Bauen in der EKHN ab 01.01.2027 nach der Gebäudekategorisierung

Evangelische Kirche
in Hessen und Nassau

HERAUSFORDERUNGEN NACH DER KATEGORISIERUNG

- Gebäude der Kategorie C belasten den Haushalt der Kirchengemeinden und Nachbarschaftsräume
- Finanzierungsparadigma der letzten Jahrzehnte ändert sich deutlich
- Evangelischer Ort und Gemeindeleben stehen im Spannungsfeld mit der wirtschaftlichen Tragfähigkeit
- Strategische Gesamtbetrachtung des Gebäudebestands der Nachbarschaftsräume unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten erforderlich
- Professionalisierung in Projektentwicklung erforderlich

BERATUNG ZUR GEBÄUDESTRATEGIE NACH DER KATEGORISIERUNG

- Langfristige und nachhaltige Strategie als Basis für Investitions- und Abgabeentscheidungen
- Inhaltliche und Wirtschaftliche und Potentiale stärken
- Begleitung von Entwicklungsprojekten
- Vorschnelle Abgabe unter Wert verhindern

BERATUNG ZUR GEBÄUDESTRATEGIE NACH DER KATEGORISIERUNG

- Freiwilliges Unterstützungsangebot der Kirchenverwaltung für die NBR
- Dienstleistung mit geordnetem Vorgehen in 2 Bausteinen
- Hilfestellung zu geordneter Abfolge von Baumaßnahmen im NBR
- Grundlage bildet Nutzungskonzept des NBR

ZIELSETZUNG GEBÄUDEENTWICKLUNGSKONZEPTE

- Steuerungsinstrument welches die langfristige Entwicklung der Gebäude eines Nachbarschaftsraums festlegt
- Verantwortungsvoller Umgang mit knapper werdendem Bau-Budget und Eigenmitteln
- Steuerungsinstrument für Baumaßnahmen im kirchengemeindlichen Kontext
  > transparente Grundlage für die zeitliche Abfolge der Baumaßnahmen
- Weitere perspektivische Gebäudereduktion kann in Strategie der GEK berücksichtigt werden
- Fortlaufender Prozess der Gebäudeentwicklung auf Nachbarschaftsraumebene

BESTANDSDARSTELLUNG MIT ERGÄNZUNGEN ZUM GBEP

Zielsetzung

- Übersicht des gesamten Gebäudebestandes im NBR
- umfassende Sachstandsbeschreibung auch unter Gesichtspunkt der Finanzierungsverantwortung des NBR

Grundlagen/ Arbeitsmittel

- Gebäude-Steckbrief GSTB_2.0
- NBR-Steckbrief NBSTB_2.0
- Entwicklung Maßnahmenfahrplan in Bearbeitung
- Perspektivisch Entwicklung „Portfolio-Roadmap“

BESTANDSDARSTELLUNG_GEBÄUDESTECKBRIEFE 2.0



Ökonomische Qualität

Einnahmen

Gebäudezuweisung:	29.733,95	Euro
Mieteinnahmen p.a.	-	Euro
sonstige Einnahmen:	-	Euro
Summe Einnahmen	29.733,95	Euro

Ausgaben

tatsächliche Betriebskosten

Heizung	2.025	Euro
Strom	594	Euro
Wasser	-	Euro
Versicherungen	-	Euro
Reinigung	-	Euro
Winterdienst	-	Euro
Hausmeister	-	Euro
Verwaltung	-	Euro
sonstige Ausgaben:	-	Euro

Kennwerte Betriebskosten: - Euro

SERL p.a. Anteil KG / GKG	7.573	Euro
Instandhaltung 1% NHK p.a.	18.546	Euro
Summe Ausgaben	28.738	Euro
Gebäudebilanz	996	Euro

Investitionen

Invest (verg. Jahre)	-	Euro
welcher:		
Invest (geplant)		
welcher:		

Evangelische Kirche in Hessen und Nassau

BESTANDSDARSTELLUNG_NACHBARSCHAFTSRAUMSTECKBRIEFE 2.0



Kirchen			Gemeindehäuser		
Kategorie A	8	Geb.	Kategorie A	1	Geb.
NHK-Wert	15.209.795	Euro	NHK-Wert	1.174.635	Euro
Zeitwert	7.683.847	Euro	**Zeitwert**	892.978	Euro
Kategorie B	-	Geb.	Kategorie B	2	Geb.
NHK-Wert	-	Euro	NHK-Wert	1.321.310	Euro
Zeitwert	-	Euro	**Zeitwert**	828.671	Euro
NHK-Wert C Flächen in K A und B	-	Euro	NHK-Wert C Flächen in GH A und B	402.555	Euro
Einnahmen Kirchen A			**Einnahmen GH A**		
Gebäudezuweisung	58.871	Euro	Gebäudezuweisung	60.121	Euro
Mieteinnahmen		Euro	Mieteinnahmen	4.320	Euro
sonstige Einnahmen	-	Euro	sonstige Einnahmen	-	Euro
Summe Einnahmen:	58.871	Euro	Summe Einnahmen:	64.441	Euro
Ausgaben Kirchen A			**Ausgaben Gemeindehäuser**		
Betriebskosten	9.403	Euro	Betriebskosten	7.798	Euro
Anteil NBR an SERL p.a.	28.168	Euro	Anteil NBR an SERL p.a.	36.912	Euro
Instandhaltung 1% NHK p.a.	102.426	Euro	Instandhaltung 1% NHK p.a.	32.366 €	Euro
Summe Ausgaben:	139.997	Euro	Summe Ausgaben:	77.076	Euro
Gebäudebilanz K Kat. A	- 81.126	Euro	Gebäudebilanz GH Kat. A	- 12.635	Euro
Investitionsbedarf K Kat. A	7.525.948	Euro	Investionsbedarf GH Kat.A	281.656	Euro
Einnahmen Kirchen B			**Einnahmen GH B**		
Gebäudezuweisung	-	Euro	Gebäudezuweisung	12.452	Euro
Mieteinnahmen	-	Euro	Mieteinnahmen	10.200	Euro

Evangelische Kirche in Hessen und Nassau

BESTANDSDARSTELLUNG_MASSNAHMENFAHRPLAN

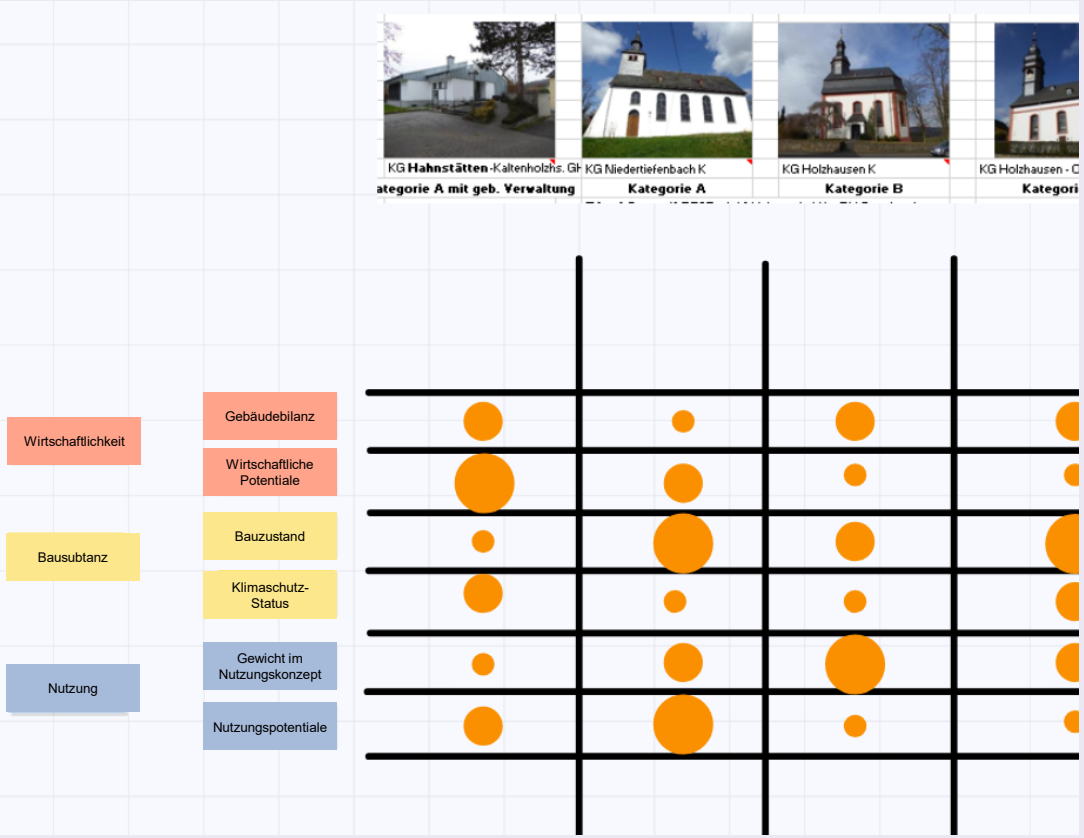
Nachbarschaftsraum Muster **Dekanat Beispiel** Stand 11/2026

Art	Objekt	Kat.	Rang	Bauliche Bedarfe
Kirche	**K-01 Stadt-kirche**	**A**		- Sanierung Fassade und Fenster - Erneuerung Heizungsanlage
Gemeinde-haus	**GH-01 Zentrum**	**A**		- Instands. Sandstein - Machbarkeitsstudie Teilbarkeit Nutzungseinheiten
Gemeinde-haus	**GH-02 Saalbau**	**C**		- Maßnahmen zur Erreichung Klimaschutzziele
Kirche	**K-02 Dorfkirche**	**B**		- Instandsetzung Dach
Pfarrhaus	**PH-01 Pfarrhaus**	**B**		

Ziel:

Übersicht für NBR über geplante und erforderliche Baumaßnahmen im gesamten Gebäudebestand zur Grobeinschätzung Investitionsbedarf

ANALYSE UND GROB-POTENTIALBETRACHTUNG



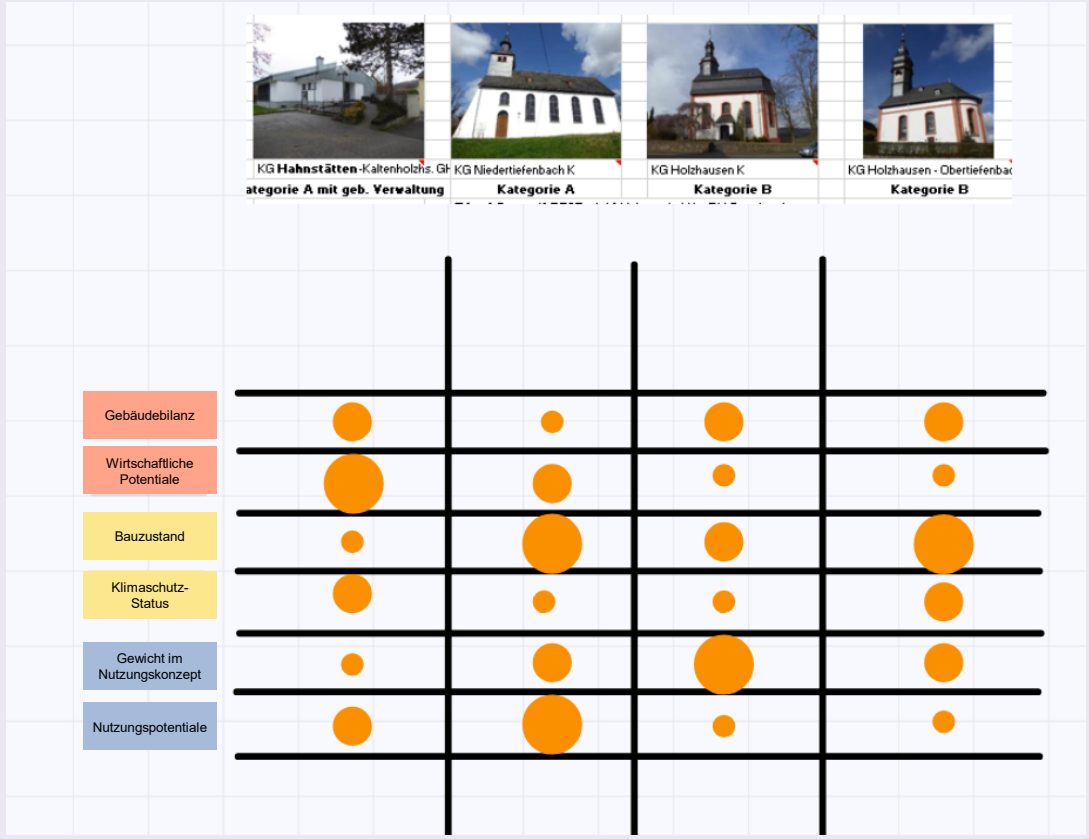
- Betrachtung unter 3 Analyseaspekten:

  wirtschaftliche Aspekte
  - Gebäudebilanz
  - Potentiale Grundstück und Gebäude zur wirtschaftlichen Entwicklung

  bauliche Aspekte
  - Baubedarf, Zustand und Qualität Gebäude
  - Zustand Gebäudetechnik, Einschätzung Bedarfe zur Erreichung Klimaschutzziele

  Nutzungsaspekte
  - Bedeutung des Gebäudes für ev. Arbeit und Präsenz vor Ort > Nutzungskonzept NBR
  - Potential zur Nutzungsanreicherung/ Nutzungsverbesserung

ANALYSE UND GROB-POTENTIALBETRACHTUNG



- Einordnung der Gebäude in „Zukunftsobjekte“, „Entwicklungsobjekte“, Halteobjekte“, Abgabeobjekte“
- Abgleich Finanzkraft NBR mit erforderlichem Investaufwand für Zukunftsobjekte



ENTWURF „PORTFOLIO ROADMAP“ U. MAßNAHMENFAHRPLAN

Nachbarschaftsraum Muster | **Dekanat Beispiel** | **Region Süd** | Stand 11/2026 | **Status: GEK beschlossen | übergabefähig**

Art	Objekt	Kat.	Typ	Objektstrategie	Bauliche Ziele	Rang	Ansprechpartner	weitere Schritte	Kostenstatus	2026/27	mittelfristig	langfristig
Kirche	**K-01 Stadt-kirche**	**A**	↑	**Als zentralen Standort erhalten und funktional stärken**	- Instandsetzungsmaßnahmen Gebäudehülle + Haustechnik - Ziele Klimaschutzplan erreichen - Barrierefreiheit herstellen	**1**	**Regionale Kirchenarchi-tekten**	- Sanierung Fassade und Fenster - Erneuerung Heizungsanlage	●●●● ●●●○			
Gemeinde-haus	**GH-01 Zentrum**	**A**	↑	**Nutzungen konzentrieren, Flächen bündeln und weiterentwickeln**	- Instandsetzungsmaßnahmen Gebäudehülle - Separate Nutzugseinheit schaffen		**Gebäude-entwicklung**	- Instands. Sandstein - Machbarkeitsstudie Teilbarkeit	●●○○ ●○○○			
Gemeinde-haus	**GH-02 Saalbau**	**C**	↓	**Baulast beenden**	- Vermarktung/ Erbbaurecht vorbereiten	**1**	**Liegen-schaften**	- Wertermittlung	●○○○			
Kirche	**K-02 Dorfkirch e**	**B**	→	**Substanziell sichern und später neu bewerten**	- Instandsetzungsmaßnahmen Gebäudehülle	**2**	**Regionale Kirchenarchi-tekten**	- Instandsetzung Dach	●●○○			
Pfarrhaus	**PH-01 Pfarrhaus**	**B**	↔	**Dritt- oder Mehrfachnutzung entwickeln und Einnahmen stabilisieren**	Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	**3**	**Gebäude-entwicklung**	Beauftragung Machbarkeitsstudien				

KIRCHENVORSTANDSWAHLEN IN DER EKHN 2027

Zeitschiene in 2027

- Onlinewahlen vom 26.April bis 23. Mai 2027
- Wahlsonntag am 06. Juni 2027
- Einführung der gewählten Kirchenvorstandsmitgliedern September 2027
- Konstituierende Sitzungen im September 2027

VORBEREITUNG GEK UND PILOTEN IN 2027

Zeitschiene GEK in 2027

- Piloten in 2027
    - Auswahl der freiwilligen Piloten in 2026
    - priorisierte Bearbeitung Datengrundlage und Steckbriefe
    - Erstellung Maßnahmenfahrplan
    - Erarbeitung Nutzungskonzept im NBR, falls noch nicht vorhanden
    - Erarbeitung Objektstrategie für NBR
    - Werkstattabend
    - Konzeption von Baumaßnahmen in kirchlicher Nutzung
    - Projektentwicklung von nicht mehr kirchlich oder nur teilweise kirchlich genutzten Gebäuden mit Kommunen, katholischer Kirche, Diakonie und Dritten
- Aufbau Website, Vorstellung in Sprechstunden