#### 3.1 Kostenermittlung

3.1.1 Für die Kleine Bauunterhaltung holt der Eigentümer bzw. Nutzer des Gebäudes unmittelbar Angebote bei Fachfirmen ein.

3.1.2 <sup>1</sup>Für die Große Bauunterhaltung sind Kostenanschläge ohne Ausnahme durch Fachkräfte (Architekten, Fachingenieure) zu erbringen. <sup>2</sup>Dies geschieht durch Leistungsverzeichnisse und Ausschreibungen nach VOB/VOL.

#### 3.2 Durchführung

3.2.1 Die als notwendig festgestellten und veranschlagten Bauunterhaltungsmaßnahmen und die Finanzierungspläne (mit Ausnahme von Kleinstreparaturen) sind von der zuständigen kirchlichen Körperschaft zu beschließen.

Vor Beginn der Maßnahmen ist die Genehmigung nach der geltenden Ordnung der Landeskirche einzuholen.

3.2.2 <sup>1</sup>Bei Leistungen durch Freie Architekten/Fachingenieure sind nach den geltenden Honorarordnungen schriftliche Verträge erforderlich. <sup>2</sup>Wenn eine Genehmigung dieser Verträge durch die kirchliche Aufsichtsbehörde nicht vorgeschrieben ist, sollen sie nur im Einvernehmen mit dem landeskirchlichen Bauamt aufgestellt und abgeschlossen werden. <sup>3</sup>Das für die

Landeskirche geltende Vertragsmuster enthält detaillierte Angaben über die bei der Abwicklung der Baumaßnahmen zu beachtenden Bestimmungen.

3.2.3 <sup>1</sup>Nach Durchführung der Maßnahmen sind die Ausgaben in einer Kostenfeststellung (Schlussabrechnung) zu erfassen. <sup>2</sup>Diese soll die Bedingungen eines Verwendungsnachweises erfüllen und Daten für weitere Auswertung liefern.

### **4. Auswertung und Fortschreibung des Bauunterhaltungsbedarfs**

Die Auswertung der Bauunterhaltungsaufwendungen soll die notwendigen Informationen liefern, um mittel- und langfristige Bau- und Finanzplanung in den Entscheidungsgremien zu ermöglichen.

Die Auswertung liefert außerdem Daten für die Fortschreibung des Bauunterhaltungsbedarfs.

Erfasst werden können u.a.

- Höhe und Entwicklung der Gesamtaufwendungen für Bauunterhaltung auf der Grundlage der Dringlichkeitsstufen (Ziff. 2.3);
- Höhe und Entwicklung des zukünftigen Gesamtbauunterhaltungsbedarfs auf der Grundlage der Dringlichkeitsstufen (Ziff. 2.3);

- Aufwendungen und Bedarf unterschieden nach Gebäudeart und Gebäudenutzung;
- Höhe und Entwicklung nicht vorhersehbarer Aufwendungen;
- Aufschlüsselung der Aufwendungen und des Bedarfs nach Kostengruppen (Gewerke, Gebäudeteile und dgl.);
- Vergleich der Aufwendungen und des Bedarfs in verschiedenen Gebieten.

Die Daten sollen auch die Betriebskosten (DIN 18 960), unterschieden nach Gebäudeart und Gebäudenutzung, sichtbar machen, um zusammen mit dem Bauunterhaltungsbedarf die Höhe der Folgekosten für Neubauten ermitteln zu können.