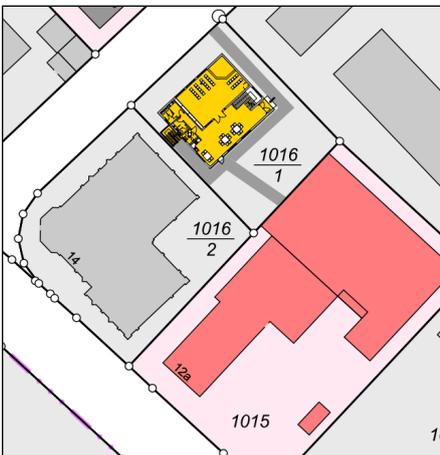


Familienzentrum „Lighthouse“

Exposé zum Bauvorhaben der C3 Church Hanau e.V.

Stand: 07. April 2025



C3 CHURCH
HANAU

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| EINLEITUNG | 2 |
| Ziel des Exposés | 2 |
| Vorstellung der Kirchengemeinde | 2 |
| Hintergrund und Notwendigkeit des Bauprojekts | 2 |
| PROJEKTDESCHEIBUNG | 5 |
| Beschreibung des Bauvorhabens | 5 |
| Art des Gebäudes | 6 |
| Geplante Nutzung und Funktionen der Räumlichkeiten | 6 |
| PROJEKTZIELE | 8 |
| Gemeindeinterne und gesellschaftliche Ziele | 8 |
| Konkrete Ziele des Bauprojekts | 8 |
| BEDARFSANALYSE UND FLÄCHEN | 8 |
| Aktuelle Situation und Herausforderungen | 8 |
| Bedarf an neuen Räumlichkeiten und Einrichtungen | 8 |
| Personenschlüssel | 9 |
| FINANZIERUNG | 10 |
| Geschätzte Kosten des Projekts | 10 |
| Aktuelle Finanzsituation der Gemeinde | 11 |
| Finanzierungsplan | 13 |
| Tilgung: Monatliche Raten und Liquidität | 15 |
| PROJEKTORGANISATION | 16 |
| ZEITLICHER ABLAUF UND MEILENSTEINE | 16 |
| SCHLUSSWORT | 17 |
| | |
| ANHÄNGE | |
| Anhang 1: Konzeptbilder, Ansichten, Pläne | |
| Anhang 2: Zwischenabschluss zum 28. Februar 2025 | |
| Anhang 3: Kostenprognose | |

Einleitung

Im Folgenden möchten wir das Ziel des Exposés erläutern, die C3 Church Hanau vorstellen und den Hintergrund und die Notwendigkeit des Bauprojekts herausarbeiten.

Ziel des Exposés

Dieses Exposé dient als umfassende Informationsgrundlage für alle Teamleiter, interessierten Mitglieder und Projektbeteiligten. Unser Ziel ist es, die Vision und die Ziele dieses Bauprojekts klar darzustellen, die geplanten Maßnahmen und deren Finanzierung zu erläutern, sowie die Organisation und den Ablauf des Projekts zu beschreiben. Dabei legen wir besonderen Wert auf Flexibilität, strategische Nutzung, Barrierefreiheit und Sicherheit.

Als C3 Church Hanau e.V. streben wir danach, ein Familienzentrum zu schaffen, das nicht nur die Bedürfnisse unserer aktuellen Gemeindemitglieder erfüllt, sondern auch Raum für zukünftiges Wachstum und neue Angebote bietet.

Vorstellung der Kirchengemeinde

Die C3 Church Hanau ist eine lebendige und moderne evangelische Freikirche, die seit 2002 in den eigenen Räumlichkeiten des Gemeindezentrums in der Josef-Bautz-Straße 12a ein breites kirchliches Programm anbietet.

Dieses umfasst zeitgemäße und besucherfreundliche Gottesdienste, sowie eine Vielzahl an gemeindlichen Aktivitäten, Arbeitskreisen, Teamtreffen und zielgruppenrelevanten Veranstaltungen. Das Motto der Gemeinde ist „Gottes Gegenwart, Freundschaft und Ermutigung“ und wir sind im Laufe der Jahre zur Heimat von ca. 300 festen Mitgliedern aus rund 30 Nationen geworden. Während der Corona Pandemie haben wir begonnen die Gottesdienste per Video aufzunehmen und streamen diese seitdem jeden Sonntagmorgen live.

In der unmittelbaren Folgezeit der Pandemie haben wir verstärkt in den erneuten Aufbau des Kinder- und Jugenddienstes investiert, um einer neuen Generation die Gemeinde und persönliche Beziehungen wieder zu ermöglichen.

Seit Beginn unserer Arbeit sind wir in der evangelischen Allianz Hanau verankert und gestalten in freundschaftlich verbundener Weise das Angebot an Gottesdiensten und entsprechenden Veranstaltungen der Stadt Hanau mit. Zum Kern unserer Tätigkeiten gehört selbstverständlich auch ein Kinder- und Jugenddienst, sowie entsprechende Gottesdienste für diese Altersgruppen.

Seit 2016 ergänzt zudem ein eigener RoyalRanger Stamm (christliche Pfadfinder) unser Angebot. Durch viele ganz persönlichen Verflechtungen pflegen wir besonders enge Beziehungen zur Paul-Gerhardt-Schule Hanau und dem Hilfswerk "Das Kunterbunte Kinderzelt e.V."

Hintergrund und Notwendigkeit des Bauprojekts

Das ursprüngliche Gebäude war bei seiner Neueröffnung im Jahr 2002 mit einem Versammlungsraum für ca. 100 Besucher ausgestattet. In den Folgejahren wurde mit einer Aufstockung mehr Platz für

Kinder geschaffen. Durch optimierte Nutzung der Räume und einen zweiten Gottesdienst konnten wir gegen 2012 auf rund 220 Personen wachsen. Ab 2014 liefen die Pläne für einen großen Erweiterungsbau dann auf Hochtouren. 2016 wurde der neue Gebäudeteil mit dem großen Auditorium mit ca. 400 Sitzplätzen fertig gestellt und der alte Versammlungssaal in der Folgezeit zu einem Café umgebaut. 2020 wurde die Technik für unsere Gottesdienst Streams angeschafft.

Baulich sind wir nun seit 2016 unverändert aufgestellt – dennoch haben sich unsere Bedürfnisse an das Raumangebot sehr spezifisch weiterentwickelt: Während im aktuellen Gebäude das Obergeschoss ein großes Auditorium mit rund 400 Sitzplätzen beherbergt und im Erdgeschoss Foyer- und Bistrotflächen genug Platz für die erwachsenen Besucher des Gottesdienstes bieten, stoßen die Kinder- und Jugendräume im Erdgeschoss an ihre Kapazitätsgrenzen. Dieses potenzielle Problem war uns bereits beim Ausbau des Gebäudes bewusst, denn die Flächen für den Kinder und Jugenddienst waren anteilig zur Kapazität des Auditoriums zu gering bemessen. Nach der Eröffnung des neuen Auditoriums im Jahr 2016 war das aber zunächst noch kein Problem. Zunächst musste sich die gesamte Gemeinde an die neuen Räumlichkeiten gewöhnen. Der Innenausbau wurden vorangetrieben und die Nutzung optimiert. Ab 2019 wurde deutlich, dass wir bald in die Planung einer Erweiterung für die Nutzflächen des Kinderdienstes gehen müssten, jedoch verliefen erste interne Besprechungen im Sand: Durch Corona und die einschneidenden Effekte auf das gesamte wirtschaftliche und soziale Leben haben wir das Projekt als Vereinsvorstand offiziell verschoben.

Nach der Pandemiezeit dauerte es deutlich, bis die Besucher- und Spendenzahlen insgesamt wieder angestiegen sind. Wir haben bis heute noch nicht das Besucherniveau von 2019 erreicht. Aber trotz der fatalen Folgen von Corona und der immer noch andauernden Aufbauphase sind bereits heute die Kapazitätsgrenzen der Bestandsimmobilie im Kinder- und Jugendbereich erreicht.

Das Verhältnis von Kindern zu Erwachsenen schwankt je nach Gottesdienst etwas, ist aber mit einem Bereich von „1 zu 3“ bis „1 zu 4“ – also ein Kind auf 3 bis 4 Erwachsene – über die vergangenen Jahre aus unseren Besucherzahlen gut nachvollziehbar. An einem typischen Sonntag mit ca. 250 Gottesdienstbesuchern, was in etwa der aktuelle Durchschnittswert ist, begrüßen wir ca 50 bis 60 Kindern - und entsprechend ca. 190 bis 200 Erwachsenen.

Das Auditorium bietet zwar Platz für 400 Personen, doch die Kinderräume sind ab 40 Personen bereits gut gefüllt.

Spitzenbelegungen von bis zu 60 Kindern kamen nun bereits mehrfach vor und sind natürlich eine Belastung sowohl für Teilnehmer als auch Betreuer. Seit Januar 2025 müssen wir eine Gruppe bereits aus dem Kinderbereich herausführen und im Meetingraum unterbringen, da der Platz in den normalen Kinderräumen nicht mehr reicht.

Im Moment schafft der unbetreute Eltern-Kind-Raum und die Übertragung des Gottesdienstes auf „Overflow“-Bereiche wie Bistro und Foyer zumindest für Kleinkinder Abhilfe. Aber bereits heute leiden wir deutlich unter dem Platzmangel. Dass das gesunde Wachstum der Gemeinde mit diesen Zahlen nicht weiter skaliert, ist bereits jetzt Realität, und die Probleme verschärfen sich bei mehr Gottesdienstbesuchern immer weiter.

Bei weiterem Wachstum benötigen wir nun also rein rechnerisch Platz für mindestens 100 Kinder sowie die entsprechende Anzahl an Leitern und Helfern, um die Gottesdienste harmonisch betreiben zu können und das Platzangebot des Kinderbereiches mit der Größe des Auditoriums und Aufenthaltsflächen für Erwachsene in Einklang zu bringen. Dann wäre das gesamte Gebäude vom Flächenangebot im Gleichgewicht mit dem Besucherschlüssel. Weiteres Wachstum wäre ab dann nur noch über einen weiteren Gottesdienst realisierbar, bei dem dann alle Flächen erneut genutzt würden.

Projektbeschreibung

Es folgen eine Beschreibung des Bauvorhabens sowie erste Details zum Gebäude, dem Raumnutzungskonzept und den verfolgten Zielen.

Beschreibung des Bauvorhabens

Ausgangslage: Die Erweiterung des Hauptgebäudes auf dem Grundstück „Josef-Bautz-Straße 12a“ im Jahr 2016 war nur durch eine Grenzbebauung zum Grundstück „Lise Meitner Straße 37“ möglich. Obwohl die Grundstücke nicht zusammengeführt wurden, gehören sie beide der „C3 Church Hanau e.V.“.

Auf dem Grundstück „Lise Meitner Straße 37“ befindet sich eine ehemalige Manufaktur, deren Gebäude ab 2016 dann offiziell als Jugendgebäude umgenutzt wurde. In der Praxis ist dieses Gebäude jedoch sonntags kaum einsetzbar. Die alte Bausubstanz und die katastrophalen energetischen Zustände machen eine Nutzung außerhalb der Sommermonate nahezu unmöglich. Das Heizen des Gebäudes ist im aktuellen Zustand zeitaufwändig (über 8 Stunden Aufwärmphase) und damit einhergehend sehr teuer – so betragen die Heizkosten bei einer volljährigen Nutzung ca 11.000 Euro pro Jahr. Aus diesem Grund haben wir die Nutzung als Verein außerhalb der Sommermonate vorerst komplett eingestellt.

Nun planen wir, das angrenzende Grundstück mit dem alten Jugendgebäude entweder abzureißen und neu aufzubauen oder von Grund auf zu sanieren, um ein modernes Kinder- und Familienzentrum zu schaffen.

Das geplante Bauvorhaben umfasst die Errichtung eines modernen Kinder- und Familienzentrums auf dem Grundstück „Lise-Meitner-Straße 37“ der C3 Church Hanau e.V. Das Zentrum wird in Holzständerbauweise gestaltet, wobei Architektur, Materialien und Farbgebung an die des Hauptgebäudes angelehnt sind. Es besteht aus drei Etagen, die jeweils spezifischen Zwecken dienen.

Im Erdgeschoß ist ein großer Bistro und Aufenthaltsbereich mit bodentiefen Fenstern zum Innenhof sowie ein Hauptraum für Gottesdienste und größere Veranstaltungen geplant. Hier werden als Nutzflächen für größere Kinder- und Jugendaktivitäten geschaffen, während das erste Obergeschoss drei mittelgroße Gruppenräume (12-16 Personen), eine Kochküche mit Essbereich und das Sekretariatsbüro beherbergt.

Im Obergeschoss sind dann mehrere Lagerräume, kleine Funktionsräume, Büros bzw. Beratungs und Besprechungsräume geplant. Die Ausstattung des Zentrums wird modern und funktional sein, wobei Wert auf Robustheit und Flexibilität gelegt wird, um unterschiedlichen Anforderungen gerecht zu werden.

Art des Gebäudes

Das geplante Familienzentrum der C3 Church Hanau e.V. wird als ein multifunktionales Gebäude konzipiert. Es kombiniert Elemente eines Gemeindezentrums, eines Bildungszentrums und eines Veranstaltungsortes. Das Hauptaugenmerk liegt auf der Schaffung eines einladenden und vielseitigen Raums, der sowohl für Gottesdienste und spirituelle Aktivitäten als auch für Bildungsveranstaltungen, kulturelle Veranstaltungen und Gemeinschaftstreffen genutzt werden kann. Das Gebäude wird sowohl für interne Gemeindeveranstaltungen als auch für externe Nutzungen offen sein, um einen positiven Beitrag zur lokalen Gemeinschaft zu leisten.

Geplante Nutzung und Funktionen der Räumlichkeiten

Die Räumlichkeiten des geplanten Familienzentrums sind so konzipiert, dass sie eine Vielzahl von Aktivitäten und Funktionen unterstützen können, um den Bedürfnissen der Gemeinde gerecht zu werden. Im Erdgeschoss werden speziell auf Kinder und Jugendliche zugeschnittene Räume eingerichtet, die Platz für altersgerechte Programme, Spiele und Veranstaltungen bieten.

Am Wochenende für die Durchführung der Kinder und Jugendgottesdienste

Am Wochenende ist der hauptsächliche Einsatzzweck klar die Durchführung von Kinder- und Jugendgottesdiensten. Dabei werden im Gottesdienstbetrieb die vorhandenen Räume im Altbau aber im Betriebskonzept weiter mit eingeplant: Der gesamte Kinder- und Jugendbereich wird am Wochenende also aus dem jetzigen „Check In“ Bereich im Hauptgebäude, den zwei angrenzenden bestehenden Gruppenräumen, dem Innenhof und eben den neuen Räumlichkeiten des Familienzentrums bestehen.

Dabei werden zwei Kleinkindergruppen (konkret: „Kindergarten“ und „Vorschulalter“) also weiterhin in den zwei Gruppenräumen des Hauptgebäudes untergebracht. Das psychologische Prinzip dahinter ist es, die kleineren Kinder im selben Gebäude wie die Erwachsenen unterzubringen. Die älteren Kinder, ab der ersten Klasse („Schulalter“) sind dann also räumlich etwas weiter weg, auf den Flächen des neuen Familienzentrums untergebracht.

Der größte Teil der Gottesdienstveranstaltung für Kinder findet dann auch im Versammlungsraum im Erdgeschoss des Familienzentrums statt. Werden die Anwesenden maximal ca. 70 Schulkindern und 8 Betreuer in Gruppen aufgeteilt, können sich fünf bis sechs 12 bis 15 Personen starke Gruppen wie folgt im Gebäude verteilen:

Zwei Gruppen finden im Versammlungsraum selbst Platz für Sitzkreise, eine Gruppe im verbleibt Bistro und bis zu drei Gruppen könnten ins Obergeschoß wechseln. Auch hier gilt das Prinzip: Jüngere bleiben nach Möglichkeit eher im Erdgeschoss. Bei drei Gruppen und mindestens 40 Personen Kapazität ist immer sichergestellt, dass allein im Erdgeschoß auch anteilig mehr als genügend barrierefreier Raum zur Verfügung steht.

Es ist geplant das Obergeschoß mit einem Lift barrierefrei erreichbar zu machen, aber es ist eben wichtig für kurze „Break-Out“ Sessions auch genug barrierefreien Raum bereits im Erdgeschoß zur Verfügung zu haben. Aus diesem Grund sind die Funktionsbereiche äußerst scharf getrennt – im Erdgeschoß wird ein Maximum der Fläche für Versammlung und Gruppenarbeit eingesetzt. Büro, Lager und Versorgungsflächen sind dann im oberen Stockwerk untergebracht. Im Gottesdienstbetrieb ist die Nutzung des obersten Stockwerkes (Dachgeschoss) nicht vorgesehen.

Unter der Woche

Insbesondere der Hauptraum und die Bistrofläche im Erdgeschoss können unter der Woche dann für größere gemeindeinterne aber auch für private Veranstaltungen flexibel genutzt werden, um den Anforderungen verschiedener Nutzergruppen gerecht zu werden. Das angeschlossene Bistro bietet Raum für Gemeinschaft und informelle Treffen, während bodentiefe Fenster zum Innenhof einen angenehmen und einladenden Begegnungsraum schaffen.

Die Gruppenräume im ersten Obergeschoß des Neubaus würden dann unter der Woche für kleinere Gruppen-, Kurs- und Bildungsveranstaltungen genutzt werden. Das erste Obergeschoß ist außerdem auch mit einer Kochküche, einem Sekretariatsbüro und kleineren Lagerflächen ausgestattet, in denen Gruppen ihre Materialien lagern können.

Das Dachgeschoß wird auch unter der Woche eher intern genutzt, das bedeutet, dass dort Materiallager und Büroflächen geplant sind.

Abschließend kann man sagen, dass der Großteil des Publikumsverkehrs sich im Erdgeschoss aufhalten wird.

Projektziele

Im Folgenden beschreiben wir die Ziele des Bauvorhabens.

Gemeindeinterne und gesellschaftliche Ziele

- Schaffung eines modernen und vielseitigen Familienzentrums, das den Bedürfnissen der C3 Church Hanau e.V. und ihrer Gemeindeglieder entspricht
- Erweiterung der Raumkapazität, insbesondere im Kinder- und Jugendbereich, um dem aktuellen Platzmangel entgegenzuwirken und zukünftiges Wachstum zu ermöglichen
- Förderung von Gemeinschaft und Zusammengehörigkeit durch die Bereitstellung von Räumlichkeiten für eine Vielzahl von Aktivitäten, Veranstaltungen und Treffen für alle Altersgruppen
- Schaffung eines barrierefreien und sicheren Umfelds, das allen Besuchern und Nutzern zugänglich ist
- Integration moderner und langlebiger Materialien sowie technischer Ausstattung, um Flexibilität, Komfort und Funktionalität zu gewährleisten
- Etablierung eines nachhaltigen Betriebskonzepts, das langfristig den finanziellen und organisatorischen Anforderungen an das Familienzentrum gerecht wird
- Beitrag zur Stärkung und Bereicherung der lokalen Gemeinschaft durch die Möglichkeit zur Nutzung des Zentrums für externe Veranstaltungen und Aktivitäten

Konkrete Ziele des Bauprojekts

- Die Umsetzung des Bauvorhabens im gesteckten Zeitrahmen und Finanzbudget
- Die zeitnahe Erweiterung der bestehenden Flächen auf eine Zielkapazität von ca. 100 Kindern und 12 Betreuern im Gottesdienstbetrieb

Bedarfsanalyse und Flächen

Aktuelle Situation und Herausforderungen

Größte bauliche Herausforderung ist sicherlich die genaue Aufteilung des Erdgeschosses mit Positionierung des Eingangsbereiches, Windfang, Treppe und den verbleibenden Raumgrößen.

Bedarf an neuen Räumlichkeiten und Einrichtungen

Damit auch unter der Woche Kurse angenehm und einladend für junge Familien und insbesondere Mütter sind, planen wir im Erdgeschoss eine kleine Teeküche und eine Spielecke für Kleinkinder. So können beispielsweise Mütter und Väter im Bistro einen Kaffee trinken, während kleinere Geschwisterkinder in Sichtweise in der Spielecke verweilen und die größeren Kinder zum Beispiel im großen Versammlungsraum einen Kurs besuchen.

Wir planen große Innenfenster zu verbauen, so dass man vom Bistrobereich direkt in den großen Gruppenraum schauen kann. Das hat nicht nur ästhetische Vorzüge durch den offenen Charakter, sondern bringt auch funktionelle Vorteile – kann man doch schnell sehen wer wo ist – und ist am Ende auch Teil der Sicherheitsüberlegungen: Gerade in der Arbeit mit Kindern und Jugendlichen ist

es von Vorteil soweit möglich auch durch bauliche Maßnahmen gute Einsicht und buchstäblich transparente Raumsituationen zu schaffen.

Personenschlüssel

Der größte Bedarf wird sicherlich an einem Sonntag morgen entstehen, wenn der Gottesdienst der C3 Hanau voll besucht ist. Die Raumaufteilung und die geplante Belegung ist dann in Einklang mit der gesamten Bestandsimmobilie (auf dem Nachbarsgrundstück, der Josef-Bautz-Straße 12a) zu bringen. Bei 400 Gottesdienstbesuchern und einem Erwachsenen-Kind Verhältnis von 4:1 müssen wir mit genügend Platz für ca. 100 Kinder rechnen. Ins Gesamtkonzept kommen dann aber noch die Räume des Bestandes.

Wir kalkulieren nur für das Familienzentrum mit ca. 70 Kinder und 8 Betreuer, so dass sich die maximale Kapazität an einem Sonntag morgen wie folgt zusammensetzt:

- 30 Kinder und 4 Betreuer im Altbau
 - Altbau – kleiner Raum: Kindergartenalter: 12 Kinder + 2 Betreuer
 - Altbau – großer Raum: Vorschulalter: 18 Kinder + 2 Betreuer
- 70 Kinder und 8 Betreuer im Neubau
 - Gottesdienstsituation:
 - Familienzentrum EG: 70 Kinder + 8 Betreuer
 - Gruppenarbeit:
 - Familienzentrum Versammlungsraum EG: 2 x 15 Personen
 - Familienzentrum Bistro EG: 1 x 15 Personen
 - Familienzentrum Gruppenräume 1. OG 3 x 12 Personen

Finanzierung

Wir werden als Verein entsprechende Vergleichsangebote einholen, unser Wunsch ist es jedoch nach Möglichkeit wieder mit der Freikirchenbank zusammenzuarbeiten. Es wäre im operativen Geschäft wünschenswert den Zustand nach der Umschuldung 2016 zu erhalten und nur ein zentrales Darlehen bei einer Bank zu bedienen. Außerdem möchte der Vereinsvorstand nach Möglichkeit auch hier ein Zeichen setzen: Verantwortung übernehmen und die Werte und den Grundgedanken der Freikirchenbank unterstützen.

Geschätzte Kosten des Projekts

Wir haben erste Schätzungen des Projektes durch das Architekturbüro BfA und die Zimmerei Wiemer erhalten, die bereits den Rohbau des Hauptgebäudes umgesetzt und uns bis zur Fertigstellung aller Gewerke betreut hatte. Wir kalkulieren zurzeit mit Kosten von rund 1.068.400 Euro.

Die exakte Aufschlüsselung der folgenden Positionen findet sich im Anhang 3: Kostenprognose. Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

| Kostengruppe | Anmerkung | Summe |
|-----------------------------|---|-----------------------|
| Grundstück | vorhanden | 0,00 € |
| Herrichten und Erschließen | Sicherung, Abbruchmaßnahmen, Altlastenbeseitigung | 25.000,00 € |
| Bauwerk und Baukonstruktion | Baustelle & Gerüst, Entwässerung, Kanalarbeiten, Wände, Rohbau, Fassaden, Decken, Fenster, Türen, Estrich, Klempnerarbeiten, Fliesen, Schlosser, Bodenbeläge, WCs, Außentreppenanlage, uvm. | 640.000,00 € |
| Technische Anlagen | Sanitär, Heizung, Klima, Elektro, Brandschutz | 125.000,00 € |
| Außenanlagen | | 15.000,00 € |
| Ausstattung | Veranstaltungstechnik, Tische Stühle, Deko, Pflanzen, Teeküche, notwendige Möbel | 24.850,00 € |
| Baunebenkosten | Bauversicherung, Prüfungen, Abnahmen, allgemeine Baunebenkosten, Tragwerksplanung, Bauleitung | 68.000,00 € |
| Gesamt Netto | | 897.850,00 € |
| Zuzüglich 19% MwSt. | | 170.591,50 € |
| Brutto Gesamtsumme | | 1.068.441,50 € |

Anmerkung 1: Kostenreduktion durch Eigenleistungen

Im Bereich *Bauwerk und Baukonstruktion* rechnen wir mit Einsparpotenzialen durch gezielte Eigenleistungen. Bereits beim Bau unseres Hauptgebäudes im Jahr 2016 konnten wir zahlreiche Arbeiten erfolgreich durch ehrenamtliches Engagement aus dem Vereinsumfeld umsetzen – darunter Bodenbelagsarbeiten, OSB-Platten und Gipskartonverschalung, Spachtel-, Schleif- und Malerarbeiten, einfachere Elektroarbeiten sowie die Installation der Veranstaltungs- und Bühnentechnik.

Diese Erfahrungen haben gezeigt, dass wir als Vereinsvorstand in der Lage sind, entsprechende Arbeitseinsätze zuverlässig zu koordinieren. Auch beim Bau des neuen Familienzentrums werden wir in der Bauphase eine Bauleitung für die Koordination der Ehrenamtlichen einsetzen, die die Organisation und Abstimmung dieser Eigenleistungen übernimmt. **Wir beziffern das Volumen der Eigenleistungen derzeit auf 60.000 €.**

Anmerkung 2: Verzögerung von Kosten durch zeitlich nachgelagerte Anschaffungen

Nicht alle im Rahmen des Projekts veranschlagten Kosten fallen unmittelbar während der Bauzeit oder mit der Fertigstellung des Rohbaus an. Insbesondere im Bereich der Innenausstattung (z. B. Möbel, Dekoration, Veranstaltungstechnik) werden wir einzelne Investitionen bewusst zunächst zurückstellen und nach Fertigstellung des Rohbaus gestaffelt tätigen. Diese Ausgaben können aus den laufenden Einnahmen in den Monaten nach dem Bau gedeckt werden und entlasten so die Finanzierung der Hauptbauphase.

Insbesondere der Innenausbau und die Büro- und Raumausstattungen im 2. Obergeschoß können im ersten Bauabschnitt fast vollständig vernachlässigt werden und zeitlich deutlich später aus den laufenden Mitteln bezahlt werden. **Dieses Volumen beziffern wir vorerst nicht, es gibt uns aber Flexibilität, falls unvorhergesehene Kosten auftreten.**

Aktuelle Finanzsituation der Gemeinde

Wir wollen nun die aktuelle Finanzlage der Gemeinde betrachten bevor wir den Finanzierungsplan vorstellen.

Dazu etwas Hintergrund: Als wir 2016 das Hauptgebäude mit dem großen Auditorium gebaut haben, hatten wir noch Darlehensschulden für den Altbau und dessen Aufstockung aus den Jahren 2002 und 2006 zu bedienen. Diese Beträge wurden zur Freikirchenbank – damals noch SKB Bank – umgeschuldet, so dass wir ab 2016 nur noch ein Darlehen bei einer Bank bedienen mussten. Dazu kamen aber noch etliche kleinere zinslose Privatdarlehen, welche wir von verschiedenen Personen und Familien rund um die Gemeinde erhalten hatten.

In Summe betrug unsere Darlehensschuld am 6.1.2017 genau 2.396.379 €, davon

- 1.987.079 € Darlehenssumme bei der SKB Bank
- 409.300 € Darlehenssumme verteilt auf rund 30 zinslose Privatdarlehen mit einer Laufzeit zwischen 5 und 15 Jahren.

Die Gemeinde ist finanziell äußerst stabil und bedient seit damals einerseits die quartalsweisen Rückzahlungsraten von derzeit 30.502 € – dazu werden monatlich rund 10.000 € auf das Verrechnungskonto überweisen – andererseits haben wir aber über die letzten 10 Jahre zusätzlich einen internen Rückzahlungskalender für die Privatdarlehen aufgestellt, monatlich die entsprechenden Beträge zurückgelegt und dann regelmäßig zum Stichtag oder früher die privaten Darlehen zurückgezahlt.

In den letzten zwei Monaten (Januar und Februar 2025) haben wir gezielt Rückstellungen aufgelöst, um alle verbliebenen Privatdarlehen vollständig und teilweise vorzeitig zurückzuzahlen. Zum 28. Februar 2025 haben wir einen Zwischenabschluss bei unserem Steuerbüro in Auftrag gegeben, der diesem Exposé als Anhang beigefügt ist. Daraus geht unmittelbar hervor, dass alle Privatdarlehen zurückgezahlt wurden. Wir haben nur noch einen Gläubiger: Die Freikirchenbank (ehemals SKB Bank), der wir Stand heute 1.661.384 Euro schulden.

Im Durchschnitt haben wir also über all die Jahre zusätzlich zur monatlichen Tilgung des Bankdarlehens auch 3720 € für die Rückzahlung der privaten Darlehen aufgewandt (409.300 € / 110 Monate = 3720 € / Monat) – und das während wir durch die Corona Pandemie finanziell geschwächt waren und gleichzeitig Investitionen in Höhe von mittlerweile fast 80.000 Euro für die Streaming Technik investiert haben. Diese Mittel sind künftig monatlich also mindestens frei, um bequem eine höhere Darlehensschuld zu bedienen.

Absolut bemerkenswert ist nun auch die in den vergangenen zwei Jahren angesparte Eigenkapitalsumme von 400.000 €. Diese Mittel wurden über unsere „Rise and Build“ – Spendenkampagne zweckgebunden für das Familienzentrum zusammengetragen. Das Geld ist gerade auf einem Termingeldkonto bei der SKB Bank angelegt.

Überblick der Zahlen aus dem Zwischenabschluss Ende Februar 2025: (Siehe Anhang 2: Zwischenabschluss zum 28. Februar 2025)

Aktiva

| | |
|------------------|----------------|
| A Anlagevermögen | 2.630.872,63 € |
| B Umlaufvermögen | 549.915,01 € |
| Summe: | 3.180.787,64 € |

Passiva

| | |
|-----------------------|----------------|
| A Eigenkapital Verein | 1.502.028,08 € |
| B Rückstellungen | 4.500,00 € |
| C Verbindlichkeiten | 1.674.259,56 € |
| Summe: | 3.180.787,64 € |

Wir haben also eine Eigenkapitalquote von annähernd 50% - und diese würde nach unseren Prognosen ohne weitere Investitionen nun zügig steigen, denn nach heutigem Stand müssen wir nun die bisherigen monatlich zurückgestellten 3720 Euro für die Privatdarlehen nicht mehr aufbringen. Ohne die strategische Entscheidung das Familienzentrum aufzubauen, würden diese Gelder zur vorzeitigen Tilgung bzw. für Sondertilgungen des bestehenden Kredites eingesetzt werden.

Da wir als gemeinnütziger Verein in diesem Sinne keine nennenswerten kurzfristigen Verbindlichkeiten zu bedienen haben, entspricht unser Working Capital in der Praxis dem Umlaufvermögen. Die Finanzen der Gemeinde sind stabil, und wir steuern das tägliche Geschäft mit einer tagesgenauen Liquiditätsplanung und klar definierten Budgets für die Teams. Diese enthalten bewusst Spielräume, um auch unvorhergesehene Ausgaben aus dem laufenden Betrieb abfangen zu können.

Auf Basis dieser stabilen Ausgangslage und unserer aktuellen Finanzplanung ergibt sich folgender Finanzierungsplan für das Bauprojekt Familienzentrum.

Finanzierungsplan

Wir rechnen damit, dass wir zum Beginn der Bauzeit eine Eigenkapitalsumme von wenigstens 450.000 € direkt einsetzen können: Das Umlaufvermögen wird dann bei mindestens 600.000 € liegen, allerdings treiben wir zurzeit noch zwei weitere Projekte voran: Die Sanierung unseres Parkplatzgeländes, hier werden rund 100.000 Euro Kapital benötigt, sowie eine Standortneugründung: C3 Church Kinzigtal, die wir mit 50.000 Euro eingeplant haben – dieses Geld ist bereits zweckgebunden in unseren heutigen liquiden Mitteln. Diese rund 150.000 Euro des Umlaufvermögens stehen also nicht als Eigenkapital für das Bauprojekt „Familienzentrum“ zur Verfügung. Es ist dennoch wichtig zu sehen, dass diese einmaligen Projektkosten ebenfalls von der Gemeinde gestemmt werden.

Zusätzlich haben wir erste Gespräche mit einigen Mitgliedern der Gemeinde aufgenommen. Hier besteht der Wunsch der Gemeinde wie 2016, ein zinsloses Darlehen zur Verfügung zu stellen. Wir kalkulieren zurzeit in der Größenordnung von 100.000 Euro – mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit, denn hier sind bereits persönliche mündliche Zusagen von verlässlichen Personen im Raum. Eventuell wären sogar deutlich höhere Mittel aus zinslosen Privatarlehen möglich – bis zu 150.000 Euro potential, hier sind aber noch keine konkreten Zusagen gemacht worden, daher kalkulieren wir im Folgenden erst mal mit den sicheren Zahlen.

Das würde bedeuten: Für den Start des Bauprojekts „Familienzentrum“ stehen uns voraussichtlich folgende Mittel zur Verfügung:

- 450.000 € Eigenkapital
 - Davon 300.000 zweckgebunden aus dem „Rise & Build“ Programm und
 - rund 150.000 gespart
- 100.000 € Kapital aus zinslosen Privatarlehen aus dem Gemeindekontext

Dem gegenüber steht eine geschätzte Bruttogesamtkostensumme von rund 1.070.000

Nach Rücksprache mit dem Architekturbüro und der Zimmerei Wiemer kalkulieren wir derzeit realistisch damit, dass wir mindestens 60.000 € an Eigenleistungen über ehrenamtliche Helfer einbringen können – insbesondere im Bereich Malerarbeiten, Bodenbeläge, Sanitärinstallationen (WCs), Bühnenbau und vergleichbaren Ausbaugewerken.

Auf dieser Basis ergibt sich folgender Überblick:

| Posten | Betrag |
|------------------------------------|------------------|
| Gesamtkosten | – 1.070.000 € |
| Abzüglich Eigenkapital | – 450.000 € |
| Abzüglich zinslose Privatarlehen | – 100.000 € |
| Abzüglich Eigenleistungen | – 60.000 € |
| Verbleibender Kapitalbedarf | 460.000 € |

Der Kapitalbedarf, den wir durch ein Bankdarlehen decken müssten, liegt demnach bei rund 460.000 €. Diese Summe verstehen wir als realistischen Orientierungswert für ein mögliches Darlehen bei der Freikirchenbank. Eine detaillierte Mittelabflussplanung wird im Zuge der weiteren Projektplanung erstellt, um die Abrufphasen möglichst effizient zu gestalten.

Aller Voraussicht nach wird der Großteil des Geldes, welches wir durch das Bankdarlehen erhalten würden, für die Rechnungen und Abschlagszahlungen der Gewerke im Rohbau eingesetzt, was den zeitlichen Abruf grob auf das vierte Quartal dieses Jahres - ggf. zum ersten Quartal 2026 - einschränkt.

Alle Kosten, die im Vorfeld anfallen – Architekturleistungen, Behördliches, Brandschutzkonzept, Einrichtung der Baustelle, Abrissarbeiten, Erschließung uvm. – würden wir zunächst mit den eigenen Mitteln bestreiten.

Tilgung: Monatliche Raten und Liquidität

Wir möchten hier eine Überschlagsrechnung vornehmen, was das für die monatliche Liquidität der Gemeinde bedeutet:

Nehmen wir grob einen Zinskorridor von 3-4% effektiver Jahreszins p.a. an und rechnen der Einfachheit halber mit dem oberen Ende, den 4%. Bei 460.000 € Kapital ergeben sich folgende Szenarien:

| Tilgungssatz | Monatliche Rate | Getilgter Betrag nach 10 Jahren | Geleistete Zinszahlungen nach 10 Jahren | Restschuld nach 10 Jahren |
|--------------|-----------------|---------------------------------|---|---------------------------|
| 2.5% | 2.492 € | 142.544 € | 158.948 € | 317.456 € |
| 3.0% | 2.684 € | 171.051 € | 153.632 € | 288.949 € |
| 3.5% | 2.875 € | 199.560 € | 148.315 € | 260.440 € |
| 4.0% | 3.067 € | 228.069 € | 142.998 € | 231.931 € |
| 4.5% | 3.259 € | 256.577 € | 137.681 € | 203.423 € |
| 5.0% | 3.450 € | 285.086 € | 132.364 € | 174.914 € |

Zusätzlich muss aber auch das neu aufgenommene zinslose Privatarlehen bedient werden. Wir gehen von im Mittel 10 Jahren für die 100.000 Euro aus, das wären rechnerisch $100.000 \text{ €} / (10 \times 12) \text{ Monate} = 833 \text{ €} / \text{Monat}$, welche wir für die Rückzahlung der Privatarlehen aufbringen müssen.

Gehen wir also davon aus, dass wir rund 3.000 € als zusätzliche monatliche Belastungen für das Bankdarlehen und rund 850 Euro pro Monat für die Privatarlehen einplanen. Setzen wir das in Relation zu den Zahlen aus dem Kapitel „aktuelle Finanzsituation der Gemeinde“: Dort haben wir erörtert, dass wir als Gemeinde im Gesamtdurchschnitt der letzten Dekade „zusätzlich zur monatlichen Tilgung des Bankdarlehens auch 3720 € für die Rückzahlung der privaten Darlehen aufgewandt [haben] ($409.300 \text{ €} / 110 \text{ Monate} = 3.720 \text{ €} / \text{Monat}$)“.

Mit anderen Worten: Da wir seit Februar 2025 alle alten Verbindlichkeiten aus Privatarlehen ausgelöst haben und diese Gelder von im Schnitt 3.720 € pro Monat nun für neue Verbindlichkeiten

einsetzen können, wissen wir schon heute sicher, dass wir die neuen finanziellen Belastungen nur unmerklich in der monatlichen Liquidität spüren werden. Die monatlichen Kosten werden nur unwesentlich höher sein, als was wir bereits heute gewohnt sind.

Auch in der letzten Dekade haben wir als Gemeinde trotz Corona zusätzliche Investitionen von über 150.000 Euro getätigt (Spielplatz, Möbel für das C4 Café, Streamingtechnik, Einrichtung Kinderräume, uvm.) und mussten uns im Gemeindeleben nie über Gebühr einschränken. Aus finanzieller Sicht haben auch die direkt beteiligten Personen – Frau Juliane Eppendahl (Sekretariat) und Frau Elke Schaffrath (Steuerbüro Klären) welche das operative Geschäft der Gemeinde im Blick haben, sowie Herr Andreas Schwarzkopf (Vereinsvorstand, Kassenwart), der das Tagesgeschäft führt, keine Bedenken geäußert. Die genannten Zahlen wurden im Gemeindebüro besprochen, dem übrigen Vereinsvorstand der C3 Church Hanau vorgestellt: Im nächsten Schritt werden die Zahlen in der kommenden Mitgliederversammlung den Vereinsmitgliedern noch einmal offiziell vorgetragen, mit der Einschätzung, dass keine Bedenken bestehen. In der nächsten Mitgliederversammlung wird das Bauprojekt mit aller Wahrscheinlichkeit verabschiedet und der Vereinsvorstand ermächtigt die damit einhergehende Darlehensaufnahme voranzutreiben.

Projektorganisation

Wir planen das Bauprojekt in Eigenregie, d.h. ohne Vergabe an einen Generalunternehmer. Wir werden Architektenleistungen und andere Gewerke offiziell vergeben.

Die Bauleitung selbst wird von Manfred Schwarzkopf, dem Vorstandsvorsitzenden der C3 Church Hanau übernommen. Der Bauherr ist die C3 Church Hanau e.V. (juristische Person)

Der Bauleitung steht beratend ein Projektteam („Bauteam“) zur Seite. Beständig besetzt ist dieses mit Herrn Ulrich Wiemer, insbesondere für Themen rund um den eigentlichen Holzständerbau, sowie Andreas Schwarzkopf für Themen rund um die Veranstaltungstechnik als beständiges Bauteam zur Verfügung. Aus dem großen Kreis der Gemeindemitglieder werden zu ausgewählten Themen einzelne Experten hinzugezogen.

Zeitlicher Ablauf und Meilensteine

Aktuell befinden wir uns in der Vorentwurfsphase, die voraussichtlich bis Ende März 2025 abgeschlossen sein wird.

Am Sonntag, den 6. April 2025, findet eine Mitgliederversammlung mit dem Schwerpunkt Finanzierung des Bauprojekts statt. Dabei soll der Vereinsvorstand – vorbehaltlich der Zustimmung der Mitglieder – offiziell ermächtigt werden, das Bauprojekt umzusetzen, Verträge abzuschließen und die erforderlichen Darlehen aufzunehmen.

Anschließend folgt die Entwurfsphase, die bis Ende April abgeschlossen sein soll. Parallel dazu werden wir die Gespräche mit der Freikirchenbank zur Finanzierung des Projekts intensivieren. Aus unserer Sicht besteht eine sehr gute finanzielle Ausgangslage, sodass wir mit einem konstruktiven Verlauf der Gespräche und attraktiven Konditionen rechnen. Wir freuen uns auf die Fortsetzung der vertrauensvollen Zusammenarbeit.

Im Laufe des Monats Mai 2025 planen wir die Einreichung des Bauantrags. Bereits im Vorfeld werden informelle Einschätzungen und Stellungnahmen von zuständigen Stellen und Ansprechpartnern eingeholt. Unser Ziel ist es, die Phase der Bauvoranfrage vollständig zu überspringen. Für das Genehmigungsverfahren rechnen wir – abhängig vom Bearbeitungsstand der Behörde – mit einer Dauer von drei bis sechs Monaten. Der Baubeginn könnte damit im Zeitraum zwischen Oktober 2025 und Februar 2026 liegen.

Die geplante Bauzeit beträgt nach aktueller Einschätzung rund ein Jahr ab Baubeginn.

Schlusswort

Wir hoffen, dass dieses Exposé eine gute Grundlage für die gemeinsame Visionsfindung und die anstehenden Gespräche darstellt. Das Familienzentrum ist nicht nur ein Bauprojekt, sondern ein Schritt in die Zukunft unserer Gemeindearbeit – mit dem Ziel, Raum für Begegnung, Begleitung und Wachstum zu schaffen.

Wir freuen uns, diesen Weg gemeinsam mit allen Beteiligten zu gehen – mit Vertrauen, Transparenz und einem klaren Blick nach vorn.

Bei Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung:

Manfred Schwarzkopf, Vereinsvorsitzender

Andreas Schwarzkopf, Vereinsvorstand/Kassierer

Peter Diehl und Uli Wiemer als fachliche Berater