

Einbringung ekhn2030 – Umgang mit C-Flächen

Beratung der Vorlage

Eine erste Version der Vorlage „ekhn2030: Umgang mit C-Flächen“ wurde im August 2025 auf Initiative des Gebäudeausschusses unter Federführung der Abteilung III in die Gremien des Evangelischen Regionalverbandes (ERV) eingebracht. In der Vorstandssitzung am 28.08.2025 wurde beschlossen, die Vorlage zu überarbeiten und sie aufgrund ihrer großen Bedeutung für Kirchengemeinden und Nachbarschaftsräume erst 2026 in die Regionalversammlung einzubringen.

Daraufhin entwickelten Mitglieder des Vorstands gemeinsam mit der Abteilung III eine überarbeitete Fassung. Diese durchlief ab Januar 2026 den Gremienlauf und wurde vom Gebäudeausschuss (21.01.2026), der Verwaltungskonferenz (10.03.2026) sowie dem Finanz- und Verwaltungsausschuss (16.03.2026) befürwortet. Nach Zustimmung des Vorstands am 26.03.2026 soll die Vorlage am 15.04.26 an die Regionalversammlung weitergeleitet werden.

Ausgangssituation

Das Gebäudebedarfs- und -entwicklungsplangesetz (GBEPG) sieht vor, kirchliche Gebäude in die Kategorien **A, B und C** einzuteilen. Gebäude der Kategorien A und B erhalten auch nach dem **01.01.2027** weiterhin kirchensteuerfinanzierte Mittel für Bauunterhalt und Betriebskosten. Für Gebäude der **Kategorie C** entfallen diese Zuweisungen ab diesem Zeitpunkt.

Bis Ende 2026 soll ein Gebäudeentwicklungsplan für das Stadtdekanat Frankfurt und Offenbach beschlossen werden, der alle Gebäude einer Kategorie zuordnet. Für Gebäude der Kategorie C muss anschließend entweder eine **wirtschaftlich tragfähige Nachnutzung** gefunden oder eine **Vermarktung** angestrebt werden, da ein dauerhafter Betrieb durch den ERV finanziell nicht möglich ist.

Solidarsystem des ERV

Der ERV ist laut Satzung verpflichtet, Kirchengemeinden bei der Erfüllung ihrer Aufgaben zu unterstützen und kirchliches Grundvermögen zu verwalten. Im Rahmen des **Solidarsystems** übernimmt der ERV insbesondere die bauliche Unterhaltung der gemeindlichen und regionalen Gebäude sowie die Verwaltung von Miet- und Erbbaurechtsverhältnissen. Diese Aufgaben übernimmt der ERV immer gemäß den Beschlüssen der Regionalversammlung und den Vorgaben der Evangelischen Kirche in Hessen und Nassau (EKHN).

Das Solidarsystem des ERV geht außerdem von einem weiten Verwaltungsbegriff aus. Danach obliegt dem ERV auch die Miet- und Erbbaurechtsverwaltung, wobei dem ERV zur Erfüllung seiner Bauunterhaltungspflicht die laufenden Einnahmen zustehen. Nur im Falle gemeindlich genutzter Gebäude und Flächen wird die Vermietung durch die Kirchengemeinden selbst betrieben. Dabei stehen gemäß Beschlüssen der Regionalversammlung den Kirchengemeinden aus der Summe aller Mieteinnahmen ein Sockel von 2.000 € und 50 % der darüber hinaus gehenden Einnahmen zu. Außerdem haben die vermietenden Gemeinden bisher nur eine Betriebskostenpauschale abzuführen. Diese Regelungen sind an die durch das GBEPG geänderten Bedingungen anzupassen.

Umgang mit C-Flächen ab 2027

Der ERV prüft gemeinsam mit der bisher nutzenden Kirchengemeinde mögliche Perspektiven für C-Gebäude. Zunächst wird ermittelt, ob eine **Weiternutzung durch die Gemeinde** möglich ist. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass die Gemeinde nachweisen kann, die notwendigen Mittel für **Instandhaltung und Rücklagenbildung** für mindestens **fünf Jahre** selbst aufbringen zu können.

Grundsätzlich gilt ein **Wirtschaftlichkeitsgebot**: Gebäude sollen nur weiter genutzt werden, wenn die laufenden Kosten für Verwaltung, Instandhaltung und Rücklagen durch Mieteinnahmen oder gesicherte Drittmittel gedeckt werden können.

Vor einer Vermarktung werden mögliche Nutzungen in folgender Reihenfolge geprüft:

1. Weiternutzung durch die bisherige Kirchengemeinde
2. Nutzung durch andere kirchliche Einrichtungen
3. Nutzung durch Kommunen oder soziale bzw. ökumenische Institutionen
4. Vermietung an externe Dritte

Ist keine wirtschaftliche Nutzung möglich, wird eine **Vermarktung** angestrebt, in der Regel über **Erbbaurecht**. Da nicht alle C-Gebäude gleichzeitig umgenutzt oder vermarktet werden können, sind auch **interimistische Nutzungen** möglich.

Wenn sich ein Gebäude im Eigentum einer Kirchengemeinde befindet und diese einer Vermarktung nicht zustimmt, kann sie das Gebäude weiterhin nutzen. In diesem Fall muss sie jedoch **alle Kosten und Eigentümerpflichten selbst tragen** oder entsprechende Mittel an den ERV leisten.

Finanzierung

Die Umsetzung des Gebäudeentwicklungsplans kann Kosten für Betrieb, Bauunterhalt, Projektentwicklung oder Umbauten verursachen. Kurzfristig sollen diese aus dem laufenden Haushalt oder bestehenden Rücklagen finanziert werden.

Ab **2030** soll ein neuer **Gebäudeentwicklungsfonds** eingerichtet werden. Einnahmen aus Vermietungen oder Vermarktungen von C-Gebäuden sollen in diesen Fonds fließen und künftig für Bauunterhalt und Entwicklung kirchlicher Gebäude eingesetzt werden.

Die Umsetzung des Gebäudebedarfs- und -entwicklungsplans löst bei Flächen, die umgenutzt oder aufgegeben und vermarktet werden sollen voraussichtlich vier Sachverhalte aus, für die Finanzmittel notwendig sind: interimistische Betriebskosten, interimistische Bauunterhaltung, Projektentwicklung und Umbau. Zur kurzfristigen Finanzierung der C-Flächen hinsichtlich Betriebskosten, Bauunterhalt, Umbaukosten und Projektentwicklung soll die Finanzierung entweder aus dem laufenden Haushalt oder - bei höheren Kosten - aus der „Rücklage Betriebskosten Gemeindliche Gebäude“, der „Substanzerhaltungsrücklage Kirchen und Gemeindehäuser“ beziehungsweise der „Bauunterhaltungsrücklage Gebäudegruppe 1“ erfolgen. In den Rücklagenbeständen werden entsprechende Sicherungen für die Jahre 2027-2029 vorgenommen. Die Finanzierung in diesem Rahmen ist auch als innere Anleihe möglich.

Aktueller Stand und nächste Schritte

In beiden Dekanatsbereichen haben bereits Workshops zur Gebäudeentwicklung stattgefunden. Während im Dekanatsbereich Süd-Ost bereits wichtige Entscheidungen getroffen wurden, sollen die Nachbarschaftsräume im Bereich Nord-West bis **Mai 2026** ihre Varianten festlegen.

Der Beschluss über den Gebäudeentwicklungsplan durch die Stadtsynode ist für **2. Dezember 2026** vorgesehen und muss anschließend von der Kirchenleitung der EKHN genehmigt werden. Zusätzlich soll im Jahr 2026 eine weitere Vorlage erstellt werden, die eine **Priorisierung beim Umgang mit C-Flächen** sowie **Prognosen zur Wirtschaftlichkeit möglicher Vermarktungen** enthält.

1. Beschlussvorschlag:

- Die weitere Nutzung einer C-Fläche nach beschlossenen Gebäudebedarfs- und –entwicklungsplan setzt voraus, dass diese für mindestens fünf Jahre wirtschaftlich betrieben werden kann.
- Der bisherige Nutzer der C-Fläche kann entscheiden, ob er diese Fläche für mindestens fünf Jahre wirtschaftlich betreiben will. Der bisherige Nutzer muss dafür entsprechende Mittel für die Laufzeit der Anmietung zur Sicherheit nachweisen.
- Kann eine gemeindliche Liegenschaft weder kirchenintern noch durch Vermietung wirtschaftlich betrieben werden, ist eine Vermarktung durch den ERV anzustreben.
- Ist eine Kirchengemeinde Eigentümerin einer Liegenschaft und will diese entgegen der Entscheidung des ERV weiterhin nutzen, wird das Gebäude nicht mehr aus der Solidargemeinschaft finanziert und nicht mehr durch den ERV verwaltet. Dann tritt die Kirchengemeinde in alle Pflichten der Eigentümerposition ein.

Frankfurt, 15.04.2026

Cornelius Boy

Leiter Abt. III