

# **Zur Sachlage Renovierung/Neubau Gemeindehaus in Helmsheim**

**nach dem Gespräch mit Architekturbüro Zirpel am 17.09.2015  
als Vorbereitung für die KGR-Sitzung am 23.09.2015**

---

---

Am Donnerstag, den 17. September 2015 fand am Vormittag ein Treffen mit Architekt Zirpel und seinem Mitarbeiter Architekt John statt. Von Seiten der Kirchengemeinde waren anwesend Hedi Hein, Alexander Klein, Jörg Muhm.

Das Gespräch hatte das Ziel, vorbereitend für die KGR-Sitzung am 23. September 2015 und die anstehende Gemeindeversammlung, die Arbeitsergebnisse des Architekturbüros Zirpel zu sichten und zu überdenken.

Hier die Zusammenfassung der Informationen von Herrn Zirpel, die ich zum Teil durch Angaben und Vorgaben der Landeskirche ergänzt habe:

## **1. Renovierung Gemeindehaus**

Das Gemeindehaus Helmsheim mit Wohnung hat einen hohen Investitionsstau.

Neben den schon mehrfach angesprochenen thermischen Maßnahmen müssten bei einer kompletten Sanierung folgende Maßnahmen bedacht werden:

- Erneuerung der Heizungs- und Wasserleitungen. Zum Teil sind die Leitungen sehr alt und entsprechen nicht mehr der Trinkwasserverordnung. Außerdem sind verschiedene Materialien (Eisen, Edelstahl, evtl Kupfer und hoffentlich kein Blei) verbaut, wodurch Korrosion entsteht. Im momentanen Zustand halten die Leitungen nur noch mittelfristig.
- Dachdämmung: Sie wurde zum Teil ausgeführt, nach Meinung des Architekturbüros aber nicht fachgerecht. Das könnte man so lassen und ergänzen, wenn das Dachgeschoss nur weiter als Büro benutzt würde. Bei Nutzung als Wohnraum reichen die Dampfsperren nicht aus. Also: Nur eine komplette Neuisolierung garantiert sinnvolle Nutzung als Wohnraum.
- Bei Wohnnutzung im DG müsste auch hoher Aufwand durch Installation von Bad, WC, Küche betrieben werden.
- Im Keller stellen die Holzbalken und Abstützungen ein großes Problem dar. Sie wirken provisorisch, können so also nicht dauerhaft bleiben. Erneuerung der Fundamente und Stahlträger sind nötig.
- Elektrik entspricht nicht mehr der VDE-Standart, FI-Schalter fehlen uvm. Sie müsste komplett erneuert werden.
- Beim WC-Anbau müsste eine komplette Dämmung vorgenommen werden, um den Schimmel in den Griff zu bekommen.
- In der Wohnung haben nicht nur Schimmel in den Ecken, sondern zum Teil auch hinter den Heizkörpern. Eine Dämmung der Heizkörpernischen als Minimalmaßnahme wäre möglich, wenn auch Heizkörper und Rohrversorgung versetzt und erneuert wird. Aber eine wirkliche Garantie, den Schimmel rauszubekommen haben wir nur wenn eine komplette Außendämmung vorgenommen wird.
- Auch die langfristige Energiekostenentwicklung spricht für eine komplette Dämmung.
- Das Haus besitzt keine eigene Heizanlage. Anpassung des jetzigen Systems auf saniertes Haus ist notwendig oder Neuinstallation einer Heizanlage.
- Das Haus behindertengerecht zu gestalten ist eine schwer lösbare Aufgabe. Der Höhenunterschied von EG zum Außengelände ist sehr hoch. Aufzug hat hohe Folgekosten, eine Rampe würde sehr lang werden.

Würden wir das Gebäude wirklich komplett sanieren, so dass wir die nächsten 15-20 Jahre Ruhe hätten, würde das laut Architekturbüro Zirpel 485.000,- € incl. Mwst. und Nebenkosten kosten. Selbst eine kleinere und abgespeckte Lösung könnte locker bis zu 350.000,- € kosten. Man könnte freilich einen Plan erstellen, um mit 150.000,- € die wichtigsten Maßnahmen zu bestreiten. Die Erfahrung zeigt aber, dass man das selten durchhalten kann, wenn man angefangen hat, weil eines das andere ergibt.

Weitere Punkte, die nicht klar sind:

Wieviel Miete bekommen wir künftig, nach Renovierung, würde sich das irgendwie rechnen?

Werden die Miteinnahmen mit den Kirchensteuerzuweisungen verrechnet? Es könnte durchaus sein, dass wir dadurch eine Reduzierung haben.

Finden wir einen Mieter, der mit Gemeindehaus im EG leben kann?

## 2. Neubau Gemeindehaus

Die Baurichtlinien unserer Landeskirche legen bei einer Gemeinde bis 1.000 Mitglieder folgendes fest. 190 qm Fläche, davon 100 qm Gemeinderäume, 90 qm Nebenflächen (Küche, WC, Lager etc.).

Im Moment ist es so:

Gemeindehaus EG: ca. 140 qm, davon kleiner Raum ca. 25 qm, großer Raum ca. 60 qm.

Im Kindergarten hat der Bewegungsraum ca. 77 qm, den wir mitnutzen können und anteilmäßig von der Kirchengemeinde bezahlt wurde. Wir liegen also momentan so in etwa in dem, was uns zusteht.

Allerdings rechnet die Landeskirche noch etwas anders. Sie rechnen vom Gebäudeunterhalt her und beziehen darum alle Flächen mit ein, also auch alle Keller-, Neben- und Lagerräume.

Da liegen wir mit unseren jetzigen Flächen deutlich drüber.

Insgesamt halten wir im jetzigen Gemeindehaus mit Wohnung rund 337 qm Wohn- bzw.

Gemeindehausfläche vor und weitere 161 qm Nutzfläche. Wir kommen also auf gut 500 qm, ohne die jetzige Wohnung immernoch auf gut 300-370 qm, je nachdem, wieviel Lagerräume man zur Wohnung rechnen will.

Die Landeskirche hat in der Landessynode beschlossen, dass landeskirchenweit 30% der Gebäudeflächen reduziert werden soll. Das betrifft Kirchenleitung, Bezirke, genauso wie Kirchengemeinden. Die Entscheidung welche Gebäude und Flächen zukünftig Bestand haben und gebraucht werden, wird an die Kirchenbezirke delegiert. Das heißt: Zukünftig werden die Bezirkskirchenräte darüber beraten, in welchen Gemeinden in welcher Größe Gebäude vorgehalten werden.

Durch unsere Überfläche sind wir da in einer ungünstigen Lage.

Das Architekturbüro Zirpel hatte von uns den Auftrag, parallel zur Berechnung des Investitionsstaus zu prüfen und zu berechnen, was ein Neubau als Alternative zur Renovierung bedeuten würde.

Sie haben das nicht nur als Zahlenwerk durchgeführt, sondern auch eine Zeichnung gemacht, die eine Perspektive in Richtung Neubau eröffnen kann. Die Flächen stimmen +/- mit den Vorgaben der Landeskirche überein. Den Plan habe ich beigefügt.

Wichtiger für unsere Überlegungen ist aber: Ein Neubau würde ca. 600.000,- € kosten. In dem Betrag ist Mwst. enthalten, außerdem wurden schon 30.000,- € für Außenanlagen und 25.000,- € für

Möblierung (Küche, Einbauschränke, aber ohne Stühle und Tische) eingerechnet. Der Betrag enthält auch die Nebenkosten für die Bauleitung und Planungskosten.  
Reine Gebäudekosten belaufen sich auf ca. 475.000,- €.

Mit diesem Schreiben verschicke ich eine Excel-Datei, in welcher ich eine Berechnung gemacht habe, was beide Varianten für die Gemeindefinanzen bedeuten würden.

### **3. Meine Gedanken zur Abwägung**

Dies erhebt jetzt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Ich habe das einfach so runtergeschrieben. Die Liste kann von Euch fortgeführt werden.

#### *Pro Neubau*

- Gebäudeunterhaltung bei Neubau entfällt auf 25 Jahre, außer Schönheitsreparaturen
- Niedrige bis keine Heizkosten (Passivbau)
- Neubau als Anbau an Kirche ermöglicht Synergie mit Kirchenraum (z.B. Nutzung des Seitenschiffes als Gruppenraum und Kirchenraum)
- Reduzierung der Gesamtfläche GH um 50%, geringere Kosten, erfüllt Vorgaben EOK
- Keine Arbeit und Risiken mit Wohnungsverwaltung, Mieterregelung
- Behindertengerechte Erschließung bei Neubau leichter
- Kosten überschaubar und eingrenzbar.
- Freie Gestaltung möglich, innerhalb Richtlinien
- Weniger Eigenleistung.
- Bei Verkauf altes GH am wenigsten Eigenkapital nötig.
- Alles neu!
- Winterkirche im Gemeindehaus
- Kinderbetreuung
- Kirchenkaffee

#### *Contra Neubau*

- Hier entfallen zukünftig die Mieteinnahmen aus der Wohnung, aber auch die Unterhaltungskosten.
- Problem bei Verkauf: Nachbarschaftsregelung von Wegen und Freiflächen
- Problem bei Abriss: Hohe Gesamtkosten.
- Verlust von Flächen zwischen altem GH und Kirche
- Verlust von Lagerraum?

#### *Pro Renovierung*

- Erhalt des Gebäudes, Identifikation mit Gebäude
- Erhalt des kompletten Innenhofes für Gemeindefest etc.
- Erhalt der Nebenflächen als Lagerräume.

#### *Contra Renovierung*

- Behindertengerechte Erschließung schwer und teuer.
- Risiko bei Gesamtkosten der Renovierung.
- Flächen vorgegeben, nichts zu ändern.
- Gebäudeunterhaltung nicht überschaubar?
- Viel Arbeit, auch viel Eigenleistung

- Höhere Energiekosten als bei Neubau.
- Komplettsanierung ist teuerste Lösung.
- Minisanierung birgt Risiken bei Folgekosten.

## **4. Weitere Schritte**

Folgende Schritte müssen wir jetzt m.E. gehen:

- Wir müssen im KGR diese Sachlage miteinander diskutieren und uns darüber klar werden, was die jeweiligen Wege für die Gemeindearbeit und die Gemeindefinanzen bedeuten.
- Wir sollten dann eine Gemeindeversammlung machen. In dieser GV sollten auch möglichst viele Mitarbeitende unserer Gemeinde kommen. Wir müssen da also kräftig die Werbetrommel rühren. Bei dieser Grundsatzentscheidung brauchen wir jetzt eine große Breite.
- Wir müssen die Zahlen, Argumente und Maßnahmen prüfen und bewerten.
- Wir müssen möglichst bald mit dem Amt für Bau und Finanzen beim EOK einen Termin finden, um zu besprechen, welche Wege der EOK in welchem Zeitrahmen mit uns gehen würde. Unsere besten Überlegungen helfen nicht, wenn wir den EOK nicht auf unserer Seite haben. Ich habe bei Herr Gerstner schon um einen Termin gebeten.