

## Kurzfassung des Abschlussberichts vom 22.10.2009

### Förderung des Projektes „Aufbau eines Facility- Managements im Kirchenkreis Leine-Solling“ durch den Innovationsfonds

#### **1. Ausgangssituation / personelle Ausstattung / Zielsetzung**

Das Kirchenkreisamt hat in Abstimmung mit den Gremien des Kirchenkreises Leine-Solling ein Dienstleistungsangebot „Facility-Management im Kirchenkreis“ mit dem Ziel aufgebaut, eine Reduzierung von Kosten für Gebäude sowie eine Erhöhung von Einnahmen aus kirchlichen Immobilien zu erreichen. In Anbetracht des sehr großen Immobilienbestands handelte und handelt es sich um eine sehr komplexe Aufgabe, für die zusätzliches Personal in der Bau- und Liegenschaftsabteilung des Amtes erforderlich war. Dank der Förderung des Projektes durch den Innovationsfonds der Landeskirche konnte ab dem 01.10.2004 eine Inspektorin mit einer regelmäßigen wöchentlichen Arbeitszeit von 30 Wochenstunden zusätzlich beschäftigt werden. Eine Verwaltungsfachangestellte arbeitete ihr im Umfang einer halben Stelle zu.

Ab 01.02.2008 hat der Kirchenkreis zusätzlich eine Architektin zur Unterstützung in baufachlichen Fragen und zur Betreuung der Profangebäude angestellt, da eine baufachliche Unterstützung durch das Amt für Bau- und Kunstpflege nicht umfassend genug geleistet werden kann.

Die Projektdauer war auf einen Zeitraum von 5 Jahren begrenzt.

#### **2. Verlauf des Projektes - Aufgabenschwerpunkte**

Folgende Aufgabenschwerpunkte wurden gesetzt:

- **Datenbestandserfassung**

Zu Beginn des Projektes wurden die im Kirchenkreisamt Leine-Solling bereits vorhandenen oder neu entwickelten Datenbanken im Grundstücks- und Gebäudebereich um zusätzliche Daten, die für ein Gebäude- und Grundstücksmanagement erforderlich sind, ergänzt. Für das Energiemanagement wurden alle relevanten Daten u.a. die Energieverbräuche der einzelnen Gebäude erfasst. Die Datenbank umfasst jetzt einen Zeitraum von 8 Jahren. Ebenso wurden Angaben zu den vorhandenen Heizungsanlagen, Grundinformationen, die für die Sammelwartungsverträge erforderlich waren und Berechnungsgrundlagen für Verkehrswertermittlungen erfasst. Für fast alle Pfarrhäuser liegen Verkehrswertgutachten des zuständigen Katasteramtes vor.

Die Arbeit wurde dadurch erschwert, dass die vorgesehene Standard-Software „Archikart“ nicht zur Verfügung stand. So mussten mit erheblichem Aufwand eigene Access-Datenbankanwendungen entwickelt werden.

- **Informations- und Öffentlichkeitsarbeit**

Voraussetzung für ein erfolgreiches Facility-Management ist die umfassende Information der Verantwortlichen in den Kirchenkreis- und Kirchengemeindegremien, um Akzeptanz für notwendige Maßnahmen zu erreichen. Gremienmitglieder und die Mitarbeiter des Amtes wurden durch Infoveranstaltungen und Workshops in den Prozess einbezogen. Dies stellte einen Aufgabenschwerpunkt der Abteilung zu Projektbeginn dar.

- **Flächen- / Instandhaltungs- / Energiemanagement**

Einen wichtigen Schwerpunkt stellt das Flächenmanagement dar. Hier liegen die größten Einsparpotentiale. Die gebäudebezogenen Zuweisungen an Kirchengemeinden für Bau-, Sach- und Personalkosten wurden von einem bestands- auf ein bedarfsorientiertes Zuweisungssystem umgestellt. Das führte dazu, dass Flächenüberhänge bei Gemeinderäumen zuweisungsrechtlich nicht mehr berücksichtigt werden. Dadurch wurde in Gemeinden ein Handlungsdruck erzeugt. Die FM-Abteilung stand für Beratung zur Verfügung. Von dem Angebot wurde rege Gebrauch gemacht, die Ergebnisse waren sehr positiv. In den letzten Jahren wurden insgesamt 19 Pfarr- und Gemeindehäuser veräußert und 12 weitere Gebäudeverkäufe sind von den Kirchenvorständen beschlossen, bisher aber noch nicht realisiert. Weiterhin wurden Überhangflächen durch Fremdvermietungen abgebaut.

Im Kirchenkreis wird angestrebt, die Gemeinderaumflächen in den Gemeinden von ca. 12.900 m<sup>2</sup> um 5.700 m<sup>2</sup> auf etwa 7.200 m<sup>2</sup> zu reduzieren!

Besondere Bedeutung im ländlich strukturierten Kirchenkreis Leine-Solling bekommt die Möglichkeit, Kapellen und Kirchen multifunktional zu nutzen und in ihnen Gemeinderäume einzubauen, um Gemeinde- und Pfarrhäuser entbehrlich zu machen. Daher wurde vom Amt für Bau- und Kunstpflege eine Bewertung der Kirchen und Kapellen dahingehend vorgenommen, ob dies aus denkmalpflegerischer Sicht möglich ist. Einer nicht unerheblichen Zahl von Gemeinden kann dies als Alternative vorgeschlagen werden. In einer Gemeinde wurde der Einbau zwischenzeitlich vorgenommen, in drei anderen Gemeinden laufen konkrete Planungen. Als weitere Option kommt in einigen Fällen auch die Anmietung von Gemeinderäumen in öffentlichen Gebäuden in Betracht. Die grundbuchlich abgesicherte Vereinbarung von Dauernutzungsrechten für Kirchengemeinden in von ihnen veräußerten Gebäuden ist in 5 Gemeinden des Kirchenkreises realisiert worden.

Zur Sicherstellung des effizienten Einsatzes der dem Kirchenkreis und den Kirchengemeinden zur Verfügung stehenden Baumittel ist eine verlässliche Investitionsplanung erforderlich. Als Grundlage hierfür dienen die Ergebnisse der vom Amt für Bau- und Kunstpflege und der eigenen Architektin durchgeführten Baubegehung. Die Begehungsberichte werden auf Kirchenkreis- und Kirchengemeindeebene unter den verschiedensten Gesichtspunkten ausgewertet und ermöglichen eine zumindest mittelfristig ausgelegte Investitionsplanung und sie zeigen Handlungsnotwendigkeiten auf.

Während der Laufzeit des Projektes stellte Energiemanagement aus ökologischen und ökonomischen Gründen eine wichtige Aufgabe dar. Zusammen mit der neu eingestellten Architektin des Kirchenkreises wurde eine energetische Bestandsaufnahme für alle Gebäude im Kirchenkreis durchgeführt. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Baubegehung und nach Erstellung von 34 Energiegutachten (weitere 11 Gutachten sind in Auftrag gegeben) wurde ein Energiesparmaßnahmenpaket erarbeitet und von den Kirchenkreisgremien beschlossen. Danach sollen 2009 und 2010 etwa 2,1 Mio. € investiert werden. Nach Realisierung dieses Paketes werden alle Pfarr- und Gemeindehäuser einen energetisch guten Zustand ausweisen. In 4 Kirchen und Kapellen werden in der kommenden Heizperiode Sitzkissenheizungen getestet. Bei positiven Ergebnissen soll das Heizsystem „in der Fläche“ eingeführt werden. Finanzmittel stehen hierfür im Rahmen der o.g. Summe bereit.

### **Ressourcenverbrauchsmanagement**

Durch den Abschluss von Sammel- oder Rahmenverträgen auf Kirchenkreisebene konnten erhebliche Einsparungen für die einzelnen Kirchengemeinden erreicht werden. Sammel(wartungs)verträge wurden abgeschlossen für nachfolgende Bereiche: Blitzschutz, Läute- und Turmuhranlagen, Feuerlöscher, Heizungsanlagen, Öltankreinigung und für Flüssiggaslieferungen sowie zum Bezug von Ökostrom. Die für die Ausschreibung solcher Verträge notwendigen Daten wurden im Rahmen des Projektes ermittelt und in den Datenbanken erfasst.

### **Abschließendes Fazit**

Die Förderung des Projekts „Aufbau eines Facility Managements im Kirchenkreis Leine-Solling“ durch den Innovationsfonds der Landeskirche war sehr wichtig und seinerzeit Voraussetzung für die Realisierung. Das Projekt hat gezeigt, dass die Wahrnehmung der oben beschriebenen Aufgaben sehr zeitaufwendig ist. Sie ist von der normalen Besetzung der Bau- und Liegenschaftsabteilung eines Kirchenkreisamtes nicht leistbar. Der Zeitraum von 5 Jahren war unseres Erachtens angemessen. Für das Projekt erschwerend waren die fehlende EDV und der Umstand, dass Erfahrungen im kirchlichen Bereich nicht vorlagen und alle Bereiche eigenständig erarbeitet werden mussten.

Nach Abschluss des Projektes wurden die Aufgaben in die reguläre Bauabteilung verlagert, die notwendige Personalaufstockung um eine volle Stelle zur dauerhaften Wahrnehmung der Aufgaben wurde von den Kirchenkreisgremien beschlossen. Gebäudemanagement (EDV, betriebswirtschaftliches und baufachliches Know-How) ist eine ständige Aufgabe, die nicht zum Null-Tarif zu bekommen ist. Letztendlich müssen und werden durch Gebäudemanagement aber Einsparungen erzielt werden, die den Kirchenkreis und die Kirchengemeinden finanziell entlasten. Der Nachweis hierüber ist regelmäßig zu erbringen.

### **AnsprechpartnerIn:**

Petra Wendt, Projektleiterin  
E-Mail: [petra.wendt@evlka.de](mailto:petra.wendt@evlka.de)  
Telefon: 05551/978918

Armin Schubert, Leiter des Kirchenkreisamtes  
E-Mail: [armin.schubert@evlka.de](mailto:armin.schubert@evlka.de)  
Telefon: 0173-6510756