



Leitfaden zur Gebäudeerfassung



Einleitung

Die Kirche braucht Räume, in denen man Glauben leben, Gemeinschaft erfahren, Geborgenheit finden und Freude teilen kann. Es gibt eine Vielzahl von Orten kirchlichen Lebens innerhalb einer Pfarrei. So stehen Kirchen und Kapellen, Pfarrheime, Pfarrhäuser, Pfarrbüros bzw. Verwaltungssitze, Kindertagesstätten sowie die Einrichtungen der Caritas zur Verfügung. Die Nutzung dieser Immobilien und der damit verbundene Gebäudebetrieb haben sich jedoch in den letzten Jahren stark verändert.

In seiner Enzyklika *Laudato si'* ruft uns Papst Franziskus auf die Schöpfung zu bewahren. Dazu gehört es auch, Immobilien nachhaltig zu entwickeln, Flächen- und Energieverbräuche zu reduzieren und regenerative Energiequellen zu nutzen.

Die katholische Kirche ist von einem tiefgreifenden Wandel geprägt. Die klassischen Kirchengemeindestrukturen verändern sich. Unsere Gesellschaft stellt neue, zusätzliche Anforderungen an ihre Kirche. Was braucht der Mensch von heute? Mit dieser Fragestellung setzen sich Haupt- und Ehrenamtliche gemeinsam auseinander und haben ein Pastorkonzept für den jeweiligen Seelsorgebereich aufgestellt.

Um den sinkenden Katholikenzahlen, den rückläufigen Gottesdienstbesuchern, dem weniger werdenden pastoralen Personal und dem rückläufigen ehrenamtlichen Engagement Rechnung zu tragen, müssen die Gebäude und Liegenschaften grundsätzlich in den Blick genommen werden. Die finanziellen Rücklagen vieler Kirchenstiftungen werden durch Instandhaltung und Sanierung von pfarrlichen Gebäuden immer weiter aufgezehrt.

Ohne die Generierung zusätzlicher Einnahmequellen ist für die kirchlichen Stiftungen der Eigenanteil zur Finanzierung der notwendigen Baumaßnahmen nicht mehr leistbar.

Als Gebäudeeigentümer tragen die Kirchenstiftungen eine große Verantwortung. Eine nachhaltige Immobilienbewirtschaftung ist für eine dauerhafte Bereitstellung von pfarrlichen Räumen vor Ort unabdingbar.

So stellt sich die Frage, welcher Immobilienbestand zukünftig unterhalten werden kann und wie die Gebäude beschaffen sein müssen, um das kirchliche Aufgabenspektrum erfüllen zu können. Hierbei sollte berücksichtigt werden, dass Veränderungen an Immobilien oftmals einen größeren zeitlichen Vorlauf benötigen und insbesondere Gebäude eine hohe Kapitalbindung mit sich bringen. Daher sollte in die Zukunft gedacht und ein langfristiges Immobilienkonzept erarbeitet werden.

Dieser Leitfaden soll ein erster Schritt auf dem Weg zur Erstellung eines Immobilienkonzeptes sein, in dem zunächst der Gebäudebestand erfasst wird.

Die Datenerfassung ermöglicht es, einen gesamtheitlichen Überblick über alle kirchlichen Gebäude zu gewinnen und Potentiale und Risiken des Gebäudebestandes frühzeitig zu entdecken.

Inhalt

- A. Nutzerhinweise
- B. Übersicht Kategorie mit Bewertungskriterium

| | | |
|-----------|---|--------------|
| 1. | Allgemeine Angaben | S. 6 |
| 1.1 | Objektname | |
| 1.2 | Objektadresse | |
| 1.3 | Brutto- Grundfläche | |
| 1.4 | Gebäudetyp | |
| 2. | Grundstück | S. 10 |
| 2.1 | Eigentümer Name + Adresse | |
| 2.2 | Gemarkung + Flurnummer | |
| 2.3 | Grundstücksfläche | |
| 2.4 | Flächenart | |
| 3. | Lage | S. 11 |
| 3.1 | Ortsbildprägend | |
| 3.2 | Zentrale Lage | |
| 3.3 | Entfernung zum nächsten Gebäude gleicher Nutzung | |
| 3.4 | Kooperationsmöglichkeiten | |
| 4. | Bauwerk | S. 12 |
| 4.1 | Eigentümer Name + Adresse | |
| 4.2 | Verpflichtung zur künftigen Baulastübernahme | |
| 4.3 | Baujahr | |
| 4.4 | Gebäudezustand | |
| 4.5 | Zeitpunkt der letzten Teil-/ Generalsanierung | |
| 4.6 | Objektstandard | |
| 4.7 | Photovoltaikanlage | |
| 4.8 | Baudenkmal | |
| 4.9 | Barrierefreiheit | |
| 5. | Nutzung/ Auslastung des Gebäudes | S. 19 |
| 5.1 | Kindertagesstätte | |
| 5.2 | Pfarrbüro mit Dienstsitz/ Verwaltungssitz | |
| 5.3 | Kirche/ Kapelle | |
| 5.4 | Pfarrheim | |
| 6. | Finanzen | S. 20 |
| 6.1 | Energieverbrauch | |
| 6.2 | Nebenkosten | |
| 6.3 | Bauunterhaltskosten | |
| 6.4 | Einnahmen aus dem Objekt | |
| 6.5 | erhaltene Zuschüsse mit Zweckbindungsfrist | |
| 6.6 | Vorhandene Finanzmittel | |
| C. | Auswertung und Organisationsablauf | |
| D. | Der erste Schritt auf dem Weg zu einem nachhaltigen Immobilienkonzept | |

A. Nutzerhinweise

Im Zuge der Gebäudeerfassung werden **alle Gebäude** aufgenommen, welche sich aktuell **im Eigentum und/ oder in der Nutzung von kath. Kirchen- und Pfründestiftungen** befinden.

Vereinzelt kann es auch vorkommen, dass sich Stiftungen vertraglich verpflichtet haben, in der Zukunft eine weitere Baulast zu übernehmen, die sich derzeit nicht in ihrem Eigentum und/ oder nicht in ihrer Nutzung befindet. Am häufigsten geschieht dies bei Sakralgebäuden im Falle der Auflösung des Vereins als aktueller Eigentümer.

Auch diese Objekte sollten in der Gebäudeerfassung soweit möglich mit eingegeben werden und sind unter dem Punkt 4.2 „**künftige Baulasten**“ gekennzeichnet.

Die Gebäude werden gemäß den verschiedenen **Gebäudearten** Kirche/ Kapelle, Pfarrwohnung, Pfarrbüro, Verwaltungsgebäude, Pfarrheim, Kindergarten und Mietwohngebäude erfasst.

Sollten sich mehrere Nutzungen innerhalb eines Gebäudes befinden, besteht die Möglichkeit unter Punkt 1.4 mehrere Nutzungen anzugeben.

Als Hauptnutzung ist die Nutzung mit der größten Gesamtfläche zu betrachten.

Bei Flächengleichheit mehrerer Nutzungseinheiten ist die Nutzung mit der größten Verbindlichkeit oder Bedeutung als Hauptnutzung zu belegen.

Beispiel: Pfarrsaal unter der Kirche --> Hauptnutzung Kirche
 Pfarrwohnung im Pfarrzentrum --> Hauptnutzung Pfarrheim

Jedes Objekt wird anhand sechs verschiedener Kategorien untersucht.

| | |
|--------------|--------------------|
| Kategorie 1: | Allgemeine Angaben |
| Kategorie 2: | Grundstück |
| Kategorie 3: | Lage |
| Kategorie 4: | Bauwerk |
| Kategorie 5: | Nutzung |
| Kategorie 6: | Finanzen |

Innerhalb jeder Kategorie werden notwendige Daten abgefragt und verschiedene Kriterien wie z.B. Zustand, Auslastung, Bauunterhaltskosten etc. zur Bewertung herangezogen.

Insbesondere die Daten das Grundstück betreffend können aus der Erhebung im Rahmen der Grundsteuerreform für den Freistaat Bayern herangezogen werden. Ebenfalls kann die Anzahl der Versammlungsräume aus dem bestehenden Gebäudekonzept entnommen werden.

Ein automatisches Befüllen mit bereits erhobenen Daten ist leider aus technischen Gründen nicht möglich.

Die Erfassung und Auswertung der Daten erfolgt anhand einer Excel-Datei, welche als Download auf der Internetseite www.bau.erzbistum-bamberg.de bereitgestellt wird.

Nach der Dateneingabe bitten wir Sie die Excel-Datei per E-Mail an gebäudeerfassung@erzbistum-bamberg.de zu senden.

Dieser Leitfaden dient als zusätzliche Erläuterung zum Befüllen der Excel- Datei.

Der **Aufbau der Excel- Datei** ist grundsätzlich wie folgt:

Spalte BCH

| | | | | | | | | |
|---------|---|-------------------------|---|---|---|---|------------------------|--------------------|
| Zeile 1 | Kategorie | 1. Allg. Angaben | 2. Grundstück | 3. Lage | 4. Bauwerk | 5. Nutzung | 6. Finanzen | Anmerkungen |
| Zeile 2 | Untertitel | 1.1 ... | 2.1 ... | 3.1 ... | 4.1 ... | 5.1 ... | 6.1 ... | |
| Zeile 3 | Erläuterungen | | | | | | | |
| Zeile 4 | Inhaltsbezeichnungen / Einheiten | | | | | | | |
| Zeile 5 | fortlaufende Nummer | <i>bitte ausfüllen</i> | <i>bitte in Zelle klicken und auswählen</i> | <i>bitte in Zelle klicken und auswählen</i> | <i>bitte in Zelle klicken und auswählen</i> | <i>bitte in Zelle klicken und auswählen</i> | <i>bitte ausfüllen</i> | |
| Zeile 6 | 1 | | | | | | | |
| | 2 | | | | | | | |
| | 3 | | | | | | | |

Die sechs Kategorien werden von links nach rechts in den Spalten B bis CH aneinandergereiht. Die Titel der jeweiligen Kategorie ist in Zeile 1 benannt, die dazugehörigen Untertitel in Zeile 2.

Zeile 3 beinhaltet Erläuterungen und Hinweise zur jeweiligen Angabe, welche in dieser Spalte abgefragt wird. Ausführliche Erläuterungen zu den einzelnen Punkten sind diesem Leitfaden zu entnehmen.

Zeile 4 gibt die Einheit des einzugebenden Wertes wieder z.B. Euro, kWh etc., die Inhaltsbezeichnung wie zum Beispiel Hauptnutzung, Zweitnutzung etc. oder die Fragestellung, welche es zu beantworten gilt.

Zeile 5 gibt an, ob in den darunterliegenden Zeilen ein Wert ausgefüllt werden muss oder ob die möglichen Inhalte der Zeile bereits zur Auswahl in einer Tabelle hinterlegt sind.

Ab Zeile 6 werden die einzelnen Gebäude einer Kirchenstiftung oder eines Seelsorgebereiches nacheinander nach unten aufgelistet. D.h. Zeile 6 könnte beispielsweise die Angaben zur Pfarrkirche St. Michael beinhalten, Zeile 7 das Pfarrhaus St. Michael und Zeile 8 die Kindertagesstätte Arche Noah.

Die einzelnen Angaben zu dem Beispielobjekt Pfarrkirche St. Michael über die verschiedenen Kategorien Allgemeine Angaben, Grundstück etc. hinweg erfolgen dann in Zeile 6 in den Spalten B bis CH von links nach rechts.

B. Übersicht Kategorie mit Bewertungskriterien

1. Allgemeine Angaben

1.1 Objektname

Die Bezeichnung des Objektes ist eine freie Texteingabe und setzt sich meist zusammen aus dem Gebäudetyp und dem Patrozinium wie z.B. Pfarrkirche St. Michael oder einer anderweitigen Bezeichnung wie zum Beispiel Kindertagesstätte Arche Noah.

1.2 Objektadresse

Die Adresse gliedert sich auf in
Seelsorgebereich – Straße – Hausnummer – Postleitzahl – Ort.

Bei Kirchen ist manchmal die Hausnummer unbekannt. Diese ist meist auf der Basiskarte des Bayern Atlas im Internetportal von Geoportal Bayern unter folgendem Link

<https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&catalogNodes=11&bgLayer=atkis>

als schwarze Zahl innerhalb der grau hinterlegten Gebäudefläche dargestellt.

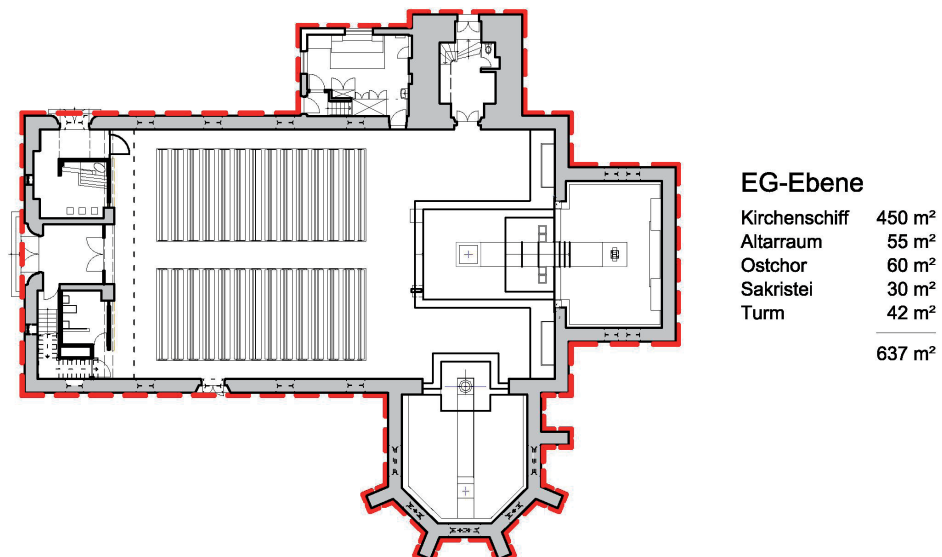
1.3 Brutto- Grundfläche

Die Brutto- Grundfläche bezeichnet die Summe aller nutzbaren Geschossflächen eines Gebäudes nach den Außenmaßen des jeweiligen Geschosses.

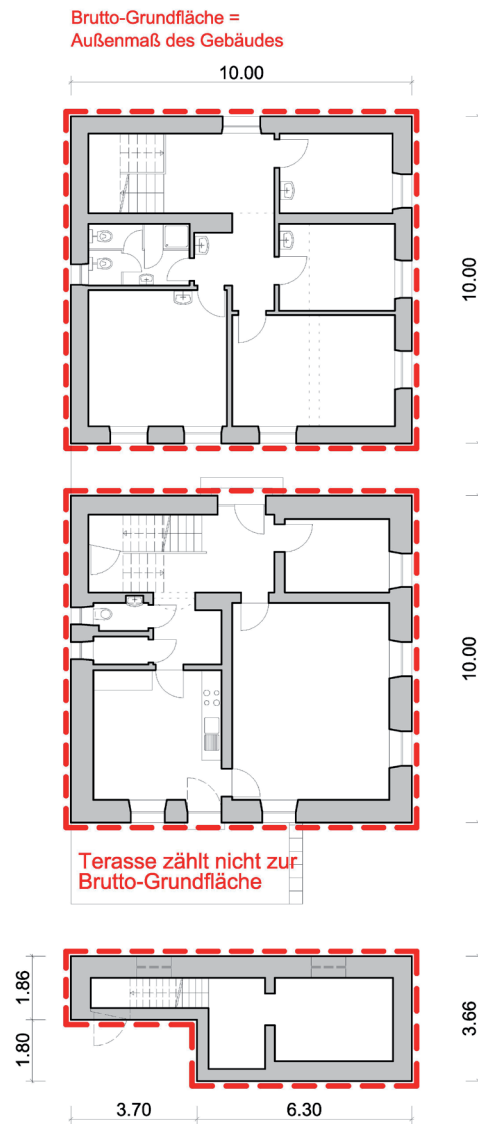
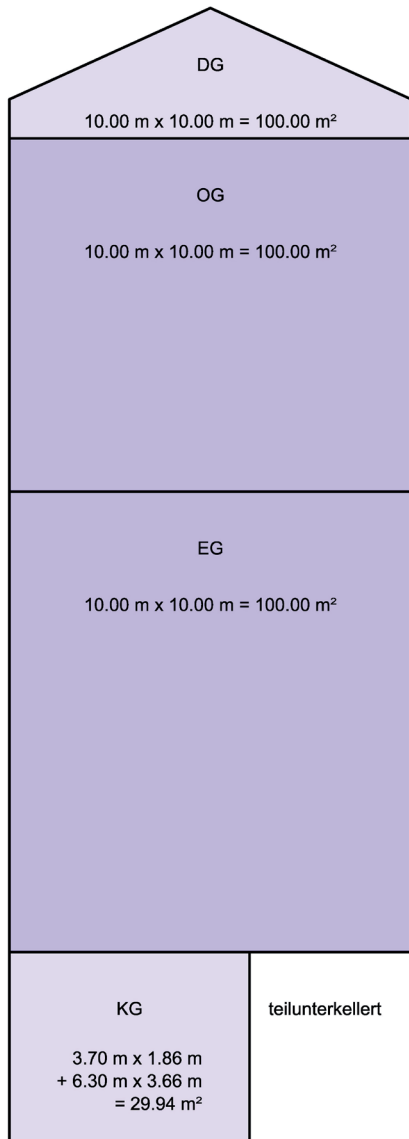
Nicht zur Brutto- Grundfläche gehören:

- Flächen innerhalb einer Grundrissebene, die nicht vorhanden sind z.B. Lufträume über Atrien oder bei Sakralräumen.
- Flächen der außerhalb des Bauwerks befindlichen und nicht mit dem Bauwerk konstruktiv verbundenen Baukonstruktionen z.B. Außentreppen oder Terrassen.

Achtung: Bei Sakralgebäuden ist die Fläche der Empore und die Fläche der einzelnen Geschosse innerhalb eines Kirchturms zu vernachlässigen. Es ist bei dieser Nutzungsart somit lediglich der „Fußabdruck“ der Kirche zu hinterlegen.



Brutto- Grundfläche am Beispiel eines Pfarrhauses:



Brutto-Grundfläche (BGF)
gem. DIN 277-1

gesamtes Gebäude: 3 x 100.00 m²
1 x 29.94 m²
329.94 m²

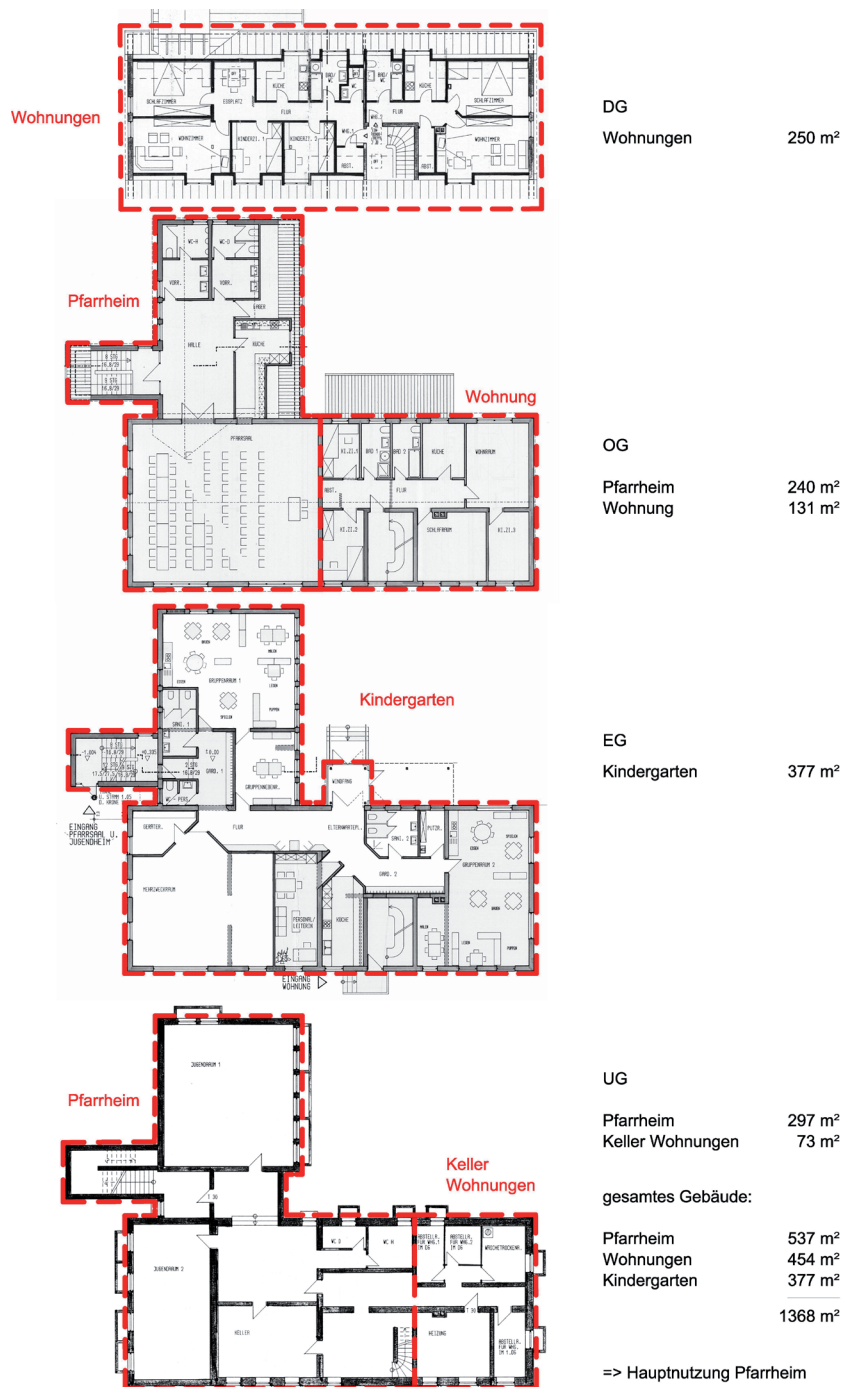


1.4 Gebäudetypp

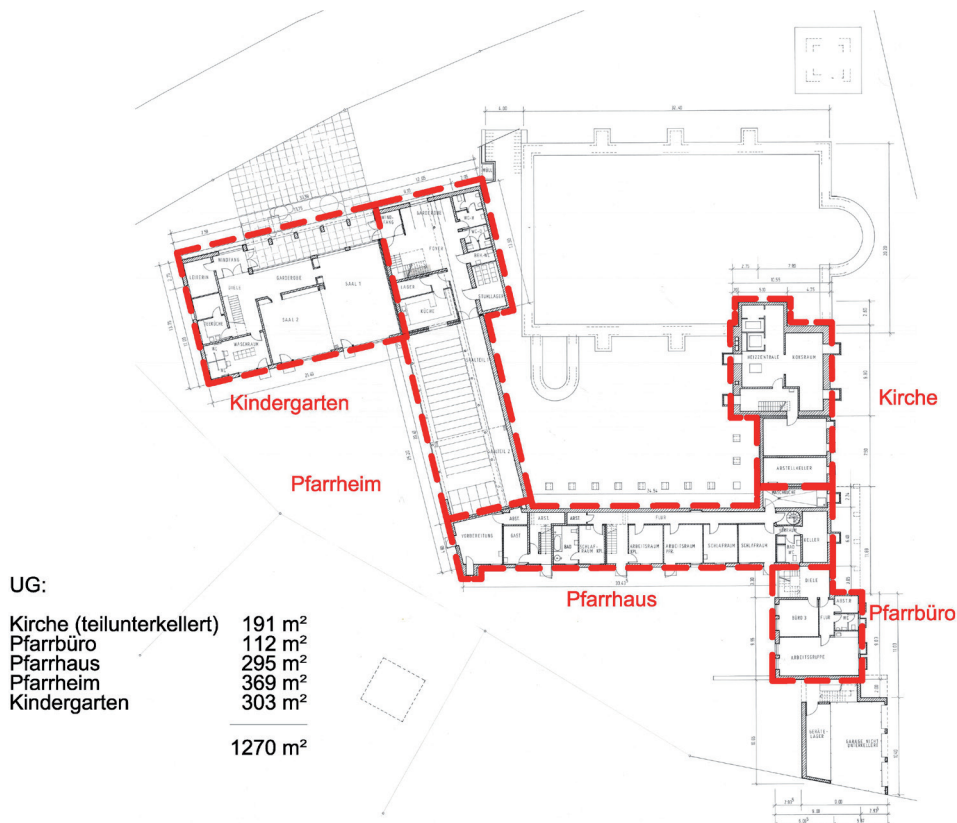
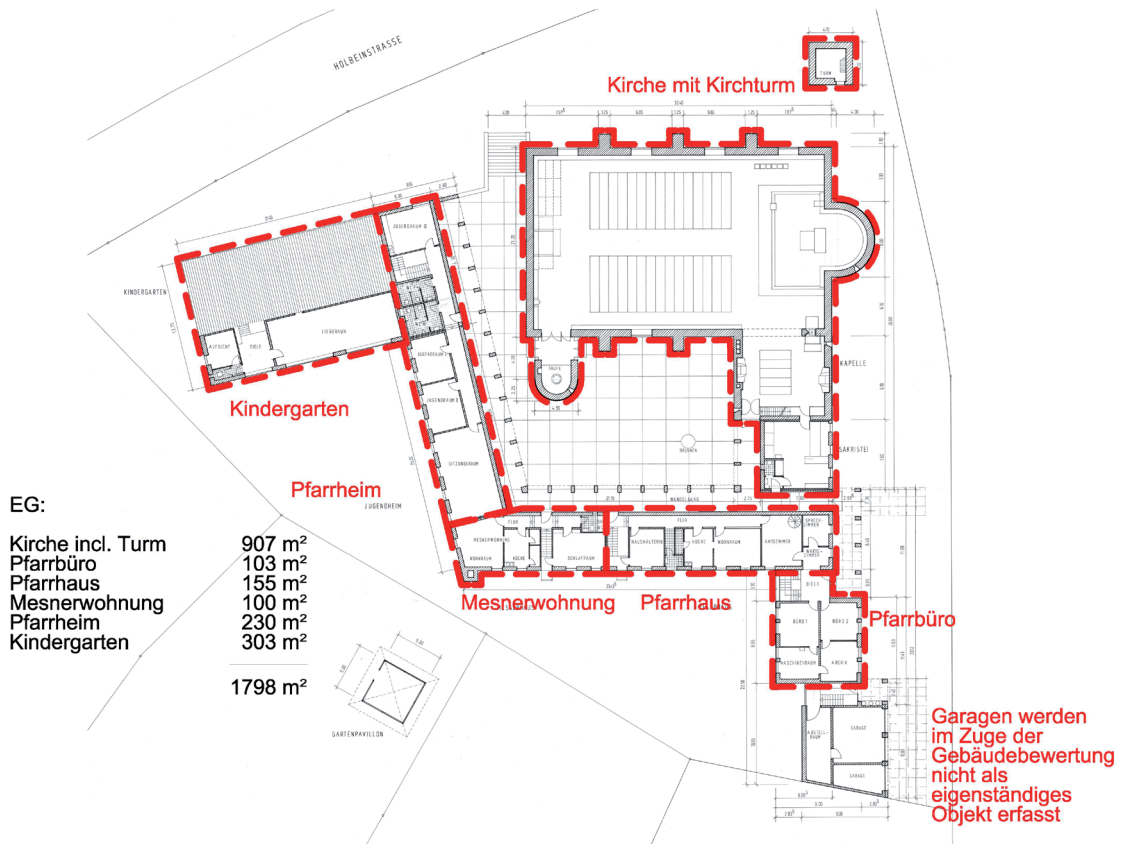
Die kirchlichen Gebäude setzen sich hauptsächlich zusammen aus Kirchen und Kapellen, Verwaltungssitzen, Pfarrbüros mit und ohne Dienstsitz, Pfarrwohnungen, Pfarrheimen, Kindertagesstätten, Mietwohngebäuden oder Gewerbeflächen.

Der Gebäudetypp wird durch die Hauptnutzung bestimmt. Als Hauptnutzung ist die Nutzung mit der größten Gesamtfläche zu betrachten. Bei gemischt genutzten Objekten ist auch die Nennung einer Zweitnutzung und einer Drittnutzung möglich.

Wenn zwei Nutzungsarten wie Kindertagesstätte im EG und Pfarrheim im OG die gleiche Brutto-Grundfläche besitzen, ist die Nutzung mit der größten Verbindlichkeit oder Bedeutung als Hauptnutzung zu belegen.



Teilweise sind kirchliche Gebäude direkt aneinandergelagert und besitzen die gleiche Hausnummer. Sofern die Gebäude jedoch einen eigenen Bauabschnitt darstellen, sind diese jeweils als eigenständiges Objekt zu bewerten.



2. Grundstück

Die Daten das Grundstück betreffend können aus der Erhebung im Rahmen der Grundsteuerreform für den Freistaat Bayern herangezogen werden.

2.1 Eigentümer Name + Adresse

Der Name des Eigentümers ist im Grundbuch hinterlegt und setzt sich meist zusammen aus der

| | | | |
|------|-------------------|---|----------------------------------|
| | Rechtsform | + | Patrozinium bzw. Bezeichnung/Ort |
| z.B. | Kirchenstiftung | + | St. Michael |
| | Pfründestiftung | + | St. Anna |
| | Kapellenbauverein | + | Himmelsstadt |
| | Gemeinde | + | Musterreuth |

Die Adresse des Eigentümers gliedert sich auf in
Straße – Hausnummer – Postleitzahl – Ort.

2.2 Gemarkung und Flurnummer

Die Gemarkung und Flurnummer sind im Grundbuch, im Einheitswertbescheid, in Kaufverträgen oder infolge der Grundsteuerreform auch im Bayernatlasplus ausgewiesen.

Die Flurnummer ist in Flurstück Zähler und Flurstück Nenner unterteilt.

Beispiel: Flurnummer 1111/4

1111 bildet den Flurstück Zähler und 4 ist der Flurstück Nenner.

2.3 Grundstücksfläche

Die Grundstücksfläche ist im Grundbuch, im Einheitswertbescheid, Kaufverträgen oder infolge der Grundsteuerreform auch im Bayernatlasplus ausgewiesen. Die Grundstücksfläche wird in m² angegeben.

2.4 Flächenart

Im Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplan ist die Art der möglichen Bebaubarkeit eines Grundstückes festgelegt. Die Nutzungsmöglichkeiten wirken sich unmittelbar auf dem Grundstückswert aus.

Viele Bebauungspläne können mittlerweile online auf den Internetseiten der Kommunen eingesehen werden. Falls diese nicht vorliegen, kann die Information bei den zuständigen Bauämtern der Kommunen abgefragt werden. Temporär wird aufgrund der Grundsteuerreform die Flächenart ebenfalls im Bayern Atlas Grundsteuer angezeigt.

Bei der Befüllung zu dieser Angabe wurde bereits eine Tabelle vorbelegt und es können folgende Flächenarten ausgewählt werden:

Wohnbaufläche, Mischgebiet, gewerbliche Baufläche, Sonderbaufläche, Gemeinbedarfsfläche, Naturschutzzone.

3. Lage

3.1 Ortsbildprägend

Diese Einschätzung ist immer subjektiv. Bitte überlegen Sie, wie das Gebäude auf einen Fremden wirkt.

Ist das Gebäude für den Ort identitätsstiftend?

Bildet es ein herausragendes Gebäude innerhalb des Ortes? Wird unsere Kirche durch dieses Gebäude repräsentiert oder unser Glaube symbolisiert?

Handelt es sich um einen Ort mit besonderer Atmosphäre?

Die Frage zu Punkt 3.1 Ortsbildprägend lautet:

Die Außenwirkung/ Symbolkraft des Gebäudes ist () hoch () mittel () gering

3.2 Zentrale Lage

Hier soll die Erreichbarkeit des Gebäudes für die jeweiligen Nutzer bewertet werden. In der Stadt ist eine gute Anbindung an das öffentliche Nahverkehrssystem ein Vorteil, wohingegen im ländlichen Raum überwiegend das Auto genutzt wird. Sollte das Gebäude eine übergeordnete Funktion im Seelsorgebereich besitzen, muss auch die Erreichbarkeit von abgelegenen Orten bedacht werden.

Für eine Kindertagesstätte bildet eine zentrale Lage inmitten einer Siedlungsstruktur mit jungen Familien natürlich einen Standortvorteil.

Die Frage zu Punkt 3.2 zentrale Lage lautet:

Die Erreichbarkeit für die jeweiligen Nutzergruppen ist () sehr gut () mittel () schlecht

3.3 Entfernung zum nächsten Gebäude gleicher Nutzung

Durch eine gemeinsame Nutzung von Gebäuden werden diese nachhaltiger betrieben und die Belastungen auf mehrere Schultern verteilt. Sollte sich ein Gebäude gleicher Nutzung in der Nähe befinden, wäre zu überlegen dieses zu nutzen und das eigene Gebäude anderweitig zu verwenden. Die Baulast würde sich verringern.

Die Gegend, welche fußläufig in 15 Minuten erreichbar ist, ist der Gemeinde normalerweise vertraut und gut bekannt.

Um eine größere Distanz zu überwinden werden meist E- Bikes, öffentliche Verkehrsmittel oder das Auto zu Hilfe genommen. Bis zu einem Umkreis von 15 km ist hier die Hemmschwelle noch niedrig, die Gegend teilweise bekannt.

Eine Distanz von mehr als 15 km bildet für die meisten Menschen eine größere Hemmschwelle bzw. erfordert mehr Motivation den Weg auf sich zu nehmen, um an einer Veranstaltung teilzunehmen.

Demzufolge werden folgende Distanzen zum nächstgelegenen Gebäude gleicher Nutzung abgefragt:

Das nächstgelegene Gebäude gleicher Nutzung
() ist fußläufig innerhalb 15 Minuten erreichbar
() befindet sich in einem Umkreis von 15 km
() ist weiter als 15 km entfernt

Mit Gebäude gleicher Nutzung ist die jeweilige gleiche Hauptnutzung gemeint, d.h. Distanz Kirche zu Kirche, Kita zu Kita etc.

3.4 Kooperationsmöglichkeiten

Pfarrliche Veranstaltungen müssen nicht immer in eigenen Räumen der Kirchenstiftungen durchgeführt werden. Im Falle von vereinzelt größeren Veranstaltungen könnte beispielsweise ein Saal einer Kommune, einer Gaststätte oder einer anderen Glaubensgemeinschaft angemietet werden.

Auch ein übergeordnetes Konzept für den Seelsorgebereich mit einer Verteilung und gemeinsamer Nutzung großer und kleiner Gruppenräume könnte Synergieeffekte erzeugen und Baulasten reduzieren.

Oft gibt es vor Ort auch eine Vielzahl gemeinnütziger Vereine, welche alle ihre eigenen Gebäude unterhalten. Viele dieser gemeinnützigen Gebäude werden auch für eine geringe Nutzungsdauer beheizt, gepflegt, gewartet und instandgehalten.

Durch die gemeinsame Bereitstellung eines öffentlichen Gebäudes für den Ort könnten Ressourcen geschont, die Gemeinschaft gestärkt, die Belastung verteilt, die Auslastung des Gebäudes intensiviert und ggf. weitere öffentliche Fördermittel beantragt werden.

Gibt es in der Umgebung Kooperationsmöglichkeiten? () ja () nein

4. **Bauwerk**

Wenn das Grundstück und das Gebäude den gleichen Eigentümer besitzen gibt es zunächst die Möglichkeit „identisch mit dem Grundstückseigentümer“ auszuwählen, so dass die darauffolgenden Einzelangaben zu 4.1 nicht mehr notwendig sind.

4.1 Eigentümer Name + Adresse

Der Name des Eigentümers ist im Grundbuch hinterlegt und setzt sich meist zusammen aus der

| | | | |
|------|-----------------|---|----------------------------------|
| | Rechtsform | + | Patrozinium bzw. Bezeichnung/Ort |
| z.B. | Pfründestiftung | + | St. Anna |
| | Gemeinde | + | Musterreuth |

Die Adresse des Eigentümers gliedert sich auf in Straße – Hausnummer – Postleitzahl – Ort.

4.2 Verpflichtung zur künftigen Baulastübernahme

Um die zu erwartenden Baulasten für die Kirchenstiftungen vollumfänglich berücksichtigen zu können, sollen auch die Gebäude mit aufgeführt werden, die sich derzeit nicht in ihrem Eigentum befinden, aber die Baulast aufgrund einer schriftlichen Vereinbarung in der Zukunft auf die Kirchenstiftung übergehen könnte.

Das häufigste Beispiel stellt hier eine Übernahmeerklärung einer Kirchenstiftung dar, in der sie sich bereit erklärt die Baulast am Sakralbau von einem Kapellenbauverein zu übernehmen, falls sich der Verein auflösen sollte.

Wenn es für das Gebäude eine schriftliche Vereinbarung gibt, die eine Eigentumsübertragung in der Zukunft regelt, ist die Frage unter 4.2 mit „Ja“ zu beantworten. Gibt es keine Erklärung zur künftigen Baulastübernahme ist die Antwort „Nein“ auszuwählen.

4.3 Baujahr

Die Planung und Errichtung von Gebäuden dauern oft mehrere Jahre. Als Baujahr wird das Jahr der ersten Inbetriebnahme angesetzt. Die erste Inbetriebnahme bzw. Weihe bei Kirchen ist oft in Zeitungsartikeln überliefert oder am Gebäude selbst durch eine Gravur vermerkt.

Bei denkmalgeschützten Objekten mit mehreren Bauabschnitten kann das Jahr des letzten großen Bauabschnittes herausgenommen werden. Die einzelnen Gebäudeteile mit deren Erbauungszeit sind oft in der Denkmalliste unter folgendem Link <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/liste.html> ausgewiesen.

4.4 Gebäudezustand

Die Einschätzung des Gebäudezustandes ist subjektiv und kann nur augenscheinlich zunächst ohne tiefere Bestandsuntersuchungen erfolgen. Die Einschätzung liefert einen ersten wertvollen Hinweis, ob weitere Untersuchungen durchgeführt werden sollten.

Die Bewertung bezieht sich auf den Gebäudezustand außen und innen getrennt.

Es stehen folgende Bewertungen als Antwort zur Auswahl:

| | | | | |
|-------|---------------|---------|------------|--------------|
| Außen | () neuwertig | () gut | () mittel | () schlecht |
| Innen | () neuwertig | () gut | () mittel | () schlecht |

4.5 Zeitpunkt der letzten Teil-/Generalsanierung

Analog zum Gebäudezustand ist der Zeitpunkt der letzten Teilsanierung für Außen und Innen getrennt anzugeben. Wurde zuletzt eine Generalsanierung durchgeführt sind die Jahresangaben identisch.

4.5 Objektstandard

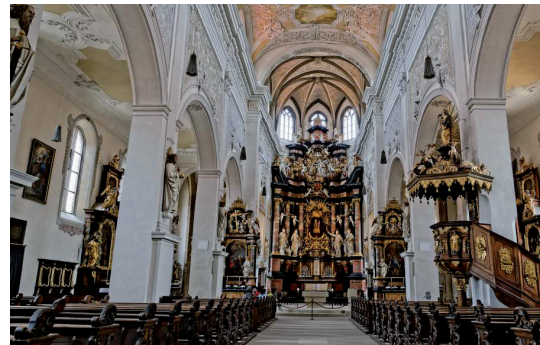
Um kirchliche Gebäude zueinander in Bezug setzen zu können bedarf es nicht nur der Angabe von Nutzung oder Fläche, sondern ebenfalls der Zuordnung des Gebäudestandards.

Handelt es sich bei diesem Objekt um eine sehr hochwertige Ausstattung mit wertvollen Kunstgegenständen, wertigen Baumaterialien und hochtechnisierten Anlagen?

Auf den folgenden Seiten finden Sie Referenzbeispiele zur Verdeutlichung.

Der Objektstandard am Beispiel von **Sakralgebäuden** ist:

sehr hoch: äußerst wertvolle Ausstattung, aufwendige Decken- und Wandmalereien, sehr hohe Anforderung an die technische Ausstattung



hoch: wertvolle Ausstattung, hochwertige Raumschale und Bodenbeläge, hohe Anforderung an die technische Ausstattung



mittel: geläufige oder reduzierte Ausstattung, schlichte Raumschale, einfache technische Ausstattung



gering: einfache Ausstattung ohne besonderen künstlerischen Wert, schlichte Raumschale ohne besondere Anforderung, sehr einfache technische Ausstattung



Der Objektstandard am Beispiel von **Pfarrhäusern** ist:

sehr hoch: äußert wertvolle historische Bausubstanz, sehr hochwertige Materialien



hoch: hochwertige Bausubstanz mit hohen Anforderungen an die Bauausführung



mittel: durchschnittliche Bausubstanz, Gebäudehülle sowie technische Ausstattung funktional



gering: Einfaches Gebäude mit geringer Ausstattung



Der Objektstandard am Beispiel von **Kindertagesstätten** ist:

sehr hoch: sehr hochwertige Bauausführung, Stand der Technik sehr hoch, aktuelles Raumprogramm für Kitas erfüllt



hoch: Gebäude und Technik auf hohem Stand, aktuelles Raumprogramm für Kitas erfüllt



mittel: Gebäudezustand gut, technische Anlagen auf aktuellem Stand



gering: einfache Bausubstanz, veraltete Raumzuschnitt, technische Ausstattung veraltet



Der Objektstandard am Beispiel von **Pfarrheimen** ist:

sehr hoch: sehr hohe Anforderungen an Gebäudesubstanz und technischer Ausstattung



hoch: hohe Anforderungen an Gebäudesubstanz und technischer Ausstattung



mittel: gute Bauqualität, angemessene Raumzuschnitte, Technik funktional



gering: einfache Bauausführung, Gebäudehülle in einem schlechten energetischen Zustand, veraltete Technik



4.6 Photovoltaikanlagen

Die Nutzung regenerativer Energien ist ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz. Photovoltaikanlagen sind häufig mit bestimmten Laufzeiten verbunden und versicherungsrelevant.

Ist an dem Objekt eine Photovoltaikanlage installiert?

ja nein

4.7 Baudenkmal

Alle bayerischen Denkmäler sind auf dem Internetportal des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege erfasst. Die Bayerische Denkmalliste oder der Bayerische Denkmalatlas ist unter folgendem Link

<https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/liste.html> öffentlich einsehbar.

Ist das Gebäude in der Bayerischen Denkmalliste als Einzeldenkmal erfasst?

Ja nein

Steht das Gebäude unter Ensembleschutz?

Ja nein

4.8 Barrierefreiheit

Große Treppenanlagen bilden für ältere Menschen, Menschen mit Behinderungen oder Eltern mit Kleinkindern und Kinderwagen ein großes Hindernis. Unsere Gebäude sollen für alle leicht zugänglich sein.

Die Barrierefreiheit ist in dem Gebäude

gegeben leicht umsetzbar nicht umsetzbar

5. Nutzung/ Auslastung des Gebäudes

Die Belegung und damit die Auslastung eines Gebäudes ist ein entscheidendes Kriterium für die Effizienz und die Wirtschaftlichkeit des Objektes. Je nach Gebäudeart wird der Nutzungsgrad unterschiedlich beschrieben.

Die Beantwortung dieser Frage bezieht sich lediglich auf die Hauptnutzung. Durch Auswahl der Hauptnutzung unter Punkt 1.4 wird das Befüllen der Spalten anderer Gebäudetypen unter Punkt 5 automatisch geschwärzt bzw. gesperrt.

5.1 Kindertagesstätte

Im Falle der Kindertagesstätte ist die maximale Anzahl an Kinderbetreuungsplätzen in der Betriebserlaubnis festgelegt. Das Verhältnis von der maximal zu betreuenden Kinderanzahl zu der tatsächlich in der Tagesstätte betreuten Kinder gibt die Auslastung wieder.

Die Kindertagesstätten werden vor Ort oder im Zusammenwirken mit Verbänden sorgfältig und mit viel Engagement betreut, so dass vor Ort zur Beantwortung der unten aufgeführten Frage die erforderlichen Daten vorliegen sollten.

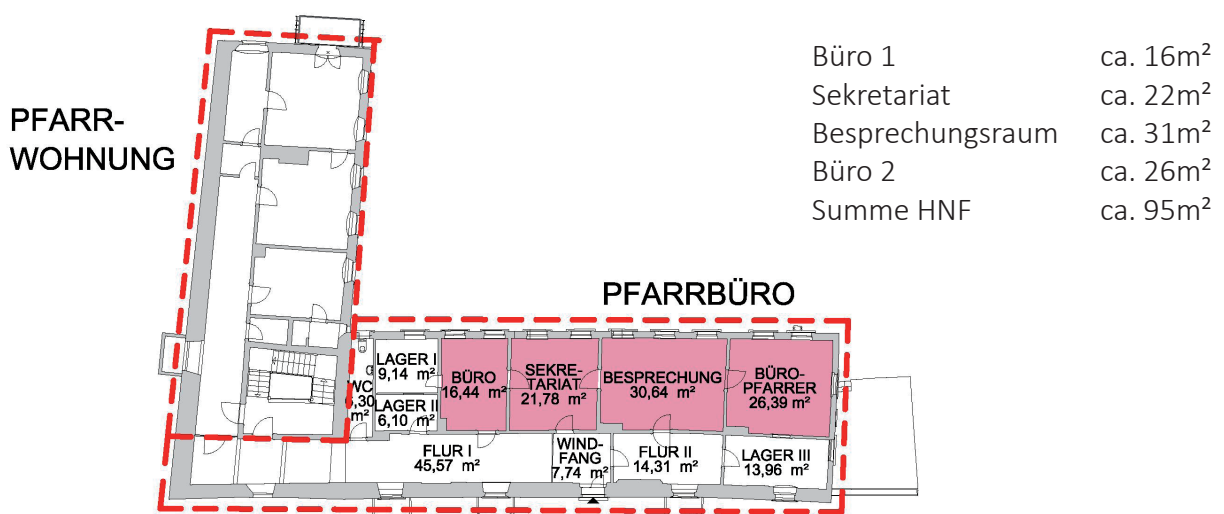
Wie sind die Gruppen in der Kindertagesstätte aktuell ausgelastet?

- Die Gruppen sind vollständig ausgelastet.
- Es sind vorübergehend noch Kapazitäten an Kinderbetreuungsplätzen frei.
- Die Gruppen sind nicht ausgelastet.

5.2 Pfarrbüro mit und ohne Dienstsitz/ Verwaltungssitz

Im Pfarrbüro wird die Auslastung durch die Anzahl der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen im Verhältnis zur Hauptnutzfläche des Büros bestimmt. Es ist hierbei auch die Teilung eines Arbeitsplatzes durch mehrere Mitarbeiter/-innen zu bedenken.

Zur Hauptnutzfläche von Büroeinheiten zählen die Innenraumflächen von Büro- und Besprechungsräumen. Exemplarisch wurde die Hauptnutzfläche am unten aufgeführten Beispiel dargestellt.



5.3 Kirche/ Kapelle

Unsere Sakralgebäude sind die Heimat unseres Glaubens und der Ort diesen in Gemeinschaft mit anderen zu teilen.

Die Anzahl der Gottesdienstbesucher ist in den letzten Jahren stark gesunken. Es gibt immer wieder vereinzelte Festtagsgottesdienste z.B. Weihnachten, bei denen die Sitzplätze vollständig belegt sind.

Anhaltspunkt für diese Auswertung ist die durchschnittliche Anzahl der Gottesdienstbesucher an einem Regelgottesdienst am Wochenende.

Die tatsächliche Besucheranzahl wird ins Verhältnis zu den tatsächlich vorhandenen Sitzplätzen mit Blickbezug zum Altar gestellt.

Die tatsächlich vorhandenen Sitzplätze sind ohne Abstandsvorschriften aufgrund von Hygienemaßnahmen zu benennen.

Sollte die Anzahl der Sitzplätze vor Ort nicht bekannt sein, kann diese anhand der Stühle und der Länge der Kirchenbänke errechnet werden. Für einen Sitzplatz kann ungefähr 60 cm der Kirchenbank angenommen werden.

Aufgrund des geringer werdenden pastoralen Personals ändert sich auch die Häufigkeit von Gottesdiensten. Teilweise finden nur noch 2 Gottesdienste pro Monat in unseren Kirchen statt. Daher ist die Anzahl der Gottesdienste pro Jahr ebenfalls zu erfassen. Hierbei wird nicht unterschieden zwischen Werktags-, Sonntags- oder Festtagsgottesdienst.

5.4 Pfarrheim

Um den Nutzungsgrad bei Pfarrheimen bewerten zu können dienen als Anhaltswerte die Anzahl der Veranstaltungen pro Jahr und die Anzahl der zur Verfügung stehenden Versammlungsräume.

Die Anzahl der Gruppenräume wurde bereits im Gebäudekonzept 2009 erfasst und fortgeschrieben. Es wird nicht zwischen Gruppenräumen und Pfarrsaal unterschieden. Beide Raumarten zählen jeweils als Versammlungsraum.

Das bestehende Gebäudekonzept bezüglich der Versammlungsräume sollte vor Ort vorliegen. Der Wert kann daraus entnommen werden.

Die Anzahl der Veranstaltungen sind auf das Jahr 2022 zu beziehen.

6. Finanzen

6.1 Energieverbrauch

Die Menge an Primärenergie (Wasser, Strom, Wärme) im Verhältnis zur Brutto- Grundfläche des Gebäudes gibt an, ob viel oder wenig Energie zum Gebäudebetrieb notwendig ist.

Für die Auswertung ist der Verbrauch in den jeweiligen Mengeneinheiten für die Jahre 2019, 2021 und 2022 heranzuziehen.

6.2 Nebenkosten

Neben der Energie werden für den Gebäudebetrieb weitere Dienstleistungen wie E-Check, Abfallentsorgung, Hausmeisterdienste, Reinigungskräfte, Wartung der Außenanlagen, Blitzschutzprüfung und Wartung der technischen Anlagen wie Heizung, Brandmeldeanlagen, Automatiktüren benötigt. Die Summe der anfallenden weiteren Nebenkosten ist in Euro für die Jahre 2019, 2021 und 2022 in die entsprechende Spalte einzutragen.

Teilweise werden die Leistungen derzeit ehrenamtlich erbracht. Zur Verringerung der Dateneingabe bleibt dies in der Aufstellung derzeit unberücksichtigt, ist aber im Zuge der Erstellung eines Gebäudekonzeptes in die Überlegungen mit einzubeziehen.

6.3 Bauunterhaltskosten

Im Laufe des Gebäudebetriebs fallen immer wieder Kosten für Reparaturarbeiten und kleinere Instandhaltungsmaßnahmen an. Die Summe der Bauunterhaltskosten ist für die Jahre 2019, 2021 und 2022 in die entsprechende Spalte einzutragen.

6.4 Einnahmen aus dem Objekt

Durch Vermietung von Veranstaltungsräumen oder Wohnungen werden Einnahmen erzielt, welche den Ausgaben für die Instandhaltungsarbeiten und Baukosten gegenzurechnen sind. Die Summe der Einnahmen ist für die Jahre 2019, 2021 und 2022 in die entsprechende Spalte einzutragen.

6.5 erhaltene Zuschüsse mit Zweckbindungsfrist

Kirchliche Bauvorhaben vor allem im Bereich der Kindertagesstätten werden teilweise durch externe Fördermittel finanziell unterstützt. Je nach Zuschussgeber sind die Fördermittel gemäß den damit verbundenen Förderrichtlinien mit einer Zweckbindungsfrist verbunden. Bei Nichteinhaltung der Mindestlaufzeit müssen gegebenenfalls erhaltene Zuschüsse zurückerstattet werden. Des Weiteren werden in der Regel innerhalb der Zweckbindungsfrist keine weiteren Fördermittel für dasselbe Förderziel gewährt. Beispiel: Eine Kindertagesstätte wurde 1990 mit öffentlichen Fördermitteln errichtet. Die Zweckbindungsfrist beträgt 25 Jahre. Frühestens ab 2015 könnten erneut öffentliche Fördermittel für eine Generalsanierung von dem gleichen Fördergeber bewilligt werden.

6.6 Vorhandene Finanzmittel

Achtung! Diese Spalte wird von der Erzb. Finanzkammer ausgefüllt.

Die Finanzkraft der kirchlichen Stiftungen stellt sich sehr unterschiedlich dar. Die Finanzmittel sind oftmals nur teilweise frei verfügbar, da bisweilen Zweckbindungen vorliegen. Für größere Projekte oder Maßnahmen wurden manchmal auch Rücklagen gebildet.

Baurücklagen stellen eine notwendige Grundlage für künftige Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen dar. Idealerweise wurde nicht nur eine allgemeine Baurücklage gebildet, sondern objektbezogene Baurücklagen dotiert.

Gegebenenfalls wurden auch Darlehen für bauliche Maßnahmen aufgenommen, die den künftigen finanziellen Spielraum der kirchlichen Stiftungen einengen.

C. Auswertung und Organisationsablauf

Der Erfassungsbogen soll Ihnen helfen die Frage zu beantworten, ob und welcher Handlungsbedarf an Ihrem Gebäudebestand besteht.

Die erhobenen Daten werden durch das Ordinariat gesammelt und ins Verhältnis zueinander gesetzt. Nach Auswertung der bis zum Dezember 2023 eingegangenen Daten werden Ihnen Mitte 2024 umfangreichere Bewertungshilfen zur Verfügung gestellt, welche Ihnen die Einordnung Ihres Objektes in Bezug zu den weiteren kirchlichen Gebäuden und Liegenschaften in der Erzdiözese Bamberg ermöglichen.

Die Auswertung des Fragebogens stellt eine Orientierungshilfe und grobe Richtschnur dar, welche im Fortgang im Einzelfall weiter detailliert und genauer geprüft werden muss.

Sollten sich beim Befüllen der Daten Fragen ergeben, stehen Ihnen Mitarbeiter der erzbischöflichen Bau- und Liegenschaftsabteilung als Ansprechpartner zur Verfügung:

- bei Fragen allgemeiner Art, zu Berechnungen und Plänen:
per Email an gebaeudeerfassung@erzbistum-bamberg.de oder
telefonisch zu vorgegebenen Zeiten an die Hotline unter 0951 502 44 22.
- bei Fragen zum Gebäude, die eine Ortskenntnis benötigen:
zuständige Diözesanarchitekten/-innen

D. Der erste Schritt auf dem Weg zu einem nachhaltigen Immobilienkonzept

Mit der Erarbeitung der Daten und der Beantwortung der Fragen im Zuge der Gebäudebewertung haben Sie nochmals explizit einen umfassenden, kritischen Blick auf Ihren Gebäudebestand geworfen.

Vielleicht hat dies Ihre Sichtweise auf das Gewohnte bestätigt oder verändert. Nutzen Sie die gewonnenen Erkenntnisse und entwickeln Sie in einem nächsten Schritt auf Grundlage des Pastoral-konzeptes Ihr Immobilienkonzept für die Zukunft.

Denken Sie hierbei auch an Ihre Mitmenschen in den anderen Pfarreien und im Seelsorgebereich. Welche Standortvorteile bieten sich an welchen Orten an? Welche Schwerpunkte möchten wir setzen und welche Räume sollen vor Ort vorgehalten werden? Wie können wir auch im Sinne des Klimaschutzes einen verantwortungsbewussten, nachhaltigen Umgang mit unseren Ressourcen gewährleisten. Wie können wir unseren Immobilienbestand zukunftsfähig gestalten und bezahlbar machen?