

# Alte Mauern, neue Möglichkeiten

Gebäudebedarfsplanung im Kirchenkreis



Ökumenisches Bildungsforum  
für energieeffiziente Bestandssanierung

# Ergebnisdokumentation des Projekts „Ökumenisches Bildungsforum für energieeffiziente Bestandssanierung (BEB)“

## *Träger*

tamen. Entwicklungsbüro Arbeit  
und Umwelt GmbH  
Sponholzstraße 11, 12159 Berlin  
www.tamen.de

**tamen.**

## *Bearbeitet von*

Isabel Kozma, Sigrid Wölfling und Isabell Köhler

Gefördert vom Projekte- und Innovationsfonds  
der Ev. Landeskirche Berlin-Brandenburg-schlesische  
Oberlausitz (EKBO) durch den Ev. Kirchenkreis  
Wittstock-Ruppin.

■  
■ **EVANGELISCHER KIRCHENKREIS**  
Wittstock-Ruppin  
■

## *Mitglieder des Beirats*

- Dr. Jörn Budde, Leiter des Umweltbüros des EKBO
- Tobias Flügel, Erzbistum Berlin, Verwaltungsleiter Pastorale Räume Templin-Prenzlau-Schwedt
- Rose Möllhoff-Mylius, Pfarrerin der Gesamtkirchengemeinde Protzen-Wustrau-Radensleben
- Andrea Molkenthin, Baupflegerin des Kirchenkreises Mittelmark-Brandenburg
- Carola Ritter, amt. Superintendentin des Kirchenkreises Wittstock-Ruppin
- Frank Röger, Leiter des kirchlichen Bauamts der EKBO

# 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 arbeitete dabei mit

vier Kirchenkreisen (Kirchenkreis Wittstock-Ruppin, Kirchenkreis Mittelmark-Brandenburg, Kirchenkreis Zossen – Fläming und den Kirchenkreis Teltow Zehndorf) zusammen, um die entwickelte regionsbezogene Gebäudebedarfsplanung auszutesten. Die Erkenntnisse dieser Zusammenarbeit finden Sie ausführlich in diesem Bericht.

An dieser Stelle möchte ich meinen herzlichen Dank an alle Beteiligten aussprechen: dem BEB-Projektteam, den Beiratsmitgliedern, darunter dem synodalen Gebäude- und Immobilienausschuss im Kirchenkreis Wittstock-Ruppin, die Gesamtkirchengemeinde Protzen-Wustrau-Radensleben, das kirchliche Bauamt, das Umweltbüro der EKBO, die Baubeauftragte des Kirchenkreises Brandenburg-Mittelmark und dem Vertreter des Erzbistums Berlin, sowie allen Gemeinden und Unterstützer\*innen, die das Projekt mit ihrem Einsatz und Fachwissen bereichert haben.

Dank Ihrer wertvollen Beiträge werden die im Projekt gewonnenen Erkenntnisse langfristig dazu beitragen, kirchliche Gebäude sowohl energieeffizient als auch zukunftsfähig zu gestalten und ihren kulturellen Wert zu bewahren.

Die Bewahrung der Schöpfung und des kirchlich-kulturellen Erbes ist ein bleibender Auftrag für uns als Kirche und kann nur im Zusammenspiel mit vielen gesellschaftlichen Partnern gelingen.

Es grüßt Sie herzlich

Carola Ritter, amtierende Superintendentin des Kirchenkreises Wittstock-Ruppin, BEB Beiratsmitglied

Wittstock im Oktober 2024

# Das Ökumenische Bildungsforum für energieeffiziente Bestands- sanierung - BEB

Seit der Veröffentlichung der Kirchenmitgliedschaftsuntersuchung und der Herbstsynode der EKBO im November 2023 hat sich in allen Kirchenkreisen die Erkenntnis durchgesetzt, dass der Umgang mit kirchlichen Gebäuden überdacht werden muss.

Die Strukturreformen der Kirche, ebenso wie die Aufforderung, den Gebäudebestand zu überprüfen, erfordern Überlegungen, wie die Formen der Verkündigung neu gestaltet werden können. Wie soll die Gemeindearbeit in 10, 20 oder 30 Jahren aussehen, wie kann die Kirche junge Menschen gewinnen, welche Präsenz in den Orten ist noch möglich und nötig? Ist der sonntägliche Gottesdienst noch eine angemessene Form oder müssen neue Wege zu den Menschen gefunden werden? Und wie sehen die Gebäude aus, die dazu benötigt werden?

Alle Kirchenmitglieder empfinden eine starke emotionale Bindung an „ihre Kirche“ und „ihr Pfarrhaus“ und es tut allen weh, sie auch unter den Gesichtspunkten des baulichen Zustands und der Finanzierbarkeit zu betrachten. Doch dieser Blickwechsel tut not, auch wenn er vielen fremd oder schwer erträglich ist. Auch kirchliche Gebäude kosten viel Geld, auch sie sind CO<sub>2</sub>-Emittenten, auch sie haben undichte Fenster.

Das BEB – Ökumenisches Bildungsforum für energieeffiziente Bestandssanierung – wurde ursprünglich gegründet, um Bauverantwortlichen, insbesondere in der Evangelischen Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz (EKBO), den Zugang zu Fachwissen zu erleichtern, Sanierungsprojekte zu unterstützen und bautechnisches Wissen verständlich zu vermitteln. Ziel war es, Fehlentscheidungen, Bauschäden und unnötige Kosten bei der Sanierung denkmalgeschützter Gebäude zu vermeiden.

Mit dem EKBO-Klimaschutzgesetz von 2020 stieg das Interesse an energieeffizienten und zukunftsfähigen Maßnahmen wie z.B. der Umstellung fossiler Heizungen und der energetischen Sanierung der Gebäude zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung. Es zeigte sich jedoch, dass die zukünftige Nutzung der Gebäude sorgfältig abgewogen werden muss, bevor kostspielige energetische Maßnahmen eingeleitet werden. Angesichts sinkender Mitgliederzahlen und Einnahmen müssen Gemeinden Prioritäten setzen. Das BEB hat diese Fragestellung aufgegriffen und sich dem Prozess vor der Sanierung der Gebäude zugewandt, da bauliche und energetische Betrachtungen erst dann sinnvoll sind, wenn die zukünftige Nutzung des Baus geklärt ist. Deswegen hat sich das BEB darangemacht, mit den Verantwortlichen in drei Kirchenkreisen ein Vorgehen zu entwickeln, das den komplexen und häufig emotionalen Entscheidungsweg strukturiert und so handhabbar macht.

Das BEB unterstützt diesen Prozess durch Beratung, Werkzeuge zur Entscheidungsfindung und den Aufbau von Netzwerken, um fundierte Entscheidungen und nachhaltige Lösungen zu ermöglichen. In diesem Rahmen hat das BEB die Toolbox der *Regionsbezogenen Gebäudebedarfsermittlung* entwickelt und begleitet seither mehrere Kirchenkreise der EKBO durch externe Moderation. Ein besonderer Schwerpunkt liegt dabei auf dem innergemeindlichen Entscheidungsprozess, wobei regionale und gemeindeübergreifende Ansätze für eine effiziente Gebäudeplanung unerlässlich sind.

Die Methoden und Ansätze in der vorliegenden Ergebnisdokumentation dienen als Leitfaden und teilen die Erfahrungen der letzten Jahre.

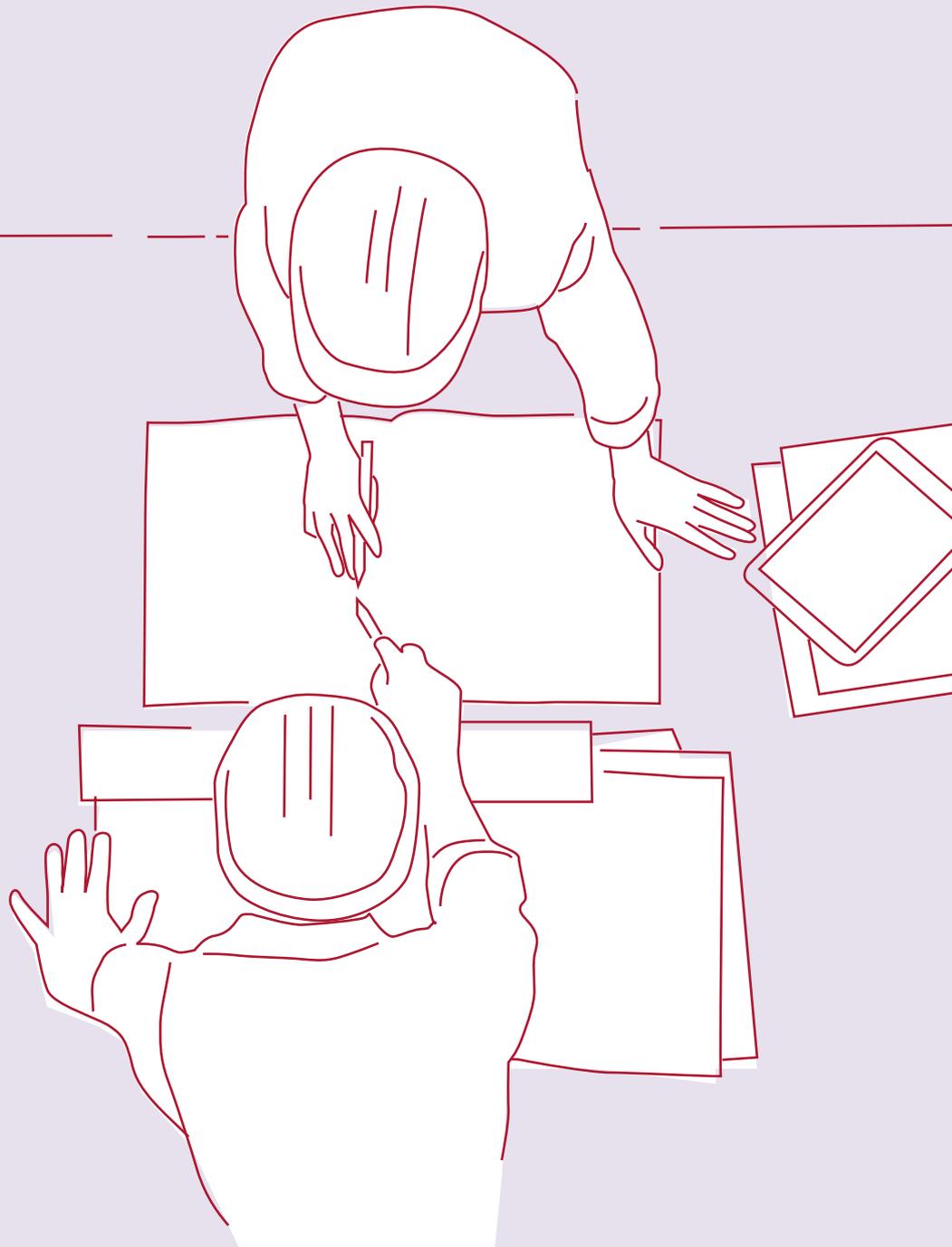
*„Unser Glaube kommt aus dem Stall, aus dem Zelt, aus dem Untergrund. Dieser Glaube geht nicht unter, wenn er sich von Gebäuden trennt.“*

*Bischöfin Dr. Beate Hofmann, Ev. Kirche von Kurhessen-Waldeck*

# Inhalt

Vorwort.....	3
Das Ökumenische Bildungsforum für energieeffiziente Bestandssanierung - BEB.....	4
<b>1. Regionsbezogene Gebäudebedarfsermittlung</b>	
Regionsbezogene Gebäudebedarfsermittlung.....	7
Die Toolbox „Regionsbezogene Gebäudebedarfsermittlung“.....	7
Schrittfolge einer Regionsbezogenen Gebäudebedarfsermittlung.....	8
<b>2. Vorarbeiten zur Gebäudebedarfsermittlung</b>	
Weichenstellungen für die Gebäudebedarfsermittlung.....	10
Zieldefinition.....	10
Personal- und Strukturreform mitdenken.....	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
Geteilte Nutzung.....	18
Abgabe/Verkauf.....	18
Kooperationen.....	19
Ausblick.....	19
Anhang.....	20
Zusätzliche Materialien.....	21
Impressum.....	22

# 1. Regionsbezogene Gebäudebedarfs- ermittlung



# Regionsbezogene Gebäudebedarfsermittlung

## Die Toolbox „Regionsbezogene Gebäudebedarfsermittlung“

... wurde entwickelt, um den Diskussionsprozess um die Zukunft der Gebäude in den Gemeinden und Kirchenkreisen zu strukturieren und transparent zu machen.

Sie besteht aus fünf Erfassungsbögen und dem dazugehörigen Moderations- und Beratungsangebot des BEB. Die Erfassungsbögen sollten von den Gemeinden eigenständig ausgefüllt und bearbeitet werden.

Drei der Erfassungsbögen dokumentieren allgemeine Angaben zu den Gebäuden und deren baulich-technischen Zustand, ein weiterer Erfassungsbogen (*Nutzungsübersicht*) dokumentiert die Nutzungsarten und die Nutzungsintensität der Gebäude. Außerdem werden auf die Potentiale bezogene Eigenschaften erfasst (*Einschätzungskriterien*) und bewertet. In der Zusammenschau ergibt sich eine Punktzahl für das jeweilige Gebäude, die eine Einordnung und einen Vergleich mit anderen Gebäuden ermöglicht.

Es hat sich gezeigt, dass viele Daten zum Gebäudezustand bereits in den Kirchlichen Verwaltungsämtern vorhanden sind. Es existieren eine Vielzahl von unterschiedlichen Dokumentationsformen, Dateien und Inhalten der Erfassung, von denen das „Grüne Datenkonto“ die meisten relevanten Angaben erfasst. Daher wurden die drei Erfassungsbögen, die sich mit den baulichen Aspekten und den Betriebskosten der Gebäude in den Kirchenkreisen befassen, zunächst ausgeklammert, da diese Informationen oft bereits im Grünen Datenkonto und bei den Baubeauftragten erfasst sind. Eine tiefergehende Betrachtung des baulichen Zustands ist im Hinblick auf mögliche Sanierungen notwendig, solange jedoch die Zukunft des Gebäudes nicht geklärt ist, ein unnötiger Aufwand.

Die beiden Erfassungsbögen *Nutzungsübersicht* und *Einschätzungskriterien* erfassen noch nicht bekannte, jedoch für die Beurteilung der Gebäude essenzielle Daten. Diese wurden in einer Checkliste zusammengefasst.

Neben der Datenerfassung dient die Checkliste der Transparenz und der Aufklärung. Sie haben im Prozess der Entscheidungsfindung um die Zukunft der Gebäude eine wichtige Funktion: Sie sollen helfen, eine

von allen geteilte, unstrittige Basis für die Entscheidungsfindung in den Kirchengemeinden zu schaffen.

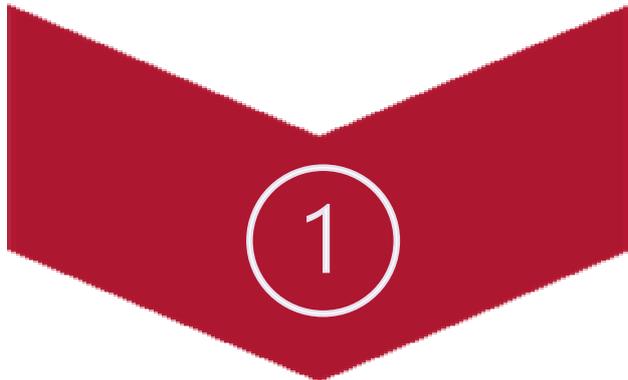
Die Checkliste ermöglicht es, die Erfassung der Gebäude und ihrer Nutzung zu versachlichen und die Ergebnisse realistisch zu bewerten. Nach unserer Erfahrung wird bei der Erfassung gern unter- oder übertrieben, um die Ergebnisse in die gewünschte Richtung zu bringen, jedoch haben die Checklisten nur geringe Interpretationsspielräume. Das Ausfüllen bietet Möglichkeiten, miteinander ins Gespräch zu kommen und unterschiedliche Einschätzungen anzugleichen. Dies hat den Effekt, die Gebäude so frei wie möglich von Wünschen und Emotionen betrachten und ehrlich mögliche Schwachpunkte, aber auch Stärken sehen zu können. Insbesondere der Überblick über die tatsächliche Nutzung der Gebäude entspricht selten der bisherigen Wahrnehmung und führt zu einigen AHA-Momenten.



© Adobe Stock

## Schrittfolge einer Regionsbezogenen Gebäudebedarfsermittlung

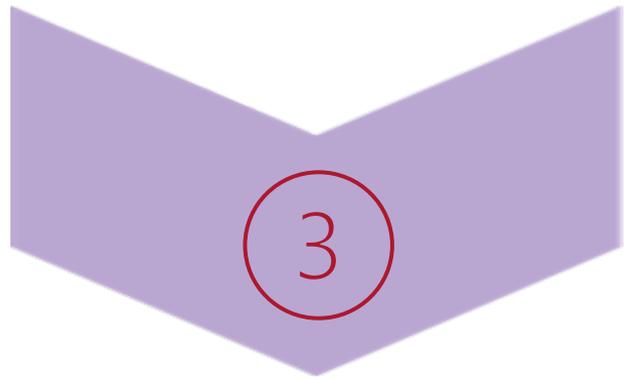
Idealtypisch lassen sich vier Abschnitte darstellen, die jedoch nicht strikt nacheinander, sondern in der Regel teilweise parallel ablaufen. Auch werden manche offensichtlichen Entscheidungen weit vor der Auswertung gefällt werden können und andere noch länger liegenbleiben müssen. Der letzte Punkt, die Konzeptentwicklung, wurde im aktuellen BEB-Projekt nur zu kleinen Teilen bearbeitet, er ist deswegen noch im Entstehen.



**VORARBEITEN:** Arbeitsgruppe bilden, Zieldefinition und Klärung der benötigten Ressourcen, Schaffung der erforderlichen Rahmenbedingungen auf Ebene des Kirchenkreises, erste Sondierungen des Umfelds und möglicher Kooperationspartner, Beschaffen demografischer Daten, Beschaffen von Daten zur Personalentwicklung und Strukturreform, falls nicht schon vorhanden. Klären, wo die zu beschaffenden Daten gesammelt und ausgewertet werden.



**GEBÄUDEBEDARFSERMITTLUNG:** Klären der Zuständigkeiten und der Entscheidungswege, Klären unterschiedlicher Haltungen zum Thema, Durchführen der Gebäudeerfassung ggf. mithilfe der Checklisten, geographische Darstellung der Gebäude, Sammeln und Ordnen der Daten, Abgleich mit bereits vorhandenen Erhebungen, Ergänzen durch bestehende Daten.



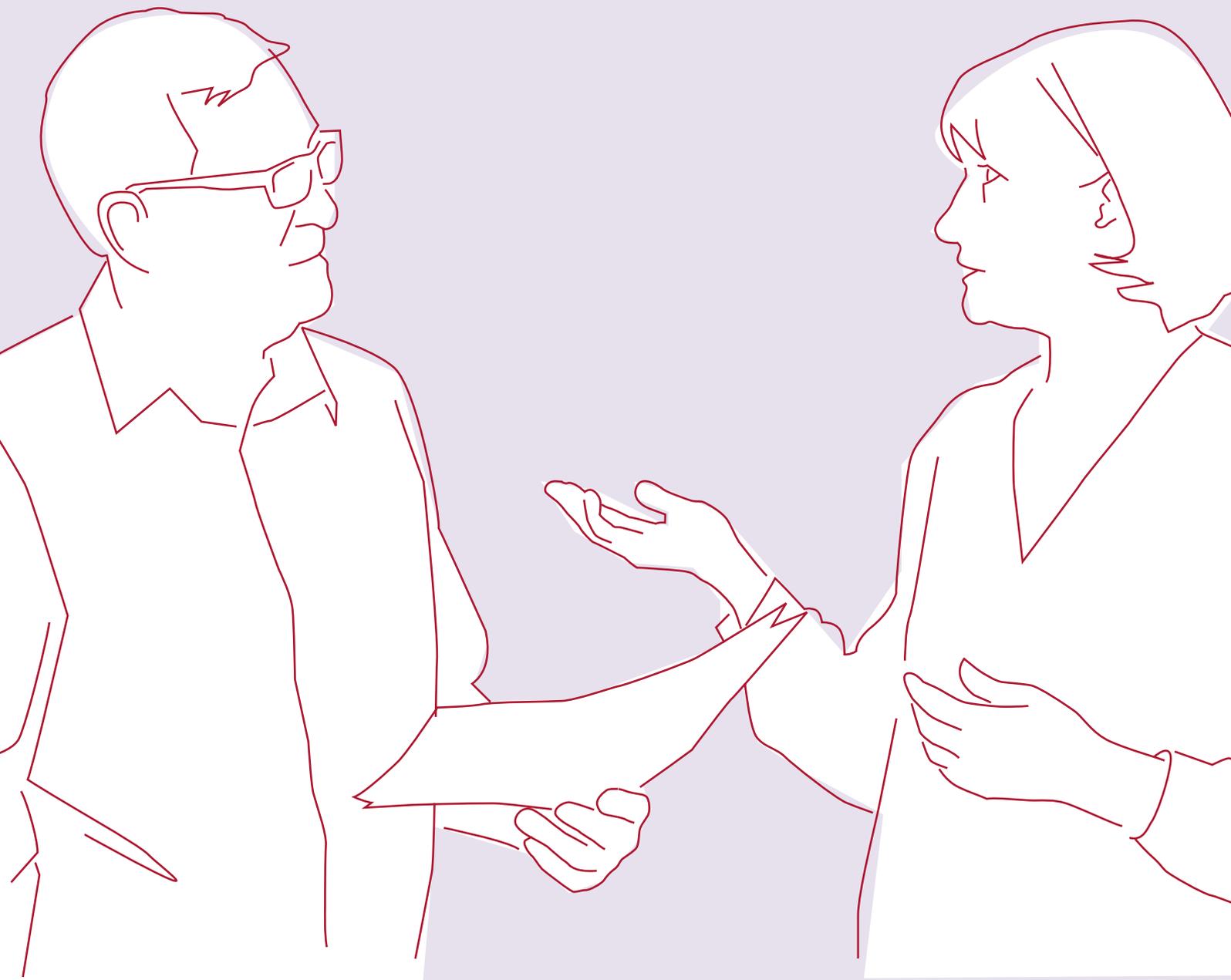
**AUSWERTUNG:** Auswertung der erhobenen Daten in mehreren Durchgängen, Abgleich mit den erarbeiteten Leitbildern und zukünftigen Entwicklungen, Räumliche Übersicht schaffen und mit der Personalplanung abgleichen. Gebäude werden kategorisiert. Feststellen von Handlungsbedarf in Bezug auf einzelne Gebäude.



**KONZEPTENTWICKLUNG:** Über unterschiedliche Optionen der weiteren Nutzung wird entschieden, ein zukünftiges Nutzungs- und Finanzierungskonzept des Gebäudes wird erarbeitet: kirchliche Auslastung oder Kooperationen mit Dritten oder Abgabe der Gebäude.

Die folgenden Kapitel stellen die Schritte dar, die die Kirchenkreise durchlaufen; Sie sollen für Gemeinden, die den Prozess noch vor sich haben, Orientierung bieten. Sie können je nach den Gegebenheiten modifiziert werden.

## 2. Vorarbeiten zur Gebäudebedarfs- ermittlung



# Weichenstellungen für die Gebäudebedarfsermittlung

## Zieldefinition

Bevor der Gebäudeprozess angegangen wird, ist es entscheidend, dass die Gemeinde sich einigt, welche grundlegenden Ziele sie verfolgen möchte. Statt sich lediglich auf die bestehenden Gebäude und deren Nutzungsmöglichkeiten zu konzentrieren, sollte der Ansatz gewählt werden, zunächst die angestrebten Ziele und Zwecke zu definieren. Anschließend kann sichergestellt werden, dass die vorhandenen Gebäude optimal zur Erreichung dieser Ziele beitragen.

## Personal- und Strukturreform mitdenken

Ein wesentlicher Aspekt bei der Vorbereitung einer Gebäudebedarfsermittlung ist die Integration des Personalprozesses. Bevor über den Gebäudebedarf entschieden werden kann, sollte geklärt sein, welches Personal dem Kirchenkreis zur Verfügung steht und wie sich die zukünftige Personalstruktur entwickeln wird. Diese Information ist wichtig, um festzustellen, welche Gebäude für die zukünftige Nutzung notwendig sind und wie sie ausgestattet sein sollten. Ist die Personalplanung noch nicht abgeschlossen, muss die Gebäudebedarfsermittlung parallel zur Personalplanung erfolgen, um sicherzustellen, dass beide Prozesse abgestimmt sind und die Gebäudefragen im Einklang mit der Personalentwicklung geklärt werden können.

Ebenso muss die Strukturreform in den Prozess einbezogen werden. Die Zusammenführung von Gemeinden zu größeren Einheiten hat erhebliche Auswirkungen auf die Nutzung und den Bedarf an Gebäuden in der Region. Daher ist es wichtig, diesen Aspekt von Anfang an zu berücksichtigen, um eine langfristig tragfähige und effektive Gebäudeplanung sicherzustellen.

## Demografische Entwicklung einbeziehen

Weiterhin ist es wichtig, sich die zukünftige Entwicklung der Zahl der Kirchenmitglieder und der Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde bzw. im Kirchenkreis anzuschauen. Ist z.B. in Stadtrandgebieten mit Zuzügen zu rechnen? Welches Alter haben die Gemeindeglieder? Wie ist die Bindung der jungen Generation an die Kirche? Wie können eventuelle neue Bewohner der Gemeinde, z.B. Migrantinnen, Städter, die aufs Land gezogen sind, neue Fachkräfte an Industriestandorten für die Gemeinden gewonnen werden?

Welche Hilfe könnten dabei die Gebäude sein, indem z.B. Treffpunkte oder soziale Angebote eingerichtet werden? In jedem Fall sollten Daten zur Bevölkerungsentwicklung in die Überlegungen einbezogen werden.

## Kooperationspartner finden

Weiterhin sollte schon im Vorfeld Kontakt zu möglichen Partnern in der Gemeinde aufgenommen werden, um deren Zukunftspläne kennenzulernen. Mögliche Partner sind neben der Diakonie die Kommune, Vereine und Anbieter sozialer Dienste. Wie sieht es in Zukunft mit der Kinderbetreuung im Ort aus? Gibt es einen Träger für Altenpflege, der sich angesichts der demografischen Entwicklung vergrößern möchte? Wie sieht die Landschaft der Träger von sozialen und kulturellen Angeboten aus? Wie rege ist das soziale Leben im Ort? Gibt es dort möglicherweise Kooperationspartner, die froh über mehr Platz wären? Ohne bereits Vorentscheidungen zu treffen, sollten das Umfeld und möglicherweise interessante Partner erkundet werden.

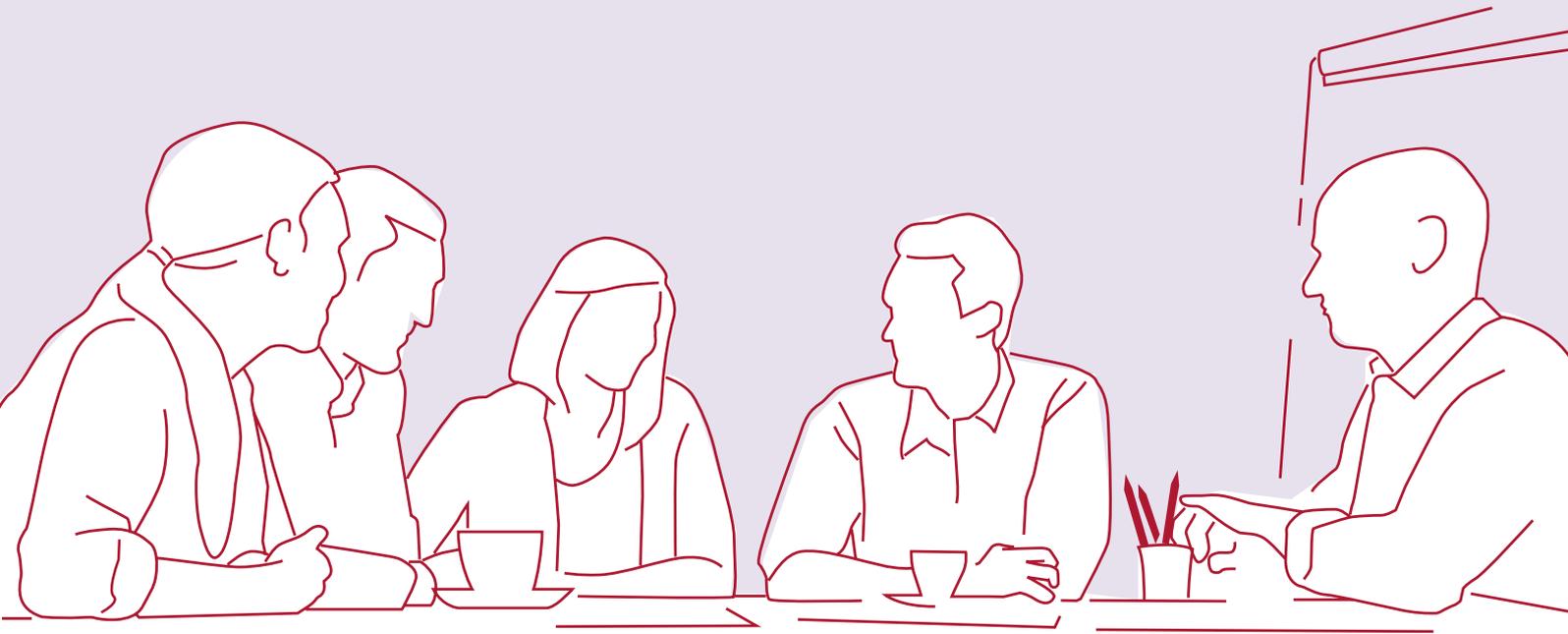
## Arbeitsstrukturen bilden

Die Bildung einer geeigneten Arbeitsgruppe ist ein erster Schritt zur Vorbereitung der Gebäudebedarfsermittlung. Diese Gruppe sollte aus Vertreterinnen des Kirchenkreises bestehen, die wenn möglich über Fachwissen und Erfahrung im Umgang mit Gebäudefragen verfügen. Es müssen Entscheidungsträger sowie Vertreter wichtiger Gremien wie z.B. der Umwelt AG, der Struktur AG, des Immobilien-Ausschusses und des Kirchlichen Verwaltungsamts einbezogen werden. Sollte dies nicht möglich sein, sollten die Mitglieder der Steuerungsgruppe vom Kirchenkreis bzw. der Synode legitimiert sein.

### Tipp

Beziehen Sie junge Gemeindeglieder ein, da sie die zukünftigen Nutzer der Gebäude sein werden. Es ist zudem sinnvoll, auch skeptische Personen in den Prozess einzubinden, um ihre Akzeptanz für Veränderungen zu erhöhen.

# 3. Gebäudebedarfs- ermittlung



# 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 leitenden 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 Gemeindemitglieder 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.

Um eine einheitliche Erfassung der Gebäude zu gewährleisten, hat das BEB eine Reihe von Erfassungsbögen entwickelt, die auf die Anforderungen von Profan- und Sakralbauten abgestimmt sind.

Der Steckbrief (Anhang B) ermöglicht die strukturierte Sammlung allgemeiner und technischer Daten zu den Gebäuden. Zusätzlich stehen zwei weitere Dateien zur Verfügung, die zur Bewertung des Gebäudezustandes dienen (Anhang C). Die Checklisten (für Profan- und Sakralbauten) erfassen Nutzungen der Gebäude und Kriterien zu ihrer Einschätzung (Anhang D und E).

## Sammlung und Auswertung der Daten

Bevor Sie sich an die Arbeit machen, die Daten der einzelnen Gebäude zu erfassen, klären Sie, wer die Ergebnisse sammelt und wie sie ausgewertet werden. Die Ressourcen in den Kirchlichen Verwaltungsämtern und bei den kirchlichen Baubeauftragten sind begrenzt und nicht alle Beteiligten können problemlos mit den Dateien umgehen. So können schon kleine Probleme mit den zugrundeliegenden Excel-Dateien zu viel Verzögerung und Frustration führen und die Qualität der Datenerfassung erheblich beeinträchtigen. Es ist auch hilfreich, eine Ansprechpartnerin für Probleme und Unklarheiten bei der Erfassung zu benennen, alternativ können auch (Online-) Termine zur Hilfestellung vereinbart werden. Wichtig ist, die Daten auf Ebene der Kirchenkreise zu sammeln und auszuwerten, sei es vom kirchlichen Bauamt, vom Klimakümmerer oder von Mitgliedern des Bauausschusses.

### Tipp

Sollten dort keine zeitlichen Ressourcen verfügbar sein, kann es effektiver sein, etwas Geld zu investieren, um für eine kurze Zeit eine versierte Studentin oder eine geeignete Person aus einer der Gemeinden für die Zusammenstellung der Daten zu bezahlen.

## Geografische Darstellung

Es ist ratsam, sich nicht nur anhand von Listen einen Überblick über die kirchlichen Gebäude zu verschaffen, sondern sich auch eine geographische Vorstellung zu machen. So wird die Lage der Gebäude zueinander sichtbar, und es können Bezüge zu anderen Gemeinden und zu möglichen anderen Nutzern der Gebäude hergestellt werden. Oft sind auch Standortfaktoren wie z.B. die Verkehrsanbindung ausschlaggebend für die weiteren Nutzungsmöglichkeiten der Gebäude.

Es gibt unterschiedliche Möglichkeiten der grafischen Darstellung, entweder in Google Maps oder in einem geografischen Informationssystem, z.B. QGIS (Anhang - weitere Materialien). Auch mithilfe von Nadeln auf einer Landkarte kann man Entfernungen ermitteln und räumliche Zusammenhänge darstellen.



© tamen.

## Checklisten - Nutzungsübersicht und Einschätzungskriterien

Um die Daten der Gebäude, deren aktuelle und zukünftige Nutzung sowie die Auslastung der Gebäude in einer Region vergleichen zu können, dienen die Checklisten als Planungsinstrumente. Sie orientieren sich an den Gebäudekonzepten der Evangelischen Kirche in Mitteldeutschland (EKM) und der Evangelischen Kirche in Baden (EKIBA). Die Checklisten sind Instrumente zur Bewertung eines Gebäudes. Mit ihrer Hilfe können Verantwortliche die Potentiale des Gebäudes einschätzen.

## Nutzungsübersicht

Die *Nutzungsübersicht* erfasst stundengenau die tatsächliche Nutzung von Räumlichkeiten und setzt sie ins Verhältnis zu den Kosten für die Räume. Die meisten Daten sollten schon aus früheren Gebäudeerfassungen vorhanden sein (Raumgrößen und Betriebskosten), die vorhandenen Daten werden um die Auslastung ergänzt. Die Nutzungsübersicht liefert zudem eine Auflistung der Nutzergruppen (gemeindliche oder Fremdnutzung) sowie Angaben zur Teilnehmendenzahl pro Gruppe.

## Einschätzungskriterien

Das Blatt *Einschätzungskriterien* unterstützt bei der Bewertung von Gebäuden, der Einschätzung der baulichen Gegebenheiten und schafft Transparenz bezüglich der Nutzungsmöglichkeiten und eventueller Optimierungspotenziale.

Die Gebäude werden unter folgenden Gesichtspunkten und Einschätzungskriterien erfasst:

1. Nutzung
2. Gebäudeausstattung
3. Gebäudezustand und Gebäudetechnik
4. Standort und Präsenz
5. Kultur- und ortsgeschichtliche Bedeutung
6. Finanzen / Investitionen
7. Zukunftsfähigkeit des Gebäudes

Im Zuge dieser Erfassung werden verschiedene Aspekte berücksichtigt, darunter die technische Ausstattung des Gebäudes, die Standortbewertung, beispielsweise hinsichtlich der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, sowie die Betriebskosten und geplante Investitionen. Zudem werden zukünftige Perspektiven wie mögliche Kooperationschancen und Entwicklungen der Mitgliederzahl erfragt. Ein weiterer wichtiger Punkt in der Erfassung ist die Identifikation der Alleinstellungsmerkmale des Gebäudes, die die kulturelle Identität der Gemeinde prägen.



© tamen.

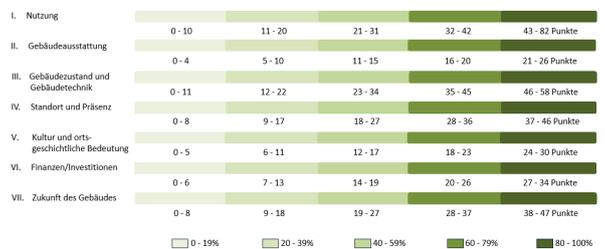
In jedem Bereich wird eine Reihe von Fragen gestellt, die jeweils mit drei vorgegebenen Varianten beantwortet werden. Diese Antworten haben unterschiedliche Punktwerte. Durch diese Fragen wird eine fundierte Diskussion über die zukünftige Entwicklung und Nutzung der Gebäude angeregt, wodurch eine langfristige Planungssicherheit gewährleistet wird.

Die Checkliste ermöglicht eine Einschätzung der Gebäude durch die Vergabe von Punkten (0-6) und einer zusätzlichen Gewichtung (1-3). Die festgelegten Punkte werden mit der Gewichtung automatisch multipliziert und am Ende zu einer Gesamtpunktzahl zusammengerechnet. In der Bereichsübersicht erhalten Sie einen Überblick darüber, wie das Gebäude in den verschiedenen Kategorien bewertet wird.

### Übersicht der Bereiche

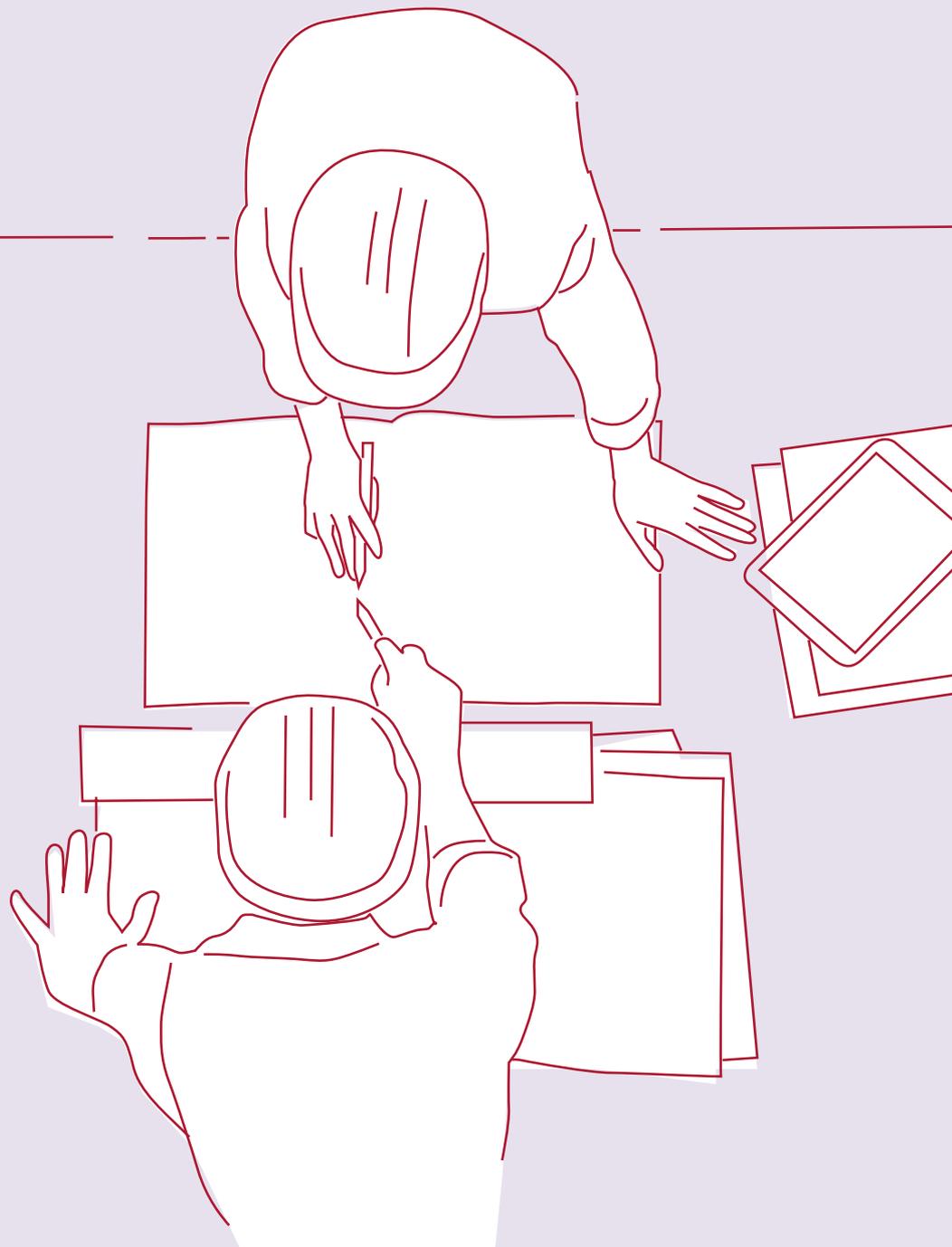
Bereiche	Gesamtpunktzahlen
I. Nutzung	48
II. Gebäudeausstattung	2
III. Gebäudezustand und Gebäudetechnik	24
IV. Standort und Präsenz	2
V. Kultur und ortsgeschichtliche Bedeutung	30
VI. Finanzen/Investitionen	15
VII. Zukunft des Gebäudes	11
<b>SUMME</b>	<b>132</b>

### Einschätzungsskala



© tamen.

# 4. Auswertung



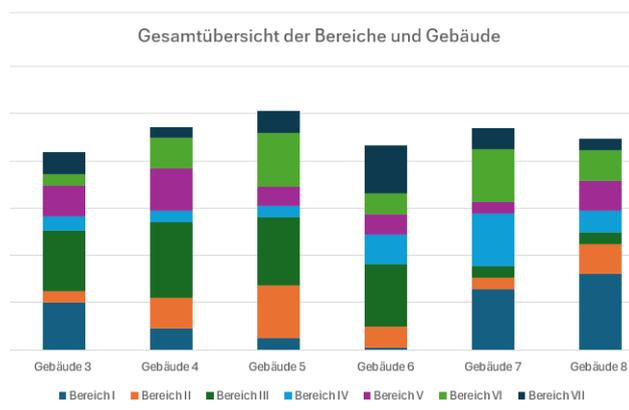
# Auswertung der Checklisten

Nachdem alle Daten aus den Checklisten erfasst wurden, kann eine Übersicht der Regionen erstellt werden. Die Auswertung kann durch den direkten Vergleich der Ergebnisse anhand der Diagramme und Zahlenwerte geschehen. Diese Ergebnisse geben keine in Stein gemeißelten Entscheidungen vor, sie unterstützen jedoch die Diskussion über die einzelnen Gebäude und deren Bewertungen.

Um diesen Prozess zu erleichtern, hat das BEB ein Excel-Auswertungsdokument (Anhang F) erstellt. Die Datei ist so strukturiert, dass jede Region auf einem eigenen Arbeitsblatt abgebildet ist. Das letzte Blatt fasst alle Ergebnisse zusammen und bietet eine Gesamtübersicht über sämtliche Gebäude der Region.

Die Punktzahlen aus den Checklisten müssen dabei in die Excel-Datei übertragen werden. Danach ermöglicht das Tool eine automatische grafische Darstellung der Ergebnisse. Säulendiagramme veranschaulichen die Bewertung einzelner Bereiche und Gebäude, während Netzdiagramme einen Überblick über alle Gebäude und Bereiche innerhalb einer Region bieten.

Diese Auswertung dient als Unterstützung im Prozess und soll aufzeigen, wie die einzelnen Gebäude hinsichtlich der genannten sieben Bereiche abschneiden.



© tamen.

## Auswertung in den Gremien

Nachdem die Gemeinden ihre Gebäude begutachtet haben und sich über den Zustand sowie die Vor- und Nachteile jedes Gebäudes im Klaren sind, kann eine umfassende Auswertung und Weiterarbeit erfolgen.

Welches Gremium letztlich die Verantwortung für diese Entscheidungen übernimmt, variiert in den einzelnen Kirchenkreisen. In den drei vom BEB betreuten Kirchenkreisen wurden z.B. folgende Gremien eingesetzt:

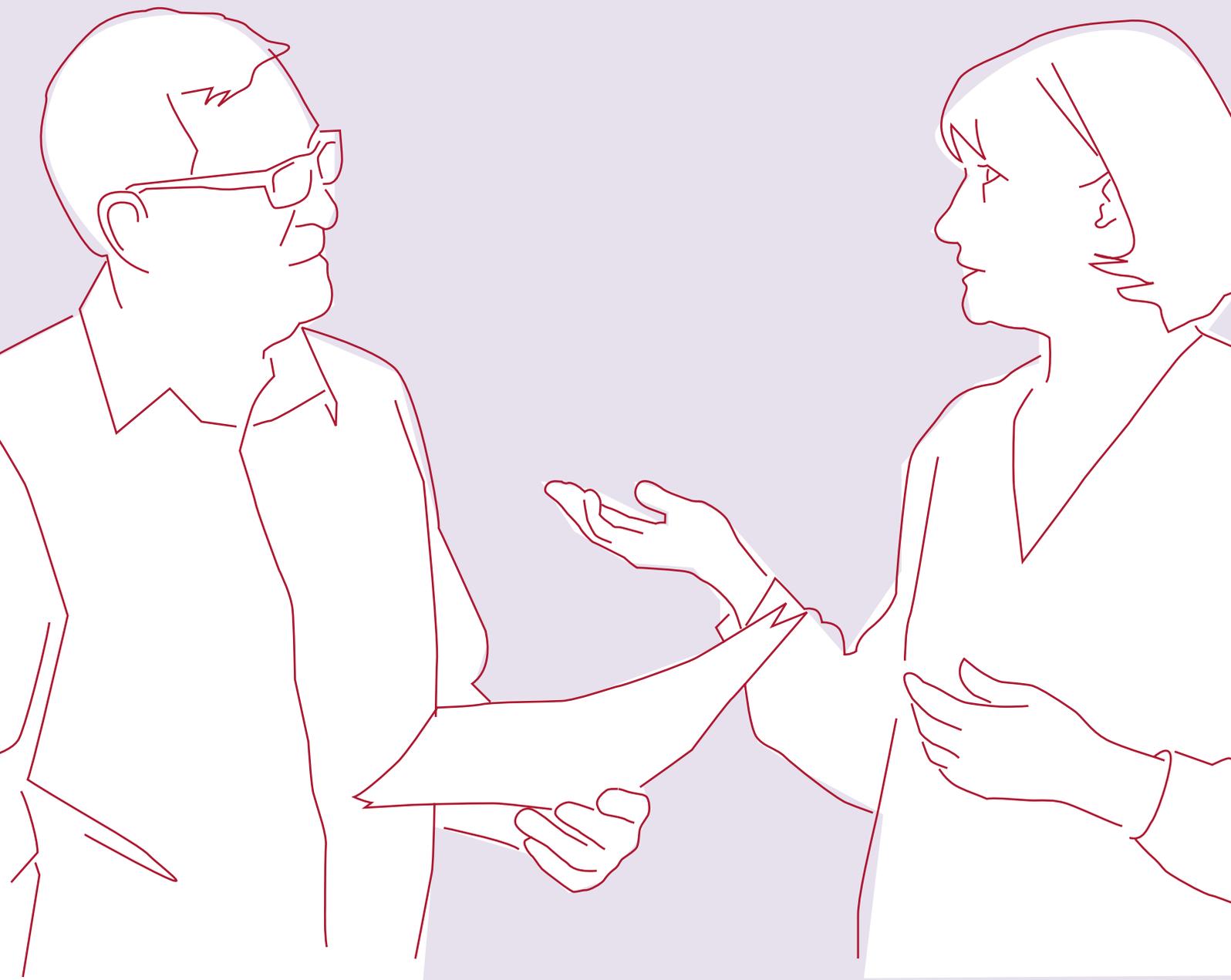
- Synodenbeschluss: Der Synodenbeschluss delegiert weitere Entscheidungen an den Gebäude- und Immobilienausschuss.
- Externer Beirat: Dieser besteht aus externen Fachleuten sowie Vertreterinnen der Kommune. Der Kirchenkreis ist durch den Baubeauftragten einbezogen.
- Steuerungsgruppe: Diese Gruppe setzt sich aus unterschiedlichen Vertretern der Gemeinden zusammen.

Wie auch immer die Entscheidungsgremien zusammengesetzt und legitimiert sind, der Blick in die Zukunft leitet die Entscheidungen. Sicherlich sind der Zustand des Gebäudes und seine Besonderheiten eine wichtige Grundlage, die sorgfältig erarbeitet werden muss; Für eine tragfähige Entscheidung sind jedoch weitere Gesichtspunkte von Interesse: die Gemeindeglieder, die die Gebäude mit Leben erfüllen und denen sie gut dienen sollen, deren Nachbarn und mögliche Mitstreiterinnen im Ort oder Quartier und nicht zuletzt die Finanzierung des Ganzen.

## Erste Ergebnisse

In einer ersten Auswertungsrunde werden bereits einige Ergebnisse offensichtlich: so werden in den Pfarrstellen geeignete Häuser gebraucht, es gibt sehr gut instand gesetzte Gebäude in zentraler Lage, deren zukünftige Nutzung unstrittig ist und auf der Hand liegt. Es wird aber auch Gebäude geben, deren Zustand oder mangelnde Nutzung keine Zukunft verspricht. Eine große Gruppe von Gebäuden wird mit einem Fragezeichen versehen sein: hier sind weitere Klärungen nötig. Auch in dieser Gruppe ist es jedoch wichtig, das WOZU und FÜR WEN zu klären, bevor über mögliche Bau- und Sanierungsmaßnahmen nachgedacht wird, obwohl zur Klärung der Zukunft der Gebäude natürlich mögliche Aufwände und mögliche Erträge eine wichtige Rolle spielen. Dies wird bei der Konzeptentwicklung weiterverfolgt. In jedem Fall sollten an dieser Stelle erneut die Personal- und Strukturplanung des Kirchenkreises betrachtet und in die Beurteilung der Gebäude einbezogen werden.

# 5. Konzept- entwicklung



# Konzeptentwicklung

Die Entwicklung eines Nutzungs- und Finanzierungs-konzepts ist ein weiterer Schritt, der hier nur schematisch dargestellt werden kann. Zu groß sind die jeweiligen Unterschiede in Bezug auf die finanziellen Möglichkeiten der Gemeinden, auf ihren Standort und die Struktur ihrer Mitglieder, als dass hier ein für alle passendes Vorgehen beschrieben werden kann. Gemeinden in privilegierten, dicht besiedelten Stadtbezirken oder solche mit viel Land haben andere Möglichkeiten als solche, die in großer Entfernung zu ihren Nachbarn liegen und deswegen vieles selbst erhalten müssen. In jedem Fall sollte die Planung zum Ziel haben, die Gebäude aus eigener Kraft, ohne dauerhafte Zuschüsse erhalten zu können.

Die betrachteten Gebäude werden sich in drei große Gruppen einteilen lassen:

- Gebäude deren Nutzung gesichert werden kann: es wird für die Gemeindegarbeit benötigt, es wird gut genutzt und kann finanziert werden,
- Gebäude deren Nutzung geklärt werden muss: hier müssen noch weitergehende Überlegungen angestellt und Entscheidungsgrundlagen recherchiert werden,
- Gebäude deren Nutzung nicht gesichert werden kann: Dieses Gebäude kann nicht weiter genutzt und finanziert werden.



© tamen.

Die zukünftige Nutzung kirchlicher Gebäude und die damit verbundene Verantwortung der Gemeinde hängen maßgeblich davon ab, ob die Gemeinde die Gestaltungsmöglichkeiten, aber auch die Lasten des Gebäudes behalten möchte oder ob sie das Gebäude abgeben will. Dabei gibt es grundsätzlich drei Optionen.

## Eigene Nutzung

In der ersten Option bleibt das Gebäude im Besitz der Kirche, die Gemeinde trägt weiterhin die Verantwortung für dessen Nutzung und Instandhaltung. Hierbei kann das Gebäude entweder intensiv von der Gemeinde genutzt und vollständig ausgelastet sein oder es wird als Schwerpunktgebäude z.B. für Kirchenmusik oder Jugendarbeit definiert, um seine Nutzung und Auslastung auch durch andere Gemeinden in der Zukunft zu erhöhen. In beiden Fällen bleibt die Gemeinde in der Verantwortung.

## Geteilte Nutzung

Die zweite Option besteht in der geteilten Nutzung des Gebäudes. Diese Möglichkeit erlaubt es, das Gebäude teilweise oder komplett anderen Nutzern zu überlassen, wobei die Gemeinde weiterhin die Verantwortung behält. Die Räume des Gebäudes können z.B. an andere Konfessionen, die Kommune, an gemeinwohlorientierte Träger, Privatpersonen oder Gewerbetreibende *vermietet* werden. Die Gemeinde kann auch in Form eines *Erbpachtvertrags* das Gebäude langfristig Dritten überlassen, jedoch bestimmte Bedingungen für die Nutzung formulieren und die Verpflichtungen für den Unterhalt des Gebäudes auf die neuen Nutzerinnen übertragen. Eine flexible Möglichkeit ist die sogenannte *Anhandgabe*, bei der das Gebäude für eine begrenzte Zeit zur Probe übergeben wird, um neue Nutzungskonzepte zu testen.

Für beide Optionen sollten Nutzungskonzepte frühzeitig durchgespielt werden. Falls sich herausstellt, dass wesentliche Voraussetzungen, wie verlässliche Partner oder eine tragfähige Finanzierung, nicht gegeben sind, muss eine Neubewertung erfolgen. Sollte das Gebäude unter den bestehenden Bedingungen nicht gehalten werden können, bleibt als letzte Option der Verkauf.

## Abgabe/Verkauf

Im Falle eines Verkaufs gibt die Gemeinde das Gebäude vollständig ab und überträgt alle Verpflichtungen, einschließlich aller Lasten, an den neuen Eigentümer. Dadurch verliert sie allerdings auch jegliche Gestaltungsmöglichkeiten über die zukünftige Nutzung des Gebäudes.

Alle Optionen sollten im Kontext der langfristigen Strategie der Gemeinde und der Verfügbarkeit von Partnerinnen geprüft werden. Deutet sich eine sinnvolle Nutzung an, kann im nächsten Schritt eine detaillierte Konzeptentwicklung erfolgen, die weitere Schritte für die Umsetzung festlegt.



© tamen.

## Kooperationen

Für die Gebäude mit den Optionen „gemeindliche Nutzung“ und „geteilte Nutzung“ muss ein Nutzungs- und Finanzierungskonzept entwickelt werden. Dabei steht die Erhöhung der Nutzungsintensität und damit auch die Erhöhung regelmäßiger Einnahmen an wichtiger Stelle. Auch Gebäude, die ausschließlich kirchlich genutzt werden, sollten in vielen Fällen intensiver genutzt werden, d.h. verschiedene Funktionen können an einer Stelle konzentriert und für Nachbargemeinden mit erledigt werden. Viele Verwaltungsbereiche erfordern keine Präsenz in den Gemeinden (Bauämter, Archive, Friedhofsverwaltungen, Klimabeauftragte ...). Auch hierfür müssen mit den Nachbargemeinden zusammen Nutzungs- und Finanzierungskonzepte erarbeitet werden.

In Gebäuden, die von der Gemeinde nicht voll ausgelastet werden, können weitere nicht-kirchliche Nutzer aufgenommen werden. In der Regel gibt es bereits Netzwerke und Kooperationen. Mögliche Partner sind die Diakonie, andere Konfessionen und deren soziale Einrichtungen, Träger von Sozial- oder Kultureinrichtungen oder Vereine. Auch Privatpersonen oder private Initiativen können als Partner in Betracht gezogen werden. Hierbei sollten auch ungewöhnliche Kombinationen, die sich möglicherweise aus der Spezifik der Gebäude ergeben, gedacht werden können. Hier sind der Fantasie zunächst keine Grenzen gesetzt und man sollte sich hüten, mit voreiligen „Das klappt ja sowieso

nicht“-Argumenten möglicherweise tragfähige und Nutzen stiftende Lösungen zu verhindern.

Nutzungen durch Dritte können durch regelmäßige Miet- oder Pachteinnahmen wesentlich zur finanziellen Stabilität der Gemeinden beitragen.

## Tipp

Das Netzwerk Zukunftsorte berät aktive Zukunftsorte auf dem Land und hilft Kommunen und Immobilienbesitzerinnen, neue Wege zu gehen und begleitet den Aufbau von gemeinwohlorientierten Projekten. Zukunftsorte inspirieren und ziehen weitere Menschen, wie Selbständige, Gründer und Facharbeiterinnen mit ihren Familien an. Das Netzwerk bietet Wissensaustausch und kompetente Unterstützung beim Aufbau dieser Orte und vernetzt lokale mit regionalen sowie überregionalen Institutionen und Initiativen.

Link: <https://wissen.zukunftsorte.land/>

## Ausblick

Das BEB-Team begleitet die Debatte um die Verringerung bzw. Sanierung des Gebäudebestands seit über vier Jahren, die erste wichtige Etappe war die Verabschiedung des Klimaschutzgesetzes im November 2020, die bei Vielen zu einem Umdenken führte. Zu der Zeit ging die Diskussion im Wesentlichen um die Erneuerung von Heizungen und die Sanierung von Gebäuden, um deren CO<sub>2</sub> Ausstoß zu senken. Als deutlich wurde, dass nicht alles saniert werden kann, kursierte die Aussage: „2/3 der Gebäude müssen weg“, was in den Gemeinden für erheblichen Widerstand sorgte, jedoch den Anstoß gab, sich ernsthaft mit der Gebäudefrage zu befassen. Nun stellte sich heraus, dass es keine klaren Ziele, keine institutionellen Verantwortlichkeiten und kein Verfahren zur Entscheidungsfindung in den Gemeinden gab. Jeder Kirchenkreis entwickelte seine eigene Vorgehensweise. In der Zukunft wird es darum gehen, nach der Datenerhebung den Prozess zu tragfähigen Entscheidungen über die Gebäude weiterzuführen und zu einem guten Ende zu bringen. Dies erfordert in vielen Fällen, dass die Gemeinden ein Nutzungs- und Finanzierungskonzept für ihre Gebäude erstellen: ein weites Feld, die Begleitung des BEB weiterentwickeln und die Gemeinden und Kirchenkreise bei ihrer Zukunftsplanung weiterhin zu unterstützen. Das BEB kann hier viel zur Unterstützung und Strukturierung in den Kirchenkreisen beitragen.

# Anhang

Alle Anhänge finden Sie auch unter: <https://ta-men.de/projekte/beb/>

## Anhang A – Gebäudeleitlinien

Die Gebäudeleitlinien bieten eine Grundlage, um eine gemeinsame Vorgehensweise in Gebäudefragen festzulegen. [Link](#)

## Anhang B – Gebäudesteckbrief

Der Gebäudesteckbrief erfasst systematisch alle technischen Daten eines Gebäudes. [Link](#)

## Anhang C – Gebäudezustand

Das Dokument dient der Bewertung des Zustands eines Gebäudes und basiert auf den Vorgaben der EKBO. [Link](#)

## Anhang D – Checkliste Sakralgebäude

Die Checkliste in Excel-Format dient als Bewertungsinstrument für Sakralgebäude. [Link](#)

## Anhang E – Checkliste Profangebäude

Die Checkliste in Excel-Format unterstützt als Planungsinstrument die Bewertung von Profangebäuden. [Link](#)

## Anhang F – Auswertung

Das Auswertungsdokument ermöglicht ein Vergleich von Gebäuden in einer Region anhand der vorher ausgefüllten Checklisten. [Link](#)

## Anhang G – Erläuterung

Das Erläuterungsdokument gibt Hinweise zum Ausfüllen der Checklisten und Dokumente. [Link](#)

# Zusätzliche Materialien

## Leitfäden zur Gebäudebedarfsplanung

Hier finden Sie weitere Literatur und andere Ansätze zur Gebäudebedarfsplanung.

[Evangelische Kirche Mitteldeutschland](#)

[Link](#)

[Evangelische Kirche in Baden](#)

[Link](#)

[Evangelische Kirche von Kurhessen-Waldeck](#)

[Link](#)

[Bistum Hildesheim](#)

[Link](#)

[Erzbistum Padaborn](#)

[Link](#)

## EKBO Dokumente

Hier finden Sie Informationsmaterialien, einschließlich Baugesetze, Verordnungen und Richtlinien der EKBO, sowie Ressourcen und Formulare zur Nutzung der Kirchen der EKBO. [Link](#)

## Finanzierungen

Hier finden Sie Finanzierungsmöglichkeiten für Sanierungsvorhaben.

[Bafa](#)

[Link](#)



[Berliner Energieagentur](#)

[Link](#)

[Brandenburger Energieagentur](#)

[Link](#)

## Weitere Materialien

[Netzwerk Zukunftsorte](#)

Das Netzwerk Zukunftsorte unterstützt ländliche Gemeinden und Immobilienbesitzer beim Aufbau gemeinwohlorientierter Projekte, fördert den Wissensaustausch und vernetzt lokale mit regionalen sowie überregionalen Initiativen, um neue Perspektiven für Selbständige, Gründer und Fachkräfte zu schaffen.

[Link](#)

[BEB-Padlet](#)

Hier finden Sie eine umfangreiche Sammlung von Informationen und Ressourcen zum Thema Sanierung sowie alternative Nutzungen von Kirchen und Profangebäuden. Das Padlet ist übersichtlich in verschiedene Abschnitte gegliedert, um Ihnen die Navigation zu erleichtern. Wir hoffen, dass dieses Padlet Ihnen wertvolle Informationen und Hilfestellungen bietet. [Link](#)

[QGIS](#)

QGIS ist eine kostenlose Open-Source-Software zur Bearbeitung, Visualisierung und Analyse geografischer Daten. [Link](#)

# Impressum

## Herausgeber:

tamen. Entwicklungsbüro Arbeit und Umwelt GmbH

Sponholzstraße 11

12159 Berlin

## Bildquellen:

S. 3, 12, 13, 14, 16, 18, 19 © tamen.

S.7 © Adobe Stock

## Gestaltung:

Barbara Klute Design

barbara@klutedesign.de

www.klutedesign.de