

## Regionsbezogene Gebäudebedarfsermittlung

Umweltbüro der EKBO, Newsletter März 2024

In den letzten 10 Jahren hat die EKBO ca. 141.500 Mitglieder verloren, ein Trend, der sich weiter fortsetzen wird. Die kirchlichen Gebäude jedoch bleiben; sie sind häufig denkmalgeschützt und werden wenig genutzt. Der Gebäudebestand verursacht jetzt schon erhebliche Kosten, die in Zukunft von den Kirchengemeinden kaum mehr aufgebracht werden können.

Gleichwohl sind kirchliche Gebäude nach wie vor Identitätsanker und Bezugspunkte nicht nur für Kirchenmitglieder, sondern für alle Menschen im Ort. Mit der Kirche und dem Pfarrhaus verbinden viele wichtige, biografische Stationen, Zusammenhalt, Gemeinsamkeit und auch soziale und seelische Unterstützung. Behutsame und an den Interessen der Dorf- oder Quartiersgemeinschaften orientierte Entscheidungen über die Zukunft des kirchlichen Gebäudebestands sind also entscheidend für das soziale und kulturelle Leben und für die Identifikation der Bürgerinnen und Bürger mit „ihrer Kirche im Dorf“.

In vielen Gemeinden entstand eine oft recht ungeordnete Debatte, wie dieser Herausforderung begegnet werden könnte. Emotionale, bauliche, finanzielle Aspekte werden gegeneinander ausgespielt, Konkurrenzen bleiben nicht aus. In dieser Situation ist es sinnvoll, neben der Erfassung des baulichen Zustands der Gebäude weitere Aspekte, wie deren Nutzungsart und -intensität und das räumliche Umfeld näher zu betrachten. Nur so kann eine klare Vorstellung über die spätere, langfristige Nutzung und Auslastung der Gebäude und deren Wirtschaftlichkeit entstehen und ohne Vorstellung der späteren Nutzung lassen sich keine tragfähigen Sanierungskonzepte erstellen.

### Das Vorgehen

Die Regionsbezogene Gebäudebedarfsermittlung hilft, Entscheidungen über Gebäude fachlich fundiert, gut strukturiert und unter Einbezug der Gemeindeglieder zu gestalten.

Hierzu wurde im Projekt BEB (Ökumenisches Bildungsforum für energieeffiziente Bestandssanierung, s.u.) ein methodisches Vorgehen entwickelt, das die

Kirchenkreise und -gemeinden dabei unterstützt, aus überregionaler Sicht den Gebäudebestand unter unterschiedlichen Gesichtspunkten einzuschätzen und Prioritäten zu setzen.

## **Bestands- und Nutzungserfassung**

Wichtig ist, sich ein genaues Bild über die Lage, die Nutzung und den Zustand der Gebäude zu verschaffen. Häufig werden nur einzelne Räume für wenige Stunden in der Woche genutzt, jedoch das Gebäude durchgängig beheizt. Eine Nutzungsübersicht hilft, die tatsächliche Auslastung der Gemeinderäume zu ermitteln. Weiterhin werden die Gebäude im Hinblick auf ihre Einbindung in den Ort, ihre Nachbarschaft und in Bezug auf mögliche Kooperationen und Kooperationspartner betrachtet. Gleiches gilt für das übergreifende Zusammenspiel mit den Nachbargemeinden.

Ein weiterer Aspekt ist die Erfassung von baulichen Mängeln und Schäden, eine Einschätzung des energetischen Zustands, des Denkmalschutz-Status, der Verkehrsanbindung, der Ver- und Entsorgung sowie möglicher Verbesserungspotentiale.

## **Beurteilung und Priorisierung des Bestands**

In der Gesamtschau der unterschiedlichen Gesichtspunkte, die je nach den Prioritäten der Gemeinden gewichtet werden, ergibt sich eine „Rangfolge“ der Gebäude, in die alle betrachteten Aspekte eingegangen sind. Diese Rangfolge präjudiziert noch keine Entscheidungen, schafft aber eine von allen Beteiligten geteilte Übersicht.

## **Abgleich mit den Ergebnissen der Gemeindestrukturreform**

Der Gemeindestrukturreformprozess innerhalb der EKBO ist in vollem Gange, häufig auch schon abgeschlossen. Dessen Ergebnisse und die daraus resultierende Personalplanung müssen ebenfalls Eingang in die Beurteilung und Priorisierung der Gebäude finden.

Genauso wichtig wie die realistische Betrachtung des Bestands ist es, Perspektiven zu entwickeln, was aus den Gebäuden werden könnte, welche neuen Schwerpunkte der kirchlichen Arbeit einen Raum finden sollen und welche

Partnerschaften sich eventuell anbieten. Dies alles geschieht unter der Prämisse, dass die wirtschaftlichen Potentiale des Immobilienbestands genutzt werden.

## **Entscheidung über die Zukunft der Gebäude**

Die Vorarbeiten ermöglichen eine Entscheidung über die Zukunft der Gebäude und darüber, ob sie in kirchlichem Besitz bleiben sollen oder ob sie – ggf. mit Auflagen – abgegeben oder in Erbpacht gegeben werden sollen.

## **Eruieren von Nutzungsalternativen**

Im BEB-Projekt wurde eine Reihe guter Beispiele gesammelt, die als Anregung für neue Nutzungen dienen können. Jede Nachnutzung ist jedoch aus dem räumlichen und sozialen Kontext in der Gemeinde entstanden, insofern sind gute Beispiele oft nicht einfach übertragbar. Die Erhebung des räumlichen Zusammenhangs und der benachbarten potenziellen Partner (Gemeinde, Vereine, soziale und kulturelle Einrichtungen, Jugend- und Senioreninitiativen u.v.m.) dient dazu, mögliche Kooperationspartner, Synergien und gemeinsame Vorhaben systematisch zu ermitteln.

## **Begleitung des Entscheidungsprozesses**

Das BEB-Team kann diese Arbeitsschritte auf unterschiedliche Weise, je nach dem Stand der Vorarbeiten im Kirchenkreis oder in der Gemeinde, begleiten:

## **Klärung der Fragestellung und der Vorgehensweise**

Häufig ist es hilfreich, die Fragestellung und die Vorgehensweise zu präzisieren, um die richtigen Prioritäten setzen zu können. Hierzu ist es zuweilen ausreichend, in einem Gespräch mit den Verantwortlichen, komplexe Fragestellungen zu operationalisieren und Arbeitspakete und Meilensteine zu definieren. Die weitere Arbeit findet in eigener Regie ohne die Unterstützung des BEB statt.

## **Bereitstellen von Entscheidungshilfen**

Das BEB-Team stellt die o.g. Materialien zur Verfügung und erläutert deren Nutzung, damit diese eigenständig eingesetzt werden können.

## **Workshops**

Das BEB-Team führt mit den Verantwortlichen und Interessierten in den Kirchenkreisen und Gemeinden Workshops durch, in denen Entscheidungsgrundlagen zur Bedarfsermittlung zusammen erarbeitet werden.

Das BEB-Team kann den Klärungs- und Entscheidungsprozess begleiten, moderieren und dokumentieren, bei Bedarf fachlichen Input liefern, Kontakte herstellen und Partner vernetzen.

Weitere Informationen:

tamen. Entwicklungsbüro Arbeit und Umwelt GmbH

Isabell Köhler, Telefon: 030 787942-15, E-Mail: [ikoehler\(at\)tamen.de](mailto:ikoehler@tamen.de)