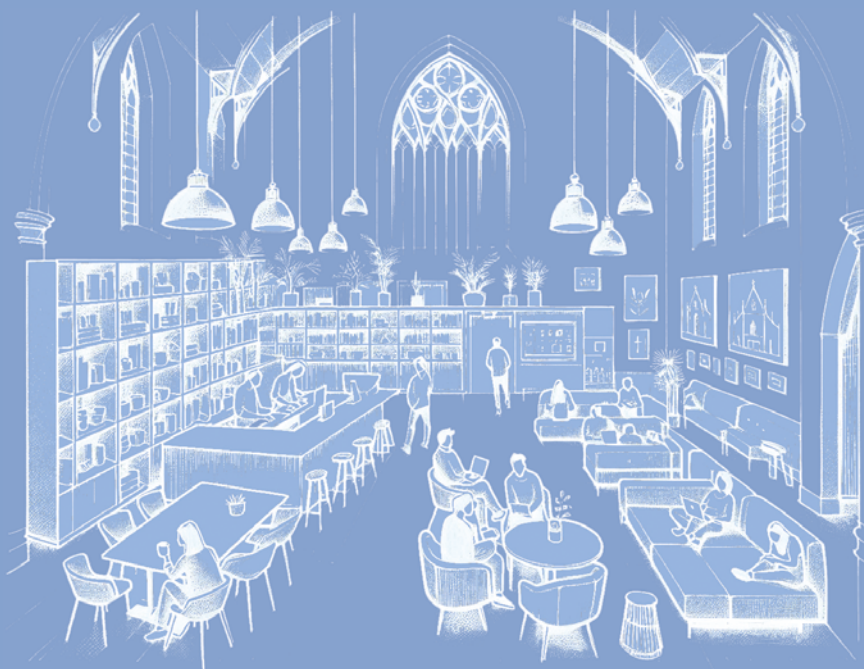


Sven Bienert / Johann Weiß / Marius S. Dürr (Hg.)

IMMOBILIE KIRCHE

Umnutzungsstrategien im Zusammenspiel
von Architektur, Baukultur, Quartier und
Ökonomie



Immobilie Kirche

SAKRALRAUMTRANSFORMATIONEN

Herausgegeben von

Sven Bienert
Alexander Deeg
Albert Gerhards
Ulrich Königs
Stefanie Lieb
Kerstin Menzel
Jörg Seip

Veröffentlichung der DFG-Forschungsgruppe
„Sakralraumtransformation“ (FOR 2733)

Bd. 3

IMMOBILIE KIRCHE

Umnutzungsstrategien im Zusammenspiel von Architektur, Baukultur, Quartier und Ökonomie

herausgegeben von Sven Bienert, Johann Weiß und Marius S. Dürr

Gefördert von der Deutschen Forschungsgemeinschaft
(Projektnummer 387623040).



Die Publikation nimmt Bezug auf die gleichnamige TRANSARA Jahrestagung vom 30.09. bis 01.10.2022 in Regensburg und wurde dankenswerterweise unterstützt durch den Open-Access-Publikationsfonds der Universität Regensburg.



Coverabbildung: Co-Working-Kirche, Grafik von Nikolas Löhr (2024)

© 2025 Herausgeber, Autorinnen und Autoren

Print-Ausgabe erschienen im
Aschendorff Verlag GmbH & Co. KG
Soester Straße 13
D-48155 Münster

buchverlag@aschendorff-buchverlag.de
www.aschendorff-buchverlag.de



Dieses Werk erscheint unter der Lizenz Creative Commons Namensnennung 4.0 (CC BY 4.0). Details dieser Lizenz sind unter creativecommons.org/licenses/by/4.0/ einsehbar.

Bedingungen der Creative-Commons-Lizenz zur Weiterverwendung gelten möglicherweise nicht für Inhalte (z. B. Grafiken, Abbildungen, Fotos, Auszüge usw.), die nicht originärer Bestandteil der OpenAccess-Publikation sind. Eine weitere Genehmigung durch Rechteinhaber kann erforderlich sein.

Printed in Germany
Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier

ISSN 2940-2549
ISBN 978-3-402-21266-0
ISBN 978-3-402-21267-7 (E-Book PDF)
DOI 10.17438/978-3-402-21268-4

Inhalt

Sven Bienert, Johann Weiß und Marius S. Dürr

Einleitung.....	11
-----------------	----

Potenziale von Kirchen als Quartiersmittelpunkt

Sabine Georgi

Kirche als Quartiersmittelpunkt	17
DOI 10.17438/978-3-402-21271-4	

Marius S. Dürr, Johann Weiß, Juri Wühr und Barbara Vogt

Kirche als Motor für wertorientierte Stadtentwicklung: Eine reflektierende Zusammenfassung des Vortrags von Barbara Vogt	25
DOI 10.17438/978-3-402-21272-1	

Dennis Beyer

Schlummernde Potenziale für Umnutzungsansätze?	37
DOI 10.17438/978-3-402-21273-8	

Walter Zahner

Überlegungen zur Zukunft der Kirchengebäude.....	45
DOI 10.17438/978-3-402-21274-5	

Heike Oevermann

Konflikte der Transformation von Kirchen im Quartier: der synchron-diskursanalytische Ansatz	61
DOI 10.17438/978-3-402-21275-2	

Immobilie Kirche – interdisziplinäre Perspektiven

Stefanie Lieb

Wertschätzung – Überlegungen zur Zuschreibung immobilienökonomischer und baukultureller Werte von Kirchengebäuden	75
DOI 10.17438/978-3-402-21276-9	

Kerstin Menzel

„Da geht es auch um Identität und Gemeinschaft ...“? Über die kritische Kraft von Kirchengebäuden	93
DOI 10.17438/978-3-402-21277-6	

Christoph Grafe

Gefährdete Schätze – die Kirchen des Wirtschaftswunders, ihre Perspektiven für eine dauerhafte Nutzung	97
DOI 10.17438/978-3-402-21278-3	

Thomas Eckert

Architektur und Baukultur als Rahmen für Umnutzungsstrategien	109
DOI 10.17438/978-3-402-21279-0	

Johann Weiß

Impact Investment – Brücke zwischen Purpose und Wirtschaftlichkeit als Ansatz für Sakralraumtransformationen?	117
DOI 10.17438/978-3-402-21280-6	

Strategische Entscheidungsgrundlagen bei Sakralraumtransformationen

Oliver Rose

Weitreichende Entscheidungen auf solider Datengrundlage	131
DOI 10.17438/978-3-402-21281-3	

Albert Gerhards

Wie rechnen sich Kirchen im Gemeindeentwicklungsprozess? Überlegungen zur Koordinierung divergierender Interessen bei der Transformation von Sakralgebäuden	139
DOI 10.17438/978-3-402-21282-0	

Einblicke in Sakralraumtransformationen

Olivier Kruschinski, Bodo Menze und Karl-Werner Schulte

Best-Practice-Prozess: Schalke-Kirche St. Joseph	149
DOI 10.17438/978-3-402-21283-7	

Marius S. Dürr und Norbert Hermanns

Digital Church als Beispiel für „Kirche Neu“? : Eine reflektierende Zusammenfassung des Vortrags von Norbert Hermanns	175
DOI 10.17438/978-3-402-21284-4	

Marius S. Dürr und Wolfgang Scheidtweiler

Unternehmerische Umnutzungskonzepte am Beispiel Kloster Steinfeld: Eine reflektierende Zusammenfassung des Vortrags von Wolfgang Scheidtweiler	183
DOI 10.17438/978-3-402-21285-1	

Jakob F. Svoboda, Johann Weiß und Christopher D. Turner

Adaptive Re-Use and Redevelopment of Religious Properties in the Big Apple:

Eine reflektierende Zusammenfassung des Vortrags von Christopher D. Turner 195

DOI 10.17438/978-3-402-21286-8

Immobilienwissenschaftliche Studienarbeiten

Marius S. Dürr

Immobilien in den Finanzberichten kath. Diözesen in Deutschland 219

DOI 10.17438/978-3-402-21287-5

Johann Weiß

Kirchenbedarf, Umnutzungs- und Beratungspotenziale: Handlungsempfehlungen für den

Kirchenstandort Deutschland 237

DOI 10.17438/978-3-402-21288-2

Fazit und Ausblick

Sven Bienert, Johann Weiß und Marius S. Dürr

Resümee. 261

DOI 10.17438/978-3-402-21289-9

Impressionen der TRANSARA Jahrestagung in Regensburg 265

Vorstellung der Mitwirkenden 269

Oliver Rose

Weitreichende Entscheidungen auf solider Datengrundlage

Entscheidungen über die Zukunft eines Gebäudes sind schwerwiegend. Besonders, wenn es eine Kirche betrifft. Eine Gebäudeklasse, die oft mit emotionalen Bindungen, historischer Bedeutung und Stadtbild prägendem Charakter behaftet ist. Häufig sind die Kirchengemeinden auch Kirchenbesitzerin. In diesem Fall müssen Entscheidungen zur Zukunft des Kirchengebäudes von Ehrenamtlichen, also gewählten Vertretungen der Kirchengemeinde, getroffen werden.

Zur Bewältigung dieser schwierigen Aufgabe, benötigen Kirchengemeinden Unterstützung. Einerseits durch *Beratung* und Begleitung und andererseits durch *objektive Daten zum gesamten Gebäudebestand*. Zum Portfolio einer Kirchengemeinde zählen neben dem Kirchengebäude sowie Pfarr- und Gemeindehäusern häufig auch ein bunter Strauß von Wohn- und Geschäftsgebäuden. Erst wenn verlässliche Informationen zu *Lage, Umfang, Zustand und aktueller Nutzung* des gesamten Bestandes vorliegen, können Entscheidungen – basierend auf den konkreten Bedürfnissen der Kirchengemeinde – zur zukünftigen Nutzung und Bewirtschaftung des gesamten Gebäudebestandes getroffen und ein umfassender Transformationsprozess in Gang gesetzt werden. Teil dieses Transformationsprozesses kann auch die veränderte Nutzung des Kirchengebäudes sein. Sollen bauliche Änderungen am Kirchengebäude umgesetzt werden, ist in jedem Fall die Erhebung weiterer, tiefergehender Daten nötig.

Gegenstand dieses Beitrags ist die Skizzierung des Vorgehens zur Erhebung grundlegender Daten über den gesamten Gebäudebestand bis hin zur Erhebung spezifischer Daten von sakralen Gebäuden. Diese Daten liegen häufig nicht vor, sie müssen erst gewonnen werden.

1. Daten und ihre Bezugsebenen

Bevor Entscheidungen zu einzelnen Gebäuden getroffen werden, sollte Klarheit über die eigene, gegenwärtige Situation der Kirchengemeinde herrschen; demografische und finanzielle Veränderungen können Anpassungen des Gebäudebestandes erzwingen. Wo und wie stark diese Anpassung erfolgen sollte, ist Gegenstand einer *Situa-*

tionsanalyse, die Entwicklungszahlen des Bistums bzw. der Landeskirche zur Anzahl der Gemeindemitglieder und Pfarrstellen, Höhe der Kirchensteuereinnahmen und Rücklagen u. ä. einbezieht.

1.1 Oberste Bezugsebene Bistum bzw. Landeskirche

Zu diesen demografischen und finanziellen Entwicklungszahlen kommen Gebäudedaten, um den aktuellen Bestand beurteilen zu können. Hierbei gibt es verschiedene Bezugsebenen. Die oberste ist die des Bistums bzw. der Landeskirche. Um auf dieser Ebene Aussagen treffen zu können, ist es sinnvoll von allen Gebäuden Daten zu erheben. Dabei kann es sich durchaus um mehrere tausend Gebäude handeln. Im Zuge der Datenerfassung wird eine digitale Datenbasis aufgebaut, die Auswertungen über das ganze Bistum bzw. Landeskirche ermöglicht und in geeignete Softwaresysteme eingespeist werden kann. Auf diese Weise entsteht ein *digitaler Gebäudeatlas*, der dem kirchlichen Immobilienmanagement als zentrales Steuerungsinstrument zur Verfügung steht. Mit Hilfe des Gesamtüberblicks und der Auswertungs- und Reporting-Möglichkeiten von Softwaresystemen können nun vielfältige Fragenstellungen bearbeitet werden:

- Die Erreichung von Klimaschutzziele lässt sich planen,
- Einsparziele lassen sich transparent und nachvollziehbar vorgeben,
- der Umfang und die Verteilung von Versammlungsflächen lassen sich darstellen etc.

Eine Totalerhebung des Immobilienbestandes ist herausfordernd. Daher sind eine *wirtschaftliche Vorgehensweise, gute Projektstrukturen und ressourcenschonendes Agieren auf allen Ebenen* geboten.

Es gibt verschiedene Möglichkeiten solche Erhebungen durchzuführen. Die auf den ersten Blick kostengünstigste Methode ist die Abfrage von Daten bei den Kirchengemeinden. Erfahrungsgemäß führt das allerdings zu uneinheitlichen, wenig belastbaren Daten, verbunden mit einem hohen Steuerungsaufwand. Ein Mittelweg ist die Datenerfassung durch eigene, dafür freigestellte Mitarbeitende. Der Vorteil liegt in geringeren Fremdkosten und der Nutzung des Insider-Wissens der Verwaltungsmitarbeitenden über ihre Bestandsgebäude. Aber auch hier muss für die Erstellung einer einheitlichen Datenbasis ein hoher Steuerungsaufwand eingeplant werden; meist muss zusätzliches Personal auf- und ggf. wieder abgebaut werden. Die *effektivste Methode ist der Einsatz eines Dienstleistungsunternehmens mit Erfahrung im kirchlichen Bereich*. Hier stehen effiziente Abläufe, neutrale Betrachtungsweisen und hohe Datenqualität entsprechend höheren externen Kosten gegenüber.

Bei einer Totalerhebung kommen dem eingesetzten *Softwaresystem* und der Datentiefe eine hohe Bedeutung zu. Ersteres will klug gewählt sein; die Datentiefe muss Aussagekraft und Wirtschaftlichkeit in Einklang bringen. Da vielen Bistümern bzw. Landeskirchen keine tragfähigen Datenbestände in digitaler Form vorliegen, braucht es darüber hinaus eine logische Datenstruktur. *Wesentlichen Kategorien einer Totalerfassung* sind:

- Stammdaten (Adresse, Eigentumsstruktur, Gebäudetyp, Baujahr, Denkmaleigenschaften usw.);
- Flächen (BGF,¹ BRI,² Flächen nach Nutzung usw.);
- Nutzungsinformationen (Art der Nutzungen, Nutzende, Nutzungsintensität usw.);
- Technische Anlagen (Heizung, Lüftung, Blitzschutz usw.);
- Bewertungen (Zustand, Nachhaltigkeitskriterien, Grundriss, Ausstattung usw.)

Diese grundlegenden Kategorien können, je nach Projektziel, um Instandhaltungskostenprognosen, sicherheitsrelevante Aspekte, energetische Aspekte, sowie um Sach- und Ertragswerte erweitert werden.

1.2 Mittlere Bezugsebene und Kirchengemeinden

Die mittlere Bezugsebene sind bspw. Verwaltungsverbünde, Dekanate, Gemeindeverbände oder große, fusionierte Kirchengemeinden. Im Unterschied zur obersten Ebene, besteht hier eine unmittelbarere Verbindung zur Kirchengemeinde und einzelnen Gebäuden. Die professionellen, hauptamtlichen Strukturen zeichnen sich durch eine enge Beziehung zu den Menschen vor Ort aus. Zwar muss auch hier das gesamte Portfolio betrachtet werden, es ist allerdings kleiner als auf der obersten Ebene und die Wechselwirkungen zwischen den Gebäuden sind präsenter. Die Portfoliobetrachtung kann zu konkreten Strategien für einzelne Gebäude führen. Auf Grundlage der Gesamtbetrachtung kann erarbeitet werden, welche Gebäude eine veränderte Zukunft erfahren sollen und wie diese finanziert werden kann. Hier sind v. a. die Dimensionen Bedeutung und Zustand bzw. Kosten ausschlaggebend. Die Dimension *Nachhaltigkeit* gewinnt zunehmend an Gewicht; bleibt aber bisher häufig unbeleuchtet.

Am schwersten wiegt die Dimension *Bedeutung*. Je größer der Stellenwert eines Gebäudes für das Selbstverständnis einer Gemeinde oder Stadtgesellschaft, je identi-

¹ Bruttogeschossfläche (BGF).

² Bruttorauminhalt (BRI).

tätsstiftender also das Gebäude, desto höher ist erfahrungsgemäß die Bereitschaft auch in wirtschaftlich schwierige Standorte zu investieren.

Welche Daten können zur Messung der Bedeutung eines Gebäudes herangezogen werden? Die Kirchengemeinde als Eigentümerin sollte in einem partizipativen Prozess die Kriterien der Dimension Bedeutung selbst erarbeiten und bewerten. Die Bedeutung des Gebäudes im Stadtbezug sollte dabei eine ebenso wichtige Rolle spielen wie die Verwobenheit von Geschichte und Identität des Gebäudes und der Gemeinde. Diese qualitativen Daten können mit quantitativen Daten, wie Prognosen zu Wachstum oder Schrumpfung von Kirchengemeinde und Quartier sowie aktuellen Raumnutzungszahlen, kombiniert werden.

Die Kirchengemeinde bewertet die Bedeutung der einzelnen Gebäude anhand der erarbeiteten Kriterien. So bekommt die Dimension *Bedeutung des Gebäudes* einen Wert, der ins Verhältnis zu den anderen, vergleichbaren Gebäuden des Portfolios gesetzt wird.

Die Dimension *Zustand bzw. Kosten* ist ebenfalls entscheidend für die Zukunft der Immobilie im Bestand, sind es doch v. a. die wirtschaftlichen Zwänge, die zur Aufgabe bzw. Umnutzung von Gebäuden führen. Im Vergleich zur Dimension Bedeutung ist die Dimension *Zustand bzw. Kosten* einfacher zu messen. Verschiedene Bewertungsverfahren lassen Rückschlüsse auf den aktuellen Zustand des Gebäudes zu. Durch Fachleute lassen sich Bauteile bewerten. Dabei werden die kostenträchtigen Bauteile (z. B. Dach, Fassade, Fenster, TGA³ usw.) mit Noten versehen. Wichtig ist die Festlegung der Systematik und die Schulung der Bewertenden im Vorfeld, um Einheitlichkeit und Vergleichbarkeit zu gewährleisten. Die Bewertung führt zu einem Report pro Gebäude. Bei einem größerem Gebäudebestand ist der Einsatz von Software empfehlenswert. Auf diese Weise kann der aktuelle Zustand eines Gebäudes beschrieben werden.

Um einen Blick in die Zukunft zu erlangen, sind darüberhinausgehende *Kostenprognosen* sinnvoll, aber ungleich schwerer zu erzeugen. Eine Möglichkeit ist, die Zustandsbewertung mit einer möglichen Maßnahme zu koppeln. Dabei werden Ausfallzeitpunkt, Massen und Mengen der Bauteile mit Einheitspreisen versehen und ausgewiesen. Zuschläge können unter bestimmten Voraussetzungen, z. B. Denkmalschutz oder Baukörperkomplexität, gegeben werden. Allerdings gibt es dabei erhebliche Einschränkungen. Das Verfahren kann nicht mit Maßnahmenplanungen gleichgesetzt werden; es werden nur Instandsetzungen ohne verbessernde Maßnahmen bepreist und der Preisdynamik kann nur eingeschränkt Rechnung getragen werden. Erstellen mehrere Bewertende die Prognosen, müssen einheitliche Sichtweisen und einheitliche Kataloge gewährleistet sein.

³ Technische Gebäudeausrüstung (TGA).

Zusätzlich können aus historischen Daten Kennzahlen gebildet werden. Über eine große Menge durchgeführter Maßnahmen lassen sich jährliche Kosten für die einzelnen Kostengruppen, v. a. Betriebs- und Instandsetzungskosten, prognostizieren. Bei Sakralgebäuden eignet sich dazu die Bezugsgröße BRI. Leider ist die Datenlage bei den Kirchengemeinden als Gebäudebesitzerinnen oft unzureichend. V. a. der unzureichende Digitalisierungsgrad sowie die fehlende Vollständigkeit und Zuordenbarkeit der Kosten und Maßnahmen erschweren die Ableitung der Kostenkennwerte aus historischen Daten.⁴

Das Wissen über *zu erwartende (Instandhaltungs-)Kosten* ist nicht zuletzt deshalb relevant, da das Risiko für Fehlinvestitionen bei knappen Mitteln hoch ist. Hier werden die beiden Dimensionen *Bedeutung* und *Zustand bzw. Kosten* zusammengeführt: Investitionen in Gebäude sind meist hoch und binden Investierende und Besitzende über eine lange Zeitspanne. Deshalb ist die Frage nach der Bedeutung des Gebäudes in näherer und fernerer Zukunft vor der Investitionsentscheidung zu stellen.

Sinnvoll ist die Erarbeitung eines *pastoralen Konzepts* oder Pastoral-Plans, um (zukünftige) Handlungsfelder und Schwerpunkte bei der inhaltlichen Arbeit der Kirchengemeinde zu definieren. Die inhaltliche Arbeit erfordert (Gebäude-)Flächen, einen Saal für die Chorarbeit, Jugendräume mit Küche usw. Aus dem pastoralen Konzept entsteht ein *Raumkonzept*, das es im Bestand umzusetzen gilt. Das kirchliche Immobilienmanagement im Allgemeinen und die Gebäude im Speziellen stellen Raum für Begegnung und Gebet, für Stille und Zuflucht bereit und dienen so der Erfüllung des pastoralen Auftrags. Soll der Gebäudebestand die Qualität des pastoralen Auftrags auch zukünftig sichern und ermöglichen, dürfen die Kosten für Gebäude das Budget einer Kirchengemeinde nicht überproportional beanspruchen, sonst erschweren Gebäude die inhaltliche Arbeit, statt sie zu befördern und zu ermöglichen.

1.3 Bezugsebene Gebäude

Die letzte Bezugsebene bildet das Gebäude. Nachdem ein Raumkonzept für den gesamten Bestand entwickelt wurde, wird es in den einzelnen Gebäuden umgesetzt. Sakralgebäude bilden dabei die größte Herausforderung. Wer die dafür notwendigen Daten beschafft und wer das bezahlt, hängt v. a. von den angestrebten Eigentumsverhältnissen ab. Verbleibt das Gebäude in seiner bisherigen Eigentümerschaft (bspw.

⁴ Vgl. Quante, Kathrin, Kosten von Sakralgebäuden. Instandhaltungskosten und ihre Einflussfaktoren, in: Stoy, Christian (Hg.) Schriftenreihe Bauökonomie Band 9, Oldenburg 2022; Stoy, Christian/Lasshof, Benjamin/Quante, Kathrin/Beusker, Elisabeth, BKI Objektdaten NK5, Nutzungskostenkennwerte für Gebäude, o. O. 2015; Stoy, Christian/Lasshof, Benjamin/Quante, Kathrin, BKI Nutzungskosten Gebäude 2020/2021. Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, o. O. 2020.

bei der Entscheidung der Kirchengemeinde den Sakralbau nicht nur für den Gottesdienst, sondern auch für die Gemeindegemeinschaft zu nutzen), obliegt es den kirchlichen Verantwortlichen die Vorüberlegungen oder -studien durchzuführen bzw. zu beauftragen. Wird das Gebäude an Investierende abgegeben und in eine andere Nutzung überführt, wie z. B. bei einem Umbau eines Sakralgebäudes zu einem Wohngebäude, wird meistens die Projektentwicklungsgesellschaft diesen Aufwand tragen.

Gleichwohl braucht es nun mehr Daten als im Vorfeld zur Anbahnung der strategischen Entscheidung notwendig waren. Der Datensatz wird nun erweitert.

1.3.1 Gebäudedaten

Den Gebäudeflächen, v. a. den Planunterlagen, kommt eine große Bedeutung zu. Meistens liegen Pläne in Papierform aus der Zeit der Errichtung vor, manchmal gibt es aktuellere Pläne nach größeren Sanierungen, teilweise gibt es gar keine vollständigen Plansätze. Ein Aufmaß wird damit, je nach Eingriffstiefe, notwendig. Innovative *Laserscanverfahren* bieten sich dabei an. Sie sind wirtschaftlich, genau und vielseitig nutzbar. Es lassen sich auch digitale Gebäudemodelle anfertigen, die bspw. für Wettbewerbe eingesetzt werden können (vgl. Abbildung 1).

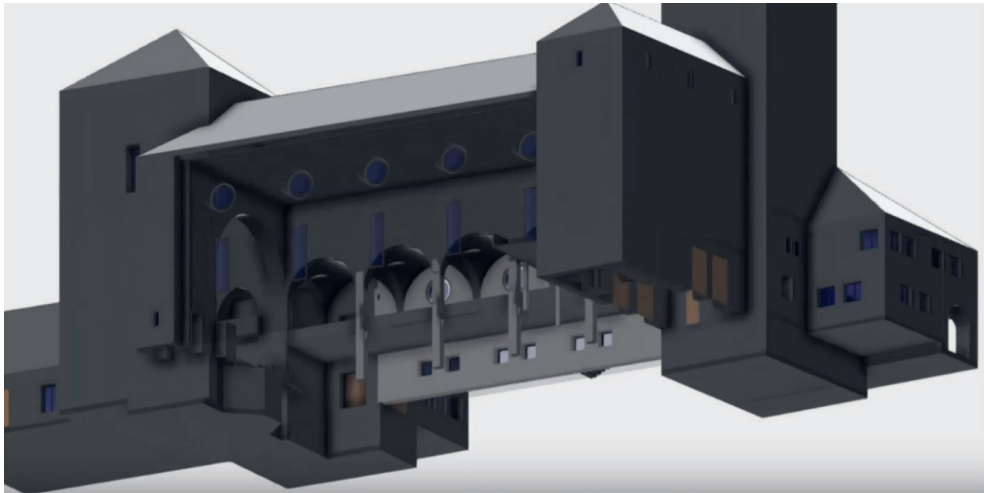


Abbildung 1: 3D-Modell der Auferstehungskirche München (Quelle: KIPS GmbH)

Die Bauteile werden auf dieser Bezugsebene genauer betrachtet. Neben Zustand, Ausprägung, Größe bzw. Anzahl, werden ggf. noch Altlasten erfasst. Dabei gibt das Baujahr des Bauteils Hinweise auf mögliche Belastungen, Schädlingsbefall ist oft sichtbar.

Inventar und Ausstattung des Sakralgebäudes werden vor der Transformation erfasst. Dabei sind die Beschreibung und nach Möglichkeit die Bedeutung der einzelnen Elemente wichtig, nicht zuletzt müssen Entscheidungen über deren Zukunft getroffen sowie Ausbau und ggf. Einlagerung rechtzeitig eingeleitet werden. Einige Bistümer bzw. Landeskirchen verfügen über eine zentrale Inventarerfassung der Ausstattungsgegenstände ihrer Kirchen mit einer kunsthistorischen Einschätzung.

Unterlagen zu dem Gebäude, z. B. Wartungsverträge, Handbücher, Anleitungen, Abrechnungen, Bescheide und Gutachten werden ebenfalls erfasst, auf Relevanz geprüft und zugeordnet.

1.3.2 Grundstück

Bei den Grundstücksdaten sind die Grundbuchauszüge auf Eintragungen wie Erbbaurechte, Nutzungsbeschränkungen oder -ansprüche u. ä. zu prüfen. Auskunft über die Flurstücke mit Bezeichnung und Größe werden in den meisten Bundesländern über *webbasierte Geoportale der Vermessungsämter* (teilweise kostenfrei) bereitgestellt. So ist es bspw. beim BayernAtlas, dem Geoportal des Landes Bayern, möglich, Bebauungspläne, Flächennutzungspläne, Bodenrichtwerte, Bau- und Bodendenkmaldaten, Schutzgebiete etc. für alle Liegenschaften in Bayern, abzufragen.

In seltenen Fällen, auf Verdacht, sind Belastungen des Bodens, z. B. durch Blindgänger zu prüfen. Häufiger ist damit zu rechnen, dass historische Funde, Grundmauerreste u. ä. weitere Untersuchungen und Sicherungsmaßnahmen nach sich ziehen.

1.3.3 Lage

Letztendlich können auch Daten zur Lage des Gebäudes relevant sein; v.a. dann, wenn die Nutzung sich ändert. Die Entscheidung zur Art der Nachnutzung ist u. a. von der Umgebung des Standortes abhängig. Um Potenziale und Hemmnisse für eine neue Nutzung zu untersuchen, helfen *Markt- und Standortanalysen* die richtigen Erkenntnisse zu erlangen.

2. Fazit

Es gilt also zunächst in einer Ist-Analyse den Status Quo zu ermitteln und die aufgezeigten Herausforderungen in der praktischen Umsetzung zu berücksichtigen. Die unterschiedlichen Datenanforderungen von Softwaresystemen sollten verglichen werden. Vermehrt kommt es zu Übersetzungsproblemen bzgl. der Datenanforderung aus der Immobilienwirtschaft und den vorhandenen Daten der Kirchengemeinden.

meinde. Zur Plausibilisierung der Daten sollten Benchmarks zu Bewirtschaftungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Baukosten herangezogen werden.

Letztendlich ist also für eine so weitreichende Entscheidung, wie die Aufgabe bzw. Umnutzung eines Kirchengebäudes, eine belastbare Entscheidungsgrundlage auf Basis objektiver Daten notwendig. Diese ist nicht leicht zu erzeugen; selten stehen historische Daten in adäquatem Umfang und in verarbeitbarer Form zur Verfügung. Aber es gibt bewährte Methoden, um eine Entscheidungsgrundlage zu schaffen. Zum einen welche Gebäude des Gesamtbestandes einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen, zum anderen wie es um das einzelne Gebäude steht. Die objektiven Daten helfen nicht nur bei der Entscheidungsfindung, sie sind auch für die Kommunikation von unschätzbarem Wert.

Literatur

Stoy, Christian/Lasshof, Benjamin/Quante, Kathrin, BKI Nutzungskosten Gebäude 2020/2021. Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, ISBN 978-3-948683-01-6, o. O. 2020.

Stoy, Christian/Lasshof, Benjamin/Quante, Kathrin/Beusker, Elisabeth, BKI Objektdaten NK5, Nutzungskostenkennwerte für Gebäude, ISBN 978-3-941679-79-5, o. O. 2015.

Quante Kathrin, Kosten von Sakralgebäuden, Instandhaltungskosten und ihre Einflussfaktoren, in: Stoy, Christian (Hg.) Schriftenreihe Bauökonomie, Bd. 9, Oldenburg 2022.