

Ev. Gemeinde Volberg - Forsbach - Rösrath

Gebäudestrukturanalyse - Modul 2

Presbyterium 24.05.2023

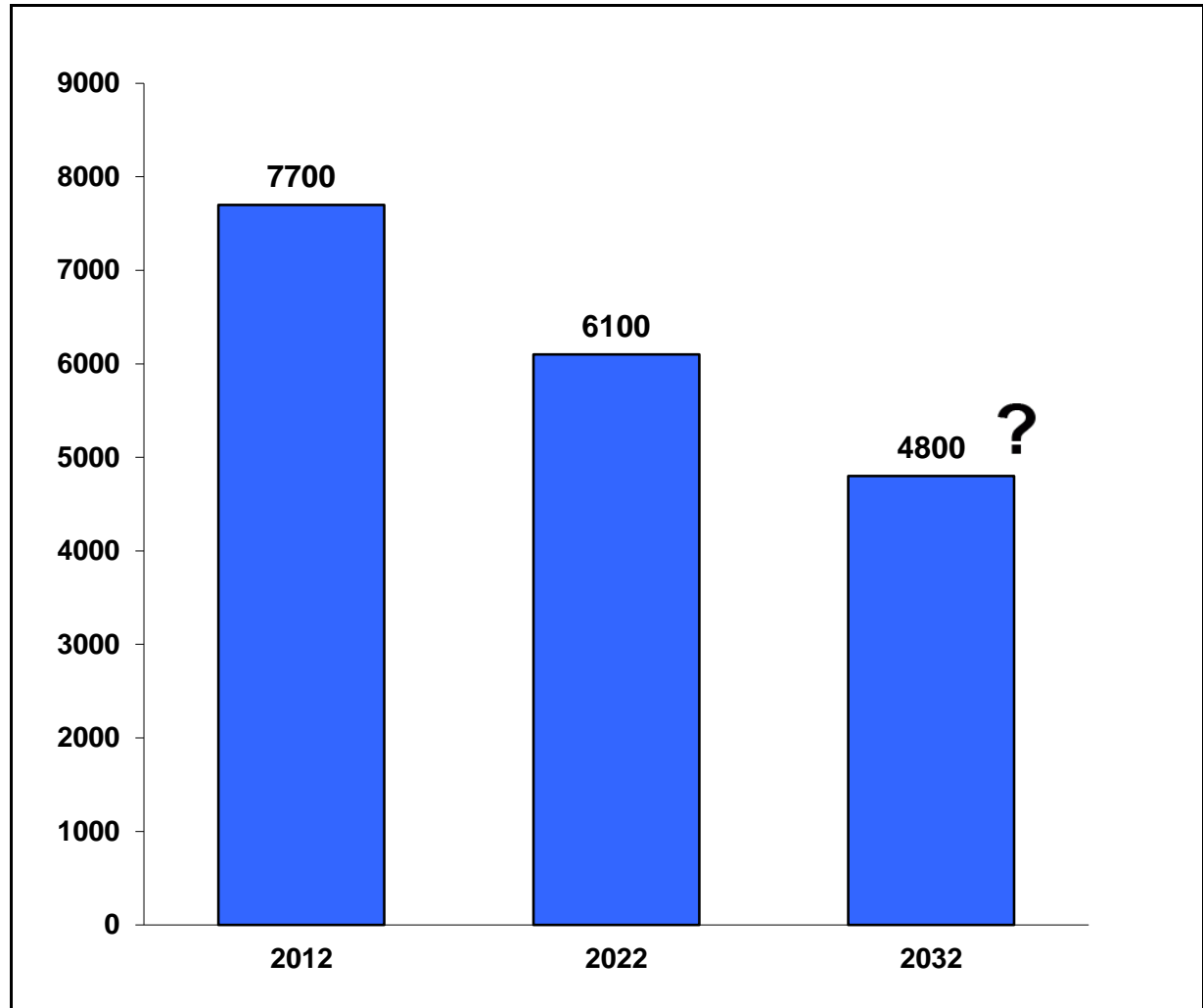
Leitbild

"Treibhausgasneutralität bis 2035"

(Beschluss Landessynode 2022)

Gemeinde

Entwicklung Gemeindeglieder bis 2032



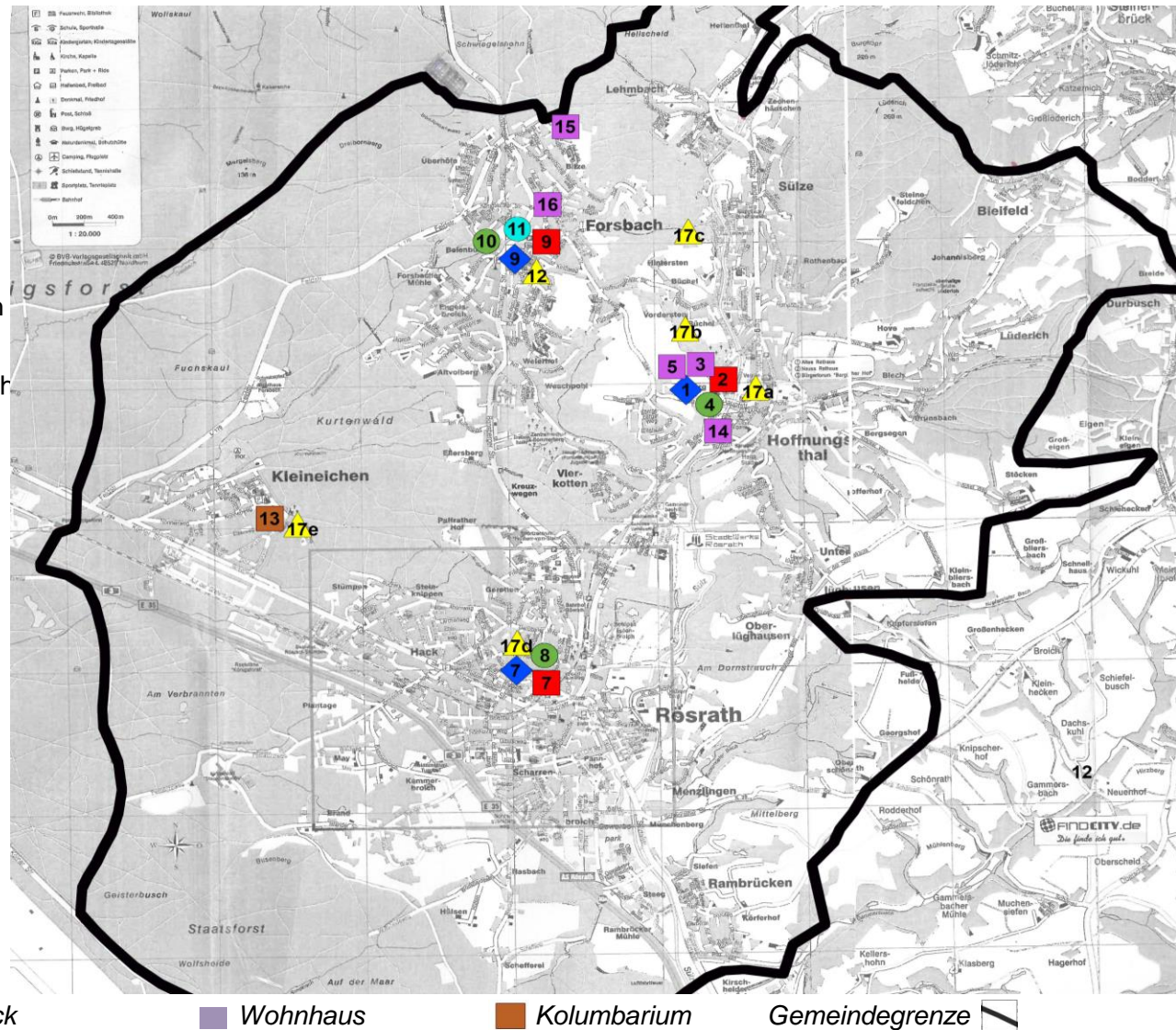
Gemeindegrenzen

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

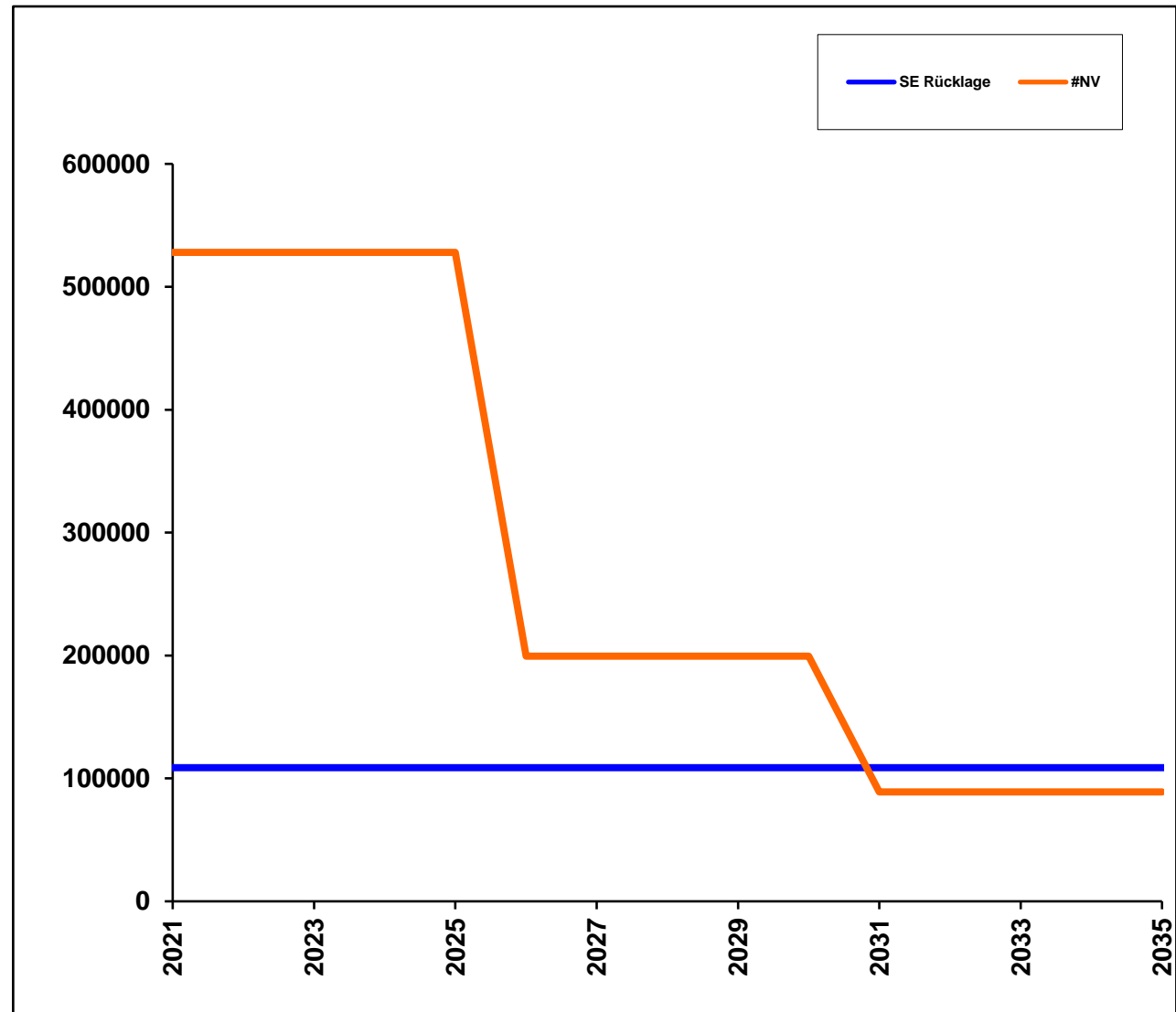
Summe jährlich

SE Rücklage (WiVO)	108.752 €
SE GSA 5 Jahre	528.000 €
10 Jahre	199.400 €
15 Jahre	89.000 €

Summe nach 15 Jahren

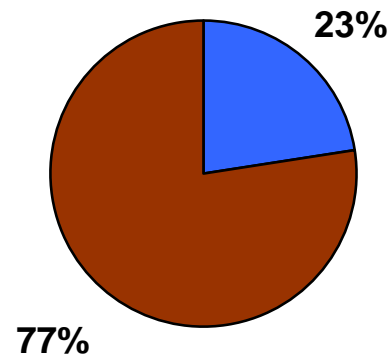
SE Rücklage (WiVO)	1.631.280 €
SE GSA	4.082.000 €

SE Differenz **-2.450.720 €**

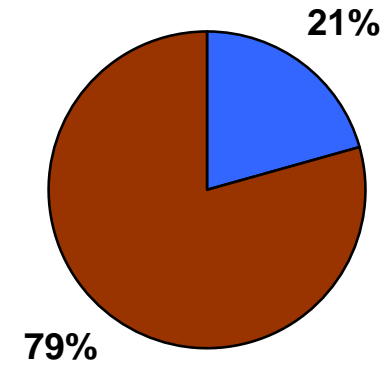


Raumbelegung

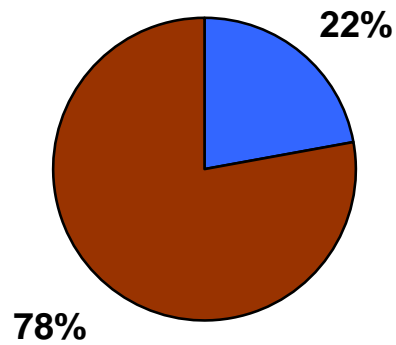
GH/ BHH Volberg



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

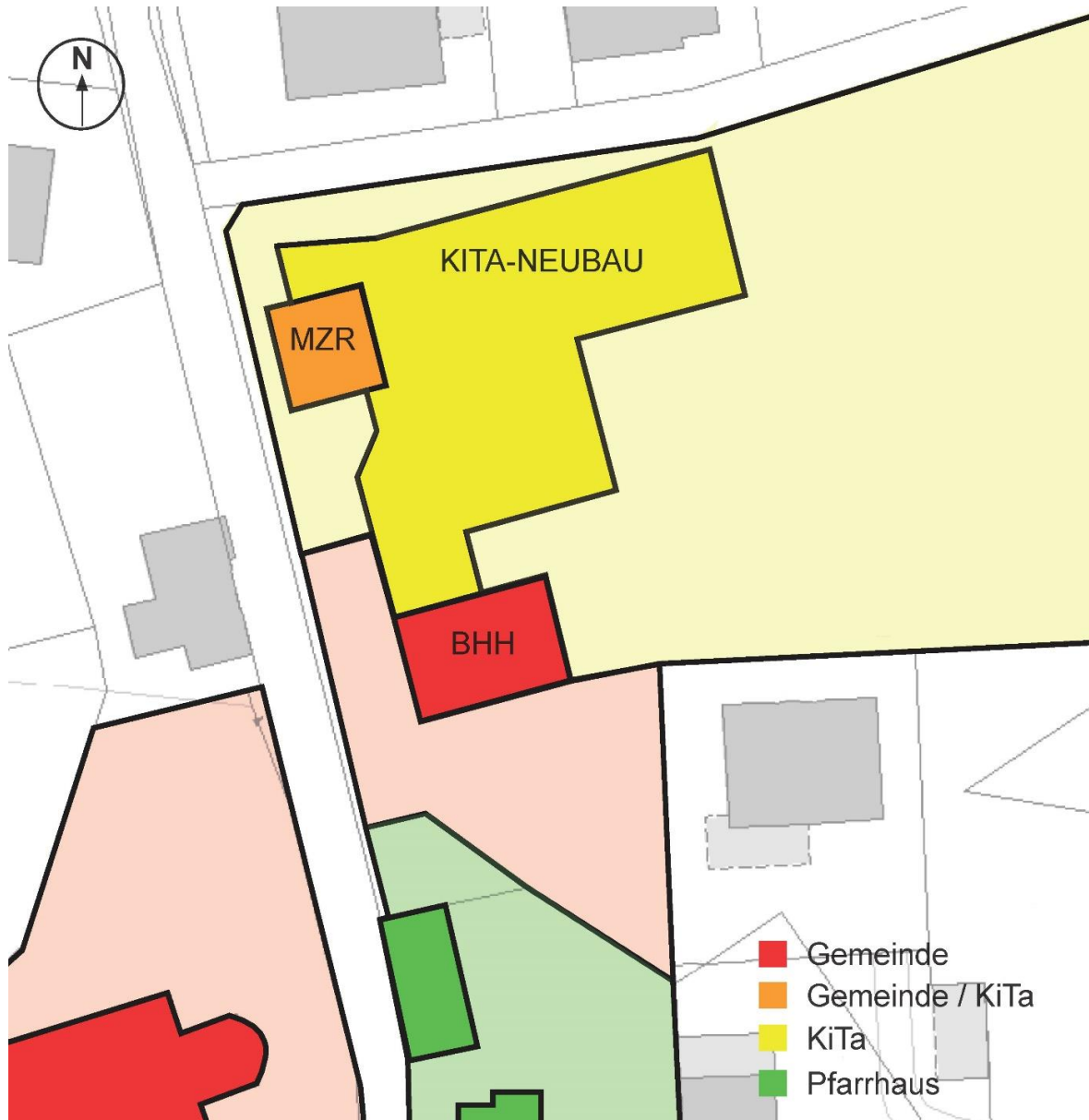
ca. 5.000,- € Einsparung/ Jahr

Versöhnungskirche Rösrath

ca. 4.000,- € Einsparung/ Jahr

Christuskirche Forsbach

ca. 3.000,- € Einsparung/ Jahr



SZENARIO 1

VOLBERG

GEMEINDE

**ABBRUCH
GEMEINDEHAUS**

NEUBAU

KITA

MZR (90 m²)

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)

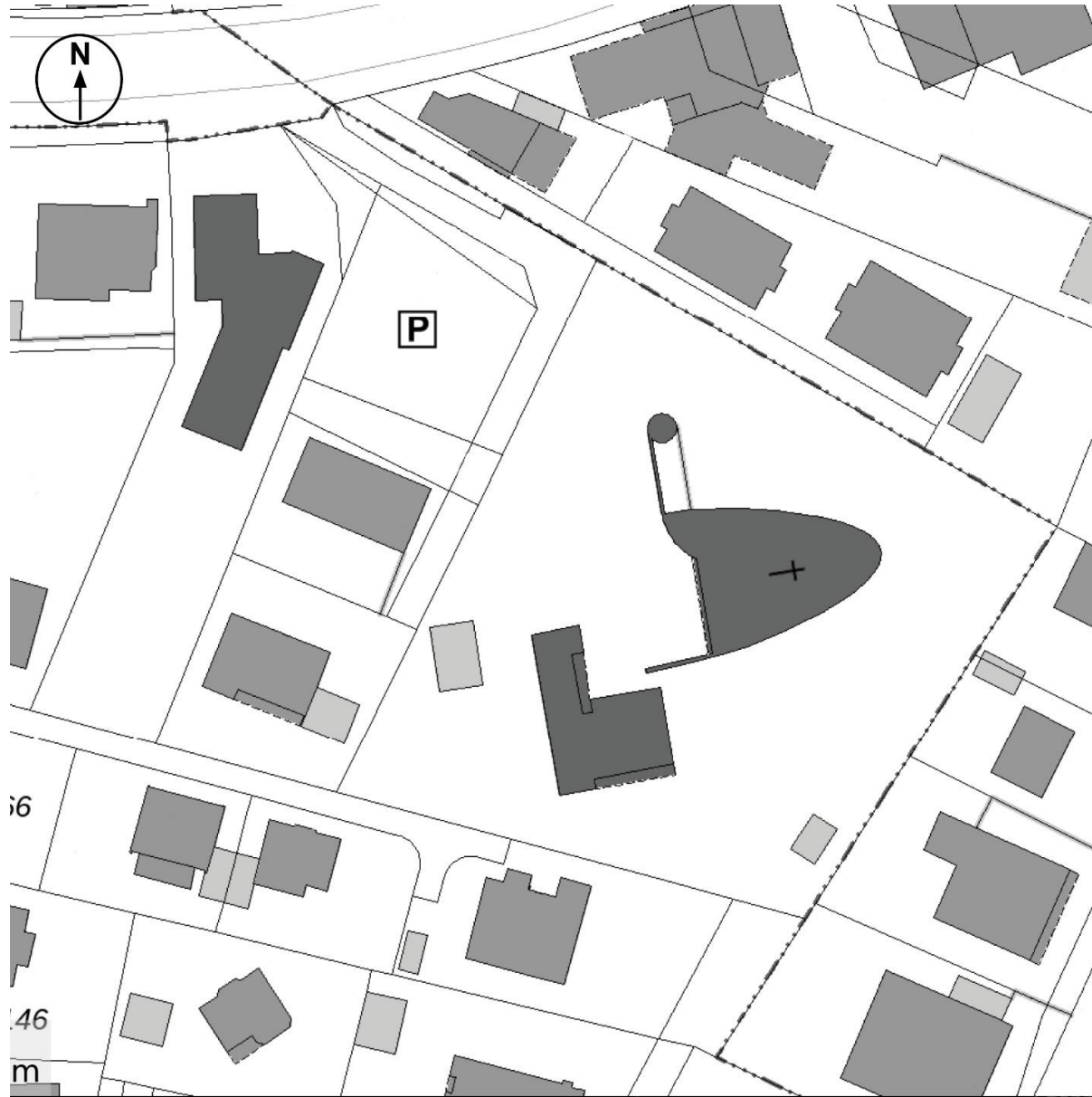
Szenario 1 Gebäude Volberg

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

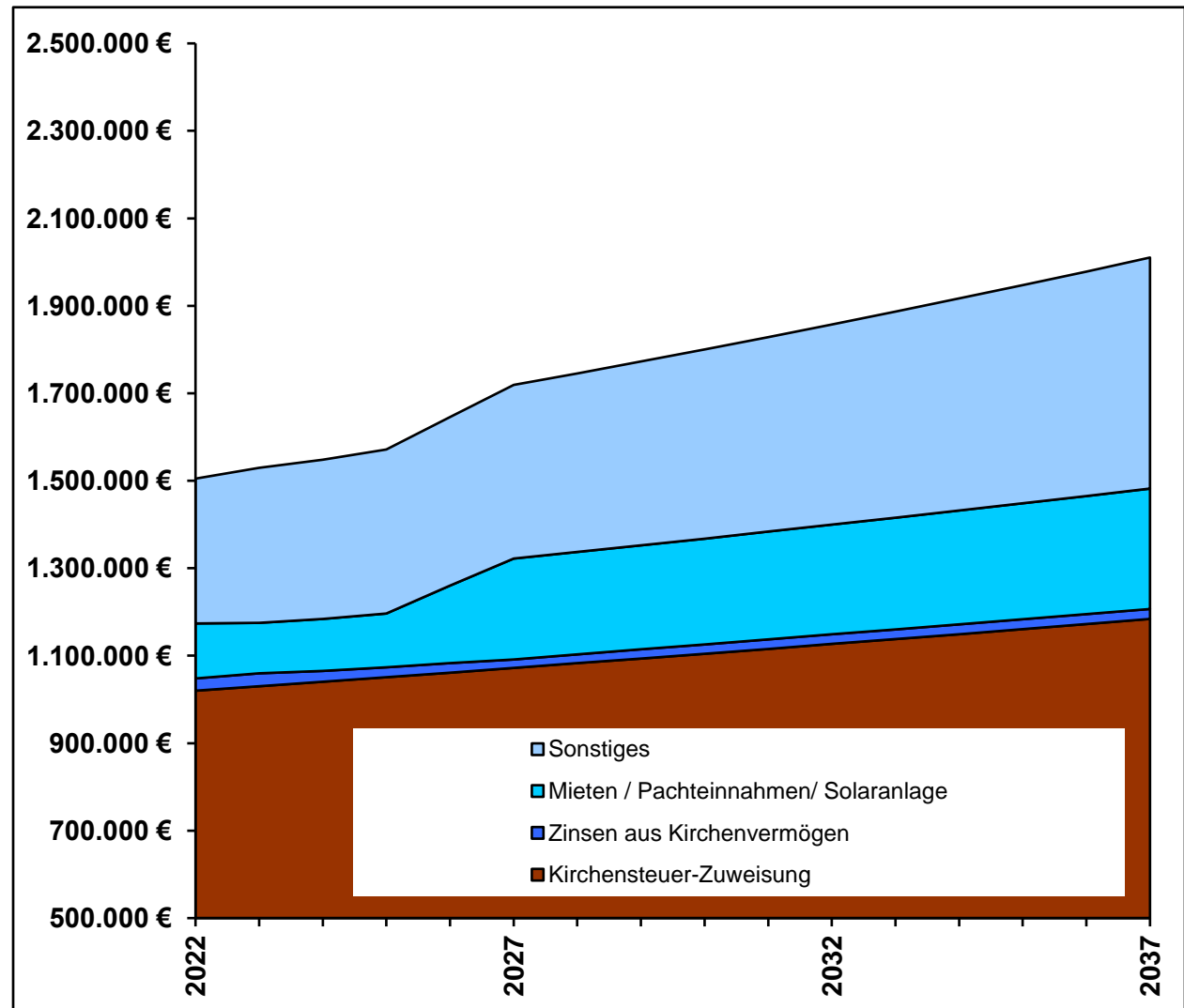
Szenario 1 Stellen Küsterdienst

2022 4

2023 3

Szenario 1 Einnahmen

2022	1.504.529 €
Sonstiges	330.795 €
Mieten / Pacht	125.734 €
Zinsen	28.000 €
Kirchensteuern	1.020.000 €
2027	1.719.250 €
Sonstiges	396.883 €
Mieten / Pacht	230.910 €
Zinsen	19.427 €
Kirchensteuern	1.072.030 €
2032	1.857.572 €
Sonstiges	457.843 €
Mieten / Pacht	250.833 €
Zinsen	22.181 €
Kirchensteuern	1.126.715 €
2037	2.010.420 €
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 €

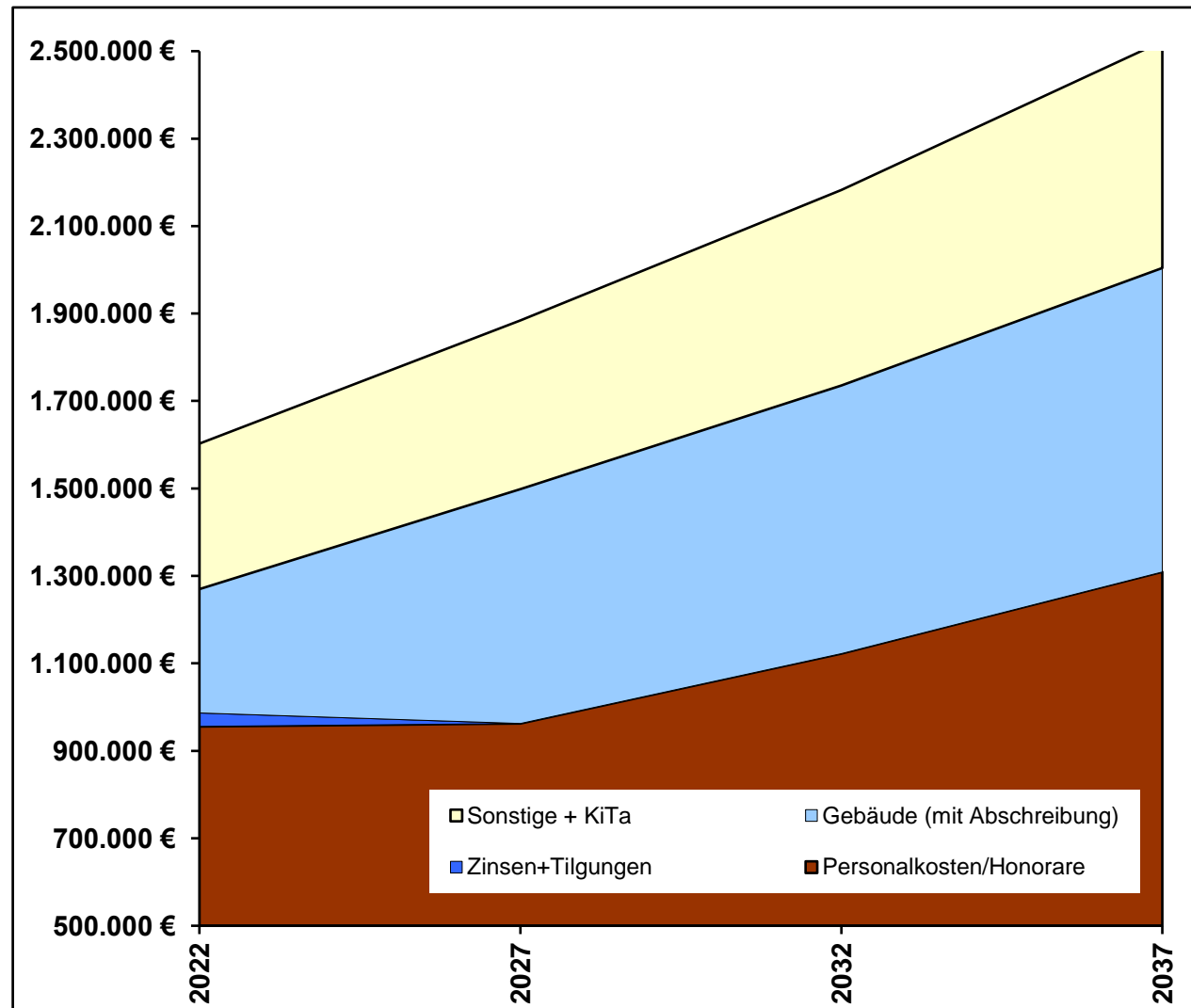
Sonstiges	385.484 €
Gebäude	535.961 €
Zinsen und Tilgungen	0 €
Personalkosten	962.545 €

2032 -2.182.629 €

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

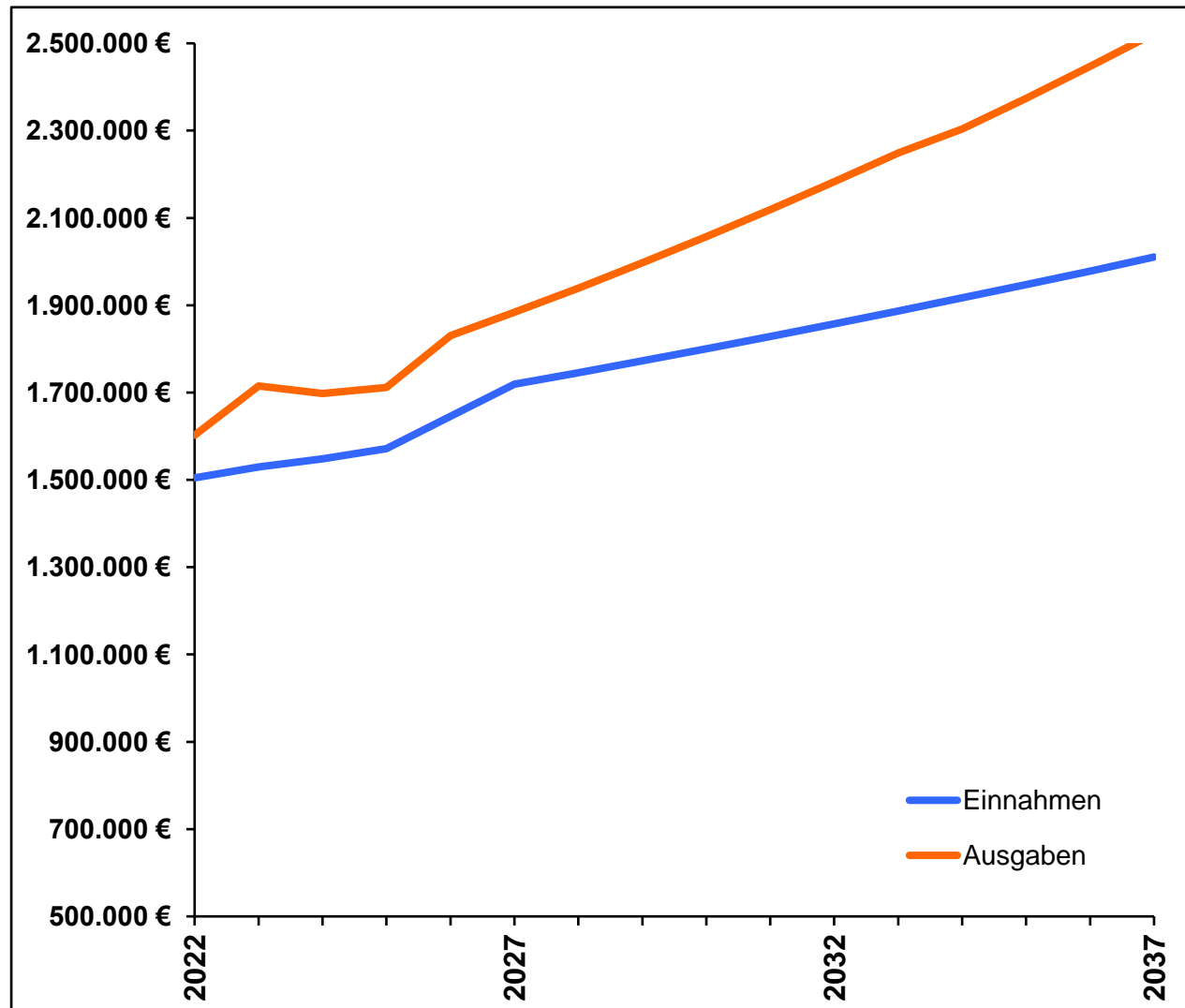
2037 -2.522.453 €

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



Szenario 1 Haushalt

2022	-98.000 €
Einnahme	1.504.529 €
Ausgabe	1.602.310 €
2027	-165.000 €
Einnahme	1.719.250 €
Ausgabe	1.883.990 €
2032	-325.000 €
Einnahme	1.857.572 €
Ausgabe	2.182.629 €
2037	-512.000 €
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,- €

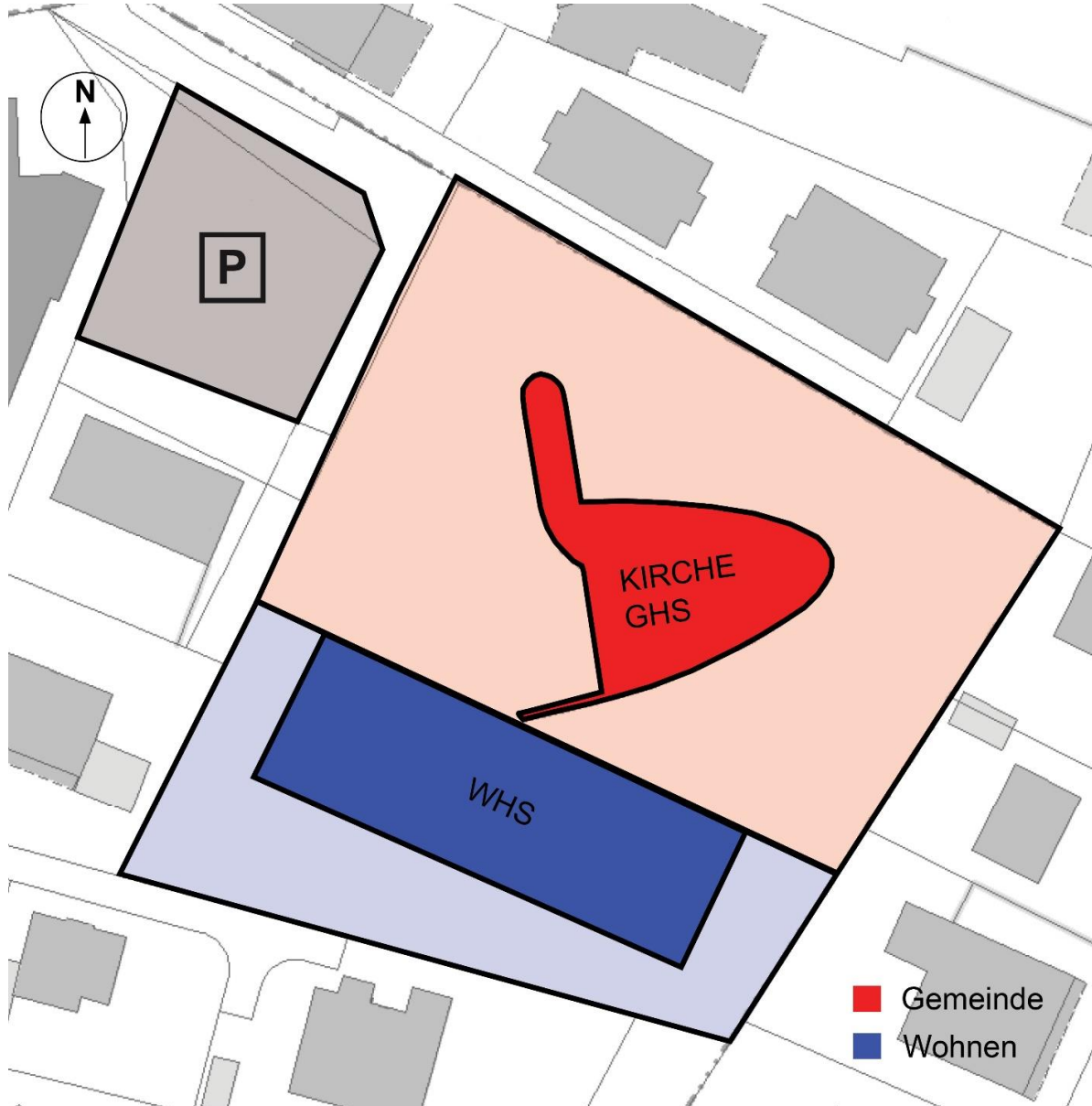
(zusätzl. Sanierungsaufwand treibhausgasneutraler Gebäudebetrieb)

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 €

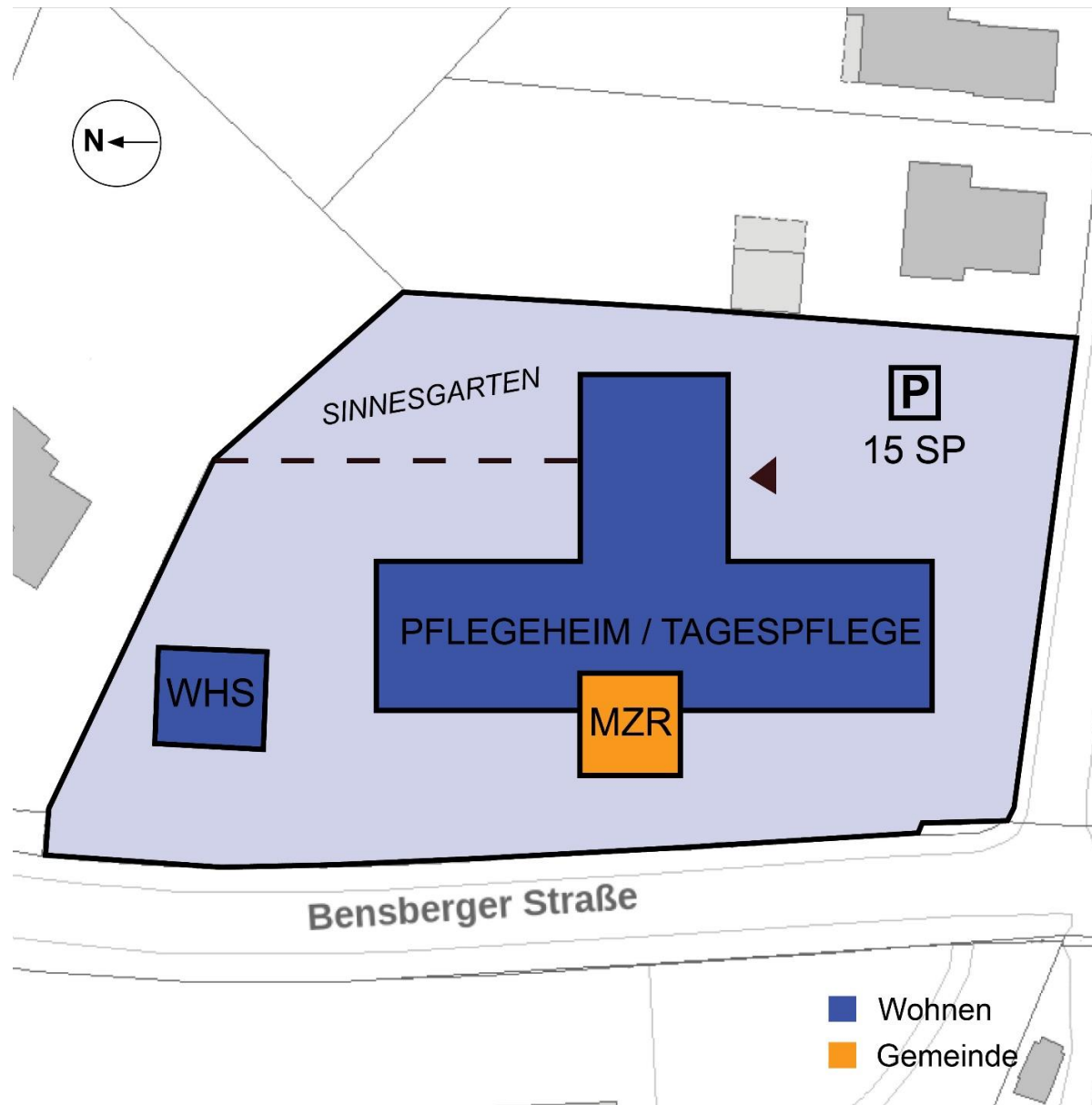
Einnahme für die Gemeinde nach Abtrag des Darlehens:

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

Szenario 2 Neubau "Wohnen im Alter" Rösrath

Beispiel Wirtschaftlichkeitsermittlung (Machbarkeitsstudie notwendig)

Gesamtkosten		4.000.000,00 €		
Eigenkapital		1.100.000,00 €		
Darlehen		2.900.000,00 €		
Kostenschlüssel		3.077 € / m² BGF		
Bruttogrundfläche		1.300 m² BGF		
Nettofläche		1.100 m²		
Miefläche		1.100 m²	2040	25% Index
Mieteinnahme	15,00 €	198.000 € / Jahr		248.000 € / Jahr
Zins + Tilgung	5,5%	-160.000 € / Jahr		-160.000 € / Jahr
Substanzerhalt	10,00 €	-13.000 € / Jahr		-16.000 € / Jahr
Verw./ Wag./ So	5,0%	-10.000 € / Jahr		-12.000 € / Jahr
Abschreibung	50	-22.000 € / Jahr		-22.000 € / Jahr
		-7.000 € / Jahr		38.000 € / Jahr



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

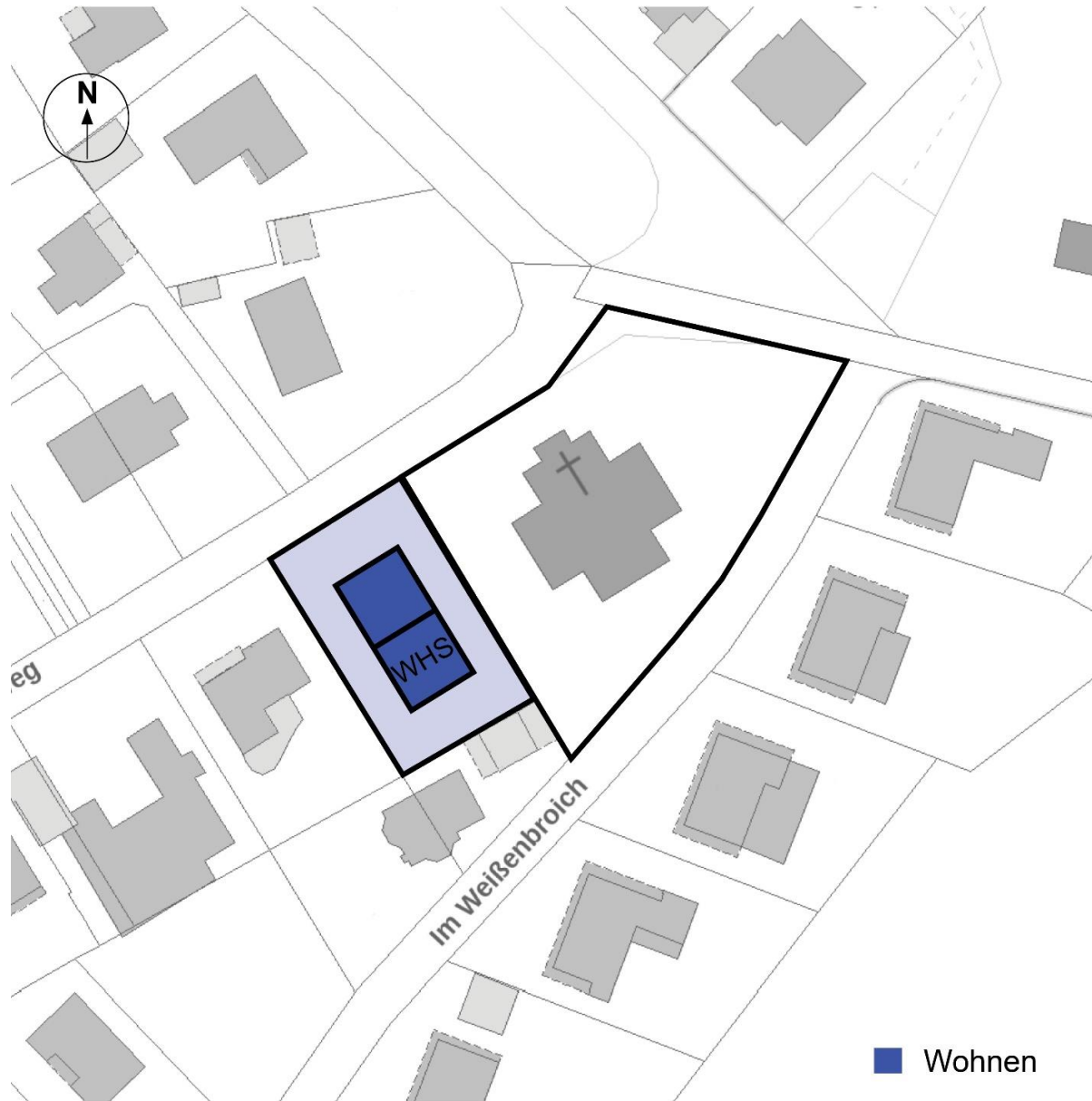
FORSBACH

VARIANTE 3

ERBPACHT

INVESTOR*IN

WOHNEN



SZENARIO 2

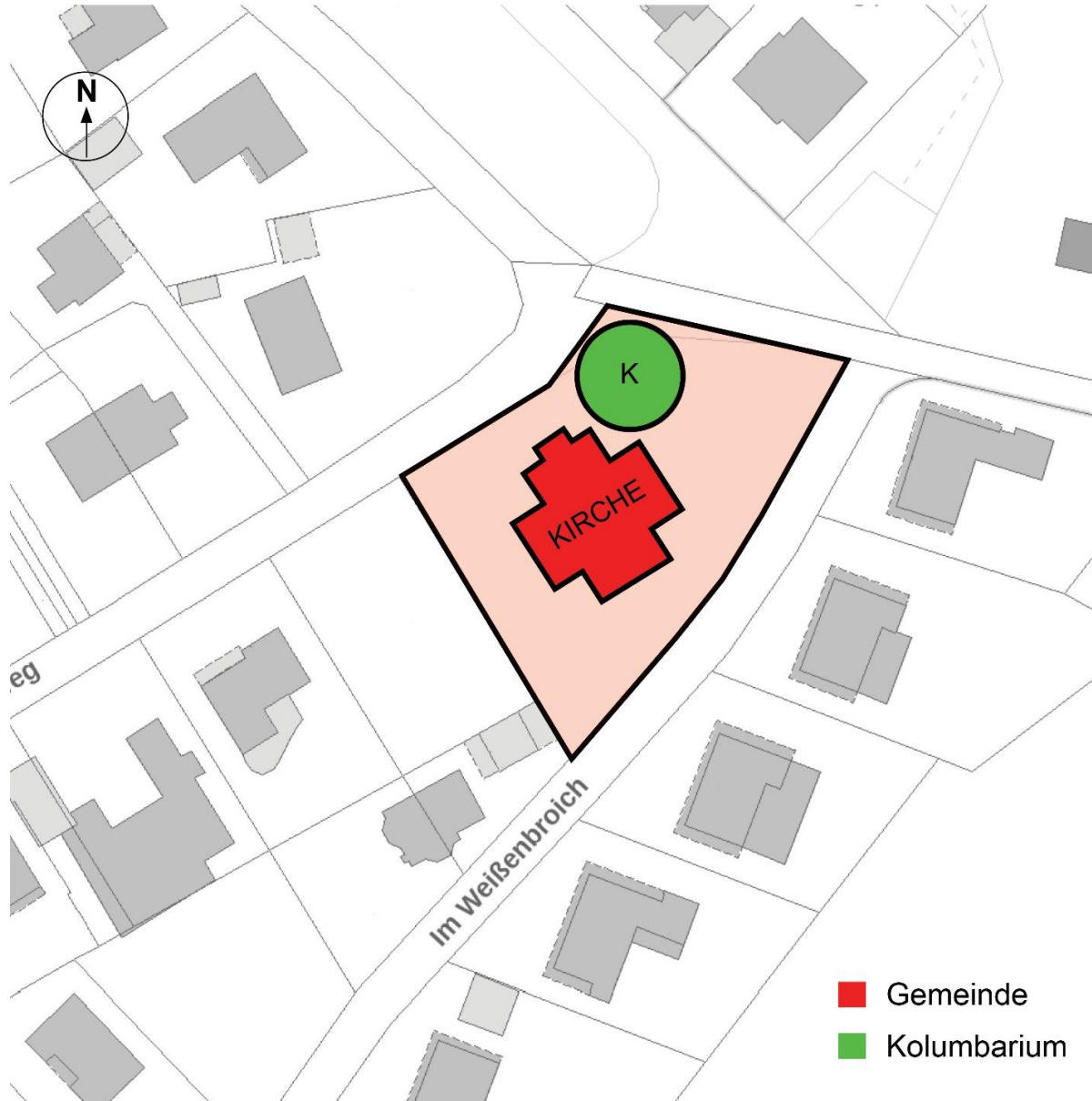
KLEINEICHEN

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

2022	3	
2023	2	
2031	1,75	(gemäß Pfarrstellenrahmenplanung Kirchenkreis)

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

2022	1	Senior*innen (Zuschuss Stadt Rösrath)
2024	1	Senior*innen (50% Finanzierung Stadt Rösrath)

Szenario 2 Kirchenmusik

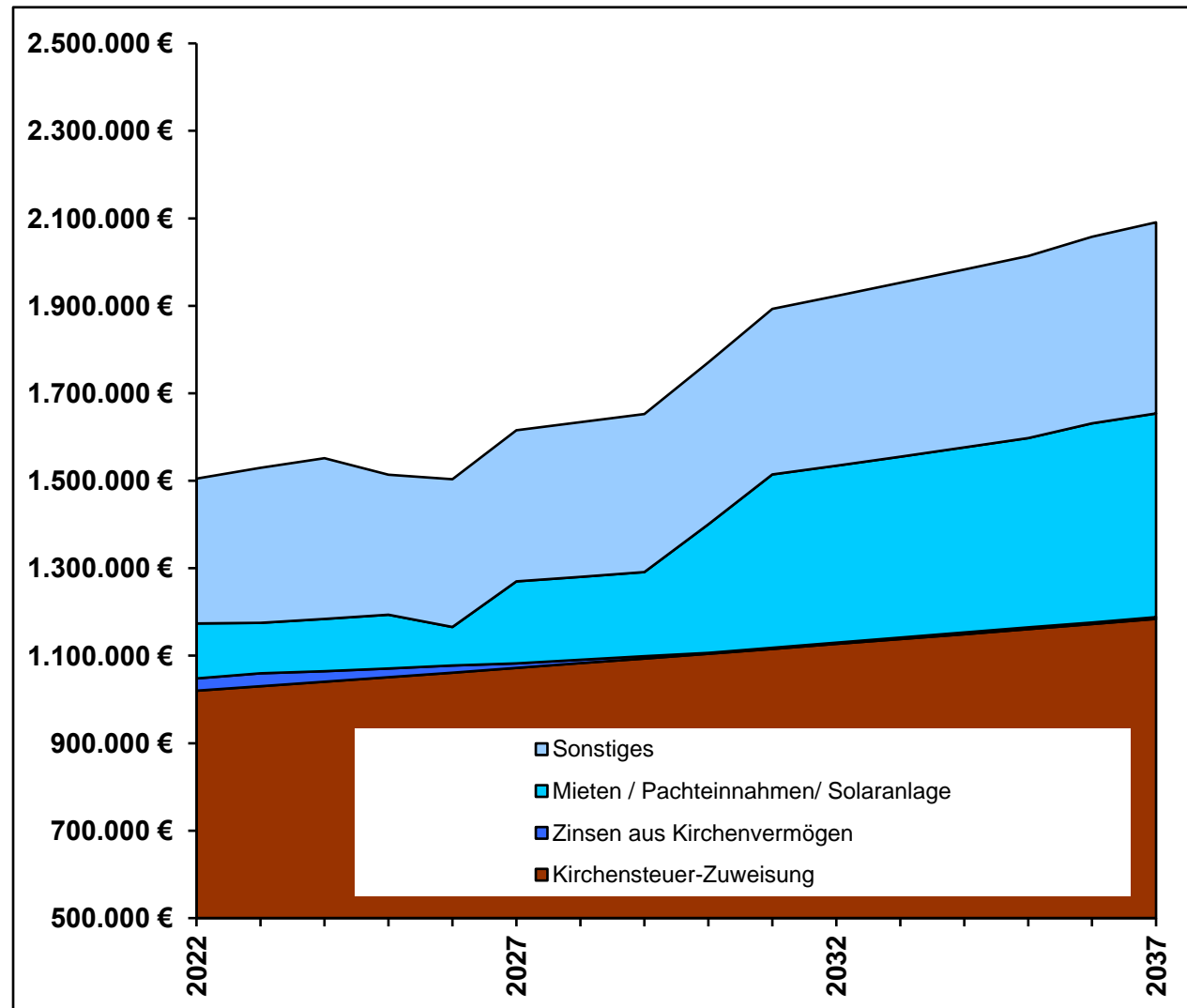
2022	1	B - Stelle
	0,25	C - Stelle
ab 2025		Es werden Drittmittel in Höhe von 3.600,- € jährlich (Beiträge Chormitglieder, Spenden, Förderverein, u.a.) zusätzlich beschafft
2036	0,75	B - Stelle
		25% weniger durch Aufgabenreduzierung bzw. Kooperation Nachbargemeinden
	0,25	C - Stelle

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

2022	1.504.529 €
Sonstiges	330.795 €
Mieten / Pacht	125.734 €
Zinsen	28.000 €
Kirchensteuern	1.020.000 €
2027	1.615.611 €
Sonstiges	345.564 €
Mieten / Pacht	187.656 €
Zinsen	10.362 €
Kirchensteuern	1.072.030 €
2032	1.922.612 €
Sonstiges	387.917 €
Mieten / Pacht	404.630 €
Zinsen	3.351 €
Kirchensteuern	1.126.715 €
2037	2.090.808 €
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 €**

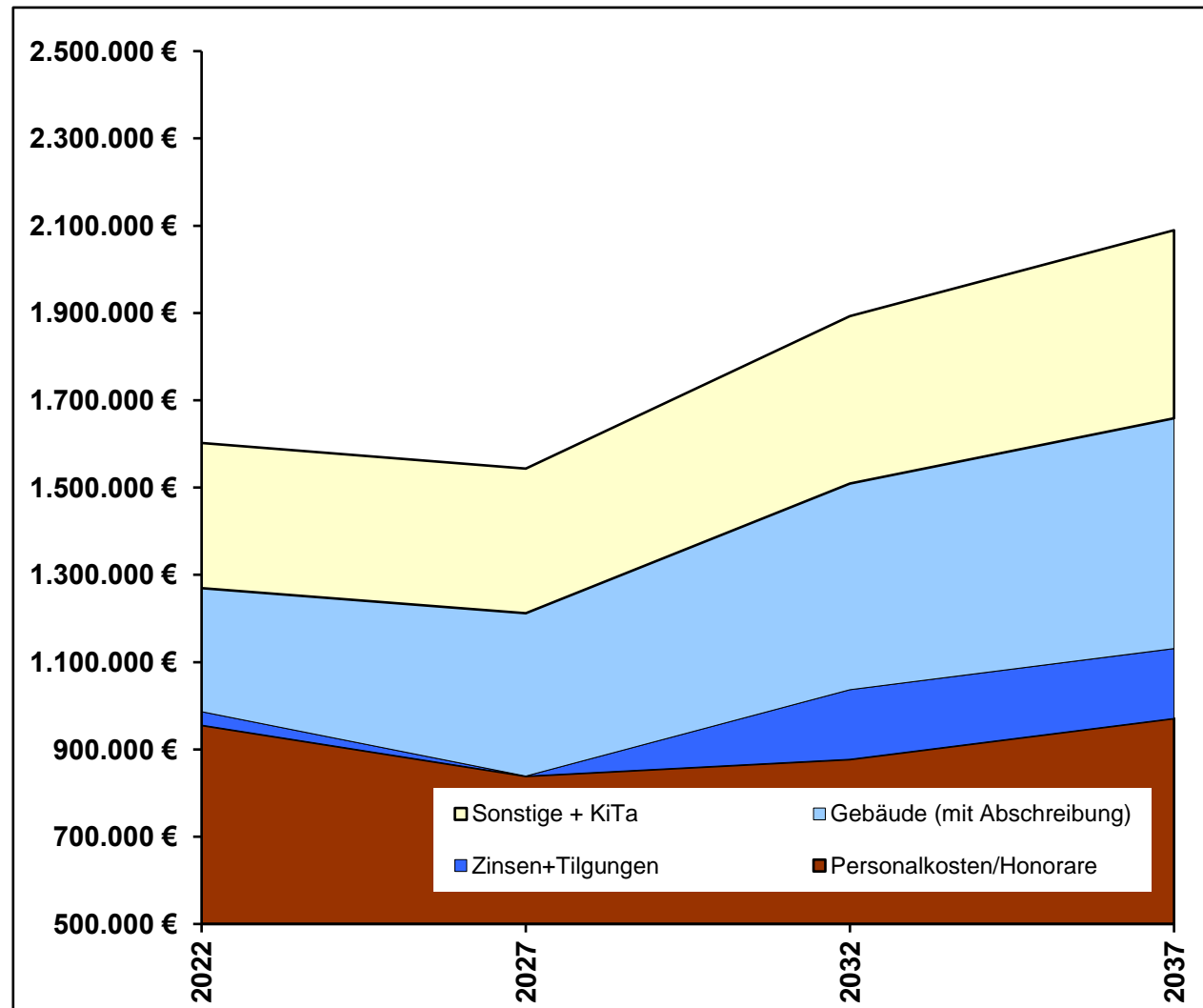
Sonstiges	331.118 €
Gebäude	373.104 €
Zinsen und Tilgungen	0 €
Personalkosten	838.969 €

2032 **-1.893.039 €**

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

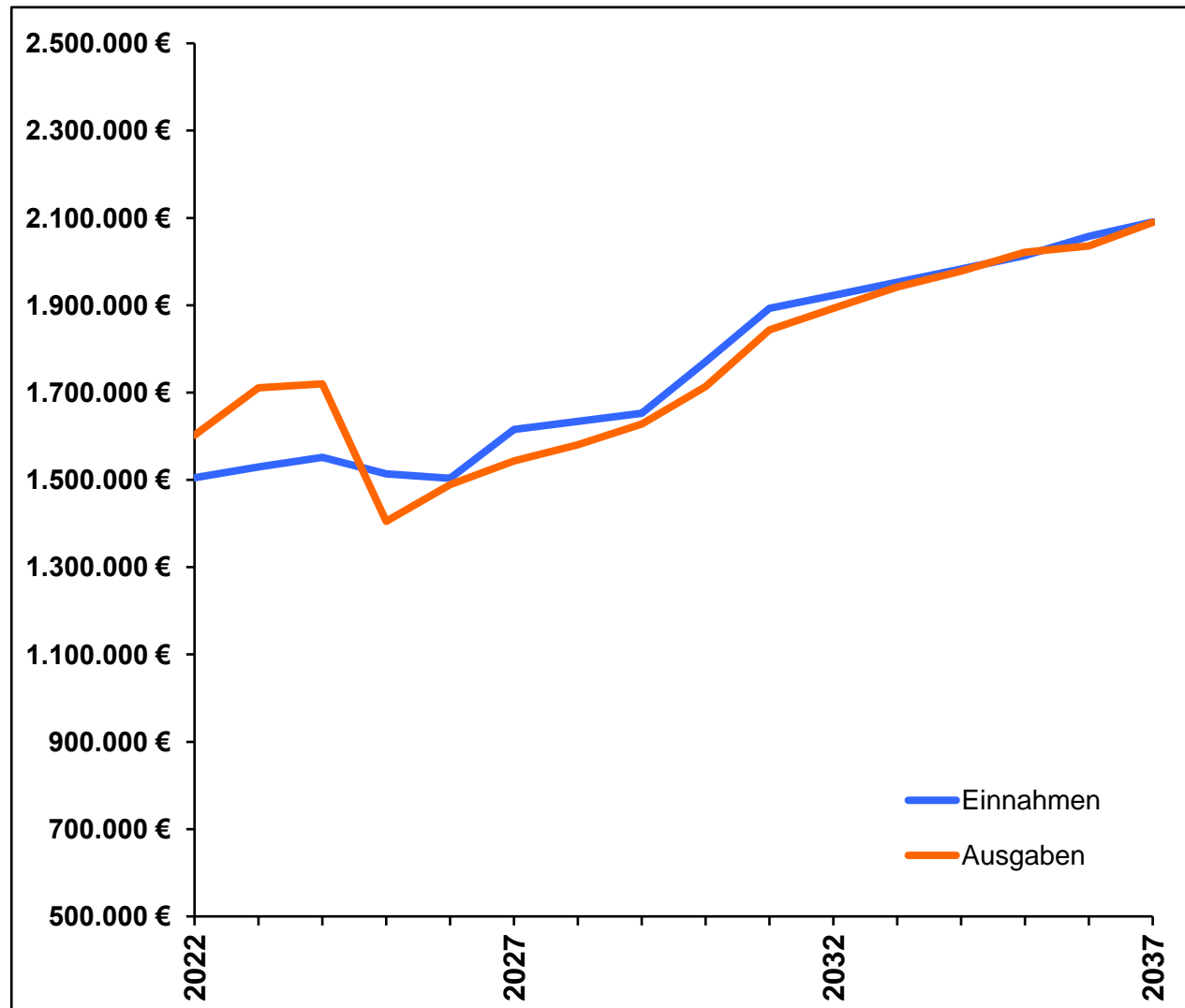
2037 **-2.089.729 €**

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



Szenario 2 Haushalt

2022	-98.000 €
Einnahme	1.504.529 €
Ausgabe	1.602.310 €
2027	72.000 €
Einnahme	1.615.611 €
Ausgabe	1.543.191 €
2032	30.000 €
Einnahme	1.922.612 €
Ausgabe	1.893.039 €
2037	1.000 €
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

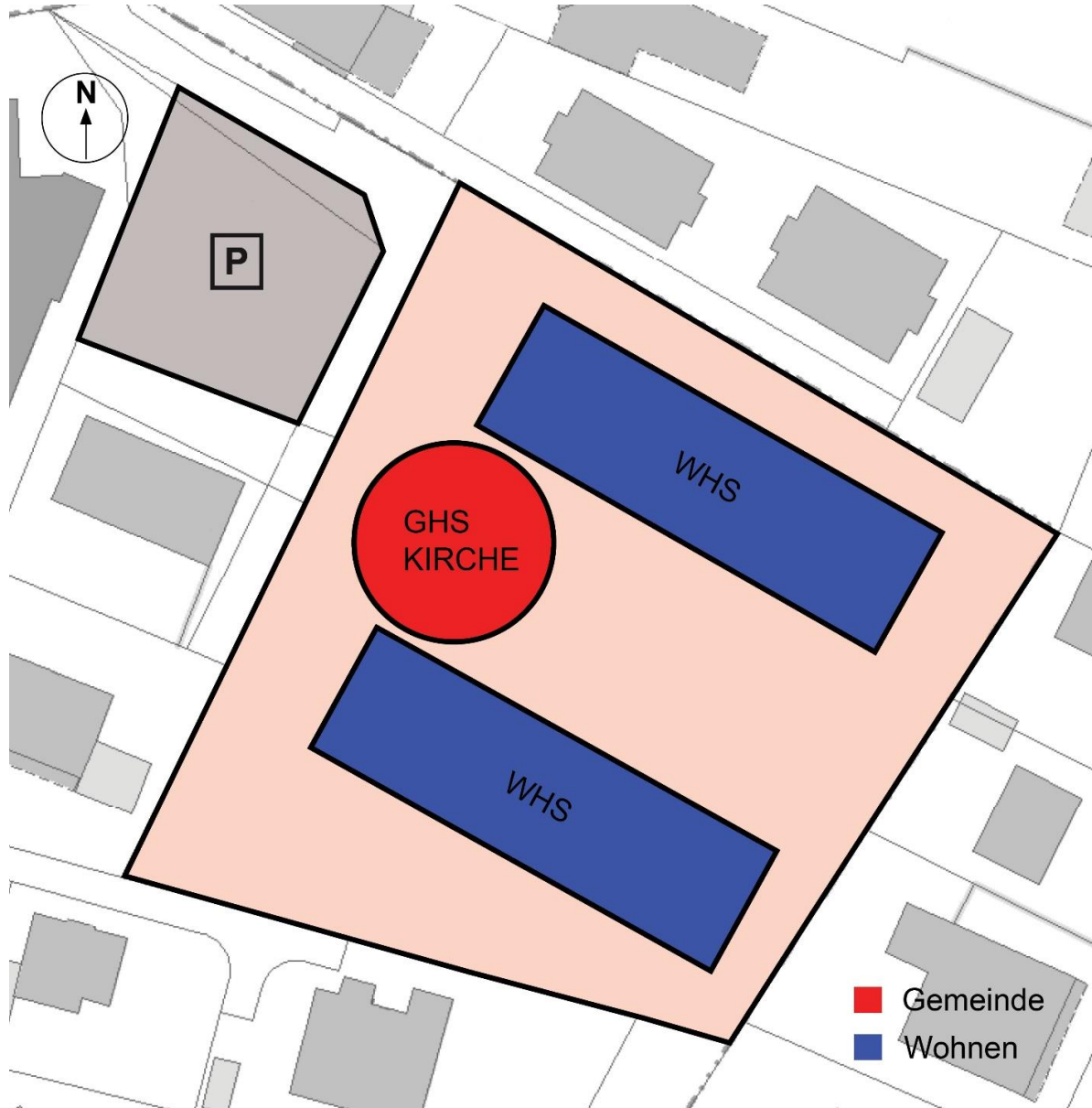
"Zukunft 2050"

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

Gesamtkosten	10.400.000 €
Eigenkapital aus Immobilienverkäufen	3.100.000 €
Entnahme Rücklagen	900.000 €
Darlehen	6.400.000 €

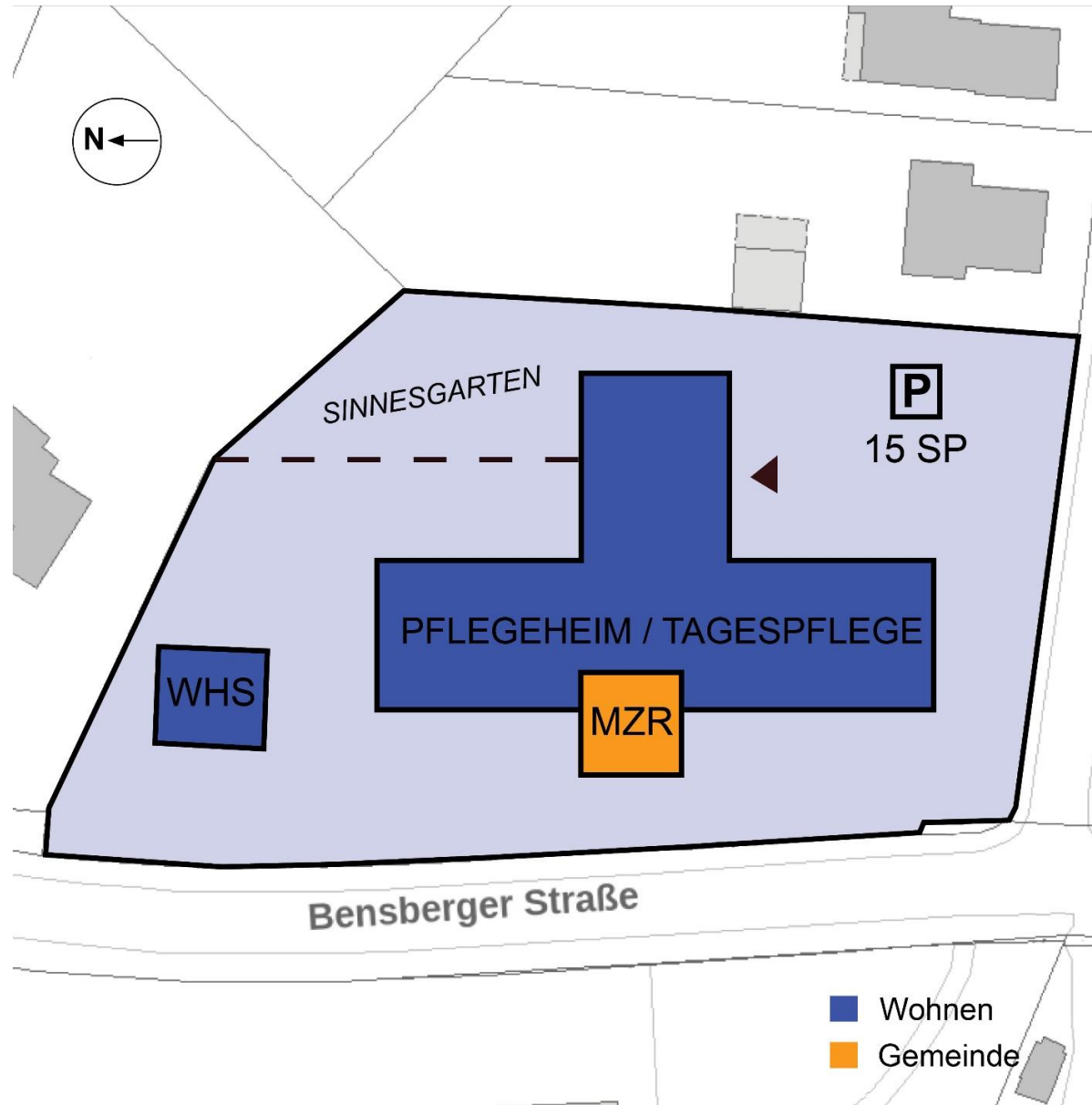
Einnahme für die Gemeinde nach Abtrag des Darlehens:

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

Szenario 3 Neubau "Alles unter einem Dach" Rösrath

Beispiel Wirtschaftlichkeitsermittlung (Machbarkeitsstudie notwendig)

Gesamtkosten		10.400.000 €		
Eigenkapital		4.000.000 €		
Darlehen		6.400.000 €		
Kostenschlüssel		3.250 € / m² BGF		
Bruttogrundfläche		3.200 m² BGF		
Nettofläche		2.800 m²		
Gemeindefläche, mit Büro		670 m²		
Miefläche		2.130 m²	2040	25% Index
Mieteinnahme	15,00 €	383.000 € / Jahr		479.000 € / Jahr
Zins + Tilgung	5,5%	-352.000 € / Jahr		-352.000 € / Jahr
Substanzerhalt	10,00 €	-32.000 € / Jahr		-40.000 € / Jahr
Verw./ Wa./ So.	5,0%	-19.000 € / Jahr		-24.000 € / Jahr
Abschreibung	75	-53.300 € / Jahr		-53.300 € / Jahr
		-73.300 € / Jahr		9.700 € / Jahr



SZENARIO 3

FORSBACH

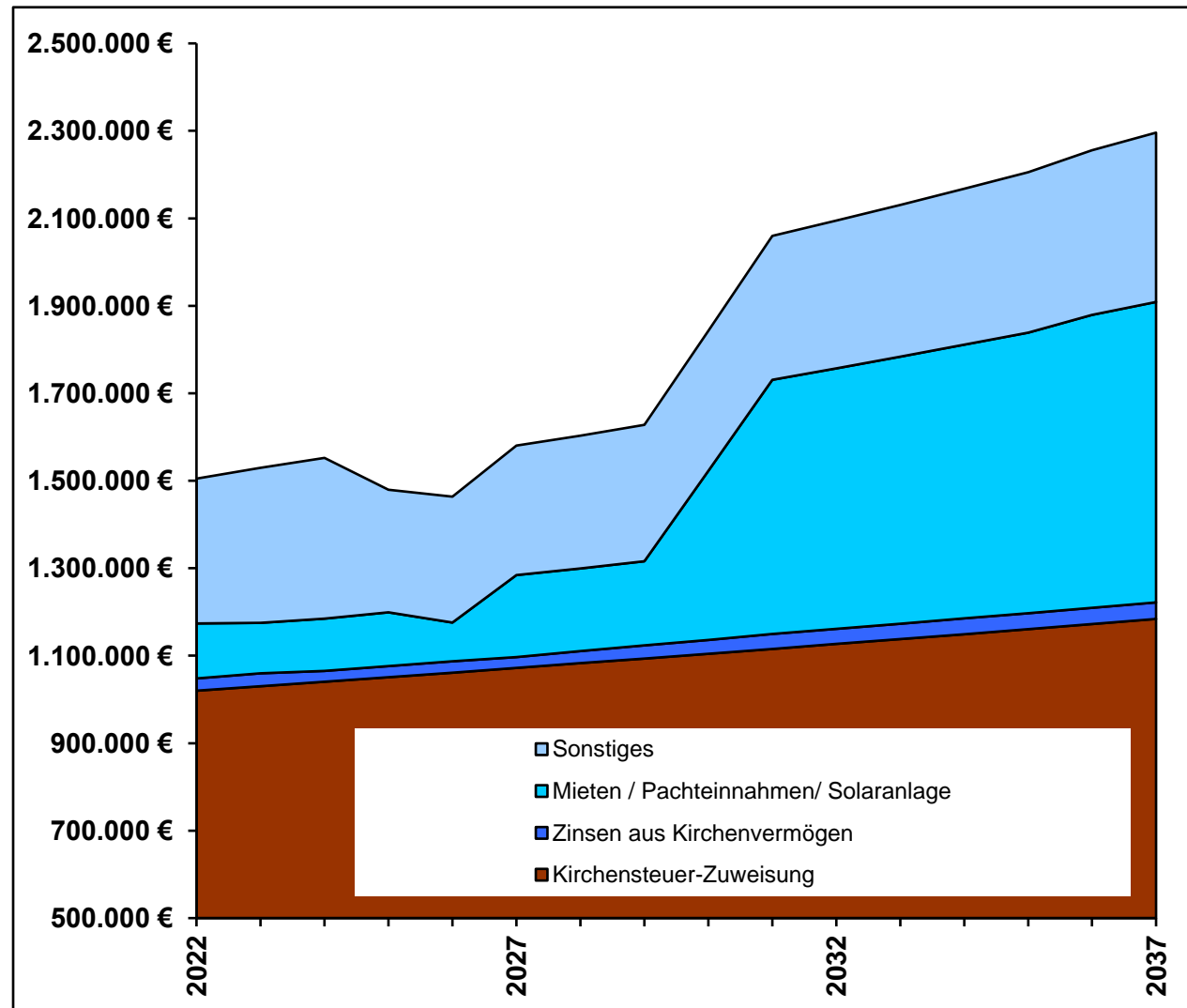
VERKAUF

SOZIALER INVESTOR

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

Szenario 3 Einnahmen

2022	1.504.529 €
Sonstiges	330.795 €
Mieten / Pacht	125.734 €
Zinsen	28.000 €
Kirchensteuern	1.020.000 €
2027	1.580.139 €
Sonstiges	295.564 €
Mieten / Pacht	187.656 €
Zinsen	24.889 €
Kirchensteuern	1.072.030 €
2032	2.094.908 €
Sonstiges	337.917 €
Mieten / Pacht	595.592 €
Zinsen	34.685 €
Kirchensteuern	1.126.715 €
2037	2.295.928 €
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 €**

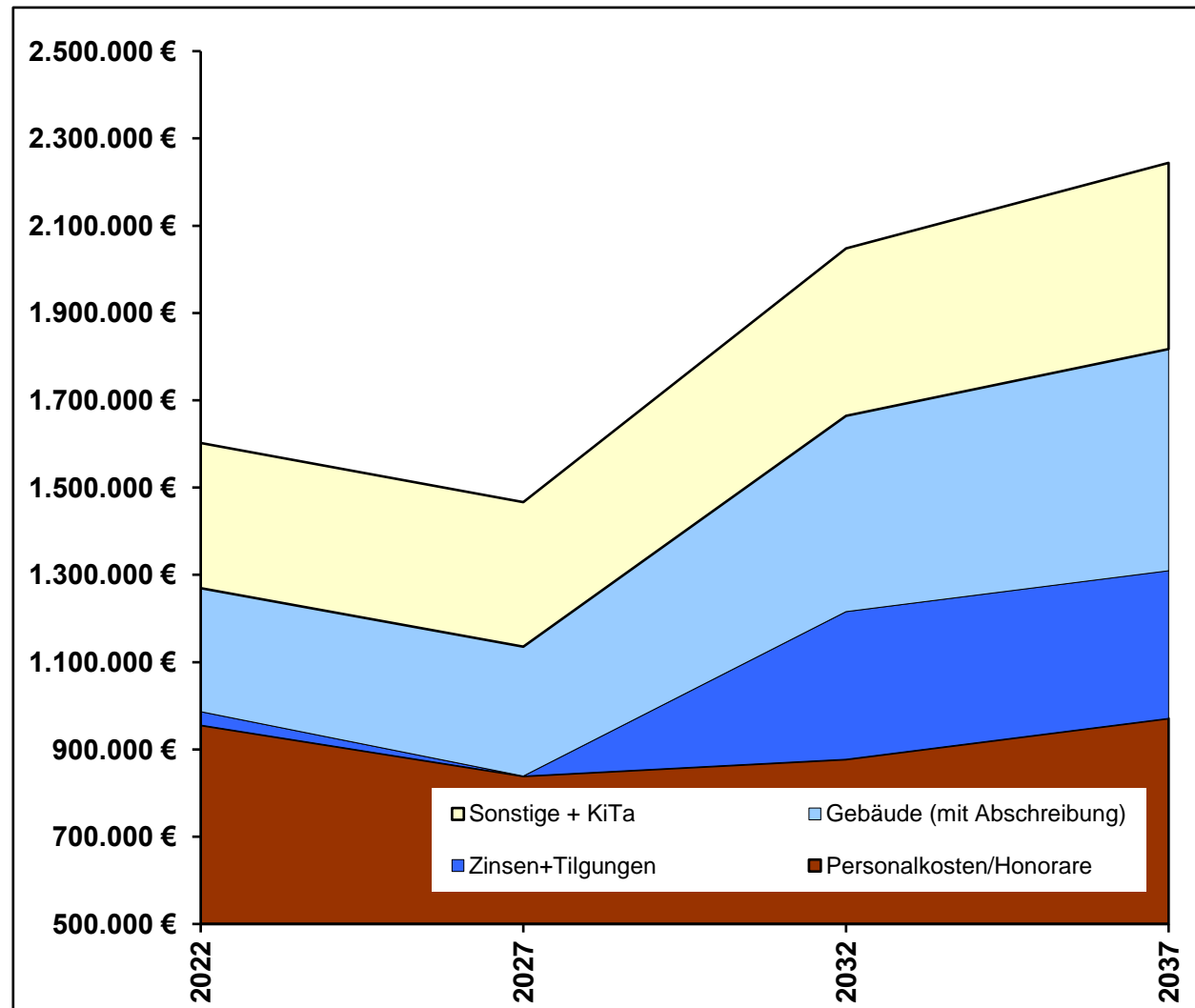
Sonstiges	331.118 €
Gebäude	296.479 €
Zinsen und Tilgungen	0 €
Personalkosten	838.969 €

2032 **-2.047.977 €**

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

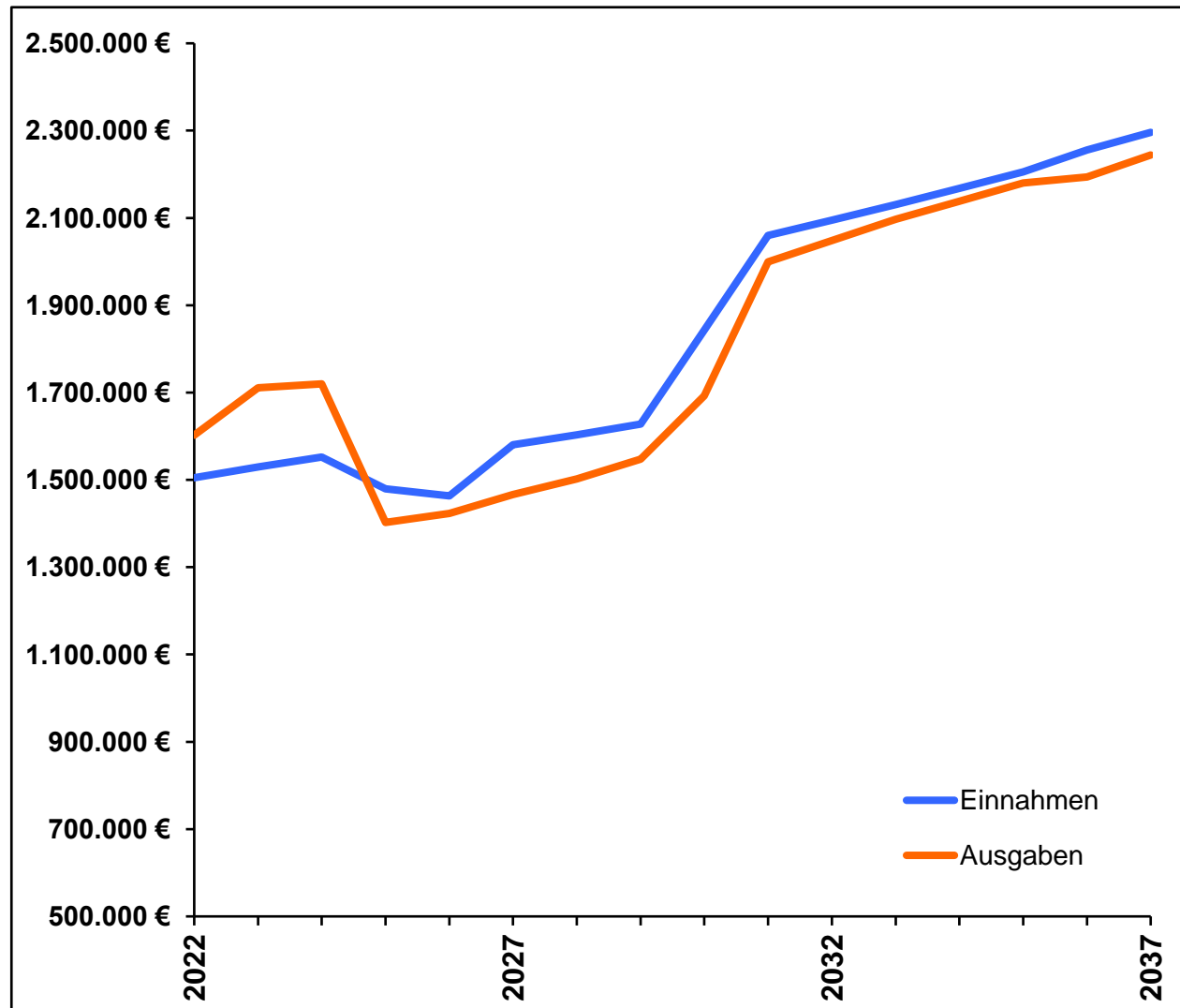
2037 **-2.244.122 €**

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



Szenario 3 Haushalt

2022	-98.000 €
Einnahme	1.504.529 €
Ausgabe	1.602.310 €
2027	114.000 €
Einnahme	1.580.139 €
Ausgabe	1.466.566 €
2032	47.000 €
Einnahme	2.094.908 €
Ausgabe	2.047.977 €
2037	52.000 €
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

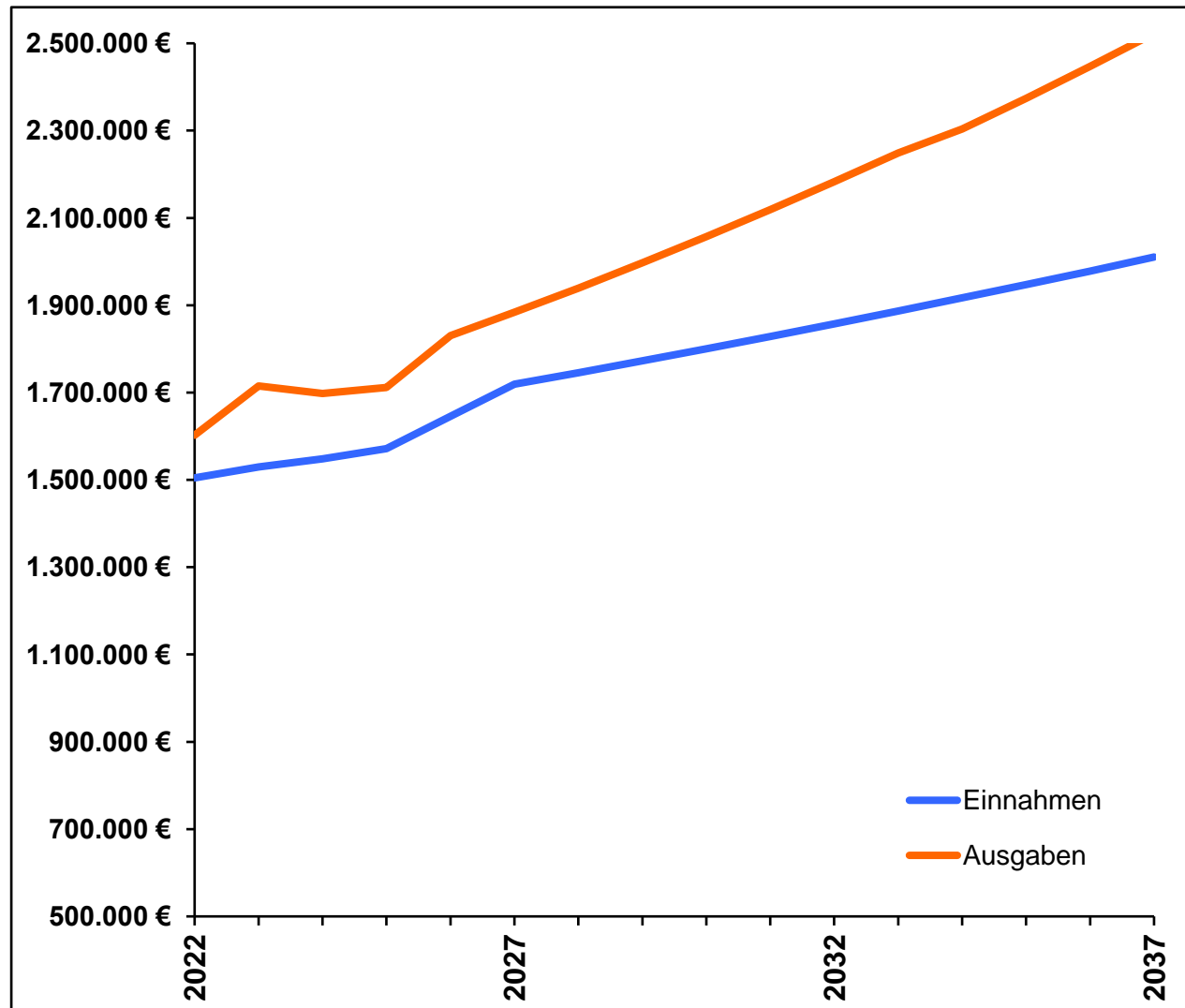
Szenario 1 "Ist-Zustand"

Szenario 2 "Zukunft 2025"

Szenario 3 "Zukunft 2050"

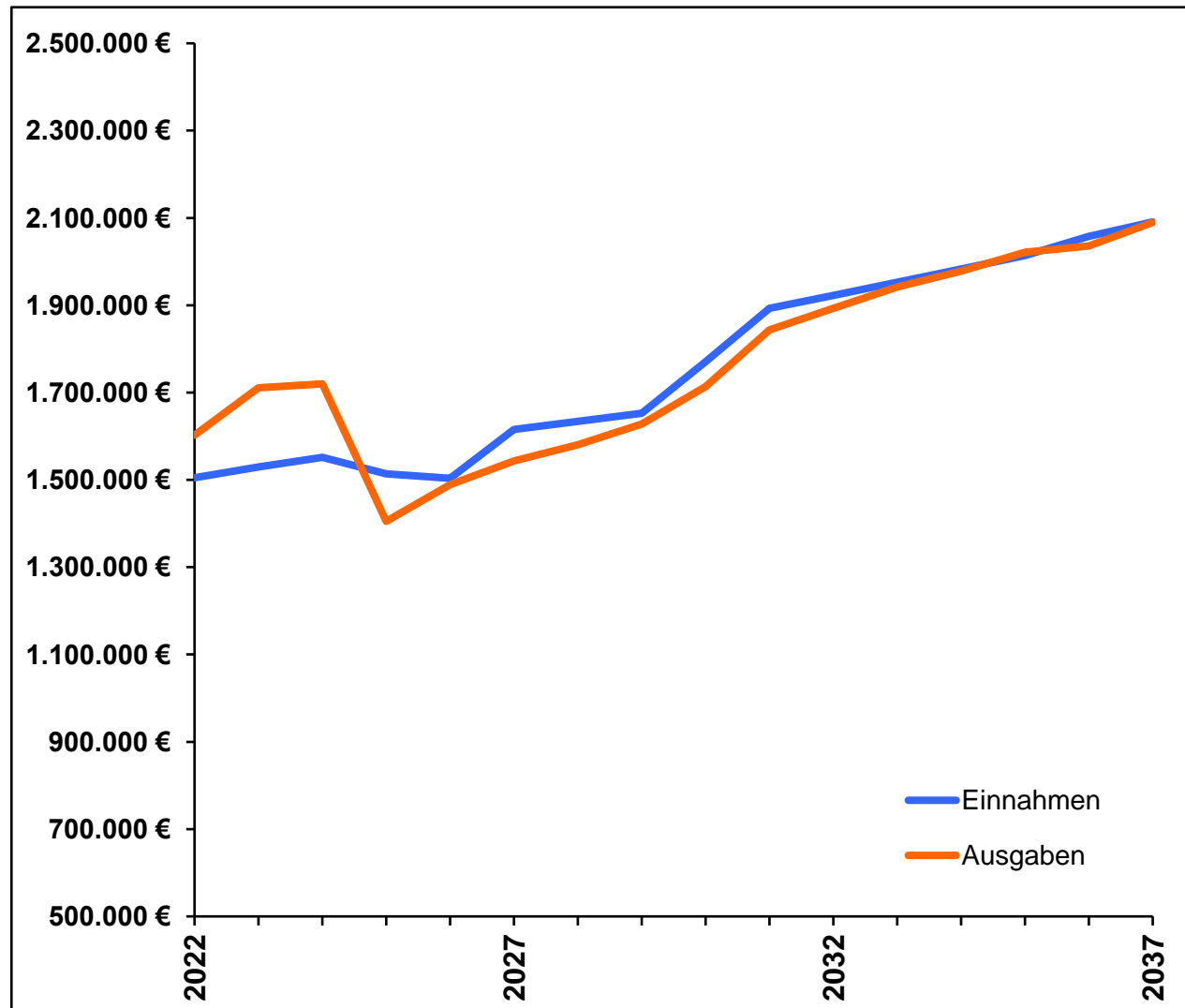
Szenario 1 Haushalt

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



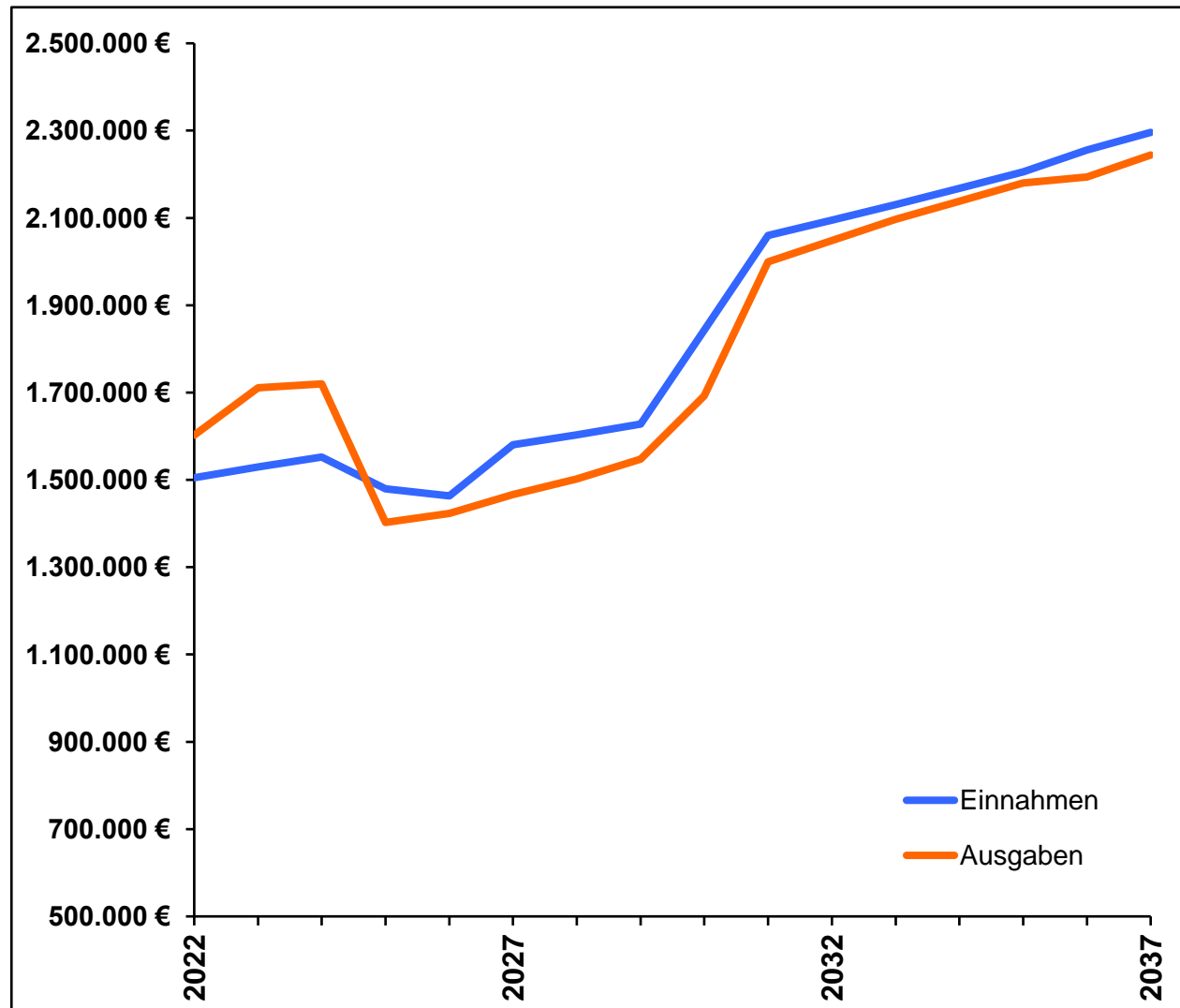
Szenario 2 Haushalt

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



Szenario 3 Haushalt

2022	-98.000 €
Einnahme	1.504.529 €
Ausgabe	1.602.310 €
2027	114.000 €
Einnahme	1.580.139 €
Ausgabe	1.466.566 €
2032	47.000 €
Einnahme	2.094.908 €
Ausgabe	2.047.977 €
2037	52.000 €
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.