

# Leitfaden zur Erstellung eines Gebäudekonzeptes



# Leitfaden zur Erstellung eines Gebäudekonzeptes



In den Finanzierungsrichtlinien Bau, Amtsblatt Nr. 8 vom 27. Juli 2006, heißt es zur Zielsetzung des Gebäudekonzeptes:

„Die erforderliche Ressourcenbündelung in der Seelsorge sowie die notwendige Betriebskostenentlastung hat die Erarbeitung eines, die einzelne Kirchenstiftung übergreifenden Gebäudenutzungskonzeptes für den Seelsorgebereich erforderlich gemacht. Aufgabenstellung für die Zukunft ist die Verhinderung von Investitionen in nicht langfristig zu haltende Immobilien, eine zusätzliche Nutzungsverdichtung nach Reflexion des Bestandes oder gegebenenfalls die Aufgabe von Gebäuden/ Liegenschaften, deren Kosten zum Nutzungswert in einem Missverhältnis stehen. Es gilt, die Zahl der Einzelgebäude zu reduzieren. „

Folglich hat das Gebäudekonzept das Ziel, die Möglichkeiten der Reduzierung auszuloten und für den Seelsorgebereich verbindlich festzuschreiben.

Die Kirchenstiftungen haben zu prüfen, inwieweit sie den zu bezuschussenden Gebäudebestand verringern können. Als Richtwert für die Versammlungsflächen gelten die für den Seelsorgebereich in den Finanzierungsrichtlinien Bau festgelegten Zahlen (s. Amtsblatt Nr. 8 vom 27. Juli 2006, S. 291f). Dies kann u.a. durch eine verdichtete Nutzung, Vermietung oder Veräußerung geschehen.

Die Gemeinden können sich auf konkrete Maßnahmen festlegen und Unterstützung bei der Umsetzbarkeit dieser Maßnahmen beim erzbischöflichen Bauamt anfordern. Sie legen sich auf einen verbindlichen Zeitplan fest, in dem die Realisierbarkeit flächenverringender Maßnahmen geprüft und umgesetzt wird.

## Vorschlag zur Vorgehensweise bei der Erstellung eines Gebäudekonzeptes

Zur Erstellung des Gebäudekonzeptes können die folgenden 10 Arbeitsschritte hilfreich sein:

Schritt	Gremium	Ebene
<p><b>1. Analyse: <u>Nutzung der Räume</u></b></p> <p>Welche Räume haben wir?                      Wie oft wird jeder Raum genutzt?                      Von wem werden die Räume genutzt?                      ...</p> <p>evtl. Erstellung einer Stundentafel für die Räume</p>	Pfarrgemeinderat*	Gemeinde
<p><b>2. <u>Kostenermittlung:</u></b></p> <p>Welche Kosten verursacht welches Gebäude/welcher Gebäudeteil?</p> <p>Mögliche Posten sind:</p> <p>Heizung, Strom, Wasser, Grundabgaben...                      Personalkostenanteile für Hausmeisterdienste,                      Reinigung, Verwaltung, ... Reparaturen, die im Laufe eines Jahres anfallen                      Bildung von Rücklagen</p>	Kirchenverwaltung*	Gemeinde

## Leitfaden zur Erstellung eines Gebäudekonzeptes



<p><b><u>3. Zusammenstellung und Präsentation der Ergebnisse</u></b></p> <p>Welche Überlegungen gibt es bereits?</p>	<p>Kirchenverwaltungen, Pfarrgemeinderäte, gemeinsame Ausschüsse/ Gesamtkirchenverwaltung, Seelsorgebereichsrat</p>	<p>Gemeinde, Seelsorgebereich</p>
<p><b>4. Möglichkeiten einer <u>verdichteten Nutzung</u> prüfen:</b></p> <p>Welche Räume benötigt die Gemeinde wirklich? Wie groß müssen diese Räume sein? Welche Räume könnten umgenutzt werden? Sind die Räume für eine beabsichtigte Nutzung geeignet?</p>	<p>Pfarrgemeinderat*</p>	<p>Gemeinde</p>
<p><b>5. Prüfung der <u>Verwertungsmöglichkeit einzelner Gebäude, Gebäudeteile oder Grundstücke</u> (Vermietung, Verkauf, ...)</b></p> <p>evtl. unter Hinzuziehung von Fachleuten</p>	<p>Kirchenverwaltung*</p>	<p>Gemeinde</p>
<p><b>6. Prüfung der <u>Reduzierung laufender Kosten</u></b></p> <p>durch</p> <p>Umbaumaßnahmen Energiemanagement (Energieberatung) Sanierung (Fenster, Heizung, Energieberatung,...)</p> <p>mit Rücksprache Pfarrgemeinderat</p>	<p>Kirchenverwaltung, Pfarrgemeinderat</p>	<p>Gemeinde</p>
<p><b>7. <u>Vorstellung der Ergebnisse</u> im Seelsorgebereich</b></p>	<p>gemeinsame Ausschüsse/ Gesamtkirchenverwaltung, Seelsorgebereichsrat</p>	<p>Seelsorgebereich</p>
<p><b>8. <u>Gegenüberstellung</u> der Versammlungsflächen</b></p> <p>Vergleich IST-Wert mit SOLL-Wert nach Fläche und Katholikenzahl</p>	<p>gemeinsame Ausschüsse/ Gesamtkirchenverwaltung, Seelsorgebereichsrat</p>	<p>Seelsorgebereich</p>
<p><b>9. <u>Planung</u> der aus 4-6 resultierenden Maßnahmen</b></p> <p>mit konkreter Zeitfestlegung</p>	<p>Kirchenverwaltung</p>	<p>Gemeinde</p>
<p><b>10. <u>Verbindliches Festlegen</u> auf das Gebäudekonzept</b></p>	<p>gemeinsame Ausschüsse/ Gesamtkirchenverwaltung, Seelsorgebereichsrat</p>	<p>Seelsorgebereich</p>

\* evtl. Vorarbeit durch eine Kleingruppe



## Überlegungen zu Schritt 5:

### **Erschließung neuer Einnahmequellen:**

- Kirchgeld
- ...

### **Vermietung der Räume:**

- Welche Räumlichkeiten werden bisher vermietet?
- Sind die erzielten Mieten für die Räume angemessen?
- Können die Gebäude auf Dauer durch Vermietungen selbst unterhalten werden?
- Gibt es Möglichkeiten, die Räumlichkeiten oder Teile von Gebäuden besser zu vermieten / zu vermarkten (z.B. Errichtung einer Kinderkrippe, Vermietung an Vereine, Arztpraxis, politische Gemeinde, ...)?
- ...

### **Nutzung anderer Räumlichkeiten:**

- In einem Ort / einem Stadtteil genügt vielleicht auch ein Pfarrzentrum für zwei Gemeinden.
- In einem Ort / einem Stadtteil gibt es ein Feuerwehrheim, ein Gasthaus, ein Vereinsheim, ..., das bei Bedarf für größere Veranstaltungen angemietet werden kann
- ...

## Beispiele für Flächenreduzierungen durch Verkauf von Gebäuden oder Gebäudeteilen

Eine Kirchenstiftung hat eine **Kirche**, ein **Gemeindezentrum** mit separatem Saaltrakt und ein **Pfarrhaus**. Die Kirche ist für die Bedürfnisse der Gemeinde zu groß.

*Die Gemeinde lässt die Kirche abreißen und baut in Anschluss an den Saaltrakt eine kleinere Kirche/Kapelle, die bei Bedarf durch den Saal erweitert werden kann. Bei der Konzeption des Neubaus wird auf energiesparendes Bauen geachtet. Der Teil des Grundstückes, auf dem sich die alte Kirche befunden hat, wird verwertet (Verkauf, Verpachtung)*

*Durch diese Maßnahme verringern sich die laufenden Kosten der Gemeinde:*

- Energiekosten
- Aufwand für Pflege von Grünanlagen
- Aufwand für Sanierungen

Eine Kirchenstiftung hat eine **Kirche** und ein **Pfarrhaus**, das nicht mehr Sitz eines Pfarrers ist. Im Pfarrhaus werden ein Büroraum und ein Konferenzraum genutzt.

*Die Gemeinde verwertet das Pfarrhaus (Verkauf, Vermietung). Aus dem Ertrag wird durch die Umgestaltung des Bereiches unter der Kirchenempore bzw. durch die Abtrennung einer nicht mehr genutzten Kapelle in der Kirche ein Büro- und Konferenzraum eingerichtet und finanziert.*

*Durch diese Maßnahme verringern sich die laufenden Kosten der Gemeinde:*

- Aufwand für den Unterhalt des Pfarrhauses
- Aufwand für Sanierungen

## Leitfaden zur Erstellung eines Gebäudekonzeptes



Eine Kirchenstiftung hat eine **Kirche** und ein **Pfarrhaus**, das nicht mehr Sitz eines Pfarrers ist und ein **Pfarrzentrum**.

*Die Gemeinde lässt das Pfarrzentrum abreißen und verwertet das Grundstück (Verkauf, Verpachtung). Mit dem Ertrag wird das Pfarrhaus so hergerichtet, dass es von pfarrlichen Gruppen genutzt werden kann. Für größere Gemeindeveranstaltungen (Osterfrühstück, Pfarrversammlung, ...) nutzt die Gemeinde das örtliche Feuerwehrheim.*

*Durch diese Maßnahme verringern sich die laufenden Kosten der Gemeinde:*

- Energiekosten*
- Aufwand für Pflege von Grünanlagen*
- Aufwand für Sanierungen*