

# **Ev. Gemeinde Volberg - Forsbach - Rösrath**

## **Gebäudestrukturanalyse - Modul 2**

**Presbyterium 24.05.2023**

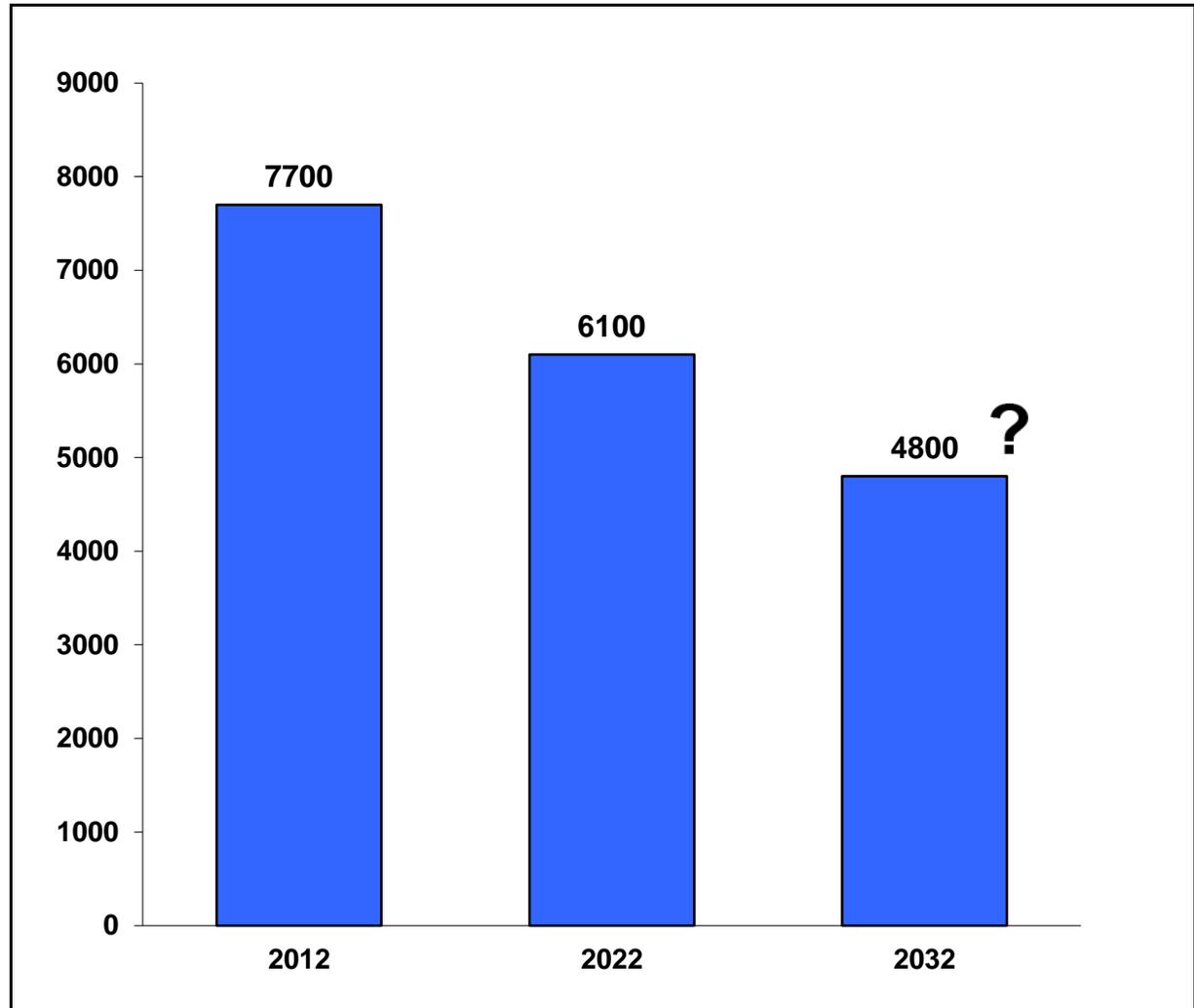
# Leitbild

## "Treibhausgasneutralität bis 2035"

(Beschluss Landessynode 2022)

# Gemeinde

## Entwicklung Gemeindeglieder bis 2032



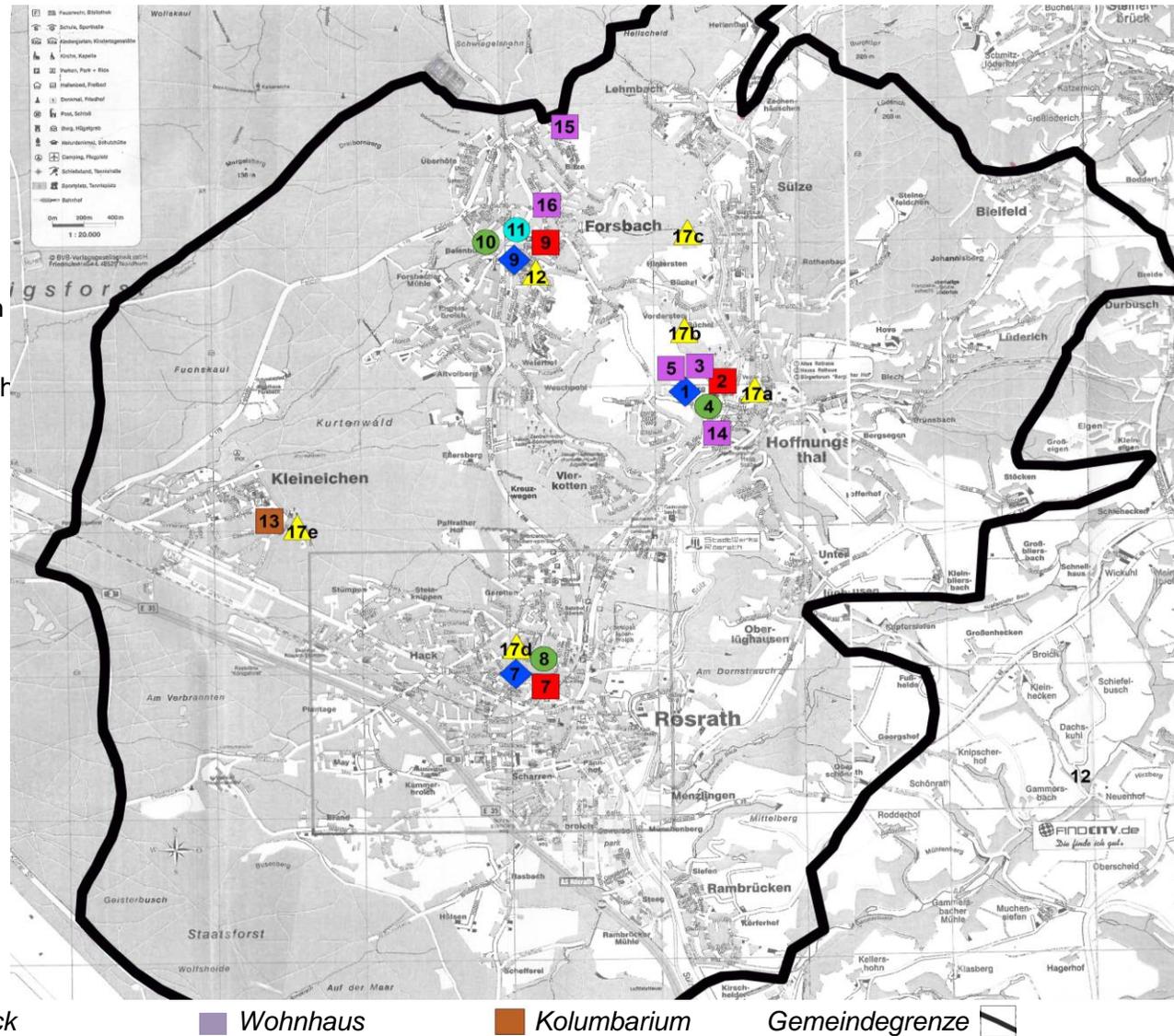
# Gemeindegrenzen

## Gebäudeliste

- 1 Kirche Volberg
- 2 Gemeindehaus
- 3 Baumhofshaus
- 4 Pfarrhaus
- 5 Ehem. Küsterhaus
- 7 Kirche, Gemeindehaus Rösrath
- 8 Pfarrhaus
- 9 Kirche, Gemeindehaus Forsbach
- 10 Pfarrhaus
- 11 Küsterhaus
- 12 Spielplatz
- 13 Kreuzkirche - Kolumbarium
- 14 Haus Franken
- 15 Wohnhaus Heideweg
- 16 Wohnhaus Im Winkel
- 17 Grundstücke, 5 Stück

## Legende

- Gemeindehaus
- ◆ Kirche
- Pfarrhaus
- Küsterhaus
- ▲ Spielplatz, Parkplatz, Grundstück
- Wohnhaus
- Kolumbarium
- Gemeindegrenze



## Gebäude der Gemeinde



**01 Kirche Volberg**  
Volberg 1



**02 Gemeindehaus**  
Volberg 6



**03 Baumhofshaus**  
Volberg 4



**04 Pfarrhaus**  
Volberg 2



**05 Ehem. Küsterhaus**  
Volberg 3



**06 KiTa**  
Volberg 6



**07 Versöhnungskirche**  
Hauptstr. 16



**08 Pfarrhaus**  
Hauptstr. 16



**09 Christus-Kirche mit GH**  
Bensberger Str. 236



**10 Pfarrhaus mit Büro**  
Bensberger Str. 238



**11 Küsterhaus**  
Bensberger Str. 240



**12 Spielplatz**  
Höhenweg 4

## Gebäude der Gemeinde



**13 Kreuzkirche Kolumbarium**  
Eiserweg



**14 Haus Franken**  
Hauptstr. 204



**15 Mietshaus**  
Heideweg 13



**16 Mietshaus**  
Im Winkel 4

## Substanzerhaltung (SE) für alle Gebäude

### Summe jährlich

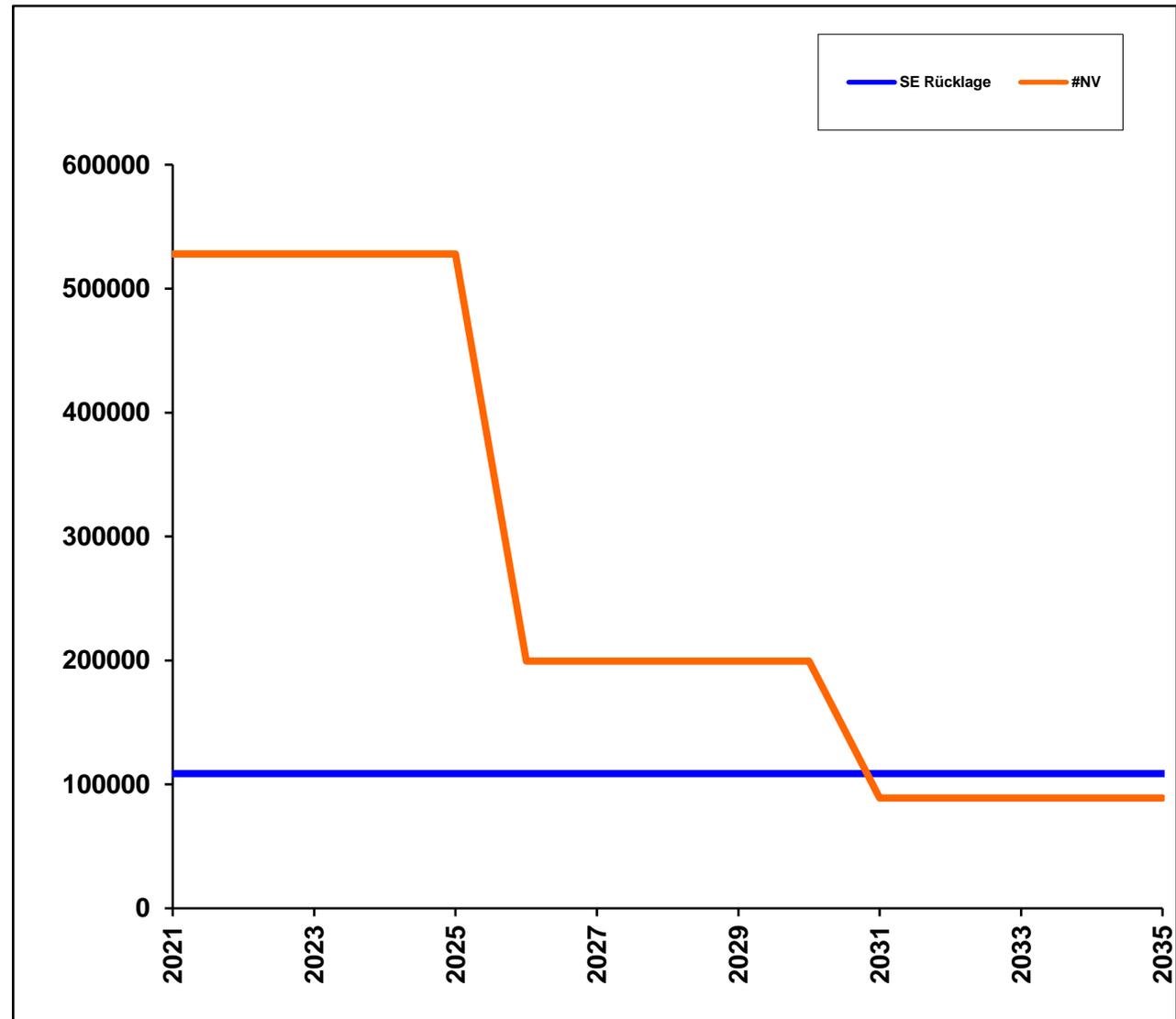
<b>SE Rücklage (WiVO)</b>	<b>108.752 €</b>
<b>SE GSA 5 Jahre</b>	<b>528.000 €</b>
10 Jahre	199.400 €
15 Jahre	89.000 €

### Summe nach 15 Jahren

<b>SE Rücklage (WiVO)</b>	<b>1.631.280 €</b>
<b>SE GSA</b>	<b>4.082.000 €</b>

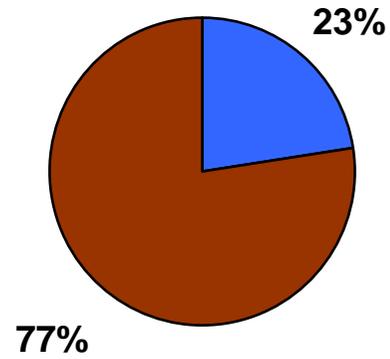
---

**SE Differenz** **-2.450.720 €**

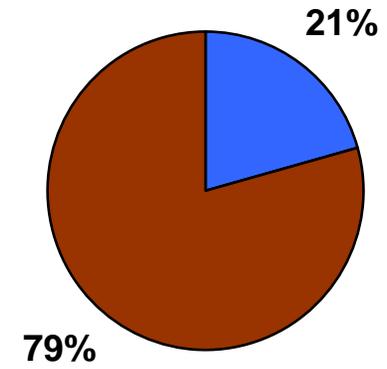


## Raumbelegung

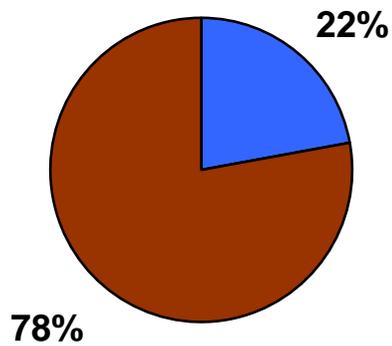
**GH/ BHH Volberg**



**GH Rösrath**



**GH Forsbach**



7 Wochentage/ 12 Stunden

# Strukturausschuss

## Ziele

# Ziele

**Gemeindeleben** Als Gemeinde attraktiv sein und werden  
Eine fröhliche Gemeinde "Jung mit Alt"  
Menschen für den Glauben gewinnen  
Zukunft bestmöglich gestalten  
Suchet der Gemeinde Bestes  
Junge Familien ansprechen  
Bezirksdenken überwinden  
Die Menschen vor Ort im Blick behalten  
Einigkeit

**Entlastung** Entlastung durch neue Gottesdienstkonzepte  
Freude und Entlastung  
Aufgaben auf neue Schultern verteilen

**Finanzen** Prioritätenliste für Gebäudesanierung  
Planungssicherheit für das Gemeindeleben  
Finanzen in den Blick nehmen  
Entlassungen vermeiden

# Einnahmen und Ausgaben

## Annahmen

## Kostenentwicklung jährlich (2022 - 2037)

### Einnahmen

Kollekten, Spenden, Sonstige

**3,0%**

Mieten

**3,0%**

Verzinsung aus Vermögen

**1,8%**

Verzinsung Erbpacht

**2,5%**

Kirchensteuern (jährlicher Rückgang Gemeindeglieder 2%)

**1,0%**

### Ausgaben

Personalkosten, Pfarrbesoldung

**3,0%**

Substanzerhaltung, Sachkosten, Sonstiges

**3,0%**

Energie- und Betriebskosten Gebäude

**6,0%**

Darlehen, Zins und Tilgung

**5,5%**

# Szenarien

2022 - 2037

# Szenario 1

## Gebäude

## **Szenario 1    Kirchengebäude, Reduzierung Heizung**

**2022**

**Kirche Volberg**

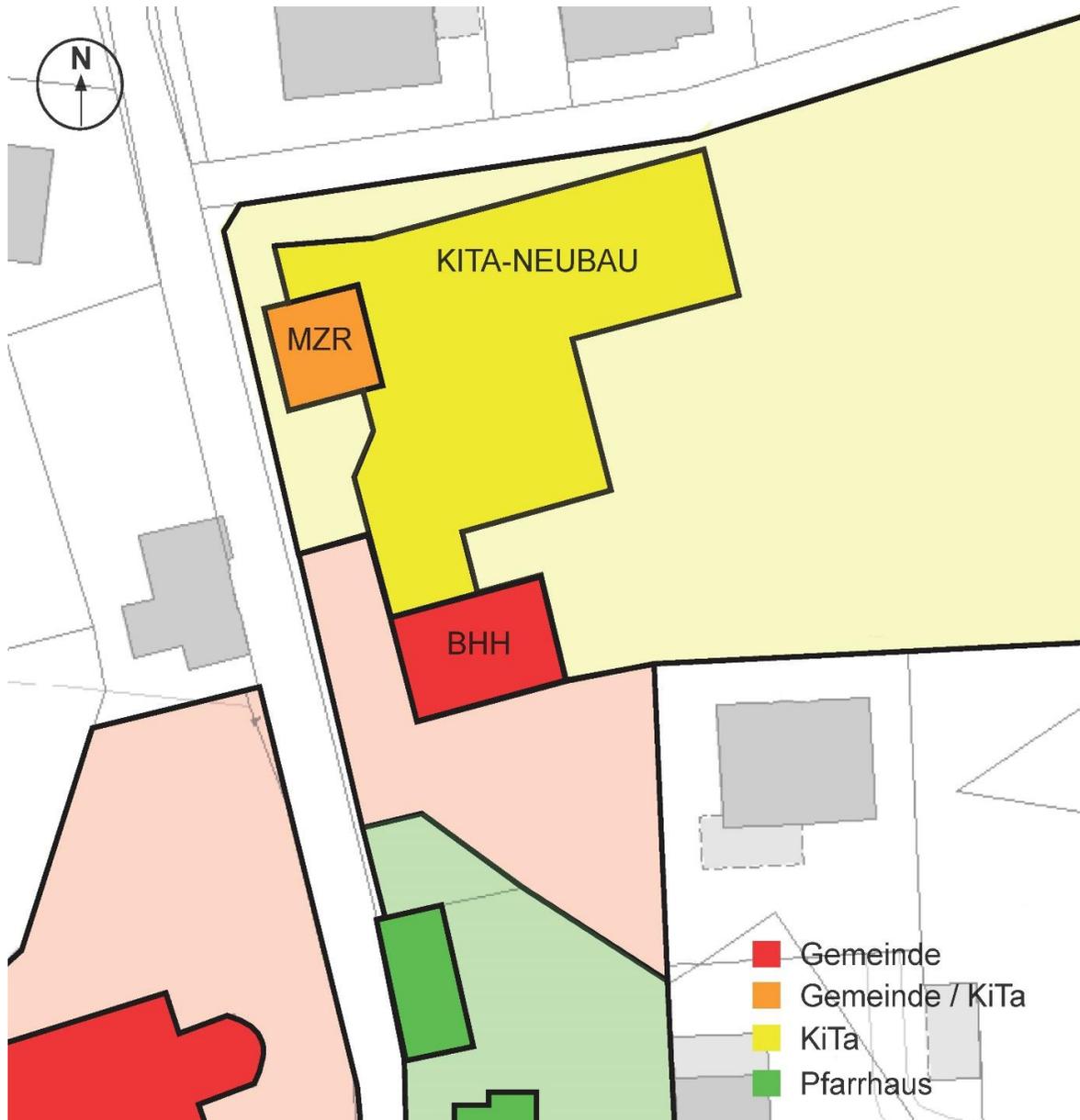
**ca. 5.000,- € Einsparung/ Jahr**

**Versöhnungskirche Rösrath**

**ca. 4.000,- € Einsparung/ Jahr**

**Christuskirche Forsbach**

**ca. 3.000,- € Einsparung/ Jahr**



**SZENARIO 1**

**VOLBERG**

**GEMEINDE**

**ABBRUCH  
GEMEINDEHAUS**

**NEUBAU**

**KITA**

**MZR (90 m<sup>2</sup>)**

## **Szenario 1 Gebäude Volberg**

### **Kirche Volberg**

**2026 - 2035 200.000,00 € (Sanierung aus zweckgebundener Rücklage)**

### **KITA, Ersatzneubau Fluthilfe NRW**

**2024 - 2026 500.000,- € Absicherung Projektrisiko (Eigenanteil)  
100.000,- € Mieteinnahmen (Diakonie Michaelshoven) jährlich**

### **Baumhofshaus, Sanierung Untergeschoss Fluthilfe NRW**

**2024 - 2026 50.000,- € Absicherung Projektrisiko (Eigenanteil)**

### **Baumhofshaus, Erdgeschoss und Obergeschoss**

**2026 - 2035 160.000,- € (Sanierung)**

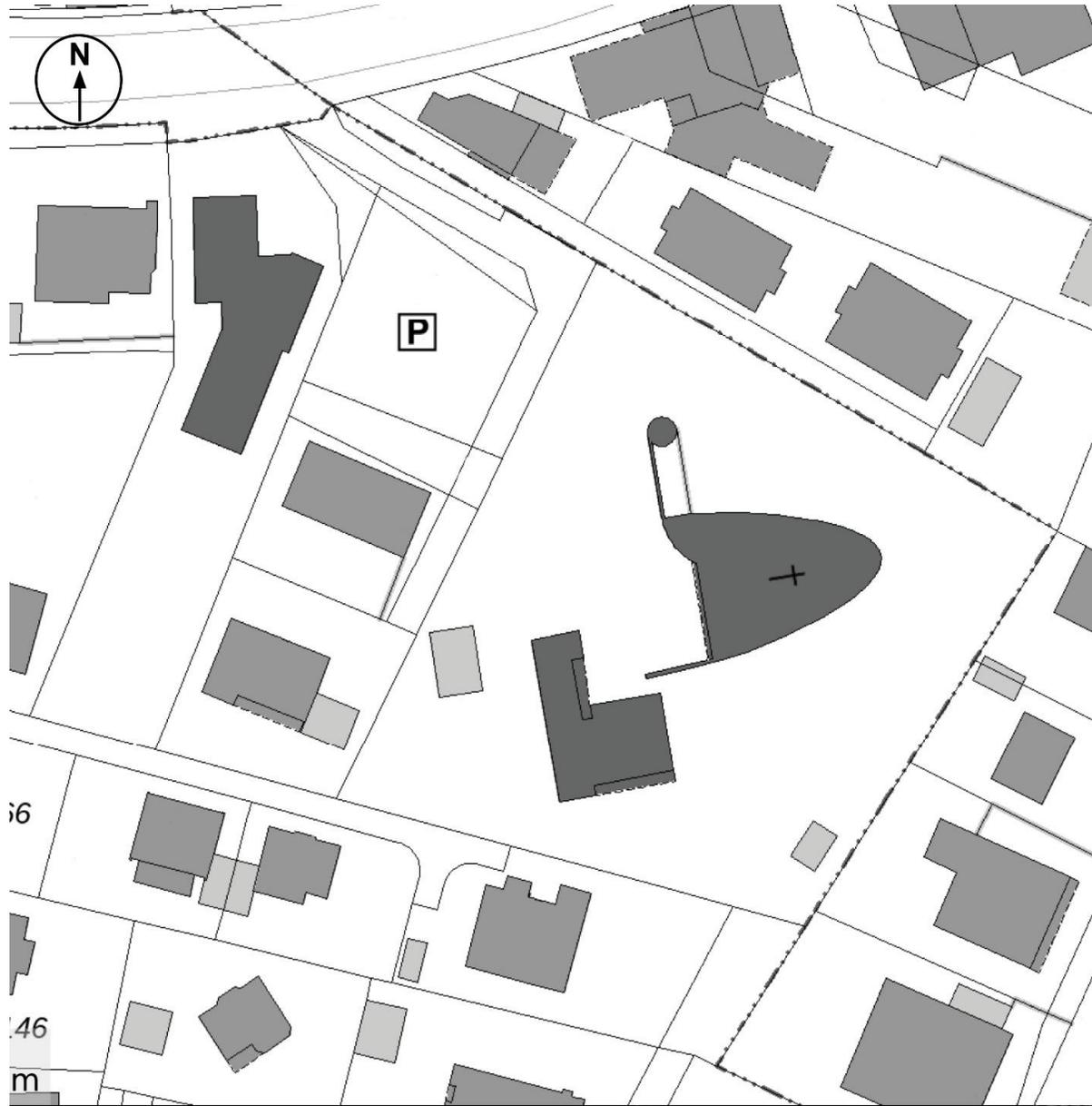
## Szenario 1 Gebäude Volberg

### Wohnhaus, ehem. Küsterhaus

2026 - 2035 70.000,- € (Sanierung)

### Pfarrhaus

2026 - 2035 260.000,- € (Sanierung)



**BESTAND**

**RÖSRATH**

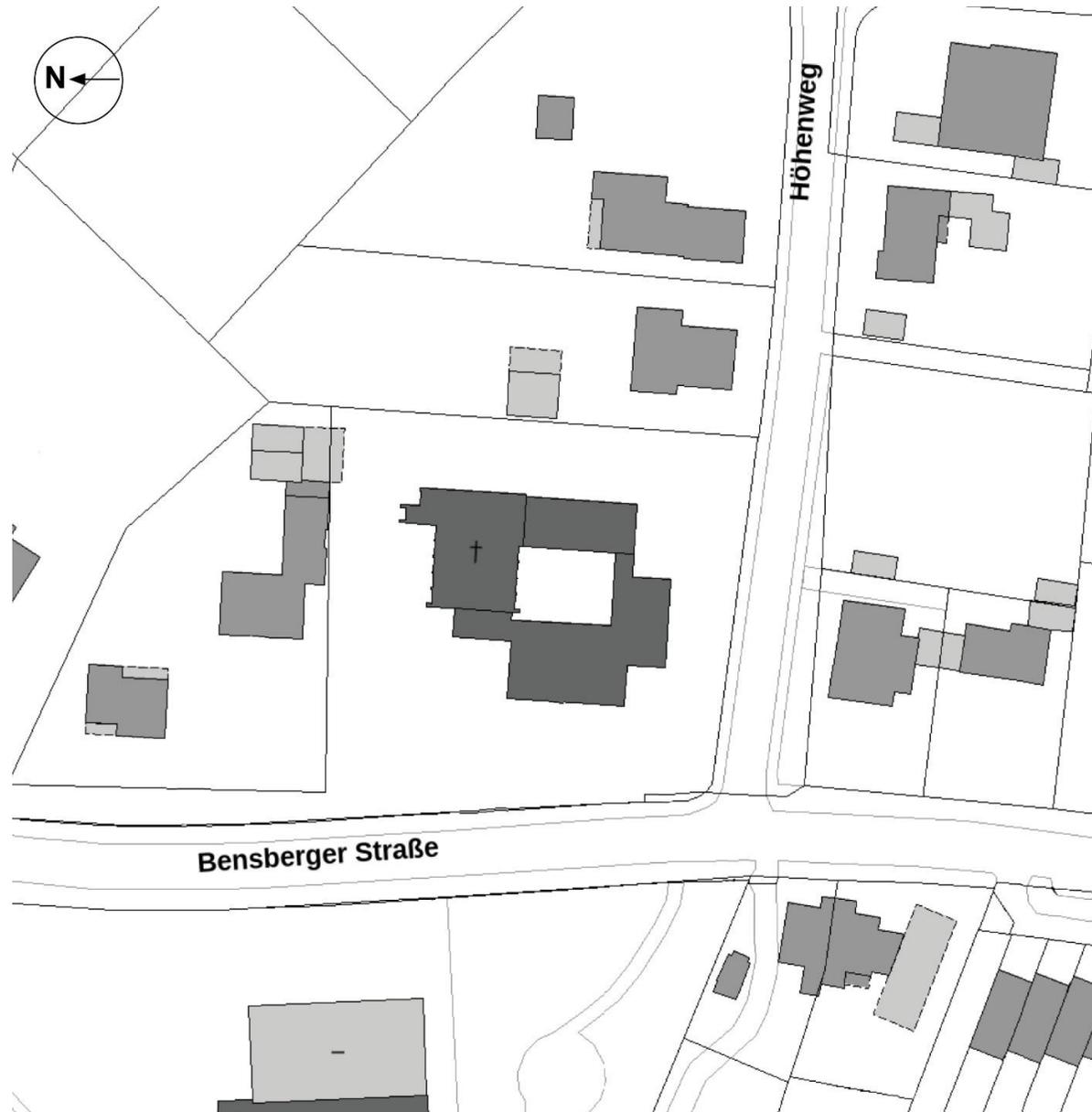
## **Szenario 1 Gebäude Rösrath**

### **Versöhnungskirche mit Gemeindezentrum**

**2026 - 2035 400.000,- € (Sanierung)**

### **Pfarrhaus mit Büro**

**2026 - 2035 200.000,- € (Sanierung)**



**BESTAND**

**FORSBACH**

## **Szenario 1 Gebäude Forsbach**

### **Christuskirche mit Gemeindezentrum**

**2026 - 2035 450.000,- € (Sanierung)**

### **Wohnhaus mit Gemeindebüro**

**2026 - 2035 130.000,- € (Sanierung)**

### **Küsterhaus**

**2026 - 2035 30.000,- € (Sanierung)**

## BESTAND

**HAUS FRANKEN  
HAUPTSTRASSE 204**



## **Szenario 1 Haus Franken, Hauptstraße 204**

### **Wohnen und Diakonie Sozialstation**

**2026 - 2035 150.000,- € (Sanierung)**



## BESTAND

## WOHNHAUS IM WINKEL 4

## Szenario 1 Wohnhaus, Im Winkel 4

### Wohnhaus

2026 - 2035 90.000,- € (Sanierung)



**BESTAND**

**WOHNHAUS  
HEIDEWEG**

## Szenario 1 Wohnhaus, Heideweg 13

### Wohnhaus

2026 - 2035 90.000,- € (Sanierung)

# Szenario 1

## Personal

## Szenario 1 Stellen Pfarrdienst

2022 3

2023 2

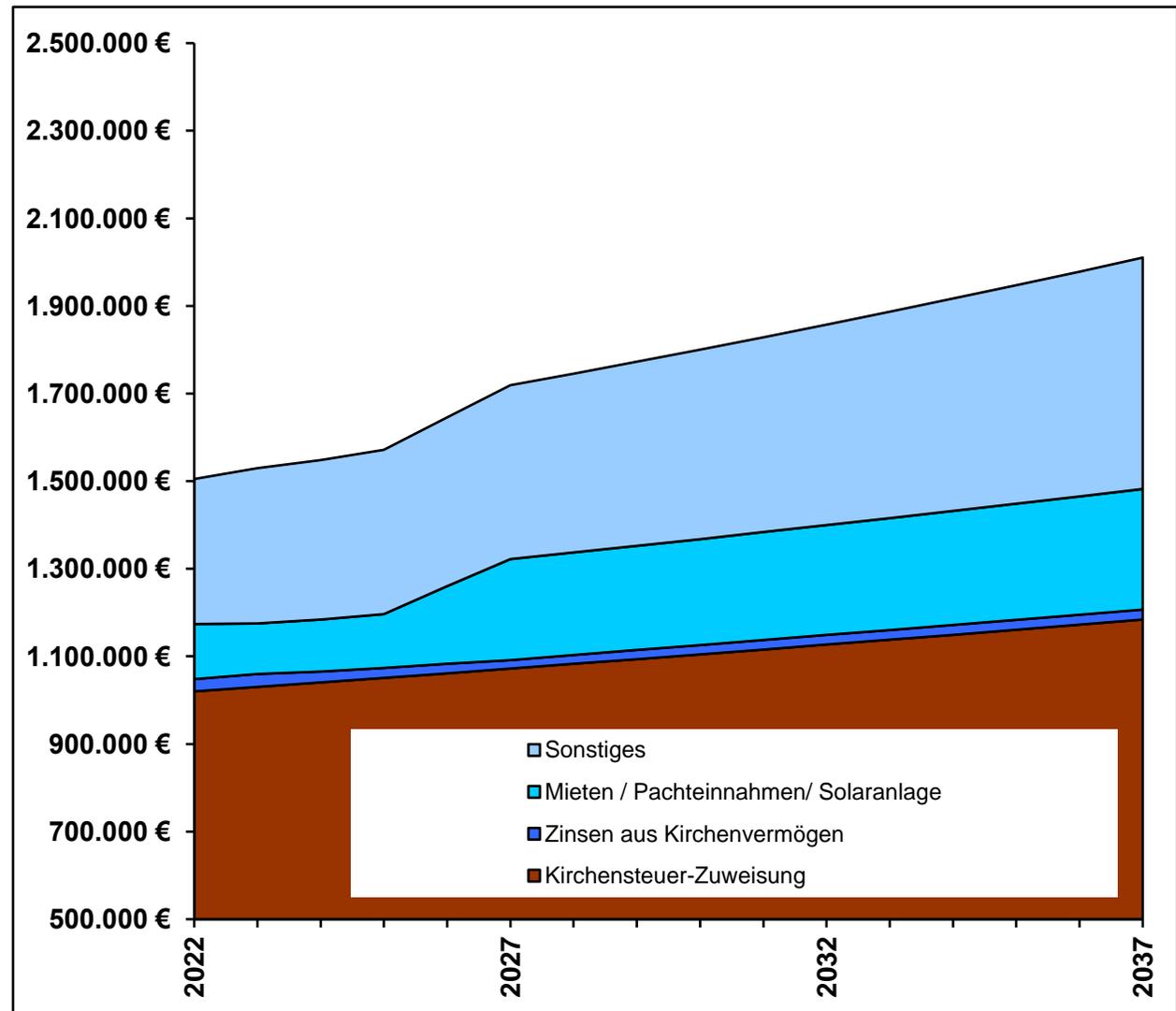
## Szenario 1 Stellen Küsterdienst

2022 4

2023 3

# Szenario 1 Einnahmen

<b>2022</b>	<b>1.504.529 €</b>
Sonstiges	330.795 €
Mieten / Pacht	125.734 €
Zinsen	28.000 €
Kirchensteuern	1.020.000 €
<b>2027</b>	<b>1.719.250 €</b>
Sonstiges	396.883 €
Mieten / Pacht	230.910 €
Zinsen	19.427 €
Kirchensteuern	1.072.030 €
<b>2032</b>	<b>1.857.572 €</b>
Sonstiges	457.843 €
Mieten / Pacht	250.833 €
Zinsen	22.181 €
Kirchensteuern	1.126.715 €
<b>2037</b>	<b>2.010.420 €</b>
Sonstiges	528.506 €
Mieten / Pacht	274.857 €
Zinsen	22.869 €
Kirchensteuern	1.184.188 €



# Szenario 1 Ausgaben

**2022** -1.602.310 €

Sonstiges	332.522 €
Gebäude	283.235 €
Zinsen und Tilgungen	30.730 €
Personalkosten	955.823 €

**2027** -1.883.990 €

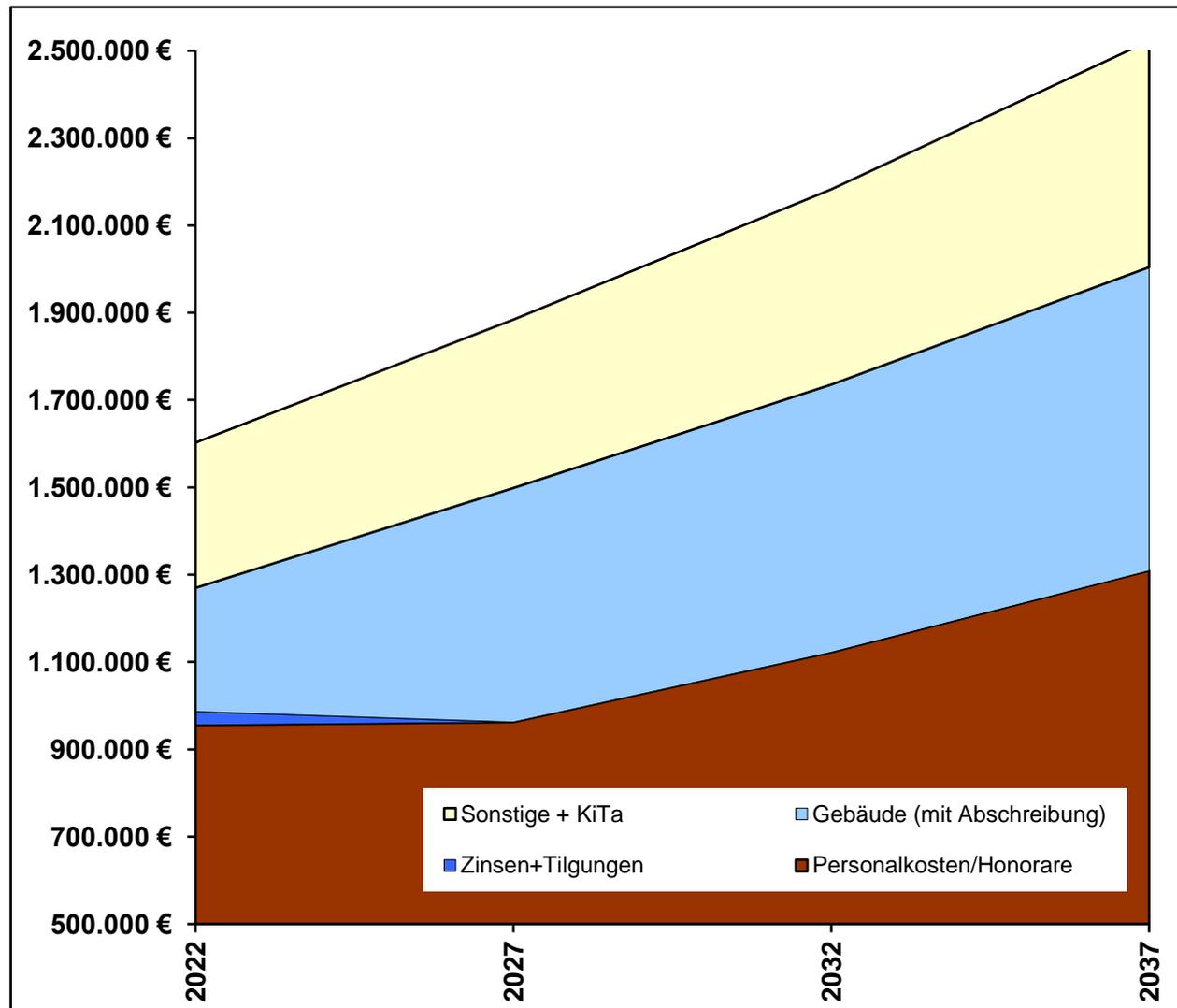
Sonstiges	385.484 €
Gebäude	535.961 €
Zinsen und Tilgungen	0 €
Personalkosten	962.545 €

**2032** -2.182.629 €

Sonstiges	446.882 €
Gebäude	613.596 €
Zinsen und Tilgungen	0 €
Personalkosten	1.122.151 €

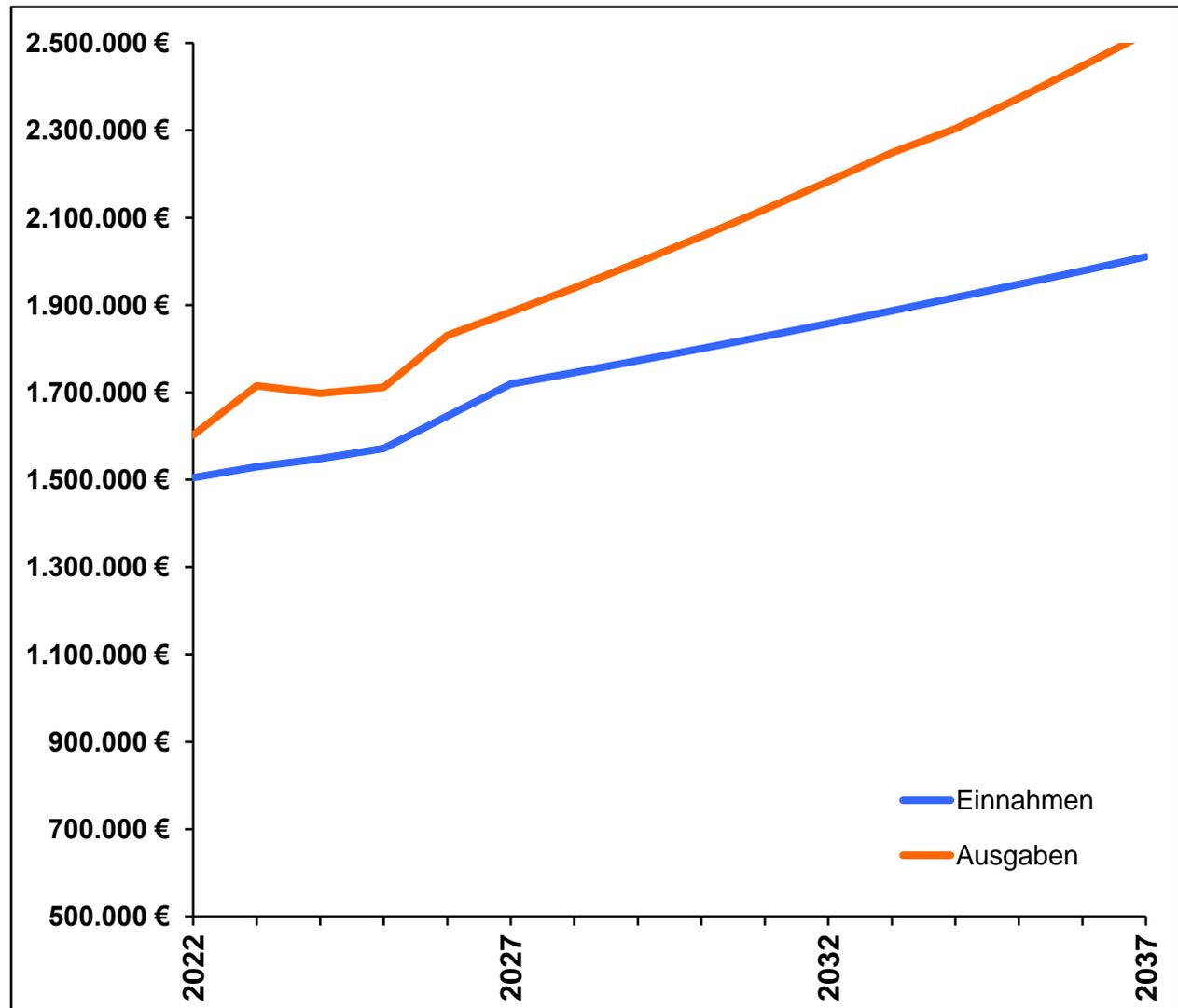
**2037** -2.522.453 €

Sonstiges	518.058 €
Gebäude	695.088 €
Zinsen und Tilgungen	0 €
Personalkosten	1.309.307 €



# Szenario 1 Haushalt

<b>2022</b>	<b>-98.000 €</b>
Einnahme	1.504.529 €
Ausgabe	1.602.310 €
<b>2027</b>	<b>-165.000 €</b>
Einnahme	1.719.250 €
Ausgabe	1.883.990 €
<b>2032</b>	<b>-325.000 €</b>
Einnahme	1.857.572 €
Ausgabe	2.182.629 €
<b>2037</b>	<b>-512.000 €</b>
Einnahme	2.010.420 €
Ausgabe	2.522.453 €



## **Szenario 1 Bewertung**

**Es werden 2023 eine Pfarrstelle und eine Küsterstelle abgebaut.**

**Das Gemeindehaus Volberg wird aufgegeben.**

**Neubau KITA und Untergeschoss Baumhofshaus in Volberg werden mit Mitteln der Fluthilfe NRW realisiert.**

**Ein treibhausgasneutraler Gebäudebetrieb der gemeindlich genutzten Gebäude ist nicht gewährleistet.**

**Das Haushaltsdefizit steigt dennoch kontinuierlich an.  
Spätestens im Jahr 2035 sind alle Rücklagen aufgebraucht.**

**Szenario 1 ist keine zukunftsweisende Lösung für die Gemeinde.**

# Szenario 2

## "Zukunft 2025"

# Szenario 2

## Gebäude

## Szenario 2 Gebäude Volberg

### Baumhofshaus

2024 - 2026 30.000,- € (Umbau für Gemeindebüro)

2026 - 2030 180.000,- €

(zusätzl. Sanierungsaufwand treibhausgasneutraler Gebäudebetrieb, 80%)

PV-Anlage mit Stromspeicher, Geothermie, Fußbodenheizung, neue Fenster  
Dämmung von Dach und Wänden

### Pfarrhaus

ab 2026 Verkauf oder freie Vermietung (im Falle von Auszug Familie Rusch)

oder

### Pfarrhaus

ab 2035 Verkauf oder freie Vermietung (Dienstende Pfarrer Rusch)

## Szenario 2 Gebäude Rösrath

### Versöhnungskirche mit Gemeindezentrum

2025 - 2030 720.000,- €

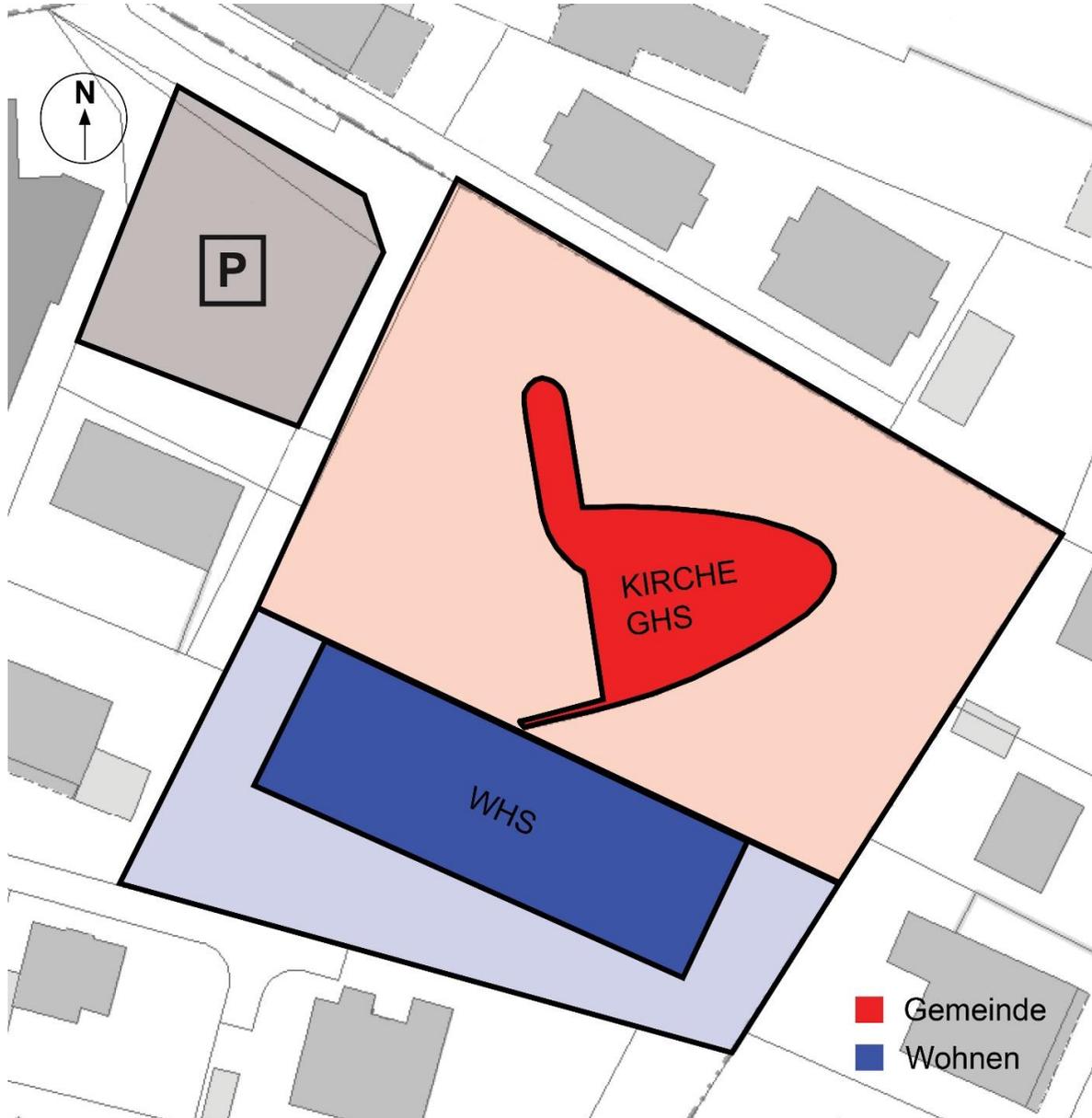
(zusätzl. Sanierungsaufwand treibhausgasneutraler Gebäudebetrieb)

Stromspeicher PV-Anlage, Geothermie, Dämmebene vor Glasbausteinwänden  
neue Fenster mit alter Kunstverglasung, Dämmung von Dach und Wänden

### Pfarrhaus mit Büro

2027 60.000,- € (Abbruch)

2027 - 2031 36.000,- € (Kosten jährlich für Interimslösung)



**SZENARIO 2**

**RÖSRATH**

**GEMEINDE**

**NEUBAU  
WOHNGBAEUDE**

## Szenario 2 Ersatzneubau Rösrath

### Neubau "Wohnen im Alter"

2024	Machbarkeitsstudie
2025 - 2026	Genehmigungsplanung
2027 - 2031	Realisierung

### Finanzierungsbeispiel

Gesamtkosten	4.000.000 €
Eigenkapital aus Immobilienverkäufen	1.100.000 €
Darlehen	2.900.000 €

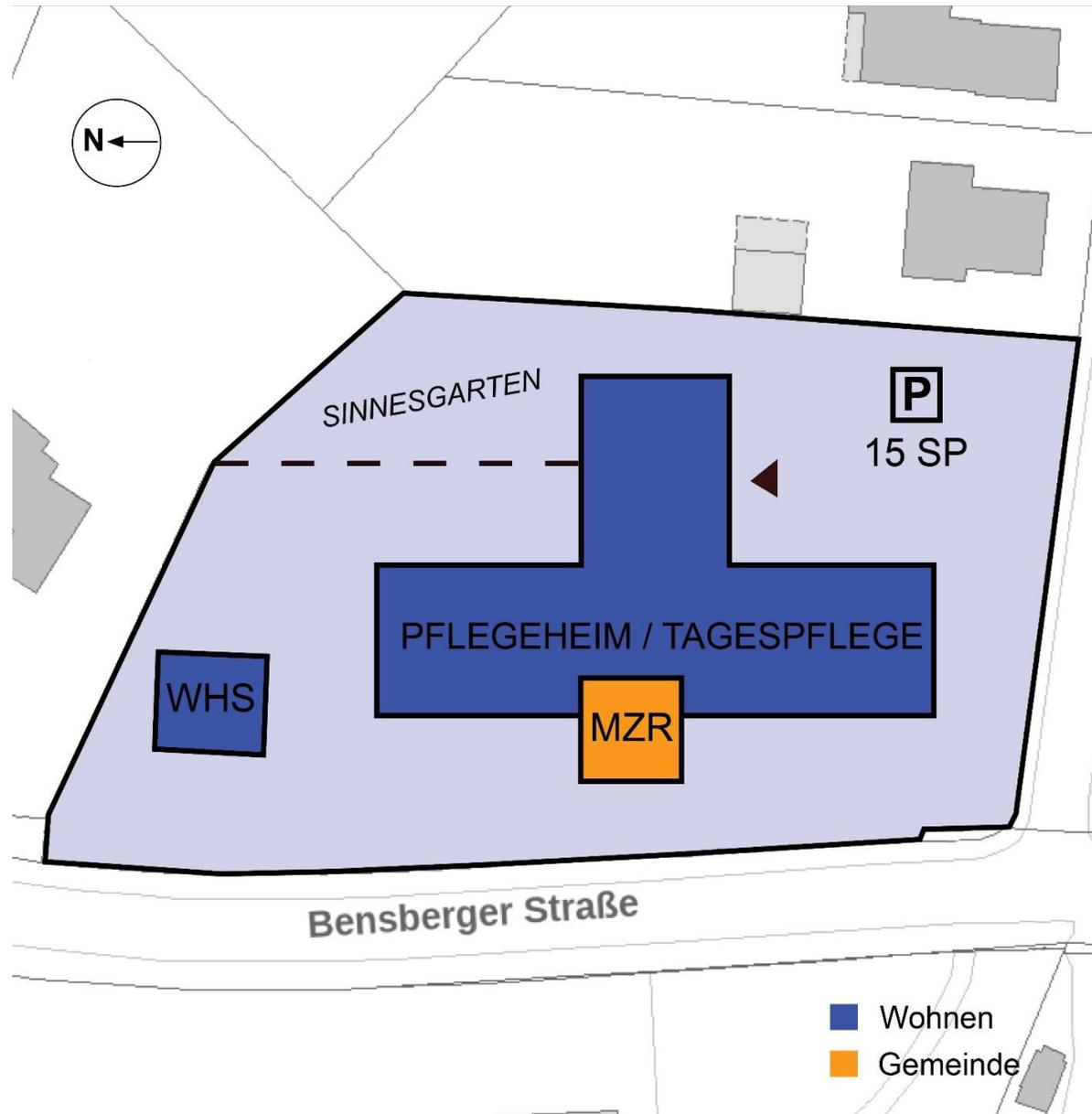
Einnahme für die Gemeinde nach Abtrag des Darlehens:

Mieten in Höhe von ca. 150.000,- € (nach Abzug Aufwand, zuzüglich Index)

## Szenario 2 Neubau "Wohnen im Alter" Rösrath

### Beispiel Wirtschaftlichkeitsermittlung (Machbarkeitsstudie notwendig)

<b>Gesamtkosten</b>		<b>4.000.000,00 €</b>		
<b>Eigenkapital</b>		<b>1.100.000,00 €</b>		
<b>Darlehen</b>		<b>2.900.000,00 €</b>		
<b>Kostenschlüssel</b>		<b>3.077 € / m<sup>2</sup> BGF</b>		
<b>Bruttogrundfläche</b>		<b>1.300 m<sup>2</sup> BGF</b>		
<b>Nettofläche</b>		<b>1.100 m<sup>2</sup></b>		
<b>Miefläche</b>		<b>1.100 m<sup>2</sup></b>	<b>2040</b>	<b>25% Index</b>
<b>Mieteinnahme</b>	<b>15,00 €</b>	<b>198.000 € / Jahr</b>		<b>248.000 € / Jahr</b>
<b>Zins + Tilgung</b>	<b>5,5%</b>	<b>-160.000 € / Jahr</b>		<b>-160.000 € / Jahr</b>
<b>Substanzerhalt</b>	<b>10,00 €</b>	<b>-13.000 € / Jahr</b>		<b>-16.000 € / Jahr</b>
<b>Verw./ Wag./ So</b>	<b>5,0%</b>	<b>-10.000 € / Jahr</b>		<b>-12.000 € / Jahr</b>
<b>Abschreibung</b>	<b>50</b>	<b>-22.000 € / Jahr</b>		<b>-22.000 € / Jahr</b>
		<b>-7.000 € / Jahr</b>		<b>38.000 € / Jahr</b>



**SZENARIO 2**

**FORSBACH**

**ERBPACHT**

**SOZIALER INVESTOR**

**NEUBAU Z.B.  
STATIONÄRE PFLEGE/  
TAGESPFLEGE/  
SENIOREN-WOHNEN/  
QUARTIERSTREFF/  
FAMILIENCAFÉ/  
MEHRZWECKRAUM (MRZ)  
MZR = EV. GEMEINDE**



**SZENARIO 2**

**FORSBACH**

**VARIANTE 1**

**ERBPACHT**

**STADT RÖSRATH**

**SPIELPLATZ**



**SZENARIO 2**

**FORSBACH**

**VARIANTE 2**  
**ERBPACHT**

**INVESTOR\*IN**

**STATIONÄRES HOSPIZ**  
**oder**  
**K.O.T. (KOMMUNE)**



**SZENARIO 2**

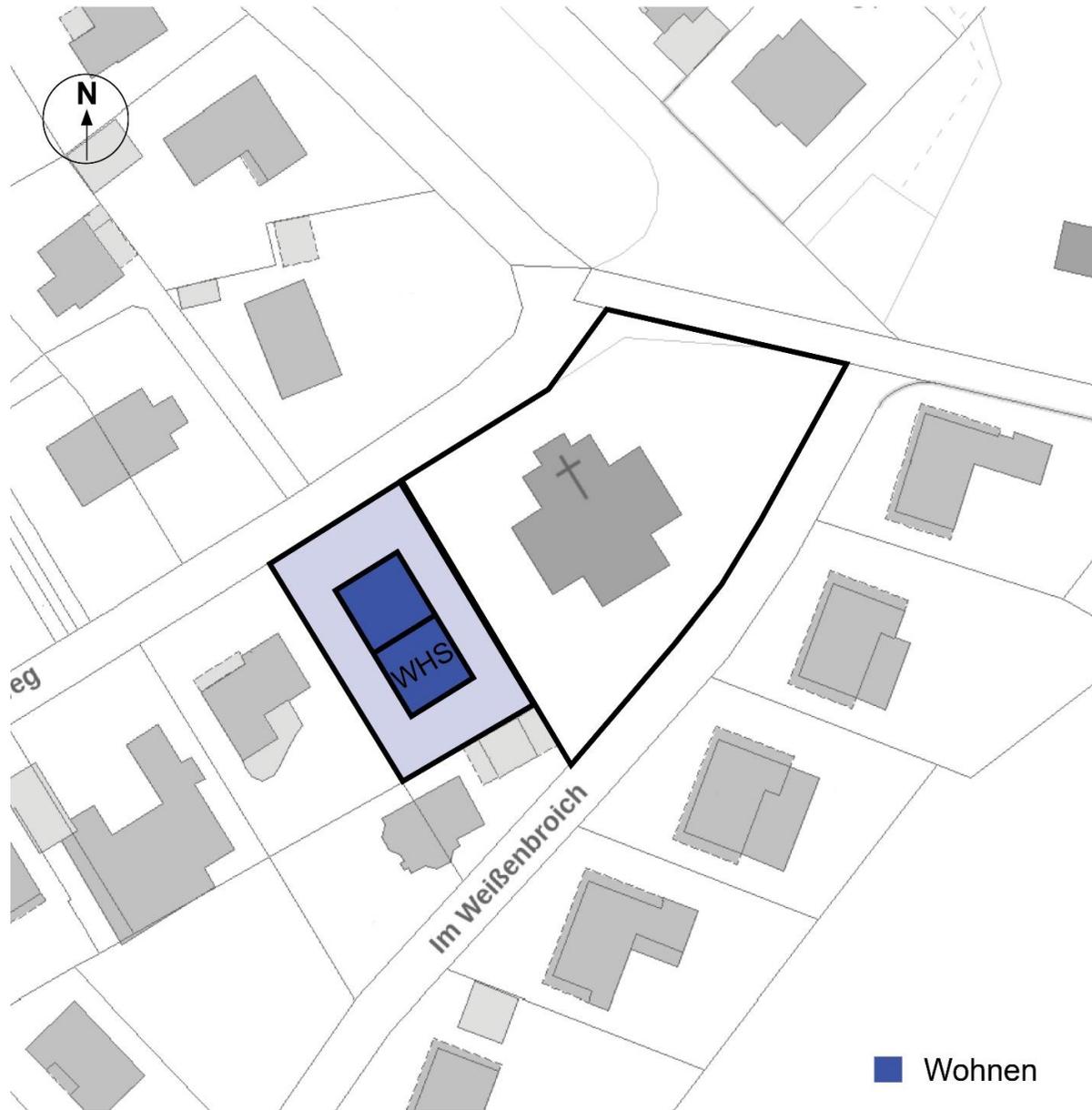
**FORSBACH**

**VARIANTE 3**

**ERBPACHT**

**INVESTOR\*IN**

**WOHNEN**



**SZENARIO 2**

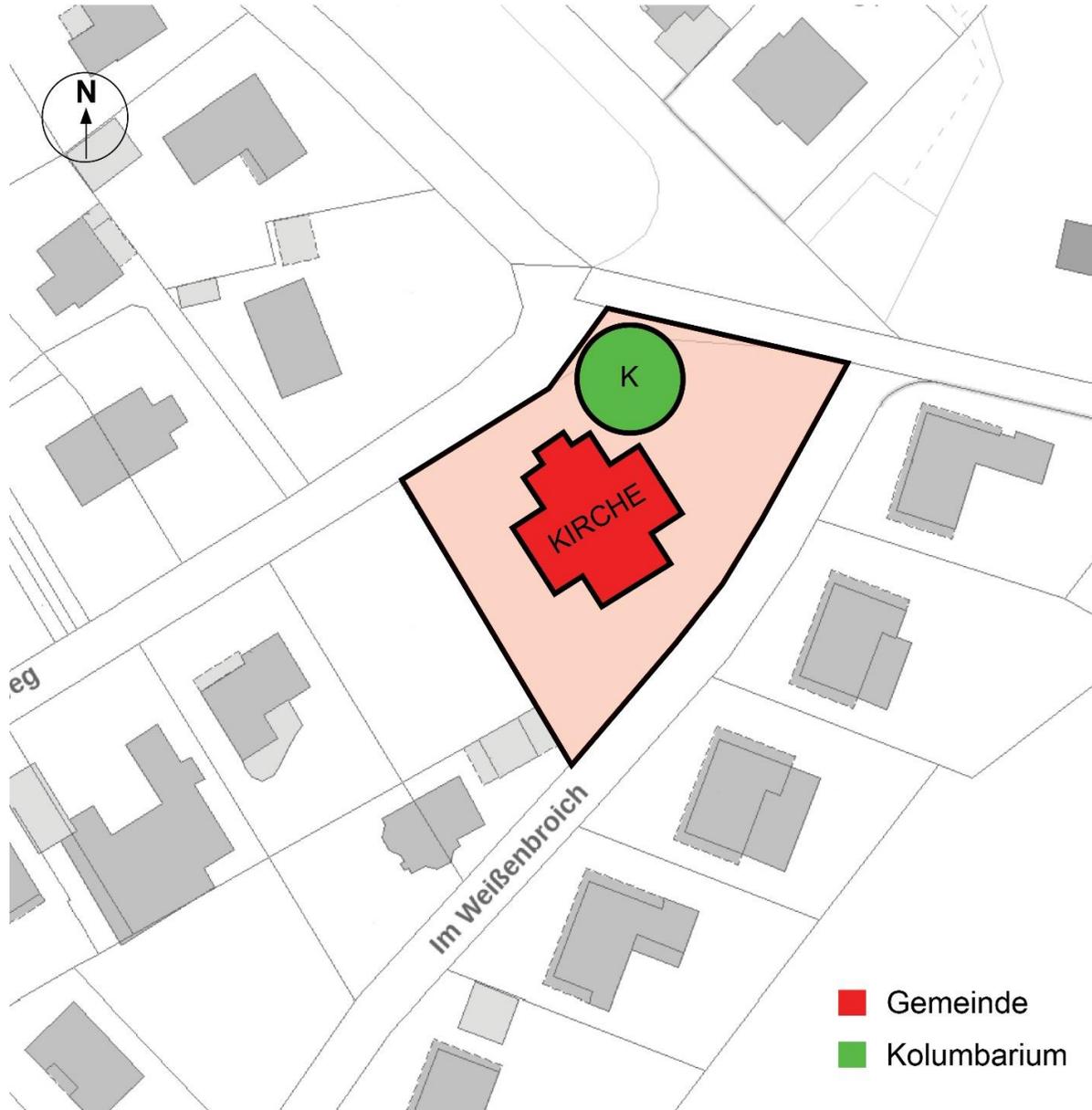
**KLEINEICHEN**

**ERBPACHT**

**INVESTOR**

**WOHNEN**

■ Wohnen



## SZENARIO 2

**KREUZKIRCHE  
KLEINEICHEN**

**GEMEINDE**

**KOLUMBARIUM  
AUSSENBEREICH**

## **Szenario 2 Kolumbarium Kreuzkirche, Kleineichen, Eiserweg**

**Der Haushalt Kolumbarium gemäß Friedhofssatzung ist nicht Gegenstand dieser Analyse.**

**Der Schuldendienstes für das Kolumbarium ist im Jahr 2025 abgetragen.**

**Es werden jährlich ca. 20 Grabstellen neu vergeben.**

**Eine Neukalkulation der Gebühren zur Finanzierung der Sanierungskosten wird dringend empfohlen.**

**2025 - 2035 Kreuzkirche**

**160.000,- € (Sanierung)**

**(ohne Herstellung treibhausgasneutraler Gebäudebetrieb)**

# Szenario 2

## Personal

## Szenario 2 Stellen Pfarrdienst

<b>2022</b>	<b>3</b>	
<b>2023</b>	<b>2</b>	
<b>2031</b>	<b>1,75</b>	<b>(gemäß Pfarrstellenrahmenplanung Kirchenkreis)</b>

## Szenario 2 Stellen Küsterdienst

2022 4

2024 3

2025 2

### Hausmeister- und Reinigungsdienste

2025 1

### Hilfskraft (z.B. Minijob, Bundesfreiwilligendienst, u.a.)

2025 1

## Szenario 2 Stellen Pädagogik, Kinder und Jugend

2022	0,5	Kinder/ K.O.T
	0,5	Kinder/ K.O.T
2024	0,5	Kinder und Jugend, <u>neue Stelle</u>
2024	0,5	Koordination Ehrenamt, <u>neue Stelle</u>
2025	0	Kinder - K.O.T

## **Szenario 2 Stellen Pädagogik, Leben im Alter**

<b>2022</b>	<b>1</b>	<b>Senior*innen (Zuschuss Stadt Rösrath)</b>
<b>2024</b>	<b>1</b>	<b>Senior*innen (50% Finanzierung Stadt Rösrath)</b>

## Szenario 2 Kirchenmusik

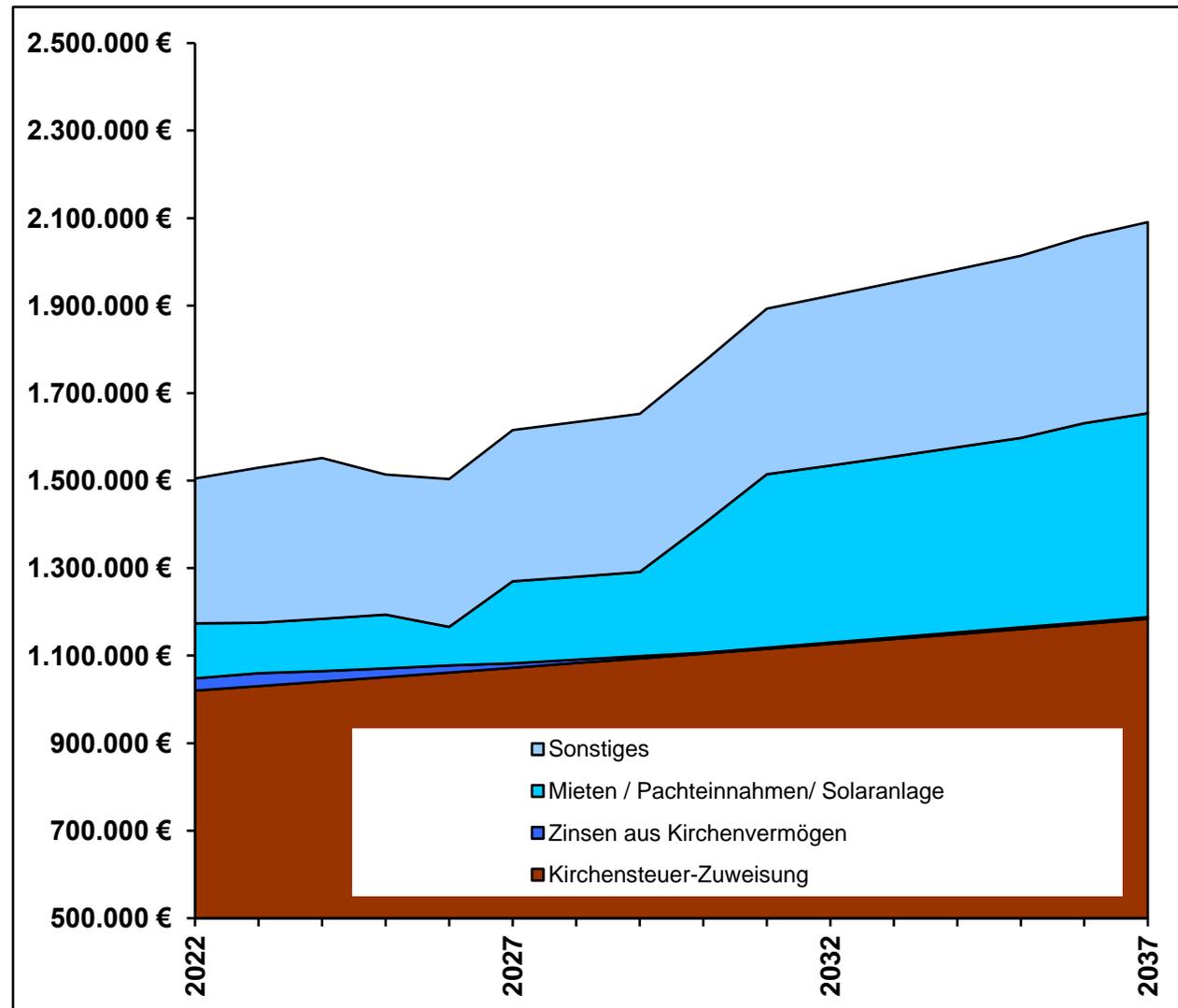
<b>2022</b>	<b>1</b>	<b>B - Stelle</b>
	<b>0,25</b>	<b>C - Stelle</b>
<b>ab 2025</b>		<b>Es werden Drittmittel in Höhe von 3.600,- € jährlich (Beiträge Chormitglieder, Spenden, Förderverein, u.a.) zusätzlich beschafft</b>
<b>2036</b>	<b>0,75</b>	<b>B - Stelle</b>
		<b>25% weniger durch Aufgabenreduzierung bzw. Kooperation Nachbargemeinden</b>
	<b>0,25</b>	<b>C - Stelle</b>

## **Szenario 2    Sonstige Maßnahmen**

- 2026            Proprium Diakonie Sozialstation beträgt jährlich 30.000,- € (ohne Index)**
- 2028            Entfall der Archivar\*innenstelle, Übergabe Archiv an Kirchenkreis, u.a.**
- 2030            Reduzierung der beiden Verwaltungsstellen einmalig um 10%**
- 2032            Reduzierung Sonstige Kosten um jährlich 3%**

## Szenario 2 Einnahmen

<b>2022</b>	<b>1.504.529 €</b>
Sonstiges	330.795 €
Mieten / Pacht	125.734 €
Zinsen	28.000 €
Kirchensteuern	1.020.000 €
<b>2027</b>	<b>1.615.611 €</b>
Sonstiges	345.564 €
Mieten / Pacht	187.656 €
Zinsen	10.362 €
Kirchensteuern	1.072.030 €
<b>2032</b>	<b>1.922.612 €</b>
Sonstiges	387.917 €
Mieten / Pacht	404.630 €
Zinsen	3.351 €
Kirchensteuern	1.126.715 €
<b>2037</b>	<b>2.090.808 €</b>
Sonstiges	437.010 €
Mieten / Pacht	465.571 €
Zinsen	4.039 €
Kirchensteuern	1.184.188 €



## Szenario 2 Ausgaben

### 2022 **-1.602.310 €**

Sonstiges	332.522 €
Gebäude	283.235 €
Zinsen und Tilgungen	30.730 €
Personalkosten	955.823 €

### 2027 **-1.543.191 €**

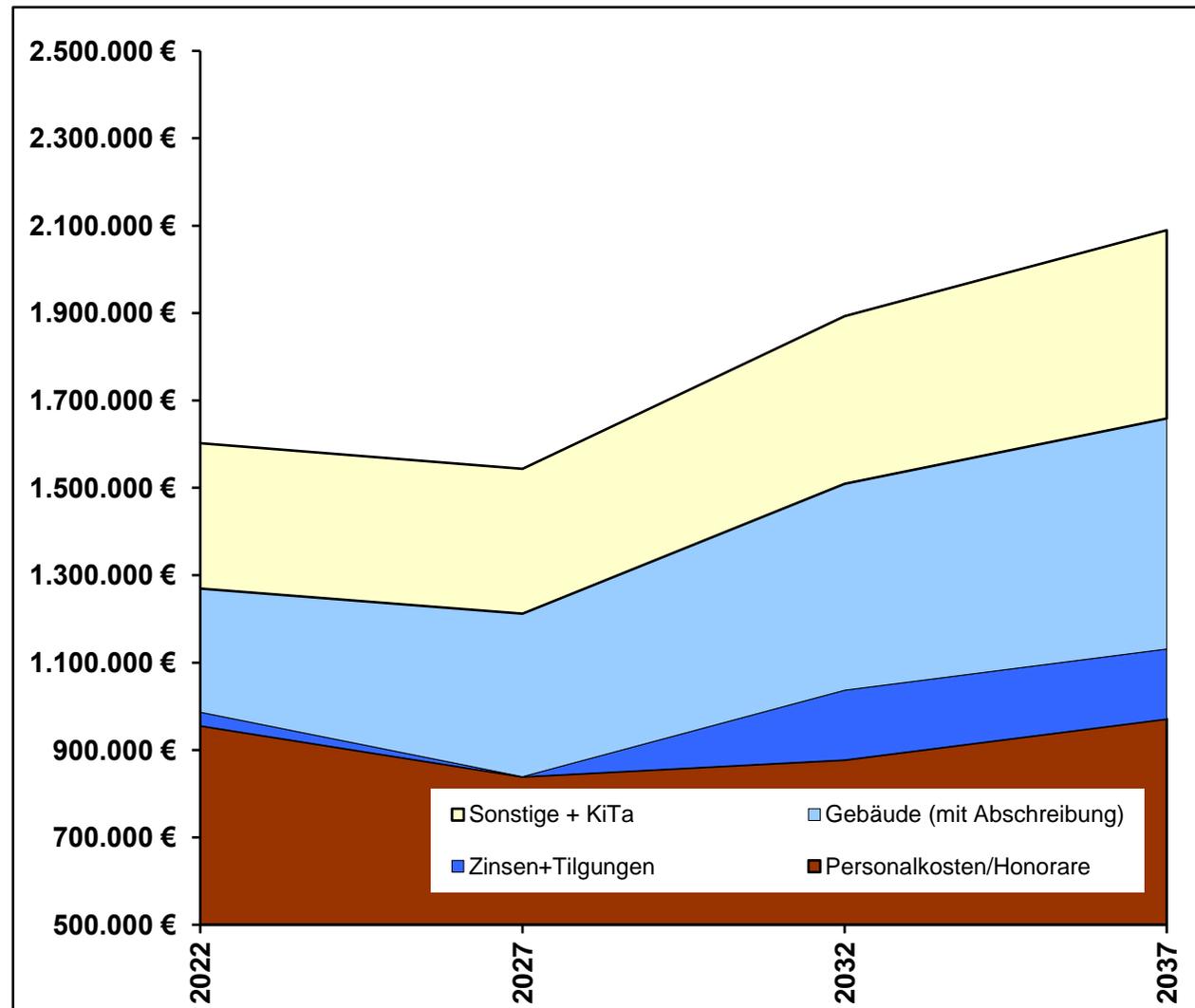
Sonstiges	331.118 €
Gebäude	373.104 €
Zinsen und Tilgungen	0 €
Personalkosten	838.969 €

### 2032 **-1.893.039 €**

Sonstiges	383.856 €
Gebäude	472.424 €
Zinsen und Tilgungen	159.500 €
Personalkosten	877.258 €

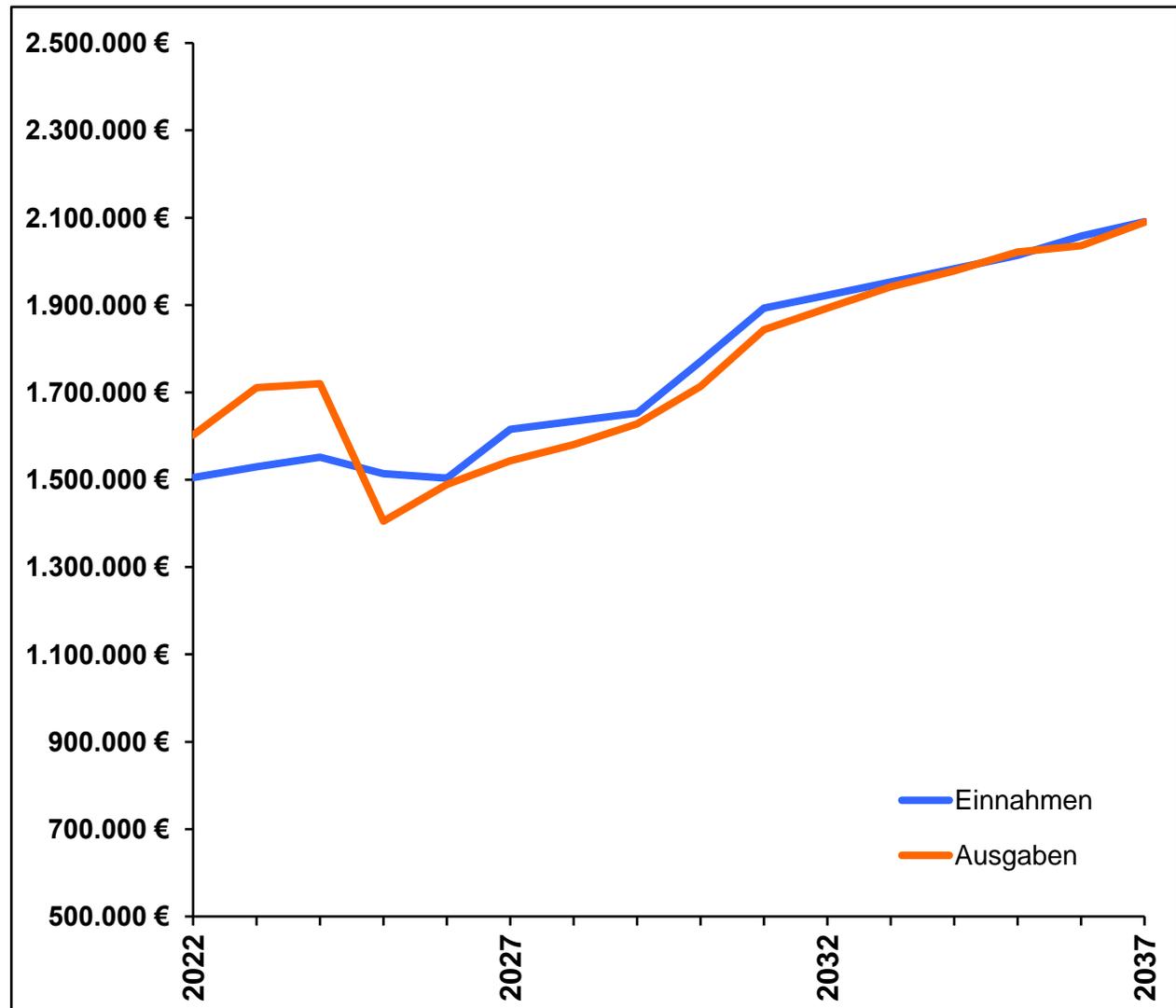
### 2037 **-2.089.729 €**

Sonstiges	431.097 €
Gebäude	527.713 €
Zinsen und Tilgungen	159.500 €
Personalkosten	971.419 €



## Szenario 2 Haushalt

<b>2022</b>	<b>-98.000 €</b>
Einnahme	1.504.529 €
Ausgabe	1.602.310 €
<b>2027</b>	<b>72.000 €</b>
Einnahme	1.615.611 €
Ausgabe	1.543.191 €
<b>2032</b>	<b>30.000 €</b>
Einnahme	1.922.612 €
Ausgabe	1.893.039 €
<b>2037</b>	<b>1.000 €</b>
Einnahme	2.090.808 €
Ausgabe	2.089.729 €



## **Szenario 2 Bewertung**

**Liegenschaften, die nicht der gemeindlichen Nutzung dienen, werden hinsichtlich ihrer Potentiale entwickelt, gemäß den Vorgaben der Landessynode 2023.**

**Die Liegenschaft in Forsbach (Kirche mit Gemeindehaus und Wohnhäuser) wird mit der Auflage verpachtet, dass die Gemeinde dort zukünftig einen Mehrzweckraum nutzt.**

**Zwei Wohnhäuser werden verkauft. Die Einnahmen werden gewinnorientiert investiert. Der Neubau von Mietflächen in Rösrath und die Bebauung des Spielplatzes in Forsbach erzielen Einnahmen für die langfristige Haushaltskonsolidierung.**

**Das Gemeindebüro zieht zunächst in das Baumhofshaus und dann nach Rösrath um.**

**Die beiden KiTa´s gewährleisten weiterhin die Sichtbarkeit evangelischen Lebens.**

**Das Kolumbarium könnte erweitert werden und ergänzt das Angebot der Gemeinde.**

**Die Kinder- und Jugendarbeit erhält ab 2024 durch eine neue pädagogische Stelle (50%).**

**Eine neue Stelle (50%) für die Koordination von Ehrenamtlichen wird ab 2024 eingerichtet.**

**Bereits im Jahr 2025 ist der Haushalt ausgeglichen. Szenario 2 ist mittelfristig eine gute Lösung, langfristig sind wahrscheinlich weitere Maßnahmen notwendig.**

# Szenario 3

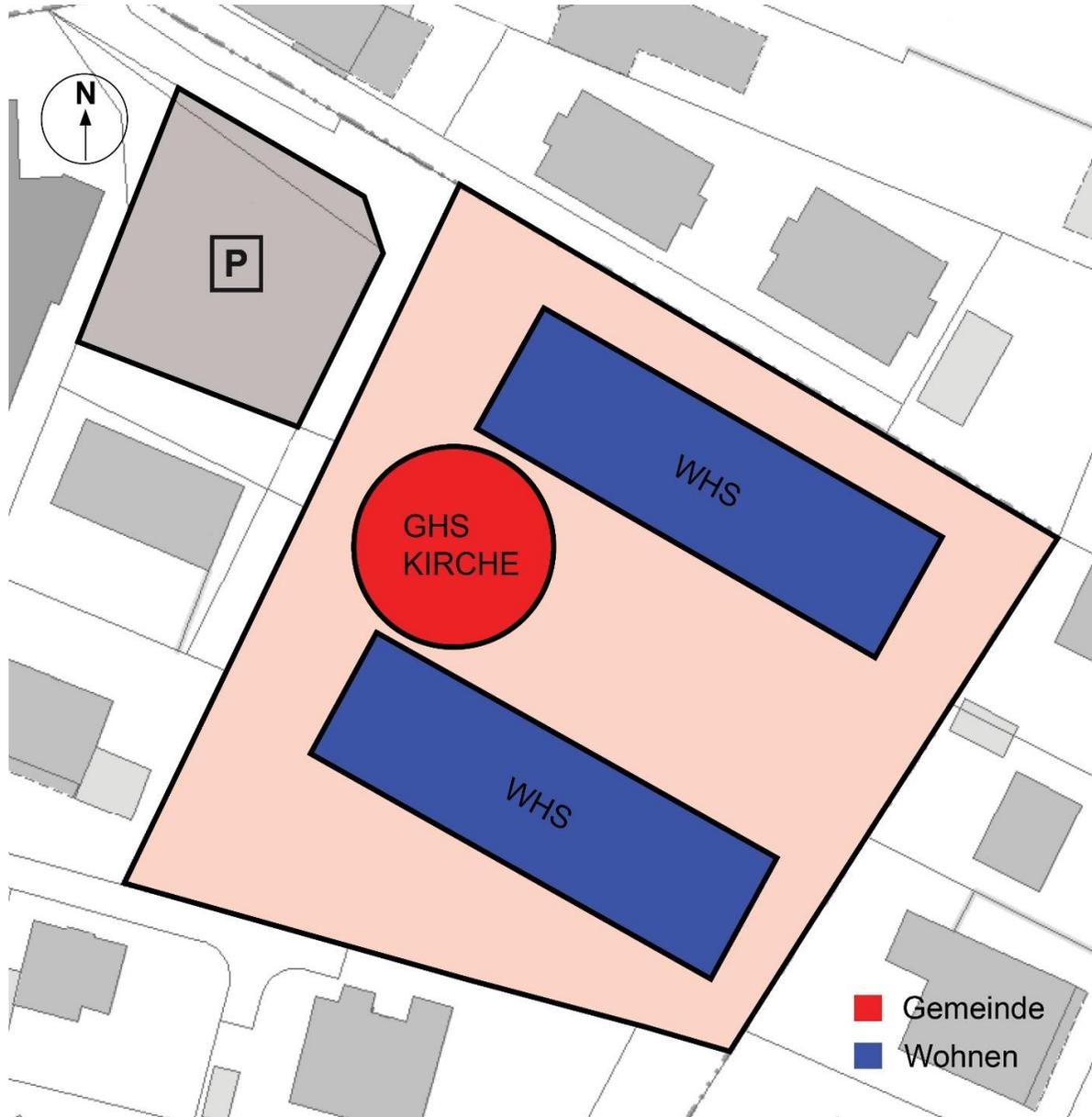
## "Zukunft 2050"

**Szenario 3**

**Szenario 2 +**

# Szenario 3

## Gebäude



### SZENARIO 3

### RÖSRATH

**NEUBAU (UMBAU?)  
KIRCHE +  
GEMEINDEHAUS +  
WOHNEN**

**GEMEINDE**

## Szenario 3 Gebäude Rösrath

- 2024 - 2031 Ersatzneubau oder Umbau Versöhnungskirche**  
Kirche, Gemeinderäume, Gemeindebüro, Wohnen "unter einem Dach"
- 2024 Machbarkeitsstudie**
- 2025 - 2026 Genehmigungsplanung**
- 2027 - 2031 Realisierung**

### Finanzierungsbeispiel

<b>Gesamtkosten</b>	<b>10.400.000 €</b>
<b>Eigenkapital aus Immobilienverkäufen</b>	<b>3.100.000 €</b>
<b>Entnahme Rücklagen</b>	<b>900.000 €</b>
<b>Darlehen</b>	<b>6.400.000 €</b>

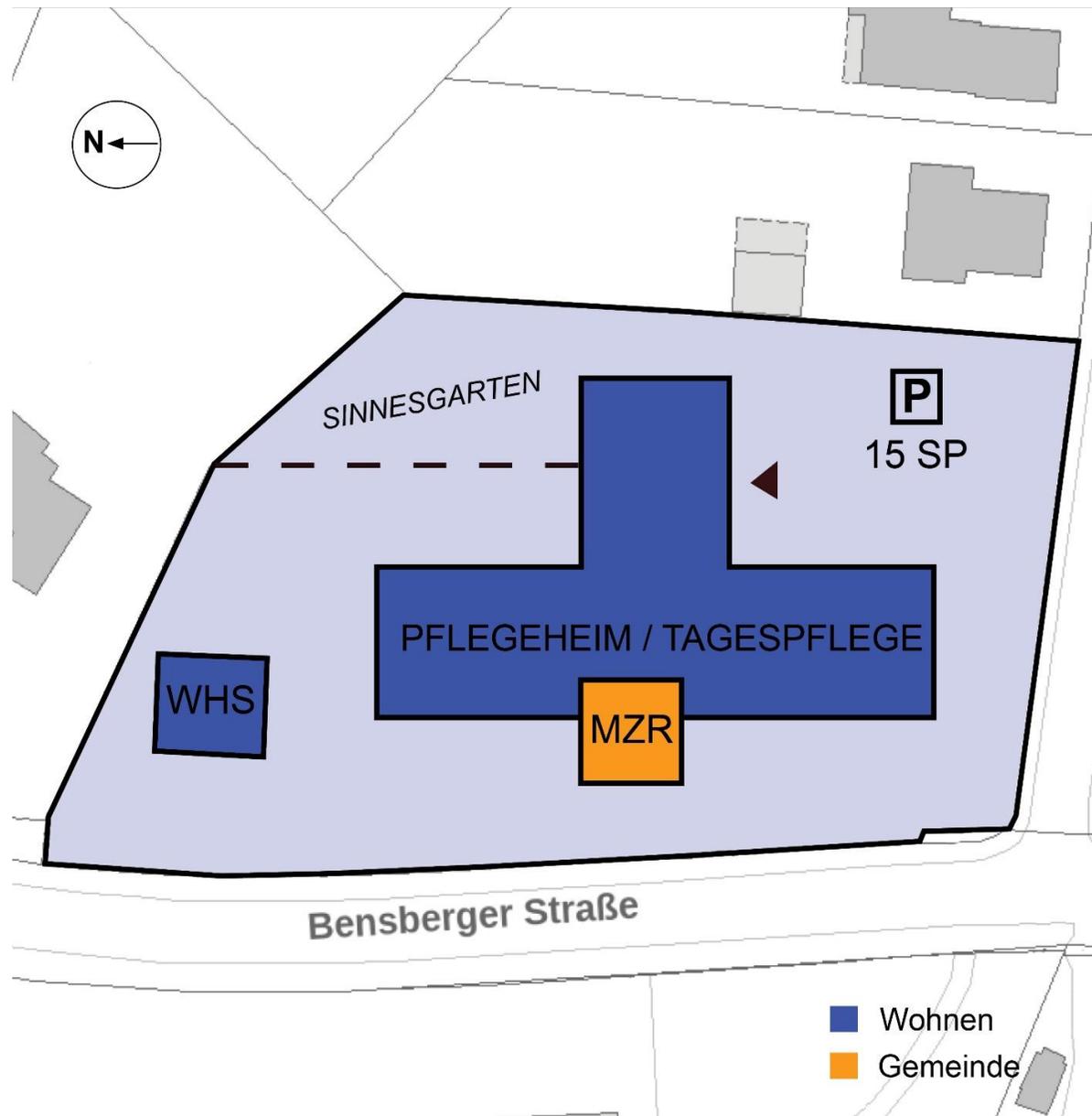
**Einnahme für die Gemeinde nach Abtrag des Darlehens:**

**Mieten in Höhe von ca. 280.000,- € (nach Abzug Aufwand, zuzüglich Index)**

## Szenario 3 Neubau "Alles unter einem Dach" Rösrath

### Beispiel Wirtschaftlichkeitsermittlung (Machbarkeitsstudie notwendig)

<b>Gesamtkosten</b>		<b>10.400.000 €</b>		
<b>Eigenkapital</b>		<b>4.000.000 €</b>		
<b>Darlehen</b>		<b>6.400.000 €</b>		
<b>Kostenschlüssel</b>		<b>3.250 € / m<sup>2</sup> BGF</b>		
<b>Bruttogrundfläche</b>		<b>3.200 m<sup>2</sup> BGF</b>		
<b>Nettofläche</b>		<b>2.800 m<sup>2</sup></b>		
<b>Gemeindefläche, mit Büro</b>		<b>670 m<sup>2</sup></b>		
<b>Miefläche</b>		<b>2.130 m<sup>2</sup></b>	<b>2040</b>	<b>25% Index</b>
<b>Mieteinnahme</b>	<b>15,00 €</b>	<b>383.000 € / Jahr</b>		<b>479.000 € / Jahr</b>
<b>Zins + Tilgung</b>	<b>5,5%</b>	<b>-352.000 € / Jahr</b>		<b>-352.000 € / Jahr</b>
<b>Substanzerhalt</b>	<b>10,00 €</b>	<b>-32.000 € / Jahr</b>		<b>-40.000 € / Jahr</b>
<b>Verw./ Wa./ So.</b>	<b>5,0%</b>	<b>-19.000 € / Jahr</b>		<b>-24.000 € / Jahr</b>
<b>Abschreibung</b>	<b>75</b>	<b>-53.300 € / Jahr</b>		<b>-53.300 € / Jahr</b>
		<b>-73.300 € / Jahr</b>		<b>9.700 € / Jahr</b>



**SZENARIO 3**

**FORSBACH**

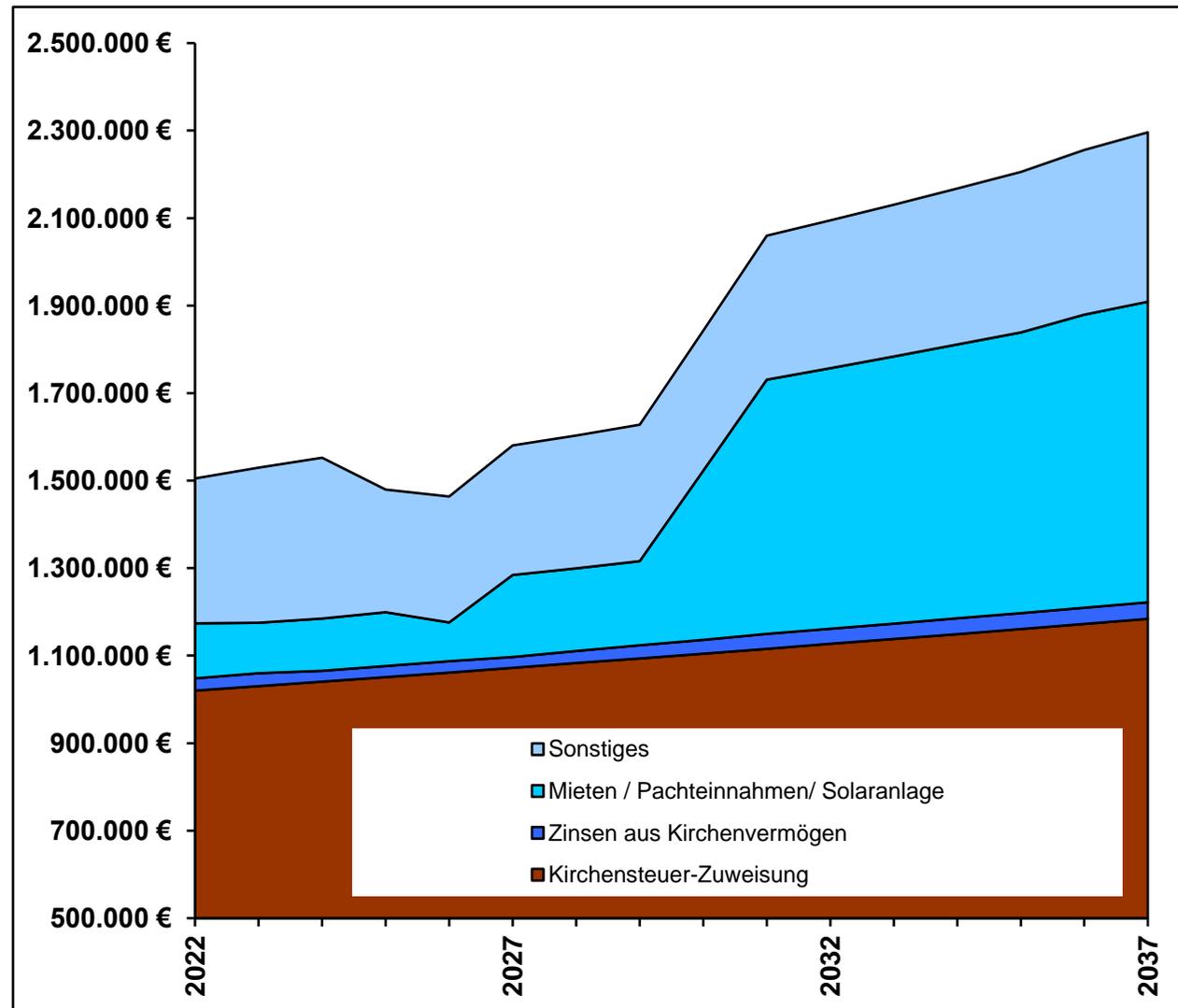
**VERKAUF**

**SOZIALER INVESTOR**

**NEUBAU Z.B.  
STATIONÄRE PFLEGE/  
TAGESPFLEGE/  
SENIOREN-WOHNEN/  
QUARTIERSTREFF/  
FAMILIENCAFÉ/  
MEHRZWECKRAUM (MRZ)  
MZR = EV. GEMEINDE**

## Szenario 3 Einnahmen

<b>2022</b>	<b>1.504.529 €</b>
Sonstiges	330.795 €
Mieten / Pacht	125.734 €
Zinsen	28.000 €
Kirchensteuern	1.020.000 €
<b>2027</b>	<b>1.580.139 €</b>
Sonstiges	295.564 €
Mieten / Pacht	187.656 €
Zinsen	24.889 €
Kirchensteuern	1.072.030 €
<b>2032</b>	<b>2.094.908 €</b>
Sonstiges	337.917 €
Mieten / Pacht	595.592 €
Zinsen	34.685 €
Kirchensteuern	1.126.715 €
<b>2037</b>	<b>2.295.928 €</b>
Sonstiges	387.010 €
Mieten / Pacht	686.948 €
Zinsen	37.781 €
Kirchensteuern	1.184.188 €



## Szenario 3 Ausgaben

### 2022 **-1.602.310 €**

Sonstiges	332.522 €
Gebäude	283.235 €
Zinsen und Tilgungen	30.730 €
Personalkosten	955.823 €

### 2027 **-1.466.566 €**

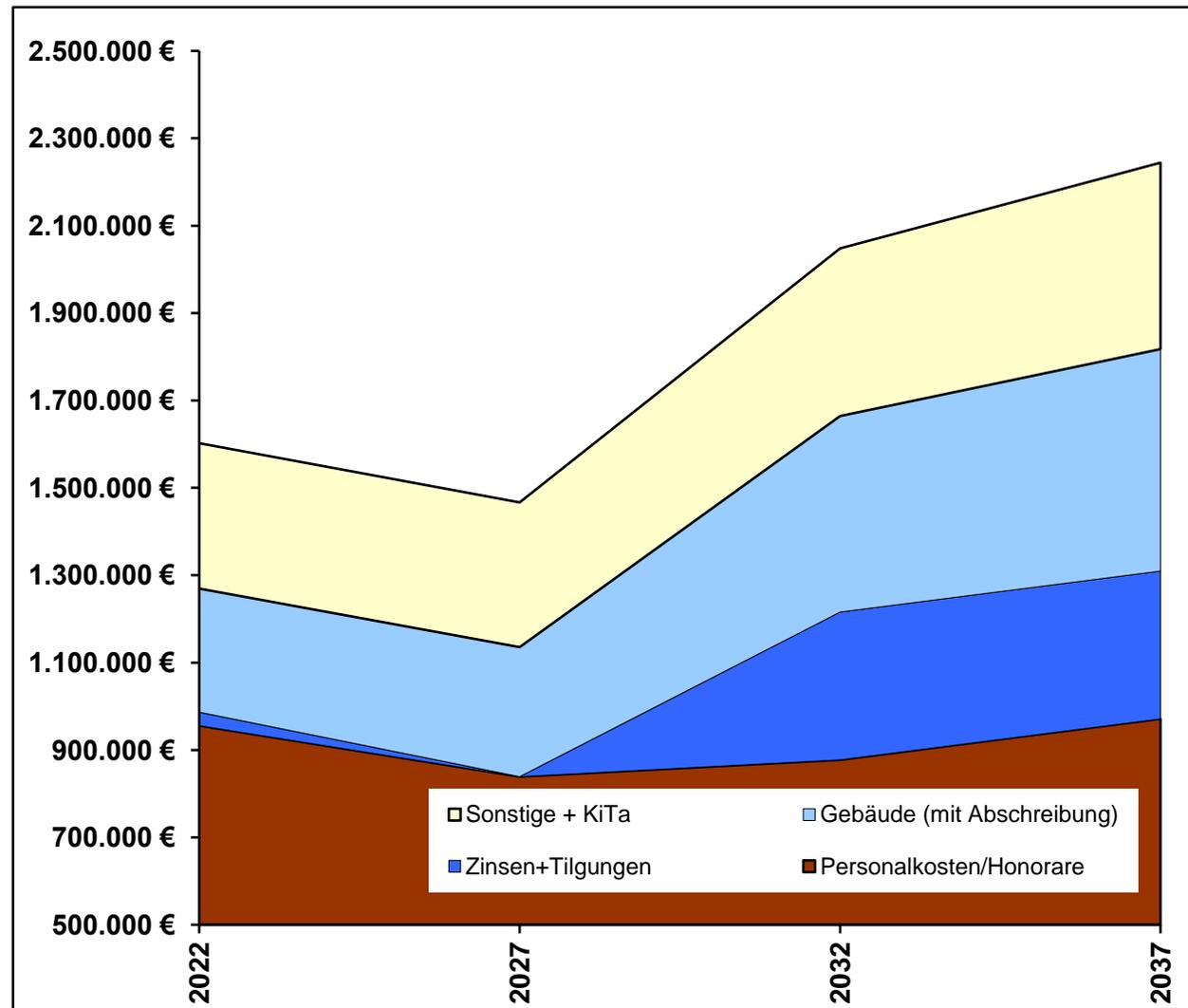
Sonstiges	331.118 €
Gebäude	296.479 €
Zinsen und Tilgungen	0 €
Personalkosten	838.969 €

### 2032 **-2.047.977 €**

Sonstiges	383.856 €
Gebäude	448.563 €
Zinsen und Tilgungen	338.300 €
Personalkosten	877.258 €

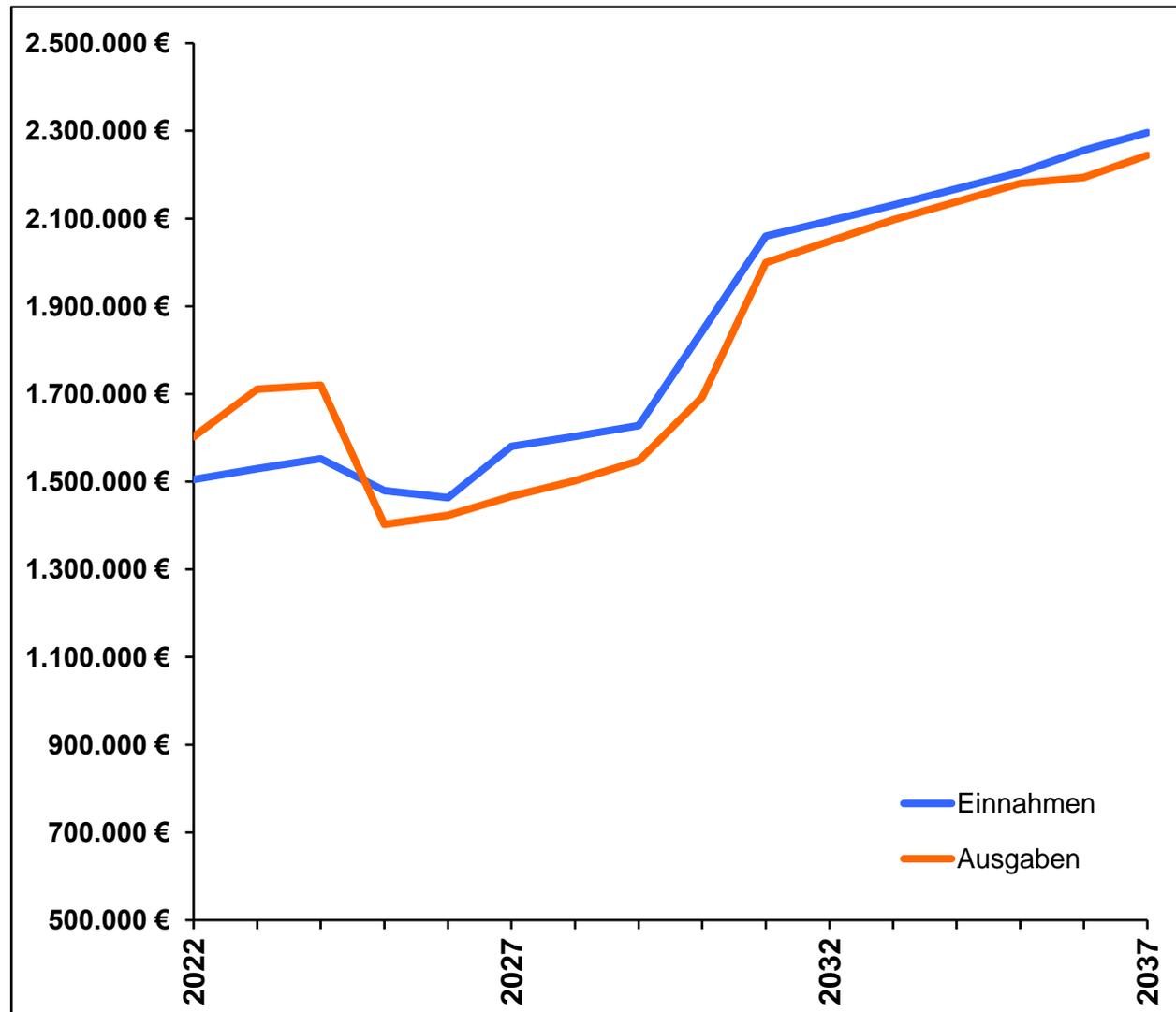
### 2037 **-2.244.122 €**

Sonstiges	426.812 €
Gebäude	507.590 €
Zinsen und Tilgungen	338.300 €
Personalkosten	971.419 €



## Szenario 3 Haushalt

<b>2022</b>	<b>-98.000 €</b>
Einnahme	1.504.529 €
Ausgabe	1.602.310 €
<b>2027</b>	<b>114.000 €</b>
Einnahme	1.580.139 €
Ausgabe	1.466.566 €
<b>2032</b>	<b>47.000 €</b>
Einnahme	2.094.908 €
Ausgabe	2.047.977 €
<b>2037</b>	<b>52.000 €</b>
Einnahme	2.295.928 €
Ausgabe	2.244.122 €



## **Szenario 3 Bewertung**

**Das Szenario 3 entspricht in den wesentlichen Grundzügen dem Szenario 2.**

**Das Szenario 3 unterscheidet sich von Szenario 2 durch einen umfassenden Neubau "Alles unter einem Dach" mit einem Neubau oder umfassenden Umbau von Versöhnungski Gemeinderäumen, Gemeindebüro und Wohnungen in Rösrath.**

**In Szenario 3 werden in Rösrath doppelt so viele Mietflächen geschaffen wie in Szenario 2. Aufwendige Sanierungsarbeiten für die Gebäude in Rösrath werden eingespart.**

**Die Baumaßnahme wird einen "treibhausgasneutralen Gebäudebetrieb 2035" erfüllen.**

**Die Mieteinnahmen dienen langfristig der Haushaltskonsolidierung.**

**Dazu wird die Liegenschaft in Forsbach (Kirche mit Gemeindehaus und Wohnhäuser) mit der Auflage verkauft, dass die Gemeinde dort zukünftig einen Mehrzweckraum nutzt.**

**Der Haushalt in Szenario 3 weist bereits ab dem Jahr 2025 eine positive Bilanz auf.**

**Szenario 3 hat ein größeres Potential hinsichtlich der langfristigen Kompensation von rückläufigen Kirchensteuereinnahmen.**

**Szenario 3 ist mittel- und langfristig eine zukunftsweisende Lösung.**

# Szenarien

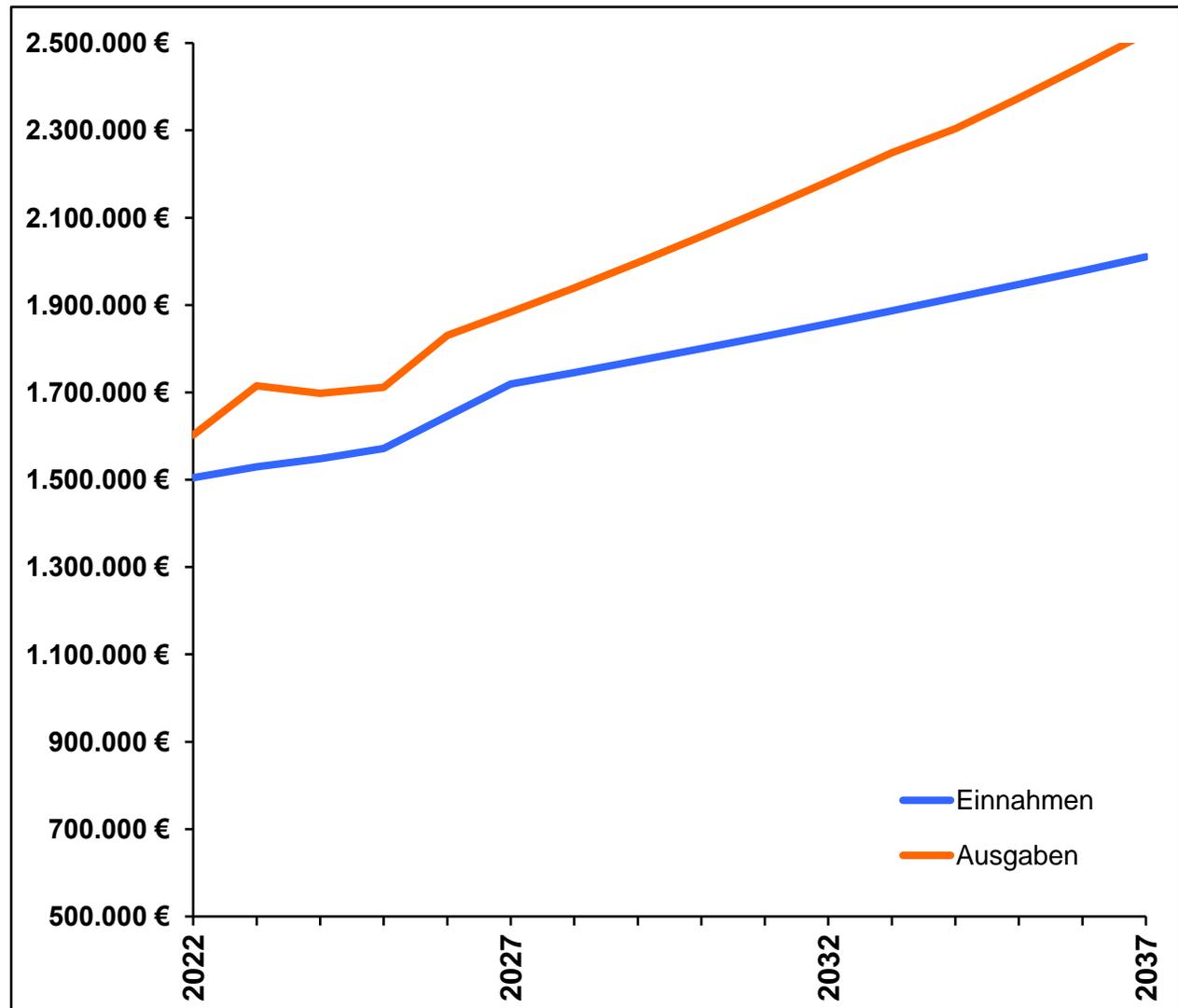
**Szenario 1 "Ist-Zustand"**

**Szenario 2 "Zukunft 2025"**

**Szenario 3 "Zukunft 2050"**

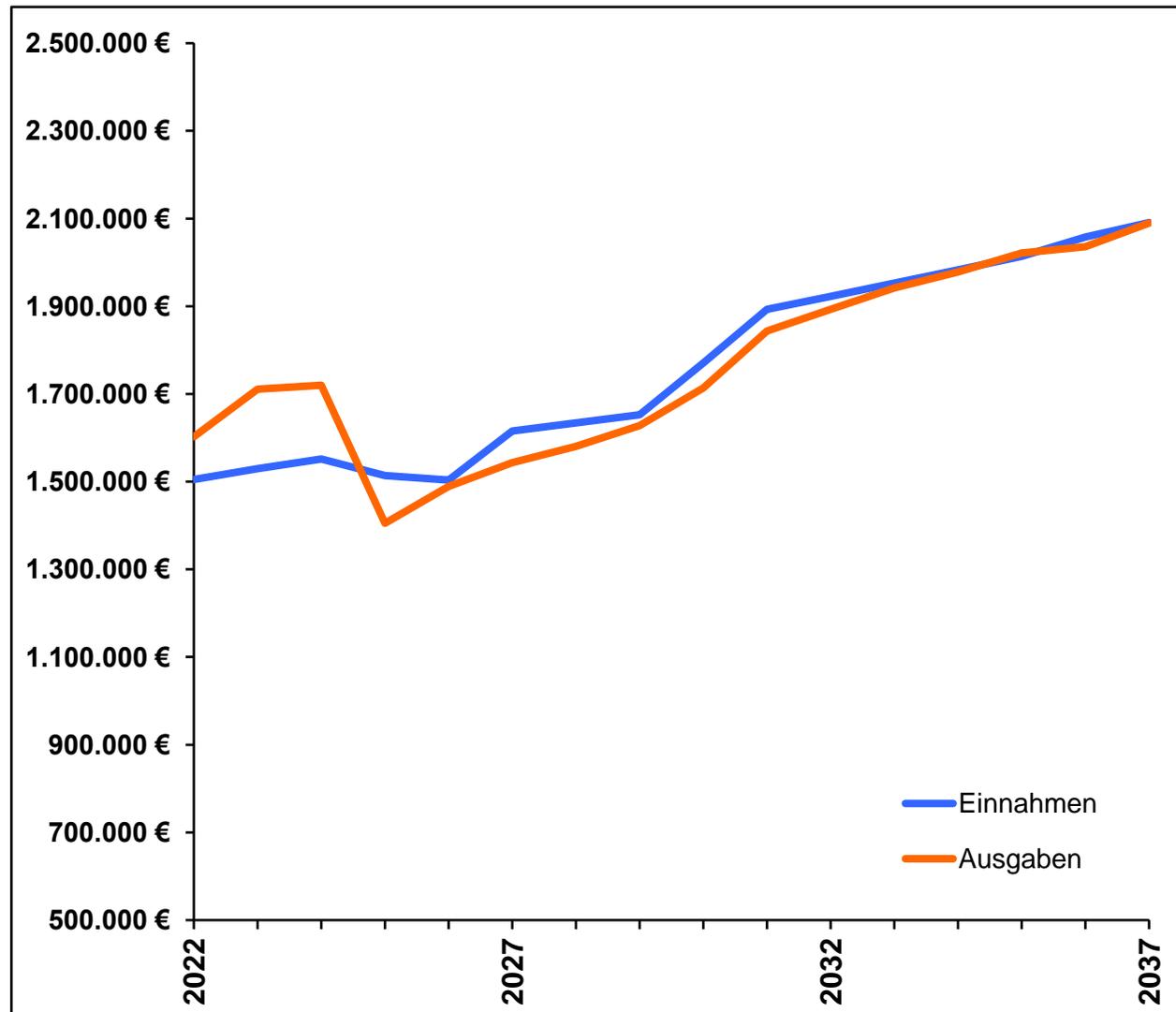
# Szenario 1 Haushalt

<b>2022</b>	<b>-98.000 €</b>
Einnahme	1.504.529 €
Ausgabe	1.602.310 €
<b>2027</b>	<b>-165.000 €</b>
Einnahme	1.719.250 €
Ausgabe	1.883.990 €
<b>2032</b>	<b>-325.000 €</b>
Einnahme	1.857.572 €
Ausgabe	2.182.629 €
<b>2037</b>	<b>-512.000 €</b>
Einnahme	2.010.420 €
Ausgabe	2.522.453 €



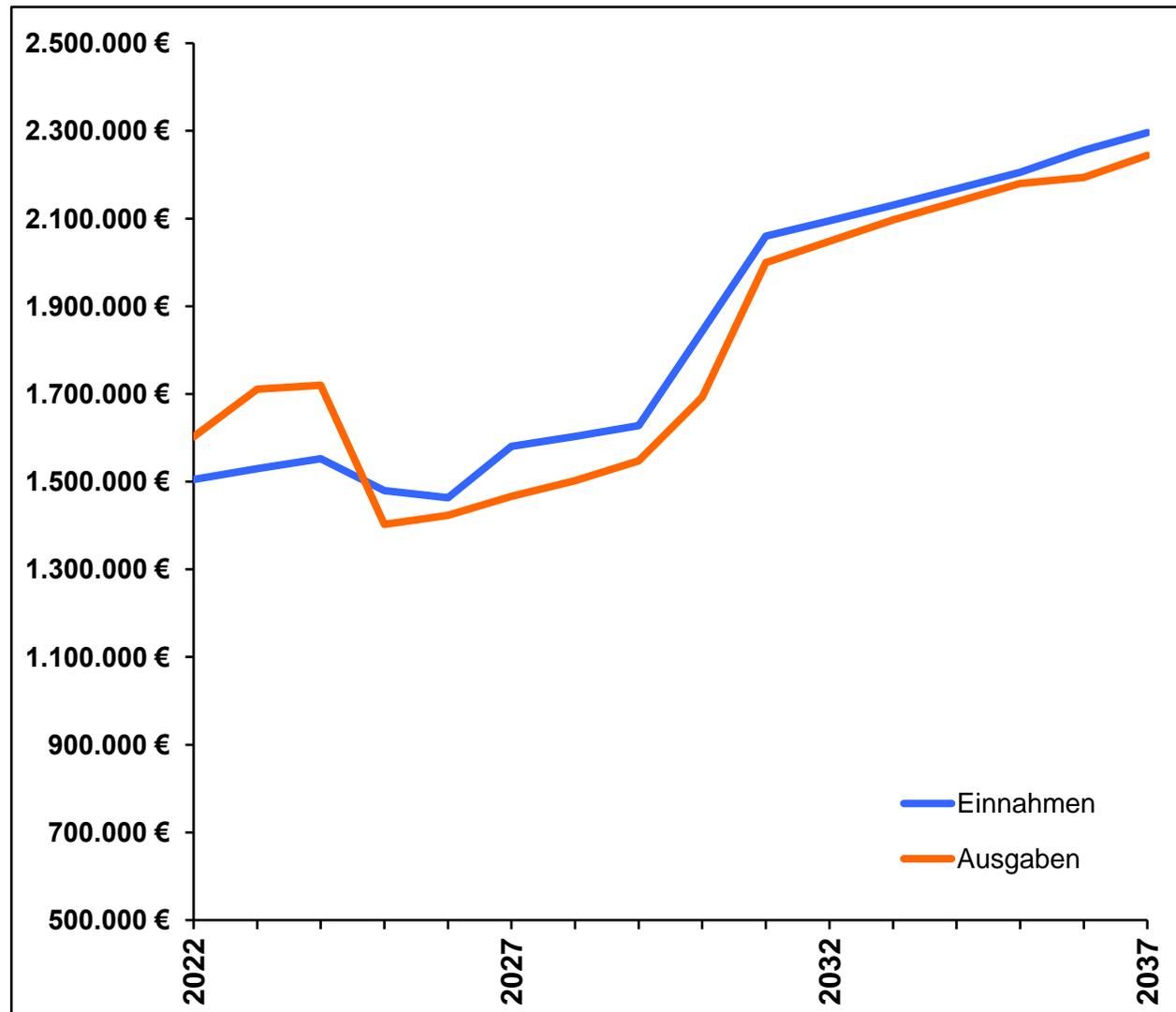
## Szenario 2 Haushalt

<b>2022</b>	<b>-98.000 €</b>
Einnahme	1.504.529 €
Ausgabe	1.602.310 €
<b>2027</b>	<b>72.000 €</b>
Einnahme	1.615.611 €
Ausgabe	1.543.191 €
<b>2032</b>	<b>30.000 €</b>
Einnahme	1.922.612 €
Ausgabe	1.893.039 €
<b>2037</b>	<b>1.000 €</b>
Einnahme	2.090.808 €
Ausgabe	2.089.729 €



## Szenario 3 Haushalt

<b>2022</b>	<b>-98.000 €</b>
Einnahme	1.504.529 €
Ausgabe	1.602.310 €
<b>2027</b>	<b>114.000 €</b>
Einnahme	1.580.139 €
Ausgabe	1.466.566 €
<b>2032</b>	<b>47.000 €</b>
Einnahme	2.094.908 €
Ausgabe	2.047.977 €
<b>2037</b>	<b>52.000 €</b>
Einnahme	2.295.928 €
Ausgabe	2.244.122 €



# FAZIT

## **Fazit**

**Die Gemeinde Volberg-Forsbach-Rösrath verliert seit vielen Jahren ca. 2% der Gemeindeglieder jährlich, in 10 Jahren werden es ca. 4.800 Gemeindeglieder sein.**

**Für den Haushalt 2022 wird ein Defizit von mehr als 90.000,- € erwartet.**

**In Modul 1 der Gebäudestrukturanalyse (Bestandserfassung) wurde der Sanierungsstau der 15 Gebäude und Liegenschaften der Gemeinde aufgezeigt.**

**Dieser ist in diesem Haushaltsdefizit noch nicht eingerechnet.**

**In Modul 2 (Gebäudebedarfsplanung) wurden die Liegenschaften der Gemeinde hinsichtlich der Entwicklungspotentiale, der Wirtschaftlichkeit und der Notwendigkeit für das Gemeindeleben untersucht. Das Ziel "Treibhausgasneutraler Gebäudebetrieb bis 2035" wurde berücksichtigt.**

**In Szenario 1 wird deutlich, dass die bisherigen Beschlüsse des Presbyteriums nicht ausreichend sind.**

**Der Strukturausschuss der Gemeinde hat in einer sechsmonatigen "Zukunftswerkstatt" mit Hilfe des Verfassers die Szenarien 2 und 3 entwickelt. Beide Szenarien zeigen auf, wie der Haushalt konsolidiert und das "lebendige Gesicht" der Gemeinde erhalten werden kann.**

## **Fazit**

**Sowohl Szenario 2 als auch Szenario 3 sehen folgende Maßnahmen vor:**

**Die Personalplanung orientiert sich an einem lebendigen Gemeindeleben. Es werden im Jahr 2024 zwei zusätzliche Stellen (50%) für Kinder- und Jugendarbeit und für Ehrenamtskoordination geschaffen.**

**Auf diese Weise werden auch die beiden Pfarrdienststellen entlastet.**

**Die pädagogische Stelle für das "Leben im Alter" wird erhalten.**

**Die Kirchenmusik, zwei KiTa's und das Kolumbarium bereichern des Gemeindeleben weiterhin.**

**Dies wird durch eine zukunftsorientierte Immobilienbewirtschaftung ermöglicht.**

**Der Abbau des Gebäudebestandes erzielt die notwendige Haushaltskonsolidierung und entlastet die hauptamtlichen und ehrenamtlichen Kräfte.**

**Der Standort Rösrath soll hinsichtlich der Erzielung von Mieteinnahmen optimiert werden.**

**Für das gemeindliche Leben in Volberg und Forsbach werden zukünftig kleinere Raumflächen (jeweils in energetisch optimierten Neu- und Umbauten) neu geschaffen.**

**Für die Nachnutzung der Liegenschaft der Christuskirche in Forsbach sollen Investor\*innen aus dem kirchlich-sozialen Bereich bevorzugt angefragt werden.**

## Fazit

Die Szenarien 2 und 3 führen beide zu einer Haushaltskonsolidierung bereits ab dem Jahr 2025.

Worin liegt der Unterschied?

Szenario 2 konsolidiert den Haushalt mittelfristig.

Szenario 3 konsolidiert den Haushalt langfristig, da mehr Vermietungsflächen und damit höhere Einnahmen zur Kompensation rückläufiger Kirchensteuern geschaffen werden.

Es wird folgende Empfehlung ausgesprochen:

1. Das Presbyterium beschließt die in Szenario 2 beschriebenen Maßnahmen.
2. Es wird eine Machbarkeitsstudie durchgeführt, welche die Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahmen für den Standort Rösrath (Szenario 2 und 3) überprüft und vertiefend betrachtet.



Architektur + Projektsteuerung  
Volker Langenbach

Titusstr. 16-18  
50678 Köln  
0221-30072097  
mail@architektur-lb.de

**17.05.2023**

**Anlagen**

# Hinweise

## Modul 1

Modul 1 dient dazu, einen Überblick über die Kosten für den Betrieb und die Unterhaltung der Liegenschaften zu erhalten.

Die Auswertung der Gemeindedaten verhilft der Kirchengemeinde zu einer Einschätzung der demographischen Entwicklung, der Nutzungsweise der Gebäude und der voraussichtlichen Sanierungskosten der kommenden 15 Jahre.

## Modul 2

Die Kirchengemeinden unterliegen nicht nur demographisch bedingten Veränderungen. Auch in den Aufgabenfeldern stehen Kirchengemeinden vor neuen Herausforderungen.

Dies erfordert manchmal auch neue Konzepte für die Immobilienentwicklung. Zukünftige Nutzungsszenarien werden im Hinblick auf die wirtschaftlichen und inhaltlichen Entwicklungspotentiale der Kirchengemeinde und deren Liegenschaften aufgezeigt. Am Ende dieser Analyse von Gebäudebedarf und Gemeindentwicklung stehen konkrete Beschlüsse des Presbyteriums zur Haushaltskonsolidierung und dem Erhalt des Gemeindelebens.

## Hinweise

Alle Angaben sind **Annäherungswerte**, die im Zuge der Projektrealisierungen zu überprüfen sind.

Im Rahmen der Bedarfsplanung werden die **Gebäudekennzahlen** größtenteils nur **überschlägig ermittelt**.

Für die Vergabe von **Bauleistungen** oder den Abschluss von **Miet- oder Pachtverträgen** sind diese **zu überprüfen**.

Die ermittelten **Sanierungskosten** entsprechen **standardisierten Bauteilkennwerten** und ersetzen nicht die konkrete Planung von Sanierungs- und Bauvorhaben.

Die hier genannten prognostizierten Erlöse aus Gebäudeverkäufen sind nur **Rechenbeispiele**.  
Sofern ein Verkauf oder die Verpachtung von Immobilien erfolgen soll, ist grundsätzlich die Einholung von **Wertgutachten** erforderlich.