

Gebäudeoptimierung Schritt für Schritt

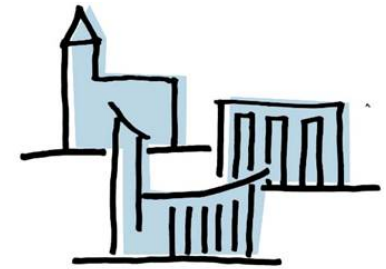
- Ein Handlungsleitfaden



Prozessablauf Gebäudeoptimierung



- Schritt 1: **Grundlagen**
- Schritt 2: **Immobilien-Bedarfsermittlung**
- Schritt 3: **Erfassung Gebäudebestand**
- Schritt 4: **Bewertung Gebäudebestand**
- Schritt 5: **Optimierungsszenarien**
- Schritt 6: **Maßnahmenauswahl**
- Schritt 7: **Umsetzung + Weiterführung**



**Bedarfsgerechter,
wirtschaftlicher
und qualitätvoller
Gebäudebestand
mit hinreichender
Symbol- und
Identifikationskraft**

Prozessablauf Gebäudeoptimierung



Schritt 1: **Grundlagen**

Schritt 2: **Immobilien-Bedarfsermittlung**

Schritt 3: **Erfassung Gebäudebestand**

Schritt 4: **Bewertung Gebäudebestand**

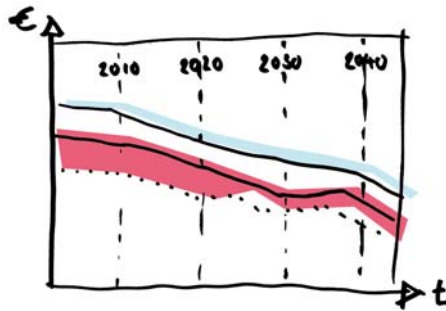
Schritt 5: **Optimierungsszenarien**

Schritt 6: **Maßnahmenauswahl**

Schritt 7: **Umsetzung + Weiterführung**



Schritt 1: Grundlagen



* möglichst sollte vor der Erarbeitung eines Gebäude-Zukunfts-Konzeptes schon ein inhaltliches Zielfoto für die Gemeindegemeinschaft vorhanden sein

Teilziele Arbeitsschritt:

Festlegung des monetären Zieles für den Gebäudeoptimierungs-Prozess

- ➔ Betrachtung der Mitglieder- und Finanzentwicklung
- ➔ Wie entwickelt sich die Gemeindegemeinschaft? - ‚Zielfoto‘ vorhanden?*
- ➔ Wieviel können und wollen wir im Jahr X noch für Gebäudeunterhalt und – Betrieb ausgeben

Schritt 1: Grundlagen



Beispiel Finanzprognose:

	2006	Prognose 2016
Jährliche Mittelzuweisung Kirchengemeinde Musterhausen	649.635 €	650.000 €
Davon aufgewendete Mittel für Gebäude (Betrieb+Unterhalt, ohne Kindergärten) <u>ohne</u> Umsetzung von Maßnahmen	310.954 €	355.600 €
Davon für Gebäude (außer Kindergärten) aus der Grund- und Regelzuweisung aufgewendete Mittel <u>ohne</u> Umsetzung von Maßnahmen	132.971 €	177.617 €



**Definition des monetären Zieles der
Gebäudeoptimierung!**

Prozessablauf Gebäudeoptimierung



Schritt 1: **Grundlagen**

Schritt 2: **Immobilien-Bedarfsermittlung**

Schritt 3: **Erfassung Gebäudebestand**

Schritt 4: **Bewertung Gebäudebestand**

Schritt 5: **Optimierungsszenarien**

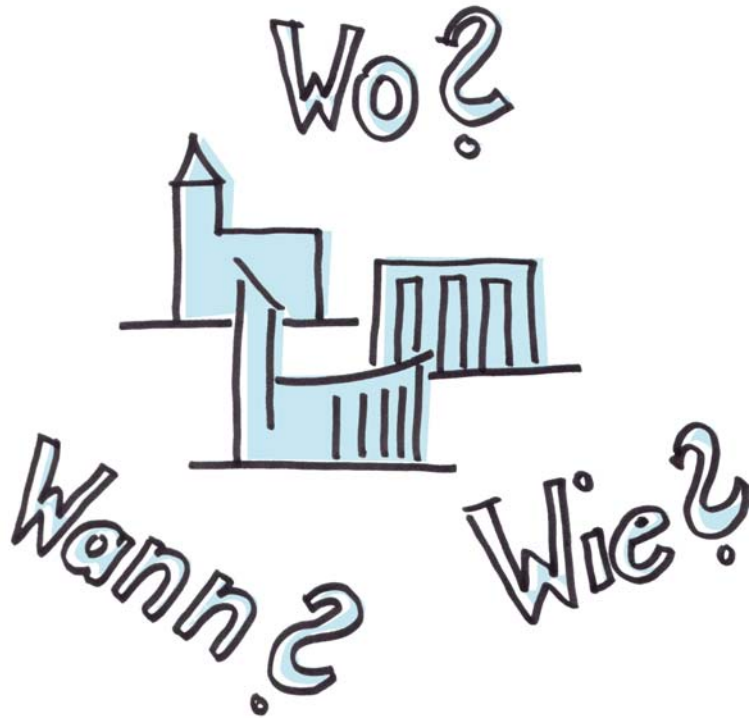
Schritt 6: **Maßnahmenauswahl**

Schritt 7: **Umsetzung + Weiterführung**

Schritt 2: Immobilien-Bedarfsermittlung



Soll-Zustand



Teilziele Arbeitsschritt: Ermittlung des zukünftigen Immobilienbedarfs (Soll- Situation)

- ➔ Prognose von Aktivitäten und Nutzungen aus dem Zielfoto der Gemeindegemeinschaft
- ➔ Ableitung des qualitativen und quantitativen Raumbedarfs (losgelöst vom Bestand!)

Schritt 2: Immobilien-Bedarfsermittlung



Leitfragen für diesen Arbeitsschritt:

- **Wo wird Raum benötigt (Ortsteil) ?**
- **Wann wird der Raum benötigt?**
- **Welche Art von Raum?**
- **Welche Raumgröße?**
- **Welche Ausstattung?**
- **Welche Prozesse (Verwaltung, Reinigung, etc.)?**
- **Welche Symbol- und Identifikationswirkung?**
- **Ist Eigentum notwendig?**

Beachten:

- **Ermittlung der Raumbedarfs frei vom Bestand!**
- **Abstrakte Raumbeschreibung – keine baulichen Details!**
- **Prüfung von räumlichen Synergien!**
- **Räumliche Gewichtungen (Zentrenbildung)!**
- **Richtlinien Landeskirche!**

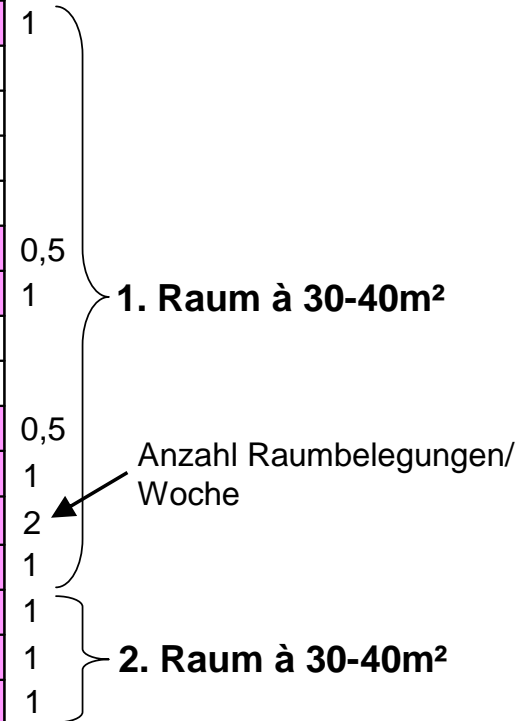


Schritt 2: Immobilien-Bedarfsermittlung



Beispiel: Bestandsunabhängige Raumbedarfsermittlung
 Richtwert: Eine Belegung pro Raum und Tag (7-Tage-Woche)

Nutzung	Art des Raums	Häufigkeit	Anzahl Personen	Dauer [h]	Raumgröße [m ²]
Kindergottesdienst	Gruppenraum	wöchentlich	20	2,0	40
Tanz	Gruppenraum	monatlich	15	2,5	60
Kantorei	Gruppenraum	wöchentlich	30	2,0	60
Gospelchor	Saal	wöchentlich	50	2,0	80
Lichtblick	Saal	alle 6 Wochen	45	2,0	80
Frauenkreis	Gruppenraum	alle 2 Wochen	15	2,0	40
Band	Gruppenraum	wöchentlich	6	1,0	30
Altclub	Gruppenraum	wöchentlich	25	7	60
Ten Sing	Gruppenraum	wöchentlich	30	2	60
Besuchsdienst	Gruppenraum	alle 2 Wochen	8	2	30
Gedächtnistraining	Gruppenraum	wöchentlich	11	1	30
Biblisches Gespräch	Gruppenraum	2x wöchentlich	10	1,5	30
Jugendkreis	Gruppenraum	wöchentlich	12	2	30
Kindergottesdienst 4	Gruppenraum	wöchentlich	20	2	40
Blaues Kreuz	Gruppenraum	wöchentlich	20	2	40
MuKi	Gruppenraum	wöchentlich	10	2,5	30
Konfirmandenunterricht	Gruppenraum	wöchentlich	26	1,5	60



Schritt 2: Immobilien-Bedarfsermittlung



Beispiel:

<u>Christusgemeinde</u>		
Gemeindearbeit	Sakralraum	500
	Saal	80
	Gruppenraum	60
	Gruppenraum	40
	Gruppenraum	30
	Gruppenraum	30
Summe HNF (ohne Sakralraum)		240
Nebenflächen (ca.)		155
Summe NGF Bedarf		395
Summe NGF GH Christus		843
Fläche lt. Gemeindehausrichtlinien		437
Flächenüberhang zu ermitteltem Bedarf		<u>448</u>
Flächenüberhang zu Gemeindehaus-Richtlinien		406

Prozessablauf Gebäudeoptimierung



Schritt 1: **Grundlagen**

Schritt 2: **Immobilien-Bedarfsermittlung**

Schritt 3: **Erfassung Gebäudebestand**

Schritt 4: **Bewertung Gebäudebestand**

Schritt 5: **Optimierungsszenarien**

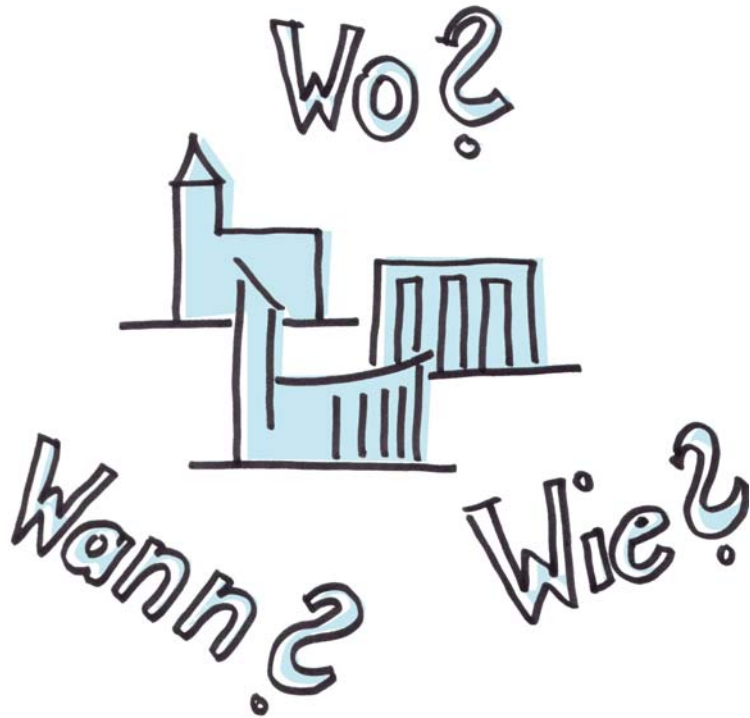
Schritt 6: **Maßnahmenauswahl**

Schritt 7: **Umsetzung + Weiterführung**

Schritt 3: Erfassung Gebäudebestand



Ist-Zustand



Teilziele Arbeitsschritt:

Feststellung der Ist-Situation des Gebäudebestandes

- ➔ Ermittlung von Quantität und Qualität (Größe, Kosten, Auslastung, Energieverbrauch, Zustand, Instandhaltungsrückstau, Denkmalschutz...)
- ➔ Überprüfung auf verborgene Liegenschaftspotentiale (z. B. ungenutzte (Teil-) Grundstücke)

Schritt 3: Erfassung Gebäudebestand



Eigent.-verhältnisse + Attribute Geb.-massen Auslastung Kosten + Werte



Evangelische Kirchengemeinde Musterhausen

Liegenschaft / Gebäude	Attribute						Geb.-massen				Auslastung		Kosten + Werte											
	RVH Grundstück	RVH Gebäude	Baupflicht	Denkmalschutz	Barrierefr. Erschließung	Bauzustand innen [1-6]	Bauzustand aussen [1-6]	Hauptnutzraum / Saal	Raumgröße [m²]	BGF [m²]	BRI [m²] (nur Kirchen)	Belegungsstd./Wo.	Nutzer/ Woche	Gebäudeversicherungsw. [€]	Verkehrswert [€]	Gesamtergebnis [€]	Eig. Einnahmen [€]	Eig. Ausgaben [€]	Eig. Heizkosten [€]	Eig. Stromkosten [€]	Eig. Hausmeister-Rentnig. [€]	Substanzerhalt-Rücklage [€]	Darlehens-Belastung [€]	Kurzfristiger Investitionsbedarf [€]
SUMME:															67.800	1.500	69.300	12.000	3.180	32.700	12.700	0	38.000	
1	Mitte / Johannesgemeinde																							
1.1	Johanneskirche																							
	Eig.	Eig.	get.	j	tw	4	2		304	2.970	6	235	710.500	?	29.700	-	29.700	3.510	1.220	16.100	3.800	-	?	
								Luisenstr. 71	Kirchsaal	246														
								12345 Musterhausen	Empore	55														
									Summe	301														
1.2	Johannes-Gemeindehaus																							
	EP	Eig.	KG	n	tw	3	3		530		47	345	510.000	?	28.800	1.500	30.300	5.990	1.490	13.700	5.400	-	20.000	
								Luisenstr. 75	Johannes-Saal	210														
								12345 Musterhausen	Rosa Saal	54														
									Grüner Saal	36														
									Jugendraum	36														
									Gymnastik-Raum	45														
									Summe	381														
1.3	Pfarrhaus																							
	Eig.	Eig.	KG	n	n	3	2		293				253.000	410.000	9.300	-	9.300	2.500	470	2.900	3.500	-	18.000	
								Hildaweg 12																
								12345 Musterhausen																
1.3.1	Gebäudeteil Amträume																							
									Büro Pfarrer	18														
									Büro KG	24														
									Besprechung	28														
									Summe	70														
1.3.2	Gebäudeteil Pfarrwohnung																							
									Pfarrwohnung	184														
2	Oststadt / Bonhoeffer-Gemeinde																							
3	Weststadt / Christusgemeinde																							



Prozessablauf Gebäudeoptimierung



Schritt 1: **Grundlagen**

Schritt 2: **Immobilien-Bedarfsermittlung**

Schritt 3: **Erfassung Gebäudebestand**

Schritt 4: **Bewertung Gebäudebestand**

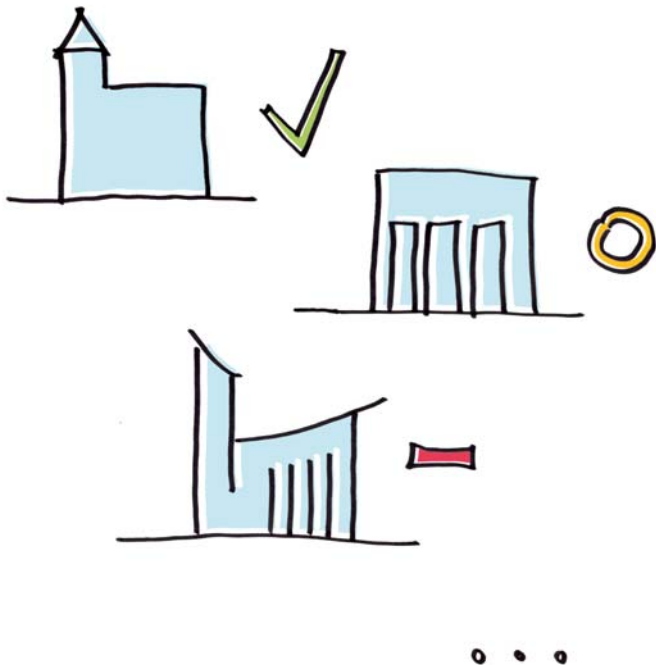
Schritt 5: **Optimierungsszenarien**

Schritt 6: **Maßnahmenauswahl**

Schritt 7: **Umsetzung + Weiterführung**



Schritt 4: Bewertung Gebäudebestand



Teilziele Arbeitsschritt:

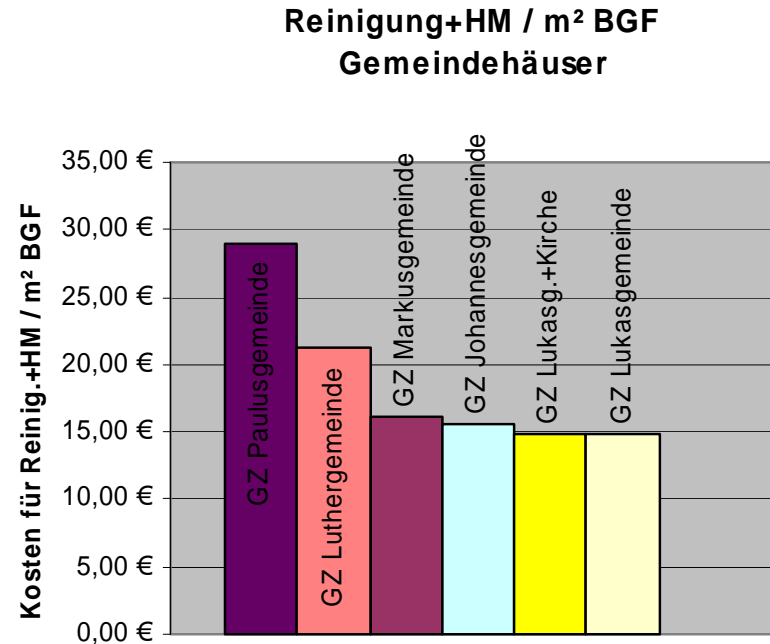
Festlegung von Zielen für den Gebäudeoptimierungsprozess / das Gebäude-Zukunftskonzept

- ➔ Kennzahlenbildung
- ➔ Vergleich – gemeindeintern und landeskirchenweit (Referenzobjekte)
- ➔ Identifizierung von Stärken und Schwachstellen (Gute Auslastung und Überhänge, rentable und defizitären Objekte, räumliche Qualitäten und Probleme, etc.

Schritt 4: Bewertung Gebäudebestand



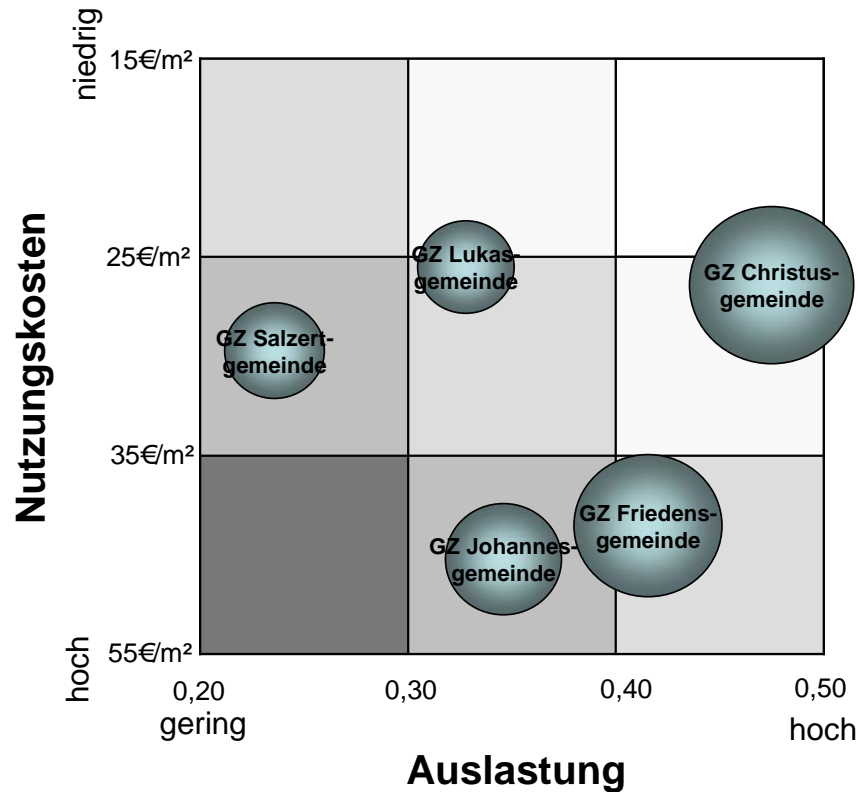
Visualisierung: Balkendiagramm




Schritt 4: Bewertung Gebäudebestand



Visualisierung: Portfolio-Matrix



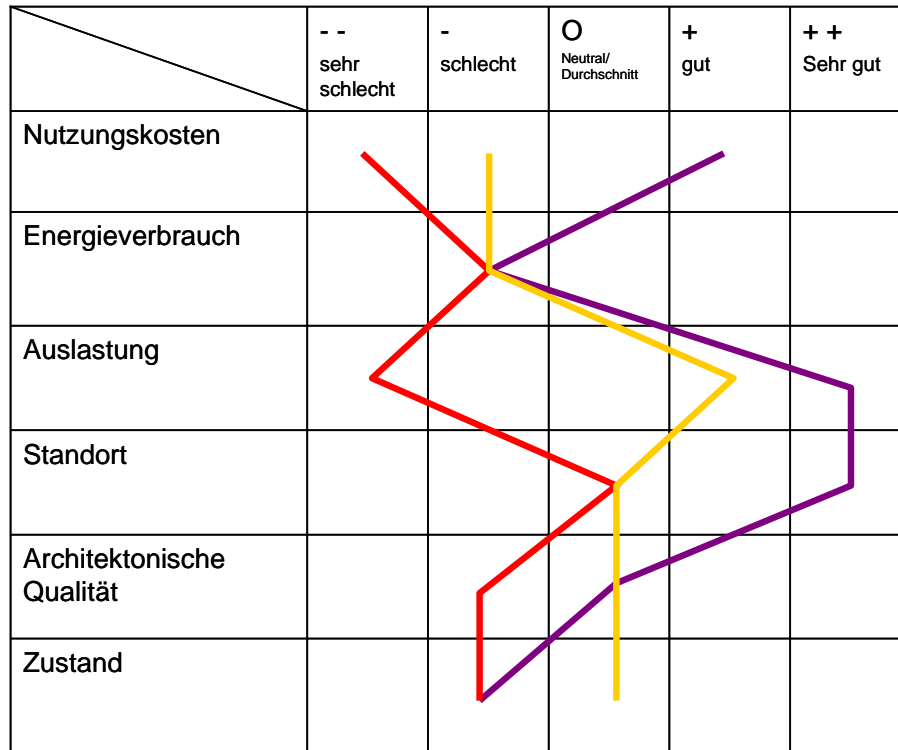
Legende :

- Größe  = absolute Nutzungskosten
- Auslastung = Nutzer in der Woche / m² BGF
- Nutzungskosten = €/ m² BGF

Schritt 4: Bewertung Gebäudebestand



Visualisierung: Stärken-Schwächen-Diagramm



GZ Christusgde

GZ Johannesgde

GZ Friedensgde

Schritt 4: Bewertung Gebäudebestand



Ableitung einer Prioritäten-Einstufung:

	Priorität 1	Priorität 2	Priorität 3
<u>Kirchen</u>			
Stadtkirche	X		
Christuskirche	X		
<u>Gemeindehäuser</u>			
GZ Matthäusgemeinde	X		
GZ Friedensgemeinde		X	
GH Paul-Gerhardt	X		
GZ Johannesgemeinde			X
<u>Pfarrhäuser</u>			
Baslerstr. 147		X	
Hartmattenstr. 15			X

Priorität 1: Langfristig wichtiger Bestandteil des Gebäudebestandes der KG – Investitionen gerechtfertigt

Priorität 2: Gebäude mit mittlerer Wertigkeit - größere Investitionen sind nur in Abhängigkeit eines tragfähigen Zukunftskonzeptes zu erwägen

Priorität 3: Gebäude und Standorte, die aus strukturellen Gründen bzw. der Qualität der Substanz hinsichtlich ihrer Zukunftsfähigkeit diskutiert werden - Investitionen sind kurzfristig ausgeschlossen

Prozessablauf Gebäudeoptimierung



Schritt 1: **Grundlagen**

Schritt 2: **Immobilien-Bedarfsermittlung**

Schritt 3: **Erfassung Gebäudebestand**

Schritt 4: **Bewertung Gebäudebestand**

Schritt 5: **Optimierungsszenarien**

Schritt 6: **Maßnahmenauswahl**

Schritt 7: **Umsetzung + Weiterführung**

Schritt 5: Optimierungsszenarien

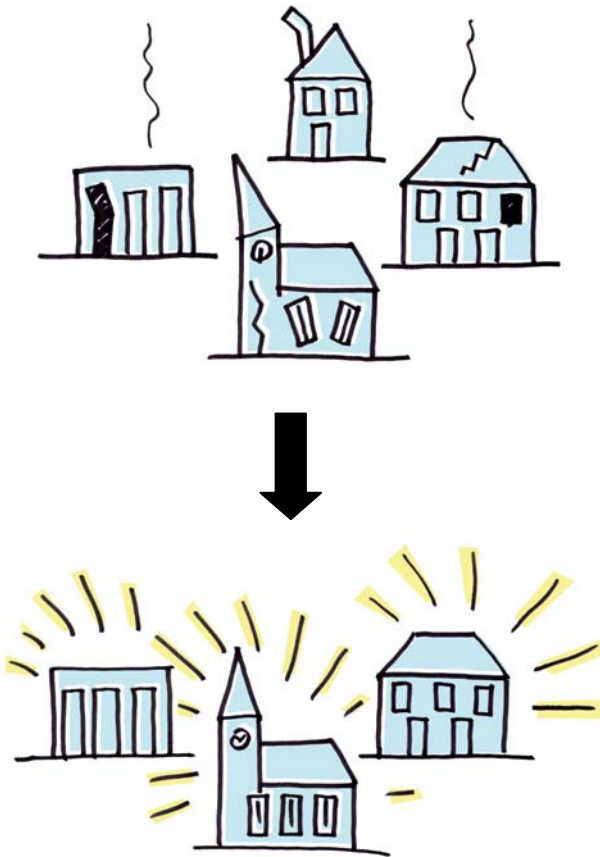


Teilziele Arbeitsschritt:

Erstellung von Optimierungsszenarien

Annäherung an Bedarfsermittlung!

- ➔ Sammlung von Maßnahmenvorschlägen
- ➔ Clusterung der Maßnahmenvorschlägen (Dauer, Kosten, Dringlichkeit...)
- ➔ Vertiefende Informationen einholen (,Sparflamme', Fördermöglichkeiten, Verkehrswert, Baukosten, Energiegutachten ...)



Schritt 5: Optimierungsszenarien



Substanz- und vermögensverändernde Maßnahmen:

- Aufgabe von Gebäuden
- Konzentration / Zusammenlegung von Nutzungen
- Ablösung von Bestandsgebäuden (Neubau / wirtschaftlichere Gebäude)
- Abtrennung und Verkauf von Teilgrundstücken
- Senkung der Nutzungskosten durch bauliche und gebäudetechnische Optimierungsmaßnahmen (z. B. energetische Sanierung)

Maßnahmen im Gebäudebetrieb:

- Optimiertes Nutzerverhalten
- Optimierte Gebäudedienstleistungen
- Fremdvermietung
- Zusammenarbeit mit Partnern (Ökumene, Professionelle Vermietung)
- Erhöhung der Gebäudeerträge
- Zusätzliche Einkünfte (Sponsoren, Spenden, Förderprogramme...)



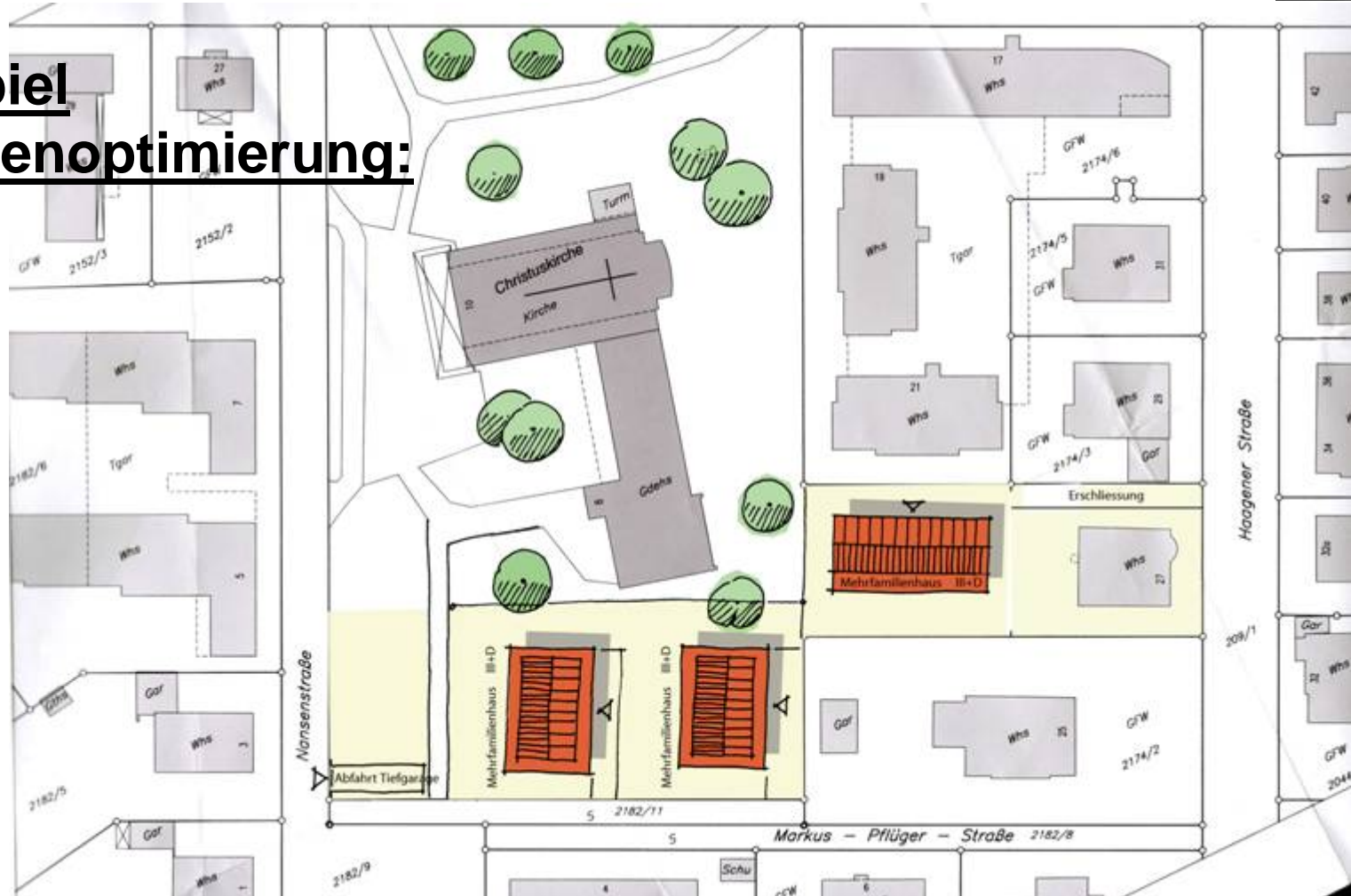
➔ *Beachtung von evtl. schon im Rahmen vom ‚Grünen Gockel‘ ermittelten Maßnahmen*

➔ *Evtl. ‚Sparflamme‘ vorschalten !*

Schritt 5: Optimierungsszenarien



Beispiel Flächenoptimierung:



Prozessablauf Gebäudeoptimierung



Schritt 1: **Grundlagen**

Schritt 2: **Immobilien-Bedarfsermittlung**

Schritt 3: **Erfassung Gebäudebestand**

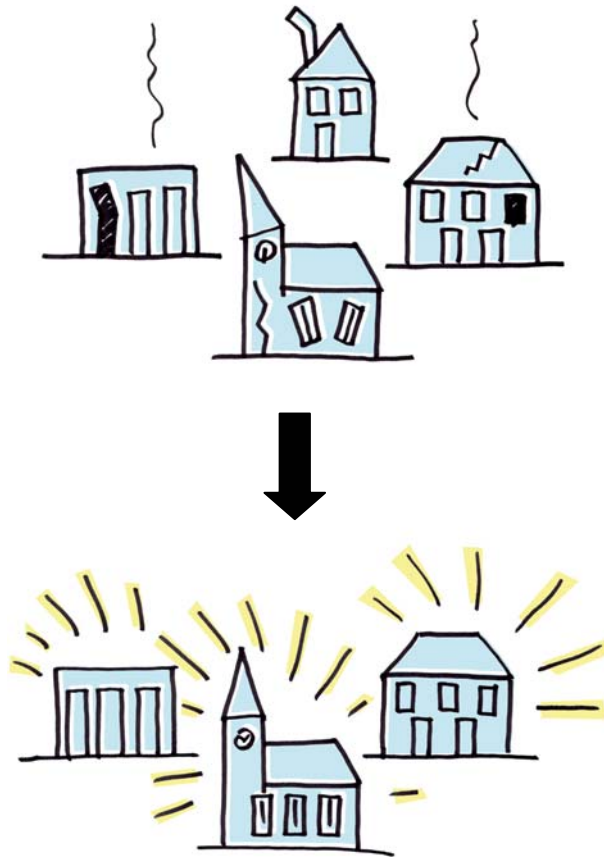
Schritt 4: **Bewertung Gebäudebestand**

Schritt 5: **Optimierungsszenarien**

Schritt 6: **Maßnahmenauswahl**

Schritt 7: **Umsetzung + Weiterführung**

Schritt 6: Maßnahmenauswahl



Teilziele Arbeitsschritt:

- Gebäude-Zukunftskonzept mit zugehörigem Maßnahmenpaket als Empfehlung an den Kirchengemeinderat
- Abschlussbericht
- ➔ Prüfung des Maßes der Zielerreichung (inhaltlich + monetär!)
- ➔ Nutzwertanalyse der Varianten
- ➔ Einbeziehung der ‚weichen‘ Faktoren
- ➔ Abstimmung mit dem EOK

Schritt 6: Maßnahmenauswahl



Nutzwertanalyse:

Kriterium	Gewichtung	Variante 1		Variante 2		Variante 3	
		Wert.	Gewicht. x Wertung	Wert.	Gewicht. x Wertung	Wert.	Gewicht. x Wertung
Langfristige Unterhalts- und Betriebskosten	0,3	4	1,2	3	0,9	2	0,6
Notwendige einmalige Investitionen (abzgl. Erlöse)	0,2	3	0,6	2	0,4	5	1,0
Energieverbrauch	0,1	4	0,4	3	0,3	1	0,1
Flächennutzungsrate	0,1	4	0,4	3	0,3	1	0,1
Standortqualitäten	0,1	1	0,1	1	0,1	1	0,1
Architektonische Qualität / Symbolkraft	0,1	2	0,2	2	0,2	2	0,2
Verbleibendes Liegenschaftsvermögen	0,1	1	0,1	2	0,2	5	0,5
Summe Nutzwert	1,0		3		2,4		2,6

Rangfolge

3.

1.

2.

Wertungen:

- 1 = sehr gut
- 2 = gut
- 3 = neutral
- 4 = schlecht
- 5 = sehr schlecht

Kurzbeschreibung Varianten:

Variante 1: Verkauf kleines Teilgrundstück, Sanierung der Bestandsgebäude

Variante 2: Verkauf großes Teilgrundstück und Pfarrhaus, Teilumbau und Sanierung der Bestandsgebäude

Variante 3: Maximaler Verkauf von Grundstücksfläche, Abbruch und Neubau der Bestandsgebäude

Schritt 6: Maßnahmenauswahl



Monetäre Zielkontrolle:

Szenarienplanung / Monetäre Zielkontrolle																		
Evangelische Kirchengemeinde Musterhausen																		
	Liegenschaft / Gebäude	Hauptnutz- raum / Saal	Raumgröße [m²]	BGF [m²]	BRV [m³] (nur Kirchen)	Belegungsst- d/ Wo.	Nutzer/ Woche	Gesamt- ergebnis[€]	Erg. Einnahmen [€]	Erg. Ausgaben [€]	Erg. Heizkosten [€]	Erg. Stromkosten [€]	Erg. Hausmeister+Re- ing. [€]	Substanzerhalt- rücklage [€]	Darlehens- belastung [€]	Kurzfristiger Investitions- bedarf [€]	Bemerkungen	
	SUMME SZENARIO:							57.000	4.000	54.000	8.510	2.590	28.000	10.100	0	-282.000		
	ZIELVORGABE							60.000										
	DIFFERENZ							-3.000										
1	Mitte / Johannesgemeinde																	
1.1	Johanneskirche (Bestand)																	
	Luisenstr. 71	Kirchsaal	246															
	12345 Musterhausen	Empore	55															
		Summe	301															
1.2	Neue Gemeinderäume in Bauträgerlösung (Variante 2)																	
	Luisenstr. 75	Großer Saal	150			50	350	18.000	4.000	15.000	2.500	900	9.000	2.800		-300.000	Investitionskosten lt. Kostenschät	
	12345 Musterhausen	Gruppenraum	50														Laufende Kosten Schätzung Fac	
		Gruppenraum	30														Referenzobjekt	
			230															
1.3	Pfarrhaus (Bestand)																	
	Hildaweg 12			293				9.300	-	9.300	2.500	470	2.900	3.500		-	18.000	
	12345 Musterhausen																	
1.3.1	Gebäudeteil Amtsräume																	
		Büro Pfarrer	18															
		Büro KG	24															
		Besprechung	28															
		Summe	70															
1.3.2	Gebäudeteil Pfarrwohnung																	
		Pfarrwohnung	184															
2	Oststadt / Bonhoeffer-Gemeinde ...																	
3	Weststadt / Christusgemeinde ...																	

Schritt 6: Maßnahmenauswahl



Monetäre Zielkontrolle:

		Liegenschaft / Gebäude	Hauptnutz- raum / Saal	Raumgröße [m ²]	BGF [m ²]	BRI [m ³] (nur Kirchen)	Belegungsstd./ Wo.	Nutzer/ Woche	Gesamt- ergebnis [€]	Erg. Einnahmen
SUMME SZENARIO:									57.000	4.
ZIELVORGABE									60.000	
DIFFERENZ									-3.000	
1		<u>Mitte / Johannesgemeinde</u>								
	1.1	Johanneskirche (Bestand)			304	2.970	6	235	29.700	
		Luisenstr. 71	Kirchsaal	246						
		12345 Mustenhausen	Empore	55						
			Summe	301						

Prozessablauf Gebäudeoptimierung



Schritt 1: **Grundlagen**

Schritt 2: **Immobilien-Bedarfsermittlung**

Schritt 3: **Erfassung Gebäudebestand**

Schritt 4: **Bewertung Gebäudebestand**

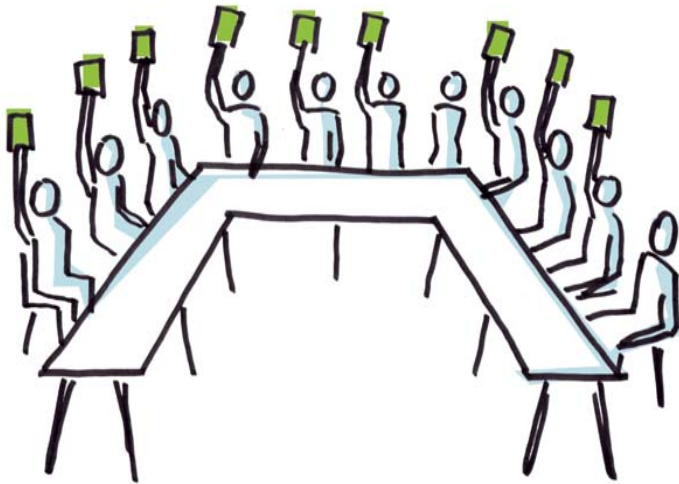
Schritt 5: **Optimierungsszenarien**

Schritt 6: **Maßnahmenauswahl**

Schritt 7: **Umsetzung + Weiterführung**



Schritt 7: Umsetzung und Weiterführung



**Regelmäßige
Überprüfung des
Gebäudekonzeptes–
Gebäudeoptimierung
als fortlaufender
Prozess**



Teilziele Arbeitsschritt:

- Beratung und Beschlussfassung im Kirchengemeinderat / Gemeindeversammlung
 - Auftragsvergaben (Handwerker, Architekten, Gutachter...)
 - Gewährleistung der Fortschreibung und Überprüfung des Gebäudekonzeptes
- ⇒ Kommunikation in der Kirchengemeinde
- ⇒ Terminplan / Verantwortliche
- ⇒ Kontrolle der Zielerreichung
- ⇒ Gemeindeglieder aktiv einbeziehen (Eigenleistung, Spenden...)