

Ein Angebot von tamen. (BEB) in Kooperation mit dem Umweltbüro und dem AKD der EKBO

## “Alte Mauern, neue Möglichkeiten- Gebäudebedarfsplanung im Kirchenkreis“

Referentinnen:

*Sigrid Wölfig* (BEB Projektkoordinatorin)

*Isabel Kozma* (BEB Projektmitarbeiterin)

und *Nico Steffen* (Stellv. Superintendent Zossen-Fläming)

# Agenda

1. Ökumenisches Bildungsforum für energieeffiziente Bestandssanierung
  - Ursprung und Motivation des BEB-Projekts
  - Der Weg zur Regionsbezogenen Gebäudebedarfsermittlung
2. Schrittfolge einer Regionsbezogenen Gebäudebedarfsermittlung
  - Vorarbeiten
  - Gebäudebedarfsanalyse
  - Auswertung
  - Konzeptentwicklung
3. Erfahrungen des Kirchenkreises Zossen-Fläming (Nico Steffen)
4. Ausblick und Diskussion

Ökumenisches  
Bildungsforum für  
energieeffiziente  
Bestandssanierung



# BEB Eckdaten

Fördermittelgeber

Evangelische Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz (EKBO)

Laufzeit

Juli 2022 – November 2024 (Zwischenbilanz am 15. Juni 2023)

Finanzierung

Projekt- & Innovationsfonds der EKBO

Projektträger

tamen. Entwicklungsbüro Arbeit und Umwelt GmbH über den Ev. Kirchenkreis Wittstock-Ruppin

Beirat

fachliche Unterstützung, ökumenisch, 1x im Quartal

# Ein lernendes Projekt

2020: CO<sub>2</sub> Emissionen senken – Gebäude sanieren – baulich-technischen Sachverstand organisieren

2022: Einnahmen sinken in Zukunft – Gebäudebestand verringern – Prioritäten setzen, **aber wie?**

2023: Bestandsaufnahme: Nutzung, baulicher Zustand, Besonderheiten, räumliche Bezüge – Transparenz und Überblick verschaffen – aktuelle und zukünftige Nutzung klären

2024: Moderation des Entscheidungsprozesses und Unterstützung der Kirchenkreise und Gemeinden bei der Entscheidungsfindung

*2025 ff: Unterstützung bei der Entwicklung von Nutzungskonzepten*

# Formen der Unterstützung

- Kirchenkreis Wittstock-Ruppin
  - 4 Klausurtagungen, (Kreissynodenbeschluss)
- Kirchenkreis Zossen-Fläming
  - Zur Verfügung stellen der Tools, Modifikation der Tools, Unterstützung der Steuerungsgruppe, Sprechstunden
- Kirchenkreis Teltow-Zehlendorf
  - Werkstatttag – regionale runde Tische – Unterstützung des Prozesses in den Regionen des KK



# BEB-Ergebnisdokumentation



### Vorwort



© Carola Ritter

**Liebe ehrenamtlich und beruflich in den Gemeinden Verantwortliche,**

als Beiratsmitglied des Projekts „BEB – Ökumenisches Bildungsforum für energieeffiziente Bestandssanierung“ und Vertreterin des Projekttragenden Kirchenkreises freue ich mich sehr, Ihnen den vorliegenden Ergebnisbericht zu präsentieren. Seit Juli 2022 (bis November 2024) begleiten wir, als Beiratsmitglieder, gemeinsam mit einem engagierten Team dieses Projekt.

Die Bedarfsermittlung und die Entscheidung über die zukünftige Nutzung der kirchlichen Gebäude sind oft komplex und erfordern ein strukturiertes Verfahren. Ein zentraler Punkt, der sich im Verlauf des Projekts klar herauskristallisiert hat, ist die Bedeutung der Planungsphase vor einer baulichen Maßnahme. Ziel war es, den Gemeinden dabei zu helfen, genau diese Entscheidungen gut vorbereitet und durchdacht zu treffen, um langfristig den Bestand und die Nutzung kirchlicher Gebäude sicherzustellen.

In enger Abstimmung mit dem Beirat wurden die Aktivitäten und Inhalte im Verlauf des Projekts angepasst, um den Entscheidungsprozess der Gemeinden bestmöglich zu unterstützen. Das BEB arbeitet dabei mit

### Inhalt

Vorwort	3
Das Ökumenische Bildungsforum für energieeffiziente Bestandssanierung - BEB	4
<b>1. Regionsbezogene Gebäudebedarfsermittlung</b>	
Regionsbezogene Gebäudebedarfsermittlung	7
Die Toolbox „Regionsbezogene Gebäudebedarfsermittlung“	7
Schritte einer Regionsbezogenen Gebäudebedarfsermittlung	8
<b>2. Vorarbeiten zur Gebäudebedarfsermittlung</b>	
Weichenstellungen für die Gebäudebedarfsermittlung	10
Zieldefinition	10
Personal- und Strukturreform miteinleiten	10
Demografische Entwicklung einbeziehen	10
Kooperationspartner finden	10
Arbeitsstrukturen bilden	10
<b>3. Gebäudebedarfsermittlung</b>	
Gebäudebedarfsermittlung	12
Herangehensweise klären	12
Leitlinien klären	12
Vorbereitung und Datensammlung	12
Sammlung und Auswertung der Daten	13
Geografische Darstellung	13
Checklisten - Nutzungsübersicht und Einschätzungskriterien	13
Nutzungsübersicht	13
Einschätzungskriterien	14
<b>4. Auswertung</b>	
Auswertung der Checklisten	16
Auswertung in den Gremien	16
Erste Ergebnisse	16
<b>5. Konzeptentwicklung</b>	
Konzeptentwicklung	18
Eigene Nutzung	18
Gemeine Nutzung	18
Altsatz/Verkauf	19
Kooperationen	19
Ausblick	19
Anhang	20
Zusätzliche Materialien	21
Impressum	22



## 1. Regionsbezogene Gebäudebedarfsermittlung

### Gebäudebedarfsermittlung

**Herangehensweise klären**

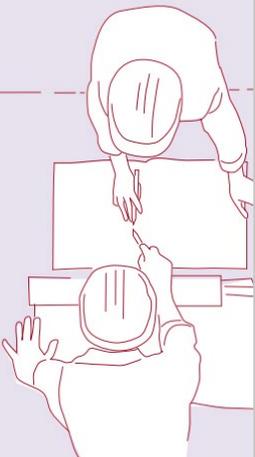
Es ist wichtig zu klären, mit wem und wann der Prozess durchgeführt wird, welcher Zeitrahmen dafür vorgesehen ist und wie oft sich die beteiligten Gremien treffen werden. Die Moderation des Prozesses sollte ebenfalls festgelegt werden, wobei die Möglichkeit einer externen Moderation in Betracht gezogen werden kann.

Wenn sich eine Steuerungsgruppe gebildet hat, die im Auftrag der isolierten Gremien agiert und den weiteren Prozess lenkt, sollte sie sich in einem ersten Treffen über folgende Punkte verständigen:

- Erwartungen
- Rahmenbedingungen und Zeitplan des Prozesses
- Moderation (externe Moderation gegebenenfalls in Betracht ziehen)
- Gemeinsame Situationswahrnehmung der Gebäudesituation im Kirchenkreis
- Klärung der Entscheidungswege, Zuständigkeiten und Rollen
- Weiteres Vorgehen, Treffen und nächste Schritte

**Leitlinien klären**

Idealerweise sollte zu Beginn des Prozesses geklärt werden, welche Grundhaltungen die Mitglieder der Steuerungsgruppe mitbringen, ob die Arbeit im Wesentlichen von einer gemeinsamen Basis getragen wird, oder ob unterschiedliche Sichtweisen Konflikte provozieren könnten. Ein kurzer Blick auf diese Haltungen ermöglicht es, unterschiedliche Perspektiven klarer zu erkennen und eventuellen Konflikten so leichter entgegenzuwirken. Schwierig wird es meist erst, wenn unausgesprochene Differenzen sich an Kleinigkeiten zeigen und so fruchtlose Debatten um Nebensächlichkeiten den Prozess aufhalten. Ist man sich einig, dass es Unterschiede gibt, lässt sich damit meist gut umgehen. Zu diesen Grundhaltungen zählen z.B. die Haltungen zur Wahrung von Traditionen, zur Wichtigkeit von Klimaschutzmaßnahmen, zur Verantwortung des Einzelnen, zur Frage der Gerechtigkeit u.v.m. Eine Vorlage zu Gebäudeleitlinien finden sie im Anhang (Anhang A).



© tamen

Eine transparente Kommunikation und gegenseitige Information in allen Phasen des Prozesses verstehen sich von selbst. Dies gilt nicht nur für die Steuerungsgruppe, sondern auch innerhalb der gesamten Region. Nur wenn sich alle Gemeindeglieder mitgenommen fühlen, kann eine umfassende Unterstützung sichergestellt werden.

**Vorbereitung und Datensammlung**

Es hat sich gezeigt, dass bei der Gebäudeerfassung eine Überprüfung der vorhandenen Datenquellen ratsam ist. Mögliche Quellen für Gebäudedaten können Datenbanken beim Kirchlichen Verwaltungsamt, im Grünen Datenkonto, bei externen Ingenieurbüros oder beim Kirchenkreis sein.

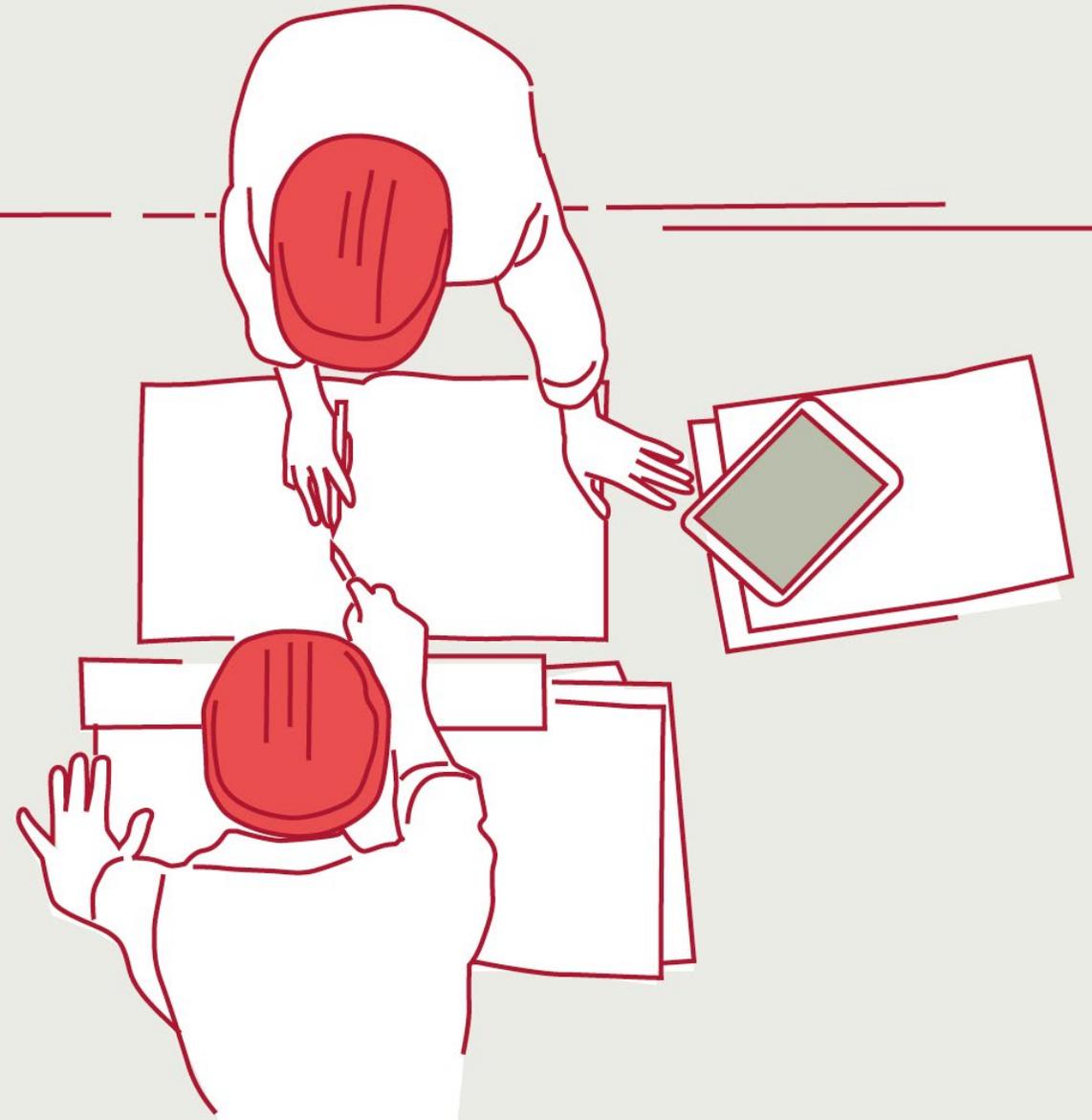
**Zu klärende Fragen:**

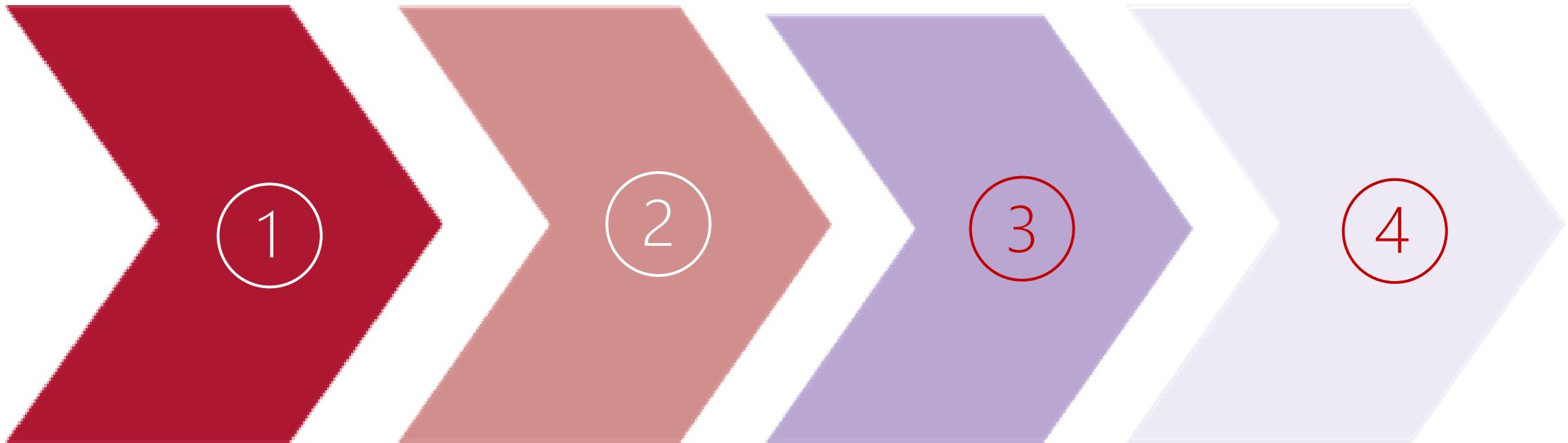
- Welche Daten gibt es bereits im Kirchenkreis? Was ist bereits im Grünen Datenkonto oder in Gebäudesteckbriefen erfasst, die als Ausgangspunkt für die Erfassung dienen können?
- Wie aktuell sind die vorhandenen Daten der Gebäude? Eine regelmäßige Aktualisierung der Daten ist entscheidend, um sicherzustellen, dass die Planung auf einer verlässlichen Grundlage erfolgt.



[Hier der Link zur BEB-Ergebnisdokumentation](#)

# Schrittfolge einer Regionsbezogenen Gebäudebedarfs- ermittlung





VORARBEITEN

GEBÄUDEBEDARFS-  
ERMITTLUNG

AUSWERTUNG

KONZEPTENTWICKLUNG

## 1

# Vorarbeiten

- Bildung einer Arbeitsgruppe und Festlegung von Zielen
- Sicherstellung der notwendigen Ressourcen
- Rahmenbedingungen im Kirchenkreis schaffen
- Beschaffung wichtiger Daten (demografische und personalbezogene)
- Erste Umfeldanalyse und mögliche Kooperationspartner

# Tipps

- Junge Gemeindeglieder in den Prozess mit einbeziehen, sie sind diejenigen die noch am längsten mit den Gebäuden umgehen müssen
- Skeptische Gemeindeglieder direkt in den Prozess mit einbeziehen, um Akzeptanz für Veränderung zu erhöhen
- Personal- und Strukturreform mitdenken
- Demografische und Gemeindegliederentwicklungen mitdenken



## 2

# Gebäudebedarfsermittlung

- Klärung der Zuständigkeiten und Entscheidungswege
- Leitlinien klären
- Geografische Darstellung der Gebäude
- Sammeln und Ordnen der Gebäude-Daten
- Abgleich mit vorhandenen Erhebungen und Ergänzung durch bestehende Daten
- Erfassung der Gebäude (ggf. mit Checklisten)

## Wo sehen Sie sich?

						
<b>Kollektives Gedächtnis</b>	Pfarr- und Gemeindehäuser sind wichtige Orte der kollektiven Erinnerung der Bewohner*innen eines Ortes.					Eigentlich spielen sie gegenüber den Kirchen-gebäuden eine Nebenrolle, sie sind für die Erinnerung der Menschen entbehrlich.
<b>Rolle der Kirche im Ort</b>	Die Institution Kirche hat einen besonderen Auftrag für den sozialen Zusammenhalt im Ort, auch für kirchenferne Menschen.					Letztendlich ist es egal, wo die Leute hingehen, Hauptsache es gibt irgendeinen Ort, sich zu treffen.
<b>Gerechte Verteilung</b>	Im Zuge der Strukturreform der Kirche sollte auf gleichmäßige und gerechte Verteilung geachtet werden.					Unser Ort ist etwas Besonderes und muss unbedingt erhalten werden.
<b>Finanzielle Belastungen</b>	Kirchliche Gebäude haben von vornherein einen besonderen Status und müssen erhalten werden, egal, was es kostet.					Wir können uns keine teuren Gebäude leisten. Wenn Gemeinden pleite gehen könnten, wären viele schon insolvent, das ist verantwortungslos gegenüber denen, die das in Zukunft zahlen müssen.
<b>Klimaschutz</b>	Die Reduzierung des CO2 Ausstoßes unserer Gebäude ist im Sinne der Bewahrung der Schöpfung ein vorrangiges Ziel, auch wenn damit Verluste verbunden sind oder Kosten entstehen.					Es kommt weniger auf das einzelne Gebäude an, sondern auf die Gesamtbilanz, man sollte das alles nicht so dogmatisch sehen und an jedem einzelnen Gebäude durchbuchstabieren.
<b>Tradition / Innovation</b>	Die Institution Kirche muss ihre Rolle im Ort neu denken und für neue Konzepte und Koalitionen offen sein.					Der Auftrag der Kirche, die Verkündigung des Evangeliums, ist einzigartig und soll nicht durch Kooperationen mit Dritten verwässert werden.
<b>Verantwortung</b>	Die Gebäude sind uns von unseren Vorgängern übergeben worden und es ist unsere Pflicht, sie für zukünftige Generationen genau so zu erhalten und zu pflegen.					Wir sollten froh sein, wenn wir die Lasten und die Verantwortung, die das Eigentum alter Gebäude mit sich bringt, los sind. Wir haben uns 500 Jahre drum gekümmert, nun sind andere dran.

# Tipps

- Transparente Kommunikation von Anfang an
- Visualisierung: Geografische Darstellung mit Google Maps, Karten oder QGIS erstellen
- Daten prüfen: z. B. Grünes Datenkonto, KVA, Architekten, AG Gebäude.
- Hilfe organisieren: Student\*in oder FÖJ für Datensammlung einbinden.
- Vorlagen des BEB als Unterstützung



# BEB Musterblätter

- Struktur
- Transparenz
- Vergleichbarkeit der Daten, als Basis für Diskussionen





I. Allgemeine Informationen

1.	Bild des Gebäudes	
2.	Name des Gebäudes	Pfarrhaus [REDACTED]
3.	Adresse	[REDACTED]
4.	Baujahr	[REDACTED]
5.	Ggf. Datum einer Sanierung	[REDACTED]
6.	Ansprechpartner/-in (E-Mail und Tel.)	[REDACTED]
7.*	Ist das Gebäude ein Denkmal?	Ja
8.	Gehört das Gebäude zu einem Gebäudeensemble? Wenn ja, dann bitte die Gebäude auflisten.	Ja. Kirche und ehemaliges Stallgebäude, heute Büro und Wohnung
9.	Grundstücksgröße [in m <sup>2</sup> ]	7200 m <sup>2</sup>
10.	Gebäudegröße: Angabe der Nutzfläche [in m <sup>2</sup> ]	Pfarrhaus 613,3 m <sup>2</sup> + em. Stall 95,66 m <sup>2</sup>
11.	Steht das Gebäude leer?	Nein
12.	Beheizte Nettofläche [in m <sup>2</sup> ] ggf. Netto-Volumen [in m <sup>3</sup> ]	628,96 m <sup>2</sup>

**dauerhaft vermietete Einheiten**

Nutzfläche insgesamt	198 m <sup>2</sup>		
Mietwohnungen	198 m <sup>2</sup>	100 %	
Gewerbevermietung		0 %	
andere Vermietung		0 %	

Gesamtnutzfläche des Gebäudes	709 m <sup>2</sup>	Vermietete Fläche	28 %
-------------------------------	--------------------	-------------------	------

**2. Angaben zur Auslastung der Gemeinderäume (GEMEINDLICHE Nutzung)**

Nutzung durch (z.B. GKR, Chor)	Stunden pro				
	Woche	14-tägig	Monat	Quartal	Jahr
GKR			2.5		
Konfirmanden			4		
Dienstbesprechung	1.5				
Christenlehre	1.5				
Pfadfinder		2.5			
Gottestdienste					
Seniorenkreis A			2		
Chor	1.5				
Trauergruppe			2		
Seniorenkreis B	2				
Kirchenkreissitzungen					
Ausschüsse					10
OKR			3		
Tanzgruppe					20

**II. Auslastung der Gemeinderäume**

**Berechnung von 100 % Auslastung in Stunden**  
(46 Wochen x 5 Tage x 8 Stunden)

**1840 Stunden**

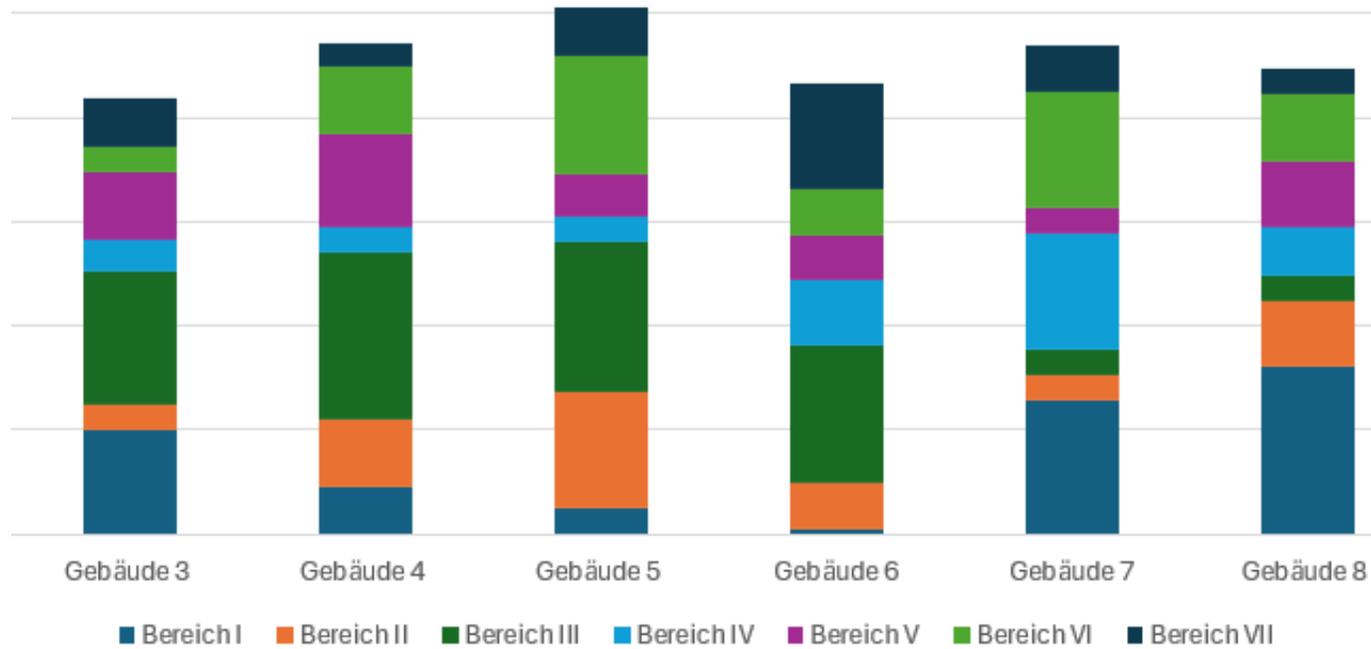
Auslastung (GEMEINDLICHE Nutzung)	29,10 %
Auslastung (FREMDNUTZUNG)	0,00 %
Auslastung Gesamt	29,10 %

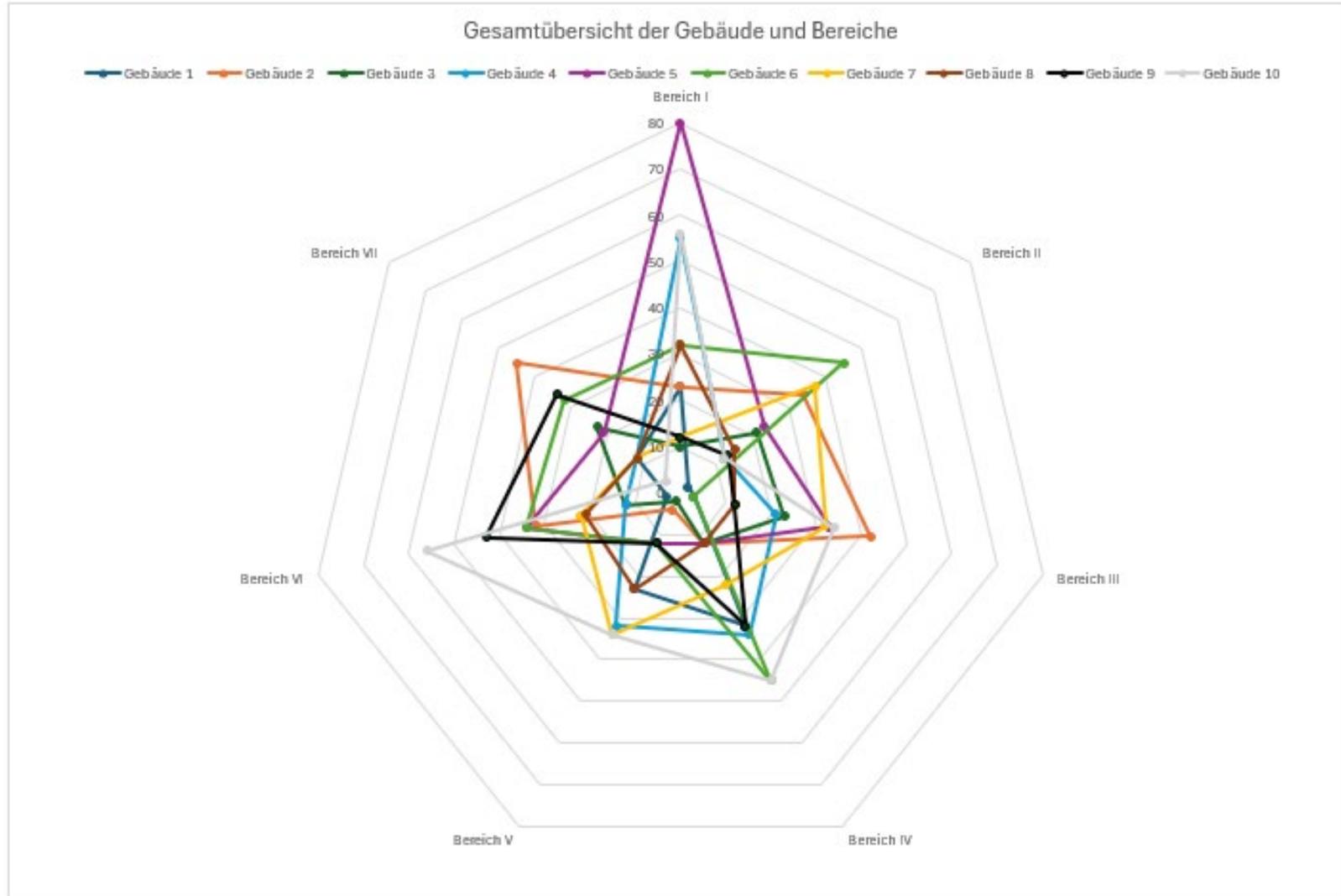
V. Standort und Präsenz	Auswahl	Punkte	Gewichtung	Gesamt
<b>1. Grundstück und Umgebung:</b> Ist das Gebäude von Freiflächen umgeben, die für Veranstaltungen genutzt werden können (Hof, Garten, Platz, etc.)?				
Es gibt ausreichend große nutzbare eigene Flächen.	<input type="radio"/>	3	2	4
Es gibt nutzbare eigene Flächen, die aber für Veranstaltungen zu klein sind.	<input checked="" type="radio"/>	2		
Es gibt nutzbare Flächen anderer Eigentümer*innen.	<input type="radio"/>	1		
Es gibt KEINE nutzbaren Freiflächen.	<input type="radio"/>	0		
<b>2. Lage zu anderen Gebäuden:</b> Wie weit ist das nächste gemeindlich genutzte Gebäude entfernt?				
Das Gebäude ist Teil eines Ensembles welches mit nutzbaren weiteren Räumen.	<input type="radio"/>	3		
Bis zu 1 km entfernt.	<input type="radio"/>	2		
2-5 km entfernt.	<input type="radio"/>	1		
Über 5 km entfernt.	<input type="radio"/>	0		
<b>3. Lage innerhalb der Kirchengemeinde:</b> Liegt das Gebäude im Zentrum der Gemeinde und ist es gut erreichbar?				
Zentral und gut erreichbar.	<input type="radio"/>	3		
NICHT zentral aber gut erreichbar.	<input type="radio"/>	2		
NICHT zentral und schlecht erreichbar.	<input type="radio"/>	1		

### Übersicht der Bereiche

Bereiche	Gesamtpunktzahlen
I. Nutzung	48
II. Gebäudeausstattung	2
III. Gebäudezustand und Gebäudetechnik	24
IV. Standort und Präsenz	2
V. Kultur und ortsgeschichtliche Bedeutung	30
VI. Finanzen/Investitionen	15
VII. Zukunft des Gebäudes	11
<b>SUMME</b>	<b>132</b>

### Gesamtübersicht der Bereiche und Gebäude





3

# Auswertung

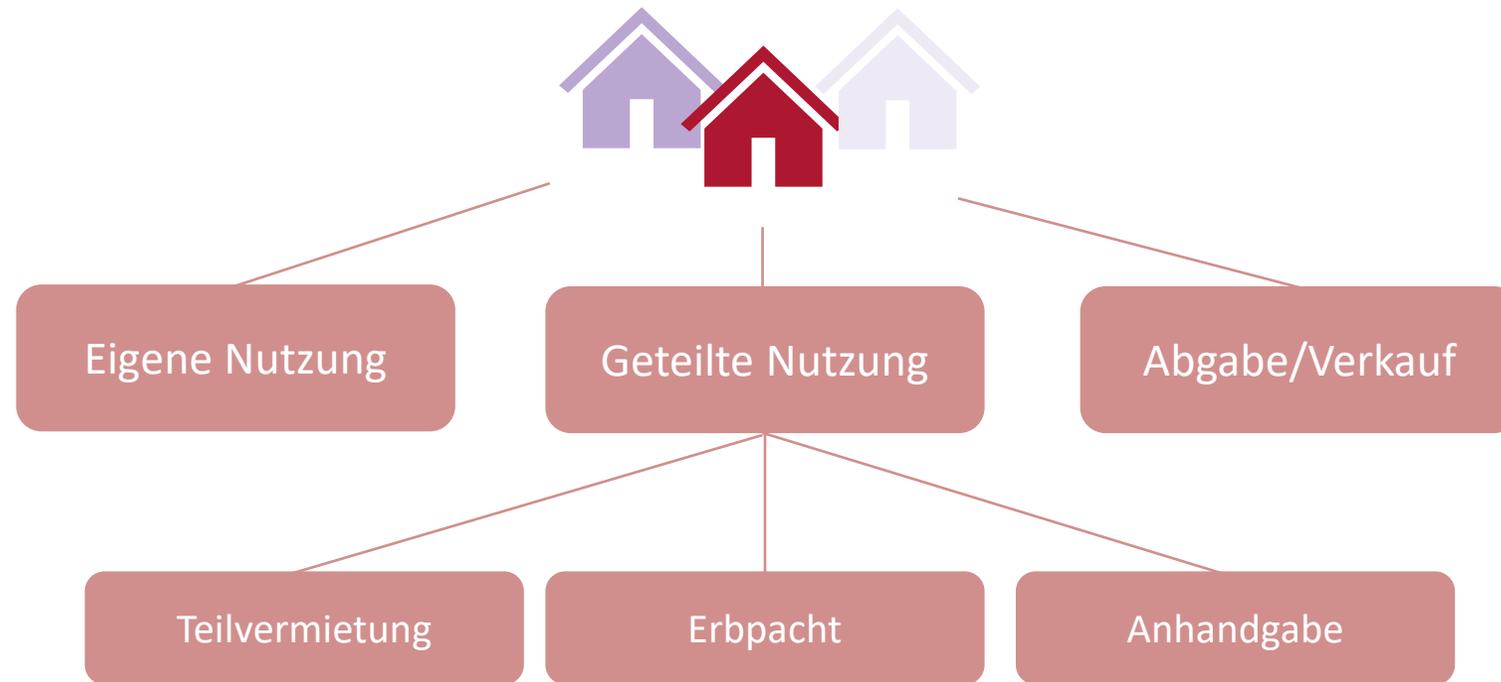
- Mehrstufige Auswertung der erhobenen Daten
- Abgleich mit Leitbildern und zukünftigen Entwicklungen
- Abgleich der Gebäudebedarfsermittlung mit der Personalplanung
- Kategorisierung der Gebäude und Feststellung des Handlungsbedarfs

## 4

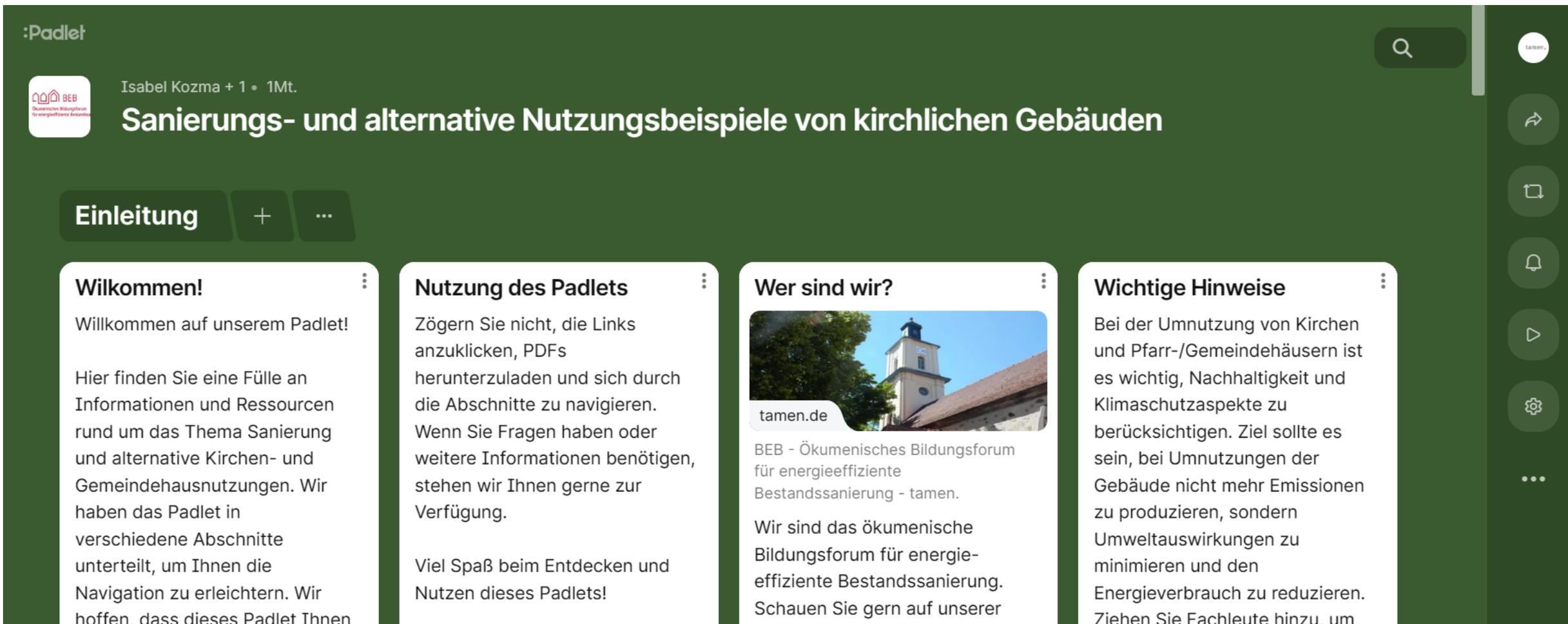
# Konzeptentwicklung

- Entscheidung über zukünftige Nutzungsmöglichkeiten
- Entwicklung eines Nutzungs- und Finanzierungskonzepts:
  - Kirchliche Auslastung
  - Kooperation mit externen Partnern
  - Abgabe von Gebäuden
- Flexibles Konzept, das an die jeweiligen Bedingungen angepasst werden kann

# Optionen für die Gebäudenutzung



# Ideensammlung Nutzungskonzepte



**Padlet**

Isabel Kozma + 1 • 1Mt.

## Sanierungs- und alternative Nutzungsbeispiele von kirchlichen Gebäuden

**Einleitung** + ...

- Willkommen!**

Willkommen auf unserem Padlet!

Hier finden Sie eine Fülle an Informationen und Ressourcen rund um das Thema Sanierung und alternative Kirchen- und Gemeindehausnutzungen. Wir haben das Padlet in verschiedene Abschnitte unterteilt, um Ihnen die Navigation zu erleichtern. Wir hoffen, dass dieses Padlet Ihnen
- Nutzung des Padlets**

Zögern Sie nicht, die Links anzuklicken, PDFs herunterzuladen und sich durch die Abschnitte zu navigieren. Wenn Sie Fragen haben oder weitere Informationen benötigen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Viel Spaß beim Entdecken und Nutzen dieses Padlets!
- Wer sind wir?**

tamen.de

BEB - Ökumenisches Bildungsforum für energieeffiziente Bestandssanierung - tamen.

Wir sind das ökumenische Bildungsforum für energieeffiziente Bestandssanierung. Schauen Sie gern auf unserer
- Wichtige Hinweise**

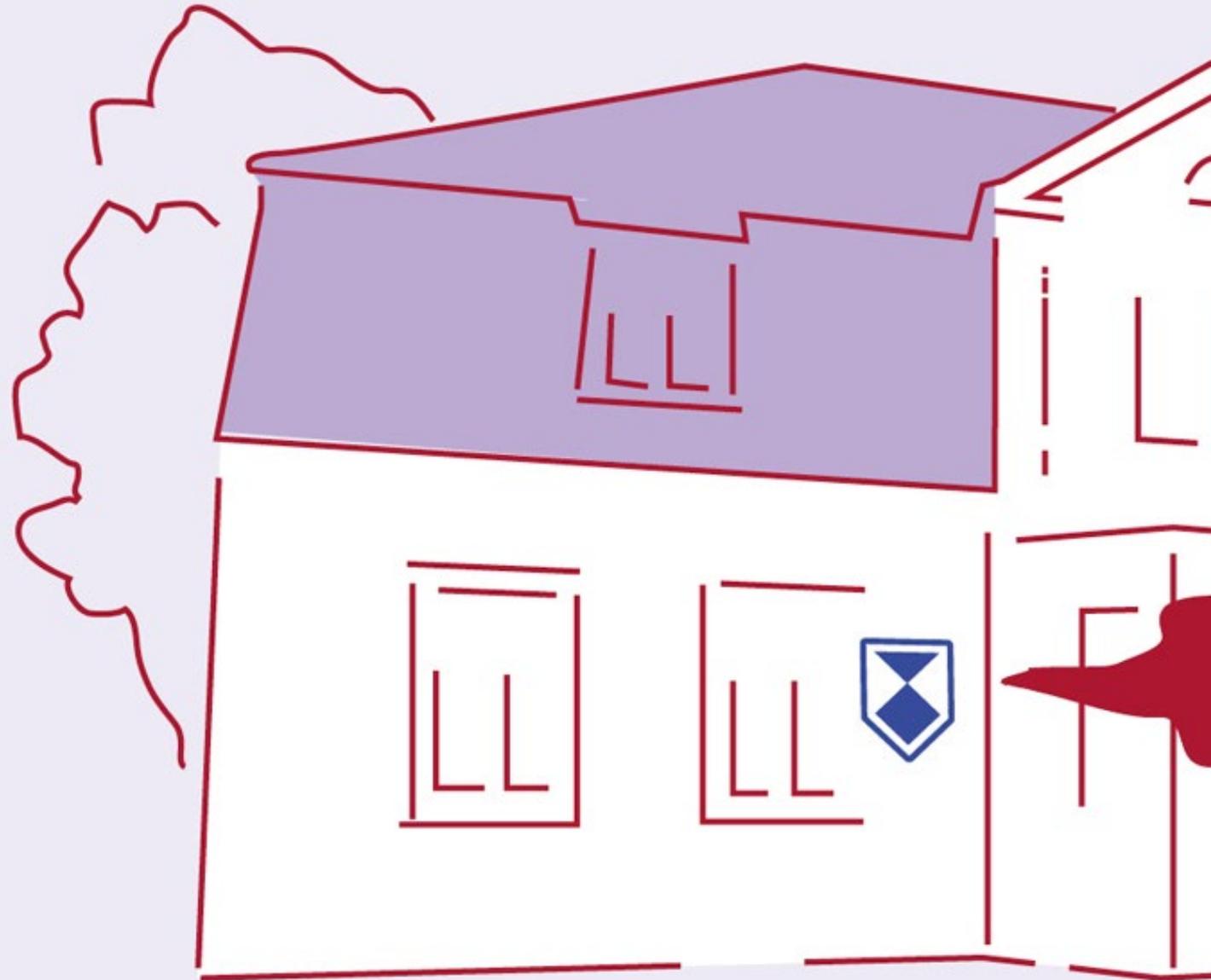
Bei der Umnutzung von Kirchen und Pfarr-/Gemeindehäusern ist es wichtig, Nachhaltigkeit und Klimaschutzaspekte zu berücksichtigen. Ziel sollte es sein, bei Umnutzungen der Gebäude nicht mehr Emissionen zu produzieren, sondern Umweltauswirkungen zu minimieren und den Energieverbrauch zu reduzieren. Ziehen Sie Fachleute hinzu, um

[Hier der Link zum Padlet](#)

Welche Fragen haben Sie?



Ausblick



## Kontaktieren Sie uns!

**Projektträger:** tamen. Entwicklungsbüro Arbeit und Umwelt GmbH, Sponholzstraße 11, 12159 Berlin

Sigrid Wölfing

Tel.: 030 787942-11

E-Mail: [swoelfing@tamen.de](mailto:swoelfing@tamen.de)

Isabell Köhler

Tel.: 0 30 787942-15

E-Mail: [ikoehler@tamen.de](mailto:ikoehler@tamen.de)

Isabel Kozma

Tel.: 0 30 787942-0

E-Mail: [ikozma@tamen.de](mailto:ikozma@tamen.de)