

# Sondergemeindebrief März 2014

## Umbau und energetische Sanierung von Gemeindezentrum und Pfarrwohnung Neubau Jugendhaus



ev.-lutherische  
Kirchengemeinde  
Lauingen-donau

## Liebe Leserin, lieber Leser,

viele Menschen haben das Gemeindezentrum in den über 50 Jahren, die es bereits steht, besucht. Feste wurden gemeinsam gefeiert und zahlreiche Gruppen und Kreise fanden in den Räumen eine Heimat. Lachen und traurig sein, beides wurde geteilt. Unterschiedliche PfarrerInnen mit und ohne Familie wohnten darin und waren Ansprechpartner für die Gemeindeglieder und ihre Anliegen.

Das Gemeindezentrum entwickelte sich zusammen mit der Christuskirche, zum zentralen Treffpunkt der evangelischen Kirchengemeinde Lauingen. Könnte man es denn nicht lassen, wie es ist?

Auch für Gebäude gilt die biblische Weisheit:

„... *alles hat seine Zeit* ...“ (Pred. 3,1).

Anforderungen und Bauvorschriften ändern sich. Was sich nicht weiterentwickelt, erstarrt.

Um das Gemeindezentrum und die in ihr liegende Pfarrwohnung zukunftsfähig zu machen, sind zahlreiche Baumaßnahmen notwendig. Auch der Umweltschutz und die Verantwortung für Gottes gute Schöpfung sind dabei im Blick. Sorgfältig und umsichtig plant der Kirchenvorstand in Abstimmung mit der Landeskirche und dem Architekten das Vorhaben. Auch wenn Sie zum gegenwärtigen Zeitpunkt von außen noch nichts sehen, so ist doch schon viel Arbeit und Engagement in das Projekt geflossen. Ebenfalls brauchen die notwendigen Genehmigungsverfahren ihre Zeit. So bald wie möglich werden die Bauarbeiten beginnen.

Der „Sondergemeindebrief“ will Sie über die Hintergründe und Planungen informieren und auch die Finanzen transparent machen.

Wenn Sie darüber hinaus Fragen und Anregungen haben, dann sprechen Sie bitte Kirchenvorstandsmitglieder oder mich persönlich an. Über Unterstützung jeglicher Art freuen wir uns.

Packen wir´s an – zum Wohl der Kirchengemeinde – und vertrauen wir auf Gottes Segen!

Es grüßt Sie herzlich



Jochen Eberhardt, Pfr.

„Wenn der Herr nicht das Haus baut, so arbeiten umsonst, die daran bauen.“  
(Ps. 127,1)

# Umbau ja, aber warum?

## Prüfung alternativer Möglichkeiten

Bei einem ausführlichen Gespräch auf dem Landeskirchenamt in München am 31. Juli 2012 wurden verschiedene Möglichkeiten wie Neubau und Umbau unseres Gemeindezentrums, der Pfarrwohnung und des Pfarrbüros erörtert.

Aus unserer Kirchengemeinde nahmen Pfarrerin I. Friedrich, Kirchenpfleger W. Häck, M. Eberlein und H. Guttner als Vertreter des Kirchenvorstandes teil. Die Landeskirche war durch Herrn Dr. Funk (Gemeindefinanzen), Herrn Illig (Baureferat), Herrn Brandstetter (Landeskirchenamt), sowie Herrn Helldörfer von der Verwaltungsstelle Neu-Ulm vertreten.

Folgende Möglichkeiten wurden erörtert und bewertet:

### **1. Abriss und Neubau des Gemeindezentrums**

Dieser Vorschlag wurde verworfen, da die geschätzten Kosten von ca. 1,3 Mio € zu hoch sind.

### **2. Neubau eines Pfarrhauses auf dem gemeindeeigenen Nachbargrundstück**

Die Gesamtprojektkosten belaufen sich auf 300.000 bis 350.000 €. Die Mängel am vorhandenen Gebäude (fehlende Wärmedämmung, marode Fenster, Wassereintritt, usw.) bestehen aber weiterhin und müssten auch beseitigt werden. Eine sinnvolle Nutzung der dann künftig leerstehenden Räume in der bisherigen Pfarrwohnung ist nicht gegeben. Daher wird ein Neubau seitens der Landeskirche nicht gestattet.

### **3. Bau eines Pfarrhauses auf dem vorhandenem Nachbargrundstück durch einen Investor und Rückmietung durch die Kirchengemeinde**

Dies wird durch die Landeskirche mit der Begründung abgelehnt, dass mit dieser Rechtsform in der Vergangenheit keine guten Erfahrungen gemacht wurden. Auch bleibt die Frage nach einer sinnvollen Nutzung der leerstehenden Räume der bisherigen Pfarrwohnung im Obergeschoss des Gemeindezentrums offen.

### **4. Anmietung einer Pfarrwohnung**

Diese Möglichkeit wird abgelehnt, da hier die gleichen Unzulänglichkeiten bei der Restnutzung des Gebäudes weiterhin vorhanden sind und auch nicht gewährleistet werden kann, ob gegebenenfalls ein passendes Objekt zur Verfügung steht.

### **5. Umbau des vorhandenen Objektes**

Dieser Vorschlag wird weiterverfolgt.

# Was wird gemacht?

Zwischen der Hühlenstraße und dem großen Gemeindesaal entsteht ein kleineres, freistehendes Gebäude, das in erster Linie als Jugendraum gedacht ist, es kann aber genauso von anderen Gruppen der Gemeinde genutzt werden. Dadurch erweitern sich die räumlichen Möglichkeiten der Kirchengemeinde und es kommt der kirchlichen Arbeit insgesamt zugute.

Wichtig war sowohl dem Kirchenvorstand als auch Architekt Aschoff, dass die große Kiefer erhalten bleibt.

Die Räumlichkeiten des Gemeindezentrums entsprechen zum Teil nicht mehr den Bedürfnissen der Kirchengemeinde und auch nicht mehr den baulichen Vorschriften. Durch den Einbau eines Behinderten-WC nach aktueller Bauvorschrift ergibt sich die Möglichkeit, die Räume im Gemeindezentrum umzubauen, bzw. zu verlegen und den heutigen Anforderungen anzupassen. So grenzt die Küche künftig direkt an den großen Gemeindesaal. Der Einbau einer Durchreiche erspart Wege mit Speisen, Getränken und Geschirr.

Das Pfarrbüro wird etwas verkleinert, um im vergrößerten Amtszimmer Gespräche zwischen Gemeindegliedern und Pfarrer/in zu ermöglichen. Der zur Zeit in diesem Zimmer aufgestellte Kopierer erhält einen separaten Raum.

Gleichzeitig wird nach dem Stellenwechsel von Pfarrerin Irene Friedrich die Pfarrwohnung im ersten Obergeschoss saniert und ein zweiter Fluchtweg sowie ein großer, ums Eck verlaufender Balkon geschaffen.

## Wieso sind umfangreiche Baumaßnahmen erforderlich?

1.) Das Gemeindezentrum wurde 1956 fertiggestellt. Zwischenzeitlich haben sich Standards und Vorschriften bei öffentlichen Gebäuden wesentlich verändert.

2.) Der bisherige Jugendraum liegt im Keller. Es fehlt ein zweiter Fluchtweg (Brandschutz) und die Raumhöhe ist mit 2,10 m zu niedrig, um ihn weiter als Gruppenraum nutzen zu dürfen. Aktuelle Vorschriften sehen eine Mindestraumhöhe von 2,40 m vor. Ein bloßer Mauerdurchbruch zur Schaf-



*Jugendraum*

fung eines Fluchtwegs reicht also nicht aus. Damit fehlt ein wichtiger Raum für die Gemeindegarbeit.

3.) Der große Gemeindesaal hat bisher ebenfalls nur einen Fluchtweg. Die Fenster liegen dafür zu hoch. Deshalb werden in Richtung des Kirchplatzes Türen angebracht und das Raumkonzept modernisiert. Außerdem kann durch die bessere Anbindung der Gemeindesaal und der Kirchplatz in den Sommermonaten, bei Gemeindefesten, ..., besser gemeinsam genutzt werden.

4.) Im Erdgeschoss des Gemeindezentrums muss ein Behinderten-WC eingebaut werden. Um dafür Platz zu schaffen, werden die bestehenden Räumlichkeiten umgebaut. Unter anderem ist die Verkleinerung des Pfarrbüros nötig sowie der Umbau der bisherigen beiden WC's und die Verlegung der Küche.

5.) Die Pfarrwohnung entspricht dem Standard, der vor 50 Jahren üblich war. Der Zuschnitt der Räume, die Schallsolierung nach unten und der energetische Standard muss dringend angepasst werden.

6.) Generell gilt für das Gesamtgebäude, dass der energetische Standard angehoben werden muss. Dies gilt in erster Linie für Decken, Türen und Fenster. Nach intensiven Beratungen mit Architekt und Bauingenieur hat sich der Lauinger Kirchenvorstand gegen eine mineralische Außendämmung ausgesprochen (Schimmelgefahr, Brandgefahr, Algenbewuchs auf Fassade, hohe Kosten und mögliche



*Jugendraum, bestehender Fluchtweg*



*Fenster im großen Gemeindesaal*



*Fenster Pfarrbüro*



*Hintereingang*



*Fenster im großen Gemeindesaal*

Beispiel die Pfarrwohnung anzugehen, sondern eine zukunftsfähige Gesamtlösung zu realisieren. Die Kirchengemeinde Lauingen erhält durch attraktive und zeitgemäße Räumlichkeiten gute Rahmenbedingungen für ihre weitere Arbeit.

Folgekosten gegenüber zu erwartender tatsächlicher Heizkostensparnis).

All diese Punkte haben zu der Entscheidung geführt, nicht nur einzelne Dinge, wie zum

## Was kostet das Ganze?

Eine wichtige Frage, schließlich werden Kirchensteuermittel und über Jahre hinweg angesammelte Rücklagen eingebracht, sowie das am Melancthonring liegende, kirchengemeindeeigene Grundstück verkauft.

Außerdem wird jahrelang Geld der Kirchengemeinde in Zins und Tilgung der aufzunehmenden Darlehen fließen.

Auch für die Verwendung von Zuschüssen und Spenden ist wichtig, dass Klarheit über den Einsatz der verbauten Mittel herrscht. Deshalb ist dem Kirchenvorstand Transparenz und Offenheit wichtig.



*Bauplatz der Kirchengemeinde*

Jochen Eberhardt

Der Finanzierungsplan der Maßnahme gestaltet sich folgendermaßen:

<b>Sanierung Evang.-Luth. Gemeindezentrum Lauingen inkl. Neubau Gebäude für Jugendraum</b>			
Kostenschätzung von Architekt Aschoff, Überarbeitung vom 05.12.2013 ohne Wärmeverbundsystem im Bereich der Fassade			
Objekt	Gesamtkosten	Anteil Kirchen- gemeinde Lauingen	Zuschuss Landeskirche
Gemeindesaal, Pfarramt, Küche, WCs, Keller, Pfarrwohnung, Neubau Jugendraum	<b>846.461,43 €</b>	<b>382.967,92 €</b>	<b>463.493,51 €</b>
Abzgl. Pfarrhausrücklage		19.461 €	
Abzgl. Verkauf Bauplatz		60.000 €	
Abzgl. eigene Rücklagen		60.000 €	
<b>Darlehenssumme</b> (evtl. abzüglich möglicher Zuschüsse und Spenden)		<b>243.506,92 €</b>	

Die Evang.-Luth. Landeskirche in Bayern beteiligt sich mit einer beantragten Gesamtsumme von rund 463.500 Euro stark an unserem Projekt.

Dennoch verbleibt ein Betrag von rund 383.000 Euro Eigenanteil, den die Evang.-Luth. Kirchengemeinde Lauingen selbst tragen muss.

Dabei geht die Kirchengemeinde mit der Finanzierung an die Grenzen des Tragbaren. Sie bringt ihre gesamten in den vergangenen Jahren aufgebauten Rücklagen ein (ca. 80.000 Euro) und verkauft ihr an das Gemeindezentrum angrenzende Grundstück (ca. 60.000 Euro).

Trotzdem wäre ohne die derzeit günstige Zinslage die verbleibende Darlehenssumme von etwa 243.500 Euro nicht zu schultern.

**Jeder weitere Zuschuss und jede Spende ist hilfreich und wird dringend benötigt,**

auch in Hinblick auf mögliche Kostensteigerungen während der Bauphase.

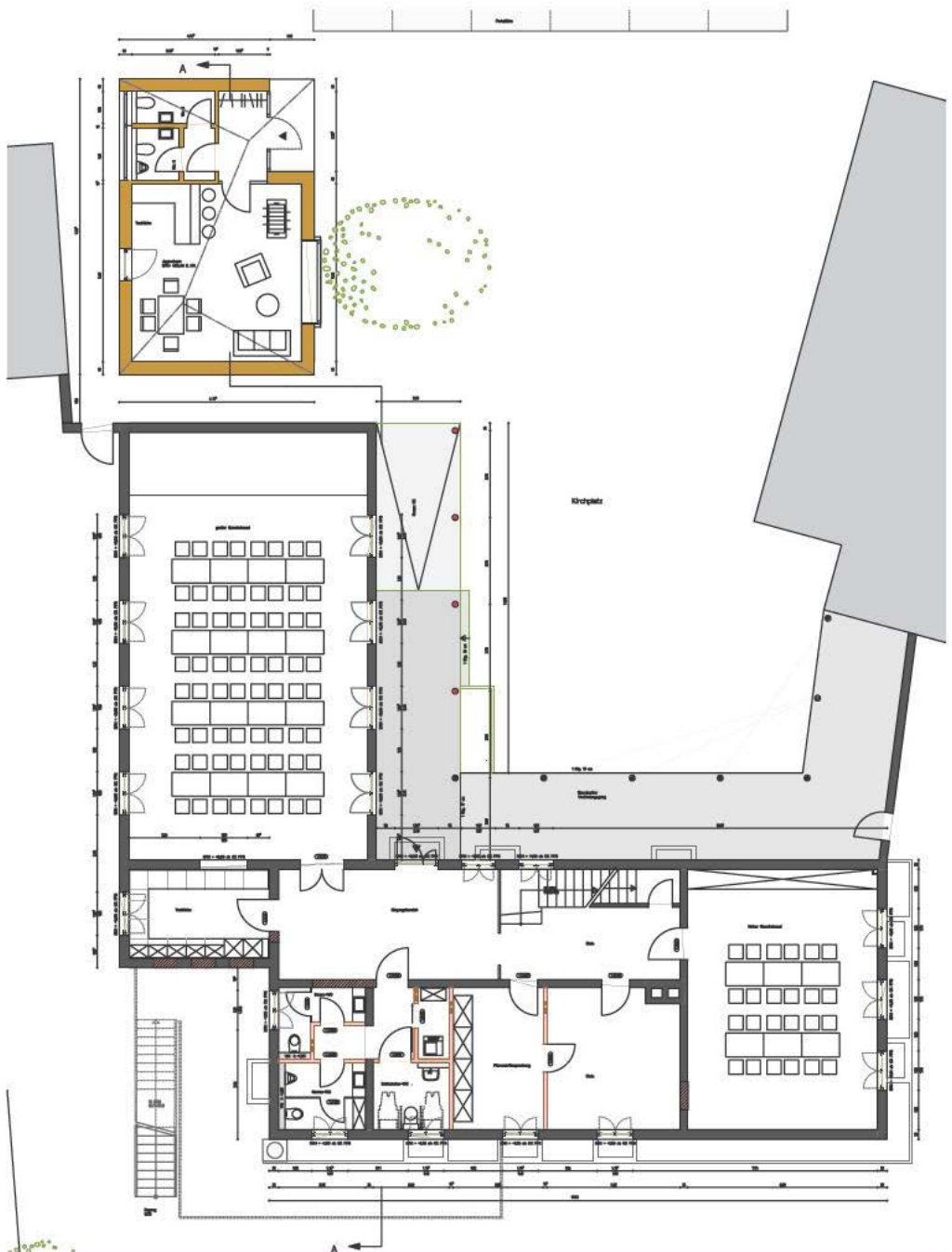


Liebe Leserin, lieber Leser,

so werden Sie in Zukunft unser Gemeindezentrum erblicken, wenn Sie z.B. mit dem PKW bei uns ankommen. Vorne rechts das neue Jugendhaus, das notwendig wird, da der bisherige Jugendraum im Keller nicht mehr den Vorschriften entspricht und deswegen auch nicht mehr als solcher genutzt werden darf. Das im Plan rot eingezeichnete Mauerwerk ist neu, das Jugendhaus wird in Holzständerbauweise gefertigt und ist deswegen im Plan braun eingezeichnet.

Der Arkadengang wird am großen Gemeindesaal weitergeführt und lässt einen trockenen Fußes am Eingang des Gemeindezentrums ankommen. Auf dem Weg zum Eingang kann man rechts durch 4 Türen in den großen Gemeindesaal blicken. Diese Türen verbinden den Gemeindesaal mit dem Kirchplatz und erweitern bei den verschiedenen Veranstaltungen und Feiern die Nutzungsmöglichkeiten erheblich. Im Gemeindezentrum angekommen finden Sie das Pfarrbüro an gewohnter Stelle vor. Es wird etwas kleiner, da der Bereich für Besprechungen nebenan in das größer gewordene Dienstzimmer verlegt wird. Im kleinen Gemeindesaal wird sich außer den neuen Fenstern, dem Fußbelag und der Beleuchtung auf den ersten Blick nicht viel verändern. Im großen Gemeindesaal werden Sie die optische Verbindung zum Kirchplatz und zur Kirche durch die neuen Türen als sehr angenehm wahrnehmen. In der Küche und dem Toilettenbereich wird sich einiges ändern, sie werden sogar miteinander ausgetauscht. Dadurch nimmt die Küche an Grund- und Arbeitsfläche zu und erhält eine praktische Durchreiche direkt in den großen Gemeindesaal. Die Toiletten werden durch eine Behindertentoiletten erweitert. Der Kopierer, der aus gesundheitlichen Gründen nicht im Pfarrbüro aufgestellt sein darf, erhält ein eigenes kleines Zimmer mit Schiebetür kurz vor den Toiletten.



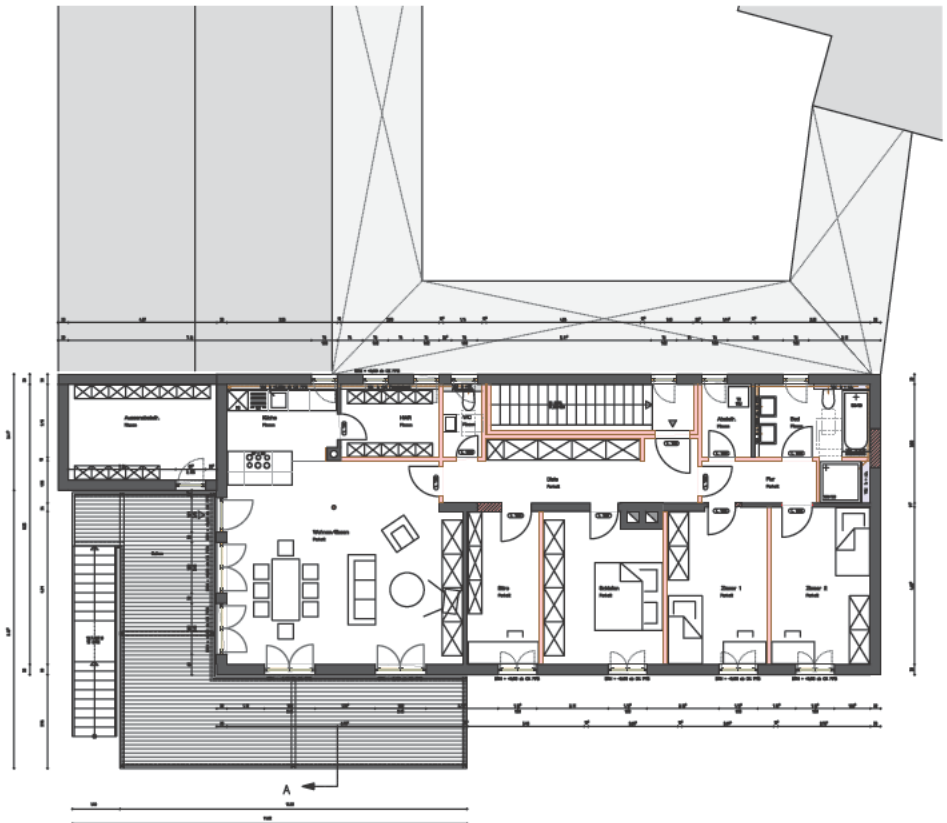


Aufsicht Gemeindezentrum (Erdgeschoss)

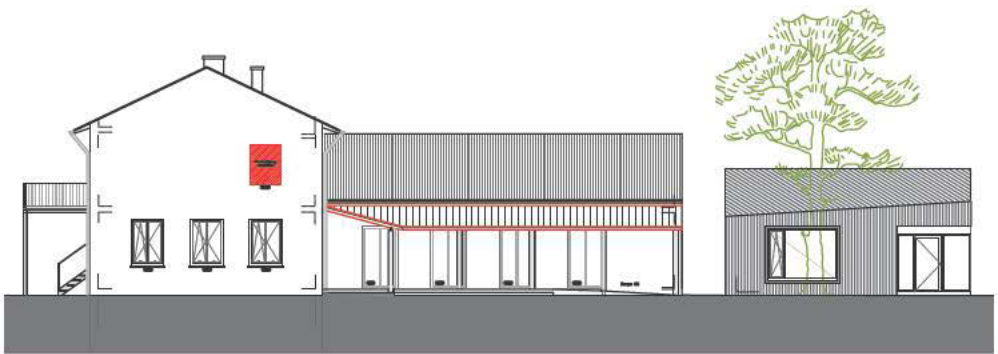
Die Pfarrwohnung wird durch einen zweiten Eingang ergänzt. Im Westen und über's Eck nach Süden wird ein Balkon angebracht, den man über eine Treppe von außen erreichen kann. Durch diese Veränderung wird auch eine neue Anordnung der Zimmer notwendig. Die energetische Sanierung der Pfarrwohnung wird sich nicht nur optisch durch neue Fenster bemerkbar machen, auch in vielen Details, wie übrigens im gesamten Gemeindezentrum, wird auf einen vernünftigen Einsatz wärme- und schallisolierender Maßnahmen geachtet.

Beim Verlassen unseres Gemeindezentrums können Sie noch einen Blick in das neue Jugendhaus werfen. Es wird mit Garderobe, Toiletten und einem großen Raum mit Kochnische ausgestattet sein und bei Bedarf sicher den vielseitigen Ansprüchen unserer Kirchengemeinde vorwiegend im Jugendbereich gerecht werden.

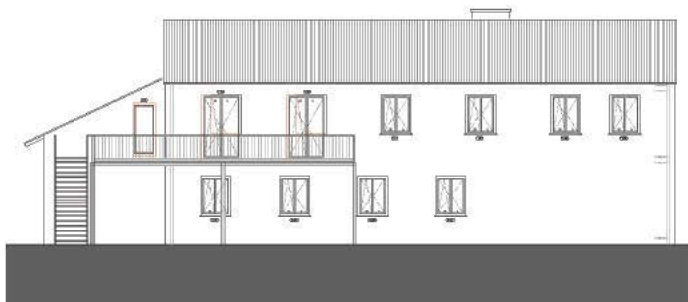
Joerg Roller



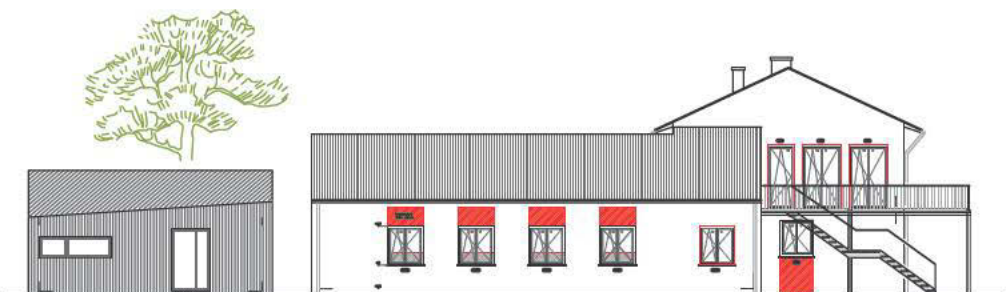
Aufsicht Pfarrwohnung (1. Obergeschoss)



Ansicht von Osten (Riedhauerstraße/Kirche)



Ansicht von Süden (Melanchtonring)



Ansicht von Westen

# Bitte unterstützen Sie unsere Baumaßnahme!

Jede Spende kommt unmittelbar  
dem Projekt zugute!



Überweisen Sie Ihre Spende mit dem Verwendungszweck:  
*Umbau Gemeindezentrum* auf das unten angegebene Konto  
oder verwenden Sie den eingelegten Überweisungsträger.  
Gerne stellen wir Ihnen eine Spendenbescheinigung aus.  
Vermerken Sie hierfür unter Verwendungszweck noch Ihren  
Namen und Adresse auf dem Überweisungsträger.

Dieser Sondergemeindebrief wird herausgegeben von der  
**Evang.-Luth. Kirchengemeinde Lauingen**

Hühlenstraße 3

89415 Lauingen

Telefon: 09072 / 920 992

Fax: 09072 / 920 993

Vakanzvertretung

Pfarrer Jochen Eberhardt Tel.: 09074 / 1207

Bürozeiten:

Dienstag, Mittwoch und Freitag von 9 - 11 Uhr

e-mail-Adresse:

pfarramt.lauingen@elkb.de

Homepage:

www.bndlg.de/evlutlau/

**Bankverbindung:**

**Sparkasse Lauingen**

**BLZ: 722 515 20**

**Kontonummer: 254 304**

Redaktionsteam:

Pfarrer Eberhardt, Joerg Roller, Martina Eberlein