Raumkonzept für Gemeinden in der EmK

Kirchengebäude sind Orte der Begegnung. Menschen treffen sich hier um Gottesdienste zu feiern, Gemeinschaft zu haben und ihrem Glaubensleben Ausdruck zu verleihen. Ältere Gemeindeglieder nutzten ihre Kirche auch noch gerne als Stätte der offenen Tür. Hin und wieder konnte man sich hier als Privatperson oder als Gruppe auch mal werktags kurzfristig treffen und die Räumlichkeiten spontan nutzen. Das praktische Nutzungsverhalten hat sich in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten jedoch zunehmend wegen schrumpfender Gemeinden und veränderter Lebensweise der Gemeindeglieder verändert.

Oft liegen unsere Kirchenimmobilien in guter Lage nahe der Ortsmitte, manchmal sogar in bevorzugter Lage. In den meisten Kirchen werden die vorhandenen Räume jedoch nur zu ausgewählten Wochentagen (vorwiegend Wochenende) und bestimmten Tageszeiten stark frequentiert. Nehmen wir die potenziellen wöchentlichen Nutzungszeiten unserer Begegnungsstätte als Maßstab (8 Uhr bis ca. 22 Uhr, entspricht 14 Stunden je Tag, bzw. 98 Stunden die Woche) müssen wir feststellen, dass bei vielen Gemeindebezirken die tatsächliche Raumauslastung während der Woche bei weniger als 20% je Raum liegt.

Durch eine bessere Raumauslastung ließen sich nicht nur mehr Einnahmen für den Gemeindehaushalt und mehr Effizienz bei der Verteilung der fixen Betriebskosten erzielen, sondern in vielen Fällen könnte sich auch durch die Mehrnutzung ein zusätzlicher Gewinn an Wahrnehmung und Bedeutung der ganzen Ortsgemeinde ergeben.

Wie kann die Raumauslastung für die jeweiligen Bezirke optimiert und Rückflüsse für die Gemeindearbeit erzielt werden?

Diese Frage ist von verschiedenen Faktoren abhängig.

1. **Vorhandene Infrastruktur**

   Wie groß sind die einzelnen Räume? Für welche weiteren Zwecke sind sie grundsätzlich nutzbar? Müssen Räume teilweise neu ausgestattet oder ergänzt werden, um eine größere Nutzbarkeit zu erreichen (multifunktional)? Sind ausreichend Parkplätze am Gebäude vorhanden? Gibt es eine gute Anbindung an den ÖPNV?

2. **Personelle Ressourcen**

   Gibt es Personen in der Gemeinde, die das Raummanagement übernehmen? Wie viel muss für so eine Aufgabe bezahlt werden? Gibt es die Möglichkeit den zusätzlichen Reinigungsbedarf personell abzudecken? Gibt es für die Raumnutzer während ihrer Präsenzzeit im Bedarfsfall einen Ansprechpartner vor Ort?

3. **Lokale Nachfrage**

   Gibt es Organisationen (z.B. Vereine, Interessengruppen, christliche Gemeinschaften etc.), die regelmäßig einen Bedarf nach Versammlungsräumen haben? Macht es Sinn die Räume auch für einzelne Veranstaltungen zu vermieten? Welche Nutzungspreise sind angemessen und am Ort durchsetzbar?

4. **Haltung des Gemeindebezirks**

   Gehen die Mitglieder den Weg mit, dass das Gebäude zu ausgewählten Zeiten auch von anderen Menschen genutzt wird? Sind sie bereit sich in eine etwas komplexere Organisationsstruktur mit entsprechenden Schnittstellen und gegenseitiger Rücksichtnahme einzuordnen (z.B. ist es nötig die Räume für eigene außerordentliche Aktivitäten frühzeitig zu buchen, oder auch die Räume stets so zu verlassen, wie sie vorgefunden wurden)?

5. **Ausweitung des eigenen Angebots**

   Liegt ein Teil der Lösung eventuell auch darin ein relevantes offenes (neues) Angebot für die Menschen im Einzugsgebiet anzubieten (siehe z.B. Kletterkirche Metzingen, KiM München)?

Der Bezirk engagiert sich künftig z.B. als Träger für ein offenes Kinderangebot (Eltern-Kind Gruppen, Kinderturnen etc.), oder als Initiator anderer sozial-diakonischer Werke (Asylarbeit, Sprachkurse, Tafel, Suppenküche, Mittagstisch etc.). In diesem Zusammenhang lassen sich häufig öffentliche Mittel (Kommune, Stiftungen) als finanzielle Unterstützer gewinnen.

6. Kooperationen

Denkbar sind auch Kooperationen mit Sozialträgern bei denen die EmK und der jeweilige Träger gemeinsam als „Veranstalter" auftreten. Dabei fließt von Seiten des Sozialträgers eine Nutzungsgebühr für die genutzten Räume. Der Sozialträger ist mit professionellen Mitarbeitenden präsent und die Kirchengemeinde mit Ehrenamtlichen und eventuell auch mit Pastorin/Pastor. Für die Kirchengemeinde ist es eine Beteiligung an einem sozial-diakonischen Projekt und Kontaktmöglichkeit.

Personelle Umsetzung durch Ehrenamt oder angestellte Beschäftigte

Viele Bezirke werden sich an dieser Stelle fragen wie der zusätzliche Aufwand personell bewerkstelligt werden soll. Klar ist, dass diese Organisations- und Managementaufgaben nicht zusätzlich vom Pastor übernommen werden können. Vielmehr muss in einem angemessenen Rahmen fähiges Personal eingebunden und entlohnt werden. Je nach Zeitumfang werden dafür entsprechende Personalstellen entstehen. Von Beschäftigungen auf geringfügiger Basis bis hin zu weiteren hauptamtlichen Stellen in Teil- oder Vollzeit ist vieles möglich. In manchen Regionen macht es auch Sinn Personen anzustellen, die bezirksübergreifend diesen Bereich professionell managen? Die Lohnkosten werden aus den Erlösen der Raumnutzung getragen.

Welche Raumnutzungsmöglichkeiten sind für unser Kirchengebäude sinnvoll?

Wir unterscheiden zwischen externen und internen Raumnutzungen

1. Externe Raumnutzung

a) Regelmäßige Raumnutzer:

Die Vorteile für Vereinbarungen mit regelmäßigen externen Raumnutzern

- Nach einer entsprechenden Eingewöhnungsphase funktionieren die Schnittstellen und Abläufe zwischen den jeweiligen Raumnutzern in der Regel gut.
- Der Personalaufwand für Einweisungen und Gesprächsbedarf ist im Laufe der Zeit überschaubar.
- Die Einnahmen sind wegen ihrer regelmäßigen Zahlungen berechenbar.
- Die Raumauslastung lässt sich über das Jahr hinweg relativ gut planen.
- Regelmäßige Vermietung bleibt von der Umsatzsteuer grundsätzlich unberührt.

Potenzielle regelmäßige externe Raumnutzer

Nutzer mit weltanschaulichen Inhalten sind hier nicht aufgezählt (z.B. Parteien, NGO's, andere spirituelle Gruppen)

- andere freie christliche Gemeinden (meist kleinere Gruppen)
- feste Hausverwaltungen mit Bedarf für verschiedene jährliche Wohnungseigentümerversammlungen
- Musikschulen
- Anbieter von Gymnastik- oder Sportkursen
- Soziale Kleingruppen (z.B. Seniorentreffs, Müttertreffs)
- Schülerhilfe (Nachhilfegruppen)
- Hausaufgabenbetreuung
- Kinderhort
- Tanzgruppen
- Kursangebote (z.B. VHS)
- Vereine ohne eigene Begegnungsstätte (z.B. Sparverein, Züchterverein)
- Musikgruppen bzw.- vereine (Gesangschöre, Bläsergruppen, Streicherensembles etc.)
- u.v.m.

b) einmalige Veranstaltungen/Sonderveranstaltungen

Grundsätzlich gilt: Der personelle Aufwand für einmalige Aktionen ist wegen nötiger Einweisungen und Absprachen ungleich höher wie bei den beschriebenen regelmäßigen Raumnutzungen. Gleiches gilt wegen falscher Handhabung häufig für die Abnutzung des Inventars. Diese Tatsache muss sich in den Nutzungsgebühren wiederspiegeln. Bei der Inkludierung von Sonderleistungen (z.B. Essensangebote) ist auf die Umsatzsteuerpflicht zu achten.

Potenzielle einmalige Veranstaltungen

- Feiern (Familienfeste, Geburtstage, Kindergeburtstage, Hochzeitsfeiern)
- Vorträge und Seminare
- Konzerte
- Filmvorführungen
- Theater
- Ausstellungen
- Kongresse, Tagungen
- Basare, Flohmärkte
- u.v.m

2. Interne Raumnutzung

Die angemessene Handhabung der Gebühren der Raumnutzung für Gemeindeglieder und Angehörige sollte individuell im Bezirk entschieden werden. Es wäre falsch die Räume grundsätzlich kostenlos den Personen im Kirchenbuch anzubieten. Das Engagement und ihr Beitrag für den Bezirk sollte dabei berücksichtigt werden. Denkbar sind verschiedene Modelle z.B. von kostenlos für engagierte Mitarbeiter, oder gegen eine angemessene Spende, bis hin zur Nutzung mit ermäßigter oder normaler Gebühr. Ggf. macht es Sinn für solche individuellen Entscheidungen ein unabhängiges Gemeindegremium einzusetzen.

Welche Nutzungsgebühren können verlangt werden?

Wie im Immobilienmarkt allgemein sind die Preise, die für die Raumnutzung angemessen sind, von Region zu Region sehr unterschiedlich. Als kirchliche Einrichtung neigen wir grundsätzlich dazu unsere Räume zu günstig und im Einzelfall sogar unterhalb einer notwendigen Betriebskostenpauschale abzugeben. Gleichzeitig müssen wir bei der Vermietung aber auch keine Gewinnmaximierung anstreben, sondern wir erwarten für eine gute Leistung einfach eine angemessene Bezahlung.

Als Richtwert kann man sich zunächst an den aktuellen örtlichen gewerblichen (kommerziellen) Anbietern orientieren. In der Preisgestaltung sind die Abnutzung des Inventars (z.B. Technik) sowie die Bewirtschaftungs- und Personalkosten (Reinigung, Verwaltung) zu berücksichtigen. Viele suchen grundsätzlich nach einer Möglichkeit ausreichend große Räume für ausgewählte Zeiten in der Woche nutzen zu können, ohne dafür den vollen Monatsmietpreis bezahlen zu müssen. Dem können wir mit unserer Dienstleistung nachkommen, was jedoch nicht bedeutet, dass die ortsübliche Monatsmiete einfach durch die tatsächlichen Nutzungsstunden zu teilen sind. Eindeutige Empfehlungen für die Preisgestaltungen lassen sich hier nur schwer darstellen. Helfen kann dafür aber eine für jeden Bezirk zu erstellende Preistabelle mit unterschiedlicher Raumgröße und Nutzungsdauer. Nachfolgend einige Beispiele

Erlöserkirche in München

Nutzungsdauer	**Raum 25 m²**	**Gebühr je Einheit**	**Rabatt Dauermieter 30%**	**Nutzung einmalig**	**monatlich 12 x**
bis 4 Std.	25	55,00 €	16,50 €	55,00 €	154 €
bis 8 Std.	25	80,00 €	24,00 €	80,00 €	224 €
Nutzungsdauer	**Raum 84 m²**	**Gebühr**	**Rabatt Dauermieter 30%**	**Nutzung einmalig**	**monatlich 12 x**
bis 4 Std.	84	175,00 €	52,50 €	175,00 €	490 €
bis 8 Std.	84	270,00 €	81,00 €	270,00 €	756 €
Nutzungsdauer	**Raum 55 m²**	**Gebühr**	**Rabatt Dauermieter 30%**	**Nutzung einmalig**	**monatlich 12 x**
bis 4 Std.	55	115,00 €	34,50 €	115,00 €	322 €
bis 8 Std.	55	180,00 €	54,00 €	180,00 €	504 €

Nürnberg Pauluskirche

Auszug aus den Nutzungsgebühren (Stand 2022)

Raum	Größe m^2	Nutzungsdauer	Nutzungsgebühr	Ab 10 Nutzungen	Ab 30 Nutzungen
Kirchensaal	250	bis 4 Std.	125,00 €	100,00 €	75,00 €
Kirchensaal	250	bis 8 Std.	187,50 €	150,00 €	112,50 €
Gemeindesaal	90	bis 4 Std.	67,50 €	54,00 €	40,50 €
Gemeindesaal	90	bis 8 Std.	90,00 €	72,00 €	54,00 €
Gruppenraum 1	35	bis 4 Std.	28,00 €	22,40 €	16,80 €
Gruppenraum 1	35	bis 8 Std.	42,00 €	33,60 €	25,20 €
Gruppenraum 2	30	bis 4 Std.	24,00 €	19,20 €	14,40 €
Gruppenraum 2	30	bis 8 Std.	36,00 €	28,20 €	21,60 €
Küche	24	bis 4 Std.	60,00 €	48,00 €	36,00 €
Küche	24	bis 8 Std.	90,00 €	72,00 €	54,00 €

Toilettennutzung sowie Nebenkosten sind enthalten.

Nutzungen aus der Gemeinde fallen automatisch in die Einstufung „ab 30 Nutzungen“.

Handlungsfeld Finanzen
Gebäudemanagement