

## **Zwischenbericht**

**„Gebäudemanagement - Kirchengemeinden“**

**zur achten Tagung der 11. Landessynode**

**der Evangelischen Kirche von Kurhessen-Waldeck**

**vom**

**26. November 2007 bis 28. November 2007**

**in Hofgeismar**

## Inhalt

<b>I. Vorbemerkung</b>	
<b>II. Projektphase I</b>	Seite 3
1. Situationsbeschreibung des bisherigen Systems der kirchlichen Bauverwaltung	Seite 3
2. Modell / Erprobungsgesetz	Seite 4
2.1 Bereitstellung von auskömmlichen Bauunterhaltungsmitteln	
2.2 Bereitstellung von Mitteln zur Bewirtschaftung der Gebäude	
2.3 Stärkung der mittleren Ebene	
2.4 Reduzierung der Anträge zum Baumittelverteilverfahren	
2.5 Feststellung des Gebäudebestandes, der zur Durchführung des Verkündigungsauftrages erforderlich ist	
<b>III. Projektphase II</b>	Seite 6
1. Strukturänderungen Landeskirchenamt	Seite 6
1.1 Das neue Referat J4	
1.2 Das neue Referat J5	
2. Begleitausschuss	Seite 8
3. Technisches Gebäudemanagement	Seite 9
3.1 Baubegehungsprotokoll, örtliche Bauausschüsse und ehrenamtliche Bausachverständige	
3.2 Aufgaben zur Energieeinsparung und Umweltschutz	
3.3 Gebäudedatenerfassung	
3.4 Nutzungsintensität der Gemeindehäuser	
4. Kaufmännisches Gebäudemanagement	Seite 15
4.1 Baumaßnahmen 0 – 5.000,00 € / vereinfachtes Vergabeverfahren	
4.2 Baumaßnahmen 5.000,00 € - 50.000,00 €	
4.3 Baumaßnahmen über 50.000,00 €	
<b>IV. Ziele</b>	Seite 17
1. Zentrale und dezentrale Interessen	Seite 17
2. Wirtschaftliche und strukturelle Bedingungen	Seite 19
3. Kameralistik und Doppik	Seite 19
<b>V. Neue Entwicklungen</b>	Seite 20
<b>VI. Ausblick</b>	Seite 21

## I. Vorbemerkung

Bei der Einführung des Gebäudemanagements in der EKKW wird unterschieden zwischen Organisationsformen auf kirchengemeindlicher und solchen auf der landeskirchlichen Ebene. Beide Formen sollen entwickelt werden, allerdings liegt der Schwerpunkt dieses Zwischenberichtes auf dem kirchengemeindlichen Gebäudemanagement.

## II. Projektphase I

### 1. Situationsbeschreibung des bisherigen Systems

Die Synode hat bei Ihrer Entscheidung zur Einführung des Gebäudemanagements um einen Zwischenbericht in der Herbstsynode 2007 gebeten. erinnert wird an die Ergebnisse der Projektgruppe Gebäudemanagement (2003 – 2005), die zur Entscheidung für dieses neue System führten. Die überwiegende Anzahl der Kirchengemeinden sind finanziell nicht in der Lage ihre Gebäude ausreichend zu unterhalten und zu sanieren. Die in der Landeskirche durch Gesetze und Verordnungen bisher geregelten Verfahrensweisen der Baumittelverteilung und baufachlichen Kontrolle gehen von anderen und jetzt nicht mehr gegebenen Voraussetzungen aus. Die Kirchengemeinden haben nicht nur Schwierigkeiten, eine ordnungsgemäße Bauunterhaltung zu betreiben, sondern auch teilweise Mühe, die Betriebskosten aufzubringen. Sanierungsmaßnahmen zur Senkung der Energiekosten entfallen daher ebenfalls. Teilweise haben die Kirchengemeinden auch die zugewiesenen Mittel in den früheren Jahren nicht für die notwendige Bauunterhaltung eingesetzt bzw. zurückgelegt. Daher wurden aus kleinen Schäden oft größere Schäden und damit große Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen. Begünstigt wurde diese negative Entwicklung durch die gesetzliche Regelung, dass sogenannte kleine Baumaßnahmen bis 10.000,00 € allein durch Mittel der Kirchengemeinden und des Kirchenkreises zu finanzieren sind. Beabsichtigt war, dass kleine Baumaßnahmen zeitnah durchgeführt werden. Im Zuge der sinkenden Einnahmen ist allerdings die gegenteilige Entwicklung eingetreten. Zur Finanzierung nahezu aller Baumaßnahmen der Kirchengemeinden, deren Höhe 10.000,00 € übersteigen, werden folglich Anträge an die Landeskirche auf Zuweisung von Baubehilfemitteln gestellt. So sind in den letzten 4 Jahren jährlich ca. 740 Anträge, zeitweise sogar über 1000 Anträge mit einem durchschnittlichen Volumen von rd. 94 Mio. € gestellt worden. In einem arbeitsaufwändig durchgeführtem Baumittelverteilungsverfahren werden jährlich ca. 8 bis 9 Mio. € wieder an die Kirchengemeinden gemäß dem dringendsten Bedarf verteilt.

Zur einheitlichen Beurteilung der vorgelegten Baumittelanträge wurden vier Dringlichkeitsstufen gebildet:

- **Sofortmaßnahmen**, die keinen Aufschub dulden und umgehend finanziert werden müssen – also im Prinzip außerhalb des geregelten Baumittelverteilverfahrens,
- Maßnahmen der **Stufe I** - sehr dringlich, da konstruktiv relevant - Instandsetzungsmaßnahmen zur nachhaltigen Wiederherstellung der Standsicherheit,
- Maßnahmen der **Stufe II** – dringlich, da notwendige Bauunterhaltungsmaßnahmen in Dach und Fach sowie konstruktiv relevant,
- Maßnahmen der **Stufe III** – überwiegend wünschenswerte Baumaßnahmen, z. B. zur Verbesserung der funktionalen Zusammenhänge, Um- und Erweiterungsbauten, Optimierung technischer Anlagen usw.

Hier werden kirchenkreisweise Prioritätenentscheidungen mit dem zuständigen landeskirchlichen Architekten und den örtlichen Gremien getroffen.

## 2. Modell/ Erprobungsgesetz

Um einen Systemwechsel herbeizuführen, wurde ein kirchengemeindliches Gebäudemanagement entwickelt, dem die Synode im Frühjahr 2005 zugestimmt hat und das ab dem 01.01.2006 in den Erprobungskirchenkreisen eingeführt wurde.

Seit dem 01. August 2006 arbeitet nun der Gebäudemanager. Er hat seinen Dienstsitz im Kirchekreisamt Hersfeld-Rotenburg und ist bei der Landeskirche angestellt. Die Aufgabe des Gebäudemanagers umfasst im Wesentlichen zwei Tätigkeitsschwerpunkte:

1. Baufachliche Beratung der Kirchenvorstände und Kirchenkreisvorstände bei Baumaßnahmen mit einem Kostenrahmen bis 50.000,00 €.
2. Betrachtung, Analyse und Optimierung aller kostenrelevanten Vorgänge rund um die Gebäude.

Er arbeitet nach den Vorgaben des Landeskirchenamtes, entsprechend dem von der Synode erlassenen Erprobungsgesetz und ist in das landeskirchliche Referat J 5 Bauberatung – Technisches Gebäudemanagement – eingebunden.

Wesentliche Punkte dieses Gebäudemanagements sind:

## 2.1 Bereitstellung von auskömmlichen Bauunterhaltungsmitteln

Die Kirchengemeinden erhalten für ihre Gebäude einen jährlichen Zuschuss berechnet nach dem Gebäudewiederbeschaffungswert. Nach Art. 2 Erprobungsgesetz beträgt dieser für Kirchen 0,5 %, für Pfarrhäuser 0,8 %, für Gemeindehäuser und Gemeindezentren 0,6 % und für Kindertagesstätten 1,0 %. Ziel ist, dass die Kirchengemeinden in die Lage versetzt werden, die kleinen Bauunterhaltungen selbstständig zu betreiben. Weiteres Ziel ist, dass die Kirchengemeinden bewusster und sorgfältiger mit ihren Gebäuden umgehen und das Verantwortungsbewusstsein steigt. Diese Mittel werden zu 30% den Kirchengemeinden direkt und zu 70% den Kirchenkreisen zugewiesen.

## 2.2 Bereitstellung von Mittel zur Bewirtschaftung der Gebäude

Die Kirchengemeinden erhalten zur Bewirtschaftung ihrer Gebäude einen jährlichen Zuschuss für Energiekosten, Reinigungskosten usw. Dieser Betrag orientiert sich an einem Prozentsatz des Bauunterhaltungsbetrages und wird pauschal zugewiesen. In dem Pilotverfahren soll auch überprüft werden, ob diese pauschalen Zuweisungen richtig bemessen sind.

## 2.3 Stärkung der mittleren Ebene

Die Kirchenkreise erhalten eine stärkere Verteil- und Entscheidungsfunktion. So werden alle Baumaßnahmen von 5.000,00 € bis 50.000,00 € im Verantwortungsbereich des Kirchenkreises abgewickelt. Dazu können vor allem die zugewiesenen 70% Bauunterhaltungsmittel verwendet werden. Sie verwalten diese Mittel und verteilen sie jährlich nach Priorität der dort angemeldeten Maßnahmen. Die Kirchengemeinden melden, ähnlich wie bei dem Baumittelverteilverfahren der Landeskirche, die Maßnahmen beim Kirchenkreisvorstand an. Der Kirchenkreisvorstand entscheidet über die Vergabe der Mittel nach Beratung durch den Kirchenkreisbauausschuss und den landeskirchlichen Gebäudemanager.

## 2.4 Reduzierung der Anträge zum Baumittelverteilverfahren

Baumaßnahmen über 50.000,00 € werden auch in den Pilotkirchenkreisen durch Zuschüsse der Landeskirche nach dem allgemeinen Baumittelverteilverfahren finanziert. Die Erwartung ist, dass die Anzahl dieser größeren Baumaßnahmen mittelfristig sinkt. Langfristig sollen die Baumaßnahmen erheblich zurückgehen.

## 2.5 Feststellung des Gebäudebestandes, der zur Durchführung des Verkündigungsauftrages erforderlich ist

Wesentliches Ziel des Gebäudemanagements ist eine Reduzierung des Gebäudebestandes und eine Optimierung der Gebäudenutzung unter Berücksichtigung der demographischen und strukturellen Entwicklung des Kirchenkreises. Beispielsweise kann es angebracht sein, alte und zu große Gebäude zu verkaufen und kleinere zu errichten oder mit einer politischen Gemeinde ein Gebäude gemeinsam zu nutzen. Es gibt hier verschiedene Wege, die individuell durchaus unterschiedlich sein können, die aber das Ziel haben, sowohl die Gebäudeunterhaltungs- als auch die Bewirtschaftungskosten zu senken und auch transparent zu machen. Nur danach können die Eigentümer entscheiden, welche Gebäude aufgegeben werden können oder welche Gebäude sinnvoll weiterhin genutzt werden sollen. In einem ersten Durchgang durch den Baubestand hat sich bereits gezeigt, dass etwa 5-10% der Gebäude aufgegeben werden könnten. Dabei handelt es sich um ehemalige Pfarrhäuser, Küsterhäuser oder nicht zwingend erforderliche Gebäude.

### **III. Projektphase II**

Die Erprobungsphase in den vier Pilotkirchenkreisen hat am 01.01.2006 begonnen. Die Umsetzung der Erprobungsphase hat sich verzögert, da der vorgesehene Gebäudemanager, der am 01.01.2006 seine Tätigkeit aufnehmen sollte, kurzfristig abgesagt hatte, so dass ein neues Ausschreibungsverfahren notwendig wurde. Diese Verzögerung wurde vom Dezernat aufgefangen, da der Kirchenbaudirektor das erste halbe Jahr diese Aufgabe kommissarisch übernommen hat. Positiv hat sich dabei ausgewirkt, dass die Sachkenntnis des Leiters der Bauberatung dazu beigetragen hat, schnell erste konkrete Maßnahmen zum Abbau des Nachholbedarfs zur „kleinen Bauunterhaltung“ einzuleiten, was die Akzeptanz in der Startphase verbessert hat. Nach sieben Monaten, zum 01.08.2006, hat dann der in dem Ausschreibungsverfahren ermittelte Gebäudemanager die Arbeit in den Pilotkirchenkreisen antreten können.

#### 1. Strukturänderungen Landeskirchenamt

Mit der Realisierung neuer Organisationsstrukturen im Landeskirchenamt wurde auch das Baudezernat neu aufgestellt. Seit dem 16. Oktober 2006 gliedert sich das Baudezernat (Dezernat J 3/4) in zwei Referate:

Referat J4 – Bauverwaltung, Gebäudeverwaltung, Liegenschaften

Referat J5 – Bauberatung, Technisches Gebäudemanagement

### 1.1. Das neue Referat J4

Das Referat J4 ist nach der Organisationsuntersuchung des Landeskirchenamtes sowohl inhaltlich als auch organisatorisch neu strukturiert worden.

So sind die Bereiche Mietangelegenheiten der Landeskirche, einschließlich Beratung der Kirchengemeinden und Kirchenkreisämter sowie der Aufbau eines operativen Gebäudemanagements hinzugekommen. Des Weiteren ist die Zuständigkeit für sämtliche landeskirchlichen Gebäude (Bauunterhaltung und Bewirtschaftung) diesem Referat zugeteilt worden. Ebenfalls besteht die Vorgabe, ein Controlling für das Gebäudemanagement aufzubauen. Die nach der Organisationsuntersuchung des Landeskirchenamtes erforderlichen zwei zusätzlichen Mitarbeiter/Mitarbeiterinnen konnten im Februar 2007 und im August 2007 aus dem vorhandenen Mitarbeiterpool diesem Referat vorläufig zugeteilt werden.

### 1.2 Das neue Referat J5

Die Bauberatung hat sich neu strukturiert. Eine Architektenstelle ist mit dem Gebäudemanager besetzt worden. Dies hat zu einer Straffung in der Beratungstätigkeit in den Kirchengemeinden geführt. Ein Architekt bzw. eine Architektin betreut nun jeweils einen ganzen Sprengel. Dadurch ist die Arbeitsbelastung weiter deutlich angestiegen. Für die Erprobungskirchenkreise bedeutet dies:

Der Gebäudemanager ist für die vier Kirchenkreise: Hersfeld, Homberg, Melsungen und Rotenburg zuständig. Er arbeitet in der Regel einen Tag in der Woche in jeweils einem Kirchenkreis und einen Tag im Landeskirchenamt. Während des Präsenztages im Landeskirchenamt werden in einer kleinen Dienstbesprechung Fachfragen zwischen den zuständigen Architekten und dem Kirchenbaudirektor erörtert.

Wegen der Fülle der anstehenden Baumaßnahmen wird parallel zur Neuverteilung auch eine inhaltliche Konzentration des Aufgabenfeldes notwendig, die zurzeit vorbereitet wird.

Im Landeskirchenamt nimmt ein Architekt die Betreuung der Baumaßnahmen > 50.000 € sowie die Benehmensherstellung mit dem Landesamt für Denkmalpflege wahr. Diese Zusammenarbeit hat sich im Prinzip bewährt.

Strukturen eines kirchlichen Gebäudemanagers für die landeskirchlichen Gebäude werden zeitgleich ebenfalls entwickelt und in ersten Schritten angewandt. Es gibt eine zentrale Zuständigkeit einer Architektin und eines Bautechnikers für alle landeskirchlichen Gebäude.

## 2. Begleitausschuss

Seit Beginn der Erprobungsphase ist ein **Begleitausschuss** eingerichtet worden, dem die folgenden Personen ständig angehören:

KBD Michael Frede, Referatsleiter J5

KOAR Armin Fuhrmann, Kirchenkreisamtsleiter für die Kirchenkreise Hersfeld und Rotenburg

KAF Claudia Hedrich (Protokoll)

Dipl.-Ing. Markus Jäckel, Gebäudemanager

KVOR Wilhelm Kniffert, Referatsleiter J4

KAR Stefan Ochs, Kirchenkreisamtsleiter Melsungen

KVOR Erwin Ritte, Referat J2

KAR Gerhard Rödiger, Kirchenkreisamtsleiter Marburg-Land (Nachf. von Herrn KVOR Helmut Wenz)

OLKR'in Ute Stey, Dezernat J3/4, Leiterin

RA'in Christiane von der Tann, Synodale

KAR Rainer Thielmann, Kirchenkreisamtsleiter Homberg

Herr Waldmann, externer Moderator

KVOR Helmut Wenz, Kirchenkreisamtsleiter Marburg-Land (bis 15.11.2007)

Dipl.-Ing. Axel Westendorf, MAV

Nachfolgende Personen nahmen themenbedingt an einzelnen Sitzungen teil:

KA Torben Busse

Vfw Simone Meyer

VBW Uwe Haas

KAR Dieter Schucht

Pfarrer Stefan Weiß, Beauftragter für Umweltfragen

Bisher gab es 7 Treffen des Begleitausschusses. Dabei hat sich die Sitzungsfrequenz in 2007 deutlich zu Gunsten einer neu gebildeten **Lenkungsgruppe** Gebäudemanagement reduziert.

Dieser gehören an:

KMD Michael Frede, Referatsleiter J5

KVOR Wilhelm Kniffert, Referatsleiter J4

VBW Uwe Haas

Dipl.-Ing. Markus Jäckel, Gebäudemanager

Vfw Simone Meyer

KAR Rainer Thielmann, Kirchenkreisamtsleiter Homberg

VA Weigt (Melsungen)

Aufgabe dieser Lenkungsgruppe ist, die Kommunikation zwischen den verschiedenen Anwendern des neuen EDV-Programms und den Entscheidungsträgern zu verbessern sowie Lösungen für Verwaltungs- und EDV-Fragen zu finden.

### 3. Technisches Gebäudemanagement

#### 3.1 Baubegehungsprotokoll, örtliche Bauausschüsse und ehrenamtliche Bausachverständige

In der Startphase lag ein Schwerpunkt auf der Entwicklung und Einführung eines einheitlichen Baubegehungsprotokolls (s. Rundverfügung vom 14.07.2006 (Az.: 2364/06 – R 702)). Die Baubegehungsprotokolle werden von allen Kirchengemeinden geführt. Damit steht nun ein geregeltes und systematisches Instrumentarium zur Kontrolle der Gebäude bereit. Dies soll in Zukunft dazu beitragen, dass die frühzeitig erkannten Mängel und Schäden zeitnah behoben werden. Bauausschüsse können auf Ebene der Kirchengemeinden die Kirchenvorstände entlasten und dafür sorgen, dass die zur Bauunterhaltung verfügbaren Mittel effektiv eingesetzt werden. Sie sind ein wichtiges Instrumentarium des kirchengemeindlichen Gebäudemanagements.

Wenn in einer Kirchengemeinde keine sachkundigen Personen für die Bauausschüsse zur Verfügung stehen, können ehrenamtliche Bausachverständige des Kirchenkreises die Kirchenvorstände unterstützen. Hierfür wurde eine „Ordnung für die kirchlichen Bausachverständigen in der Evangelischen Kirche von Kurhessen-Waldeck“ mit Rundverfügung vom 05.02.2007 (Az.: A 318/07 – R 702) bekannt gegeben. In dieser wird das Verfahren zur Berufung ehrenamtlicher Bausachverständige in den Kirchenkreisen geregelt. Erste Bausachverständige konnten bereits ernannt werden.

Das einheitliche Baubegehungprotokoll und die Möglichkeit zur Berufung ehrenamtlicher Bausachverständiger ist für alle Kirchengemeinden der Landeskirche eingeführt worden.

Wenn diese neuen Instrumente konsequent angewandt werden, ist davon auszugehen, dass sich mittel- bis langfristig die großen Baumaßnahmen reduzieren. Voraussetzung hierfür ist neben der Bewusstseinsbildung, der Unterstützung und Schulung der Bauausschüsse auch die regelmäßige Zuweisung von auskömmlichen Finanzmitteln für die kleine Bauunterhaltung. Informationsveranstaltungen finden bereits statt, Schulungskonzepte werden alsbald entwickelt.

### 3.2 Aufgaben zur Energieeinsparung und Umweltschutz

Der Gebäudemanager hat sich verstärkt mit Energiefragen zu beschäftigen. Bei der Mitwirkung zur Entscheidung über die Verteilung von Mitteln aus dem Energiesparfonds der Landeskirche hat er einen Standardvertrag entwickelt. Der Vertrag enthält bestimmte Anforderungen an die Energieberatung. So werden z. B. die Berechnungsmethoden mit ihren Rahmenbedingungen klar definiert. Dadurch lassen sich zum Beispiel die tatsächlich zu erwartenden Energieeinsparungen ermitteln.

Dieser Vertrag wurde im März 2007 an alle Kirchenkreisämter und Umweltbeauftragten der Kirchenkreise übermittelt und soll seitdem die Grundlage für alle Energiegutachten sein. Wenn in Zukunft die Energiegutachten gemäß den Anforderungen erstellt werden, kann dadurch eine qualitative Förderrangordnung abgeleitet werden, um die vorhandenen Mittel effektiv einzusetzen.

In den vier Pilotkirchenkreisen werden zurzeit die Pfarrhäuser systematisch durch Energiegutachter untersucht. Pfarrhäuser, bei denen bereits ein Energiegutachten erstellt wurde, die nach 1985 erbaut wurden oder bei denen in den letzten Jahren umfassende Sanierungsarbeiten durchgeführt wurden, werden nicht untersucht. So werden von den insgesamt 105 Pfarrhäusern etwa 45 begutachtet. Das Resultat der Untersuchungen wird eine planmäßige Beseitigung der energetischen Schwachpunkte in den Pfarrhäusern sein.

### 3.3 Gebäudedatenerfassung

Die Bestandserfassung der Gebäudedaten bildet die Grundlage für ein umfassendes Gebäudemanagement. Erst auf der Basis einer solchen Bestandsaufnahme können strategische Perspektiven entwickelt und konkrete Entscheidungen über die weitere Nutzung oder die Aufgabe von Immobilien und Standorten getroffen werden. Außerdem ist eine schnelle

Verfügbarkeit der Gebäudedaten für die Optimierung der Bauunterhaltungs- und Bewirtschaftungskosten notwendig. Durch die Ermittlung von Bezugsgrößen, wie z. B. Flächen und Volumen, lassen sich anhand von Kennzahlen die Kosten verschiedener Gebäude miteinander vergleichen (internes Benchmarking). Dies führt dazu, dass Liegenschaften oder Gebäude mit hohen Kosten identifiziert und entsprechende Gegenmaßnahmen eingeleitet werden können.

Bei der geplanten Einführung der kaufmännischen Buchführung (Doppik) ist eine Bewertung aller Gebäude erforderlich. Auch hierfür sind die Daten später zu verwenden.

Die Ausgangslage zur Datenaufnahme lässt sich wie folgt beschreiben:

- Die vorhandenen Datenbestände sind nicht vollständig.
- Man kann nur auf wenige vollständige Zeichnungssätze zurückgreifen.
- Die Daten wurden nur teilweise gepflegt und sind daher oft nicht aktuell.
- Die Qualität der Daten ist sehr heterogen.
- Die Daten sind nur schwer zugänglich.

Aus diesen Gründen fängt die Gebäudedatenerfassung praktisch bei Null an. Zu Beginn stand die Entscheidung über die erforderliche Tiefe der Datenerfassung. Ein hoher Detaillierungsgrad führt zu unnötig hohen Kosten bei der Erfassung und Datenpflege und ist aus strategischer Sicht nicht erforderlich. Die Daten sollten zunächst flach und mit modernsten Methoden erfasst werden. Untersuchungen von höherer Bearbeitungstiefe können dort, wo sie tatsächlich erforderlich sind, zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt werden.

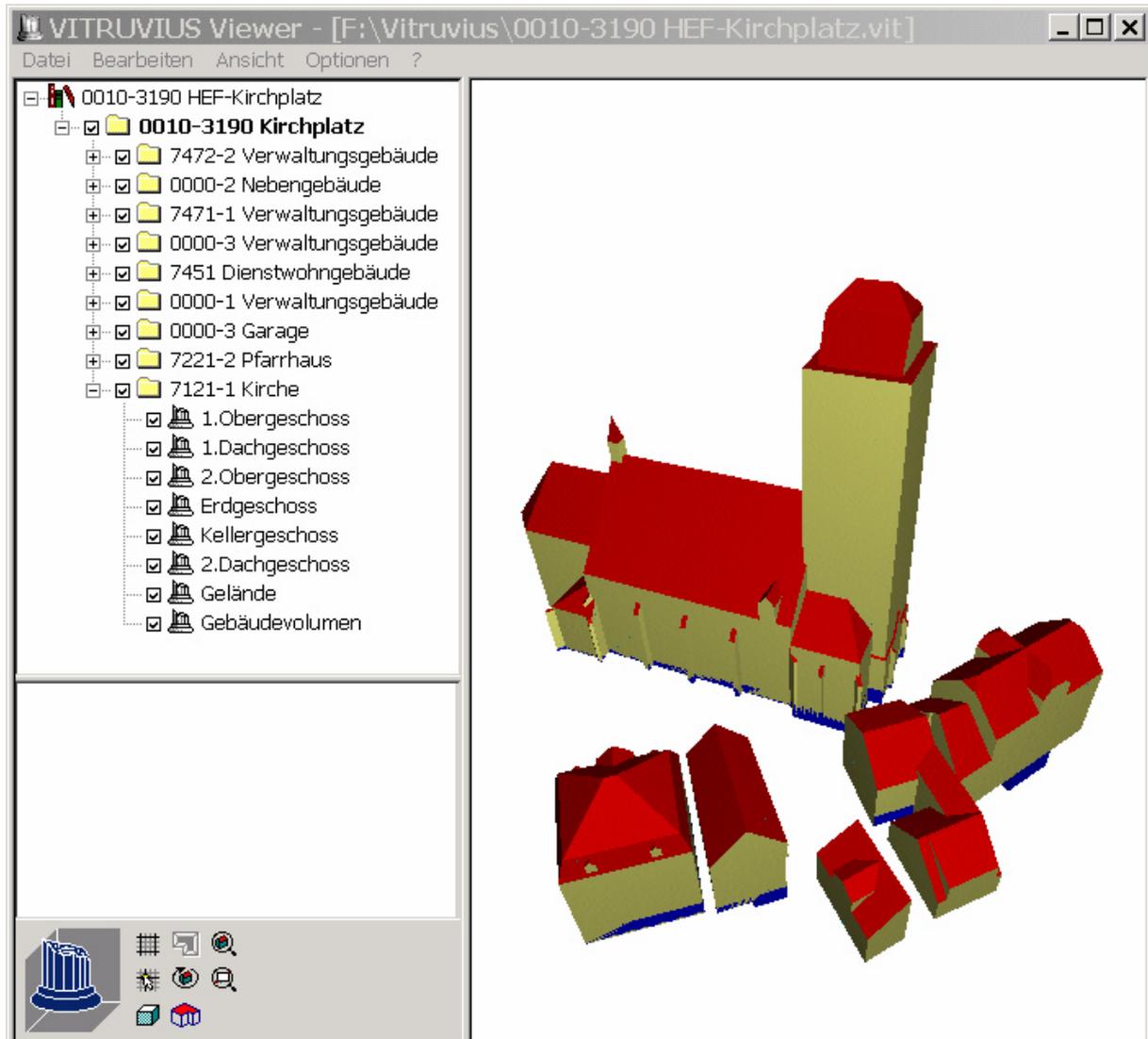
Für die Erfassung der Gebäude in den Kirchengemeinden wurde folgendes Verfahren festgelegt:

Die Erfassung der Daten erfolgt bis auf die Gebäudeebene. Hierbei wird ein Dreidimensionales Gebäudemodell (schematisch) erstellt. Die Erfassung aller Daten erfolgt grundsätzlich durch eine Begehung vor Ort. Es erfolgt eine genaue tachymetrische Vermessung der Gebäude. Damit ist gewährleistet, dass auch schiefwinklige Gebäude exakt erfasst werden. Es werden alle Nebengebäude (z. B. Garagen, Scheunen, Ställe, usw.) mit erfasst.

## Merkmalkatalog

Nr.	Merkmal	Einheit	Bemerkung
1.	Gebäude-ID	[Zahlenwert]	
<b>2.</b>	<b>Standortdaten</b>		
2.1.	Ort	[Text]	Vorgaben vom LKA
2.2.	Straße	[Text]	Vorgaben vom LKA
2.3.	Nutzung	[Listenwert]	Vorgaben vom LKA
2.4.	Ansprechpartner	[Text]	Vorgaben vom LKA
2.5.	Telefonnummer	[Zahlenwert]	Vorgaben vom LKA
2.6.	Gemeinde-ID	[Zahlenwert]	Vorgaben vom LKA
<b>3.</b>	<b>Geschosse</b>		
3.1.	Kellergeschoss	[Anzahl]	
3.2.	Vollgeschosse	[Anzahl]	
3.3.	Dachgeschosse	[Anzahl]	
<b>4.</b>	<b>Flächen</b>		
4.1.	überbaute Grundfläche	[Zahlenwert] m <sup>2</sup>	
4.2.	Wandfläche im Boden	[Zahlenwert] m <sup>2</sup>	
4.3.	Wandfläche gegen Luft	[Zahlenwert] m <sup>2</sup>	
4.4.	Wandfläche Wand	[Zahlenwert] m <sup>2</sup>	
4.5.	Dachfläche	[Zahlenwert] m <sup>2</sup>	
4.6.	Keller (BGF)	[Zahlenwert] m <sup>2</sup>	
4.7.	Vollgeschosse (BGF)	[Zahlenwert] m <sup>2</sup>	
4.8.	Dach (BGF)	[Zahlenwert] m <sup>2</sup>	
4.9.	BGF	[Zahlenwert] m <sup>2</sup>	
<b>5.</b>	<b>Volumen</b>		
5.1.	Keller	[Zahlenwert] m <sup>3</sup>	
5.2.	Vollgeschosse	[Zahlenwert] m <sup>3</sup>	
5.3.	Dach	[Zahlenwert] m <sup>3</sup>	
5.4.	Konstruktive Anbauten	[Zahlenwert] m <sup>3</sup>	Stützpfeiler, massive Vordächer etc.
5.5.	BRI	[Zahlenwert] m <sup>3</sup>	Summe aus 5.1. bis 5.4.
<b>6.</b>	<b>Bauweise/Bauko.</b>		
6.1.	Außenwände	[Listenwert]	Geschossweise
6.2.	Geschossdecken	[Listenwert]	Geschossweise
6.3.	Dachform	[Listenwert]	
6.4.	Dachhaut	[Listenwert]	
6.5.	Fenster	[Listenwert]	Geschossweise
6.6.	Ausbaugrad DG	[Zahlenwert] %	in 10% Schritten
6.7.	Heizung	[Listenwert]	Gebäudeweise
<b>7.</b>	<b>Erfassung</b>		
7.1.	Datum	[Datum]	Datum der Erfassung
7.2.	Firma	[Text]	
7.3.	Person	[Text]	Name Erfasser
<b>8.</b>	<b>Modelldaten</b>		
8.1.	3D	[dxf], [vit]	Schematisches Gebäudemodell
8.2.	Fotos	[jpg]	Außenaufnahmen des Gebäudes

### 3D Modelldaten mit Viewer



Für die Erfassung der Gebäudedaten wurde mit der Fa. Vitruvius ein Unternehmen beauftragt, das bereits umfangreiche Projekterfahrung mit der Erfassung vergleichbarer Auftragsvolumen für ähnliche Auftraggeber gewonnen hat.

Im September dieses Jahres hat die Fa. Vitruvius mit ihrer Arbeit begonnen und die Erfassung der Gebäudedaten in den vier Pilotkirchenkreisen soll im 1. Quartal 2008 abgeschlossen werden.

### 3.4 Nutzungsintensität der Gemeindehäuser und Gemeinderäume

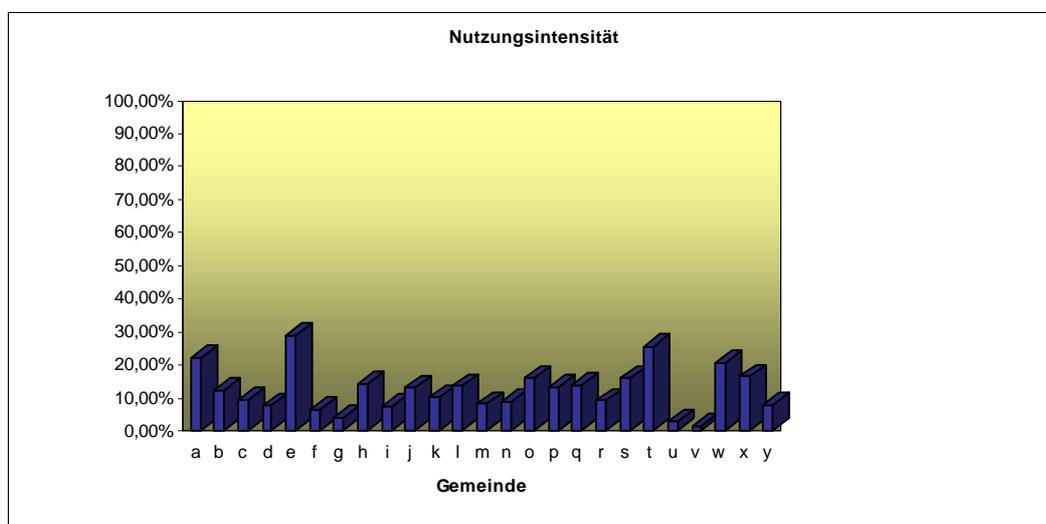
Weiterhin wurde ein Fragebogen entwickelt, mit dem die Nutzungsintensität der Gemeindehäuser und Gemeinderäume abgefragt wurde. Dies war im Jahr 2006 ein langwieriger und nicht einfacher Prozess, da es mit zusätzlicher Arbeit für die Pfarrstelleninhaber verbunden war. Dies soll in Zukunft regelmäßig erfolgen.

Auswertung der Raumbelungspläne eines Kirchenkreises:

Gemeinde	Gebäude / Gebäudeteil	Anzahl Räume	Nutzer/Wo.	Belegungsstd./Wo.	Belegungsstd./Wo./Raum	Nutzungsintensität
a	Gemeinderaum	1	99	12,42	12,42	22,18%
b	Gemeindezentrum	4	218	27,48	6,87	12,27%
c	Gemeinderaum	1	55	5,27	5,27	9,41%
d	Gemeindehaus	2	65	8,55	4,28	7,63%
e	Gemeindehaus	1	116	16,26	16,26	29,04%
f	Gemeinderaum	1	51	3,59	3,59	6,41%
g	Gemeinderaum	1	15	2,25	2,25	4,02%
h	Gemeindehaus	1	48	8,00	8,00	14,29%
i	Gemeindehaus	2	58	8,31	4,16	7,42%
j	Gemeindehaus	2	112	14,63	7,32	13,06%
k	Gemeinderaum	1	26	5,71	5,71	10,20%
l	Gemeindehaus	4	338	30,52	7,63	13,63%
m	Gemeinderaum	1	33	4,60	4,60	8,21%
n	Gemeinderaum	1	43	5,05	5,05	9,02%
o	Gemeindehaus	1	46	8,96	8,96	16,00%
p	Gemeinderaum	1	60	7,42	7,42	13,25%
q	Gemeindehaus	1	65	7,73	7,73	13,80%
r	Gemeindehaus	1	41	5,15	5,15	9,20%
s	Gemeinderaum	1	48	9,00	9,00	16,07%
t	Gemeindehaus	1	196	14,38	14,38	25,68%
u	Gemeinderaum	1	14	1,58	1,58	2,82%
v	Gemeinderaum	1	7	0,81	0,81	1,45%
w	Gemeindehaus	1	114	11,55	11,55	20,63%
x	Gemeindehaus	1	111	9,19	9,19	16,41%
y	Gemeindehaus	2	68	9,03	4,52	8,06%

<b>Mittel:</b>	<b>6,95</b>	<b>12,41%</b>
<b>Min.:</b>	<b>0,81</b>	<b>1,45%</b>
<b>Max.:</b>	<b>16,26</b>	<b>29,04%</b>

Die Auswertung der Raumbelungspläne zeigt, dass die Gemeinderäume durchschnittlich nur ca. 7 Stunden in der Woche genutzt werden. Damit liegt die tatsächliche Nutzungsintensität bei etwa 12,5%. Ausgegangen wurde von einer achtstündigen Nutzung pro Tag an sieben Tagen in der Woche = 100 %.



Aufgaben für die Zukunft:

- a) Es muss daran gearbeitet werden, die Nutzungsintensität zu erhöhen.
- b) Die Last der Bewirtschaftungs- und Bauunterhaltungskosten muss auf möglichst viele Schultern verteilt werden.
- c) Mit den Städten und Kommunen, die die gleichen wirtschaftlichen Probleme mit ihren Gemeindehäusern haben, ist eine enge Zusammenarbeit zu entwickeln.
- d) Für alle Gemeinderäume wird empfohlen, Nutzungsordnungen zu verabschieden, um Mieteinnahmen zu erzielen.
- e) Falls keine Verbesserung erzielt werden kann, muss auch ein Verkauf erwogen werden.

#### 4. Kaufmännisches Gebäudemanagement

Um die Gebäude wirtschaftlich und verwaltungsmäßig einheitlich und optimal zu betreiben, ist eine ausreichende Bauunterhaltung und Bewirtschaftung notwendig. Dem wird durch die Finanzausweisungen, die im Erprobungsgesetz geregelt sind, Rechnung getragen.

Folgende Finanzausweisungen für die Bauunterhaltungen und Bewirtschaftungen der Gebäude sind den Kirchengemeinden und Kirchenkreisen gemäß Erprobungsgesetz, Art. II § 1 und § 2 zugewiesen worden.

<b>Zuweisung Bauunterhaltung</b>			<b>Zuweisung Bewirtschaftung</b>		
	2006	2007		2006	2007
Hersfeld	357.350,00 €	361.637,00 €	Hersfeld	188.515,00 €	190.781,00 €
Homberg	323.883,00 €	337.897,00 €	Homberg	163.226,00 €	170.288,00 €
Melsungen	244.994,00 €	249.095,00 €	Melsungen	124.809,00 €	126.344,00 €
Rotenburg	345.236,00 €	352.398,00 €	Rotenburg	174.114,00 €	178.021,00 €

Die geringfügigen Erhöhungen der Beträge im Jahr 2007 ergeben sich aus der Steigerung des Baukostenindex.

Die Zuweisungen des pauschalierten Nachholbedarfs sind festgeschrieben aufgrund der Vereinbarung zur Baulastablösung und beträgt jährlich für den Kirchenkreis Hersfeld 36.500,00 €, den Kirchenkreis Homberg 43.200,00 €, den Kirchenkreis Melsungen 32.000,00 € und für den Kirchenkreis Rotenburg 36.800,00 €.

#### 4.1 Baumaßnahmen 0 – 5.000,00 €/ vereinfachtes Vergabeverfahren

Wie bereits im Zwischenbericht im Herbst 2006 vor der Synode erläutert, wurden im Jahr 2006 durch die Anschubfinanzierung 167 kleine Baumaßnahmen in allen vier Kirchenkreisen durchgeführt. Im Jahr 2007 wurden nur für 59 Maßnahmen Bewilligungen der Kirchenkreise ausgesprochen. Für die anderen kleinen Baumaßnahmen hatten die Kirchengemeinden aufgrund der Zuweisung ausreichend eigene Mittel zur Verfügung.

Auch die Tatsache, dass für kleine Maßnahmen bis 5.000,00 € ein vereinfachtes Vergabeverfahren vereinbart wurde, war von Vorteil, da kleinere Reparaturmaßnahmen sehr zeitnah durchgeführt wurden und werden. Gleichzeitig wurden für die gesamte Landeskirche Grundsätze zur Vergabe von Bau- und Planungsleistungen erarbeitet und bekannt gegeben (s. Rundverfügung vom 30.04.2007, Az.: A 384/07-R 700). Dies ist für die Kirchenvorstände und die Kirchenkreisämter hilfreich, denn es regelt einheitlich die Vergabe von kirchlichen Bau- und Planungsleistungen.

#### 4.2 Baumaßnahmen 5.000,00 € - 50.000,00 €

Bei den Baumaßnahmen, die zwischen 5.000,00 € und 50.000,00 € liegen, wurden im Jahr 2006 insgesamt 56 Baumittelanträge in allen vier Kirchenkreisen gestellt. In 48 Fällen\* wurden Bewilligungen ausgesprochen. Die bewilligten Mittel dafür betragen **854.009,00 €**. Das Gesamtbauvolumen dieser Baumaßnahmen betrug 969.000,00 €. \* drei Anträge wurden nachträglich positiv beschieden.

Im Jahr 2007 wurden bei 61 Anträgen 50 Maßnahmen bewilligt. Hierbei ist hervorzuheben, dass in den Kirchenkreisen Homberg und Melsungen alle sinnvollen Anträge bezuschusst werden konnten. Insgesamt wurden von den Kirchenkreisämtern Mittel in Höhe von **632.596,00 €** zugewiesen. Das Gesamtvolumen dieser Baumaßnahmen lag bei 912.921.00 €

Kirchenkreis	Bew. Anträge/Maßnahmen 2006	Bew. Mittel	Bew. Anträge/Maßnahmen 2007	Bew. Mittel
Hersfeld	14	267.025,00 €	11	174.280,00 €
Homberg	13	244.844,00 €	11	196.670,00 €
Melsungen	10	137.350,00 €	14	104.066,00 €
Rotenburg	11	204.790,00 €	14	157.580,00 €
<b>Gesamt</b>	<b>48</b>	<b>854.009,00 €</b>	<b>50</b>	<b>632.596,00 €</b>

Durch das verkürzte Baumittelverteilverfahren auf Kirchenkreisebene können die Maßnahmen zeitnah abgewickelt werden. Wenn darüber hinaus dringende Maßnahmen anstehen, hat der Kirchenkreis immer noch die Möglichkeit einzuspringen. Er hat immer noch eine Rücklage für außergewöhnliche und dringende Maßnahmen.

#### 4.3 Baumaßnahmen über 50.000,00 €

Für das Baumittelverteilverfahren 2006 auf landeskirchlicher Ebene wurden 78 Anträge gestellt und 16 bewilligt, für 2007 wurden 83 Anträge gestellt und 28 bewilligt.

<b>Kirchenkreis</b>	<b>Bew. Anträge/Maßnahmen 2006</b>	<b>Bew. Mittel</b>	<b>Bew. Anträge/Maßnahmen 2007</b>	<b>Bew. Mittel</b>
Hersfeld	4	155.000,00 €	7	191.000,00 €
Homberg	4	180.000,00 €	9	171.000,00 €
Melsungen	4	156.400,00 €	4	231.000,00 €
Rotenburg	4	277.000,00 €	8	271.800,00 €
<b>Gesamt</b>	<b>16</b>	<b>768.400,00 €</b>	<b>28</b>	<b>864.800,00 €</b>

Für das Baumittelverteilverfahren 2008 wurden 79 Anträge gestellt. Die Entscheidung über die Bewilligung erfolgt im Dezember 2007.

Das jährliche Baumittelverteilverfahren ist sehr zeitaufwendig und kann vereinfacht werden. Es hat sich gezeigt, dass in den Bauausschüssen der Kirchengemeinden und der Kirchenkreise nun eine intensivere Vorberatung stattfindet. Im Rahmen von konsequenten Prioritätendiskussionen und Entscheidungen auf Kirchenkreisebene kann die „Antragsflut“ eingedämmt werden und es können auch bessere Perspektiven zu möglichen Realisierungschancen entwickelt werden. Ideal wäre, wenn mit den Kirchenkreisvorständen eine Vereinbarung erzielt würde, nicht mehr als 8 Anträge aus dem jeweiligen Kirchenkreis vorzulegen.

## IV. Ziele

### 1. Zentrale und dezentrale Interessen

Ein Gebäudemanagement ist im Wesentlichen als zentrales Gebäudemanagement ausgelegt. Die Untersuchungen im Begleitausschuss haben gezeigt, dass ein zentrales Gebäu-

demanagement das System ist, das von allen Beteiligten am positivsten beurteilt wurde. Dies ist auch nicht überraschend, da dort die besten Ergebnisse und die besten Synergieeffekte erreicht werden können. In der Landeskirche gibt es ein ausbalanciertes System. Nach der Grundordnung der Evangelischen Kirche von Kurhessen-Waldeck von 22. Mai 1967 sind die Kirchengemeinden die Basis des kirchlichen Lebens. Die Kirchengemeinden und Pfarreien sind Eigentümer der Gebäude und der Liegenschaften. Die Mittel zur Finanzierung der Gebäude und zur Unterhaltung werden aber überwiegend von der Landeskirche zur Verfügung gestellt, allerdings meist nicht im ausreichenden Umfang. Daher wurde dieses Mischsystem entwickelt, um eine weitgehend zentrale Finanzierung mit der Eigentümerverantwortung vor Ort in ein sinnvolles Gleichgewicht zu bringen.

In dieser Phase des Systemwechsels werden unterschiedliche Interessen deutlich. So haben die Kirchengemeinden ein Interesse am Erhalt ihrer Gebäude. Sie möchten alle Gebäude behalten, da es für ihre Arbeit und ihre Veranstaltungen zunächst am sinnvollsten erscheint. Für die Landeskirche bedeuten mehr Gebäude, die unterhalten werden müssen, höhere finanzielle Lasten bei langfristig zurückgehenden Steuereinnahmen. Die Landeskirche hat folglich ein Interesse an der Reduzierung der Gebäudekosten. Sie kann aber nicht entscheiden, welche Gebäude abgegeben werden sollen, da die Kirchengemeinden die Eigentümer sind und das Recht haben, über ihr Eigentum zu verfügen.

Wenn die Gebäude wegen fehlender Mittel oder fehlender Betreuung nicht ausreichend instand gehalten werden können, sinkt die Zufriedenheit der Nutzer und es sinkt auch die Nutzungshäufigkeit. Gruppen werden sich andere Räume suchen, fremde Gruppen kommen gar nicht erst. Daher muss hier eine sinnvolle Zusammenarbeit zur Optimierung und Reduzierung der Gebäude gefunden werden. Dieser Einsicht nähern sich die Beteiligten. Durch die Daten, die mit dem neuen System gewonnen werden und der Möglichkeit der Auswertung zur Nutzungshäufigkeit und Information zu den tatsächlichen Bauunterhaltungskosten, wird die Belastung einer Gemeinde durch einen zu hohen Baubestand bewusst.

Gleichzeitig wird die Eigenverantwortung durch die Bewirtschaftung der Finanzmittel für Bauunterhaltungsmaßnahmen bis 50.000 € gestärkt. Es muss weiter beobachtet werden, ob dies ausreicht oder ob andere Instrumente entwickelt werden müssen.

## 2. Wirtschaftliche und strukturelle Bedingungen

Es kann nicht allein aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten gehandelt werden. Die Strukturen der einzelnen Kirchengemeinden und der benachbarten Kirchengemeinden und damit der verfügbaren Gebäude müssen geprüft werden. Mit einigen Kirchenvorständen wurden diese Erkenntnisse schon in Gesprächen erörtert. Manche Gebäude müssen erst entsprechend umgebaut werden, damit andere veräußert werden können. Bei einigen Gebäuden laufen schon Verkaufsbemühungen. Die Identifizierung der aufgebaren Gebäude ist bisher noch nicht aufgrund der Auswertung der Umfrage des Gebäudemanagers erfolgt, sie ist jedoch schon als ein erstes Ergebnis des Gebäudemanagements anzusehen, denn den Kirchengemeinden wird bewusst, dass Gebäudeunterhaltung auch jedes Jahr Kosten für diese Gebäude bedeutet. Daher entscheiden einige, dass es besser ist, wenige Gebäude gut zu unterhalten, als alle Gebäude zu erhalten und insgesamt einen schlechten Unterhaltungszustand und regelmäßig einen defizitären Haushalt zu haben.

## 3. Kameralistik und Doppik

Ein weites Feld ist die Einführung einer Kosten-Leistungsrechnung oder die Einführung eines anderen Finanzsystems, der sogenannten Doppik. Das bisherige kameralistische System ist in Bezug auf die Gebäudeunterhaltung und Bewirtschaftung nicht sehr transparent. Daher haben wir über die Änderung der Buchung der Gebäudebewirtschaftungskosten versucht, (siehe Rundverfügung v. 10.08.2006, Az.: A 2438/06 - R 702 „Einführung eines Gebäudemanagements - Grundlage zur Haushaltssystematik für kirchliche Körperschaften und Einrichtungen“) schon jetzt mehr Transparenz und eindeutigere Daten zu erhalten. Dies ist aber mit großen Umstellungen verbunden und erfasst auch nicht alle Kosten, die bei einer kaufmännischen Betrachtungsweise berücksichtigt werden müssten (Abschreibungskosten, Instandhaltungsrücklagen u. ä.). Auch evtl. Mieteinnahmen werden noch nicht konsequent erhoben. Wenn ein neues Finanzbuchhaltungssystem eingeführt wird, ist darauf zu achten, dass Schnittstellen zum vFM-Programm vorhanden sind. Wegen der nicht vorhandenen Schnittstellen in dem bisher verwandten System müssen die Daten mit Excel-Tabellen überspielt und vorher entsprechend bearbeitet werden. Dies ist ein zusätzlicher Arbeitsaufwand. Dies ist auch ein Grund dafür, dass es so schwierig ist, das vFM-Programm bezüglich der Finanzzuweisungen anzupassen. Nur wenn wir im vFM-Programm alle Daten bezüglich der Gebäude erfasst haben, können wir auch Auswertungen fahren und auf einen Blick sehen, welche Unterhaltungskosten, welche Bewirtschaftungskosten einschl. Energiekosten, Reinigungskosten usw. jedes Gebäude verursacht.

Für die vier Pilotkirchenkreise ist die Erfassung der Gebäudedaten und das Arbeiten mit dem neuen vFM-Programm ein großer und nutzbringender Schritt als Vorbereitung auf ein neues Finanzsystem, das die Landeskirche Ende 2011 einführen will.

## V. Neue Entwicklungen

Die Erkenntnisse aus dem Prozess in den Pilotkirchenkreisen haben dazu geführt, dass in einem Arbeitsausschuss der Dekanekonferenz „Energieverbesserung Pfarrhäuser“ Eckpunkte für ein Sonderprogramm zur Energieverbesserung sämtlicher Pfarrhäuser entwickelt wurden. Dieser Vorschlag ist in der Dekanekonferenz am 20.09.2007 vorgestellt und eingehend erörtert worden. Er sieht im Wesentlichen vor, dass die Pfarrhäuser bezüglich ihrer Energieeffizienz in der gesamten Landeskirche nach einem Standardverfahren untersucht werden und dass anschließend eine Prioritätenliste erarbeitet wird, um die Pfarrhäuser auf eine vertretbare Energiebilanz zu bringen. Damit sollen schon in der Übergangszeit - bis zur Einführung des Gebäudemanagements in der gesamten Landeskirche - die gewonnenen Erkenntnisse nutzbringend umgesetzt werden. So wird laut Protokoll vorgeschlagen:

*Auszug aus dem Protokoll der Arbeitsgruppe Energieverbesserung von Pfarrhäusern vom 21.06.2007:*

- a) dass Energiegutachten für alle Pfarrhäuser, die vor 1985 gebaut wurden, erstellt werden und zwar bis spätestens 31.12.2008.
- b) Die Finanzierung dieser Gutachten erfolgt hälftig durch die Kirchengemeinden und dem Energiesparfonds der Landeskirche. Ist die Kirchengemeinde finanziell nicht in der Lage den Betrag aufzubringen, soll der Kirchenkreis einspringen.
- c) Die Landeskirche sollte einen Energiesparfonds von jährlich 2 Mio. € gründen.
- d) Die Verteilung der Mittel aus dem neuen Energiesparfonds soll über die Kirchenkreise erfolgen.

Den Kirchenkreisen werden für die Verteilung der Mittel bestimmte Kriterien vorgegeben. Die Kriterien werden von der Landeskirche und den Kirchenkreisen gemeinsam erarbeitet.

