

10. Baukirchmeistertagung  
„Planung und Finanzierung kirchlicher Bauprojekte“  
14.10.2017 Wuppertal

# Geplante Bauunterhaltung

## Bauunterhaltung braucht Planung

Oliver Conzelmann, Bauberatung

# Geplante Bauunterhaltung

1. Bauausschuss
2. Baubegehung
3. Maßnahmen
4. Controlling

Bauen ist Gemeindeaufbau

# 1. Bauausschuss

- Erfassen aller Gebäude der Gemeinde  
„Gebäudestrukturanalyse“ (GSA)
  - Arbeitshilfe „Weniger ist mehr“
  - Allgemeine Daten der Gemeinde
  - Gebäudespezifische Daten
  - Zustand des Gebäudes
  - Kurze Zusammenfassung über die zukünftige Nutzung des Gebäudes

# 1. Bauausschuss Auszug aus der GSA

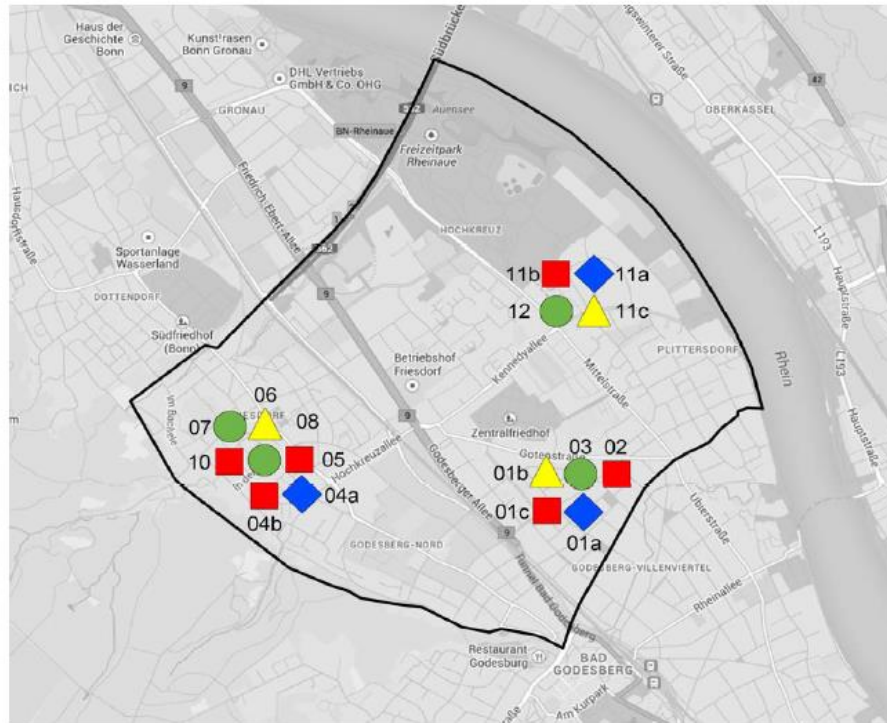
## Gemeindegrenzen

### Gebäudeliste

- 01a Christuskirche
- 01b Wohnungen / Kita
- 01c Bücherei
- 02 Haus der Familie
- 03 Pfarrhaus / Gemeindeamt
- 04a Pauluskirche + Saal
- 04b Seitentrakt / Bücherei
- 05 "Altes Maarhaus"
- 06 Kiga + Wohnungen
- 07 Pfarrhaus
- 08 Wohnhaus
- 09 Wohnhaus
- 10 Lager / Freizeitgelände
- 11a Thomaskapelle
- 11b Gemeindehaus / WHG
- 11c Kindergarten
- 12 Reihenhaus

### Legende

- Gemeindehaus
- ▲ Kindergarten
- Wohn-, Pfarrhaus
- ◆ Kirche
- Gemeindegrenze



Karte: Gemeindegrenzen



ARBEITSHILFE

Einleitung

Gemeinde

Gebäude

Resümee

# 1. Bauausschuss Auszug aus der GSA

01a. Christuskirche



## Substanzerhaltungskosten

Zeitraum	5 Jahre	10 Jahre	15 Jahre
Gesamtkosten, €	75.000	235.000	196.000

Schrägdach	0	176.240	0
Außenwände	0	0	57.713
Fenster	22.400	18.000	129.600
Innenwände	7.488	24.245	0
Decken	8.640	0	0
Boden	4.895	8.145	0
Fundamente	0	0	0
Heizung	0	0	0
Sanitär / Küche	0	0	0
H-S Installationen	10.783	0	0
Leuchten	12.131	0	0
Elektroinstallation	6.470	0	0
Außenanlagen	2.000	8.199	8.199

Der Turm der Christuskirche wurde 2013 saniert. Das Dach der Kirche weist Undichtigkeiten auf und muss mittelfristig außen und innen saniert werden. Die WCs wurden 2003 saniert. Die Installationen sind überwiegend aus dem Baujahr. Die alten Leitungen sollten kurzfristig erneuert werden. Langfristig sollten Maßnahmen für mehr Dämmschutz getätigt werden, die Außenwände und Fenster betreffen. Vorgeschlagen wird unter anderem eine 2. Glashaut vor den Kunstfenstern.



Bild : Innenansicht



Bild : Heizkörper



Bild : Aussenwand

Einleitung

Gemeinde

Gebäude

Resümee

„Ich bin  
vergnügt, erlöst,  
befreit.“

Informationen  
im Klostergarten  
Seit 1970

# 1. Bauausschuss Auszug aus der GSA

## Substanzerhaltung (SE) kumuliert nach KF-VO (Gebäude)

### Summe jährlich

<b>SE Pauschale (KF-VO)</b>	<b>15.386 €</b>
<b>SE GSA</b> kurzfristig	11.200 €
mittelfristig	46.800 €
langfristig	3.800 €

### Summe nach 15 Jahren

<b>SE Pauschale (KF-VO)</b>	<b>230.790 €</b>
<b>SE GSA</b>	<b>309.000 €</b>
SE Differenz	-78.210 €

**SE Pauschale (KF-VO) 15.386 €**  
lt. Angabe Kirchengemeinde

*Die SE Pauschale wurde entsprechend der Teilung neu aufgeteilt.*

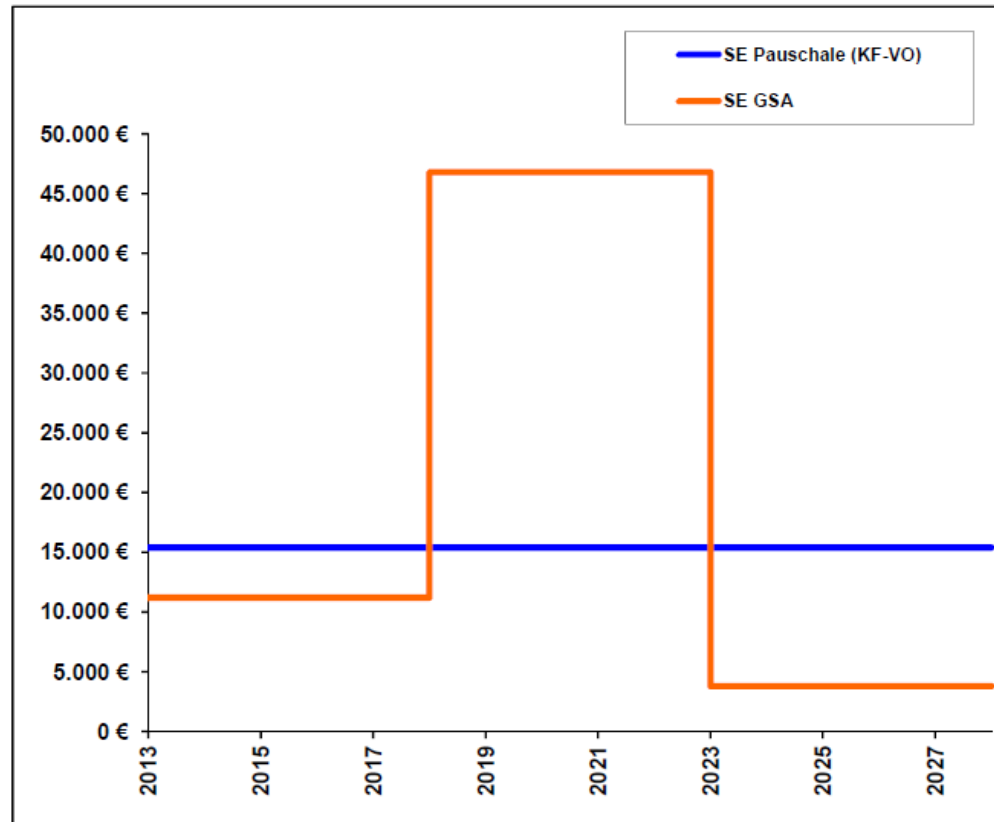
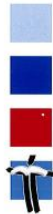


Diagramm : Substanzerhaltung jährlich

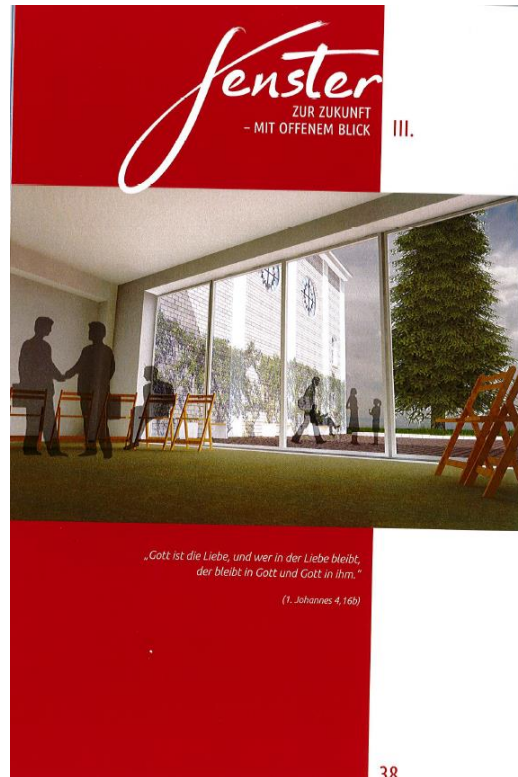
# 1. Bauausschuss

## • Gemeindekonzeption

IM  
*fenster*  
EIN STÜCK HIMMEL



GEMEINDEKONZEPTION  
DER EVANGELISCHEN KIRCHENGEMEINDE GEILENKIRCHEN



38

EVANGELISCHE  
KIRCHENGEMEINDE  
GEILENKIRCHEN



Bild linke Seite:  
Visualisierung des Sanierungsverfahren  
behindertengerechter Zugang zur Kirche  
durch das Architekturbüro Rüdiger Rangan.

### GEMEINDE IM LICHT DER ZUKUNFT

- Unterschiedliche Menschen sollen **ungehinderten Zugang** finden zu unserer Kirchengemeinde, um von der Liebe Gottes und der Nächstenliebe etwas zu erfahren.
- Unsere Kirchengemeinde soll Menschen aller Generationen offenstehen, die nach einem Raum suchen, in dem sie **Erfahrungen mit Gottes Wort und Licht machen** können, das mit Christus in die Welt gekommen ist. Vielfältige Angebote sollen verschiedene Menschen ansprechen.
- Unsere Kirchengemeinde soll **anschauliche, zeitgemäße und verständliche Gottesdienste feiern**, die mit Bildern und Musik für junge Familien und Kinder ansprechend sind.
- Unsere Kirchengemeinde soll in aller Vielfalt weiter gedeihen. Kinder, Jugendliche, Familien und Senioren sollen im **Miteinander und Füreinander in Liebe verbunden** sein. Die Kirchengemeinde soll ein Ort sein, an dem Spaß, Sport und Spiel ebenso ihren Platz haben wie Glaubenskurse, Gesang und Gottesdienste.

Auch in Zukunft soll die Gemeinde Menschen aller Generationen offenstehen. Gottesdienste, vielfältige Angebote und unterschiedliche Aktivitäten sollen Jung und Alt in beiden Gemeindezentren (Geilenkirchen und Tevenen) ansprechen. Die Liebe Gottes und Nächstenliebe sollen in der Gemeinde erlebbar sein. Die Kirchengemeinde will in Zukunft allen Menschen die Teilhabe am Gemeindeleben ermöglichen. Freiräume für neue Formen und Initiativen des Gemeindelebens bleiben erhalten.

Neben dem Erhalt der wesentlichen Aufgaben der Gemeindearbeit (Gottesdienst, Diakonie, Feste und Feiern) bietet eine **Schwerpunktsetzung im Bereich Bildung, Kinder- und Jugendarbeit** die Möglichkeit, die Zukunft der Gemeinde aktiv zu gestalten und die bereits bestehenden Bereiche weiter zu entwickeln.

„Ich bin  
vergnügt, erlöst,  
befreit.“

Reformation  
Im Rheinland  
Seit 1517

# 2. Baubegehung

## KF-VO §30 Baubesichtigungen

( 1 ) Vor Aufstellung des Haushalts sind in jedem Jahr sämtliche Gebäude, ihre Ausstattungsgegenstände, die dazu gehörenden Einrichtungen und Anlagen zu besichtigen; soweit erforderlich, sind Sachverständige hinzuzuziehen. Diese Besichtigung muss beim Freiwerden von Dienst- oder Mietwohnungen durchgeführt werden.

( 2 ) Das Ergebnis der Besichtigung ist dem Leitungsorgan vorzulegen. Dieses hat beschlussmäßig Stellung zu nehmen.



## 2. Baubegehung

- Termine
- Teilnehmerkreis
- Dokumentation
- Auswertung der Begehung
- Prioritäten festlegen
- Weitergabe des Protokolls an die Verwaltung
- Besonderheiten Orgel/ Glocken

# 2. Baubegehung Checkliste

## Wertung der Dringlichkeit

### Dringlichkeitsstufe 1

Unaufschiebbare Arbeiten zur sofortigen Beseitigung eines gefährdenden Zustandes oder zur Wiederherstellung der Nutzbarkeit eines Gebäudes.

### Dringlichkeitsstufe 2

Dringende Bauunterhaltungsmaßnahmen, durch deren Unterlassung wesentliche Nachteile entstehen können, insbesondere dringende Arbeiten zum Abwenden von Gefahren und zur Erhaltung der Substanz oder der Benutzbarkeit.

Bauunterhaltungsmaßnahmen, die aus baurechtlichen oder rechtlichen Gründen innerhalb eines Jahres ausgeführt werden müssen.

### Dringlichkeitsstufe 3

Bauunterhaltungsmaßnahmen, die ohne wesentliche Nachteile um zwei bis drei Jahre aufgeschoben werden können.

### Dringlichkeitsstufe 4

Wünschenswerte Maßnahmen.

Die Baubegehung wurde am \_\_\_\_\_ durchgeführt.

Das Presbyterium der Ev. Kirchengemeinde \_\_\_\_\_

Mitglied \_\_\_\_\_ Mitglied \_\_\_\_\_

Die/der Vorsitzende/r \_\_\_\_\_

„Ich bin  
vergnügt, erlöst,  
befreit.“

Informationen:  
Im Kirchenland:  
Seit 1970

Protokoll zur Baubegehung am _____  <input type="radio"/> Pfarrhaus  <input type="radio"/> Kirche  <input type="radio"/> Gemeindehaus  <input type="radio"/> _____ (sonstiges)					
<b>1. Außenanlagen</b>		Dringlichkeit			
Hinweis: Im Hinblick auf Verkehrssicherungspflicht ist Handlungsbedarf gegeben!		1	2	3	4
1.1	<b>Wege und Plätze</b>				
1.1.1	Belag/Pflasterung ohne Unfallstellen?				
1.1.2	Wasserablauf gewährleistet?				
1.1.3	Einläufe frei geräumt/gewartet?				
1.1.4	Treppen verkehrssicher begehbar?				
1.1.5	Geländer stabil und in ausreichender Höhe?				
1.1.6	Böschungsmauern kipppgefährdet?				
1.1.7	Einfriedung (einschl. Tore) funktionierend?				
1.2	<b>Beleuchtung</b>				
1.2.1	Leuchtstärke ausreichend?				
1.2.2	Leuchtmittel vorhanden/in Ordnung?				
1.3	<b>Bepflanzung</b>				
1.3.1	Allgemeiner Zustand der Grünanlagen ansprechend?				
1.3.2	Gehölzschnitt erforderlich?				
1.3.3	Gefahren herabfallender Äste ersichtlich?				
<b>2. Außenfassade (einschl. Fenster)</b>		Dringlichkeit			
Hinweis: Bei Zweifeln über die ausgehenden Gefahren Bauberatung oder andere Fachleute hinzuziehen!		1	2	3	4
2.1	Aufsteigende Feuchtigkeit erkennbar (Ausblühungen, Feuchtehorizont)?				
2.2	Natursteinelemente verwittert (absanden/abschälen)?				
2.3	Steinschlaggefahr durch sich lösende Steinteile?				
2.4	Stoßfugen schadhaft (z.B. Frostabsprengungen)?				
2.5	Mauerwerk schadhaft (lose oder fehlende Steine, Frostabsprengungen)?				
2.6	Haftung des Putzes in Ordnung (Hohlstellen abklopfen)?				
2.7	Rissbildung in der Fassade?				
2.8	Zustand des Anstrichs in Ordnung (Haftung, Veralgung, etc.)?				
2.9	Freiliegende Stahlarmierung in Betonflächen sichtbar?				
2.10	Fachwerkständerwerk verwittert (v.a. in Bodennähe)?				
2.11	Faulende Holzteile an Fenstern, Klappläden, etc.				

# 3. Maßnahmen

- Planung der Maßnahme
- Beteiligte
  - Mitglieder Bauausschusses
  - Architektin
  - Bausachverständige
  - Denkmalpfleger
  - Bauberatung Landeskirche
- Finanzierung der Maßnahme

# 3. Maßnahme

Finanzierungsmöglichkeiten:

- Gemeinde
- Kirchenkreis
- Stiftungen
- Spenden

# 3. Maßnahme Bsp. Finanzierung

## Ev. Marktkirchengemeinde Neuwied

Marktkirche Neuwied direkt an  
einer der Hauptverkehrsstraßen in  
West-Ost-Richtung durch die City;  
gegenüber dem Eingang zur  
Fußgängerzone

Gerüstbanner: Brot für die Welt

Format der Gesamtfläche:

ca. 10 x 16 m

Format der Darstellung:

ca. 10 x 10 m

Zeitraum:

August 2016 – Januar 2017



„Ich bin  
vergnügt, erlöst,  
befreit.“  
Reformation.  
Im Rheinland.  
Seit 1517.

# 3. Maßnahme Bsp.Finanzierung

**Ev. Marktkirchengemeinde  
Neuwied**

Engerser Str. / Ecke Marktstraße;  
direkt gegenüber dem Eingang zur  
Fußgängerzone

Gerüstbanner: Lutherjahr 2017

Format: ca. 12 x 16 m (B x H)

Zeitraum: August 2016 – Januar  
2017



„Ich bin  
vergnügt, erlöst,  
befreit.“

Reformation.  
Im Rheinland.  
Seit 1517.

# 3. Maßnahme

- Genehmigung
  - Kommunale Baugenehmigung
  - Denkmalrechtliche Erlaubnis/Genehmigung
  - Kirchengenehmigung

# 4. Controlling

## Gebäude: Melanchthongemeindezentrum

	A	B	C	D	E	F	G
	Maßnahme	Datum	Beschluss	Status	Bemerkungen	Priorität (hoch,mitte   gering)	geplante Kosten
4	Außengelände MGZ:						
5	Einfriedung der Beetanlage, Rasenfläche einbauen		13.06.2016	erledigt			1.785,35 €
6	Graffiti am MGZ: Entfernung des Graffitis		13.06.2016	Bearbeitung	Nachfrage wg. der Tonfarbe Gold bei Landeskirche		
7	Zaun und Balkongeländer Melanchthongemeindezentrum: - Erweiterung Zaun - Balkkongelände am Kaminzimmer befestigen		18.11.2016 (Eilbeschluss) 12.12.2016	erledigt			1.498,00 €
8	Sanierung der Grundleitung: Grundleitung MGZ/Kita Lumiland mit Wurzelfräse gesäubert		12.12.2016	Arbeiten erledigt, Klärung wg. Kostenüber- nahme	Evtl. teilweise Kostenübernahme durch die Stadt Essen, wg. Verantwortlichkeit für den Wurzeleinwuchs von Bäumen, ist noch in Klärung		1.500,00 €
9	Schaukastenverglasung ausgetauscht			erledigt	Versicherungsschaden		223,07 €
10	Faltschiebewand 12 Elemente ausbauen, kürzen, Rollwagenplatten nachstemmen, Elemente justieren und montieren	07.06.2017		Angebot liegt vor	Angebot nach Baubegehung eingeholt, lt. Herrn Rosin beschädigen die Elemente beim Aufstellen/Verschieben den Boden und die Decke, aus diesem Grund wäre eine kurzfristige Reparatur sinnvoll		1.166,40 €
11	Faltschiebewand ein Element ausbauen, kürzen, Rollwagenplatten nachstemmen, Elemente justieren und montieren	07.06.2017		erledigt	Probearbeiten zur Erstellung des Angebotes s. o., nach Baubegehung		115,66 €
12	Reparatur Eingangstür Pfadfinder	06.06.2017		erledigt	Beauftragung erfolgte nach Baubegehung		666,40 €
13	Fensterfront außen Treffpunkt aufgeplatzte Lasur abgeschliffen, Silikonnaht erneuer, Holz 2-fach lasiert	08.06.2017		erledigt	Zur Ermittlung des Preises für das Angebot, in dem die gesamten Holzfenster im MGZ lt. Baubegehung bearbeitet werden sollen		261,68 €
14	Eingangstür Pfadfinder (Obertürschließer)	08.06.2017		erledigt	Beauftragung erfolgte nach Baubegehung		234,19 €
15	Abflussleitung gereinigt	10.05.2017		erledigt			173,74 €

„Ich bin  
vergnügt, erlöst,  
befreit.“

Informationen:  
Im Klostergarten  
Seit 1970