



Anlage zum Protokoll der AG Immobilien (online) vom 18.9.2024

Orientierungs- und Einflusswerte für den Bedarf kirchlicher Gebäude des Gemeindelebens in der EKvW 2025–2035–2045

Stand/Überarbeitung: 10.3.2025 B–K–D (Lippold/ Meier)



Übersicht:

- 1. Einflussgrößen: Kirchengemeinde und Planungsraum, Stand 2024**
Gemeindeglieder, Pfarr- und IPT-Stellen 2024 –2035–2045
 - 2. Standorte der Gebäude des Gemeindelebens im Planungsraum**
Kirchen, Gemeindezentren und Gemeindehäuser, ein Beispiel
 - 3. Gebäudegrößen: Gottesdienst- u. Gemeinderäume im Verhältnis zur Gemeindegliederzahl**
Orientierungswerte für 2024, 2035 und 2045, Beispiel und Erläuterungen
 - 4. Gebäudenutzung**
Orientierungswerte für Gottesdiensträume, Gemeinderäume, Beispiel und Erläuterungen
 - 5. Gebäudekosten**
Orientierungswerte für jährliche Gebäudebewirtschaftung, Gebäude–Personalkosten, Beispiel
-
- A. erste Orientierungshilfen für Kirchengemeinden**
 - B. Ablaufplan**

2. Übersicht Gebäude im Planungsraum (Kirchen, Gemeindezentren, Gemeindehäuser)

Beispiel ein Planungsraum A-B:

2 Kirchengemeinde A und B bilden den Planungsraum A-B mit insgesamt 15.000 Gemeindegliedern

2024	Planungsraum A - B 15.000 Gemeindeglieder 5,0 Pfarrstellen 0,0 IPT	Baudenkmal	Gottesdienststätten	Kirchen	Gemeindezentren	Gemeindehäuser
		4	5	3	2	3

2024	Ev. Kirchengemeinde A 7.500 Gemeindeglieder 2,5 Pfarrstellen 0,0 IPT	Baudenkmal	Gottesdienststätten	Kirchen	Gemeindezentren	Gemeindehäuser
		2	3	2	1	2
Standort	Gebäudenname	Adresse	Baujahr			
A-Stadt						
	Christuskirche	Allee 1	1890	D	1	1
	Gemeindehaus A-Stadt	Allee 2	1960			1
A-Dorf						
	Gemeindezentrum A-Dorf	Dorfstr.1	1970		1	1
A-Weiler						
	Lukaskirche	Lukasstr.1	1965	pD	1	1

2024	Ev. Kirchengemeinde B 7.500 Gemeindeglieder 2,5 Pfarrstellen 0,0 IPT	Baudenkmal	Gottesdienststätten	Kirchen	Gemeindezentren	Gemeindehäuser
		2	2	1	1	1
Standort	Gebäudenname	Adresse	Baujahr			
B-Stadt						
	Johanniskirche	Kirchplatz 1	1350	D	1	1
	Gemeindehaus B-Stadt	Kirchplatz 1	1970			1
B-Dorf						
	Gemeindezentrum B-Dorf	B-Dorfer Str.1	1970	D	1	1

3. Gebäudegrößen: Gottesdienst- u. Gemeinderäume im Verhältnis zur Gemeindegliederzahl

Als Orientierungswerte konnten bisher folgende Gottesdienst- und Gemeinderaumflächen je Gemeindeglied angesehen werden:

bis 2024	Gottesdienstraum Fläche	0,075 m ² /G	für die Zukunft zu hoch
	Gemeinderaum Fläche	0,100 m ² /G	
	insgesamt	0,175 m ² /G	

Nachhaltige Gebäudekonzeptionen müssen 10 bis 20 Jahre in die Zukunft blicken! Mit Rückgang der Gemeindeglieder bis 2035 um ca. 30% sinkt der Orientierungswert – bezogen auf die heutige Gemeindegliederzahl – insgesamt auf 0,12m²/G

bis 2035	Gottesdienstraum Fläche	0,050 m ² /G	zeitweise zu finanzieren
	Gemeinderaum Fläche	0,070 m ² /G	
	insgesamt	0,120 m ² /G	

Mit Rückgang der Gemeindeglieder bis 2045 um 50% halbiert sich auch der Orientierungswert – bezogen auf die heutige Gemeindegliederzahl – auf:

bis 2045	Gottesdienstraum Fläche	0,040 m ² /G	langfristig zu finanzieren
	Gemeinderaum Fläche	0,050 m ² /G	
	insgesamt	0,090 m ² /G	

Daher sollten diese letzten Orientierungswerte schon heute angesetzt werden.

*Gottesdienstraum Fläche: nur Erdgeschoss des Gottesdienstraums ohne Emporen

*Gemeinderaum Fläche: nur Gemeinde-, Jugend- und Büroräume ohne Küchen, Sanitär, Verkehrs- und Funktionsflächen

Gebäudegrößen: Gottesdienst- u. Gemeinderäume im Verhältnis zur Gemeindegliederzahl

Beispiel Planungsraum A-B

2024 Planungsraum A-B 15.000 Gemeindeglieder 5,0 Pfarrstellen	Gottesdienstraum Fläche			Gemeinderaum Fläche		
	5	1.250 m ²	m ² je Gem.gl. 0,083 m ² /G	4	1.660 m ²	m ² je Gem.gl. 0,111 m ² /G

Ev. Kirchengemeinde A 7.500 Gemeindeglieder 2,5 Pfarrstellen	Gottesdienstraum Fläche			Gemeinderaum Fläche		
	3	800 m ²	m ² je Gem.gl. 0,107 m ² /G	2	810 m ²	m ² je Gem.gl. 0,108 m ² /G

A-Stadt						
A-1	Christuskirche	1	450 m ²			
A-2	Gemeindehaus A-Stadt			1	450 m ²	
A-Dorf						
A-3	Gemeindezentrum A-Dorf	1	150 m ²	1	300 m ²	
A-Weiler						
A-4	Lukaskirche	1	200 m ²		60 m ²	

Ev. Kirchengemeinde B 7.500 Gemeindeglieder 2,5 Pfarrstellen	Gottesdienstraum Fläche			Gemeinderaum Fläche		
	2	450 m ²	m ² je Gem.gl. 0,060 m ² /G	2	850 m ²	m ² je Gem.gl. 0,113 m ² /G

B-Stadt						
B-1	Johanniskirche	1	250 m ²			
B-2	Gemeindehaus B-Stadt			1	550 m ²	
B-Dorf						
B-3	Gemeindezentrum B-Dorf	1	200 m ²	1	300 m ²	

2024 Bestand	2024 Planungsraum A-B 15.000 Gemeindeglieder 5,0 Pfarrstellen	Gottesdienstraum Fläche m ² je Gem.gl. 5 1.250 m ² 0,083 m ² /G	Gemeinderaum Fläche m ² je Gem.gl. 4 1.660 m ² 0,111 m ² /G
2024 SOLL	2024 Planungsraum A-B 15.000 Gemeindeglieder 5,0 Pfarrstellen bezogen auf 2024/ 15.000 Gemeindeglieder	Gottesdienstraum Fläche m ² je Gem.gl. 4 1.125 m ² 0,075 m ² /G 0,075 m ² /G	Gemeinderaum Fläche m ² je Gem.gl. 4 1.500 m ² 0,10 m ² /G 0,10 m ² /G
2035 SOLL	2035 Planungsraum A B 10.500 Gemeindeglieder 2,1 Pfarrstellen 1,4 IPT bezogen auf 2024/ 15.000 Gemeindeglieder	Gottesdienstraum Fläche m ² je Gem.gl. 2 788 m ² 0,075 m ² /G 0,053 m ² /G	Gemeinderaum Fläche m ² je Gem.gl. 2 1.050 m ² 0,10 m ² /G 0,070 m ² /G
2045 SOLL	2045 Planungsraum A B 7.500 Gemeindeglieder 1,5 Pfarrstellen 1,0 IPT bezogen auf 2024/ 15.000 Gemeindeglieder	Gottesdienstraum Fläche m ² je Gem.gl. 2 563 m ² 0,075 m ² /G 0,038 m ² /G	Gemeinderaum Fläche m ² je Gem.gl. 2 750 m ² 0,10 m ² /G 0,05 m ² /G

Betrachtete man lediglich die kommenden 5–10 Jahre, so folgt nach einer Umsetzung, die erfahrungsgemäß ebenfalls 5–10 Jahre dauert, bereits wieder der nächste Anpassungsprozess. Die Reduzierung um insgesamt rund 50% sollte vor 2045 erfolgen z.B. bis ca.2030! In diesem Beispiel des Planungsraums A-B würde das eine Konzentration von 5 auf 2 Gottesdienststätten und 4 auf 2 Gemeindehäusern bedeuten.

Flächenquotienten sind eine Orientierung zur Entscheidungsfindung. Gemeinden mit einem historisch gewachsenen Bestand großer, denkmalgeschützter, bedeutender Kirchen wie Soest, Dortmund, Minden, Herford, Hamm, Lippstadt etc. verzeichnen wesentlich höhere Quotienten, und die Anpassung an einen errechneten Wert ist kaum möglich. *Orientierungswerte nach Flächen basieren auf den, ab 1999 vor allem in der EKvW durchgeführten Gebäudestrukturanalysen von Dipl. Ing. Architektin Brunhilde Sophie Meier.

4. Gebäudenutzung

Kirchen wurden für Sonntags-Gottesdienst, Feiertage und Kasualien erbaut. Das ist eine Ausnutzung von 1 bis 8 Stunden pro Woche.

Gemeinderäume sind mit 18 Wochenstunden (Netto-Veranstaltungen) in einem Gemeinderaum von 60m² zu 100 % ausgenutzt.

$$100\% \quad 18,0 \text{ h/w} \quad 60 \text{ m}^2 \\ = 0,3 \text{ hm}^2/\text{w}$$

Eine Ausnutzung der Gemeinderäume weit unter 50% ist problematisch aber leider die Regel. Zumeist ist ein Drittel der vorhandenen Räume ausreichend, was oft nur beim kostenaufwendigen Neubau, nicht aber für den Bestand vermittelbar ist. Eine intensivere Nutzung von mehr als 18h/w ist durchaus möglich. Durch Konzentration können freiwerdende Räume z.B. vermietet und von benachbarten und ökumenischen Gemeinden genutzt werden.

2024 Planungsraum A B	Gottesdienstraum Nutzung		Gemeinderaum Nutzung		Ausnutzung
15.000 Gemeindeglieder 5,0 Pfarrstellen	in Stunden pro Woche		in Stunden pro Woche		
	h/w		h/w		
	1.250 m ²	20,3 h/w	1.660 m ²	181,5 h/w	36%

heutiger Bedarf: 605 m²
 Überhang: 1.055 m²

Ev. Kirchengemeinde A	Gottesdienstraum Nutzung		Gemeinderaum Nutzung		Ausnutzung
7.500 Gemeindeglieder 2,5 Pfarrstellen	in Stunden pro Woche		in Stunden pro Woche		
	h/w		h/w		
	800 m ²	13,3 h/w	810 m ²	106,5 h/w	36%

A-Stadt	Gottesdienstraum Nutzung		Gemeinderaum Nutzung		Ausnutzung
	in Stunden pro Woche		in Stunden pro Woche		
	h/w		h/w		
A-1 Christuskirche	450 m ²	8,0 h/w			
A-2 Gemeindehaus A-Stadt			450 m ²	78,0 h/w	58%
A-Dorf					
A-3 Gemeindezentrum A-Dorf	150 m ²	5,0 h/w	300 m ²	28,0 h/w	31%
A-Weiler					
A-4 Lukaskirche	200 m ²	0,3 h/w	60 m ²	0,5 h/w	3%

Ev. Kirchengemeinde B	Gottesdienstraum Nutzung		Gemeinderaum Nutzung		Ausnutzung
7.500 Gemeindeglieder 2,5 Pfarrstellen	in Stunden pro Woche		in Stunden pro Woche		
	h/w		h/w		
	450 m ²	7,0 h/w	850 m ²	75,0 h/w	29%

B-Stadt	Gottesdienstraum Nutzung		Gemeinderaum Nutzung		Ausnutzung
	in Stunden pro Woche		in Stunden pro Woche		
	h/w		h/w		
B-1 Johanniskirche	250 m ²	6,0 h/w			
B-2 Gemeindehaus B-Stadt			550 m ²	60,0 h/w	36%
B-Dorf					
B-3 Gemeindezentrum B-Dorf	200 m ²	1,0 h/w	300 m ²	15,0 h/w	17%

5. Gebäudekosten

Jährliche Aufwendungen für den Betrieb der Gebäude des Gemeindelebens aus der Gewinn- und Verlust-Rechnung und Personalkosten für Gebäude

Orientierungswerte:

Gebäudebetrieb: Energie, Versicherung, Kommunalabgaben, Reinigung/Gärtner ext. **30-40 €/m²**

Gebäudepersonal: Küster, Hausmeister, eigene Reinigungskräfte und Gärtner **35-60 €/m²**

insgesamt: **65-100 €/m²**

Kirchengemeinden werden analog zum Rückgang der Gemeindeglieder 30 bis 50% Finanzkraft einbüßen; d.h. es müssen mindestens 50% der heutigen Kosten eingespart oder 50% zusätzliche Einnahmen erwirtschaftet werden.

Hinweis: Im Haushaltsbuch nach OIKOS werden Kosten den Handlungsfeldern der Gemeindeglieder zugeordnet; anteilig aus Gebäude-, allen Personalkosten inklusive Pfarrbesoldung und Kirchenmusik.

2024	Planungsraum A und B 15.000 Gemeindeglieder 5,0 Pfarrstellen 0,0 IPT	Fläche Gd.Stätten Gem.Räume	jährlicher Gebäude Betrieb Aufwand	jährliche Gebäude Personal Kosten	Miete Entgelt Einnahmen	Ausgaben minus Einnahmen
		2.910 m ²	285.000 €	93.000 €	54.000 €	324.000 €
	im Durchschnitt bis:		<40 €/m ² 98 €/m²	<60 €/m ² 32 €/m ²		<100 €/m ² 111 €/m²

Ev. Kirchengemeinde A	7.500 Gemeindeglieder 2,5 Pfarrstellen 0,0 IPT					
		1.610 m ²	150.000 €	49.000 €	33.000 €	166.000 €

A-Stadt						
Christuskirche	450 m ²	35.000 €	14.000 €	1.000 €		
Gemeindehaus A-Stadt	450 m ²	45.000 €	15.000 €	15.000 €		
A-Dorf						
Gemeindezentrum A-Dorf	450 m ²	55.000 €	15.000 €	5.000 €		
A-Weiler						
Lukaskirche	260 m ²	15.000 €	5.000 €	12.000 €		

Ev. Kirchengemeinde B	7.500 Gemeindeglieder 2,5 Pfarrstellen 0,0 IPT					
		1.300 m ²	135.000 €	44.000 €	21.000 €	158.000 €

B-Stadt						
Johanniskirche	250 m ²	35.000 €	14.000 €	1.000 €		
Gemeindehaus B-Stadt	550 m ²	45.000 €	15.000 €	15.000 €		
B-Dorf						
Gemeindezentrum B-Dorf	500 m ²	55.000 €	15.000 €	5.000 €		



A. Orientierungshilfen für Kirchengemeinden

Gebäude im Planungsraum nach Größe, Lage, Entfernung, Potentialen, ersten Ideen und Tendenzen

Als erste Hilfestellung können Gebäudeübersichten mit unterschiedlichen, gewichteten Kriterien dienen. Gemeindeglieder können Szenarien entwickeln und ins Handeln kommen.

Erste Bewertungstendenzen können als Ampel dargestellt werden. Es kann eine zeitliche Einordnung vorgenommen werden.

Planungsraum	Planungsraum A und B						
	Kirchengemeinde A				Kirchengemeinde B		
Gemeinden	A-1	A-2	A-3	A-4	B-1	B-2	B-3
Gebäude	A-1	A-2	A-3	A-4	B-1	B-2	B-3
Flächen	450 m ²	450 m ²	450 m ²	260 m ²	250 m ²	550 m ²	500 m ²
Baudenkmal	x			x	x		x
Nutzung	+++	++	--	---	++	-	--
Bedeutung für Stadt und Dorf	+++	++	+		+++	+	
Potential zur Konzentration des Gemeindelbens an diesem Ort	x	x			x		
Grundstück mit Potential zur Nachverdichtung				x		x	x
Entfernung zum nächsten Gebäude gleicher Nutzung							
z.B. ≤ 5 km	x	x	x		x	x	
Entfernung zum nächsten Gebäude gleicher Nutzung							
z.B. ≥ 5 km				x			x
Bauzustand							
mögliche Partner	kath.Gem.			Dorf		Diakonie	Schule
1.Ideen	Zentrum	Sanieren	umnutzen	DGH	Zentrum	umnutzen	umnutzen
...							
U.S.W.							
1. Tendenz							
Bleibt mit Sicherheit							
unsicher							
geht mit Sicherheit							



B. Ablaufplan

Konnten erste Tendenzen für die Gebäude des Gemeindelebens identifiziert werden, ist ein Zeitplan hilfreich, der bei der weiteren Einordnung unterstützt. Gebäude können z.B. folgendermaßen identifiziert werden:

- Grün: Gebäude, in denen auch zukünftig Gemeindeleben stattfindet.
- Gelb: Gebäude, die nur über einen begrenzten Zeitraum gehalten werden können.
- Rot: Gebäude, die nicht gehalten werden können.

Aus der Einordnung folgen weitere Schritte und Fragen:

- Wann erfolgt die Aufgabe?
- In welchem Zeitraum muss saniert werden?
- Können Mittel außerhalb der Kirchengemeinde eingeworben werden: Förderverein, andere Träger für Gemeinwesenarbeit?
- Gibt es eine sinnvolle Nachnutzung? Welche Entwicklungen sind möglich?
- Wie kann das Gebäude zukunftsfähig klimaneutral saniert werden?

	Langfristiger Erhalt notwendige Sanierung	Kurzfristig für ca. 5 Jahre Nachnutzung	Mittelfristig für ca. 10 Jahre Nachnutzung	Mittelfristig für ca. 15 Jahre Nachnutzung	Aufgabe und sofortige Nachnutzung
1. Einordnung:	A-1-Sanierung A-2-Sanierung B-1-guter Zustand	A-4-Verkauf als Dorf- Gemeinschaftshaus	A-3 Umplanung und -Bau zu Wohnungen	B-2 Umplanung und – Bau zum Kindergarten	B-3 Stadt>Schule OGS
Klimaneutrale Sanierung	A-2				
Denkmalpflegerische Sanierung	A-1				
Abstimmung Planungsraum	erledigt				
Kosten/ Einnahmen/Verträge	2 M. €	100.000 €	15.000 € Erbpacht/a	5.000 € Erbpacht/a	0€ Überlassungsvertrag
Bedeutung der Gebäude	A-1 Stadtmitte	A-4 Dorfmittelpunkt			
Nutzung mit Partnern		A-1 / A-2 / B-1			B-3
Weiternutzung durch Partner		A-4			B-3
Verpachtung/Verkauf neue Nutzung		Vermarktung von A-3	A-3 Vermarktung von B-2	B-2	
etc. etc.					