



LEADER Projekt

Erläuterungen zum Antrag Neubau eines Versammlungshauses



Ev. Kirchengemeinde Dellwig
Strickherdicker Weg 8
58730 Fröndenberg

1 Einführung

Als Ergänzung zur bereits vorliegenden Projektskizze soll im Folgenden zunächst kurz auf die Rahmenbedingungen für die Evangelischen Kirchengemeinde Dellwig eingegangen werden, um dann im Weiteren die LEADER-Förderungsnotwendigkeit zur Realisierung des Bauvorhabens darzulegen. Auf früher von uns getätigte Ausgaben zur Feststellung möglicher Alternativen für das alte Gemeindehaus bzw. einem Um-/Anbau der Dellwiger Kirche gehen wir an dieser Stelle nicht weiter ein, obwohl auch diese Mittel streng genommen unsere Eigenkapitalausstattung belasten. Bei Bedarf können wir aber auch hierüber detailliert informieren.

Wir sind bereit, unseren Finanzierungsplan offen zu legen, um den von uns gestellten Antrag für die Mitglieder der Lokalen Aktionsgruppe transparent zu machen. Von einer vertraulichen Kenntnisnahme gehen wir aus.

2 Rahmenbedingungen

In Dellwig verfügt die Kirchengemeinde über ein altes Gemeindehaus, das aufgegeben wird. Hintergründe sind, dass das Gebäude aufgrund seiner Größe nicht dauerhaft von der Kirchengemeinde unterhalten werden kann und die zur Verfügung stehenden Eigenmittel zur Renovierung des Hauses nach der Kostenschätzung eines landeskirchlichen Architekten bei weitem nicht ausreichen würden. Eine Investition in das Gebäude ist daher weder sinnvoll noch nachhaltig.

Die Kirchengemeinde Dellwig finanziert sich über einen Jahreshaushalt, der durch die zugewiesenen Kirchensteuern befüllt wird. Über die steuerlichen Zuweisungen hinausgehende Finanzierungsbedarfe müssen durch Spenden, Zinseinnahmen oder sonstige Einnahmen (z. B. durch Vermietung der Räumlichkeiten) erwirtschaftet werden. Die steuerlichen Zuweisungen erfolgen nach Zahl der Gemeindemitglieder.

Durch den Verkauf des Gemeindehauses in Ardey steht uns zur Investition in eine Immobilie ein Vermögen von gut 400 T€ zur Verfügung, das zur Finanzierung des Bauvorhabens eingesetzt werden wird. Theoretisch würde ein Verkauf des alten Gemeindehauses den Neubau mitfinanzieren können, aber die rechtlichen Rahmenbedingungen erlauben keine weiteren Grundstücksveräußerungen. Die Evangelische Kirchengemeinde Dellwig unterliegt als Körperschaft des Öffentlichen Rechts der *Kirchenordnung* und der *Verordnung für die Vermögens- und Finanzverwaltung der kirchlichen Körperschaften in der Evangelischen Kirche von Westfalen*. Hier ist u. a. rechtlich bindend geregelt, dass Grundstück nur unter sehr begrenzten Voraussetzungen verkauft werden dürfen. Unser Bauvorhaben stellt keinen dieser Gründe dar, die Landeskirche erteilt einem Verkauf des alten Gemeindehauses bzw. des dazugehörigen Grundstücks nicht die notwendige Zustimmung.

Im Fröndenberger Westen gibt es als Räumlichkeiten eine Mehrzweckhalle (Turnhalle), die aber durch ihre Funktionalität nicht dem geplanten Bauprojekt entspricht und Sportvereine

beherbergt. Hinzu kommen die Räumlichkeiten im UKBS-Haus in Ardey, die ähnliche Nutzungsmöglichkeiten wie unser Bauvorhaben aufweisen. Auf Grund der geographischen Entfernung wird es aber durch den Neubau zu keiner Konkurrenzsituation kommen.

In der ehemaligen Bodelschwingh-Schule in Dellwig wurde eine Senioren-Pflegewohngemeinschaft realisiert, ehemalige Gemeinschaftsräume wie die Aula und die Eingangshalle wurden weitestgehend als zentrale Gemeinschaftsräume integriert und können kaum als Versammlungsraum extern genutzt werden.

3 Eigenkapital

Die Kirchengemeinde wird als Eigenkapital die Verkaufserlöse aus dem Verkauf des Gemeindehauses in Ardey und durch landeskirchlich zugestandene Verkäufe aus dem Pfarrfond stellen. Zusätzlich stehen Mittel aus der zweckgebundenen Rücklage für Ardey zur Verfügung und unsere Gemeindemitglieder wurden um einer Sonderspende für den Neubau gebeten. Darüber hinaus haben wir bei unserem Kreiskirchenamt einen Antrag auf Förderung aus Mitteln der energetischen Sanierung gestellt, der aber bislang nicht bewilligt wurde. Auch wurde im Rahmen des Dorferneuerungsprogramms ein Antrag auf Abrissförderung gestellt.

4 Finanzierung

Eine Veränderung hinsichtlich der Zahlen zwischen der Präsentation bei der letzten LEADER-Projektsitzung und der ursprünglichen Projektskizze ergab sich, weil die Regularien zum Abruf evtl. Fördermittel ohne öffentliche Ausschreibung nicht möglich sind. Davon erhielten wir erst kurz vor der Sitzung eher durch einen Zufall Kenntnis, so dass dies in der ursprünglichen Projektskizze nicht berücksichtigt werden konnte. Es musste eine Kostenschätzung nach Baukostenindex eingeholt werden, die das Bauvorhaben in einzelne Gewerke aufgliedert. Eine herkömmliche Bauweise mit einzelnen Gewerken ist, neben den zusätzlichen Kosten für die Ausschreibung und die Baubetreuung, um einiges teuer als das Bauen „aus einer Hand“. Von unseren LEADER-Projektbetreuern bekamen wir den Hinweis, den neuen Baukostenwert einzusetzen.

Der Kirchengemeinde stehen als Eigenkapital zur Verfügung:

415.000 €	Verkaufserlös Ardey
100.000 €	Verkaufserlös Pfarrfonds
18.000 €	Auflösung Zweckrücklage Ardey
9.090 €	Freiwilliges Kirchgeld

542.090 € verfügbare Mittel

Den Eigenmitteln in Höhen von 542.090 € stehen folgende Kosten gegenüber, die von uns in Zusammenarbeit mit den Architekten aus dem Kreiskirchenamt ermittelt bzw. die bereits bezahlt wurden:

92.000 €	Grundstückskauf
9.430 €	Grunderwerbssteuer, Vermesser, Notar, Stadt Fröndenberg
5.950 €	Planungshonorar Soester Holzbau
3.546 €	Vorbereitungskosten Abriss (Rodungsarbeiten, Gastankabholung)
40.304 €	Abrisskosten Haus auf gekauftem Grundstück
5.000 €	Entsorgungskosten Hausrat vor Abriss
<hr/>	
156.230 €	Kosten, die nicht im Rahmen des LEADER-Projektantrages auftauchen

Für den Neubau des Versammlungshauses stehen aus Eigenmitteln der Kirchengemeinde noch 385.860 € zur Verfügung. Diesem finanziellen Spielraum stehen folgende weitere Ausgaben gegenüber:

31.792 €	Tiefbau
10.353 €	Honorare Vermesser/Architekten
436.500 €	Baukosten gem. BKI
23.800 €	Erstellung Hausanschlüsse und Grundherrichten Grundstück
46.500 €	Erstellung Parkplätze
23.800 €	Terrasse und Zuwegung
5.950 €	Brandschutz und Sigeko
1.785 €	Entgelte Behörden
10.215 €	Beleuchtung (innen und außen)
595 €	Sachverständigenabnahme Elektroinstallation
6.500 €	Schallschutzdecke
1.450 €	Außensteckdosen und Wasserhahn
3.500 €	Malerarbeiten
6.000 €	Beschattung
650 €	Garderobenausstattung und Schmutzlaufzone (innen und außen)
19.550 €	Küche inkl. Benötigtes Inventar
14.790 €	Bestuhlung etc.
4.850 €	Mediale Ausstattung
<hr/>	
648.580 €	Projektkosten

Berücksichtigt man die noch zur Verfügung stehenden Eigenmittel, so verbleibt eine Kapitalunterdeckung für die Gesamtmaßnahme von 262.720 €. Hinzu kommen Ausgaben für die öffentliche Ausschreibung, die wir noch nicht beziffern können, und auch für die geplanten

Einbauschränke liegt noch kein Angebot vor. Diese Unterdeckung hoffen wir zum einen durch eine Fördermittelzusage aus dem Dorferneuerungsprogramm in Höhe von 14.100 € und durch reale Baukosten unterhalb des genannten Baukostenindex zu vermindern.

Zusätzliche Finanzierungskosten sind durch unseren Haushalt nicht gedeckt. Allerdings plant auf dem Grundstück unseres alten Gemeindehauses ein Investor den Bau einer Wohnanlage mit Wohnungen von 60 – 90 m² und der Möglichkeit einer Pflegeunterstützung. Das Grundstück würde in Form einer Erbpacht zur Verfügung gestellt, ein Teil der Erbpachteinnahmen könnte zur Erfüllung evtl. Kreditverpflichtungen herangezogen werden. Hier sind die Planungen allerdings noch nicht verbindlich. Einen weiteren Teil der theoretisch zu erwirtschaftenden Pachteinnahmen werden wir dazu verwenden, die zu leistenden Substanzerhaltungsrückstellungen, zu denen wir rechtlich verpflichtet sind, bereitzustellen. Ob und wann eine Realisierung stattfindet, ist derzeit nicht absehbar. Eine höhere Kreditaufnahme können wir uns als Kirchengemeinde nicht leisten, da wir in wenigen Jahren zusätzlich zu dem Substanzerhalt auch Abschreibungen einstellen müssen. Auch hierzu sind wir rechtlich verpflichtet, dienen diese Rücklagen letztendlich ja der Nachhaltigkeit.

Schließlich wird auch das neue Versammlungshaus über Mieteinnahmen ein wenig zur Deckung der laufenden Unterhaltskosten beitragen. Wie auch in der Vergangenheit werden wir aber den Vereinen und Gruppen die Räumlichkeiten für einen geringen Obolus zur Verfügung stellen, in den vergangenen Jahren kamen so aber auch 1.500 € - 2.000 € pro Jahr an Einnahmen für das Gemeindehaus hinzu.

5 Schlussbemerkung

In der Projektskizze haben wir nicht nur kurz umrissen, dass sich die bisherigen Gruppen und Aktivitäten aus dem alten Gemeindehaus im Neubau wiederfinden, sondern auch, welche weiterführenden Ideen verwirklicht werden sollen. Dazu haben wir in der Projektskizze konjunktive Formulierungen herangezogen, da sich viele Ideen allein mit einem multifunktionalen, medial modern ausgestatteten Versammlungshaus realisieren lassen. Dass ein solches Haus nur mit der Unterstützung durch das LEADER-Projekt erstellt werden kann, zeigen unsere obigen Ausführungen. Ohne Ihre Unterstützung schaffen wir als Evangelische Gemeinde lediglich einen Baukörper, den wir mit vorhandenem Mobiliar bestücken würden - von einer multifunktionalen Nutzung ist dann nicht auszugehen.

Die ca. 155 T€ für den Kauf des Grundstückes und den Abriss des bestehenden Hauses waren und sind nie Bestandteil unserer LEADER-Kostenzusammenstellung gewesen. Sie wurden hier mitangeführt, da sie ja zu Lasten unserer Eigenmittel gehen. Sollte aufgrund der fehlenden Informationen der Eindruck entstanden sein, dass wir die Projektkosten in die Höhe treiben, um die Maximalförderung zu erhalten, so bedauern wir dies ausdrücklich, denn dies war nie unsere Absicht.

6 Kontakt

Evangelische Kirchengemeinde Dellwig erreichbar über

Gemeindebüro Dellwig
Pfarrer Jochen Müller
Strickherdicker Weg 8
58730 Fröndenberg
Tel. 02378/2267

oder über

Annette Dollenkamp
Billmericher Dorfstr. 4d
59427 Unna
dollenkamp@web.de
Tel. 02303/592585