

Leitlinien zum Umgang mit gefährdeten Bauwerken in der EKR

Präambel

Das Strategiekonzept „Zukunft Kirche“ erkennt die Berufung der EKR, das Kulturerbe zu bewahren und künftigen Generationen zugänglich zu machen. Darum setzt sich die Kirche für den Erhalt, die Pflege und Restaurierung, für den Zugang und die Vermittlung sowie für die sachgemäße, nachhaltige Nutzung ihres Kulturerbes ein.

Die Schrumpfung der Kirchengemeinden und Änderung ihrer Strukturen, die staatlichen Verpflichtungen zur Denkmalpflege und die Herausforderungen betreffend den Erhalt, die Verwaltung und die nachhaltige Nutzung der Kirchengebäude begründet die Notwendigkeit von Leitlinien und konkreten Handreichungen für die Kirchengemeinden, Bezirkskonsistorien und die Gesamtgemeinde.

Für die kirchlichen Gremien und gesetzlichen Vertreter muss nicht nur die Verantwortung im Umgang mit den Immobilien, vornehmlich den Bauwerken, sondern auch der Schutz und die Rechte der Verantwortungsträger eindeutig und verbindlich feststehen.

Dabei geht es im Umgang mit gefährdeten und/oder unbrauchbaren Bauwerken um die langfristige Erhaltung und nachhaltige Nutzung des Bauwerkes, so dass eine Umnutzung oder Veräußerung fallweise möglich ist.

Begriffsbestimmung

Art. 1.

Ein „gefährdetes Bauwerk“ ist ein Gebäude und/oder die sie umgebende Mauer (Ringmauer) ohne Gebäudecharakter, das von dem Eigentümer entweder nicht mehr für eigene Zwecke verwendet wird, nicht mehr zu wirtschaftlichen oder nachhaltigen Bedingungen verpachtet/vermietet werden kann, oder durch seine Miete/Nutzung den nachhaltigen Erhalt des Bauwerks nicht sicherstellt.

Art. 2.

Ein „unbrauchbares Bauwerk“ ist ein bereits als „gefährdet“ eingestuftes Bauwerk, bei welchem die Suche nach Partnern, Fördermitteln oder Käufern über einen Zeitraum von mindestens 25 Monaten erfolglos geblieben ist.

Die zuständigen Stellen

Art. 3.

(1) Über den Status als „gefährdetes“ bzw. „unbrauchbares“ Bauwerk entscheidet:

- a) Die Gemeindevertretung im Falle der eigenständigen Gemeinden;
- b) Der Leitungsrat im Falle der Gemeindeverbände;
- c) Das Bezirkskonsistorium im Falle der Diasporagemeinden und der eigenen Bauwerke;
- d) Das Landeskonsistorium im Falle der aufgelösten Gemeinden und der eigenen Bauwerke.

(2) Örtliche Partner und die Stiftung Kirchenburgen können zur Beratung hinzugezogen werden.

Die Liste der gefährdeten Bauwerke – Rote Liste

Art. 4.

Gefährdete Bauwerke werden in einer Roten Liste geführt.

Art. 5.

Die Rote Liste wird auf der Homepage der Stiftung Kirchenburgen und der EKR veröffentlicht und regelmäßig (mindestens halbjährlich) aktualisiert.

Art. 6.

Über die Rote Liste soll die Suche nach Partnern und Fördermitteln sowie nach Veräußerungsmöglichkeiten vereinfacht und ausgeweitet werden

Art. 7.

Die Rote Liste enthält:

- a) Daten zur Beschreibung der Bauwerke (Fläche Bauwerk, Fläche Grundstück, Zustand, Alter, Adresse, Kontaktdaten des Eigentümers, Fotos), die vom Eigentümer der Immobilie an die Stiftung Kirchenburgen zusammen mit der Mitteilung des gefährdeten Bauwerks zugeschickt werden.
- b) Vermerke zu den Verfahrensschritten: „Partner/Fördermittel“ gesucht bzw. „zur Veräußerung freigegeben“.

Art. 8.

Bekommt ein Bauwerk eine neue Nutzung, wird das Bauwerk renoviert oder veräußert, so wird es aus der Roten Liste gestrichen.

Das ordentliche Verfahren

Art. 9.

Wird ein Bauwerk durch eine in Art. 3 genannten zuständigen kirchlichen Stellen als „gefährdet“ eingestuft, muss es den übergeordneten kirchlichen Stellen, und der Stiftung Kirchenburgen sowie der Heimatsortsgemeinschaft (HOG) und der Carl-Wolff-Gesellschaft (CWG) gemeldet werden

Art. 10.

In den auf die Übermittlung der Daten folgenden 12 Monaten werden durch den Eigentümer und die Stiftung Kirchenburgen, sowie durch die HOG und CWG nachhaltige Partner und Nutzungsmöglichkeiten sowie Fördermittel für das Bauwerk gesucht.

Art. 11.

Innerhalb von **30** Tagen nach Ablauf dieser Frist von 12 Monaten (Art. 10) erstellt die Stiftung Kirchenburgen einen Bericht, der eine begründete Empfehlung zur weiteren Verfahrensweise betreffend das Bauwerk enthält. Der Bericht wird der mitteilenden Stelle und den übergeordneten kirchlichen Stellen zugestellt.

Art. 12.

Nach Ablauf von insgesamt 13 Monaten nach der erfolgten Aufnahme in die Rote Liste entscheidet die zuständige Stelle (Art. 3), wie mit dem Bauwerk weiter zu verfahren ist: ob die Stiftung Kirchenburgen weiter nach Partnern, Nutzungsmöglichkeiten sowie Fördermitteln suchen soll, ob ggf. die Empfehlung der Stiftung Kirchenburgen

angenommen wird (sofern der Bericht eingetroffen ist), ob die empfohlenen Nutzungsmöglichkeiten praktikabel sind, ob die Fördermittel akzeptiert werden können usw., oder ob das Bauwerk zur Veräußerung freigegeben wird. Die im Bericht der Stiftung Kirchenburgen auszusprechende Empfehlung kann, muss aber nicht berücksichtigt werden.

Art. 13.

Kommt es aufgrund der Bemühungen der Stiftung Kirchenburgen oder anderer Stellen zur Förderung bzw. zur Findung von Partnern oder Nutzungsmöglichkeiten, wird das Bauwerk aus der Roten Liste gelöscht und werden die neuen Gegebenheiten umgesetzt. Allfällige Verträge o.ä. werden zwischen Eigentümer und dem neuen Partner/Förderer abgeschlossen.

Art. 14.

Wird das Bauwerk durch die zuständige kirchliche Stelle (Art. 3) zur Veräußerung freigegeben, muss diese Freigabe der Stiftung Kirchenburgen und den übergeordneten kirchlichen Stellen mitgeteilt werden. In der Roten Liste wird der Hinweis „zur Veräußerung freigegeben“ vermerkt und auf der Homepage der Stiftung Kirchenburgen veröffentlicht.

Art. 15.

Sind die Schritte aus Art. 9-12 + 14 durchlaufen und ein potentieller neuer Eigentümer für das gefährdete Bauwerk gefunden worden, hat das Entscheidungsgremium des Eigentümers (Art. 3) das Recht, die Veräußerung ihres auf der Roten Liste geführten Bauwerks durchzuführen und die dafür notwendigen Genehmigungen bei den übergeordneten Stellen (BK und/oder LK) einzuholen.

Art. 16.

Tritt nach Durchlaufen der Schritte aus Art. 9-12 + 14 und einer weiteren Frist von 12 Monaten der Fall ein, dass ein gefährdetes Bauwerk weder Fördermittel bekommt, noch vermietet oder verpachtet, noch verkauft oder verschenkt werden kann, darf die zuständige Stelle (Art. 3) dieses Bauwerk als „unbrauchbares Bauwerk“ einstufen.

Art. 17.

Steht das „unbrauchbare Bauwerk“ unter Denkmalschutz, kann der Eigentümer seinen gesetzlichen Rechten und Pflichten dadurch Genüge tun, dass er auf das Eigentumsrecht des Bauwerks verzichtet, unabhängig davon ob der Rumänische Staat das Bauwerk sofort oder erst später als Eigentum übernimmt.

Art. 18

- (1) Im Fall von nicht denkmalgeschützten Bauwerken besteht sowohl die Möglichkeit des Verzichts auf das Eigentumsrecht (siehe Art. 27), als auch die Möglichkeit eines Abrisses, um an seiner Stelle entweder etwas anderes Brauchbares zu errichten, oder das freie Grundstück zu behalten.
- (2) Die Genehmigung für Verzicht bzw. Abriss ist bei den übergeordneten kirchlichen Stellen zu beantragen.

Art. 19.

- (1) Sofort nach Einstufung als „unbrauchbares Bauwerk“ ist dieser neue Status der Stiftung Kirchenburgen und den übergeordneten kirchlichen Stellen zu melden. Die Stiftung

Kirchenburgen ist verpflichtet, ein solches Bauwerk von der „Roten Liste“ umgehend zu entfernen.

- (2) Ein als „unbrauchbar“ eingestuftes Bauwerk wird durch die Stiftung Kirchenburgen umgehend von der Roten Liste entfernt.

Das Eilverfahren

Art. 20.

Im Falle des totalen oder teilweisen Einsturzes sowie im Falle eines bautechnischen Gutachtens, welches ein Bauwerk als einsturzgefährdet einstuft, ist – ohne Eintragung in die Rote Liste und ohne Durchlaufen der in Art. 5 vorgesehenen Schritte – ein Eilverfahren zur Absicherung der Verantwortlichen möglich.

Art. 21.

Handelt es sich um ein Baudenkmal, kann der Eigentümer unter Wahrung der internen Genehmigungspflicht den Verzicht auf das Eigentumsrecht beim Notar bekanntgeben.

Art. 22.

Handelt es sich um ein nicht denkmalgeschütztes Bauwerk, kann sofort bei den übergeordneten kirchlichen Stellen sowie bei den staatlichen Institutionen der Abriss und die Verwertung des Abrissmaterials beantragt werden. Ebenfalls kann auf das Eigentumsrecht, unter Wahrung der kircheninternen Genehmigungspflicht, verzichtet werden.

Schlussbestimmungen:

Art. 23.

Nicht als „gefährdet“ eingestufte Bauwerke fallen nicht unter die Verfahrensbestimmungen dieser Leitlinien.

Art. 24.

Bauwerke, die in der Roten Liste geführt werden, genießen von allen übergeordneten kirchlichen Stellen prioritäre Behandlung bei der Suche nach Partnern und Fördermitteln. Zudem ist jede kirchliche Stelle berechtigt und aufgerufen, an der Suche nach neuen Partnern und Fördermitteln mitzuhelfen.

Art. 25.

Genehmigungsanträge für Veräußerung, Verzicht oder Abriss seitens der zuständigen Stellen (Art. 3) sind in max. 30 Tagen ab Antragstellung zu bearbeiten und zu entscheiden.

Art. 26.

Zum Schutz der gesetzlichen Vertreter der kirchlichen Institutionen werden alle durch das gefährdete oder unbrauchbare Bauwerk entstehenden Schäden an Drittpersonen und deren Eigentum vollständig von der zuständigen kirchlichen Stelle (Art. 3) abgedeckt.

Art. 27.

(1) Im Falle einer Schenkung oder des Verzichts von nicht denkmalgeschützten Gebäuden zugunsten einer Drittperson haben nachfolgend genannte Institutionen Vorerwerbsrecht, in der Reihenfolge ihrer Nennung:

- a) Ortsansässige oder in der Umgebung beheimatete Institutionen und Einrichtungen der EKR;
- b) hierarchisch übergeordnete kirchliche Stellen;
- c) Heimatortgemeinschaft;
- d) Stiftung Kirchenburgen;
- e) Carl-Wolff-Gesellschaft;
- f) andere Religionsgemeinschaften;
- g) öffentliche oder private Bildungseinrichtungen;
- h) andere juristische oder natürliche Personen.

(2) Dem Antrag auf Genehmigung durch die übergeordneten kirchlichen Stellen ist der Nachweis beizulegen, dass die Reihenfolge der Vorerwerbsberechtigten eingehalten worden ist.

Art. 28.

Die Leitlinien zum Umgang mit gefährdeten Bauwerken in der EKR treten mit dem 1. Januar 2019 in Kraft.