

Bauen mit dem Sanierungsgesamtplan.

26.06. + 01.07.2025 | „Bauen mit dem SGP“
www.ekiba.de



„Neues Bauen“ in der badischen Landeskirche

Um unsere Kirche in allen Aspekten und Facetten zukunftsfähig zu machen, gestalten wir den Transformationsprozess ekiba2032 stetig weiter.

Äußere Bedingungen für die Transformation bilden die drei Bereiche **Vermögen und Finanzen, Bauen und Klimaschutz**.

Ziel ist eine kraftvolle, menschnahe und zukunftsorientierte Kirche.

Vielen Dank, dass Sie diesen Weg gemeinsam mit uns gestalten!

Heute geht es um:

01

Neues Bauen, allgemein.

Der Weg zum Sanierungsgesamtplan.

02

Neues Bauen, wie geht das?

Umsetzung des Sanierungsgesamtplans.

Sanierungsgesamtplan.

Neues Bauen, allgemein.

Sanierungsgesamtplan (SGP).

Das zentrale Instrument zur Ressourcensteuerung im Bauen.



- Rückgang von **Einnahmen**
- Steigende **Betriebskosten**

- Bestehender **Handlungsbedarf** / Sanierungstau
- Rechtl. Vorgaben / **Zeithorizont**
- Rechtl. Vorgaben / **CO₂-Neutralität**

- **Veränderte und neue Bedürfnisse**
- **Wandel und Transformation**
- Räume für **Innovation**

Notwendig ist eine übergeordnete Planung > **Bauen mit SGP!**

SGP.

Gemeinsam mit allen und für alle.



wertschöpfend.

unsere grünen Standorte werden fit für die Zukunft gemacht > **strategisch.**

solidarisch.

gemeinsame Aufgaben und Ziele erfordern eine breite Mittelverteilung > **fair.**

bedarfsgerecht.

individuelle Bedürfnisse und angemessene Gestaltung > **so viel wie nötig.**

proaktiv.

konkrete Ansprache und gemeinsam definierte Maßnahmen > **ermöglichen.**

SGP.

Grundlagen der Gesamtplanung.

Nach Abschluss des Gebäudestrategieprozesses („Gebäudeampel“) sind **859 Gebäude** grün bzw. hellgrün klassifiziert worden:

- 385 Kirchen
- 154 Gemeindehäuser und Gemeindezentren
- 320 Pfarrhäuser (über aktuellen Klassifizierungsprozess)



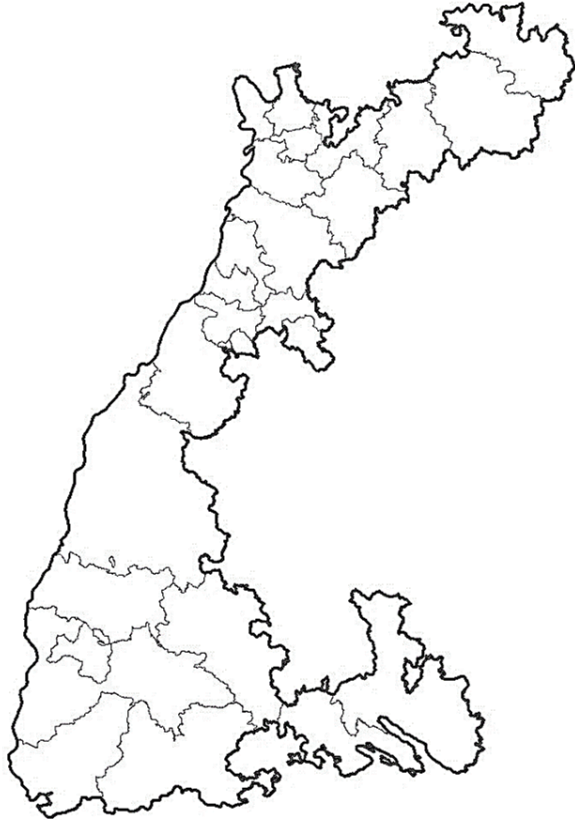
Grundlage der Gesamtplanungsplanung ist eine **einfache Rechnung**:

rd. 800 zu sanierende Gebäude ÷ 16 Jahre = 50 Gebäude pro Jahr ÷ 24 Kirchenbezirke =
2-3 Gebäude pro KBZ und Jahr

**16 Jahre werden in 4 Etappen von jeweils 4 Jahren eingeteilt,
es gibt 4 Konvois!**

SGP.

Der Weg zur Gesamtschau.



- Listung aller grünen Gebäude jeweils nach Kirchenbezirk > **19 Bezirkslisten.**
- Bewertung nach **objektiven Kriterien** > „automatisches“ Punktesystem.
- Ergänzungen durch **fachliche Kenntnis** > Bezirksarchitekten / VSA-Architekten und Finanzen.
- Gesamtschau von 19 Bezirkslisten > **SGP als Entwurf.**
- Vorstellung einer ersten „Listung“ > **19 Bezirksempfehlungen.**
- Kirchenbezirke gaben **Rückmeldung** > Prioritäten, Bedarfe und Wünsche vor Ort.
- Änderungswünsche wurden geprüft > Kirchenbezirk erhielt **Bestätigung** oder eine nochmalige Abstimmung fand statt.
- Kirchenbezirk fasste **Beschluss** zum Konvoi.
- Anpassungen wurden in die Gesamtschau übernommen > **finaler SGP.**
- **Evaluation** der Planung/Umsetzung, alle 2 Jahre.

SGP.

Zusammenhänge und Aufbau.

19 Bezirkslisten

ABX	EMD	MGL	SKP
BBR	HOR	MOS	UES
BEK	KAL	NEB	VIL
BHS	KNZ	NGE	WER
BRB	KRG	ORT	

regelmäßige Kommunikation



1 Sanierungsgesamtplan*

EKIBA Sanierungs- gesamtplan	MAS
	HDS
	KAS
	PFS
	FRS

* Stadtkirchenbezirke planen selbstständig, Gebäude werden im Sanierungsgesamtplan jedoch abgebildet.

SGP.

Wichtig für Planung und Umsetzung.



- **Kenntnis** aller Verantwortlichen über das „neue Bauen“, landeskirchliche Baubehilfe steht innerhalb von Zeitfenstern (4 x 4 Konvois) zur Verfügung.
- Empfehlung bzw. **Verständigung** auf Gebäude und Maßnahmen jeweils in Etappen (Konvoi) mit Beschluss des BKR.
- Proaktive **Aufforderung** der Gebäudeeigentümerinnen durch den EOK, Maßnahmen zu planen und durch den EOK genehmigen zu lassen.
- **Antrag** soll innerhalb des vorgesehenen Zeitfensters gestellt und durch den EOK genehmigt werden (Umsetzung kann auch danach erfolgen).
- Planungen und **Voruntersuchungen** können, mit Blick auf das vorgesehene Zeitfenster, frühzeitig in die Wege geleitet werden.
- Die Bausachverständigen der **VSA's** bzw. Dienstleistungszentren und des EOK unterstützen bei Planung und Umsetzung.
- „**Tausch**“ von Projekten nach Abstimmung mit Bezirk und EOK möglich.

SGP.

Schema: Bauen nach SGP.

Beispielbezirk:

18 grüne/hellgrüne Gebäude

2 Gebäude ohne Handlungsbedarf

= 16 Gebäude bis 2040

= 4 Gebäude pro Konvoi

KONVOI 1
bis Ende 2027



KONVOI 2
bis Ende 2031

KONVOI 3
bis Ende 2035

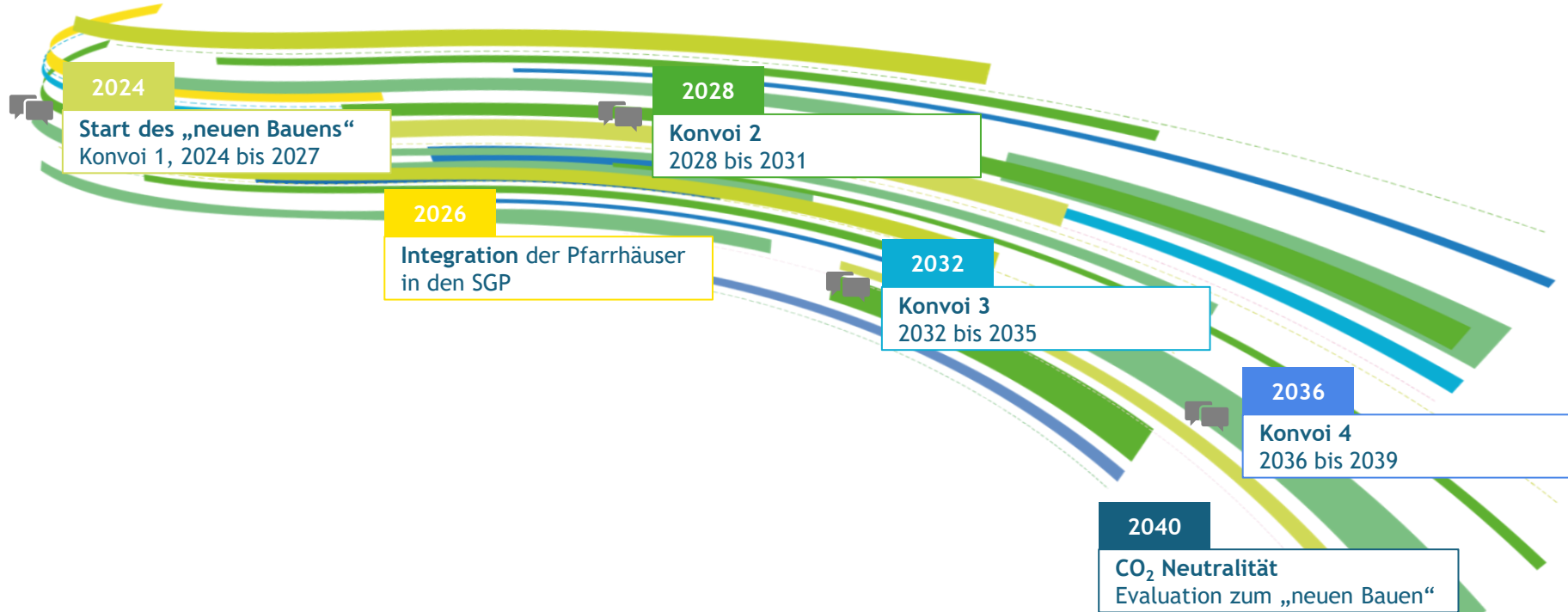
KONVOI 4
bis Ende 2039

„ohne Bedarf“
bis Ende 2040

Konvoi	Kosten	Maßnahmen	Gebäude	Ort
1.01	€	Heizungstausch, Barrierefreiheit, Fenster	Gemeindehaus	Musterheim
1.02	€	Heizungstausch	Kirche	Seeligdorf
1.03	KNUT	Bänke vorhanden	Kirche	Hausen
1.04	€€€	Heizungstausch, Dachsanierung, Sanitär	Gemeindezentrum	Kirchstadt
2.01	€€	Heizungstausch, Sanitär Elektrik	Gemeindehaus	Heimatdorf
2.02	KNUT	keine Bänke vorhanden	Kirche	Betstadt
2.03	€€	Dachsanierung	Kirche	Musterdorf
2.04	€	Raumheizung erforderlich	Kirche	Ortsteil
3.01	€€	Bänke vorhanden > KNUT, Statik und Denkmalschutz	Kirche	Neustadt
3.02	KNUT	Bänke vorhanden	Kirche	Wohnort
3.03	€€€	Dach- und Fassaden-sanierung inkl. Fenster	Gemeindehaus	Stadtstadt
3.04	€€	Innensanierung, Pelletheizung vorhanden	Gemeindehaus	Bergdorf
4.01	KNUT	keine Bänke vorhanden	Kirche	Dorfdorf
4.02	€€	Heizungstausch > Ensemble mit PH	Gemeindehaus	Musterlingen
4.03	€€	Dachsanierung	Gemeindehaus	Talheim
4.04	€€€	KNUT und Innensanierung	Kirche	Bibelbach
5.00	-	...gut in Schuss. PV und WP vorhanden	Gemeindehaus	Gebäudeheim
5.00	-	Neubau aus 2024	Gemeindehaus	Ingingen

SGP.

Zeitstrahl zur Umsetzung bis 2040.



 Konvois werden immer frühzeitig mit allen Beteiligten beraten und abgestimmt!

Sanierungsgesamtplan.

Neues Bauen, wie geht das?

SGP.

„Wir sind im Konvoi... was nun?“

Starten!

Die Kirchengemeinden erhalten ein motivierendes und aufforderndes Schreiben, dass ihr Gebäude zur Sanierung vorgesehen ist und mit dem Projekt begonnen werden kann. Ziel ist es, innerhalb des geplanten Zeitfensters/Konvois eine landeskirchliche Baugenehmigung zu erhalten!

Ziel.

- eine genehmigungsfähige Planung erstellen
- die kirchenaufsichtliche Genehmigung beantragen und erhalten
- die reservierte Baubeihilfe der Landeskirche abrufen

Danach.

- das Gebäude entsprechend zu sanieren



Start!

SGP.

„Wir sind im Konvoi... wie geht es los?“

Vorbereiten.

Die Kirchengemeinden überlegen, was sie mit einem konkreten Projekt erreichen können und wollen. Weitere wichtige Vorbereitungen betreffen die personellen und monetären Ressourcen der Gemeinde!

Nutzungsprofil.

- zukunftsfähig
- bedarfsgerecht - auch mit Blick auf den Kooperationsraum!

Strukturen & Ressourcen & Verantwortung.

- Personen (Fachkenntnis in der Gemeinde, Helfende, etc.)
- Bauausschuss, Öffentlichkeitsarbeitsausschuss, ...
- Eigenmittel, ggf. auch durch Verkäufe
- Drittmittel (Förderungen durch Kommune, Land, Bund?)
- Fundraising und Öffentlichkeitsarbeit
- Kooperationspartner
- Ggf. Ausweichquartiere



SGP.

„Wir sind im Konvoi... wer hilft uns?“

Beratung und Unterstützung.

Die Kirchengemeinden wenden sich über die Serviceämter an ihre/n Bezirksarchitekt:in mit dem Ziel, beraten und begleitet zu werden, um eine genehmigungsfähige Planung für ihr Projekt zu erstellen.

Die Gebäude sollen

- wirtschaftlich
- zweckmäßig
- klimaneutral

saniert und gestaltet werden!



SGP.

„Wir sind im Konvoi... was müssen wir unbedingt beachten?“

Entwickeln.

Unterstützt von den Bezirksarchitekt:innen vereinbaren Kirchengemeinden, Serviceämter und der Evangelische Oberkirchenrat einvernehmlich die Rahmenbedingungen und Grundlagen für das Projekt.

Rahmenbedingungen.

- Nutzungskonzept
- Finanzierung und Finanzrahmen
- Festlegung des Umfangs der Bau- oder Sanierungsmaßnahme
- Planungsverfahren und -beteiligte

Grundlagen.

- ggf. liegenschaftliche Fragen
- ggf. Gutachten und Voruntersuchungen



SGP.

„Wir sind im Konvoi... was müssen wir noch bedenken?“

Planen.

Die Kirchengemeinden beauftragen geeignete Architektur- bzw. Planungsbüros mit der Ausarbeitung einer Planung.

Planungsinhalte (je nach Erfordernis):

- Gebäudeplanung / Sanierungskonzept
- Statik und Bauphysik
- Wärmeplanung / Energieversorgung
- Photovoltaik und Gebäude-Energie-Gesetz

- Brandschutz
- Denkmalschutz
- Artenschutz
- Barrierefreiheit
- Mobilität



Vorplanungen werden auf die Projektkosten angerechnet!

SGP.

„Wir sind im Konvoi... und haben ein Zwischenziel erreicht!“

Genehmigung.

Wenn die Planung inkl. Kosten vorliegt, beantragen Kirchengemeinden über die Serviceämter die Genehmigung durch den EOK (im digitalen Baugenehmigungsworkflow)! Nach der kirchenaufsichtlichen Genehmigung braucht es noch einen Beschluss des Kirchengemeinderates (KGR).

Bestandteile der Genehmigung.

- baufachliche Stellungnahme
- Finanzierungsplan des EOK

> **Annahme und Beschluss durch den KGR**

Wichtig nach der Genehmigung.

- Anmeldung von Abweichungen (z.B. Mehrkosten)
- Änderungsanzeige / Nachgenehmigung



SGP.

„Wir sind im Konvoi... und jetzt geht es tatsächlich los!“

Bauen.

Nutzungskonzept, Projektbeschreibung, Voruntersuchungen, Planung, Finanzierungsplan, baufachliche Stellungnahme und der Beschluss Ihres Leitungsgremiums bilden die Grundlagen und den Rahmen zur Umsetzung.

Die Kirchengemeinde ist Bauherrin!

- Vergabe von Bauaufträgen
- ggf. Entscheidungen im Bauablauf
- Controlling durch die Kirchengemeinde
- Abnahmen durch die Kirchengemeinden



SGP.

„Wir sind im Konvoi... und wenn wir dann fertig sind?“

Einweihung.

Der große Tag ist da und das Gebäude wird wieder genutzt. Neben der Freude über das Erreichte und der erneuten Ingebrauchnahme gilt es jedoch auch, das Projekt richtig abzuschließen.

Projektabschluss.

- Feiern
- Öffentlichkeitsarbeit
- Abrechnung / Mitteilung zu Gesamtkosten (Kostenfeststellung)

Ingebrauchnahme.

- Unterweisung / Einweisung
- Überwachung der Gewährleistung
- Monitoring
- Erfolgskontrolle



SGP.

„Wir sind im Konvoi (bzw. wir sind noch nicht im Konvoi)... was ist, wenn etwas dazwischen kommt?“

Anpassen.

Änderungen der Gesamtplanung sind immer auch möglich... wenn nötig! Dies kann vielerlei Gründe haben:

- ein Projekt kann (noch) nicht umgesetzt werden (Vakanzen, Kostensteigerungen, Konzeptänderung, etc.)?
- ein Projekt (aus einem späteren Konvoi) muss schneller umgesetzt werden (Havarie, Verkehrssicherheit, etc.)?

Flexibilität.

- Konvois stehen fest, können sich aber ändern
 - > Tausch von Projekten und Maßnahmen
 - > Nachrücker vorbereiten
- möglichst ähnlicher Kostenrahmen („wertgleich“, gemäß der €-Symbolik)

Wichtig.

- Abstimmung und Beschlüsse durch den Bezirkskirchenrat und den EOK
- Abgleich und Ausschöpfen der Baubeihilfe



Unser Ziel ist es, möglichst viele Gebäude zu sanieren!!!



Danke!

Haben Sie noch Fragen?

manuel.pfoehler@ekiba.de
0721 9175 894

www.ekiba.de/infothek/gebäude&bauen

