

B e r i c h t

des Landeskirchenamtes

betr. Gebäudemanagement in den Kirchen(kreis)ämtern und Kirchenkreisen der hannoverschen Landeskirche; Zwischenergebnis und Herausforderungen

Hannover, 16. November 2016

In der Anlage übersenden wir der Landessynode den zweiten Zwischenbericht des Landeskirchenamtes über den Stand des Gebäudemanagements in den Kirchen(kreis)ämtern und Kirchenkreisen der hannoverschen Landeskirche

Das Landeskirchenamt
Dr. Springer

Anlagen

I.**Ausgangssituation und Auftrag**

Auf Initiative des Umwelt- und Bauausschusses der 24. Landessynode waren im Haushaltsplan der Evangelisch-lutherischen Landeskirche Hannovers für die Haushaltsjahre 2013 und 2014 Sondermittel für den "Ausbau eines Gebäudemanagements in den Kirchenkreisen" in Höhe von 5 Mio. Euro je Haushaltsjahr bereitgestellt worden. Die Zielrichtung, mit der diese Mittel den Kirchenkreisen zur Verfügung gestellt werden sollten, wurde

- in den Erläuterungen zum Haushaltsplan formuliert und
- in der Rundverfügung des Landeskirchenamtes K 5/2013 konkretisiert.

Danach sollten die Kirchenkreise

"in den Jahren 2013 und 2014 jeweils als Einzelzuweisung von maximal 4 500 Euro pro Dienstwohnung in einem kirchlichen Gebäude erhalten, wenn sie folgende Bedingungen einhalten:

- *Errichtung einer neuen, zusätzlichen Stelle für einen Gebäudemanager bzw. eine Gebäudemanagerin im zuständigen Kirchenamt,*
- *einschlägige, durch Ausbildung oder Berufserfahrung nachgewiesene Qualifikation der Gebäudemanagerin bzw. des Gebäudemanager für Gebäudestrukturfragen,*
- *Erstellung eines Gebäudebedarfsplanes für den Bereich des Kirchenkreises und eines darauf aufbauenden Investitionsplanes,*
- *Verwendung der restlichen Einzelzuweisung für Bauinvestitionen im Kirchenkreis, vorrangig zur Verbesserung der Wohnqualität in Pfarrhäusern (das Aktenstück Nr. 50 A nennt dazu vorrangig Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs und zur angemessenen Trennung von Amts- und Wohnbereich),*
- *Bericht über die Umsetzung der Planung bis zu einem noch näher zu bestimmenden Zeitpunkt und nach noch näher zu bestimmenden Kriterien der Zielerreichung,*
- *Antragstellung bis zum 31. Dezember 2013; Auszahlung der Mittel Anfang 2014 bzw. (was die Mittel für das Jahr 2014 betrifft) Anfang 2015.*

Das Projekt 'Gebäudemanagement' ist vom Grundsatz auf eine landeskirchliche Mitfinanzierung von vier Jahren ausgelegt.

Die Mittel sind vorrangig für Gebäudemanagement zu verwenden und können nachrangig auch als Eigenmittel des Kirchenkreises bei Investitionsvorhaben eingesetzt werden, die aus anderen Programmen gefördert werden (Neubaumittel, Strukturanpassungsfonds usw.)."

(Auszug aus: Erläuterungen Haushaltsplan 2013/2014; Teilergebnishaushalt Titel 1000-92201 Zweckgebundene Zuweisungen für besondere Fälle - S. 169)

In der Rundverfügung K 5/2013 des Landeskirchenamtes vom 30. April 2013 wurden die Anforderungen konkretisiert, insbesondere hinsichtlich der Fristen für die Vorlage des Gebäudebedarfsplans und der Modalitäten für die Auszahlung.

Angesichts des Umstandes, dass es für die Kirchenkreise eine große Belastung darstellte, innerhalb nur eines Jahres und quasi ohne Vorlaufzeit a) die bereit gestellten Mittel zu beantragen, b) eine neue Stelle zu errichten, c) jemanden neu einzustellen und d) mit dem Gebäudemanagement im Kirchenkreis soweit zu kommen, dass ein Gebäudebedarfsplan vorgelegt werden könnte, wurde die Vorlage eines Gebäudebedarfsplanes um ein Jahr verschoben. Für Ende des Jahres 2013 sollte ein Zwischenbericht und erst zu Ende des Jahres 2014 der beschlossene Gebäudebedarfsplan vorgelegt werden.

Ganz wesentlich für die Möglichkeit, die Entwicklung im Bereich Gebäudemanagement in den Kirchenkreisen ablesen und einordnen zu können, war zuletzt die Bitte, dem Landeskirchenamt über die Umsetzung des Konzepts zu berichten.

II.

Evaluation: Sachstand 2016 zu dem Projekt

"Sondermittel für den Ausbau des Gebäudemanagements im Kirchenkreis"

Antragstellung bis Jahresende 2013

Die Anträge aus den Kirchenkreisen auf Auszahlung der Sondermittel mussten bis zum 31. Dezember 2013 gestellt sein. Mit dem Antrag sollte ein Grundkonzept bzw. ein Zwischenbericht eingereicht werden. Nachdem die Antragstellung bis zum Herbst des Jahres 2013 eher schleppend verlief, eröffnete das Landeskirchenamt in Abstimmung mit dem Landessynodalausschuss die Möglichkeit, Anträge "zur Fristwahrung" zu stellen und die Begründung bzw. den Zwischenbericht nachzureichen. Dadurch gelang es, dass tatsächlich bis zum letzten Tag des Jahres 2013 alle 49 Kirchenkreise Anträge gestellt haben.

Einstellung Gebäudemanager bzw. Gebäudemanagerinnen

Die Intention der Landessynode bei Bereitstellung der Sondermittel war, das Thema "Gebäudemanagement" durch eine neue ausgewiesene Stelle und eine konkrete Person in jedem Kirchenkreis erkennbar zu machen. Dies ist ganz überwiegend gelungen. Bis heute wurde in fast allen Kirchenkreisen ein Gebäudemanager bzw. eine Gebäudemanagerin neu eingestellt oder innerhalb der Organisation umgesetzt. Die Kirchenkreise haben die Position der Gebäudemanagerin bzw. des Gebäudemangers mit Personen unterschiedlicher Professionen besetzt, meistens die Stellen befristet und sehr unterschiedliche Höhen bei der Vergütung gewählt. Bei einem Teil der eingestellten Gebäudemanager bzw. Gebäudemanagerinnen wird ein zusätzlicher Tätigkeitsanteil für Bauaufgaben im Kirchenkreis vorgesehen. Einige Kirchenkreise haben die Aufgaben, die personell im Kirchen(kreis)amt wahrgenommen werden sollten, vorübergehend oder als Projekt an externe Firmen vergeben. Etwa die Hälfte der Kirchenkreise hat außerdem flankierend zu der beruflichen Betätigung der Gebäudemanagerin bzw. des Gebäudemangers einen zusätzlichen Stellenanteil für Verwaltungstätigkeiten (in der Regel durch eine andere Person) geschaffen.

Teilweise hat es erhebliche personelle Fluktuationen im Bereich dieser neu geschaffenen Stellen gegeben, aber allmählich kommt es zu einer Stabilisierung. Im Ergebnis gibt es mit Stand von November 2016 in 49 Kirchenkreisen:

- 48 Stellen (davon 3 vakant, eine Stelle – freies Büro)
- befristet auf 2 Jahre (8 Stellen), 5 Jahre (26 Stellen) oder unbefristet (10 Stellen)
- Stellenumfang 10 Wochenstunden (14), bis zu 20 Wochenstunden (27), bis zu 30 Wochenstunden (2), Vollzeit (3)

Mit der Ausschreibung lag in den Kirchenkreisen in der Regel auch die Aufgaben- bzw. Projektbeschreibung für die Wahrnehmung der Stelle vor; hier gab es spürbare Unterschiede in der Schwerpunktsetzung und den Anforderungen. Der Aufgabenzuschnitt differierte je nach dem Stand, auf dem sich der jeweilige Kirchenkreis zu dem Zeitpunkt in seiner Auseinandersetzung mit dem vorhandenen Gebäudebestand befand.

Die durch die Sondermittel verfügbaren Einzelzuweisungen (aus zwei Haushaltsjahren) wurden vielfach zur Finanzierung von Personalkosten auf fünf Jahre verwendet, sodass die Stellen in der Regel bis zum Jahr 2017 oder 2018 finanziert sind.

Gebäudebedarfsplanung

Die Anforderung, die weitaus am meisten Schwierigkeiten bereitet hat, sowohl bei der Antragstellung im Jahr 2013 als auch bei der Vorlage des Ergebnisberichtes zum Ende des Jahres 2014, war die Gebäudebedarfsplanung.

Das Gros der Kirchenkreise hatte die Stelle einer Gebäudemanagerin bzw. eines Gebäudemanagers erst im Laufe des Jahres 2014 oder gar noch später besetzt. Auch die mit der Rundverfügung K 5/2013 empfohlene Bildung zusätzlicher Gremien im Kirchenkreis, in denen die Interessen aus Stellenplanung, Finanzplanung und Gebäudeplanung mit der Kirchenkreisleitung zusammenfließen ("Querschnittsausschuss"), befand sich 2014 noch im Aufbau. Das führte letztlich dazu, dass "fristgerecht" bis zum Ende des Jahres 2014 nur ein Bruchteil von Gebäudebedarfsplänen vorgelegt werden konnte.

Gleichwohl ist zu verzeichnen, dass in allen Kirchenkreisen die Thematik Gebäudemanagement in Bewegung gekommen ist. Die Intensität der Auseinandersetzung weist allerdings große Unterschiede auf. Während einige Kirchenkreise aufgrund des Impulses durch die Sondermittel mit ersten Schritten der Gebäudeerfassung und Strukturierung begonnen haben, haben andere Kirchenkreise mithilfe des bereits vorhandenen Datenmaterials Methoden und Strukturierungsansätze entwickelt, die in Konzepte umgesetzt werden sollen. Erfreulicherweise haben die weitaus meisten Kirchenkreise bereitwillig den jeweiligen Stand ihrer Überlegungen und die vor Ort gewählten Methoden sowie erste Konzeptionen vorgelegt und erläutert.

Bedingt durch die Vakanz auf der Stelle des landeskirchlichen Gebäudemanagers (zwischen Juli 2014 und März 2016) konnte eine Sichtung und Bewertung der eingereichten und so unterschiedlichen Konzepte und Bedarfspläne bedauerlicherweise nicht zeitnah erfolgen. Das wurde mit Beginn der Tätigkeit der neuen landeskirchlichen Gebäudemanagerin, Frau Winter, zügig nachgeholt. Ausgehend von der Vermutung, dass die konzeptionellen Überlegungen in den Kirchenkreisen nach Vorlage der Berichte im Jahr 2014 weiter entwickelt waren, hatte das Landeskirchenamt die Kirchenkreise in einer Gesamtanfrage im Jahr 2016 um eine Aktualisierung der Sachstände zum Gebäudemanagement gebeten. Hier ist den jeweils Zuständigen in den Kirchen(kreis)ämtern sehr zu danken, dass nochmals Ergänzungen und Unterlagen zur Verfügung gestellt wurden. Das erlaubt letztlich die Erstellung eines Überblicks, der in diesem Aktenstück zum Ausdruck kommt.

Aktuell haben 14 von 49 Kirchenkreisen eine vom Kirchenkreisvorstand und Kirchenkreistag beschlossene Gebäudebedarfsplanung. 35 Kirchenkreise geben an, dass die Bedarfsplanung im Aufbau ist. Das ist, vier Jahre nach dem Beschluss der Landessynode über die Bereitstellung der Sondermittel, eine gute Basis.

Methodische Ansätze im Gebäudemanagement

Die 49 Kirchenkreise haben für den Aufbau ihres Gebäudemanagements unterschiedliche Methoden und Aspekte herangezogen, um eine Struktur, die auf ihren Kirchenkreis passt, zu implementieren. Während zehn Kirchenkreise nach Gebäudetypen vorgegangen sind (Konzept für Pfarrhäuser, für Gemeindehäuser, für Kirchen), haben andere Kirchenkreise Regionen gebildet und in diesen Regionen lokale Schwerpunkte gesetzt (19). Elf weitere Kirchenkreise haben beide Vorgehensweisen (nach Gebäudetypen und nach Regionen) vermischt. Bei neun Kirchenkreisen liegen keine Angaben vor. Zu erwähnen ist noch, dass in manchen Kirchenkreisen das Energiemanagement sehr weit vorangeschritten war und zum Teil dort als Ausgangspunkt für die Bewertung eines kurz- oder langfristigen Verbleibs von Gebäuden im Bestand gedient hat.

In etlichen Kirchenkreisen hingegen steckt das Energiemanagement noch in den Anfängen. Hier sei darauf hingewiesen, dass sowohl hilfreiche Unterstützung für die Implementierung von Energiemanagement als auch die Schulung von gemeindlichen Energiebeauftragten beim Arbeitsbereich Umwelt- und Klimaschutz im Haus kirchlicher Dienste nachgefragt werden können.

EDV-Unterstützung

Für den Bereich Gebäudemanagement hat sich in den Kirchen(kreis)ämtern ein unterschiedlicher Standard und eine unterschiedliche Vorgehensweise hinsichtlich der EDV-Unterstützung für die Gebäudeerfassung entwickelt. Die vom Landeskirchenamt seit Jahren empfohlene Software Archikart, für die das Landeskirchenamt auch Zuschüsse gewährt hatte, ist vielfach angeschafft worden, wird aber nicht überall auch genutzt. Für die Themenbereiche Mieten, Pachten und Erbbaurechte wird das Programm weitgehend eingesetzt. In Ämtern, die sich auf die kaufmännische Buchführung umstellen, wird hingegen auch das dafür verwendete Programm Infoma (Modul LUGM) verwendet. Hier wird aktuell im Landeskirchenamt eine Vorgabe entwickelt, die künftig ein einheitlicheres Vorgehen in den Kirchen(kreis)ämtern ermöglicht.

III.

Zwischenergebnis

- In allen Kirchenkreisen findet eine Auseinandersetzung mit der Thematik Gebäudemanagement statt. Teilweise wurde mit ersten Schritten des Gebäudemanagements begonnen (Gebäudebestandserfassung) oder bereits vorhandenes Datenmaterial wurde zur Entwicklung von Strukturüberlegungen erfolgreich eingesetzt.
- Eine explizit ausgewiesene Stelle für einen Gebäudemanager bzw. eine Gebäudemanagerin ist noch nicht überall fest im Organigramm der Ämter verankert, gewinnt aber zunehmend an Selbstverständlichkeit.
- Es haben sich unterschiedliche Strukturen zur Erstellung der Gebäudebedarfsplanung in den Kirchenkreisen entwickelt. Hilfreich ist die Einbindung der Gebäudemanager und -managerinnen in Beratungs- und Entscheidungsstrukturen der zuständigen Gremien im Kirchenkreis und in den Kirchengemeinden.
- Die Beteiligung der betroffenen Kirchengemeinden in den Kirchenkreisen ist unabdingbar; je strukturierter diese Beteiligung in einem Prozess erfolgt, umso tragfähiger zeigen sich die erforderlichen Entscheidungen für eine Veränderung des Gebäudebestandes.
- Die Landeskirche koordiniert die Tätigkeit der eingestellten Gebäudemanager und Gebäudemanagerinnen der Kirchenkreise im Blick auf einheitliche Methoden und Definitionen sowie sonstigen Fragen, die landeskirchenweit einheitlich geregelt sein sollten. So folgen die Gebäudemanager und -managerinnen regelmäßig und in großer Zahl den Einladungen durch das Landeskirchenamt zum "Gebäudemanagement-Forum". Dieses Forum bietet die Möglichkeit zum fachlichen Austausch, aber immer auch zur Information über bestimmte Sachthemen oder Methoden, die bei der Tätigkeit im Gebäudemanagement in ihrem jeweiligen Bereich helfen.

IV.

Ausblick und Herausforderungen

Aus Sicht des Landeskirchenamtes wäre es unbedingt wünschenswert, wenn Gebäudemanagement als eine dauerhafte Aufgabe in den Kirchenkreisen erkannt und wahrgenommen wird. Die als Steuerungsaufgabe gemäß § 21 a des Finanzausgleichsgesetzes den Kirchenkreisen zugewiesene Aufgabe ist nicht mit der Erstellung eines ersten Gebäudebedarfsplanes abgeschlossen. Vielmehr muss diese einmal getroffene Feststellung in regelmäßigen Abständen überprüft werden, da sich sowohl Gebäudezustände wie auch

Bedarfe, demografische Entwicklungen und Schwerpunktbildungen für inhaltliche kirchliche Arbeit kontinuierlich weiter verändern.

Möglicherweise verändert sich die Aufgabenstellung an einen Gebäudemanager bzw. eine Gebäudemanagerin, wenn – im Anschluss an die Erstellung der Konzepte – Mithilfe und Unterstützung bei der Umsetzung der von den Gremien des Kirchenkreises vorgesehenen Maßnahmen und bei der Fortschreibung des Gebäudebedarfsplanes gefragt sind.

Gebäudebedarfspläne sind unverzichtbar für langfristige Planungen und Umsetzungen in den Kirchenkreisen. Aus ihnen ergeben sich Handlungsanweisungen und Abwägungsvorgaben für Kirchenvorstände und Gremien des Kirchenkreises. Bei Gebäuden, die eindeutig in der Bedarfsplanung enthalten bleiben, müssen Entscheidungen über Art und Umfang ihrer Ertüchtigung bzw. Instandsetzung entwickelt und umgesetzt werden. Die Finanzplanung des Kirchenkreises muss entsprechend diesem Vorgehen angepasst werden.

Der Umwelt- und Bauausschuss der 24. Landessynode hatte gehofft, die Kirchenkreise würden nach ersten positiven Erfahrungen durch die Anschubfinanzierung ihre Gebäudemanager und -managerinnen selbst finanzieren. Nach den derzeit aus den Kirchenkreisen zu vernehmenden Signalen sind die wenigsten Kirchenkreise bereit oder in der Lage, die Kosten für eine dauerhafte Vorhaltung einer Stelle für das Gebäudemanagement zu finanzieren. Zu überlegen ist daher, ob eine nochmalige zentrale Förderung durch landeskirchliche Mittel (zu welchen Bedingungen oder mit welchen konkreten Zielen) in Betracht kommt.

Auf Wunsch aus den Kirchenkreisen wurde im Haushaltsplanentwurf für die Jahre 2017 und 2018 nochmals ein Betrag für den Ausbau des Gebäudemanagements in den Kirchen(kreis)ämtern angemeldet. Weil die Personalkosten überwiegend bis zum Jahr 2017 oder später abgedeckt waren, erfolgt die Einstellung erst für das Haushaltsjahr 2018. Danach ist offen, wie die aus landeskirchlicher Sicht wünschenswerte, dauerhafte Vorhaltung der Fachkompetenz für Gebäudemanagement in den Kirchen(kreis)ämtern sichergestellt oder unterstützt werden kann.

Anlage

Auswertung der K 5/2013 – Gebäudemanagement für den Umwelt- und Bauausschuss

(Stand 13.09.2016)

Gebäudemanager

| Architekt | Ingenieur | Verwaltungsangestellter/-e | Superintendent | Freies Büro | Vakant | Insgesamt |
|------------|-----------|----------------------------|----------------|-------------|----------|------------|
| 27 Stellen | 7 Stellen | 10 Stellen | 1 Stelle | 1 Stelle | 3 Stelle | 49 Stellen |
| 55,10 % | 14,29 % | 20,41 % | 2,04 % | 2,04 % | 6,12 % | 100 % |

| max. 10 Wochenst. | max. 20 Wochenst. | max. 30 Wochenst. | Vollzeit | Keine Ang. | Insgesamt |
|-------------------|-------------------|-------------------|-----------|------------|------------|
| 14 Stellen | 27 Stellen | 2 Stellen | 3 Stellen | 3 Stellen | 49 Stellen |
| 28,58 % | 55,10 % | 4,08 % | 6,12 % | 6,12 % | 100 % |

| befristet max. 2 J. | befristet max. 5 J. | unbefristet | Insgesamt | im Amt | Bauexperten extern für bautechnische Aufnahme in 11 KK |
|---------------------|---------------------|-------------|--------------------------|-----------------------|--|
| 8 Stellen | 26 Stellen | 10 Stellen | 44 Stellen | 48 Stellen | |
| 18,37 % | 57,14 % | 20,41 % | 89,80 % (5 ohne Ang.) | 97,96 % (1 extern) | |

Zusätzliche Sachbearbeitungshilfe

| max. 5 Wochenst. | max. 10 Wochenst. | max. 20 Wochenst. | max. 30 Wochenst. | Vollzeit | Insgesamt |
|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------|------------|
| 7 Stellen | 8 Stellen | 10 Stellen | 0 Stellen | 0 Stellen | 25 Stellen |
| 14,28 % | 16,33 % | 20,41 % | 0 % | 0 % | 51,02 % |

| befristet max. 2 J. | befristet max. 5 J. | unbefristet | Keine Zeitangabe | Insgesamt |
|---------------------|---------------------|-------------|------------------|------------|
| 3 Stellen | 14 Stellen | 4 Stellen | 4 Stellen | 25 Stellen |
| 6,13 % | 28,57 % | 8,16 % | 8,16 % | 51,02 % |

Gebäudebedarfsplan

| Aufbau | Ja - Vorhanden | Insgesamt |
|----------|----------------|-----------|
| 35 Stück | 14 Stück | 49 |
| 71,43 % | 28,57 % | 100 % |

Methodische Aufteilung im Gebäudemanagement

| Gebäudetypen PH, GH, Kirche, ... | Regionen | Gebäudetypen - Regionen | Keine Angaben | Insgesamt |
|----------------------------------|----------|-------------------------|---------------|-----------|
| 10 KK | 19 KK | 11 KK | 9 KK | 49 KK |
| 20,41 % | 38,77 % | 22,45 % | 18,37 % | 100 % |

Energiemanagement

| nein oder keine Ang. | Aufbau | Ja - Vorhanden | Insgesamt | Bemerkung |
|----------------------|---------|----------------|-----------|---|
| 6 KK | 24 KK | 19 KK | 49 KK | Energiemanagement noch stark ausbaufähig! |
| 12,24 % | 48,98 % | 38,78 % | 100 % | |

EDV - Programm

| Grünes Datenkonto | Archikart | INFOMA | Excel | Keine Angaben |
|-------------------|--------------|---------|---------|---------------|
| 2 KK | 17 KK | 5 KK | 6 KK | 21 KK |
| 4,08 % | 34,69 % | 10,20 % | 12,24 % | 42,86 % |
| | 7 Grunddaten | | | |