



# Machbarkeitsstudie Kirchberg Neukirchen

**Mai 2021**

Wir fördern den ländlichen Raum



Landesprogramm ländlicher Raum: Gefördert durch  
die Europäische Union – Europäischer Landwirtschaftsfonds  
für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)  
Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete.





Evangelisch-Lutherischer  
Kirchenkreis Schleswig-Flensburg  
**Nordkirche**



EMM  
Kommunen  
und Projekte



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>AUSGANGSLAGE UND UNTERSUCHUNGSauftrag</b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>ANALYSE DES IST-ZUSTANDES</b>	<b>10</b>
2.1	STANDORT	10
2.1.1	Übergeordnete Planungen	11
2.1.2	Lage und Erreichbarkeit	12
2.1.3	Demografische Entwicklung	13
2.2	DERZEITIGES KONZEPT	14
2.2.1	Zielgruppen	15
2.2.2	Inhaltliches und organisatorisches Konzept	16
2.3	WETTBEWERB	18
2.4	SWOT-ANALYSE	24
<b>3</b>	<b>KONZOPTOPTIMIERUNG</b>	<b>26</b>
3.1	BETEILIGUNG	26
3.2	BENCHMARK	27
3.3	PROFIL UND ZIELE	30
3.4	KONZEPTIONELLE AUSRICHTUNG ALS KULTURELLE BILDUNGSEINRICHTUNG UND ABGRENZUNG ZUR JUGENDHERBERGE	31
3.5	ZIELGRUPPEN	33
3.5.1	Gruppen mit Menschen mit (körperlichen) Behinderungen	33
3.5.2	Gruppen mit ungefähr 30 Teilnehmenden	33
3.6	INHALTLICHE POSITIONIERUNG	34
3.7	JAHRESPROGRAMM	35
3.8	ORGANISATIONSKONZEPT	38
3.9	BAULICHES KONZEPT	39
3.10	MASTERPLAN	43
3.11	FINANZIERUNGSKONZEPT	44
3.11.1	Investitionskosten	44



3.11.2	Folgekosten.....	44
<b>4</b>	<b>KOOPERATIONEN .....</b>	<b>45</b>
4.1	JUGENDBILDUNG IM KREIS SCHLESWIG-FLensburg .....	45
4.2	FACHDIENST GESUNDHEIT .....	45
4.3	MÄRCHEN IN NORDANGELN .....	46
4.4	NORDKIRCHE .....	46
4.5	VERSORGUNG .....	47
<b>5</b>	<b>PROJEKTWIRKUNGEN .....</b>	<b>49</b>
5.1	SCHUTZ DER NATÜRLICHEN RESSOURCEN/ DES KLIMAS .....	49
5.1.1	EnEV-Standard .....	49
5.1.2	Nutzung/ Umnutzung von Bestandsgebäuden .....	49
5.2	QUALITÄTSKRITERIEN .....	49
5.2.1	Schulisches Bildungsangebot .....	49
5.2.2	Außerschulisches Bildungsangebot .....	50
5.2.3	Weiterbildung .....	50
5.2.4	Angebote zur Inklusion und soziale Angebote .....	51
5.2.5	Generationenübergreifende Angebote .....	51
5.2.6	Kultur, Freizeit und Sport .....	52
5.2.7	Ehrenamt .....	52
5.2.8	Berücksichtigung der demografischen Entwicklung .....	54
<b>6</b>	<b>WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG .....</b>	<b>56</b>
6.1	INVESTITION .....	56
6.2	KOSTEN UND FINANZIERUNG .....	57
6.3	MITTELHERKUNFT .....	58
6.4	AUFWENDUNGEN UND ERLÖSE .....	58
6.4.1	Aufwendungen .....	58
6.4.2	Abschreibungen .....	60
6.4.3	Anlagebedingte Kosten .....	60
6.4.4	Erlöse .....	61

6.5	ERGEBNISRECHNUNG .....	62
6.6	VERGLEICH MIT FÖRDERUNG – OHNE FÖRDERUNG .....	63
<b>7</b>	<b>MACHBARKEITSEMPFEHLUNG .....</b>	<b>64</b>

## Verzeichnis der Abbildungen

Abbildung 1: Luftbild .....	10
Abbildung 2: Landesentwicklungsplan 2010, Ausschnitt .....	11
Abbildung 3: Regionalplan V, Ausschnitt.....	11
Abbildung 4: Mikrostandort: Lage der Gebäude auf dem Grundstück.....	14
Abbildung 5: Auslastung Gästehaus und Altes Pastorat 2018-2020 .....	17
Abbildung 6: Untersuchungsradius für die Untersuchung des Wettbewerbs .....	19
Abbildung 7: SWOT-Analyse für den Kirchberg Neukirchen .....	25
Abbildung 8: Lage Ev. Landschulheim Sassen.....	27
Abbildung 9: Organisationskonzept .....	38
Abbildung 10: Grundriss Keller.....	39
Abbildung 11: Grundriss EG.....	40
Abbildung 12: Grundriss DG .....	41
Abbildung 13: Kooperationspartner.....	48

## Verzeichnis der Tabellen

Tabelle 1: Mögliche Wettbewerbsbetriebe zum Kirchberg Neukirchen .....	21
Tabelle 2: Tagungshäuser im Kreis-Schleswig-Flensburg (ohne Jugendfreizeitstätten) .....	23
Tabelle 3: Jahresprogramm 2023 .....	37
Tabelle 4: Investitionsplanung.....	56
Tabelle 5: Kostenplanung .....	57
Tabelle 6: Finanzierungsplanung.....	57
Tabelle 7: Mittelherkunft .....	58
Tabelle 8: Aufwendungen.....	59
Tabelle 9: Abschreibungstabelle.....	60

Tabelle 10: Erlösplanung .....	61
Tabelle 11: Sonder-Posten Zuwendung.....	61
Tabelle 12: Ergebnisrechnung mit Zuwendung.....	62
Tabelle 13: Ergebnisrechnung ohne Zuwendung .....	63

## Verzeichnis der Abkürzungen

B xxx	Bundesstraße xxx	Kita	Kindertageseinrichtung
BetrKV	Betriebskostenverordnung	KJR	Kreisjugendring
bzw.	beziehungsweise	KMF	Künstliche Mineralfasern
ca.	circa	L xxx	Landesstraße xxx
d. h.	das heißt	MBS	Machbarkeitsstudie
EnEV	Energieeinsparverordnung	Mio	Million
Ev.	Evangelisch	nff	nicht förderfähig
Ev.-luth.	Evangelisch-lutherisch	OG	Obergeschoss
gem.	gemäß	TEO	Tage ethischer Orientierung
HPL	Hochdrucklaminat	TEUR	Tausend Euro
i. S.	im Sinne	TGA HSL	Technische Gebäudeausrüstung Heizung, Sanitär, Lüftung
JH	Jugendherberge	TGA ELT	Technische Gebäudeausrüstung Elektrotechnik
KG	Kostengruppe nach DIN 276	u. a.	unter anderem

## 1 Ausgangslage und Untersuchungsauftrag

Der Kirchberg Neukirchen liegt direkt an der Flensburger Außenförde. Der Kirchenkreis betreibt auf dem östlichen Grundstücksteil seit 2001 das Gäste- und Seminarhaus Neukirchen. Für Gruppengrößen bis zu 34 Personen finden dort Seminare und Freizeiten für Jugendliche und Erwachsene statt. In den Sommerferien findet zudem seit 2009 jährlich das KonfiCamp statt, an dem in zwei Durchgängen zusammen etwa 12 Kirchengemeinden des Kirchenkreises mit je 120 - 150 Konfirmand\*innen teilgenommen haben. Auf dem westlichen Grundstücksteil mit zwei festen Häusern und zwei Blöcken in Hüttenbauweise betrieb der Verein Grundstein e.V. bis Oktober 2019 eine kulturelle Bildungsarbeit. Die Kirche, direkt am Steilufer gelegen, wurde aus dem Gottesdienstplan der Kirchengemeinde Quern-Neukirchen herausgenommen. Die Gottesdienste der Neukirchener Kirche, die direkt am angrenzenden Steilufer steht, werden seit 2020 nicht mehr von der Kirchengemeinde Quern-Neukirchen, sondern von einem "Kirchberg-Team" des Kirchenkreises gestaltet. Aufgrund der Corona-Pandemie war 2020 ein nicht repräsentatives Jahr. Für die Zukunft ist die Fortführung und Ausweitung des Seminar- und Bildungsbetriebes und des Konficamps das Ziel des Kirchenkreises.

Die Kirchengemeinde Quern-Neukirchen hat dem Kirchenkreis Schleswig-Flensburg seit dem 1.10.2019 das gesamte Gelände Neukirchen 84 + 85, 24972 Steinbergkirche mit den darauf befindlichen Gebäuden bis zum 31. Dezember 2050 zur Nutzung überlassen. Von diesem Zeitpunkt an trägt der gesamte Komplex den Namen „Kirchberg Neukirchen“.

Mit dem Kirchberg Neukirchen will der Kirchenkreis einen attraktiven Standort schaffen, an dem Menschen in allen Altersgruppen Bildung, Glauben und Spiritualität erleben können. Insbesondere soll der Kirchberg Neukirchen der kirchliche Erlebnis- und Bildungsort für Jugendliche und Konfirmand\*innen aus dem ganzen Kirchenkreis und darüber hinaus werden.

Im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie sollen die folgenden Themen bzw. Fragestellungen bearbeitet werden:

- Entwicklung von Leitlinien für die zukünftige Bildungsarbeit auf dem Kirchberg,
- Erarbeitung der strategischen und inhaltlichen Ausrichtung der Bildungsstätte,
- Analyse und Bestimmung der Zielgruppen,
- Erarbeitung von Vergleichskriterien und Benchmark,
- Organisationskonzept,
- Erarbeitung eines Masterplans für die bauliche Entwicklung in mehreren Stufen,
- Erarbeitung eines Raumkonzeptes für die erste Stufe der baulichen Entwicklung,
- Erarbeitung einer architektonischen Vorplanung,
- Kostenberechnung nach DIN 276,



- 
- Erarbeitung und Abstimmung eines Kooperationskonzeptes,
  - Prüfung von Fördermöglichkeiten,
  - Wirtschaftlichkeitsberechnung mit und ohne Zuwendung.

Die Architektenleistungen werden im Rahmen einer Arbeitsgemeinschaft durch JANIAK + LIPPERT Architekten und Ingenieure eigenverantwortlich erbracht und im Rahmen der Machbarkeitsstudie weiterverwendet.

## 2 Analyse des IST-Zustandes

Im Rahmen der Analyse der jetzigen Situation werden der Standort und das derzeitige Konzept beschrieben und analysiert. Die Wettbewerbsanalyse definiert einen Untersuchungsraum und untersucht den Markt an Jugenderholungs- und Bildungsstätten, Jugendlagern und Tagungshäusern. Zum Abschluss werden die Ergebnisse im Rahmen einer SWOT-Analyse zusammengefasst. Damit wird eine Positionsbestimmung für die Strategieentwicklung im Sinne einer Konzeptoptimierung für den Kirchberg erstellt.

### 2.1 Standort

Im Rahmen der Standortanalyse werden die übergeordneten raumbedeutsamen Planungen aufbereitet. Weiterhin wird die Lage und Erreichbarkeit analysiert.



Der Kirchberg Neukirchen mit seinen Gäste- und Seminarhäusern befindet sich ungefähr 250 m oberhalb des Naturstrandes Neukirchen an der Flensburger Außenförde. Im Hintergrund liegt die Neukirchener Kirche.

Abbildung 1: Luftbild<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Kirchenkreis Schleswig-Flensburg.

## 2.1.1 Übergeordnete Planungen

### 2.1.1.1 Landes- und Regionalplanung

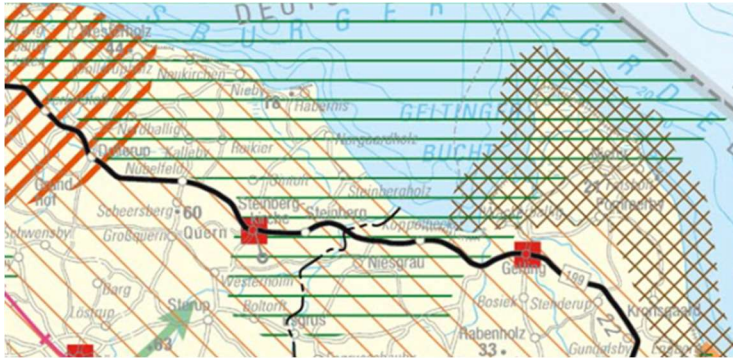


Abbildung 2: Landesentwicklungsplan 2010, Ausschnitt

Der geltende Landesentwicklungsplan<sup>2</sup> ordnet das Gebiet des Kirchbergs Neukirchen dem ländlichen Raum zu. Die Gemeinde Steinbergkirche, in deren Gemeindegebiet der Kirchberg liegt, ist als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung ausgewiesen. Steinbergkirche ist ein ländlicher Zentralort und dem Mittelbereich Flensburg zugerechnet. Die Geltinger Birk an der Ostseeküste ist als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung ausgewiesen. Der Landesentwicklungsplan befindet sich derzeit in Fortschreibung.

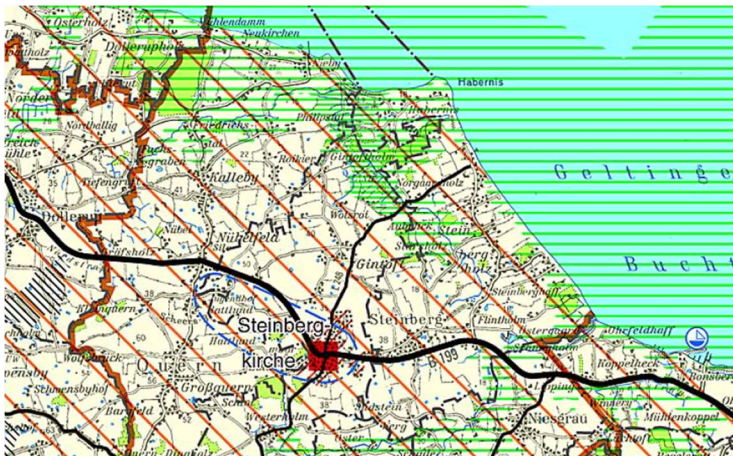


Abbildung 3: Regionalplan V, Ausschnitt

Auch der Regionalplan für den Planungsraum V<sup>3</sup> wird derzeit fortgeschrieben. Zusammen mit dem Kreis Nordfriesland wird die Region in Zukunft den Planungsraum I bilden. Auf der Ebene der Regionalplanung lassen sich für den Ort Steinbergkirche keine wesentlichen weiteren Funktionen im Vergleich zum Landesentwicklungsplan ableiten.

<sup>2</sup> Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010, Hauptkarte.

<sup>3</sup> Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein, Kiel 2002.

#### 2.1.1.2 Masterplan Tourismus Geltinger Bucht

Der Masterplan zur Entwicklung der touristischen Infrastruktur der Gemeinden im Amt Geltinger Bucht ist die Grundlage für die amtsweite Abstimmung der touristischen Infrastrukturplanung.<sup>4</sup> Innerhalb des Übernachtungsangebotes im Amt Geltinger Bucht stellen die Gruppen- und Jugendunterkünfte eine Besonderheit dar. Von den insgesamt sechs Einrichtungen liegen vier in der Gemeinde Steinbergkirche, dazu gehören auch das Haus Grundstein und das Veranstaltungszentrum mit Gäste- und Seminarhaus Neukirchen (Namen der Einrichtung bei Erstellung des Masterplanes) als Übernachtungsangebote für Selbstversorger. Das Angebot ist Bestandteil der Kernattraktion Jugendtourismus und Kultur. Der Masterplan betont, dass die Sicherung und zeitgemäße Entwicklung dieser Standorte Voraussetzung sind, um diese Kernattraktion auch langfristig zu erhalten.<sup>5</sup>

#### 2.1.1.3 Zukunftskonzept Daseinsvorsorge für Steinbergkirche und Nahbereich

Das Zukunftskonzept Daseinsvorsorge ist als vorbereitende Untersuchung für die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm für kleine Kommunen erarbeitet worden. Im Rahmen der Bestandsanalyse benennt das Konzept zum Thema „Treffpunkte – Freizeit und Kulturangebote“ Neukirchen als einen Veranstaltungsort.<sup>6</sup> Darüber hinaus spielt der Kirchberg für die Daseinsvorsorge von Steinbergkirche und Nahbereich keine Rolle.

### 2.1.2 Lage und Erreichbarkeit

Der Kirchberg Neukirchen liegt im Nordosten des Kreises Schleswig-Flensburg im Gemeindegebiet von Steinbergkirche. Naturräumlich befindet sich der Kirchberg in der Landschaft Angeln. Die Gemeinde ist innerhalb der Gebietskulisse des Amtes Geltinger Bucht westlich verortet. Die Gäste- und Seminarhäuser liegen ca. 250 m oberhalb des Naturstrandes Neukirchen an der Flensburger Außenförde.

PKW: Autobahnanschluss an die A7 über die Anschlussstellen Tarp oder Flensburg

Bahn: Nächster Bahnhof ist Sörup an der Strecke Kiel - Flensburg (RE 72) mit werktags stündlichen Verbindungen. Der Bahnhof ist 12 km vom Kirchberg entfernt, die Weiterfahrt erfolgt mit dem Taxi oder durch Abholung.

<sup>4</sup> Planungsgruppe Plewa, Masterplan Tourismus Geltinger Bucht 2016,

<sup>5</sup> Ebenda S. 39 und 53.

<sup>6</sup> GRZwo – Planungsbüro für Stadt und Region, Zukunftskonzept Daseinsvorsorge für Steinbergkirche und Nahbereich, Abschlussbericht Entwurf 17.10.2019, S. 74.

Bus: Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist nur eingeschränkt gegeben. Die Haltestelle Nübelfeld der Schnellbus Linie 1605 Flensburg-Kappeln mit mehreren Verbindungen pro Stunde liegt in knapp 5 km Entfernung. Die Linien 1601 und 1611 verkehren ausschließlich im Schulbusverkehr. Die nächstgelegene Bushaltestelle bei beiden Verbindungen ist Roikier-Eiche. Von dort sind es 500 m zum Kirchberg.

### 2.1.3 Demografische Entwicklung

Das Einzugsgebiet der Bildungsstätte „Kirchberg Neukirchen“ ist entscheidend für die Untersuchung der Parameter der demografischen Entwicklung. Der Kirchenkreis Schleswig-Flensburg umfasst die Gebietskörperschaften des Kreises Schleswig-Flensburg und der Stadt Flensburg. In der Mehrzahl wird der Kirchberg von Gästen aus diesem Einzugsgebiet genutzt. Eine Ausstrahlung auch über den Kreis hinaus ist nicht ausgeschlossen und durchaus angestrebt, z.B. in Bezug auf Konfircamps (Konfirmanden-Camps) von Jugendlichen aus anderen Kirchenkreisen. Für die Untersuchung der demografischen Situation kann aber kein über den Kreis hinausgehendes klar umrissenes Einzugsgebiet belegt werden.

In Bezug auf den Kreis Schleswig-Flensburg werden die Daten und Grafiken der aktuellen kleinräumigen Bevölkerungsprognose<sup>7</sup> (Prognosezeitraum 2015-2030) ausgewertet. Die Bevölkerung im Kreis wird bis zum Jahr 2030 demnach um gut 4% sinken. Dabei wird die Bevölkerungsgruppe der unter 18-Jährigen um knapp 15% und die Gruppe der Personen im erwerbsfähigen Alter (20-64 Jahre) um knapp 12 % sinken. Die Gruppe der 65- Jährigen und Älteren wird dagegen um 23% steigen. In der Konsequenz bedeutet dies eine erhebliche Verschiebung der Bevölkerungsstruktur im Sinne eines steigenden Medianalters, d.h. der demografischen Alterung. Die aktuelle Bevölkerungszahl beträgt gut 200.000 Einwohnende.

Für die Stadt Flensburg liegt keine kleinräumige Bevölkerungsprognose vor. Daher wird auf die vorhandenen Daten der Stadt Flensburg zurückgegriffen.<sup>8</sup> Im Zeitraum von 2010 bis 2019 stieg die Bevölkerungszahl von 89.000 auf 97.000 Einwohnende. Gemäß Bevölkerungsprognose der Landesregierung wird sich dieses Wachstum bis 2030 fortsetzen. In Flensburg ist keine Tendenz zur Überalterung vorhanden. Zwischen 2010 und 2019 blieben die Bevölkerungsanteile in den drei Altersklassen (unter 18, 18-64, über 65 Jahre) nahezu gleich.

<sup>7</sup> Gertz Gutsche Rümenapp, Kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Kreis Schleswig-Flensburg, [https://www.schleswig-flensburg.de/media/custom/2120\\_2569\\_1.PDF?1534238927](https://www.schleswig-flensburg.de/media/custom/2120_2569_1.PDF?1534238927), 5.2.2021.

<sup>8</sup> Stadt Flensburg, Zahlenspiegel 2020, [https://www.flensburg.de/PDF/Zahlenspiegel\\_2020\\_v5.PDF?ObjSvrID=2306&ObjID=11350&ObjLa=1&Ext=PDF&WTR=1&ts=1601387880](https://www.flensburg.de/PDF/Zahlenspiegel_2020_v5.PDF?ObjSvrID=2306&ObjID=11350&ObjLa=1&Ext=PDF&WTR=1&ts=1601387880), 5.2.2021.



## 2.2 Derzeitiges Konzept

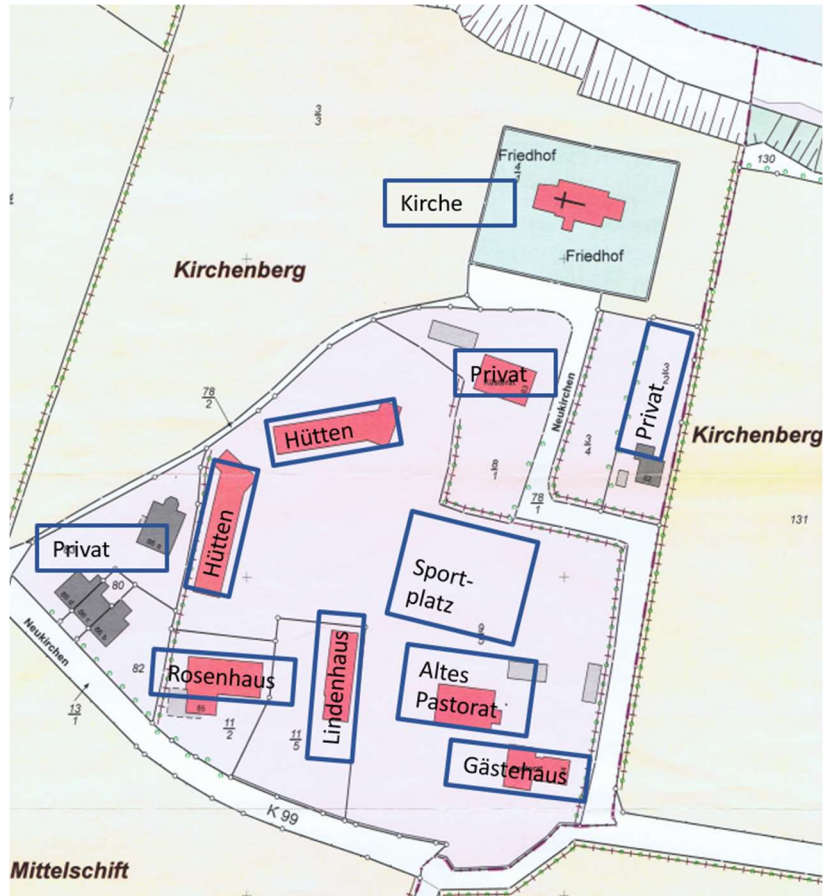


Abbildung 4: Mikrostandort: Lage der Gebäude auf dem Grundstück<sup>9</sup>

<sup>9</sup> Eigene Darstellung 2020.

Der Kirchberg Neukirchen befindet sich seit Oktober 2019 fast vollständig in Regie des Kirchenkreises Schleswig-Flensburg. Zum Gelände gehören:

- Rosenhaus
- Lindenhaus
- Altes Pastorat
- Gästehaus
- 2 Hüttenkomplexe
- Sportplatz
- div. Freiflächen
- div. Nebengebäude

Nicht in Regie des Kirchenkreises:

- Kirche (gemeinsame Nutzung mit der Kirchengemeinde Quern-Neukirchen)
- Altes Küsterhaus (durch die Kirchengemeinde Quern-Neukirchen privat vermietet)

Das Gelände ist in einer landschaftlich sehr reizvollen und einzigartig abgeschiedenen Lage direkt an der Steilküste zur Ostsee gelegen.

Die 1621/1622 erbaute Kirche befindet sich im Eigentum der Kirchengemeinde Quern-Neukirchen im Norden des Geländes in unmittelbarer Nähe des Steilufer. Der umgebende kleine Friedhof ist mit einer Feldsteinmauer abgegrenzt. Aus der historischen Bezeichnung „Neue Kirche“ leitet sich der Name Neukirchen ab. Eine Nutzungsvereinbarung regelt die Kooperation für die Kirche. Das Gebäude steht den Gästen des Kirchbergs außerhalb von Gottesdiensten zur Verfügung.

Für die im Osten gelegene Wiese besteht die Vereinbarung, diese während des Konficamps des Kirchenkreises für Aufenthalts- bzw. Unterrichtszelte nutzen zu können. Das Alte Küsterhaus wird privat genutzt.

Derzeit findet ein regelmäßiger Unterkunfts- und Seminarbetrieb nur im Alten Pastorat (13 Betten) und im Gästehaus (18 Betten) statt. Die Anzahl der Betten kann durch die Nutzung der Schlafsofas in einem gewissen Rahmen erhöht werden. Die konzeptionelle Grundidee ist die Vermietung jeweils der kompletten Häuser - jedes Haus für sich oder beide Häuser zusammen -, damit die Gruppen ungestört ihren Seminarbetrieb durchführen können. Für die Aufnahme von mehreren Kleingruppen in einem Haus fehlen geeignete Gruppenräume. Die derzeitigen Gruppenräume sind zu klein und in der Menge nicht ausreichend. Das Rosenhaus und das Lindenhaus wurden erst 2019 vom Verein Grundstein Neukirchen e.V. übernommen. Diese beiden Häuser werden derzeit nicht bewirtschaftet. Die beiden Hüttenkomplexe sind nach eigener Aussage des Trägers abgängig und werden derzeit ebenfalls nicht genutzt.

### 2.2.1 Zielgruppen

Der Kirchberg Neukirchen versteht sich als evangelisches Gäste- und Seminarhaus, das explizit auch nicht kirchliche Gruppen aufnimmt. Die Gruppenteilnehmer sind Kinder, Jugendliche und Erwachsene. Eine Sonderstellung nimmt das Konfirmanden-Camp ein. Im Konficamp werden bis zu 300 Konfirmand\*innen aus 12 Kirchengemeinden des Kirchenkreises an insgesamt 3 Wochen in Zelten auf dem Kirchberg beherbergt und in Gemeinschaft und christlichem Glauben unterrichtet. Folgende Gruppen nutzen die vorhandenen Tagungsmöglichkeiten regelmäßig:

#### Kirchliche Gruppen

- Konfirmanden-Camp
- Konfirmandenfreizeiten
- Kirchengemeinderats-Wochenenden
- Pfadfindertreffen
- Fortbildungen für Erwachsene
- Fortbildungen für Jugendliche
- Konfirmandentage
- Veranstaltungen des Kita-Werks (ca. 30-40 Veranstaltungen jährlich)
- Veranstaltungen der Arbeitsstelle für Spiritualität
- Veranstaltungen des Ev. Frauenwerk

- Veranstaltungen des Ev. Jugendwerk

#### Nicht kirchliche Gruppen

- Kindergärten
- Fortbildungsseminare für FSJ'ler etc.
- Fortbildungsseminare für Pflegeschüler\*innen
- Einführungsseminare der Universität Flensburg
- Freizeiten von Schulklassen
- Private Familientreffen und Veranstaltungen

#### 2.2.2 Inhaltliches und organisatorisches Konzept

Träger des Kirchberg Neukirchen ist der Ev.-Luth. Kirchenkreis Schleswig-Flensburg. Organisatorisch zuständig ist das Regionalzentrum mit seinen 11 Arbeitsbereichen, in diesem Fall der Bereich Freizeit- und Seminarhäuser.

Der Kirchberg Neukirchen wird zum jetzigen Zeitpunkt als Seminarstätte mit den Häusern „Altes Pastorat“ und „Gästehaus“ überwiegend ohne Eigenveranstaltungen geführt. Die Gruppen gestalten ihre Bildungsreise grundsätzlich in inhaltlicher Eigenverantwortung. Alle Gruppen bringen ihre eigenen Trainer\*innen und Referent\*innen mit und bestimmen Inhalt und Struktur ihres Seminars selbst. Der Träger stellt nach Absprache die Gruppenräume und die Tagungstechnik zur Verfügung. Die Verpflegung der Teilnehmenden erfolgt über Selbstversorgung. In beiden Häusern befinden sich Gemeinschaftsküchen und gemeinschaftliche Speiseräume, in denen die Gruppen gemeinsam kochen und die Mahlzeiten einnehmen. Der Träger hat kein eigenes Küchenpersonal. Grundsätzlich ist auch das Buchen einer Verpflegung möglich. Die Versorgung erfolgt durch externe Unternehmen und werden mit diesen direkt abgerechnet. Ungefähr 20% der Gruppen nehmen diese Möglichkeit in Anspruch.

Die Bewirtschaftung vor Ort wird über fünf Teilzeitkräfte abgedeckt.

- Sekretariat: Organisation, Buchung, zentrale Ansprechperson für die Gäste, Begrüßung, Endabnahme (20 Wochenstunden)
- Reinigung/ Wäsche: 2 Teilzeitstellen mit je 20 Wochenstunden
- Pflege der Außenanlagen, laufende Instandhaltung: 2 Teilzeitstellen mit 20 und 16 Wochenstunden



Die Buchhaltung wird von der Kirchenkreisverwaltung geleistet. Ein eigener Marketingetat besteht nicht. Die Seminar- und Unterkunftsmöglichkeiten sind auf der eigenen Homepage [www.kirchberg-neukirchen.de](http://www.kirchberg-neukirchen.de) sowie in den folgenden Medien aufgeführt:

- [www.himmlische-herbergen.de](http://www.himmlische-herbergen.de),
- [www.gruppenunterkuenfte.de](http://www.gruppenunterkuenfte.de),
- Landesjugendring Schleswig-Holstein: [www.ljrsh.de](http://www.ljrsh.de) und Print Jugend-Freizeitstätten in Schleswig-Holstein und Hamburg.

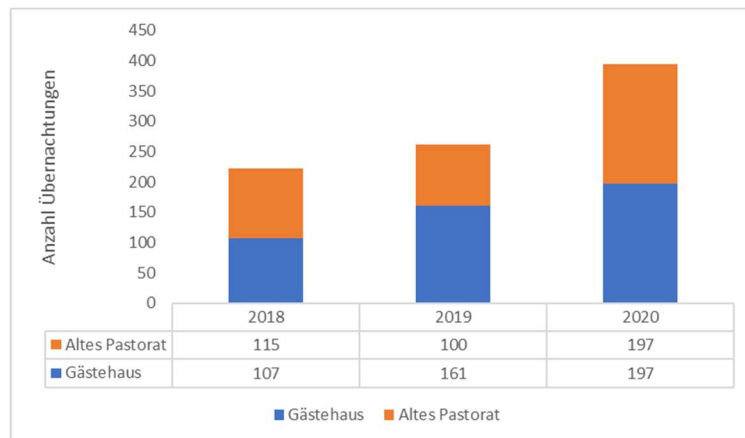


Abbildung 5: Auslastung Gästehaus und Altes Pastorat 2018-2020<sup>10</sup>

Die Grafik zeigt die Auslastung der beiden Häuser in den Jahren 2018-2020. Aufgrund der Corona-Pandemie beziehen sich die Zahlen für 2020 nicht auf die reale Auslastung, sondern auf die verbindlichen Buchungen.

2018 betrug die Auslastung des Gästehauses 29%, im Jahr 2019 44% und im Jahr 2020 mit 197 Buchungen theoretisch 54%.

Die Auslastung des Alten Pastorats war im Jahr 2018 32%, im Jahr 2019 27% und 2020 54%.

Grundsätzlich wird das Seminarzentrum mit möglichst geringen fixen und variablen Kosten, d.h. mit wenig Personal und geringen laufenden Kosten, geführt. Wesentlich bedingt wird dies durch das Fehlen einer Geschäftsführung, von Küchenpersonal und eigenem pädagogischen Personal bzw. Bildungsreferent\*innen.

<sup>10</sup> Eigene Darstellung nach Kirchenkreis Schleswig-Flensburg, 2020.

## 2.3 Wettbewerb

Das im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie untersuchte Projekt ist, als Stufe 1 des Masterplans (s. Kapitel 3), der barrierefreie Umbau des Rosenhauses. Im Rahmen dieses Umbaus soll eine maßvolle Kapazitätsausweitung erfolgen, um Gruppen mit bis zu ca. 30 Teilnehmer\*innen und Betreuer\*innen beherbergen zu können. In Stufe 2 soll das Lindenhaus als Funktionshaus umgebaut werden, Übernachtungsmöglichkeiten für Gäste sind nicht vorgesehen. In Stufe 3 sollen die beiden Hüttenkomplexe erneuert werden. Im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie werden die wettbewerblichen Auswirkungen von Stufe 1 und 2 des Masterplanes untersucht.

Bislang gab es (in Trägerschaft des Vereines Grundstein e.V.) im Rosen- und im Lindenhaus insgesamt 28 Betten.<sup>11</sup> Nach Umsetzung des Masterplanes Stufe 1 und 2 werden insgesamt 39 Betten geschaffen. Auch wenn in der Regel nicht alle Betten belegt werden (Betten bleiben bei Aufnahme von Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen aufgrund des erhöhten Platzbedarfes leer, in den Schlafräumen für die Betreuer\*innen bleiben Betten ungenutzt), erfolgt rechnerisch eine Kapazitätsausweitung um 11 Betten.

Im Rahmen des Masterplanes wird zum einen der Wettbewerb im Bereich der Jugendfreizeitstätten und zum anderen der Wettbewerb der Tagungshäuser untersucht. Die Kriterien zur Untersuchung des Wettbewerbs werden wie folgt angesetzt:

---

<sup>11</sup> Michael von Amsterdam, Aktivitätenbericht Grundstein Neukirchen e.V. 2001-2019, ohne Datum.

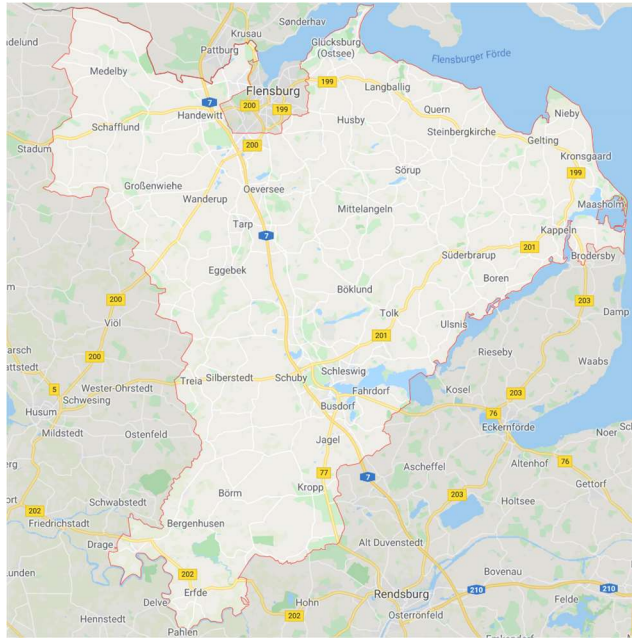


Abbildung 6: Untersuchungsradius für die Untersuchung des Wettbewerbs<sup>12</sup>

#### Kriterium 1:

Kreis Schleswig-Flensburg

#### Kriterium 2:

Selbstversorgerhäuser

#### Kriterium 3:

Häuser ohne Kursprogramm/

Häuser mit Kapazitäten für Gruppen mit eigenem Bildungsprogramm

#### Sonderkriterium:

Zeltlager

In Schleswig-Holstein gibt es derzeit 167 Jugendfreizeitstätten.<sup>13</sup> Diese lassen sich in die folgenden Kategorien untergliedern:

- Jugendherbergen des Deutschen Jugendherbergswerkes
- Jugendlager
- Schullandheime
- Bildungsschiffe
- Jugenderholungs- und Jugendferienstätten

<sup>12</sup> Kartengrundlage googlemaps.

<sup>13</sup> Landesjugendring Schleswig-Holstein e.V., Jugend-Freizeitstätten in Schleswig-Holstein und Hamburg Ausgabe 2019 – 2021.

Jugendherbergen haben den Auftrag, Jugendlichen und Familien eine preiswerte Unterkunft anzubieten, damit diese mit geringen Kosten reisen können. Die Grundidee ist dabei die preiswerte Übernachtung für Einzelreisende und Gruppen. Jugendherbergen sind von jedermann frei buchbar, daher werden Jugendherbergen zur Betrachtung des Wettbewerbs nicht herangezogen. Jugendlager sind in Schleswig-Holstein Zeltlager mit Selbstversorgung. Das Programm wird durch die Betreuer und Teamer des Jugendlagers gestaltet. Schullandheime sind ausschließlich auf Klassenfahrten spezialisiert. Bildungsschiffe bilden ein Spezialsegment.

Die Untersuchung des Wettbewerbs bezieht sich daher ausschließlich auf Jugenderholungs- und -ferienstätten und Jugendlager. Bei diesen Einrichtungen gibt es eine Bettenzahl ab 14 bis 600 (in Schleswig-Holstein). Die Häuser werden teilweise als Selbstversorgerhäuser und zum Teil als Häuser mit Vollversorgung geführt. Weiterhin wird zwischen Häusern ohne Kursangebot und Häusern mit Programm bzw. Kursangebot unterschieden.

#### 2.3.1.1 Jugenderholungs- und -ferienstätten

Nr. <sup>14</sup>	Name	Ort	Vollverpflegung (SV= Selbstversorger, VP = Vollpension)	Kursprogramm	Zielgruppe	Anzahl Betten
52	ADS - Waldschulheim	Glücksburg	VP	ja	ausschließlich Klassenfahrten	118
63	Ev. Jugendheim Norgaardholz Haus II	Steinberg	SV	nein	Jugendgruppen	14
64	Ev. Jugendheim Norgaardholz, Wilhelm-Knuth-Haus	Steinberg	SV	nein	Jugendgruppen	46
70	Freizeitheim und Seminarhaus	Bockholmwik	SV	nein	Jugendgruppen, Klassenfahrten, Familienfeiern	59
73	Gästehaus artefact – Zentrum für nachhaltige Entwicklung	Glücksburg	VP	ja	Jugendgruppen, Klassenfahrten, Familienfeiern	39
78	IBJ Scheersberg	Steinbergkirche	VP	ja	Jugendgruppen, Klassenfahrten, Seminare	100

<sup>14</sup> Nummerierung gem. Landesjugendring Schleswig-Holstein e.V., Jugend-Freizeitstätten in Schleswig-Holstein und Hamburg Ausgabe 2019 – 2021.

108	Christianslyst Schullandheim und Seminarzentrum	Süderbrarup	VP	nein	Träger SdU, für dänische Minderheit	140
111	Event Nature	Sundsacker	VP	ja	Jugendgruppen, Klassenfahrten, Seminare	85
128	Klöndeel Begegnungsstätte Tagungshaus	Loopstedt	SV	nein	Jugendgruppen, Klassenfahrten, Seminare	31
134	Spejdergarten Tydal	Eggebek	SV	nein	Träger SdU, für dänische Minderheit	100
136	Villa Kunterbunt Urlaubs-Tagungshaus	Goltoft	SV	nein	Jugendgruppen, Seminare	20

Tabelle 1: Mögliche Wettbewerbsbetriebe zum Kirchberg Neukirchen<sup>15</sup>

Nach Anwendung der Wettbewerbskriterien verbleiben als mögliche Wettbewerber für den Kirchberg (hellgrau unterlegt):

- Ev. Jugendheim Norgaardholz, Haus II, Steinbergkirche
- Ev. Jugendheim Norgaardholz, Wilhelm – Knuth-Haus, Steinbergkirche
- Freizeit- und Seminarhaus Bockholmwik
- Klöndeel Begegnungsstätte Tagungshaus, Loopstedt
- Spejdergarten Tydal, Eggebek
- Villa Kunterbunt Urlaubs-Tagungshaus, Goltoft

Die beiden Häuser in Norgaardholz sind ebenfalls in Trägerschaft des Kirchenkreises Schleswig-Flensburg, eine Wettbewerbsbeziehung ist daher nicht vorhanden. In diesen sechs wettbewerblich relevanten Jugenderholungs- und Freizeitstätten zusammen mit den betrachteten Häusern (Rosen- und Lindenhäuser) gibt es derzeit 298 Betten. Die Vergrößerung der Bettenzahl um 11 Betten entspricht einer Kapazitätsausweitung von 3,7% für den gesamten Kreis. Dies wird als wettbewerblich unbedenklich eingestuft.

### 2.3.1.2 Jugendlager (Zeltlager Neukirchen)

Das Zeltlager des Kreisjugendringes Schleswig-Flensburg befindet sich in Neukirchen 12 in 1,5 km Entfernung zum Kirchberg Neukirchen und hat ebenfalls direkten Strandzugang. Eigentümer ist der Kreis Schleswig-Flensburg, der auch für die Investitionen und Bauunterhaltung zuständig ist. Die Bewirtschaftung erfolgt

<sup>15</sup> Eigene Zusammenstellung nach Landesjugendring Schleswig-Holstein e.V., Jugend-Freizeitstätten in Schleswig-Holstein und Hamburg Ausgabe 2019 – 2021.

über einen Nutzungsvertrag durch den Kreisjugendring. Baulich besteht das Zeltlager aus dem Haupthaus mit teilbarem Saal, dem Sanitärgebäude, 5 Pultdachhäusern mit je 12 Schlafplätzen, dem Lagerleiterhaus sowie weiteren Nebengebäuden. Die 16 Zelte, die von April bis September aufgebaut sind, stehen auf Betonfundamenten.

Die eigenen Zeltlager des Kreisjugendringes sind „Neukirchen 1“ für die Kinder zwischen 8 und 12 Jahren in der ersten Hälfte der Sommerferien und „Neukirchen 2“ (13-15 Jahre) in der zweiten Hälfte der Sommerferien. „Neukirchen 3“ ist eine Schnupperwoche für Kinder im Alter von 8-11 Jahren in den Herbstferien. Das Zeltlager ist von Ende Januar bis Anfang Dezember geöffnet und bietet Platz für maximal 200 Personen in Vollverpflegung.

Folgende Zielgruppen werden erreicht:

- Jugendgruppen
- Klassenfahrten
- Kindergärten
- Sportvereine
- Feuerwehren
- Jugendgruppenleiteraus- und -fortbildung

Nach Aussage des Kreisjugendringes<sup>16</sup> übersteigt die Anzahl der Buchungsanfragen die zur Verfügung stehenden Plätze insbesondere in der Zeit vor den Sommerferien deutlich. In Bezug auf das Konficamp ergeben sich zu „Neukirchen 2“ Überschneidungen in Bezug auf die Zielgruppe der über 12-jährigen Jugendlichen. So wollen einige Jugendliche das Zeltlager „Neukirchen 2“ besuchen. Da das Konficamp zeitgleich stattfindet und für die Konfirmanden Pflicht ist, kann „Neukirchen 2“ dann nicht gebucht werden. Auch der Kirchenkreis Schleswig-Flensburg nutzt das Zeltlager Neukirchen für seine Eigenveranstaltungen.

---

<sup>16</sup> Telefonat mit Frau Schünemann, 15.9.2020.

### 2.3.1.3 Tagungshäuser

Einige Jugendfreizeitstätten agieren am Markt zusätzlich als Tagungshäuser. Zu den oben genannten Anbietern kommen im relevanten Preissegment daher noch einige Häuser hinzu:

Name	Ort	Vollverpflegung (SV= Selbstversorger, VP = Vollpension)	Kursprogramm	Zielgruppe	Anzahl Betten
Tagungshaus Winterrade	Borgwedel	SV und VP	nein	Freizeit, Seminare, Klassen, Musik, Familien	34
Haus Erii	Oeversee	SV	nein	Seminare, Musik, Familien, private Feiern	18
Ferienhaus Kraghöh	Stoltebüll, OT Wittkiel	SV	nein	Freizeit, Seminare, Musik, Familien, private Feiern	14
Seminarhaus Rosen	Gelting	SV	nein	Seminare, Musik	14
OSTSEEferien am BARFUSSpark	Hasselberg	SV und VP	nein	Freizeit, Seminare, Musik, Familien, private Feiern	34
Ferienhaus Arrild	Oersberg	SV	nein	Freizeit, Seminare, Familien, private Feiern	16

Tabelle 2: Tagungshäuser im Kreis-Schleswig-Flensburg (ohne Jugendfreizeitstätten)<sup>17</sup>

Damit kommen zu den 298 Betten in den Jugendhäusern weitere 130 Betten in Tagungshäusern hinzu. Die Kapazitätsausweitung um 11 Betten entspricht dann nur noch 2,6% und ist damit nicht wettbewerbsrelevant.

### Fazit

Für die Untersuchung von wettbewerblichen Beziehungen wurden für die Realisation von Stufe 1 und 2 des Masterplanes die Kategorien Jugendfreizeitstätten, Jugendzeltlager und Tagungshäuser untersucht. Im Bereich der Jugendfreizeiten und im Sektor der Tagungshäuser erfolgt aufgrund der geringen Kapazitätssteigerung um insgesamt 11 Betten kein erkennbarer Markteingriff. Bestandteil der langfristigen Überlegungen des Kirchenkreises ist darüber hinaus, zu einem späteren Zeitpunkt die beiden Seminarhäuser in Norgaardholz aufzugeben, um die finanziellen und personellen Ressourcen auf dem Kirchberg zu konzentrieren. Mit diesem Zeitpunkt würden sogar 60 Betten vom Markt genommen werden.

<sup>17</sup> Eigene Zusammenstellung nach [www.gruppenhaus.de](http://www.gruppenhaus.de), [www.seminarhauspartner.de](http://www.seminarhauspartner.de), [www.gruppenunterkuenfte.de](http://www.gruppenunterkuenfte.de), [www.himmlische-herbergen.de](http://www.himmlische-herbergen.de)

Im Rahmen der Realisation von Stufe 3 (Abriss und Neubau der Hüttenkomplexe) kann eine wettbewerbliche Beziehung zwischen dem Zeltlager Neukirchen derzeit nicht ausgeschlossen werden, könnte aber durch eine Kooperation der beiden Einrichtungen aufgehoben werden. Das Thema wird im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie nicht vertieft untersucht, da zunächst Stufe 1 und 2 (Rosenhaus und Lindenhaus) realisiert werden sollen.

## 2.4 SWOT-Analyse

Stärken	Schwächen
Landschaftlich sehr reizvolle und abgeschiedene Lage	Sehr eingeschränkte Erreichbarkeit mit dem ÖPNV
Unmittelbar am Naturstrand mit Blick über die Flensburger Außenförde	Parkplätze für PKW und Busse auf dem Gelände nicht ausreichend
Kirche direkt am Gelände	Übernachtung für große Gruppen nur in Zelten
Weitläufiges Gelände mit großzügigen Außenanlagen und Freiraum für Outdoor-Aktivitäten	Lindenhaus und Rosenhaus (ehem. Grundstein e.V.) mit Modernisierungsbedarf
Vielfältige Sportmöglichkeiten auf dem Gelände (u.a. Beachvolleyball, Tischtennis, Fußball)	Hüttenkomplexe abgängig (veraltete Bauweise und Ausstattung, Schimmelbefall, Asbest)
KonfiCamp	Gruppenräume fehlen
Christliches Profil	Abgesehen vom christlichen Profil keine eigene inhaltliche Ausrichtung
Selbstversorgerhäuser	Keine eigenen inhaltlichen Angebote
Verpflegung ab acht Personen zubuchbar	Keine ökologische oder nachhaltige Ausrichtung
Erdgeschoss Altes Pastorat und Gästehaus rollstuhlgerecht ausgebaut	Keine Zertifizierung o.ä.
Kein kostendeckender Betrieb erforderlich	Sanitäre Anlagen reichen für Betrieb als Zeltlager nicht aus
Relativ geringe Kosten für die Teilnehmer	Nicht ausreichende Barrierefreiheit



Chancen	Risiken
Profilierung als kirchlicher Bildungs- und Erlebnisort im Kirchenkreis Schleswig-Flensburg	Hygiene – und Abstandsregeln verhindern dauerhaft die Durchführung von Seminaren und Jugendcamps
Profilierung als Zentrum kirchlicher Jugendarbeit im Kirchenkreis	Geplante Investitionen können durch den laufenden Betrieb nicht refinanziert werden
Saisonverlängerung	Bildungsreferenten können nicht in ausreichender Qualität, inhaltlicher Ausrichtung und dauerhaft gebunden werden
Deutliche Vergrößerung des Einzugsbereiches	Stark steigende Personalkosten
	Kosten für die Baumaßnahmen im Bestand sind nicht beherrschbar
	Stark steigender Wettbewerbsdruck im Segment der Jugendfreizeitstätten und Tagungshäuser

Abbildung 7: SWOT-Analyse für den Kirchberg Neukirchen

### 3 Konzeptoptimierung

Ziel der Machbarkeitsstudie ist es, ein Gesamtkonzept für die Entwicklung des Kirchbergs zu entwickeln. Das Gesamtkonzept soll sowohl inhaltlich und organisatorisch als auch funktional und baulich auf die Vorstellungen und Rahmenbedingungen des Trägers zugeschnitten sein. Im Rahmen der Konzeption wurde trägerseitig zunächst das Profil des Kirchbergs geschärft. Die daraus erarbeiteten Entwicklungsziele dienen als Leitlinien für die Konzeption.

Mit einem Benchmark wurde ein vergleichbares Projekt untersucht. Ziel war es, aus dem Vergleich Schlüsse für die zukünftige bauliche, inhaltliche und organisatorische Ausrichtung zu ziehen. Das vorliegende Konzept für diesen Masterplan berücksichtigt die aktualisierte inhaltliche Ausrichtung, neue Zielgruppen, die erforderlichen organisatorischen Veränderungen und die baulichen Belange. Im Sinne eines Masterplanes werden 3 Stufen aufgezeigt, von denen Stufe 1 vertieft untersucht wird.

#### 3.1 Beteiligung

Die Lenkungsgruppe war das kontinuierliche Gremium der Projektentwicklung. Beginnend mit der Auftaktsitzung im August 2020 tagte die Lenkungsgruppe insgesamt acht Mal. Aufgrund der Pandemiebedingungen wurden die Sitzungen Ende 2020/ Anfang 21 in der Regel als Videokonferenz durchgeführt. Teilnehmende der Lenkungsgruppe waren Herr Gutzmann als Leiter des Regionalzentrums, Frau Matzen aus dem Bereich Fundraising, Herr Jeske als Konfirmandenpastor und Frau Hansen als Leiterin auf dem Kirchberg. Dazu kamen Herr Lippert als Projektleiter des im Rahmen der Arge beauftragten Architekturbüros JANIAK + LIPPERT sowie E. Müller-Meernach von EMM | Kommunen und Projekte.

## 3.2 Benchmark

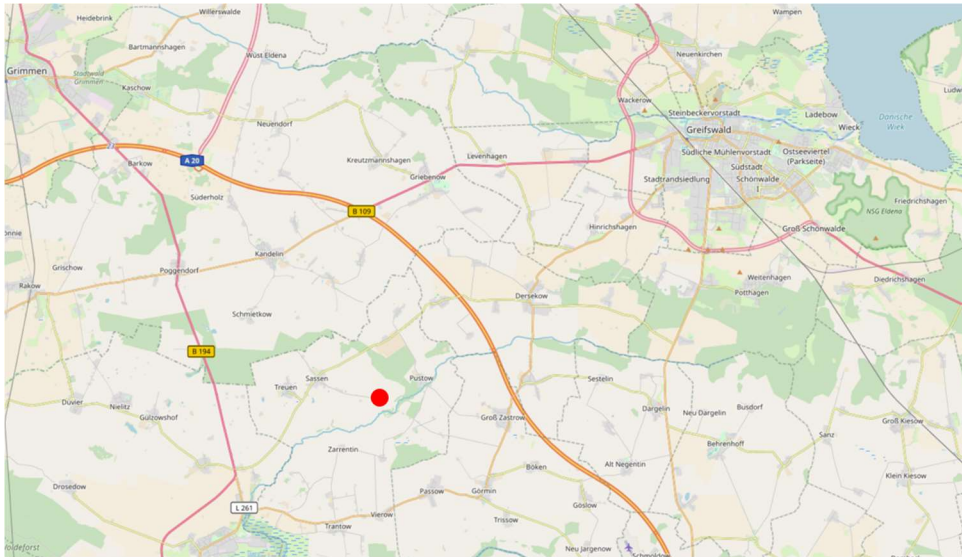


Abbildung 8: Lage Ev. Landschulheim Sassen<sup>18</sup>

Als Benchmark wird das Evangelische Schullandheim Sassen des Pommerschen Evangelischen Kirchenkreises herangezogen. Das Ev. Schullandheim Sassen liegt ca. 2,5 km außerhalb des Dorfes Sassen südlich der A20, ca. 20 km südwestlich von Greifswald in einer verkehrsarmen und ländlichen Gegend.

Das Schullandheim ist im Kirchenkreis Pommern als spirituelles Zentrum anerkannt. Analog zum Kirchberg werden hier auch mehrtägige Konfirmandenfreizeiten durchgeführt.

Kriterium	Ev. Schullandheim Sassen	Bewertung/ Kommentar (durch Pommerscher ev. Kirchenkreis)
<b>Träger</b>	Pommerscher Evangelischer Kirchenkreis	Für die Beantragung von Unterstützungsleistungen (z.B. Corona-Nothilfe) müsste die Trägerschaft verändert werden.
<b>Verwaltung und Bewirtschaftung</b>	Regionalzentrum	
<b>Personal</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hausleitung (100%)</li> <li>Reinigung, Gruppenbetreuung Mahlzeiten (75%)</li> <li>Hausmeister (40%)</li> </ul>	Zusätzlich inhaltliche Unterstützung durch eine FSJ-Stelle und das Jugendpfarramt.

<sup>18</sup> Open Street Map.



	<ul style="list-style-type: none"><li>• Konfirmandenarbeitsstelle ist direkt im Haus angesiedelt.</li></ul>	
<b>Nutzungen</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Konfirmandencamp (als Wochenendcamp)</li><li>2. Teamerausbildung (7-8 Wochenenden)</li><li>3. Wochenenden und Freizeiten von Kirchengemeinden</li><li>4. Schulklassen</li><li>5. Familienfreizeiten</li></ol>	Das Segment „Klassenfahrten“ wird als wirtschaftlich problematisch eingestuft. Die Bedingungen für Klassenfahrten (Anzahl der Klassenfahrten in den Schuljahrgängen, Zuschussbeträge für Programm, Übernachtung und Verpflegung, Reisekosten, Stornokonditionen) seitens des Bildungsministeriums unterliegen nicht im Voraus kalkulierbaren Schwankungen.
<b>Belegung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• 7.000 Übernachtungen im Jahr</li><li>• Anfang März - 2. Advent</li><li>• 70% kirchl. Belegung, davon 60% Konfirmanden und 40% Kirchengemeinden</li></ul>	
<b>Bewirtschaftungskonzept</b>	Kein eigenes Küchenpersonal. Nutzer buchen in der Regel Vollverpflegung. Frühstück und Abendessen werden durch die Gruppenbetreuung organisiert und zubereitet, Mittagessen durch externe Caterer.	Die Versorgung wird von der Hausleitung organisiert.
<b>Programm</b>	Das Programm wird durch die Mitarbeiter des Kirchenkreises und einige wenige externe Referenten (Imker, Förster etc.) gestaltet.	Das Programm wird durch die Hausleitung organisiert.
<b>Verwaltung</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Verträge mit den Nutzern, Caterern, externen Referenten: Hausleitung</li><li>• Rechnungsstellung, Rechnungswesen, Controlling: Regionalzentrum</li></ul>	Der Verwaltungsaufwand wird durch die Befassung mit unterschiedlichen Stellen als zu hoch bewertet, wenn die Umsatzsteuerpflicht ab dem Jahr 2023 kommt, wird er noch deutlich höher werden, sodass ein Outsourcing geprüft werden muss.
<b>Beherbergung</b>	2 Häuser: Altbau 1848 und Neubau 2011 66 Betten in 14 Zimmern + 2 Zimmer für Betreuer*innen Zelte nur während des Konficamps	Bettenkapazität reicht für 2 Schulklassen, die zusammen oder getrennt Programm machen können
<b>Kosten</b>	Übernachtung 11,50 € pro Nacht Vollverpflegung ca. 8,50 €	Preise sind bewusst niedrig.



<b>Marketing</b>	Kein eigenes Marketing, Sassen ist bekannt. Stichwort „Sassen-Spirit“	
<b>Einzugsbereich</b>	Regionaler Einzugsbereich mit einem Radius von 50 km, nur bei den Ev. Schulen ist der Einzugsbereich größer.	
<b>Prioritäten/ Kontingente</b>	Prio 1: Konfigruppen + Jugendarbeit Prio 2: Schulklassen Prio 3: Familien Es gibt keine festen Kontingente für bestimmte Gruppen/ Kirchengemeinden. Im Zweifel werden kirchliche Gruppen bevorzugt.	Konfigruppen/ Jugendarbeit (nur Wochenenden) und Schulklassen (nur Mo-Fr) stehen nicht im Wettbewerb zueinander.
<b>Kosten und Finanzierung</b>	Einnahmen decken lfd. Personalkosten (im Haus), lfd. Unterhaltskosten und tlw. Instandhaltung. Investitionen, restl. Instandhaltung und kalkulator. Miete trägt der Kirchenkreis.	
<b>Investitionen</b>	Hohe Förderungen (Neubau: 90% aus ELER) Modernisierung Altbau: Landkreis Schleppdach: Strategiefonds des Landes MVP	Zuverlässige politische Unterstützung durch die Abgeordneten des Landkreises.
<b>Was hat sich bewährt?</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vollverpflegung</li><li>• Viele Nebengebäude für unterschiedliche Nutzungen/ Aktivitäten: Freizeitmöglichkeiten, (alkoholfreie) Bar, Indoor-Sportmöglichkeiten</li><li>• Großer multifunktionaler Saal</li><li>• Schleppdach als Möglichkeit für Gottesdienste, Theater</li><li>• Politische Unterstützung</li></ul>	
<b>Was hat sich nicht bewährt</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Festangestellte pädagogische Fachkraft</li><li>• Angliederung eines ldw. Museums</li><li>• Einseitige Festlegung auf die Zielgruppe „Schulklassen“</li></ul>	

- Viele beteiligte Stellen innerhalb des Kirchenkreises mit den Tätigkeiten Anmeldung, Rechnungsstellung, Buchhaltung, Controlling

### 3.3 Profil und Ziele

Das Profil des Kirchbergs Neukirchen wird vom Träger folgendermaßen angegeben:<sup>19</sup>

Der Kirchberg ist ein „Heiliger Ort“...

- durch den Ort selbst mit seiner besonderen Lage 250 m oberhalb des Naturstrandes von Neukirchen an der Flensburger Außenförde und die einmalige Situation mit der Kirche und den beiden Kreuzen,
- durch die geplante „Bildung mit Geist“ in Form von zubuchbaren Angeboten mit geistlichem/ spirituellen/ kirchlichem Profil durch die Kolleginnen und Kollegen des Regionalzentrums und externen Honorarkräften,
- durch die Rahmenbedingungen, die ein gutes Zusammenleben auf Zeit in christlicher Haltung und Nachhaltigkeit ermöglichen.

Aus diesem Profil leitet der Träger die folgenden Ziele für die inhaltliche, organisatorische und bauliche Entwicklung ab:<sup>20</sup>

1. Der Kirchberg Neukirchen soll ein Zentrum der kirchlichen Jugend- und Erwachsenenbildung im Ev.-Luth. Kirchenkreis Schleswig - Flensburg werden.
2. Durch die im Profil genannten Punkte (Lage, Rahmenbedingungen, Bildung mit Geist) soll der Kirchberg Neukirchen als „Heiliger Ort“ erlebbar werden.
3. Es sollen Bildungsprogrammpunkte entstehen, die zubuchbar sind und mit eigenen und externen Referenten und Referentinnen durchgeführt werden. Diese Programmpunkte spiegeln das Profil des Kirchbergs wider.
4. Auf dem Gelände sollen in drei Stufen Schlafplätze mit den entsprechenden Sanitärbereichen und Aufenthaltsmöglichkeiten für ca. 100 Personen in festen Gebäuden entstehen.
5. Das Konzept der Selbstversorgung soll beibehalten werden, d. h. eigenes Küchenpersonal soll nicht eingestellt werden. Es soll aber eine Versorgung zubuchbar sein.

<sup>19</sup> Ev.-luth. Kirchenkreis Schleswig-Flensburg, Regionalzentrum, Protokoll der Lenkungsgruppe vom 14.9.2020, Texte unwesentlich angepasst.

<sup>20</sup> Ebenda.

6. Die laufenden Kosten sollen auch in Zukunft möglichst gering sein (d. h. keine Anstellung einer strategischen Geschäftsführung und von pädagogischem Personal).
7. Schulklassen sollen als künftige Zielgruppe berücksichtigt werden.

### 3.4 Konzeptionelle Ausrichtung als kulturelle Bildungseinrichtung und Abgrenzung zur Jugendherberge

Entsprechend der unter 3.3. genannten Entwicklungsziele soll der Kirchberg ein Zentrum der kirchlichen Jugend- und Erwachsenenbildung im Kirchenkreis Schleswig-Flensburg werden. Dies spiegelt sich in dem erarbeiteten beispielhaften Jahresprogramm wider. Maßgeblich ist dabei, dass die Bildungsstätte keine Einrichtung ausschließlich für Mitglieder der Ev.-Luth. Kirche ist. Die Bildungsstätte steht allen an kultureller Bildung im Sinne des Profils und abgeleiteter Entwicklungsziele interessierten Gruppen offen. Touristisch motivierte Übernachtungen von Einzelpersonen oder Reisegruppen sind explizit nicht zugelassen.

Nutzer können sein:

1. Einzelpersonen als Teilnehmende am Bildungsprogramm gem. Jahresprogramm  
In diesem Fall bilden sich die Gruppen im Rahmen der Programmdurchführung vor Ort
2. Gruppen als Teilnehmende am Bildungsprogramm gem. Jahresprogramm
3. Gruppen mit eigenem Bildungsprogramm  
Gruppen können das Rosenhaus auch dann buchen, wenn sie im Rahmen ihres Aufenthalts auf dem Kirchberg ein eigenes kulturelles Bildungsprogramm durchführen wollen oder als Gruppe Angebote des Kirchbergs (z. B. Planspiel Reformation) nutzen.
  - Beispiel A:  
Konfirmandengruppen von außerhalb des Kirchenkreises Schleswig-Flensburg  
Das Programm wird nicht vom Kirchenkreis erarbeitet und durchgeführt, sondern von den jeweiligen Kirchengemeinden
  - Beispiel B:  
Familienfortbildungen von Familienbildungsstätten  
Programm wird durch das pädagogische Personal der jeweiligen Familienbildungsstätte erarbeitet. Die Durchführung des Programms ist eine erzie-  
hungsstützende Maßnahme und wird von pädagogischen Fachleuten im Rahmen von angeleiteten Aktionen und Gesprächskreisen begleitet.

- Beispiel C:  
Märchenseminar einer privaten Gruppe  
Eine private Gruppe veranstaltet mit eigenen Trainer\*innen – unabhängig vom Jahresprogramm – ein eigenes Seminar.
- Beispiel D:  
Klassenfahrten  
Das Bildungsprogramm wird von den Lehrer\*innen und Schulen gestaltet, die Hausleitung organisiert auf Wunsch spezielle Module bzw. Ausflüge

Grundsätzlich wird das Vorhandensein eines Bildungsprogramms (in der Regel mit entsprechenden Referent\*innen, Betreuer\*innen und Coaches) die Voraussetzung, um das Rosenhaus zu buchen.

Die Jugendherberge im Sinne des Jugendherbergsverbandes wird definiert als preisgünstige Übernachtungsmöglichkeit, die sowohl im Voraus als auch spontan gebucht werden kann. Das Angebot richtet sich an Einzelreisende, Familien und Gruppen. Eine Altersbeschränkung besteht nicht, allerdings werden Jugendliche bis 27 Jahren bevorzugt aufgenommen. Jede Übernachtung setzt eine Mitgliedschaft im „Deutsches Jugendherbergswerk – Hauptverband für Jugendwandern und Jugendherbergen e.V.“ voraus. In Jugendherbergen stehen der Beherbergungs- und der Freizeitaspekt im Vordergrund. Jugendherbergen sind grundsätzlich keine Selbstversorgerhäuser. Es gibt spezielle Angebote für Gruppen, bundesweit sind dies diese drei Schwerpunkte:

- Musikfreizeiten,
- Trainingslager,
- Internationale Jugendbegegnung.<sup>21</sup>

In Bezug auf die Gästezusammensetzung gibt es keine Restriktion, so setzen sich die Gäste oft aus Einzelreisenden, kleineren Reisegruppen und Freizeitgruppen gleichzeitig zusammen. Über die Option, für Einzelreisende und Gruppen reine Übernachtungskapazitäten anzubieten, agieren Jugendherbergen auf dem Markt für touristische Übernachtungen.

---

<sup>21</sup> [www.jugendherberge.de](http://www.jugendherberge.de), 19.1.2021.



## Fazit

Das Projekt „Rosenhaus auf dem Kirchberg Neukirchen“ hat keine touristische Relevanz in Bezug auf die Übernachtungskapazitäten. Der Kirchberg möchte sich zwar als Station entlang des Ostseeküstenradweges anbieten, allerdings bewusst nicht als Übernachtungsmöglichkeit. Nach derzeitigem Stand ist eine Ladestation für E-Bikes und die Öffnung einer Toilette für Radwanderer angedacht. Trotz der schönen Lage wird es nicht möglich sein, spontan auf dem Kirchberg zu übernachten. Aufgrund der Festlegungen (und Erfahrungen) kann davon ausgegangen werden, dass nahezu 100% der Übernachtungen der kulturellen Bildung dienen. Im Gegensatz zu einer Jugendherberge wird für den Kirchberg ein jährliches Bildungsprogramm mit der beschriebenen inhaltlichen Ausrichtung angeboten. Die Gruppen erhalten die Möglichkeit zur Selbstversorgung. Es ist grundsätzlich geplant, dass jeweils das ganze Haus von einer Gruppe gebucht wird, um die soziale Interaktion innerhalb dieser Gruppe zu stärken.

## 3.5 Zielgruppen

Aufbauend auf den bereits bestehenden Zielgruppen sollen durch die Wiederinbetriebnahme des Rosenhauses zusätzlich die folgenden Zielgruppen erreicht werden:

### 3.5.1 Gruppen mit Menschen mit (körperlichen) Behinderungen

Der Umbau des Rosenhauses erfolgt konsequent unter der Prämisse der Barrierearmut. Das Erdgeschoss und die dazugehörigen Außenbereiche werden vollständig barrierefrei gestaltet. Im Sanitärtrakt entstehen zwei barrierefreie Bäder. Die gegenüberliegenden 4-Bettzimmer können in einer Belegung von 1-2 Personen von Menschen mit Rollstuhl und ggf. deren Begleitung genutzt werden. Saal, Clubraum, Terrasse, Küche und Nebenräume sind barrierefrei zu erreichen. Das Dachgeschoss ist nur über eine Treppe zu erreichen und daher nicht barrierefrei. Hier sind fast ausschließlich Schlafräume und ein kleiner Gruppenraum geplant. Mit den geplanten Räumlichkeiten kann das Seminarhaus auch von Gruppen mit mehreren körperlich eingeschränkten Personen genutzt werden.

### 3.5.2 Gruppen mit ungefähr 30 Teilnehmenden

Mit einer Bettenkapazität von rechnerisch 39 zusätzlichen Betten im Rosenhaus können auf dem Kirchberg in Zukunft zwei Gruppen in einer sogenannten „Klassenstärke“ beherbergt werden. Das ist bislang nur mit einer Gruppe möglich, da das Gästehaus und das Alte Pastorat zusammen gut 30 Betten vorhalten. Es wird davon ausgegangen, dass die Betreuer\*innen jeweils einzeln in einem Mehrbettzimmer untergebracht werden. Neben einem Angebot für Schulklassen

sollen hierbei auch Angebote für kirchliche und nicht kirchliche Jugend- und Erwachsenengruppen gemacht werden. Aufgrund der Barrierefreiheit im Erdgeschoss können auch inklusive Gruppen beherbergt werden.

### 3.6 Inhaltliche Positionierung

Die inhaltliche Orientierung leitet sich aus den in Kap. 3.3 aufgezeigten Zielen ab. Der Ort „Kirchberg Neukirchen“ und die inhaltliche Positionierung bedingen einander. Die Grundsätze ethische Orientierung, (christlicher) Glaube und Spiritualität finden sich im Programm des Rosenhauses wieder. Die Erstellung eines eigenen Bildungsprogramms wird mit der Eröffnung des Rosenhauses vorgesehen. Das Bildungsprogramm soll dabei zum einen als Jahresprogramm mit festen Terminen und Themen konzipiert werden, andererseits wird es zielgruppenspezifische buchbare Module und freie Zeiten für Gruppen mit eigenem Bildungsprogramm geben.

#### Bestandteile des Jahresprogrammes (Beispiele):

- Seminare zur Erlangung der Teamercard
- Seminare zur Erlangung und Auffrischung der Jugendgruppenleitercard (JuLeiCa)
- Seminare im Themenbereich Spiritualität: Zeit für Stille, Zeit für die Seele, Pilgern
- Märchenseminare von den Kooperationspartnern
- Planspiel Reformation
- Konficamp
- Tage ethischer Orientierung (TEO)

#### Buchbare Module (Beispiele):

Der Träger wird inhaltliche Module entwickeln, die von den Gruppen fallweise ja nach Bedarf gebucht werden können. Die Themen der Module können dabei sein:

- Nachhaltigkeit
- Umwelt und Naturerleben
- Workshops „Begegnen tut gut“, „Verborgene Talente entdecken“

### 3.7 Jahresprogramm

In der nachfolgenden Tabelle wird das vom Kirchenkreis erarbeitete beispielhafte Jahresprogramm dargestellt. Innerhalb der Monate sind die vom Kirchenkreis angebotenen buchbaren Angebote, getrennt nach Wochen-, Wochenend- und Tagesveranstaltungen dargestellt. In der letzten Zeile sind für „freien Zeiten“, in denen der Kirchenkreis kein eigenes Programm bietet, die möglichen Nutzungen für Gruppen mit eigenem Bildungsprogramm je nach Bildungsart aufgelistet.



Projektkriterien/ Monat	a) Schulisches Angebot	b) außerschulisches Angebot	c) Weiterbildung	d) Angebote Inklusion/ soziale Angebote	e) Generationen-übergreifende Angebote	f) Kultur + Freizeit
Januar		Vorbereitung Konficamp			Mehr-Gottesdienst	Jahresgruppe Spiritualität
Februar		Konfirmandentag		Kreativfreizeit Inklusion	Mehr-Gottesdienst	Jahresgruppe
März		Konfirmandentag Planspiel Reformation			Mehr-Gottesdienst	Jahresgruppe Erzählwerkstatt
April			Jugendgruppenleiter-Ausbildung		Mehr-Gottesdienst Kirchberg-Team trifft sich	Jahresgruppe Osterretreat Natur und Spiritualität
Mai		Planspiel Reformation Eltern-Kind-Auszeit der FBS	Ausbildung zum Bibelerzählen		Mehr-Gottesdienst	Jahresgruppe
Juni			Bibelerzählen als Fortbildung des Kita- Werkes	Verrückt?Na Und!	Mehr-Gottesdienst	Jahresgruppe Jugendmusikfreizeit christl. Popmusik
Juli		Vorbereitung Konficamp Konficamp Kirchenkreis	Bibelgeschichten für Kindergottesdienst		Mehr-Gottesdienst Kirchberg-Team trifft sich	Jahresgruppe
August	TEO	Konficamp Kirchenkreis	Teamercard-Ausbildung		Mehr-Gottesdienst	
September	TEO	Konficamp auswärts Kinderwochenende zu wechselnden Themen Planspiel Reformation			Mehr-Gottesdienst Kirchberg-Team trifft sich Tauftag	Jahresgruppe Pfadfinderwochenende
Oktober			Teamercard-Ausbildung Jugendgruppenleiter-Ausbildung	Kreativfreizeit Inklusion	Mehr-Gottesdienst	Jahresgruppe Kalligrafie Pilgern in Neukirchen Meditation
November		Konfirmandentag	Bible to go	Inklusiv: Märchenwochenende	Mehr-Gottesdienst	Jahresgruppe Jugendmusikfreizeit christl. Popmusik
Dezember		Teamerweihnachten Silvesterfreizeit		Verrückt?Na Und!	Mehr-Gottesdienst	Jahresgruppe Wege im Advent (4 mal)



<b>Freie Zeiten</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Klassenfahrten mit eigenem Bildungsprogramm oder buchbaren Modulen</li><li>▪ Stille für Schüler*innen</li><li>▪ Klimaschutz—Lernen</li><li>▪ Spiele ohne Sieger</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Seminare von Kindertagesstätten</li><li>▪ Konfergruppen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Weiterbildungen von freien Gruppen mit eigenem Bildungsprogramm</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Workshop „Verborgene Talente entdecken“</li><li>▪ Workshop „Begegnen tut gut“</li></ul>		
<b>Tagesveranstaltungen</b> <b>Wochenenden (2 – 3 Tage)</b> <b>Wochenveranstaltungen (3 – 7 Tage)</b>						

Tabelle 3: Jahresprogramm 2023<sup>22</sup>

<sup>22</sup> Ev.-luth. Kirchenkreis Schleswig-Flensburg, Regionalzentrum, 2021.

### 3.8 Organisationskonzept

Der Ev.-luth. Kirchenkreis ist und bleibt Projektträger. Organisatorisch zuständig ist das Regionalzentrum mit dem Arbeitsbereich Freizeit- und Seminarhäuser.

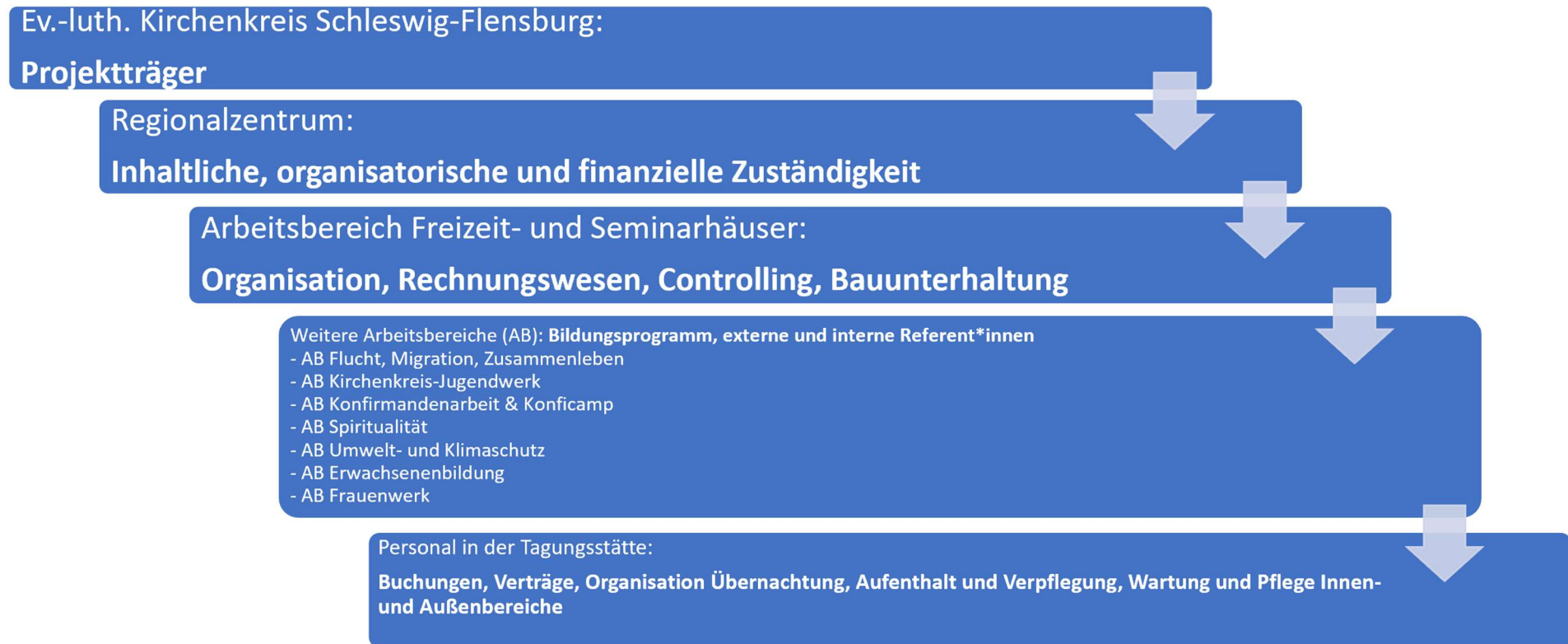


Abbildung 9: Organisationskonzept<sup>23</sup>

<sup>23</sup> Eigene Darstellung 2021.

### 3.9 Bauliches Konzept

Das Bestandsgebäude „Rosenhaus“ wird modernisiert und für erweiterte Nutzungen umgebaut. Das Erdgeschoss des Seminarhauses wird vollständig barrierefrei umgebaut. Die Übernachtungskapazitäten werden durch den Umbau auf 39 Betten vergrößert. Das Haus ist nach dem Umbau als barrierefreie Bildungsstätte für Gruppen mit einer Größe von ca. 30 Personen mit den zugehörigen Betreuer\*innen nutzbar.

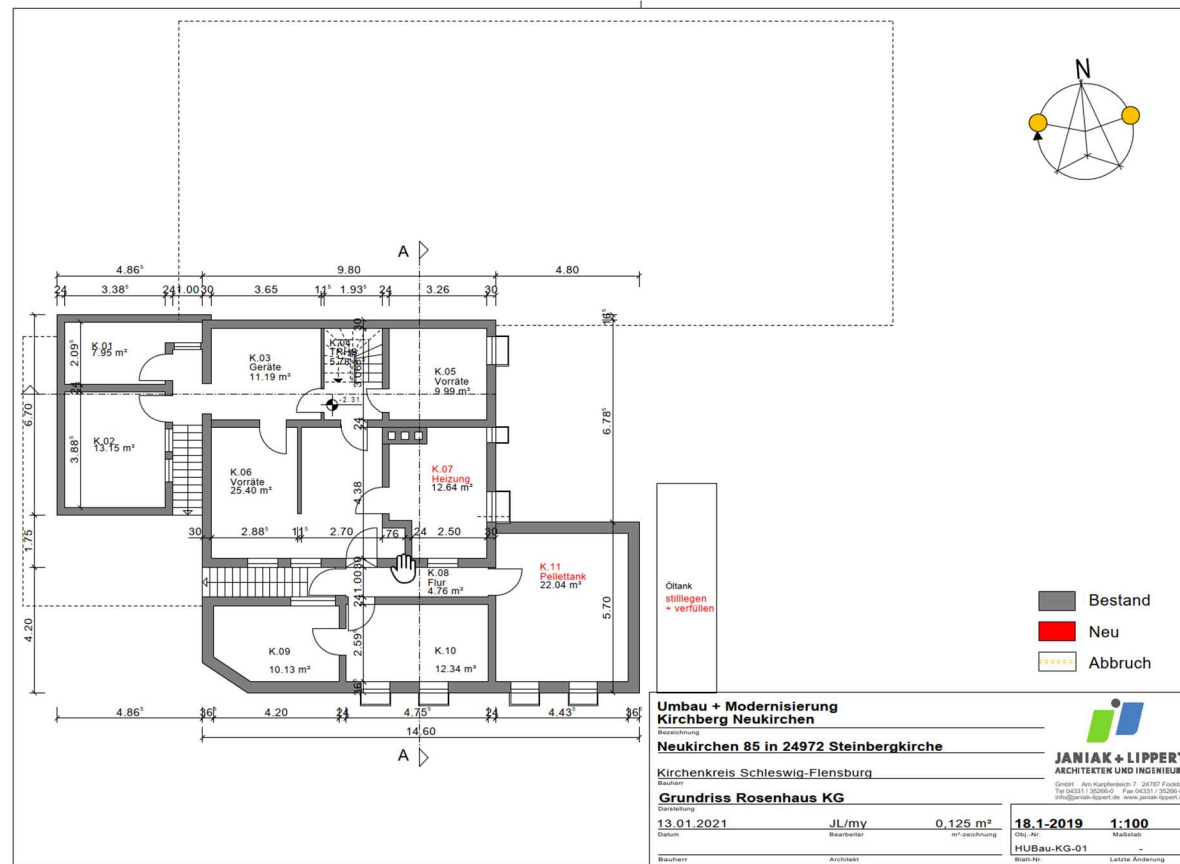


Abbildung 10: Grundriss Keller

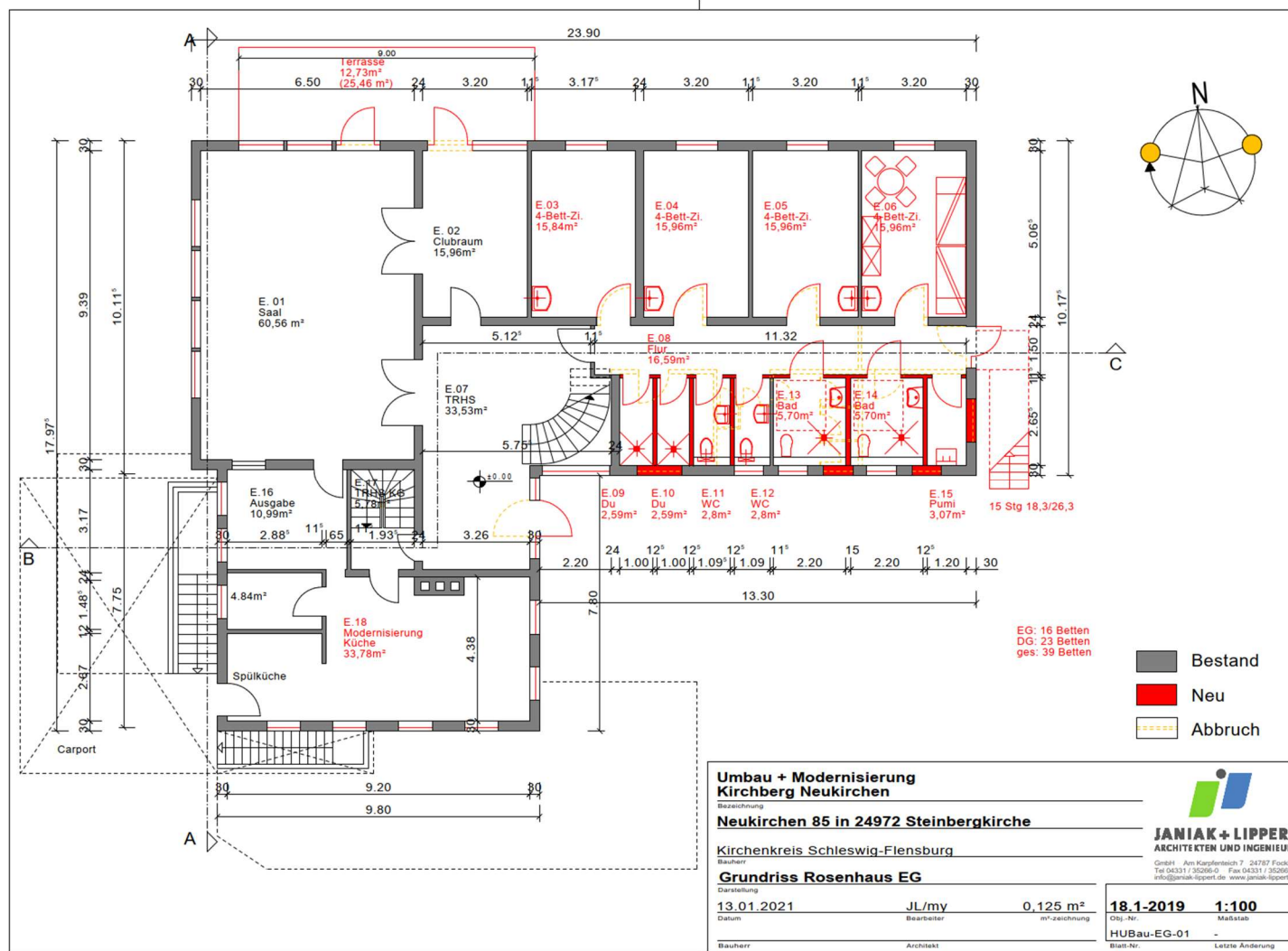


Abbildung 11: Grundriss EG



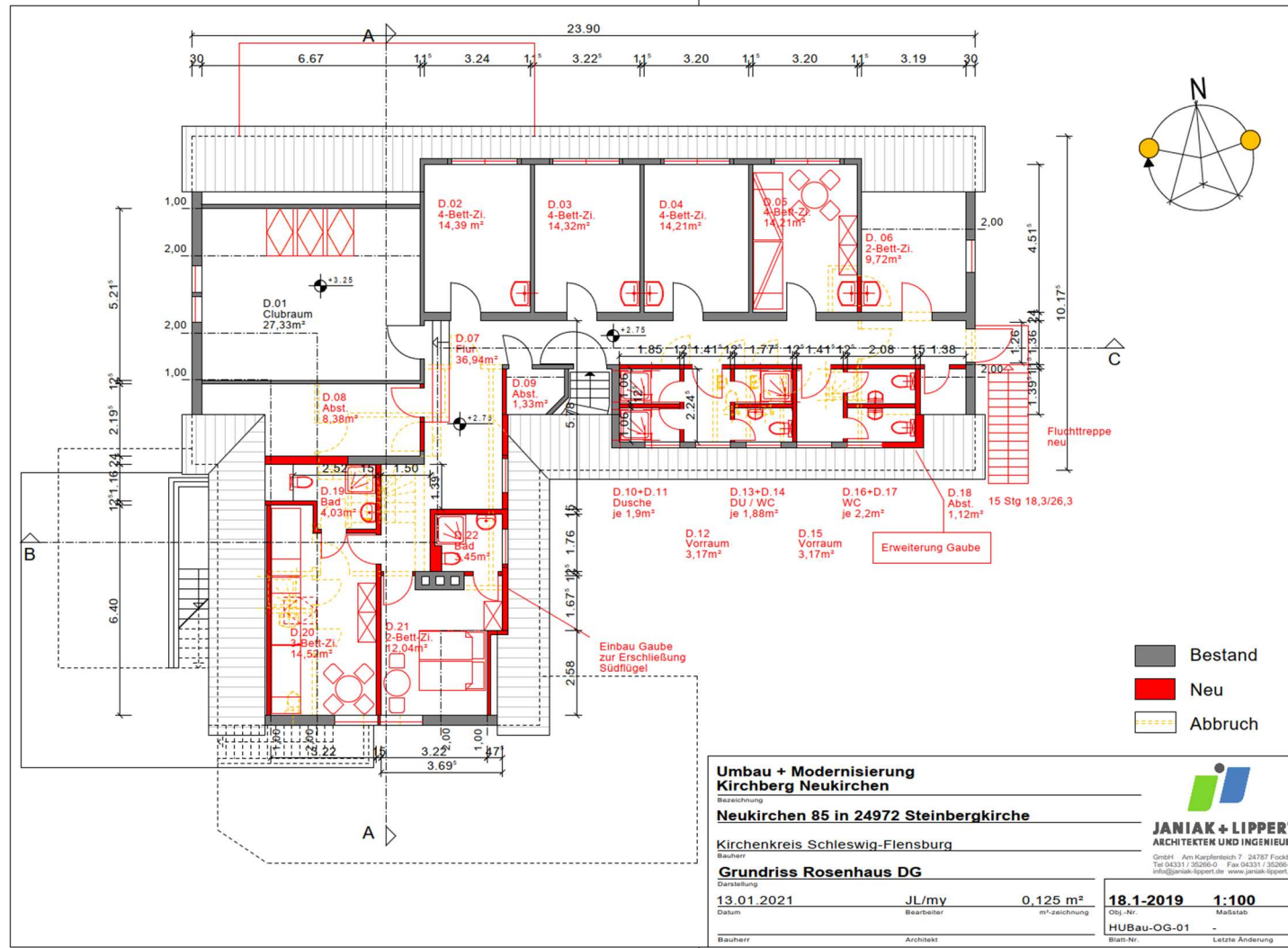


Abbildung 12: Grundriss DG

Bei dem eingeschossigen Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss handelt es sich um einen teilunterkellerten Mauerwerksbau mit Satteldach. Im gesamten Gebäude werden die Holzfenster gegen Kunststofffenster getauscht. Die Fenstersohlbänke im Außenbereich werden abgebrochen und neu aus Zink eingebaut. Die inneren Fensterbänke werden aus Holz gefertigt. Fensteröffnungen werden massiv (passend zum Bestand) geschlossen. Der Clubraum sowie der Saal erhalten einen direkten Zugang zur Terrasse. Dazu werden die Brüstungen der bestehenden Fenster abgebrochen und Terrassentürelemente eingebaut. Die Eingangsbereiche werden barrierefrei gestaltet und erhalten Drehflügelantriebe. Zwei Türanlagen werden mit Feststellanlagen nachgerüstet. Die Bodenbeläge (ohne den Saal) werden mit Bahnenware und in den Bädern und WCs als Fliesenbelag erneuert. Bestandswände werden malermäßig behandelt, Bestandstürblätter gestrichen. Es werden die WCs und Duschen erneuert und zwei zusätzliche barrierefreie Bäder eingebaut. Die vorhandene Küche wird nur partiell erneuert. Der Fliesenbelag wird ausgebessert und Rinnen und Bodenabläufe überarbeitet. Die Holztreppe im Bereich der Küche vom EG ins Dachgeschoss wird abgebrochen und das Treppenloch verschlossen.

Das vorhandene Dach ist nicht oder nur teilweise gedämmt. Die Dacheindeckung, die Innenverkleidungen, sowie die KMF-haltige Dämmung werden abgebrochen und erneuert. Auch die Gaubendächer und die äußeren Gaubenverkleidungen werden erneuert und dämmtechnisch ertüchtigt. Die Gaube Richtung Süden wird erweitert, sodass im Dachgeschoss drei WCs und drei Duschen eingebaut werden können. Vorhandene Wandstellungen werden abgebrochen und neue Wandstellungen im Trockenbau errichtet, Wände und Böden in den Bädern und WCs werden gefliest. Das Dachgeschoss erhält einen neuen Bodenbelag. Es werden neue Türen mit Stahlzarge und HPL-Oberfläche eingebaut. Die Zweibettzimmer erhalten jeweils ein zugehöriges Duschbad. Der zweite Rettungsweg aus dem Dachgeschoss wird durch den Einbau einer Fluchttreppe aus Stahl hergestellt.<sup>24</sup>

Vor dem Saal und dem Clubraum wird eine Terrassenfläche gepflastert. Damit können auch mobilitätseingeschränkte Teilnehmende durch die neu geschaffenen Türelemente den Außenbereich mit Blick über die Flensburger Förde nutzen.

<sup>24</sup> JANIAK + LIPPERT, „Umbau und Modernisierung Rosenhaus Kirchberg Neukirchen“, Erläuterungsbericht Jan. 2021.

### 3.10 Masterplan

Der Ev.-luth. Kirchenkreis verfolgt mit der Entwicklung des Kirchbergs eine langfristige Perspektive. Entsprechend des Kooperationsvertrages mit der Kirchengemeinde Quern-Neukirchen wurde das Gelände bis zum Jahr 2050 entgeltfrei zur Nutzung überlassen. Ziel des Trägers ist es, langfristig eine Begegnungsstätte zu schaffen, die Schlafplätze mit den entsprechenden Sanitärbereichen und Aufenthaltsmöglichkeiten für ca. 100 Personen in festen Gebäuden vorhält.

Entsprechend der finanziellen und personellen Ressourcen sowie der vorhandenen baurechtlichen Rahmenbedingungen soll die Entwicklung im Sinne eines Masterplanes in drei Schritten erfolgen:

#### Schritt 1: „Rosenhaus“

In der ersten Stufe wird das Rosenhaus umgebaut und modernisiert. Dieser Schritt wird konzeptionell, baulich und finanziell in dieser Machbarkeitsstudie beschrieben und wird Inhalt des auf Basis der MBS zu stellenden Förderantrages für ein Leitprojekt.

#### Schritt 2: „Lindenhaus“

Herstellung von Funktionseinheiten durch den Umbau des sog. „Lindenhauses“ und (Teil-) Überdachung der Fläche zwischen Rosen- und Lindenhaus. Im Lindenhaus sollen attraktive und barrierefreie Indoor-Beschäftigungsmöglichkeiten für die Gäste sowie Büro- und Lagerräume geschaffen werden. Die vorgesehene Überdachung soll wetterunabhängige Möglichkeiten schaffen, sich im Freien aufzuhalten und zu versammeln. Je nach Bedarf soll die Fläche auch für kulturelle Outdoor-Veranstaltungen hergerichtet werden können.

#### Schritt 3: „Hüttenkomplexe“

Je Hüttenkomplex sind in Reihenumbauweise mehrere Schlafeinheiten (Segmente) angeordnet. Die beiden vorhandenen Hüttenkomplexe sind abgängig und sollen abgerissen und durch Neubauten an gleicher Stelle ersetzt werden. Pro Segment soll ein Schlafrum mit zugeordnetem eigenen Sanitärbereich entstehen. Die Erkenntnisse aus der Corona-Pandemie in Bezug auf Gruppenunterkünfte sollen berücksichtigt werden.

Zur Umsetzung von Stufe 2 und Stufe 3 des Masterplans ist die Änderung des F-Planes und eine Bauleitplanung erforderlich. Mit der Gemeinde Steinbergkirche als Trägerin dieser Verfahren sind bereits vorbereitende Gespräche erfolgt.

### 3.11 Finanzierungskonzept

Das Finanzierungskonzept unterscheidet zwischen der Finanzierung der Investition und der Übernahme der Folgekosten.

#### 3.11.1 Investitionskosten

Der Ev.-luth. Kirchenkreis unterscheidet bei der Finanzierung der Investition zwischen der Variante „mit Zuwendung“ und der Variante „ohne Zuwendung“. In der Variante „mit Zuwendung“ wird der Eigenanteil über vorhandene liquide Mittel des Kirchenkreises abgedeckt, weiterhin wird eine Förderung durch das Land Schleswig-Holstein gem. „Richtlinie zur Förderung der integrierten ländlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein“ vom 1. Oktober 2015<sup>25</sup> nach Absatz 2.1 b) bzw. 2.2.1.b) „Lokale Basisdienstleistungen in ländlichen Gebieten“ zur Sicherung der ländlichen Bildung und Nahversorgung (ELER Code 7.4) in Höhe von 750.000 Euro beantragt. In der Variante „ohne Zuwendung“ wird die Summe von 750.000 Euro durch ein Kapitalmarktdarlehen aufgebracht.

#### 3.11.2 Folgekosten

Es ist das Ziel des Kirchenkreises, die Folgekosten so gering wie möglich zu halten. Es wird daher auf die Einstellung einer Leitungskraft, von eigenem pädagogischen Personal sowie angestelltem Küchenpersonal verzichtet. Die Folgekosten bestehen aus den tatsächlichen und kalkulatorischen Kosten des Kapitals, den Personalkosten für den Betrieb der Bildungsstätte sowie den Betriebskosten für alle Flächen. Die durch den Betrieb des Bildungshauses erzielten Erlöse werden zur Bewältigung der Folgekosten eingesetzt.

---

<sup>25</sup> Amtsblatt für Schleswig-Holstein, Ausgabe 42 v. 19.1.2015.

## 4 Kooperationen

Im Rahmen der Projektentwicklung wurden insgesamt fünf Kooperationen geschlossen. Alle Kooperationen sind neue inhaltliche und organisatorische Kooperationen, die bislang noch nicht existieren.

### 4.1 Jugendbildung im Kreis Schleswig-Flensburg

Mit dem Scheersberg und dem Zeltlager des Kreisjugendrings gibt es in unmittelbarer Nachbarschaft zum Kirchberg zwei weitere Einrichtungen, die Jugendbildung mit unterschiedlichen Schwerpunkten betreiben. Die Internationale Jugendbildungsstätte Scheersberg bietet ein vornehmlich auf kulturelle und politische Bildung ausgerichtetes Programm. Der KJR bietet als Dachverband aller Jugendorganisationen im Kreis Schleswig-Flensburg mit der Jugendfreizeitstätte Neukirchen einen Freizeiten-Ort für seine Mitglieder und darüber hinaus. Auf dieser Grundlage beabsichtigen der Scheersberg, der KJR und der Kirchenkreis, einen Austausch im Sinne eines „Runden Tisches Jugendbildung im Kreis Schleswig-Flensburg“ zu beginnen. In einem ersten Schritt geht es um einen Erfahrungsaustausch. Im zweiten Schritt würden die Kooperationspartner ausloten, ob und welche Gemeinsamkeiten daraus entstehen könnten oder ob in anderen Feldern eine verabredete Arbeitsteilung der Jugendbildung förderlich sein könnte.

### 4.2 Fachdienst Gesundheit

Im Rahmen der Stärkung von integrativer und inklusiver Arbeit mit Jugendlichen ist es eines der Ziele der Begegnungsstätte, Begegnungen und Austausch zwischen Menschen mit und ohne Behinderung sowie unterschiedlichen Lebenserfahrungen zu fördern. Der Kreis Schleswig-Flensburg begleitet mit seinen Fachkräften das Programm „Verrückt? Na und!“ des Vereines Irrsinnig Menschlich e.V. für Jugendliche. Mit der Kooperation ermöglicht der Kirchberg Jugendlichen die Begegnungen mit Menschen, die Lebenskrisen überwunden haben und darüber als „Experten“ berichten. Im Rahmen der durchgeführten Veranstaltungen werden Begegnungen zwischen Menschen mit Drogen- und Gewalterfahrungen oder psychischen Erkrankungen und den teilnehmenden Jugendlichen ermöglicht. Ziel ist es, dass die Seminarteilnehmer und die „Experten für Sucht, Drogen, Gewalt, psychische Erkrankungen“ direkt miteinander ins Gespräch kommen. Als Teil des eigenen Bildungsprogramms plant der Kirchenkreis, diese Begegnungstage regelmäßig für Jugendgruppen anzubieten.

### 4.3 Märchen in Nordangeln

In Nordangeln sind zwei Märchenerzählende mit eigenen Angeboten tätig. Der Kirchenkreis möchte die vorhandenen Kompetenzen in den beschriebenen Bereichen fördern und bündeln. Den Kulturschaffenden soll die Möglichkeit zur Konzeption und Durchführung von Veranstaltungen gegeben werden. Folgende Formate bzw. Themen sind vereinbart:

- Erzählen für Kinder mit biblischen Inhalten
- Eintauchen in biblische Geschichten mit kreativen Inhalten
- Biblische Geschichten erarbeiten (ähnlich wie Kindergottesdienst)
- Aus- bzw. Fortbildung von Erwachsenen im Bibelerzählen
- Wandern mit Märchen
- Wanderungen ins Habernisser Moor
- Märchenerzählungen für Menschen mit und ohne Behinderung

### 4.4 Nordkirche

Die Nordkirche hat mit dem Arbeitsbereich „Schulkooperative Arbeit/ TEO“ einen eigenen Bereich für die ethische Bildung geschaffen. Die Kooperation von Kirche und Schule mit dem Gesamtkonzept TEO mit verschiedenen thematischen Ansätzen erfolgt in drei- bis viertägigen Veranstaltungen zum Erwerb von ethischem Orientierungswissen und von Schlüsselkompetenzen in allen Schulstufen, unterstützt von eigens geschulten Bezugspersonen. Es werden Schlüsselkompetenzen vermittelt, um so die Voraussetzungen zur Entwicklung persönlicher Kompetenzen zu verbessern. TEO wird durch zweitägige Vorbereitungsveranstaltungen vorbereitet, in denen alle Mitwirkenden durch die Reflexion entwicklungspsychologischer Zusammenhänge, die Aneignung innovativer Methoden, die Vergewisserung der Programmziele und inhaltlichen Schwerpunkte und nicht zuletzt durch die Erhöhung der eigenen Kooperationskompetenzen sich auf die Rolle als Gruppenleitende einstellen. Das Training wird von den Veranstaltungsleitenden durchgeführt. Selbst- und Gruppenevaluation gehören dabei zum elementaren „Handwerkszeug“ im pädagogischen Prozess.

In den Veranstaltungen der Tage Ethischer Orientierung werden die ca. 100 - 120 teilnehmenden Kinder und Jugendlichen Regionen-, Schularten- und Jahrgangsstufenübergreifend in kleinen Gruppen mit maximal 15 Teilnehmenden gemischt. Jede Gruppe erhält ein Gruppenleitenden-Tandem bestehend aus zwei eigens geschulten Gruppenleitenden aus unterschiedlichen Professionen, wobei ehrenamtliche bzw. nebenamtliche Mitarbeitende häufig die Mehrheit der Mitarbeitenden stellen. Die Veranstaltungsleitenden (TEO Hauptamtliche) sind stetige Ansprechpartner\*innen für alle Teilnehmenden, seien es Lehrer\*innen, Gruppenleitende oder Schüler\*innen. Sie sind für die Plenargestaltung verantwortlich. Bei Konflikten, die nicht vor Ort gelöst werden können, ist die Leitung

des Arbeitsbereiches einzubeziehen. Im Nachgang zu jeder Veranstaltung sind die jungen Menschen und ihre Bezugspersonen nach 4 bis 8 Wochen aufgefordert, dem Anliegen der Ergebnissicherung durch vertiefende Kurzveranstaltungen am Schulstandort und ggf. im Gemeinwesen Rechnung zu tragen.

Es werden die folgenden TEO-Formate angeboten:

- TEO classic für Schulklassen ab Sekundarstufe I
- TEO lino für Grundschulkinder
- TEO lokal für alle Klassenstufen
- TEO NEU(es)Land für alle Klassenstufen
- TEO outdoor für Klassenstufe 5-6
- TEO protect privacy für Klassenstufe 5-6
- Klima TEO für Klassenstufe 5-6
- TEO toto (time to take off) für Klassenstufe 7-8

Der Kirchenkreis hat bereits im Jahr 2020 die vakante Stelle für TEO wiederbesetzt. Der Kirchenkreis wird das Format TEO auf dem Kirchberg im Sinne einer ganzheitlichen Jugendbildung anbieten. TEO wird ausschließlich im Sommerhalbjahr durchgeführt werden, wenn die Zelte auf dem Gelände aufgebaut sind und zwischen 100 und 120 Kinder und Jugendliche zusammenkommen können.

## 4.5 Versorgung

Mit der Eröffnung des Rosenhauses wird der Bedarf an externer Unterstützung sowohl bei der Versorgung als auch für den Transport der Gäste größer. Es ist das Ziel des Kirchenkreises, Unternehmen und Lebensmittelhandel in der Region in das Bewirtschaftungssystem einzubinden und damit zu stärken. Hierfür wurde eine Kooperation organisatorischen Inhalts mit derzeit sechs Partnern geschlossen.

Das Rosenhaus wird – wie die beiden bereits bestehenden Häuser – ohne eigenes Küchenpersonal bewirtschaftet. Die Gruppen können zwischen Selbst-, Teil- oder Vollverpflegung wählen. Sofern Selbstverpflegung gewählt wird, steht es den Gruppen frei, ihre Lebensmittel selbst mitzubringen und in der hauseigenen Küche alle Mahlzeiten zuzubereiten. Auf Wunsch organisiert die Hausleitung die Belieferung mit Lebensmitteln für die Selbstversorgung. Im Rahmen der geschlossenen Kooperationsvereinbarung werden dabei ein örtlicher Lebensmittelhandel und eine Bäckerei berücksichtigt.

Teilverpflegung beinhaltet die Zubereitung und Anlieferung einer Mahlzeit, in der Regel das Mittagessen, durch einen externen Caterer oder eine/n Seminar-  
koch/köchin. Vollversorgung wird durch eine Seminarköchin übernommen. Die Beauftragung des Cateringunternehmens und der Seminarköchin wird auf  
Wunsch der Gruppen durch die Hausleitung organisiert. Im Rahmen dieser Kooperationsvereinbarung werden dabei ebenfalls örtliche Unternehmen bzw.  
Dienstleistende berücksichtigt. Für die erforderlichen Transfers (Transferfahrten von/zu Bahnhof Sörup oder Flensburg, Tagesfahrten für die Gruppen des Kirch-  
bergs nach Flensburg, Kappeln und Umgebung, Abholen der Gruppen zuhause) wird mit einem örtlichen Busunternehmen kooperiert. Die geschlossene Koope-  
ration schließt nicht aus, dass weitere Dienstleister in den Bereichen Versorgung und Transport hinzugezogen werden.

Kooperation	Partner
<b>Jugendbildung im Kreis Schleswig-Flensburg</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Internationale Jugendbildungsstätte Scheersberg</li> <li>▪ Kreisjugendring Schleswig-Flensburg</li> </ul>
<b>Fachdienst Gesundheit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kreis Schleswig-Flensburg</li> </ul>
<b>Märchen in Nordangeln</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Klaus Dörre</li> <li>▪ Katharina Götz</li> </ul>
<b>TEO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nordkirche</li> </ul>
<b>Versorgung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Edeka Boehme, Sterup</li> <li>▪ Bäckerei Hansen, Esgrus</li> <li>▪ Seminarköchin Lore Kahl, Steinbergkirche</li> <li>▪ Seminarköchin Sabine Hablitzel, Flensburg</li> <li>▪ Schlachtereier Bruhn, Niesgrau</li> <li>▪ Busunternehmen Nissen, Nordballig</li> </ul>

Abbildung 13: Kooperationspartner



## 5 Projektwirkungen

### 5.1 Schutz der natürlichen Ressourcen/ des Klimas

#### 5.1.1 EnEV-Standard

Die energetischen Maßnahmen, wie die Dämmung des Daches und die Erneuerung der Fenster werden so geplant, dass die U-Werte der gültigen EnEV um 10 % unterschritten werden. Durch den Einbau von mind. 22,0 cm Mineralfaserdämmung der WLG 035 wird der geforderte U-Wert für das Dach von 0,20 W/(m²K) auf mind. 0,18 W/(m²K) reduziert. Die EnEV fordert für den Einbau neuer Fenster einen U-Wert von 1,3 W/(m²K). Geplant ist der Einbau von Kunststofffenstern mit einer 3-fach Isolierverglasung und einem U-Wert von 1,1 W/(m²K). Zur Erzeugung der Wärmeleistung ist der Einbau einer Pelletheizung als wirtschaftlichste Möglichkeit, eine mit regenerativen Brennstoffen betriebene Anlage zu betreiben, geplant.<sup>26</sup>

#### 5.1.2 Nutzung/ Umnutzung von Bestandsgebäuden

Das vorhandene, derzeit in Bezug auf den Seminarbetrieb nicht genutzte Gebäude wird mit der Maßnahme umgenutzt.

### 5.2 Qualitätskriterien

#### 5.2.1 Schulisches Bildungsangebot

Mit der Vergrößerung des Bettenangebotes im Rosenhaus kann der Kirchberg bereits in der ersten Stufe des Masterplanes mehrere Schulklassen mit den dazugehörigen Lehrer\*innen und Betreuer\*innen aufnehmen. Auf dem Gelände können sowohl Klassenfahrten mit Übernachtung als auch Klassenausflüge durchgeführt werden. Der Kirchberg wird entsprechend seines Profils überwiegend religionspädagogische und ethische Themen anbieten.

Folgende Angebote werden für Schulen vorgehalten:

1. Auswählbare Ganzjahresangebote:  
Stille für Schüler\*innen; Klimaschutz-Lernen; Interkulturelles Lernen; Spiele ohne Sieger/Kooperations-Spiele; ...,  
als Ein- oder Mehrtagesangebote, auch stundenweise Bearbeitung der Themen ist möglich

---

<sup>26</sup> LIPPERT + JANIAK Architekten und Ingenieure GmbH, HU-Bau komplett, Stand 5.5.2021.

## 2. Komplettangebot „Tage ethischer Orientierung“ (TEO)

Im Sinne der Kooperation mit der Nordkirche werden zunächst zwei Blöcke für TEO (siehe hierzu das Jahresprogramm) konzipiert.<sup>27</sup>

Zu den schulischen Angeboten erstellt der Kirchenkreis ein mögliches Programm, das auf der Internetseite abrufbar sein wird und direkt an die Schulen im Kreisgebiet verteilt wird. Die auswählbaren Angebote sind aktuelle und zentrale Themen im Schulalltag wie Schulseelsorger auf einer Fortbildung festgestellt haben. Der Bedarf wird außerdem durch den jährlich stattfindenden religionspädagogischen Tag mit ca. 120 – 150 Teilnehmenden bestätigt.

### 5.2.2 Außerschulisches Bildungsangebot

Auf dem Kirchberg werden die folgenden Bildungsangebote für Kindertagesstätten und Familien durchgeführt werden:

- Angebote für Kitas wie Spielen in der Natur, Zur Ruhe kommen als Schwerpunkt-Themen des Kirchbergs
- Kinderwochenende (Jugendwerk) mit wechselnden Themen z. B. Naturpädagogik (Schöpfung), Plastik im Meer (Umwelt)
- Planspiel Reformation

Die Angebote werden von Referent\*innen des Regionalzentrums und der Nordkirche, ehrenamtliche Teamer \*innen für das Planspiel und die Kinderwochenenden sowie Kooperationspartner auf Honorarbasis durchgeführt. Bereits bekannte Kitas bekommen das Programm zugeschickt. Über das Kitawerk des Kirchenkreises und der Nachbarkirchenkreise werden die evangelischen Kitas eingeladen. Bereits durchgeführte Kinderwochenenden und Planspiele zur Reformation belegen den Bedarf.

### 5.2.3 Weiterbildung

Im Bereich der Weiterbildung hat der Kirchberg zwei Zielgruppen: Jugendliche, junge Erwachsene und Teamer sowie Erwachsene jeder Altersgruppe. Für die Zielgruppe der Jugendlichen und jungen Erwachsenen werden die folgenden Weiterbildungen angeboten:

- Teamercard- und Jugendgruppenleiter Fortbildungen
- Theologische Tages- und Wochenendseminare:
  - Bibel to go (Lebensfragen mit Hilfe der Bibel klären)

<sup>27</sup> [www.teo.nordkirche.de](http://www.teo.nordkirche.de), 26.11.2020.

- Bibliolog- und Bibliodrama-Fortbildungen (hierzu wird zu einem späteren Zeitpunkt eine Kooperation mit dem Bibelzentrum Schleswig angestrebt)

Das Format Teamercard- und Jugendgruppenleiter-Fortbildungen wird zum jetzigen Zeitpunkt bereits mehrmals im Jahr mit insgesamt ca. 100-120 Teilnehmenden durchgeführt. Da der Bedarf groß ist, würde das Angebot erheblich ausgeweitet werden. Auch Bibel to go ist ebenfalls etabliert.

Für Erwachsene jeder Altersgruppe wird die Bibelerzähler-Ausbildung durchgeführt werden. Für deren Durchführung wurde bereits eine Kooperation mit Frau Katharina Götz<sup>28</sup> vereinbart. Frau Götz betreibt in Sörup die Unternehmung „Lauschkorb – Erzählkunst von Herz zu Herz“. Eine Bibelerzähler-Ausbildung gibt es in Norddeutschland bis jetzt nur im Hamburger Umfeld. Mithilfe der Kooperation könnte ein Schwerpunkt im nördlichen Schleswig-Holstein entstehen.

#### 5.2.4 Angebote zur Inklusion und soziale Angebote

Im Zuge der Erstellung der Machbarkeitsstudie wurde das Thema Inklusion stark in den Fokus genommen. Inklusion wird ein elementarer Bestandteil des Kirchberg-Programmes. Dies hat baulich einen Ausdruck in der Gestaltung des Erdgeschosses des Rosenhauses. Dort sind zwei barrierefreie Sanitärräume geplant. Damit liegt die barrierefreie Ausstattung deutlich über dem allgemeinüblichen Standard. Auf diese Weise können auch Gruppen mit mehreren in der Mobilität eingeschränkten Personen Seminare und Veranstaltungen auf dem Kirchberg nutzen.

Folgende Formate sind geplant:

- Inklusive Workshops (Verborgene Talente entdecken, Begegnung in besonderen Zeiten)
- Angebot „Begegnen tut gut“ (Jugendliche begegnen Menschen aus versch. biografischen Hintergründen, z.B. Drogenerfahrung, Behinderung, Flucht)

Zielgruppen für die inklusiven Workshops sind Jugendliche und junge Erwachsene mit und ohne Handicap. Für Workshops, welche eine Aufführung beinhalten, wird der Altarraum der Kirche als Bühne genutzt. Das Angebot „Begegnen tut gut“ gibt es bereits seit 3 Jahren mit Konfirmandengruppen aus 5 Kirchengemeinden.

#### 5.2.5 Generationenübergreifende Angebote

Der Aspekt des Miteinanders der Generationen wird über die Vorbereitung und Durchführung des „Mehr-Gottesdienstes“ sowie durch die ehrenamtliche Mitarbeit auf dem Kirchberg gewährleistet. Diese wird durch das Mitarbeiterteam des Kirchberges organisiert. Während des Konficamps und an Teamerwochenenden bringen sich die jungen Menschen bereits auf dem Kirchberg ein. Sie arbeiten an gemeinsamen Projekten (z. B. großen Platz zwischen den Häusern frei von

<sup>28</sup> [www.lauschkorb.de](http://www.lauschkorb.de), 26.11.2020.

Bewuchs machen, Weg zwischen Neukirchen 84 und 85 pflastern und Wege freilegen). Sie partizipieren dadurch an der Gestaltung des Kirchbergs und machen ihn zu „ihrem“ Kirchberg. Dies soll auch auf Erwachsene ausgeweitet werden. Als das Rosen- und das Lindenhaus noch in Trägerschaft von Grundstein e.V. war gab es schon Freiwillige in allen Altersgruppen, die sich um das Gelände mitgekümmert haben.

### 5.2.6 Kultur, Freizeit und Sport

Der Kirchberg Neukirchen strahlt eine besondere Atmosphäre aus. Dieser Spirit wird für die Freizeitangebote auf dem Kirchberg in den folgenden Formaten umgesetzt:

- Spiritualität mit folgenden Angeboten:
  - Pilgern
  - Besinnungsweg
  - Kalligrafie und Spiritualität
  - Meditation
- Musikfreizeiten zu Pop-Musik-Kultur mit christlichem Hintergrund

Hierzu gibt es bereits die Arbeitsstelle für Spiritualität im Kirchenkreis. Die Angebote werden sowohl von Referenten des Regionalzentrums und der Kirchengemeinden als auch durch externe Referenten (Musikfreizeiten) abgebildet. Die Nachfrage nach spirituellen Angeboten ist sehr hoch. Seit November 2018 gab es bereits drei Abendreihen „Geistliche Übungen“ über drei - vier Wochen mit wöchentlichen Abendtreffen mit je ca. 12 Personen und drei Wochenendseminare mit je ca. 12 Personen, weitere Seminare zu den Themen finden bisher auch an anderen Ort mit guter Teilnehmerzahl statt.

### 5.2.7 Ehrenamt

Der Kirchberg Neukirchen wird durch eine Mischung aus haupt- und ehrenamtlichen Mitarbeitenden getragen. Hauptamtliche Kräfte sind das Kirchberg-Team für die Vor-Ort-Betreuung (Administration, Gästebetreuung, Reinigungskräfte, Hausmeister) sowie die Mitarbeiter\*innen und Referent\*innen des Regionalzentrums des Kirchenkreises Schleswig-Flensburg. Durch die Arbeit des Regionalzentrums werden erhebliche Ressourcen bereitgestellt, um das vielfältige ehrenamtliche Engagement auf dem Kirchberg zu fördern, anzuleiten und zu verstetigen.

Die vorhandenen ehrenamtlichen Strukturen umfassen die inhaltliche und organisatorische Mitarbeit auf dem Kirchberg:

1. Orga-Teamer des KonfiCamp

Die Teamer des Konficamps sind eine Gruppe von 40 – 50 Personen im Alter von 15 – 25 Jahren. Sie sind wesentlich an der Organisation und Durchführung des Konficamps (3 Wochen im Sommer) beteiligt. Dazu gehören mehrmals pro Jahr vor- und nachbereitende Treffen als Wochenendveranstaltungen. Die Orga-Teamer übernehmen darüber hinaus vielfältige Aufgaben für und auf dem Kirchberg, u.a. die inhaltliche Weiterentwicklung des Kirchberg-Konzeptes und Gartenaktionen sowie Aktivitäten zur Attraktivitätssteigerung des Geländes.

2. Förderverein Konficamp mit ca. 50 Mitgliedern und 5 Vorstandsmitgliedern. Im Förderverein sind überwiegend die älteren Orga-Teamer des Konficamps vertreten.

3. Ungefähr 10 Personen gestalten als Ehrenamtliche zusammen mit den hauptamtlichen Referenten die mehrmals im Jahr stattfindenden Fortbildungen für die Teamercard und die Jugendleitercard.

4. Das Planspiel Reformation wird mehrmals im Jahr durchgeführt. Es wird durch ca. 30 jugendliche Menschen unterstützt.

5. Der „Mehr-Gottesdienst“ in der Kirche wird durch ehrenamtliches Engagement vorbereitet. Er findet einmal im Monat statt. Die Vorbereitung findet in einer generationenübergreifenden Gruppe mit 10 Personen unterschiedlichen Alters statt. Der Gottesdienst wird mit Interview, Predigt und poplarkirchlicher Musik von hauptamtlichen Pastor\*innen und ehrenamtlich Mitarbeitenden gestaltet. In diesem Sommer wurde er, bedingt durch die Pandemie, sogar vorproduziert, aufgezeichnet und im Internet abrufbar gemacht.<sup>29</sup>

6. Die Arbeitsgruppe „Kirchberg“ besteht aus Mitarbeitern des Regionalzentrums, ehrenamtlichen Mitgliedern der Kirchengemeinde Quern-Neukirchen und Teamern. Die Arbeitsgruppe begleitet die inhaltliche und bauliche Entwicklung des Kirchbergs.

Für die Zukunft werden zwei weitere ehrenamtliche Strukturen geschaffen:

- Die Kirchengemeinden Steinbergkirche, Quern-Neukirchen, Sörup, Sterup und Esgrus werden Ende 2021 zur Kirchengemeinde Nieharde fusionieren. Zum jetzigen Zeitpunkt ist ein ehrenamtlicher „Kirchberg-Ausschuss“ geplant, der sich vor allen Dingen um die baulichen Belange vor Ort kümmern soll.
- Über einen breit gestreuten Aufruf soll eine Tagesveranstaltung mit Führungen auf dem Gelände veranstaltet werden. Diese Veranstaltung dient als Auftakt für einen generationenübergreifenden Unterstützerkreis des Kirchbergs. Die für 2021 geplanten Veranstaltungen sind pandemie-bedingt auf 2022 verschoben worden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass für das Projekt „Kirchberg“ ein großes ehrenamtliches Netzwerk an ehrenamtlich Tätigen besteht. Im Regionalzentrum des Kirchenkreises werden personelle und finanzielle Ressourcen bereitgestellt, um das Netzwerk zu pflegen und auszubauen.

<sup>29</sup> [www.kirchberg-neukirchen.de](http://www.kirchberg-neukirchen.de), 30.11.2020.

### 5.2.8 Berücksichtigung der demografischen Entwicklung

Die demografische Entwicklung mit der Prognose der Bevölkerungszahlen und der Bevölkerungsstruktur wurde in Kapitel 2.1.3 dargestellt. Bei einer Grundgesamtheit von knapp 300.000 Einwohnenden kann das geplante Projekt nur punktuell Beiträge zur Gestaltung und Begleitung des demografischen Wandels leisten. In Bezug auf die Demografietypen ist das Kreisgebiet dem Demografietyp 1 (Kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung) und die Stadt Flensburg dem Demografietyp 7 (Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik) zuzuordnen.<sup>30</sup> Damit ergeben sich für Kreis und Stadt jeweils unterschiedliche Herausforderungen für die Bewältigung der Folgen des demografischen Wandels. Dennoch lassen sich gemeinsame Faktoren herausarbeiten, für die das Projekt einen Beitrag leisten kann:

- **Sicherung der Daseinsvorsorge**

Bei einer steigenden Anzahl von kleinen Haushalten mit 1-2 Personen sowohl im Kreis als auch in der Stadt muss nicht nur die Wohn- und Lebensqualität den Vorstellungen der zunehmend unterschiedlichen Haushalts- und Lebensstiltypen entsprechen. Es steigt auch die Bedeutung von Bereichen wie Bildung und Kultur sowie die Unterstützung von Familien bei der Bewältigung des Alltagslebens.

- **Regionale Kooperation**

Überlokale Abstimmungen in zentralen Handlungsfeldern wie Wohnen, Arbeit, Infrastruktur sind wichtige Handlungsfelder für die zukünftige regionale Entwicklung. Hierbei ist die Zusammenarbeit der lokalen Akteure im Sinne einer Bündelung von Ressourcen ein wichtiger Baustein.

- **Stärkung der weichen Standortfaktoren**

Zu den weichen Faktoren zählen etwa die Sicherung und Aufwertung der Wohn- und Lebensqualität für die unterschiedlichen Bevölkerungs- und Lebensstilgruppen. Neben dem Wohnraumangebot gehören dazu die Familienfreundlichkeit, die Qualität von Bildungs- und Kulturangeboten, die Attraktivität des öffentlichen Raums und die Qualität des sozialen und kulturellen Zusammenlebens.

#### Fazit:

Das Projekt ist geeignet, einen Beitrag zur Bewältigung der Folgen des demografischen Wandels zu leisten. Für die steigende Anzahl von kleinen Haushalten werden mit den Bildungsangeboten Möglichkeiten für Kommunikation und Begegnung geschaffen. Die Unterstützung von Familien ist wesentlicher Bestandteil der Arbeit des Kirchbergs und wird mit dem vorgelegten Jahresprogramm belegt (Angebote für Kitas, Angebote der Familienbildungsstätte). Mit der Erstellung

<sup>30</sup> <https://www.wegweiser-kommune.de/demographietypen>, 5.2.2021.

der Barrierefreiheit wird das Projekt einen wichtigen Beitrag für die Teilhabe von Menschen mit Behinderungen leisten. In der Gemeinde Steinbergkirche befinden sich mehrere große Bildungsstätten (Internationale Jugendbegegnungsstätte Scheersberg, Jugendfreizeitstätte des Kreisjugendringes, Kirchberg Neukirchen) auf engem Raum. Eine Zusammenarbeit hat bisher nicht existiert. Im Rahmen der Projektentwicklung hat der Kirchenkreis die regionale Kooperation über eine Kooperationsvereinbarung, die eine Abstimmung im Sinne eines „Runden Tisches“ beinhaltet, mit diesen Partnern initiiert und vereinbart. Mit seinem vielfältigen Angeboten trägt das Projekt dazu bei, die Vielfalt und die Qualität von Bildungsangeboten zu erhöhen. Das Bildungsprogramm ist darauf ausgelegt, die sozialen Kompetenzen der Teilnehmenden zu erhöhen. Damit wird ein Beitrag zur Verbesserung der Qualität des sozialen Zusammenlebens geleistet.

## 6 Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung untersucht die Projekt- und Folgekosten aus Sicht des Kirchenkreises Schleswig-Flensburg als Projektträger. Untersuchungsgegenstand ist die barrierefreie Modernisierung des Rosenhauses. An dieser Stelle wird nicht die Wirtschaftlichkeit des Gesamtbetriebes des Kirchbergs untersucht.

### 6.1 Investition

Investitionsplanung			
KG	Bezeichnung	Gesamtkosten (netto)	Gesamtkosten (brutto)
100	Grundstück	0,00 €	0,00 €
200	Herrichten und Erschließen	0,00 €	0,00 €
300	Bauwerk - Baukonstruktion	494.413,45 €	588.352,00 €
400	Bauwerk - technische Anlagen	221.838,52 €	263.987,84 €
500	Außenanlagen	44.382,35 €	52.815,00 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	68.823,53 €	81.900,00 €
	- davon förderfähig	0,00 €	0,00 €
	- davon nicht förderfähig	68.823,53 €	81.900,00 €
700	Baunebenkosten	214.499,60 €	255.254,52 €
	- davon förderfähig	186.480,57 €	221.911,88 €
	- davon nicht förderfähig	28.018,99 €	33.342,60 €
<b>Gesamtsumme</b>		<b>1.043.957,45 €</b>	<b>1.242.309,36 €</b>
	- davon förderfähig		<b>1.127.066,72 €</b>
	- davon nicht förderfähig		<b>115.242,60 €</b>

Die Investition umfasst die Baumaßnahme und die Planungskosten. Die Gesamtinvestition beträgt 1.242.309,36 Euro.<sup>31</sup> Die Kostengruppe 300 umfasst auch eingebaute Einrichtungsgegenstände, u.a. Einbauschränke. KG 600 enthält die gesamte bewegliche Ausstattung der Gästezimmer und der öffentlichen Bereiche wie Saal und Clubräume, d.h. Betten, Sitzmöbel und Tische. Die Baunebenkosten in Höhe von 255.254,52 Euro sind über die Leistungsphasen 1-9 gerechnet. In den nicht förderfähigen Baunebenkosten sind die mit der Machbarkeitsstudie bereits geförderten Planungskosten in Höhe von 30.940 € sowie die Honoraransätze (Gebäude, Freianlagen, Tragwerkplanung, TGA HLS, TGA ELT) für die Leistungsphasen 9 in Höhe von 2.402,60 € enthalten.

Tabelle 4: Investitionsplanung<sup>32</sup>

<sup>31</sup> JANIKA + LIPPERT Architekten und Ingenieure GmbH, HU-Bau komplett, Stand 5.5.2021.

<sup>32</sup> Eigene Darstellung 2021.



## 6.2 Kosten und Finanzierung

Kostenplan	
a) förderfähige Kosten	
Investition baulich	905.154,84 €
Baunebenkosten	221.911,88 €
KG 600 Einrichtung (Investitionen außerbaul.)	0,00 €
Zwischensumme	1.127.066,72 €

b) nicht förderfähige Kosten	
Baunebenkosten	33.342,60 €
KG 600	81.900,00 €
Zwischensumme	115.242,60 €
<b>Gesamtkosten</b>	<b>1.242.309,32 €</b>

Tabelle 5: Kostenplanung<sup>33</sup>

Die förderfähigen Kosten betragen 1.127.066,72 €, hinzu kommen die nicht förderfähigen Kosten in Höhe von 115.242,60 €. Für die Finanzierung der Investition wird eine Förderung in Höhe von 750.000 € beantragt, das entspricht 66,54% der förderfähigen Kosten.

Finanzierungsplan		davon 2021	davon 2022
a) der förderfähigen Kosten	Gesamt	10%	90%
1.) Eigenleistung	377.066,72 €	37.706,67 €	339.360,05 €
2.) beantragte Zuwendung (66,54%)	750.000,00 €	75.000,00 €	675.000,00 €
3.) Dritte	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Zwischensumme	1.127.066,72 €	112.706,67 €	1.014.360,05 €
b) der nichtförderfähigen Kosten	Gesamt	27%	73%
1.) Eigenleistung	115.242,60 €	30.940,00 €	84.302,60 €
2.) Dritte	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Zwischensumme	115.242,60 €	30.940,00 €	84.302,60 €
<b>Gesamtfinanzierung</b>	<b>1.242.309,32 €</b>	<b>143.646,67 €</b>	<b>1.098.662,65 €</b>

Tabelle 6: Finanzierungsplanung

Das Projekt soll in den Jahren 2021 und 2022 umgesetzt werden. Im Jahr 2021 fallen ausschließlich Planungskosten an. Die bauliche Umsetzung soll 2022 begonnen und fertiggestellt werden.

<sup>33</sup> Eigene Darstellung 2021.

## 6.3 Mittelherkunft

Variante 1	Mit Zuwendung, Mittelherkunft aus:	Gesamt
	Zuwendung	750.000,00 €
	Eigenleistung	492.309,32 €
	Dritte	- €
	davon Eigenkapital	492.309,32 €
	davon Fremdkapital (Differenz)	- €
	Summe	1.242.309,32 €

Die Mittelherkunft unterscheidet sich in den Varianten „mit und ohne Zuwendung“.

In der Variante „mit Zuwendung“ werden die Gesamtkosten durch eine Eigenleistung in Höhe von 492.309,32 € und eine Zuwendung in Höhe von 750.000 € finanziert.

Variante 2	Ohne Zuwendung, Mittelherkunft aus:	Gesamt
	Zuwendung	- €
	Eigenleistung	492.309,32 €
	Dritte	- €
	davon Eigenkapital	- €
	davon Fremdkapital (Differenz)	750.000,00 €
	Summe	1.242.309,32 €

In der Variante „ohne Zuwendung“ beträgt die Eigenleistung des Kirchenkreises 1.242.309,32 Mio. Euro. Davon werden 492.309,32 € aus liquiden Mitteln finanziert und 750.000 € über Darlehen.

Tabelle 7: Mittelherkunft<sup>34</sup>

## 6.4 Aufwendungen und Erlöse

### 6.4.1 Aufwendungen

Die Betriebskosten werden getrennt nach den aufgelisteten Positionen dargestellt:

- verbrauchsabhängige Kosten,
- verbrauchsunabhängige Bewirtschaftungskosten,
- Personalkosten,
- Instandhaltungsrücklage.

<sup>34</sup> Eigene Darstellung 2021.



Betriebskosten	pro qm und Jahr	Gesamt	Kommentar
<b>Verbrauchsabhängige Kosten</b>			
Energie/ Wasser / Abwasser inkl. Wartung und Betriebsmittel EG + DG	13,00 €	5.007,34 €	13 € pro qm und Jahr
Energie/ Wasser / Abwasser inkl. Wartung Keller	1,30 €	117,20 €	
<b>Summe</b>		<b>5.124,54 €</b>	
<b>Verbrauchsunabhängige Kosten</b>			
Grundsteuer	0,63 €	300,00 €	Pauschal
Gebäudeversicherung	1,26 €	600,00 €	Pauschal
Inventarversicherung	0,63 €	300,00 €	Pauschal
Schornsteinfeger	0,21 €	100,00 €	Pauschal
Abfallbeseitigung	0,42 €	200,00 €	Pauschal
<b>Summe</b>	<b>3,16</b>	<b>1.500,00 €</b>	
<b>Summe pro qm</b>	<b>3,16</b>		
<b>Personalkosten</b>			
Hausleitung		18.000,00 €	nur Bewirtschaftung Rosenhaus
Hausmeister, Pflege der Außenanlagen		10.000,00 €	nur Bewirtschaftung Rosenhaus
Reinigung		16.000,00 €	nur Bewirtschaftung Rosenhaus
<b>Summe Personalkosten</b>		<b>44.000,00 €</b>	
<b>Sonstige Kosten</b>			
Instandhaltungsrücklage		12.184,51 €	1,09% KG von 200-700
<b>Gesamtkosten</b>		<b>62.809,05 €</b>	

Tabelle 8: Aufwendungen<sup>35</sup>

<sup>35</sup> Eigene Darstellung nach Kirchenkreis Schleswig-Flensburg.

Instandhaltungsrücklage gem. Bauministerkonferenz, Ermittlung von Kennwerten für die Bauunterhaltung 2004.

### 6.4.2 Abschreibungen

Nach der Modernisierung würde über 40 Jahre abgeschrieben werden, wenn sich das Gebäude im Eigentum des Projektträgers befände. Gem. Vertrag mit der Kirchengemeinde Quern-Neukirchen vom 7.2.2020 wird dem Kirchenkreis die Nutzung bis zum 31.12.2050 überlassen, d.h. nach dem Abschluss der Umbau-maßnahme Ende 2022 noch 27 Jahre (2023-2050). Demzufolge handelt es sich bei der Maßnahme um sog. Mietereinbauten, die bis zum Ende der Vertragslaufzeit abgeschrieben werden müssen. Insofern werden die Kostengruppen 300 und 400 über 27 Jahre abgeschrieben und die KG 500 und 600 entsprechend ihrer kalkulatorischen Nutzungsdauer über 15 Jahre. Die Planungskosten werden entsprechend ihres Anteils an den Kostengruppen berücksichtigt.

Verteilung Investition mit anteilig NK 700	brutto
Bauleistungen (KG 300 nach DIN 276)	740.501 €
Bauleistungen - technische Anlagen (KG 400 nach DIN 276)	332.256 €
Außenanlagen (KG 500 nach DIN 276)	66.473 €
Einrichtung (KG 600)	103.080 €
<b>Summe</b>	<b>1.242.309 €</b>

Abschreibung nach KG	Nutzungsdauer (in Jahren)	Abschreibungsbetrag brutto
Bauleistungen (KG 300, anteilig KG 700)	27	27.425,97 €
Bauleistungen (KG 400, anteilig KG 700)	27	12.305,77 €
Außenanlagen (KG 500, anteilig KG 700)	15	4.431,54 €
Einrichtung (KG 600, anteilig KG 700)	15	6.871,97 €
<b>Jahr 1-15</b>		<b>51.035 €</b>
<b>Jahr 16-27</b>		<b>39.732 €</b>

Tabelle 9: Abschreibungstabelle<sup>36</sup>

### 6.4.3 Anlagebedingte Kosten

Die Investition soll durch Eigenmittel in Höhe von 492 TEUR und eine Zuwendung in Höhe von 750 TEUR finanziert werden. Ohne Zuwendung wird ein KfW-Darlehen mit einer Laufzeit von 30 Jahren und einem Zinssatz von 1,27% kalkuliert. In der Variante „mit Zuwendung“ werden liquide Mittel eingesetzt. Bei einer Kreditaufnahme in Höhe von 750 TEUR (Variante „ohne Zuwendung“) beträgt die Annuität 30.221 Euro.

<sup>36</sup> Annuität berechnet gem. KfW-Darlehen, Programm IKU, KP Nr. 148: <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/%C3%96ffentliche-Einrichtungen/Kommunale-Unternehmen/Infrastruktur/>, Seitenaufruf 18.1.2021.

#### 6.4.4 Erlöse

Tagungs- und Übernachtungsbetrieb		
		Bemerkungen
Jahr 1-3	52.700,00 €	
Jahr 3-6	63.240,00 €	Steigerung der Auslastung um 20% (Grundlage: Jahr 1-3)
ab Jahr 7	75.888,00 €	Steigerung der Auslastung um 20% (Grundlage: Jahr 3-6)

Tabelle 10: Erlösplanung<sup>38</sup>

Erlöse fallen über die Durchführung des Tagungsbetriebs an. Für den Tagungsbetrieb im Rosenhaus wurde der Durchschnittserlös des bestehenden Tagungsbetriebes im Gästehaus und im Alten Pastorat ermittelt. Dieser betrug in den Jahren 2016-2019 pro Bett und Jahr 2.048,49 Euro<sup>37</sup>. Aufgrund der Tatsache, dass der Standard im Rosenhaus etwas geringer sein wird, wird der Durchschnittserlös pro Bett und Jahr im Rosenhaus mit 1.700 Euro angenommen. Es wird eine Auslastung von 31 Betten pro Belegung kalkuliert.

Auflösung Zuwendung	Nutzungsdauer (in Jahren)	750.000,00 €
Bauleistungen (KG 300, anteilig KG 700)	27	16.557,45 €
Bauleistungen (KG 400, anteilig KG 700)	27	7.429,17 €
Außenanlagen (KG 500, anteilig KG 700)	15	2.675,38 €
Einrichtung (KG 600, anteilig KG 700)	15	4.148,71 €
<b>Jahr 1-15</b>		<b>30.811 €</b>
<b>Jahr 16-30</b>		<b>23.987 €</b>

Tabelle 11: Sonder-Posten Zuwendung<sup>39</sup>

Weitere kalkulatorische Erlöse fallen über die Auflösung der Zuwendung als bilanziertem Sonder-Posten an. Diese wird für die KG 300 und 400 an die Abschreibungsdauer von 27 Jahren angepasst. Für die KG 500 und 600 werden 15 Jahre angenommen.

<sup>37</sup> Kirchenkreis Schleswig-Flensburg, Haushaltsabschlüsse und Betriebsergebnisse, div. Jahrgänge.

<sup>38</sup> Eigene Darstellung 2021.

<sup>39</sup> Eigene Darstellung 2021.

## 6.5 Ergebnisrechnung

Die Ergebnisrechnung unterscheidet das Betriebsergebnis (Erlöse abzgl. Aufwendungen), das Ergebnis vor Steuern (Betriebsergebnis mit Einbezug der anlagebedingten Kosten) und die Veränderung liquider Mittel. Bei der Liquiditätsbetrachtung wird davon ausgegangen, dass die Instandhaltungsrücklage eine reale Ausgabe darstellt. In den beiden nachfolgenden Tabellen wird die Ergebnisrechnung mit und ohne Zuwendung dargestellt.

Ergebnisrechnung	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10	Jahr 11	Jahr 12
<b>Erlöse</b>												
Auflösung Zuwendung	30.810,71 €	30.810,71 €	30.810,71 €	30.810,71 €	30.810,71 €	30.810,71 €	30.810,71 €	30.810,71 €	30.810,71 €	30.810,71 €	30.810,71 €	30.810,71 €
Tagungsbetrieb	52.700,00 €	52.700,00 €	52.700,00 €	63.240,00 €	63.240,00 €	63.240,00 €	75.888,00 €	75.888,00 €	75.888,00 €	75.888,00 €	75.888,00 €	75.888,00 €
<b>Summe Erlöse</b>	<b>83.510,71 €</b>	<b>83.510,71 €</b>	<b>83.510,71 €</b>	<b>94.050,71 €</b>	<b>94.050,71 €</b>	<b>94.050,71 €</b>	<b>106.698,71 €</b>	<b>106.698,71 €</b>	<b>106.698,71 €</b>	<b>106.698,71 €</b>	<b>106.698,71 €</b>	<b>106.698,71 €</b>
<b>Betriebliche Aufwendungen</b>												
Verbrauchsabhängige Kosten	5.124,54 €	5.175,78 €	5.227,54 €	5.279,81 €	5.332,61 €	5.385,94 €	5.439,80 €	5.494,20 €	5.549,14 €	5.604,63 €	5.660,67 €	5.717,28 €
Verbrauchsunabhängige Kosten	1.500,00 €	1.515,00 €	1.530,15 €	1.545,45 €	1.560,91 €	1.576,52 €	1.592,28 €	1.608,20 €	1.624,29 €	1.640,53 €	1.656,93 €	1.673,50 €
Instandhaltungsrücklage	13.541,17 €	13.541,17 €	13.541,17 €	13.541,17 €	13.541,17 €	13.541,17 €	13.541,17 €	13.541,17 €	13.541,17 €	13.541,17 €	13.541,17 €	13.541,17 €
Personalkosten	44.000,00 €	44.660,00 €	45.329,90 €	46.009,85 €	46.700,00 €	47.400,50 €	48.111,50 €	48.833,18 €	49.565,67 €	50.309,16 €	51.063,80 €	51.829,75 €
<b>Summe betriebliche Aufwendungen</b>	<b>64.165,71 €</b>	<b>64.891,95 €</b>	<b>65.628,76 €</b>	<b>66.376,29 €</b>	<b>67.134,69 €</b>	<b>67.904,12 €</b>	<b>68.684,75 €</b>	<b>69.476,75 €</b>	<b>70.280,27 €</b>	<b>71.095,49 €</b>	<b>71.922,58 €</b>	<b>72.761,71 €</b>
<b>Betriebsergebnis = EBITDA</b>	<b>19.345,00 €</b>	<b>18.618,75 €</b>	<b>17.881,95 €</b>	<b>27.674,42 €</b>	<b>26.916,02 €</b>	<b>26.146,59 €</b>	<b>38.013,95 €</b>	<b>37.221,96 €</b>	<b>36.418,44 €</b>	<b>35.603,22 €</b>	<b>34.776,13 €</b>	<b>33.937,00 €</b>
<b>Anlagebedingte Aufwendungen</b>												
Abschreibungen	51.035,24 €	51.035,24 €	51.035,24 €	51.035,24 €	51.035,24 €	51.035,24 €	51.035,24 €	51.035,24 €	51.035,24 €	51.035,24 €	51.035,24 €	51.035,24 €
Auflösung Zuwendung	30.810,71 €	30.810,71 €	30.810,71 €	30.810,71 €	30.810,71 €	30.810,71 €	30.810,71 €	30.810,71 €	30.810,71 €	30.810,71 €	30.810,71 €	30.810,71 €
<b>Summe anlagebedingte Kosten</b>	<b>81.845,94 €</b>	<b>81.845,94 €</b>	<b>81.845,94 €</b>	<b>81.845,94 €</b>	<b>81.845,94 €</b>	<b>81.845,94 €</b>	<b>81.845,94 €</b>	<b>81.845,94 €</b>	<b>81.845,94 €</b>	<b>81.845,94 €</b>	<b>81.845,94 €</b>	<b>81.845,94 €</b>
<b>Ergebnis vor Steuern = EBT</b>	<b>62.500,95 €</b>	<b>63.227,19 €</b>	<b>63.964,00 €</b>	<b>54.171,52 €</b>	<b>54.929,92 €</b>	<b>55.699,36 €</b>	<b>43.831,99 €</b>	<b>44.623,98 €</b>	<b>45.427,51 €</b>	<b>46.242,73 €</b>	<b>47.069,81 €</b>	<b>47.908,95 €</b>
abzgl. Aufwendungen für Abschreibung	- 51.035,24 €	- 51.035,24 €	- 51.035,24 €	- 51.035,24 €	- 51.035,24 €	- 51.035,24 €	- 51.035,24 €	- 51.035,24 €	- 51.035,24 €	- 51.035,24 €	- 51.035,24 €	- 51.035,24 €
<b>Veränderung liquider Mittel</b>	<b>- 11.465,71 €</b>	<b>- 12.191,95 €</b>	<b>- 12.928,76 €</b>	<b>- 3.136,29 €</b>	<b>- 3.894,69 €</b>	<b>- 4.664,12 €</b>	<b>- 7.203,25 €</b>	<b>- 6.411,25 €</b>	<b>- 5.607,73 €</b>	<b>- 4.792,51 €</b>	<b>- 3.965,42 €</b>	<b>- 3.126,29 €</b>
<b>Veränderung liquider Mittel (kumuliert)</b>	<b>- 11.465,71 €</b>	<b>- 23.657,66 €</b>	<b>- 36.586,42 €</b>	<b>- 39.722,71 €</b>	<b>- 43.617,39 €</b>	<b>- 48.281,51 €</b>	<b>- 41.078,27 €</b>	<b>- 34.667,01 €</b>	<b>- 29.059,28 €</b>	<b>- 24.266,77 €</b>	<b>- 20.301,34 €</b>	<b>- 17.175,05 €</b>

Tabelle 12: Ergebnisrechnung mit Zuwendung<sup>40</sup>

<sup>40</sup> Eigene Darstellung 2021.

Ergebnisrechnung	Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Jahr 6	Jahr 7	Jahr 8	Jahr 9	Jahr 10	Jahr 11	Jahr 12
<b>Erlöse</b>												
Tagungsbetrieb	52.700,00 €	52.700,00 €	52.700,00 €	63.240,00 €	63.240,00 €	63.240,00 €	75.888,00 €	75.888,00 €	75.888,00 €	75.888,00 €	75.888,00 €	75.888,00 €
<b>Summe Erlöse</b>	52.700,00 €	52.700,00 €	52.700,00 €	63.240,00 €	63.240,00 €	63.240,00 €	75.888,00 €	75.888,00 €	75.888,00 €	75.888,00 €	75.888,00 €	75.888,00 €
<b>Betriebliche Aufwendungen</b>												
Verbrauchsabhängige Kosten	5.124,54 €	5.175,78 €	5.227,54 €	5.279,81 €	5.332,61 €	5.385,94 €	5.439,80 €	5.494,20 €	5.549,14 €	5.604,63 €	5.660,67 €	5.717,28 €
Verbrauchsunabhängige Kosten	1.500,00 €	1.515,00 €	1.530,15 €	1.545,45 €	1.560,91 €	1.576,52 €	1.592,28 €	1.608,20 €	1.624,29 €	1.640,53 €	1.656,93 €	1.673,50 €
Instandhaltungsrücklage	13.541,17 €	13.541,17 €	13.541,17 €	13.541,17 €	13.541,17 €	13.541,17 €	13.541,17 €	13.541,17 €	13.541,17 €	13.541,17 €	13.541,17 €	13.541,17 €
Personalkosten	44.000,00 €	44.660,00 €	45.329,90 €	46.009,85 €	46.700,00 €	47.400,50 €	48.111,50 €	48.833,18 €	49.565,67 €	50.309,16 €	51.063,80 €	51.829,75 €
<b>Summe betriebliche Aufwendungen</b>	64.165,71 €	64.891,95 €	65.628,76 €	66.376,29 €	67.134,69 €	67.904,12 €	68.684,75 €	69.476,75 €	70.280,27 €	71.095,49 €	71.922,58 €	72.761,71 €
<b>Betriebsergebnis = EBITDA</b>	- 11.465,71 €	- 12.191,95 €	- 12.928,76 €	- 3.136,29 €	- 3.894,69 €	- 4.664,12 €	- 7.203,25 €	- 6.411,25 €	- 5.607,73 €	- 4.792,51 €	- 3.965,42 €	- 3.126,29 €
<b>Anlagebedingte Aufwendungen</b>												
Zinsaufwand	9.525,00 €	9.262,16 €	8.995,99 €	8.726,44 €	8.453,46 €	8.177,02 €	7.897,06 €	7.613,55 €	7.326,44 €	7.035,68 €	6.741,23 €	6.443,04 €
Abschreibungen	51.035,24 €	51.035,24 €	51.035,24 €	51.035,24 €	51.035,24 €	51.035,24 €	51.035,24 €	51.035,24 €	51.035,24 €	51.035,24 €	51.035,24 €	51.035,24 €
<b>Summe anlagebedingte Kosten</b>	60.560,24 €	60.297,40 €	60.031,23 €	59.761,68 €	59.488,70 €	59.212,25 €	58.932,30 €	58.648,79 €	58.361,68 €	58.070,92 €	57.776,47 €	57.478,28 €
<b>Ergebnis vor Steuern = EBT</b>	- 72.025,95 €	- 72.489,36 €	- 72.959,99 €	- 62.897,96 €	- 63.383,38 €	- 63.876,37 €	- 51.729,05 €	- 52.237,53 €	- 52.753,95 €	- 53.278,41 €	- 53.811,05 €	- 54.351,99 €
abgl. Aufwendungen für Abschreibung	- 51.035,24 €	- 51.035,24 €	- 51.035,24 €	- 51.035,24 €	- 51.035,24 €	- 51.035,24 €	- 51.035,24 €	- 51.035,24 €	- 51.035,24 €	- 51.035,24 €	- 51.035,24 €	- 51.035,24 €
abzgl. Tilgung	- 23.479,48 €	- 23.777,67 €	- 24.079,65 €	- 24.385,46 €	- 24.695,16 €	- 25.008,78 €	- 25.326,40 €	- 25.648,04 €	- 25.973,77 €	- 26.303,64 €	- 26.637,69 €	- 26.975,99 €
<b>Veränderung liquider Mittel</b>	- 44.470,19 €	- 45.231,79 €	- 46.004,40 €	- 36.248,18 €	- 37.043,30 €	- 37.849,92 €	- 26.020,21 €	- 26.850,34 €	- 27.692,48 €	- 28.546,81 €	- 29.413,50 €	- 30.292,74 €
<b>Veränderung liquider Mittel (kumuliert)</b>	- 44.470,19 €	- 89.701,98 €	- 135.706,38 €	- 171.954,56 €	- 208.997,87 €	- 246.847,79 €	- 272.868,00 €	- 299.718,33 €	- 327.410,81 €	- 355.957,62 €	- 385.371,12 €	- 415.663,87 €

Tabelle 13: Ergebnisrechnung ohne Zuwendung<sup>41</sup>

## 6.6 Vergleich mit Förderung – ohne Förderung

Unter den genannten Bedingungen und mit einer Zuwendung in Höhe von 750 TEUR verringert sich die Liquidität des Kirchenkreises in den ersten drei Betriebsjahren um ca. 12.000 Euro pro Jahr. Aufgrund der geplanten Erlössteigerung verringert sich die Liquiditätslücke in den Betriebsjahren 4 bis 6 auf ca. 4.000 Euro. Ab Betriebsjahr 7 wird ein kleiner Liquiditätsüberschuss erreicht. Kumuliert über 12 Jahre wäre das Projekt nahezu liquiditätsneutral.

Ohne Zuwendung entstünde eine jährliche Verringerung der Liquidität zwischen 26.000 bis 46.000 Euro. Über 12 Jahre kumuliert entstünde ein Minus von 416.000 Euro. Dieses Defizit kann vom Kirchenkreis Schleswig-Flensburg nach derzeitiger und mittelfristiger Haushaltsplanung nicht getragen werden und würde dazu führen, dass das Projekt nicht realisiert werden würde.

<sup>41</sup> Eigene Darstellung 2021.

## 7 Machbarkeitsempfehlung

Die Gutachterin attestiert für das beschriebene Vorhaben die architektonische, konzeptionelle, finanzielle, organisatorische und inhaltliche Machbarkeit, sofern die Folgekosten beherrscht werden können. Vor dem Hintergrund der Haushaltslage des Kirchenkreises Schleswig-Flensburg wird ausdrücklich auf die finanziellen Risiken hingewiesen. Diese beziehen sich auf die Investition und die Folgekosten. Die Investition sollte nur dann erfolgen, wenn für die Investition eine Förderung in Höhe von 750.000 Euro eingeworben werden kann. Über die bei Projektrealisation mit Förderung entstehenden Folgekosten ist eine Beschlussfassung im Kirchenkreisrat herbeizuführen.

Westensee, d. 13. Mai 2021



Eva Rille-Rohr