

Liebe Kirchengemeinden,

in 2026 stehen unsere Gemeinden und unser Dekanat vor der Aufgabe der **Gebäudebedarfsplanung**, die bis Ende des Jahres 2026 abgeschlossen sein muss.

Worum es geht, ist hinlänglich bekannt und kommuniziert: Angesicht kontinuierlich sinkender Einnahmen und Mitgliederzahlen muss die Landeskirche ihren **gesamten Immobilienbestand erheblich verringern (von jetzt 6000 auf dann 4000 Gebäude)**.

Sehr gut zusammengefasst und erklärt ist der gesamte Prozess m.E. in 2 Videos ([EinBlick-Gebäudebedarfsplanung_Baier.mp4](#), [EinBlick-Gebäudebedarfsplanung_Pause.mp4](#)), die ich bitte, sich **unbedingt vor meinem Besuch in Ihrem KV** anzuschauen, entweder jeder für sich oder gemeinsam in einer Sitzung.

Die Gebäudebedarfsplanung betrifft auch unser Dekanat und alle seine Gemeinden, wenn auch in unterschiedlicher Weise. Eine 63 Seiten starke Anleitung wurde dazu von der Landeskirche erstellt ([broschure_gebaeudebedarfsplanung_formatiert_2025-04-16_0_0.pdf](#)).

Deren nicht unerheblicher Umfang ergibt sich auch daraus, dass unsere Landeskirche sich über ganz Bayern erstreckt und extrem inhomogen ist, auch, was die Immobiliensituation betrifft. Vieles, was dort mit Recht und zum Teil ausführlich dargelegt wird, trifft uns in der oberbayerischen Diaspora wenig bis gar nicht.

Deswegen haben wir ein für unser Dekanat und seine Gemeinden **vereinfachten Leitfaden** zusammengestellt, der im KV von Nutzen sein kann.

Die beiden entscheidenden Fragen, um die es letztlich geht, sind dabei ganz einfach:

1. **Wie viele Gebäude werden wir als Gemeinde künftig (noch) brauchen?**

Hier spielt die **Gemeindegliederzahl** die entscheidende Rolle, die pro Jahr um ca. 5% abnimmt. Dazu eine Hilfe: Man rechnet in Sachen Raumbedarf, insbesondere was Gemeindehäuser betrifft, hilfsweise mit folgendem Schlüssel: 5 qm pro 200 Gemeindeglieder. Die Landeskirche wird ihre künftige Finanzierung auch am Verhältnis von Gemeindegliedern zu Raumbedarf orientieren.

2. **Wie viele Gebäude werden wir uns künftig (noch) leisten können?**

Hier spielen die sinkenden Einnahmen eine große Rolle, von einem Minus von 5% p.a. ist auch hier auszugehen. Wieviel Gebäude können wir uns wirklich leisten (mit all den damit verbundenen Kosten, Unterhalt, Instandhaltung, Instandsetzung usw.)? Ganz konkret: Die kirchliche Haushaltsordnung setzt €12 pro qm für die Rücklagenbildung an, die eine Gemeinde aus ihrem Haushalt zu entnehmen hat.

Bei den Überlegungen ist es dringend notwendig, **nicht vom Ist-Stand 2025** auszugehen, sondern von dem Stand, den wir statistisch **2035**, also in 10 Jahren erreicht haben werden, was Mitglieder und Finanzen betrifft (faktisch eine Halbierung).

Die Gebäudekonzeption ist auf diesen langen Zeitraum angelegt, weil Immobilien kein rasches Tagesgeschäft sind - schließlich geht es um erhebliche Werte.

Bis Ende 2026 ist **zunächst** zu erfassen, was die Kirchengemeinden mit ihren Gebäuden vorhaben - umgesetzt ist da noch lange nichts (spätestens dann aber 2035).

Erst die Konzeption bis Ende 2026, danach die Konkretion – deren Abschluss dann aber verbindlich 2035!

So ernüchternd die Antworten auf beide Fragen oben u.U. sind, was die Zukunft und die Immobilien betrifft, es geht letztlich darum, unsere **Gemeinden zukunftsfähig zu machen**, denn kirchliches Leben wird es auch weiterhin in unserem Dekanat geben – warum auch nicht?
Wir stellen die Arbeit nicht ein, wir stellen uns neu auf!

Aber eine Konzentration auf das dazu Notwendige steht jetzt an und das heißt auch, sich von künftig nicht mehr benötigten Gebäuden zu trennen.

Ein Gedanke liegt uns dabei besonders am Herzen:

Wir erstellen die Gebäudekonzeption nicht nur, weil die Landeskirche es von uns fordert, sondern weil wir erkannt haben, **dass Teile unserer Immobilien uns als Kirchengemeinden inzwischen erheblich zu belasten beginnen**, weil **Aufwand und Nutzen/Ausnutzung** in keinem guten Verhältnis mehr stehen.

In der Konsequenz ist dann ein Gebäude aufzugeben, vor allem Kirchen, ein schmerzhafter Prozess. Aber manchmal eben ein notwendiger. Fast alle Gemeinden, die dies bereits getan haben, berichten zunächst von einem „Tal der Tränen“, dann aber von einer großen Erleichterung, das oft längst Notwendige angegangen zu sein.

Ende 2035 sollen dann nach Möglichkeit alle 12 Kirchengemeinden im Dekanat über eine Kirche, ein Gemeindehaus, ein Pfarrhaus, ein Pfarramt als „Grundausstattung“ verfügen. Letztlich kehren wir damit in etwa auf die Ausgangsbasis zurück, mit der das Dekanat vor bald 50 Jahren gestartet ist!

Das betrifft aber auch die **personelle Situation**. Neben Immobilien und Finanzen wird auch die Personaldecke der Hauptamtlichen erheblich schrumpfen. **Bis 2035 ist mit einer Halbierung des Personalbestandes bei Pfarrern und Pfarrerinnen zu rechnen.**

Der neue Landesstellenplan (ab 2027 bis 2034) wird darauf frühzeitig reagieren müssen.

Ich bitte diese sich abzeichnende Veränderung bei den Überlegungen auch mitzubedenken, vor allem, wenn es z.B. um die Anzahl von sog. Predigtstationen geht. Die Arbeit in den Gemeinden muss mit erheblich weniger Hauptamtlichen zu leisten sein.

Sie sehen, alle diese Prozesse müssen gleichzeitig bedacht werden. Aber immer mit der Perspektive, wie wir 2035 aufgestellt sein wollen. Denn noch einmal:

Wir stellen unsere Arbeit nicht ein, wir stellen uns neu auf!

Wie können Sie nun konkret vorgehen?

Die erste Frage: **Von welchen Gebäuden reden wir überhaupt?**

Im Wesentlichen sind es Kirchen, Gemeindezentren, Pfarrhäuser, Pfarrämter. Warum diese? Die Landeskirche hat ein Interesse daran (und auch die Notwendigkeit), jene Objekte zu reduzieren, für die sie finanziell aufkommen müsste. Und das sind diese.

Entsprechend fallen nicht darunter: Bestehende Ertragsobjekte der Kirchengemeinden und Kindertagesstätten. Schön wäre es, wenn es sich um echte Ertragsobjekte handelt, die also nach kaufmännischen Kriterien bewirtschaftet werden und der Kirchengemeinde auch Ertrag bringen. Denn der wird künftig dringend gebraucht.

Bei Letzteren ist die Lage so unterschiedlich (je nach Kirchengemeinde und Kommune), dass nur eine Einzelfallbetrachtung sinnvoll ist – nicht aber im Rahmen dieser Gebäudebedarfsplanung (wohl aber im Rahmen einer Gemeinde internen Immobilienstrategie; die gehen wir dann ab 2027 nach und nach an).

Eine entsprechende Liste Ihrer in Frage kommender Objekte erhalten Sie, soweit sie uns vorliegen.

Die zweite Frage: **Was kosten uns diese Gebäude?**

Auch hier bitte nicht nur den aktuellen Stand betrachten, sondern in die Zukunft (bis 2035) blicken. Die Kosten für Unterhaltung und Instandhaltung steigen kontinuierlich (bitte auch die Personalkosten für Hausmeister, Reinigung usw. mit einrechnen).

Und bei jedem Gebäude stehen Instandsetzungsmaßnahmen an. Ihr Bauausschuss kann Ihnen aufgrund seiner regelmäßigen Baubegehungen gut Auskunft darüber geben, wann, welche und (geschätzt) wie teure Reparaturmaßnahmen oder wann eine Generalsanierung anstehen.

Wie werden die Gebäude genutzt?

Das Zahlenmaterial kann sehr ernüchternd sein. Allein, dass ein Gebäude steht, verursacht i.d.R. bereits nicht unerhebliche Kosten. Das an sich ist nicht tragisch, Menschen brauchen Räume. Nur: **Wie viele Menschen sind es eigentlich, die diese Räume nutzen?** Das ist erfahrungsgemäß der schwierigste Teil und auch der emotional am meisten aufgeladene. Zum einen ist eine exakte Erhebung von Belegungszahlen außerordentlich schwierig. Zum anderen werden diejenigen Gemeindeglieder, die sich in einem bestimmten Gebäude engagieren, eine besondere Sicht der Dinge haben. Das hilft aber alles nichts, die Wichtigkeit der Arbeit vor Ort wird dabei nicht in Frage gestellt, es bleibt die Grundfrage, wieviel Gebäude man sich leisten kann.

Und es gilt der Grundsatz: **Ein Gebäude aufzugeben bedeutet nicht, auch die Arbeit vor Ort aufzugeben!**

Mögliche Alternativen zu einer Aufgabe

Erfahrungsgemäß stehen oft jene Gemeinden vor der Überlegung, Gebäude aufzugeben, die mehrere Objekte an verschiedenen Orten haben. Das ist in unserer Region ein typisches Phänomen, dass die „Mutterkirche“ im Laufe der Jahre „Kinder“ in den sog. Außenorten bekommen hat, nicht selten sind dies die beliebten Montagekirchen, aber auch andere Gebäude, in einigen Fällen auch Kirchen. Realistischerweise sind all diese in erster Hinsicht im Fokus, wenn Objekte aufzugeben sind.

Aber noch einmal der Hinweis: **Ein Gebäude aufzugeben bedeutet nicht, auch die Arbeit vor Ort aufzugeben!**

Zum einen macht es unter Umständen Sinn, in der evangelischen **Nachbargemeinde** ein neues Zuhause für seine Arbeit zu suchen, sofern diese in gut erreichbarer Nähe liegt. Gemeindegrenzen, übrigens auch Dekanatsgrenzen sind kein zwingender Grund, keine **Kooperationen** einzugehen.

Oder aber vor Ort bietet sich eine **sinnvolle Zusammenarbeit** an, entweder **mit der katholischen Gemeinde** (die ja auch vor ähnlichen Problemen steht) oder **mit der Kommune** (auch Bürgerhäuser z.B. sind ein „teurer“ Spaß für Kommunen, die durchaus nach neuen Partnern suchen) oder mit Vereinen.

Entscheidungen

Im Laufe der Diskussion in einem KV stellt sich meistens heraus, dass es für **einige Objekte** schon jetzt keine echten Alternativen gibt. Diese Objekte gehören dann der **Kategorie C** an, werden also so rasch als möglich aufgegeben und keinerlei Geld wird mehr darin investiert. Was dann damit geschieht, dazu später.

Es wird aber auch Objekte geben, die grundsätzlich (bis 2035) aufgegeben werden sollen, denen aber noch eine gewisse „Restlaufzeit“ aus unterschiedlichen Gründen zugestanden wird. Diese sind dann **Kategorie B**.

Und einige Gebäude sind unstrittig und sollen auch über 2035 hinaus betrieben werden – der Vorschlag des Dekanates liegt eben vor. Das sind dann Gebäude der **Kategorie A**. Am Ende (11/2026) entsteht also nach und nach eine Liste aller Immobilien in unserem Dekanat, über die der Dekanatsausschuss berät und sie beschließt und an die Landeskirche weiterleitet. Dies schafft dort eine gewisse Planungssicherheit bei der geplanten Reduktion der Gebäude.

Damit ist zunächst ein erster wichtiger Schritt getan.

Was aber geschieht mit den Gebäuden resp. den Grundstücken, die jetzt oder später aufgegeben werden?

Grundstücke (weniger die Gebäude darauf) sind speziell in unserer Region sehr viel wert. Im besten Fall bilden sie, bei geschickter Verwertung, eine dauerhafte künftige Einnahmequelle für unsere Gemeinden über Generationen hinweg.

Aber: **Immobilien-geschäfte braucht Spezialistenwissen**. In der Regel fühlen sich Kirchenvorstände hier überfordert und lehnen mit einem gewissen Recht die Verantwortung dafür ab, mindestens unter Zeitdruck entscheiden zu müssen.

Dem wollen wir Rechnung tragen!

Von der Konzeption zur Konkretion

Es gibt grundsätzlich zwei Optionen, wenn es um die **Kategorien B und C** geht: Verkaufen oder ein Erbbaurecht ausweisen. **Über eine mögliche Verwertung o.a. zu beraten und zu entscheiden soll nicht unter Zeitdruck, sondern mit Sorgfalt geschehen**. Freilich soll die Entscheidung auch nicht verschleppt werden. Denn: Für diese so kategorisierten Objekte kommt die Landeskirche nicht mehr auf! Es ist also auch das Interesse der Kirchengemeinden, hier voranzukommen.

Für die zu erstellende Liste „Gebäudebedarfsplanung 2026“ reicht zunächst der Hinweis aus, dass das jeweilige Objekt Kategorie B oder C ist und dazu dann: Verkauf oder Vergabe Erbbaurecht (beide Nennungen sind möglich, weil noch nicht entschieden).
Bei einem Objekt Kategorie A heißt es: Bestand.

Weitere Entscheidungen

Ab 2027ff werden wir uns dann nach und nach mit Fragen z.B. einer konkreten Veräußerung der Kategorien B und C beschäftigen und **Spezialisten an unsere Seite holen**, die uns beraten können, was eine sinnvolle Möglichkeit aus Sicht einer Immobilienentwicklung sein kann. Das braucht seine Zeit, wenn auch keine Ewigkeit dauern sollte.

Zum Schluss

Dies ist **ein grober Leitfaden**, mehr nicht. Wie komplex und kompliziert der ganze Prozess ist, sieht man daran, dass die Landeskirche ihn auf 63 Seiten darstellt. Und ehrlich: Vieles ist noch nicht geklärt und klärt sich erst im Prozess.

Uns ist wichtig, **sich jetzt auf den Weg zu machen**. Da mutig zu sein und zu entscheiden, wo eine Entscheidung meist längst klar auf der Hand liegt. Und miteinander im Gespräch zu sein, denn keiner hat Antworten auf alle Fragen. Darum komme ich in jeden KV und lasse mir die Konzeption vorstellen, soweit sie eben schon ist.

Und bei allem Überlegen das Ziel im Auge behalten:

Wir stellen unsere Arbeit nicht ein, wir stellen uns neu auf!

Weitere Schritte und Zeitleiste

Ab Januar komme ich nach und nach in alle KVs, um mich von euch informieren zu lassen, wo die Gemeinden stehen. Dadurch verschaffe ich mir einen guten Überblick über die einzelnen Gemeinden, aber auch über die Gesamtsituation im Dekanat. Unter Umständen kann dadurch auch ein Wissenstransfer geschehen.

Ich werde (etwa nervig) jedes Monatsende um eine kurze Rückmeldung bitten. Bis Ende Juli müssen wir so weit sein, dass der DA ab September mit euren Rückmeldungen arbeiten kann und bis Anfang Dezember seine Meldung an die Landeskirche machen kann.

Gutes Gelingen!

Beste Grüße

Dr. Markus Ambrosy
Dekan

Axel Schmidt
stellvertr. Dekan