Gebäudebedarfsplan für den Kirchenkreis Lüchow-Dannenberg

KKS, 21. November 2023

Dirk Harney

Ausgangslage

Evangelisch im Wendland

- Insgesamt 246 Gebäude und Gebäudeteile im Kirchenkreis
- Reduzierte Baugrundzuweisungen an die Kirchengemeinden
  - EUR 114.000 insgesamt in 2020
  - EUR 93.480 insgesamt in 2023
  - Reduziert um 18%
- Möglicherweise zukünftig auch reduzierte Bauergänzungszuweisungen

Gebäudeumfrage Frühjahr 2021

Evangelisch im Wendland

- Qualitative Umfrage zum Gesamtzustand der Gebäude
- Keine vollständige Beteiligung der Kirchengemeinden

- Ergebnisse:
  - Vorgestellt in der KKS am 24.11.2021
  - Die meisten Gebäude sind in einem „altersgemäßen“ Zustand
  - 60% der relevanten Gebäude haben Reparaturbedarf
  - 21% der relevanten Gebäude haben erhöhten Reparatur- oder Sanierungsbedarf

- Fazit:
  - Viele Gemeinden haben nicht genug Geld, um alle Gebäude so in Stand zu halten, wie sie es gerne möchten
  - In Zukunft werden die finanziellen Spielräume noch enger
  - **Baumaßnahmen priorisieren und dabei nicht nur auf Gebäudeschäden achten, sondern auch auf die Nutzung und die Bedeutung der Gebäude**

Aufgabestellung

Evangelisch
im Wendland

- Bisherige Praxis, alle Gebäude retten zu wollen ist nicht mehr möglich.
- Wegen der verringerten finanziellen Zuweisungen von der Landeskirche an unseren Kirchenkreis ab 2023 müssen Gemeinden und der Kirchenkreis in naher Zukunft genau abwägen, welche Gebäude in welchem Umfang repariert, renoviert oder saniert werden können.
- In Zukunft sollten verfügbare Mittel dort eingesetzt werden, wo es am „sinnvollsten“ ist.
- Um dies möglichst objektiv beurteilen zu können, ist es notwendig, den Gebäudebedarfsplan des Kirchenkreises zu überarbeiten.
- Gebäudebedarfsplan soll den Gremien, die über Gebäudeunterhalt beraten und entscheiden, eine Hilfe bei der Priorisierung von Maßnahmen an die Hand geben (KGs, GKGs, KKA, BA-KKS, KKV).

Bisherige Gebäudekategorien (Priorisierung)

Evangelisch im Wendland

A	für kirchlichen Verkündigungsauftrag notwendig (z.B. Kirchen, Kapellen, Friedhofsgebäude, Kindertagesstätten, Pfarr- und Gemeindehäuser, Jugendwerkstätten, Verwaltungsgebäude) 76%
B	helfen, den kirchlichen Verkündigungsauftrag zu finanzieren (z.B. Wohnhäuser, Renditeobjekte, Garagen, Carports 22%
C	die beiden Zielen NICHT dienen und kurz- und mittelfristig abgegeben werden können (z.B. unwirtschaftliche Wohnhäuser und nichtgenutzte Nebengebäude) 2%

Methodik (Sommer 2022)

Evangelisch im Wendland

- Projektgruppe gebildet (Mitglieder der KKS, aus unterschiedlichen Ausschüssen und verschiedenen Regionen)
- Unterstützung durch das evangelische Erklär-Werk
- Ergebnisse im KKS-BA und im KKV vorgestellt und beraten

- Regeln
  - 4 Gruppen von Gebäuden werden unterschieden:
    sakrale Gebäude, Pfarrhäuser, sonstige relevante Gebäude und wenig relevante Gebäude
  - Gebäude auf Friedhöfen und Kindertagesstätten nicht berücksichtigen, da sie separaten Haushalten unterliegen bzw. separat betrieben werden
  - Für sakrale Gebäude sind die Nutzung und die regionale Bedeutung entscheidend
  - Pfarrhäuser separat bewerten, da sie grundsätzlich einer ständigen Selbstnutzung unterliegen
  - Alle anderen Gebäude werden nach Nutzung und Zustand bewertet

Weitere Regeln – sakrale Gebäude

Evangelisch im Wendland

- Nutzung – Art und Häufigkeit
  - Regelmäßige Nutzung (Gottesdienste, Kasualien)
  - Unregelmäßige Nutzung (Konzerte, Veranstaltungen)

- Regionale Bedeutung
  - Regionale Zentrumskirchen: Lüchow, Dannenberg, Hitzacker, Clenze und Gartow
  - Lokal bedeutende Kirchen (in Gemeinden mit über 750 Mitgliedern): Breselenz, Lemgow, Plate, Quickborn, Schnega, Trebel und Wustrow
  - Alle anderen Kirchen und Kapellen

Weitere Regeln – andere Gebäude

Evangelisch im Wendland

- Nutzung – Art und Häufigkeit
  - Vermietung
  - Gemeindebüros, Pastorenbüros, andere Büros
  - Gruppenräume und Veranstaltungen
  - Lagerraum oder ähnliches

- Zustand – 16 Elemente
  - Fußböden
  - Fenster
  - Türen
  - Wände und Decken
  - Öfen und Abzüge
  - Heizung
  - Dachboden
  - Keller
  - Dacheindeckung
  - Dachentwässerung
  - Außenfassade
  - Abwassersystem
  - Baumbestand
  - Einfriedung
  - Zuwege
  - Sonstige Bauelemente

Online Umfrage (Winter 2022/2023)

Evangelisch im Wendland

- Separate online Fragebögen für jedes Gebäude oder Gebäudeteil
- Beantwortet in November 2022 bis Februar 2023
- Detaillierte und konkrete Informationen und Daten aus den Gemeinden
- 100% Beteiligung
- Daten für alle angefragten 196 Gebäude und Gebäudeteile erhalten
  - 62 sakrale Gebäude (Kirchen und Kapellen)
  - 16 Pfarrhäuser
  - 62 sonstige relevante Gebäude (Gemeinderäume und -häuser, Gemeindebüros, Wohnungen und Wohnhäuser, etc.)
  - 56 wenig relevante Gebäude (Glockenstühle, Wirtschaftsgebäude, Garagen, Schuppen, etc.)
  - Ohne Friedhofsgebäude und Kindertagesstätten

Auswertung – sakrale Gebäude

Evangelisch im Wendland

- Regelmäßige Nutzung
  - 0 bis 3 Veranstaltungen pro Monat = 1 Punkt
  - 4 bis 8 Veranstaltungen pro Monat = 3 Punkte
  - >8 Veranstaltungen = 5 Punkte
- Unregelmäßige Nutzung
  - 0 bis 3 Veranstaltungen pro Jahr = 1 Punkt
  - 4 bis 6 Veranstaltungen pro Jahr = 2 Punkte
  - 7 bis 12 Veranstaltungen pro Jahr = 4 Punkte
  - >12 Veranstaltungen pro Jahr = 5 Punkte
- Punkte addiert für regelmäßige und unregelmäßige Nutzung

- Regionale Bedeutung
  - Regionale Zentrumskirchen = 5 Punkte
  - Lokal bedeutende Kirchen = 3 Punkte
  - Weniger bedeutende Kirchen und Kapellen = 1 Punkt

Datenbeispiel – sakrale Gebäude

Evangelisch im Wendland

Automatisches Speichern 20230823 Gebäudebedarfsplan Kirchenkreis Lüchow-Danne... Dirk Harney DH

Datei Start Einfügen Seitenlayout Formeln Daten Überprüfen Ansicht Hilfe Kommentare Freigeben

B2 Dannenberg

KKA Nr.	KG	Pol. Gemeinde / Stadt	Straße / Hausnummer	Nutzungsart	Reg. Bedeutung	Reg. Bedeutung Punkte	Nutzung Regel-mäßig	Punkte	Nutzung Unregel-mäßig	Punkte	Nutzungs Punkte
1	Dannenberg	Dannenberg	An der Kirche 1	Kirche	regionale Zentrumskirche	5	>8	5	>12	5	10
13	Quickborn	Gusborn	Dorfstr. 0	Kirche	lokal bedeutend	3	4-8	3	4-6	2	5
17	Damnatz	Damnatz	Kirchstr.	Kirche mit Turm	weniger bedeutend	1	0-3	1	0-3	1	2
20	Langendorf	Langendorf	Elbuferstr.	Kirche (mit Gemeinderäumen)	weniger bedeutend	1	0-3	1	4-6	2	3
30	Lüchow	Lüchow	An der St. Johannis Kirche	Kirche	regionale Zentrumskirche	5	4-8	3	>12	5	8
37	Lüchow	Lüchow	OT Kolborn, Kapellenstr. 8	Kapelle Kolborn	weniger bedeutend	1	0-3	1	0-3	1	2
40	Lüchow	Lüchow	Jeetzel Nr. 11	Kapelle Jeetzel mit Turm	weniger bedeutend	1	0-3	1	0-3	1	2
41	Plate	Lüchow	Plate - Im Dorfe 20	Kirche	lokal bedeutend	3	0-3	1	0-3	1	2
46	Plate	Küsten	Lübeln	Kapelle Lübeln	weniger bedeutend	1	0-3	1	0-3	1	2
50	Breselenz	Jameln	Dorfstr. 21	Kirche	lokal bedeutend	3	4-8	3	0-3	1	4
53	Breselenz	Jameln	Wibbese	Kirche	weniger bedeutend	1	4-8	3	4-6	2	5
56	Zernien	Zernien	Hauptstr. 9 - OT Gülden	Kirche Gülden	weniger bedeutend	1	0-3	1	0-3	1	2
57	Zernien	Zernien	Riebrau Nr. 4	Kirche Riebrau	weniger bedeutend	1	4-8	3	4-6	2	5
66	Hitzacker	Hitzacker	An der Kirche 8	Kirche	regionale Zentrumskirche	5	4-8	3	>12	5	8
73	Hitzacker	Karwitz	OT Lenzen, An der Kirche 8	Kapelle Lenzen mit Sakristeianbau	weniger bedeutend	1	0-3	1	0-3	1	2
75	Hitzacker	Göhrde	OT Bredenbock Nr. 7	Kapelle Bredenbock	weniger bedeutend	1	0-3	1	0-3	1	2
77	Neu Darchau	Neu Darchau	Kirchweg 13	Kirche	weniger bedeutend	1	0-3	1	0-3	1	2
81	Neu Darchau	Hitzacker	Wietzetze Nr. 20	Kirche	weniger bedeutend	1	0-3	1	0-3	1	2
82	Neu Darchau	Neu Darchau	Drethem ~~Nr. 13~~ - An der Elbe 1	Kirche	weniger bedeutend	1	0-3	1	0-3	1	2
88	Gartow	Gartow	Hauptstr.	Kirche	regionale Zentrumskirche	5	0-3	1	>12	5	6
95	Gartow	Gorleben	Meetschow , Dorfstr. 4	Kapelle Meetschow	weniger bedeutend	1	0-3	1	0-3	1	2
99	Holtorf	Schnackenburg	Holtorf Nr. 58	Kirche	weniger bedeutend	1	0-3	1	4-6	2	3

Alle Gebäude KKA | Pfarrhäuser | Kirchen & Kapellen | Sonstige relevante Gebäude | Wenig relevante Gebäude

Bereit Barrierefreiheit: Untersuchen 120 %

Auswertung – Pfarrhäuser

Evangelisch im Wendland

- Nutzung
  - Pastorenwohnung = 10 Punkte
  - Private Vermietung = 5 Punkte
  - 1 bis 10 Bürostunden pro Woche = 1 Punkt
  - 11 bis 20 Bürostunden pro Woche = 3 Punkte
  - 21-40 Bürostunden pro Woche = 5 Punkte
  - 1 bis 4 Veranstaltungen pro Monat = 1 Punkt
  - 5 bis 10 Veranstaltungen pro Monat = 3 Punkte
  - >10 Veranstaltungen pro Monat = 5 Punkte
  - Punkte addiert für alle Nutzungen

- Zustand (einzeln für jedes abgefragte Element)
  - Keine Reparaturen nötig = 5 Punkte
  - Kleine Reparaturen nötig = 4 Punkte
  - Größere Reparaturen nötig = 3 Punkte
  - Komplettsanierung nötig = 1 Punkt
  - Durchschnitt berechnet für alle relevanten Elemente

Datenbeispiel – Pfarrhäuser

Evangelisch im Wendland

Automatisches Speichern | 20230823 Gebäudebedarfsplan Kirchenkreis Lüchow-Danne... | Dirk Harney DH

Datei Start Einfügen Seitenlayout Formeln Daten Überprüfen Ansicht Hilfe | Kommentare | Freigeben

U1 | Momentane Nutzung

KKA Nr.	KG	Nutzungsart	Momentane Nutzung	Pfarr-wohnung	Punkte	Privat vermietet	Punkte	Pfarr-büro	Punkte	Anderes Büro	Punkte	Gruppen-räume	Punkte	Nutzung Punkte
4	Dannenberg	Pfarrhaus I OG+DG mit Kirchenbüro (ehemalige Superintendentur)	anderes Büro, Sitzungs- oder Gruppenräume	nein						11-20	3	5-10	3	6
5	Dannenberg	Pfarrhaus II	Pastorenwohnung	ja	10									10
14	Quickborn	Pfarrhaus mit Gemeinderäumen	Pastorenwohnung, Pfarrbüro	ja	10			11-20	3					13
27	Lüchow	Propstei mit Sitzungszimmer (im Anbau)	Sitzungs- oder Gruppenräume, Archiv und Materialraum	ja	10							>10	5	15
31	Lüchow	Pfarrhaus III (OG)	Pastorenwohnung	ja	10									10
47	Breselenz	Pfarrhaus (ab 01.09.2020)	Pastorenwohnung	ja	10									10
58	Zernien	Pfarrhaus mit Kirchenbüro und Besprechungszimmer	Pastorenwohnung	ja	10									10
63	Hitzacker	Pfarrhaus I	Pastorenwohnung, Büro vermietet an privat	ja	10	ja	5							15
79	Neu Darchau	Pfarrhaus	Pastorenwohnung, Pfarrbüro	ja	10			11-20			3			13
85	Gartow	Pfarrhaus mit Kirchenbüro und Besprechungszimmer	Pfarrbüro, anderes Büro, Sitzungs- oder Gruppenräume	ja	10			11-20	3	1-10	1	5-10	3	17
113	Trebel	Pfarrhaus mit Gemeinderäumen	Pastorenwohnung	ja	10									10
141	Lemgow	Pfarrhaus	Pastorenwohnung	ja	10									10
163	Schnega	Pfarrhaus	Pastorenwohnung	ja	10									10

Alle Gebäude KKA | Pfarrhäuser | Kirchen & Kapellen | Sonstige relevante Gebäude | Wenig relevante Gebäude

Bereit | Barrierefreiheit: Untersuchen | 120 %

Datenbeispiel – Pfarrhäuser

Evangelisch im Wendland

Automatisches Speichern 20230823 Gebäudebedarfsplan Kirchenkreis Lüchow-Danne... Dirk Harney DH

Datei Start Einfügen Seitenlayout Formeln Daten Überprüfen Ansicht Hilfe Kommentare Freigeben

AZ1 Sonstiges

KKA Nr.	KG	Nutzungsart	Türen	Öfen Abzüge	Heizung	Dach-boden	Keller	Dach-entwäs-serung	Ab-wasser-system	Außen-fassade	Dachein-deckung	N	Summe	Zustand Punkte	
14	Quickborn	Pfarrhaus mit Gemeinderäumen	5		5	5		4	5	5	3	13	62	4,8	
27	Lüchow	Propstei mit Sitzungszimmer (im Anbau)	3		5	1	3	3	5	5	4	12	48	4,0	Dacl über
31	Lüchow	Pfarrhaus III (OG)	4		5	4	4	4	4	5	5	13	59	4,5	
47	Breselenz	Pfarrhaus (ab 01.09.2020)	5	5	5	5	5	5	5	5	5	15	75	5,0	
58	Zernien	Pfarrhaus mit Kirchenbüro und Besprechungszimmer	5	5	5	5	5	5	5	5	5	15	73	4,9	
63	Hitzacker	Pfarrhaus I	5	4	5	5	5	5	5	5	5	15	74	4,9	
79	Neu Darchau	Pfarrhaus	4	5	4	5	5	5	4	5	5	15	69	4,6	
85	Gartow	Pfarrhaus mit Kirchenbüro und Besprechungszimmer	5	5	3	3	5	5	5	5	5	16	71	4,4	Setz
113	Trebel	Pfarrhaus mit Gemeinderäumen	5	5	5	4	4	4	5	5	4	15	71	4,7	
141	Lemgow	Pfarrhaus	5		3	5		5	5	5	5	14	61	4,4	Bad vom Schi
163	Schnega	Pfarrhaus	5		4	4		3	4	4	4	13	52	4,0	
197	Clenze	Pfarrhaus	4	5	4	5	4	4	5	5	5	15	65	4,3	
208	Küsten	Pfarrhaus	4	5	5	5	5	5	5	5	5	15	72	4,8	
229	Wustrow	Pfarrhaus	3		4	5	4	5	5	3	5	14	54	3,9	

Alle Gebäude KKA | Pfarrhäuser | Kirchen & Kapellen | Sonstige relevante Gebäude | Wenig relevante Gebäude

Bereit Barrierefreiheit: Untersuchen Mittelwert: 2 Anzahl: 3 Summe: 4 120 %

Auswertung – sonstige relevante Gebäude

Evangelisch im Wendland

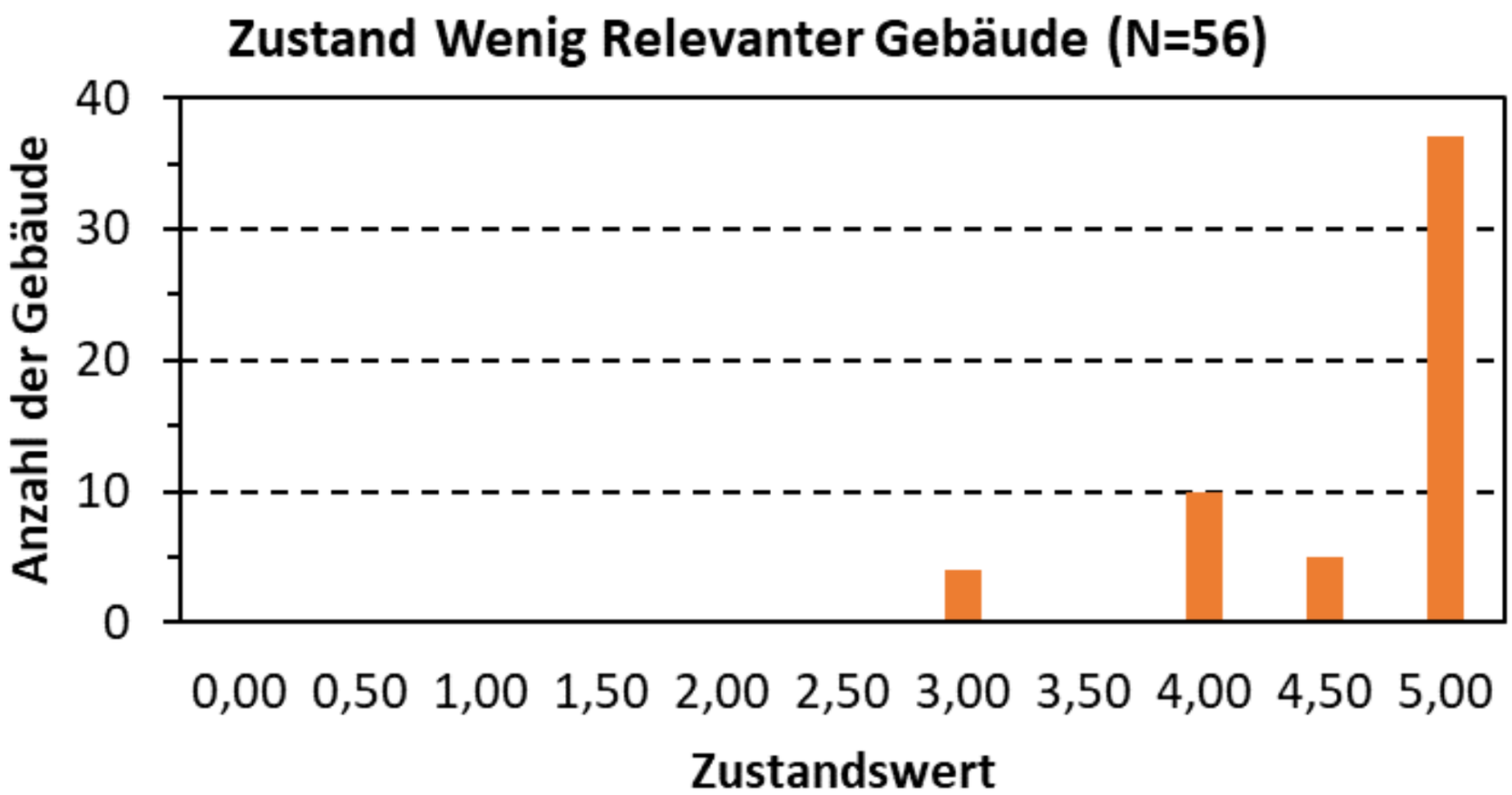
- Nutzung
  - Private Vermietung = 5 Punkte
  - 1 bis 10 Bürostunden pro Woche = 1 Punkt
  - 11 bis 20 Bürostunden pro Woche = 3 Punkte
  - 21-40 Bürostunden pro Woche = 5 Punkte
  - 1 bis 4 Veranstaltungen pro Monat = 1 Punkt
  - 5 bis 10 Veranstaltungen pro Monat = 3 Punkte
  - >10 Veranstaltungen pro Monat = 5 Punkte
  - Lagerraum = 1 Punkt
  - Punkte addiert für alle Nutzungen

- Zustand (einzeln für jedes abgefragte Element)
  - Keine Reparaturen nötig = 5 Punkte
  - Kleine Reparaturen nötig = 4 Punkte
  - Größere Reparaturen nötig = 3 Punkte
  - Komplettsanierung nötig = 1 Punkt
  - Durchschnitt berechnet für alle relevanten Elemente

Auswertung – wenig relevante Gebäude

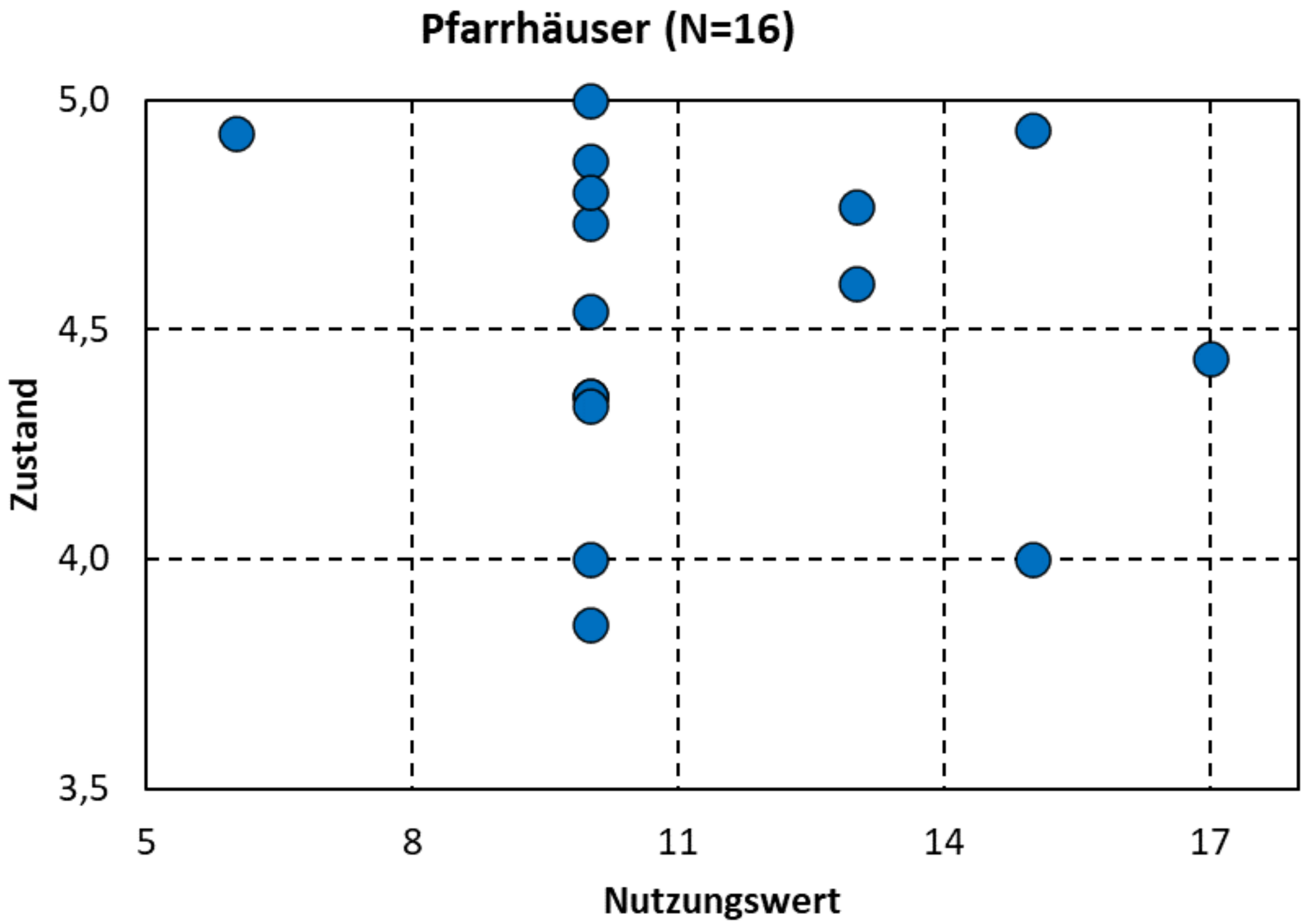
Evangelisch im Wendland

- Zustand (einzeln für jedes abgefragte Element)
  - Keine Reparaturen nötig = 5 Punkte
  - Kleine Reparaturen nötig = 4 Punkte
  - Größere Reparaturen nötig = 3 Punkte
  - Komplettsanierung nötig = 1 Punkt
  - Durchschnitt berechnet für alle relevanten Elemente



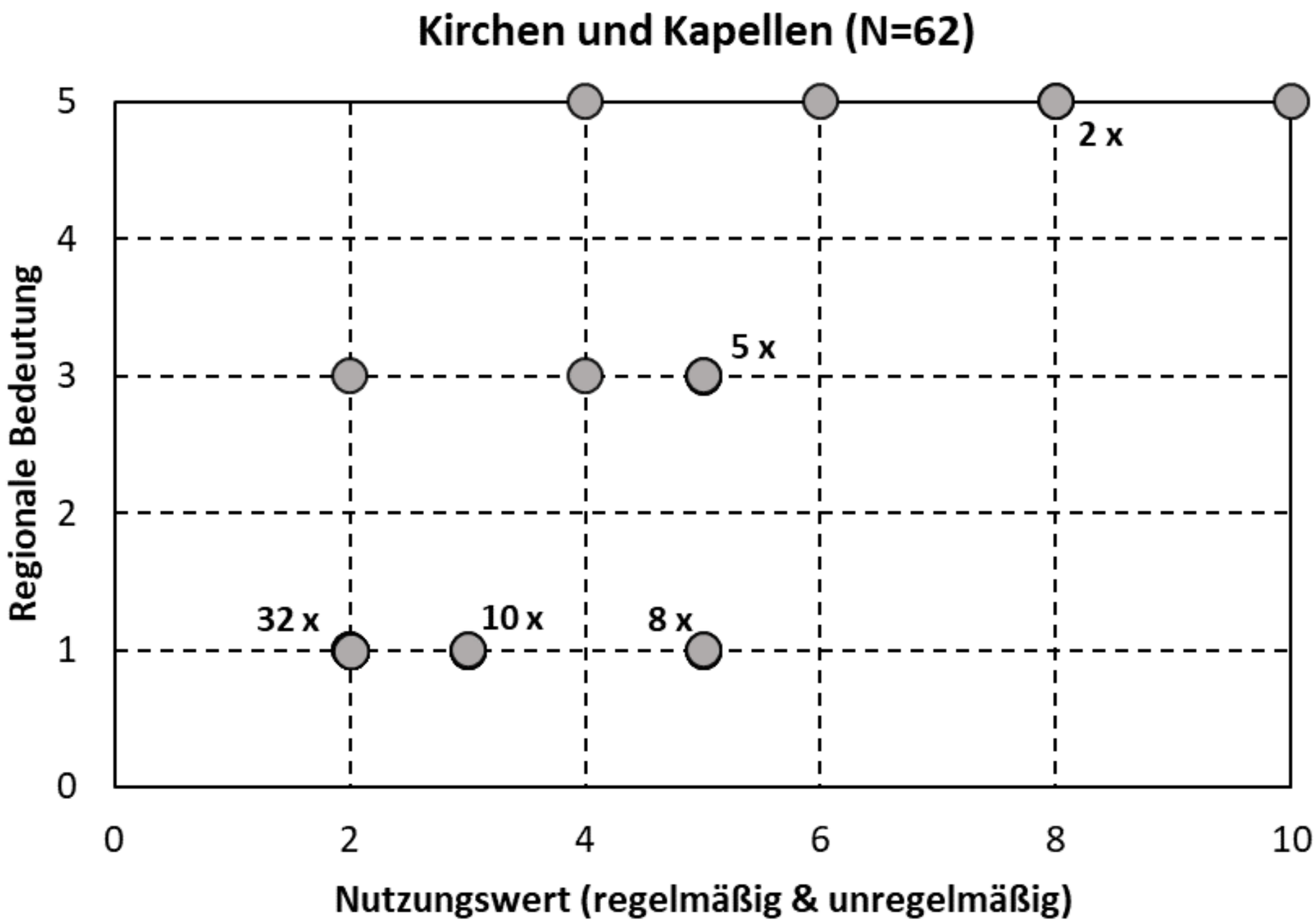
Ergebnisse – Pfarrhäuser

Evangelisch
im Wendland



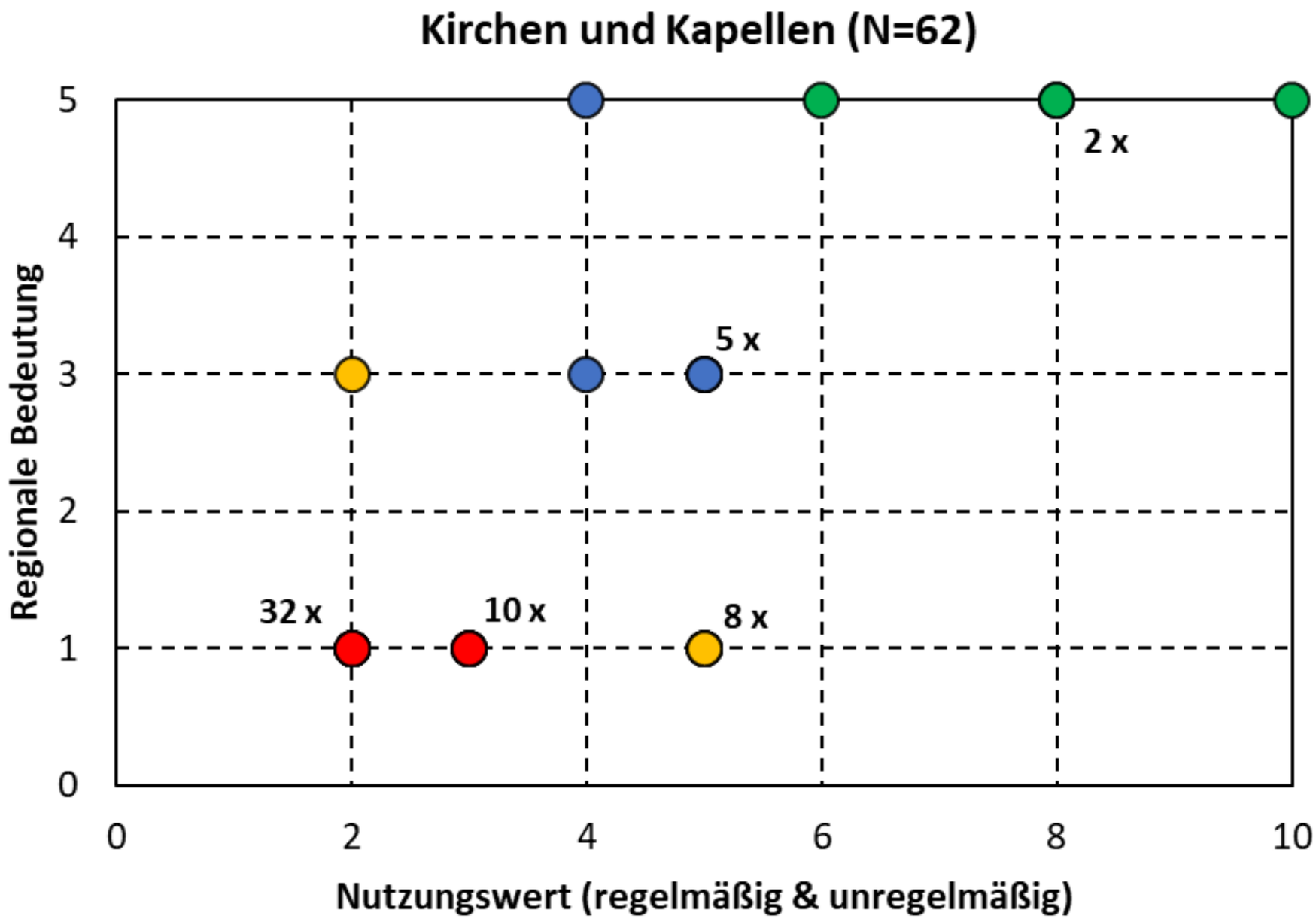
Ergebnisse – sakrale Gebäude

Evangelisch
im Wendland



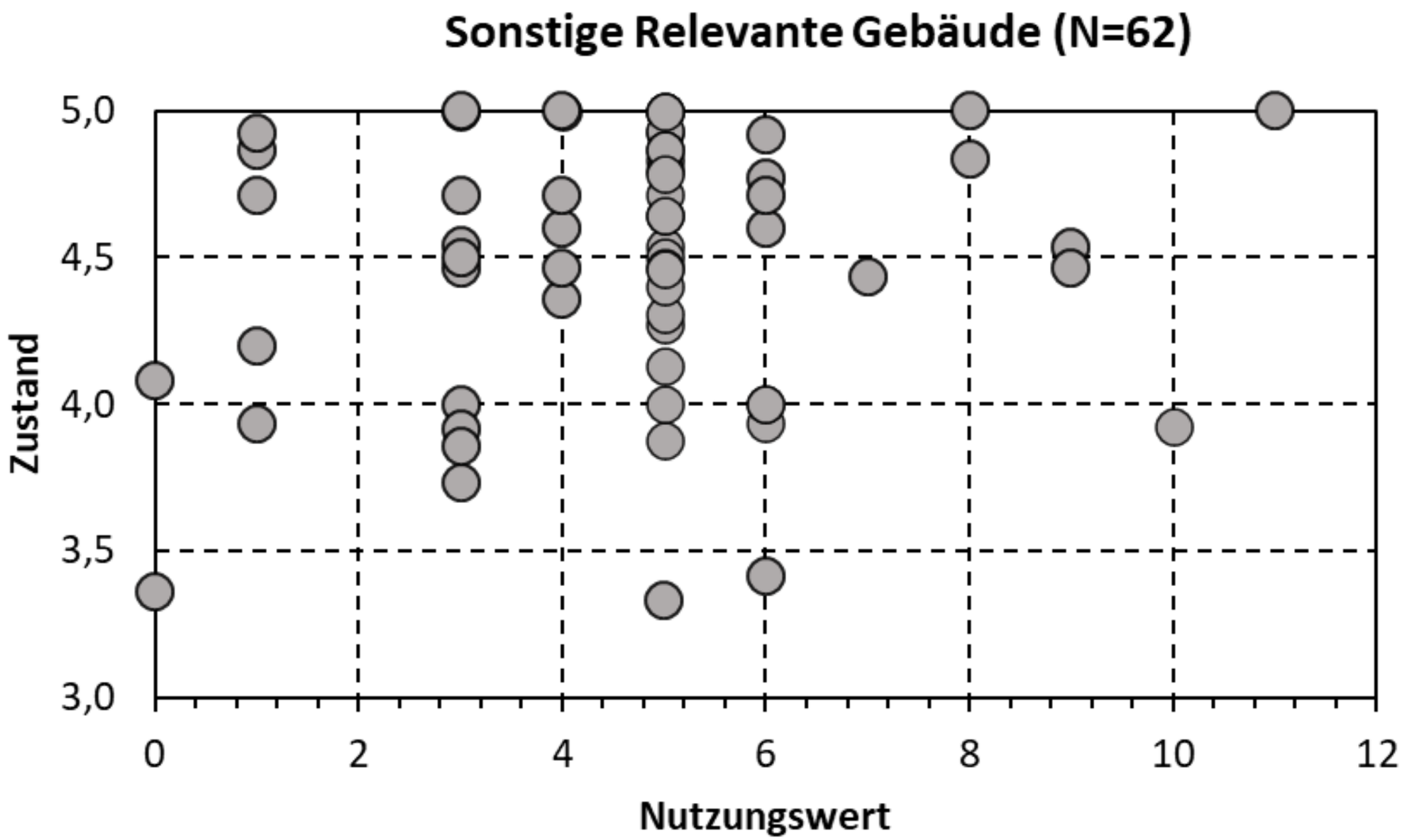
Ergebnisse – sakrale Gebäude

Evangelisch im Wendland

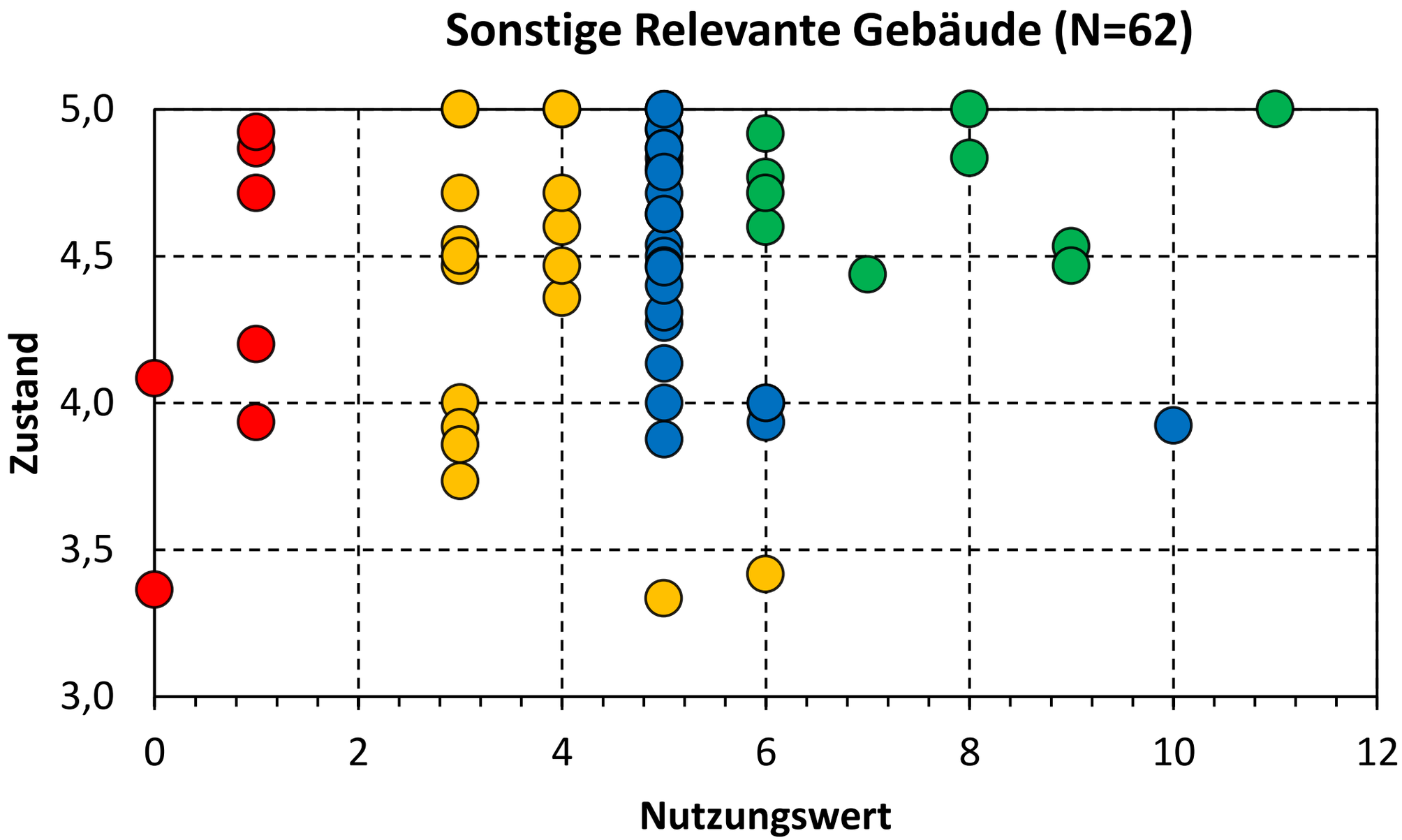


- Kirchenkreis unterstützt und fördert Gebäudeerhalt und Baumaßnahmen
- Kirchenkreis unterstützt und fördert Gebäudeerhalt und Baumaßnahmen je nach Sachlage (Dringlichkeit & Verfügbarkeit finanzieller Mittel)
- Kirchenkreis unterstützt und fördert Gebäudeerhalt und Baumaßnahmen in Ausnahmefällen
- Kirchenkreis unterstützt und fördert Gebäudeerhalt und Baumaßnahmen nicht

Ergebnisse – sonstige relevante Gebäude



Ergebnisse – sonstige relevante Gebäude



- Kirchenkreis unterstützt und fördert Gebäudeerhalt und Baumaßnahmen
- Kirchenkreis unterstützt und fördert Gebäudeerhalt und Baumaßnahmen je nach Sachlage (Dringlichkeit & Verfügbarkeit finanzieller Mittel)
- Kirchenkreis unterstützt und fördert Gebäudeerhalt und Baumaßnahmen in Ausnahmefällen
- Kirchenkreis unterstützt und fördert Gebäudeerhalt und Baumaßnahmen nicht

Gebäudebedarfsplan – Zusammenfassung

Evangelisch im Wendland

- Daten stammen von den Gemeinden
- Antworten aus Fragebögen in Zahlen (Punkte) umgewandelt, um Vergleiche zu ermöglichen
- Nachvollziehbar und transparent
- Ermöglicht relative Vergleiche zwischen verschiedenen Gebäuden
- Erlaubt eine viel größere Differenzierung als die bisherige Kategorisierung
- Sakrale und sonstige relevante Gebäude in vier Kategorien unterteilt, wobei Grenzen zwischen diesen Kategorien von den jeweiligen beurteilenden Gremien festgelegt werden können
- Plan spiegelt den momentanen Gebäudestand wider und sollte daher in regelmäßigen Abständen aktualisiert werden

Rundverfügung K 5/2023 der Landeskirche

Evangelisch im Wendland

- „Kategorisierung von Sakralgebäuden im Rahmen der Gebäudebedarfsplanung; Vorschlag für Kriterien zur Bewertung“
- vom 13.9.2023
- Verfahren:
  - Kirchenkreise entwickeln Kriterien zur Bewertung von Gebäuden
  - Gebäude werden gemäß der festgelegten Kriterien bewertet
  - Bewertung erfolgt nach einem Punktesystem
  - Einbeziehung einschlägiger Gremien (Kirchenkreisvorstand, Kirchenkreissynode, Bauausschuss der Kirchenkreissynode)
- **Alle Vorgaben wurden hier berücksichtigt**

Visitation des Kirchenkreises

Evangelisch
im Wendland

Aussagen des Regionalbischofs Dr. Stephan Schaede in seinem Visitationsbericht vom 7. Juli 2023 zum Gebäudemanagement:

- „Dass die Unterhaltskosten die Erstellungskosten von Gebäuden in mittlerer Frist um ein Vielfaches übersteigen, ist eine Trivialität zum Nachhaken.“
- **„Bitte tun Sie den nachfolgenden Generationen den Gefallen, jetzt z.T. sehr massive Entscheidungen zu fällen und mit konzeptionellem Feuer die Frage zu stellen: Welches Gebäude welcher Art benötigen wir in Zukunft an welchem Ort?“**
- „Das bedeutet, weniger nostalgischen Gefühlen zu folgen, was da schon in diesem Mobiliar und Raum erlebt worden sei, sondern nach vorne gerichtet zu fragen: Wieviel kirchliches Leben verspricht in welchem Raum in Zukunft in der Bude zu sein?“

Beschlussvorlage

Evangelisch
im Wendland

Der KKS-BA beantragt folgende Standpunkte zum Gebäudemanagement in die Finanzsatzung des Kirchenkreises aufzunehmen:

1. Entscheidungen über Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen an kirchlichen Gebäuden, auch über deren Veräußerung, verbleiben bei den Kirchengemeinden und Gesamtkirchengemeinden. Ausgenommen sind Maßnahmen an Pfarrhäusern, für die der Kirchenkreis zuständig ist.

2. Kirchengemeinden als Eigentümer von Gebäuden sind in der Pflicht, ihren Gebäudebestand laufend zu überprüfen und notwendige Maßnahmen zu ergreifen.

3. Wegen der geringer-werdenden finanziellen Spielräume sollen Kirchengemeinden die Zahl ihrer Gebäude auf das zur Sicherstellung des kirchlichen Auftrages notwendige Maß reduzieren.

Beschlussvorlage

Evangelisch im Wendland

Der KKS-BA beantragt folgende Standpunkte zum Gebäudemanagement in die Finanzsatzung des Kirchenkreises aufzunehmen:

4. Zur Priorisierung von baulichen Maßnahmen haben KVs und GKVs den Gebäudebedarfsplan als Bewertungsgrundlage zurate zu ziehen. Abweichende Entscheidungen müssen begründet werden.

5. Bei Empfehlungen und Entscheidungen bezüglich finanzieller Unterstützung von Baumaßnahmen durch den Kirchenkreis haben KKA, Bauausschuss der KKS und der KKV den Gebäudebedarfsplan zurate zu ziehen. Abweichende Entscheidungen müssen begründet werden.

6. Der Gebäudebedarfsplan, dafür verwendete Kriterien und Bewertungen sollen in regelmäßigen Abständen, spätestens alle sechs Jahre, überprüft und aktualisiert werden.