

Überlegungen zum Immobilienmanagement in der Ev.-luth. Kirche in Oldenburg

Diese zusammenfassende Darstellung erster Überlegungen zur Entwicklung eines Immobilienmanagements in der Kirche in Oldenburg versteht sich als Orientierungshilfe zur Neuausrichtung kirchlichen Handelns beim Umgang mit Immobilien.

Die bisherigen Instrumente reichen nicht aus, um ein aktives Management zu realisieren; vielmehr bedarf es neuer Handlungsansätze. Diese neue Ausrichtung ist mehr als nur die durch die Verwaltungsstrukturreform bedingte Anpassung an neue Organisationsformen. Inhaltlich verbirgt sich hinter dieser neuen Ausrichtung das Verständnis, aktiv und wirtschaftlich mit den Immobilien der Kirche in Oldenburg zu arbeiten, um so Entlastungen für Kirchengemeinden zu erzielen, Ballast abzuwerfen und die aktive Arbeit der Kirche zu stärken.

Die bisherigen Regelungen im Umgang mit Immobilien, die sich in weiten Teilen in gemeindlichem Eigentum befinden, eröffnen diesen aber keine Anreize, sich auf ein aktives Immobilienmanagement einzulassen. Zentrale Zuweisungen beziehen sich auf die Gebäudeunterhaltung und Energiebedarfe. Hinterfragt wird aber nicht, ob z.B. Gebäude sinnvoll eingesetzt und genutzt werden oder ob sie gemeindliche Etats belasten. Da Gemeinden aus Verkäufen nicht benötigter Immobilien keine finanziellen Spielräume erwachsen, entstehen dort auch keine entsprechenden Handlungsanreize. Andererseits werden so Kosten für den Unterhalt ständig mit getragen und schmälern Handlungsoptionen in den Gemeinden.

Mit der neuen Verwaltungsstruktur und der Einführung rechnergestützter Programme werden wichtige Voraussetzungen zur technischen Bewältigung dieser Aufgabe geschaffen. Gleichzeitig weist die mit großer Mehrheit beschlossene Umweltinitiative der Kirche in Oldenburg neue Leitlinien zum inhaltlichen Umgang mit kirchlichen Immobilien.

Es ist erforderlich, alle Gebäude und unbebauten Immobilien der Kirche in Oldenburg in einem zentralen System zu erfassen und Veränderungen im Bestand, der Nutzung usw. laufend einzupflegen. So kann dieses System eine herausragende Rolle bei der Einschätzung der Handlungsbedarfe bei den einzelnen Gebäuden spielen.

Andererseits zeigen die Fakten der künftigen Entwicklung in der Landeskirche, dass es einen Überhang an Gebäuden gibt, die voraussichtlich auch künftig nicht mehr benötigt werden.

Sollen solche Gebäude in gemeindlichem Eigentum veräußert werden, so muss künftig den Gemeinden daraus ein finanzieller Handlungsspielraum erwachsen.

Denkbar wäre z.B. eine Teilung des Verkaufserlöses:

- 20% der Summe erhält die Gemeinde ohne Zweckbindung zur Stärkung ihrer Haushaltsmittel
- 30% fließen in eine gemeindliche Rücklage für Bauunterhaltung
- 50% fließen in eine zentrale Rücklage und bilden die Basis für die erforderliche Finanzierung energetischer Maßnahmen im Rahmen des Umweltprogramms der Landeskirche.

Dies würde faktisch auch einen übergemeindlichen Finanzausgleich bedeuten, denn dann könnten auch Gemeinden ohne Verkaufsmöglichkeiten von diesen Entwicklungen profitieren und am Energieprogramm der Landeskirche teilnehmen.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang auch die neue Ausrichtung der Funktionen der Bauliste. Hier sollten alle Bauvorhaben (über 25.000 Euro) erfasst sein, um einen vollständigen Überblick zu den baulichen Aktivitäten in der Landeskirche zu erhalten. Nur so wird eine „Steuerung“ der größeren Baumaßnahmen möglich sein und auch nur die Maßnahmen, die für die Bauliste angemeldet werden, können umgesetzt werden. Dieser Ansatz hat den Hintergrund, dass gerade in Verbindung mit der Umweltinitiative nicht plan- und wahllos Aktivitäten gestartet werden, die dann nicht mehr „einholbar“ sind. Hier muß genau beachtet werden, dass die Anzahl der gleichzeitig laufenden und daher zu betreuenden Maßnahmen den Arbeitskapazitäten der entsprechenden Verwaltungsbereiche angemessen ist. Künftig sollte auch bei jedem Projekt mit geprüft werden, in welchem Umfang energetische Maßnahmen sinnvoll und durchführbar sind.

Da die Gemeinden – wenn auch in sehr unterschiedlichen Massen - auch über zahlreiche unbebaute Grundstücke verfügen, ist zu überlegen, wie die bisherige Nutzung verbessert werden kann. Veräußerungen von Ländereien sollten nur in besonderen Ausnahmefällen in Erwägung gezogen werden.

Thematiken wie die Nutzung als Standort von Energieparks o.ä. sind denkbar. Hier bedarf es aber der deutlichen Intensivierung der Verbindungen zu den politischen Entscheidungsträgern. Dies könnte z.B. auch eine wichtige Aufgabe für die Kreispfarrer werden, hier die basislegenden Kontakte zu den politischen Entscheidungsträgern aufzubauen und zu verstätigen.

Dr. Jobst Seeber

Oldenburg, den 16.2.2010