

Richtlinie „Kirchliche Immobilien“

Synopse

01.05.2020	01.07.2021
3 „...die optimalen Immobilien...“	3 „...die optimalen Immobilien...“
3.0 Standards	3.0 Standards
3.0.1. Nachhaltige Qualität	3.0.1. Nachhaltige Qualität
<p>Bei der Betrachtung aller kirchlichen Immobilien (Immobilienportfolio) wird auf eine ganzheitliche und langfristige Sicht Wert gelegt. Die Nachhaltigkeit und langfristige Qualität berücksichtigt den gesamten Lebenszyklus der Immobilie: Entwicklung, Planung, Bau, Nutzung, Anpassung und evtl. späterem Rückbau.</p> <p>Die sich daraus ergebenden Anforderungen an die Qualität lassen sich in Anlehnung an die Kriterien der „Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen“ (DGNB) in sechs Dimensionen formulieren:</p>	<p>Bei der Betrachtung aller kirchlichen Immobilien (Immobilienportfolio) wird auf eine ganzheitliche und langfristige Sicht Wert gelegt. Die Nachhaltigkeit und langfristige Qualität berücksichtigt den gesamten Lebenszyklus der Immobilie: Entwicklung, Planung, Bau, Nutzung, Anpassung und evtl. späterem Rückbau.</p> <p>Die sich daraus ergebenden Anforderungen an die Qualität lassen sich in Anlehnung an die Kriterien der „Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen“ (DGNB), deren Mitglied die NAK Süddeutschland ist, in sechs Dimensionen formulieren:</p>
3.5 Gebäudetechnik und Ausstattung	3.5 Gebäudetechnik und Ausstattung
3.5.6. Brandschutz und Sicherheit	3.5.6. Brandschutz und Sicherheit
<p>Beim Bau und Betrieb unserer Kirchengebäude sind diverse Vorgaben zur Sicherheit zu beachten.</p> <p>Die Landesbauordnung unterscheidet zwischen dem baulichen und organisatorischen Brandschutz. Bei den bestehenden Kirchengebäuden ist der bauliche Brandschutz nach heutiger Vorschrift nur sukzessive im Rahmen von Baumaßnahmen nachrüstbar. → 7.6.1 Brandschutz in der Nutzung</p>	<p>Beim Bau und Betrieb unserer Kirchengebäude sind diverse Vorgaben zur Sicherheit zu beachten.</p> <p>Die Landesbauordnung unterscheidet zwischen dem baulichen und organisatorischen Brandschutz. Bei den bestehenden Kirchengebäuden ist der bauliche Brandschutz nach heutiger Vorschrift nur sukzessive im Rahmen von Baumaßnahmen nachrüstbar. → 7.6.1 Brandschutz in der Nutzung</p> <p>Die Kirchengebäude unterliegen aufgrund der Vorgaben der Berufsgenossenschaft der Arbeitsstättenrichtlinie. Somit gelten Brüstungshöhen von 1,00 m.</p>
	3.5.9. Schließanlage
	<p>Jede Kirche wird mit einer Schließanlage ausgestattet, welche in allen Außentüren des Gebäudes, wenn vorhanden, in Außentore eingebaut wird. Im Gebäude selbst gibt es keine Schließzylinder in den Türen, nur einen Halbzylinder für die Hauptabschaltung.</p>

01.05.2020	01.07.2021
4 „...optimal entwickelt...“	4 „...optimal entwickelt...“
4.2. Operatives Portfoliomanagement	4.2. Operatives Portfoliomanagement
<p>Zur Steuerung aller aus dem strategischen Portfoliomanagement resultierenden Maßnahmen (Planung) und den notwendigen Ressourcen wird ein operatives Portfoliomanagement betrieben. Es umfasst die Koordination (Steuerung / Controlling) aller Baumaßnahmen des Projektmanagements und aller Vorgänge des Objektmanagements.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Baucontrolling (Summe aller Bauprojekte des Projektmanagements) ▪ Termine (regional, Art der Maßnahme) ▪ Kosten (regional, zeitlich, Art der Maßnahme) ▪ Qualität (Planung und Ausführung, Partner) ▪ Maßnahmen (Neubau, Umbau, Modernisierung, Teilmaßnahme) ▪ Kapazitäten Personen / Teams ▪ Partneraufträge (Planung und Bauleitung, Handwerker) ▪ Objektcontrolling (Summe aller Unterhaltsmaßnahmen des Objektmanagements) ▪ Termine (regional, Art der Maßnahme) ▪ Kosten (regional, zeitlich, Art der Maßnahme) ▪ Qualität (Planung und Ausführung, Partner) ▪ Maßnahmen (Kleinmaßnahmen, Instandsetzung, Instandhaltung, Betrieb) ▪ Kapazitäten Personen / Teams ▪ Partneraufträge (Planung und Bauleitung, Handwerker) ▪ Portfoliocontrolling (Summe Baucontrolling und Objektcontrolling) ▪ Termine (regional, Art der Maßnahme) ▪ Kosten (regional, zeitlich, Haushaltstöpfе) ▪ Qualität (Planung und Ausführung, Partner) ▪ Maßnahmen (Projekte und Einzelvorgänge) ▪ Kapazitäten Personen / Teams ▪ Partneraufträge (Planung und Bauleitung, Handwerker) ▪ Benchmarks ▪ externe Vergleiche mit anderen Gebietskirchen Europas und anderen Institutionen 	<p>Zur Steuerung aller aus dem strategischen Portfoliomanagement resultierenden Maßnahmen (Planung) und den notwendigen Ressourcen wird ein operatives Portfoliomanagement betrieben. Es umfasst die Koordination (Steuerung / Controlling) aller Baumaßnahmen des Projektmanagements und aller Vorgänge des Objektmanagements.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Baucontrolling (Summe aller Bauprojekte des Projektmanagements) ▪ Termine (regional, Art der Maßnahme) ▪ Kosten (regional, zeitlich, Art der Maßnahme) ▪ Qualität (Planung und Ausführung, Partner) ▪ Maßnahmen (Neubau, Umbau, Modernisierung, Teilmaßnahme) ▪ Kapazitäten Personen / Teams ▪ Partneraufträge (Planung und Bauleitung, Handwerker) ▪ Objektcontrolling (Summe aller Unterhaltsmaßnahmen des Objektmanagements) ▪ Termine (regional, Art der Maßnahme) ▪ Kosten (regional, zeitlich, Art der Maßnahme) ▪ Qualität (Planung und Ausführung, Partner) ▪ Maßnahmen (Kleinmaßnahmen, Instandsetzung, Instandhaltung, Betrieb) ▪ Kapazitäten Personen / Teams ▪ Partneraufträge (Planung und Bauleitung, Handwerker) ▪ Portfoliocontrolling (Summe Baucontrolling und Objektcontrolling) ▪ Termine (regional, Art der Maßnahme) ▪ Kosten (regional, zeitlich, Haushaltstöpfе) ▪ Qualität (Planung und Ausführung, Partner) ▪ Maßnahmen (Projekte und Einzelvorgänge) ▪ Kapazitäten Personen / Teams ▪ Partneraufträge / Rahmenverträge (Architekten, Ingenieure, Handwerker) ▪ Benchmarks / Kennzahlen ▪ externe Vergleiche mit anderen Gebietskirchen Europas und anderen Institutionen
6.2. Aufgaben des Objektmanagements	6.2. Aufgaben des Objektmanagements
Wir verstehen unter Objektmanagement:	Wir verstehen unter Objektmanagement:

01.05.2020	01.07.2021
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wahrnehmung von Eigentümeraufgaben (anteilig mit der Kirchenleitung) ▪ Wahrnehmung von Nutzeraufgaben (anteilig mit der Gemeinde) ▪ Eigentümerseitige Objektbetreuung (analog zu Projektleitung und Projektsteuerung → 5.2 Aufgaben des Projektmanagements) <p>Dabei geht es um folgende Komponenten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Steuerung beauftragter Architekten, Ingenieure und Servicedienstleister / -handwerker ▪ Kosten-, Termin-, Qualitätsmanagement ▪ Entscheidungsmanagement und Information ▪ Koordination innerhalb der Eigentümerorganisation ▪ Nutzerbegleitung (Kirchengemeinden) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wahrnehmung von Eigentümeraufgaben (anteilig mit der Kirchenleitung) ▪ Wahrnehmung von Nutzeraufgaben (anteilig mit der Gemeinde) ▪ Eigentümerseitige Objektbetreuung (analog zu Projektleitung und Projektsteuerung → 5.2 Aufgaben des Projektmanagements) <p>Dabei geht es um folgende Komponenten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Steuerung beauftragter Architekten, Ingenieure und Servicedienstleister / -handwerker ▪ Kosten-, Termin-, Qualitätsmanagement ▪ Entscheidungsmanagement und Information ▪ Koordination innerhalb der Eigentümerorganisation ▪ Nutzerbegleitung und -betreuung (Kirchengemeinden)
<p>6.3. Wartungs- und Serviceverträge</p> <p>Für technische Anlagen in der Kirche hat das Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum (VDZ) Wartungsverträge mit Firmen abgeschlossen. Das betrifft im Bereich der Haustechnik die Heizung und den Kamin, ggf. den Tank, Hebeanlagen, Rückstauklappen und Feuerlöscher usw. Dasselbe gilt für Aufzüge und Treppenlifte sowie Tasteninstrumente.</p> <p>Für Reparaturen von z.B. Tasteninstrumenten, Dächern oder → 3.5.1.2 ELA-Anlagen bestehen darüber hinaus Serviceverträge in Form von flächendeckenden regionalen Rahmenverträgen.</p>	<p>6.3. Wartungs- und Serviceverträge</p> <p>Für technische Anlagen in der Kirche hat das Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum (VDZ) Wartungsverträge mit Firmen abgeschlossen. Das betrifft im Bereich der Haustechnik die Heizung und den Kamin, ggf. den Tank, Hebeanlagen, Rückstauklappen und Feuerlöscher usw. Dasselbe gilt für Aufzüge und Treppenlifte sowie Tasteninstrumente.</p> <p>Weitere Wartungs- und Inspektionsverträge sind in Vorbereitung.</p> <p>Für Reparaturen von z.B. Tasteninstrumenten oder → 3.5.1.2 ELA-Anlagen bestehen darüber hinaus Serviceverträge in Form von flächendeckenden regionalen Rahmenverträgen.</p> <p>Die jeweiligen Rahmenvertragspartner sind im Portal «Mein Kirchengebäude» pro Gemeinde immer aktuell einsehbar</p>
<p>7.4.3 Nutzerbeteiligung (Gemeinde)</p> <p>Die Gemeinde ist Nutzer der Immobilie im Sinne eines Mieters mit Rechten und Pflichten. Dazu werden ihr vom Objektmanagement, also der Fachabteilung, Hinweise und Anordnungen zum Nutzerverhalten (z. B. Sicherheit, Energieverhalten, Pflegehinweise) zur Verfügung gestellt. Gemeindekompetenz und mögliche Eigenleistungen sind in → 7.5 Gemeindekompetenzen / Eigenleistung beschrieben.</p>	<p>7.4.3 Nutzerbeteiligung (Gemeinde)</p> <p>Die Gemeinde ist Nutzer der Immobilie im Sinne eines Mieters mit Rechten und Pflichten. Dazu werden ihr vom Objektmanagement, also der Fachabteilung, Hinweise und Anordnungen zum Nutzerverhalten (z. B. Sicherheit, Energieverhalten, Pflegehinweise) zur Verfügung gestellt. Gemeindekompetenz und mögliche Eigenleistungen sind beschrieben in</p> <p>→ 7.5 Gemeindekompetenz und -aufgaben sowie im → Leitfaden „Gemeindekompetenz“</p>
<p>7.5 Gemeindekompetenzen / Eigenleistung</p> <p>Wie in → 7.4.3 Die Eigentümerin / Nutzerbeteiligung (Gemeinde) beschrieben, ist die Gemeinde Nutzer im Sinne eines Mieters der Immobilie. Die</p>	<p>7.5 Gemeindekompetenz und -aufgaben</p> <p>Wie in → 7.4.3 Die Eigentümerin / Nutzerbeteiligung (Gemeinde) beschrieben, ist die Gemeinde Nutzer im Sinne eines Mieters der Immobilie. Die</p>

01.05.2020

Gebäudebetreuung wird als zentrales → 6 Objektmanagement in der Fachabteilung gesteuert und verantwortet. Diese delegiert aber bewusst zur einfacheren Abwicklung und im Sinne der Identifikation und der Eigenverantwortung Aufgaben und Leistungen an die Gemeinde vor Ort.

Grundsätzlich wird die laufende Pflege (Reinigung, Pflege der Außenanlagen, Winterdienst) ehrenamtlich durch die Gemeinde ausgeführt. Für den Streu- und Räumdienst muss zur Absicherung eine schriftliche Einteilung getroffen werden → NAKintern Richtlinie NAK SD 22.11.2008 Haftpflichtversicherung

Die Gemeindekompetenz gemäß früheren Regelungen war wenig genutzt und soll daher bewusst gestärkt werden. Ziel ist dabei die Stärkung der Möglichkeit der direkten Auftragserteilung bei Unterhalt und Beschaffung. Dies dient auch der Beschleunigung der Prozesse. Auftragserteilung durch die Gemeinden für einfache Reparaturen wird grundsätzlich gefördert. Bei bautechnisch relevanten Maßnahmen ist die Fachabteilung einzubeziehen.

Bei kleinen Baumaßnahmen kann die Gemeinde in Abstimmung mit der Fachabteilung durch Eigenleistung mit einbezogen werden. Die Beteiligten müssen dann bei der Berufsgenossenschaft angemeldet werden. Bei Amtsträgern hat jedoch in zeitlicher Hinsicht die seelsorgerische Aufgabe selbstverständlich Vorrang.

Fachleute können entsprechend ihrer Ausbildung und Qualifikation tätig werden außer bei Maßnahmen an Orgeln und ELA- und SAT-Anlagen. Laien dürfen nach den Vorgaben der Unfall-Versicherung und der Berufsgenossenschaft nur beschränkt tätig werden:

- bis zur Arbeitshöhe einer 5-stufigen Haushaltsleiter
- keine haustechnischen Anlagen

Für Eigenleistung besteht unter diesen Voraussetzungen durch die Verwaltungsberufsgenossenschaft und Unfallversicherung der Kirche Versicherungsschutz. Das Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum (VDZ) mit seinen Abteilungen ist auch hierin Dienstleister und unterstützt und berät in allen Belangen.

→ 6 Objektmanagement

→ Leitfaden „Ehrenamtliche Pflege“

→ Leitfaden „Arbeitssicherheit in den Gemeinden“

01.07.2021

Gebäudebetreuung wird als zentrales → 6 Objektmanagement in der Fachabteilung gesteuert und verantwortet. Diese delegiert aber bewusst zur einfacheren Abwicklung und im Sinne der Identifikation und der Eigenverantwortung Aufgaben und Leistungen an die Gemeinde vor Ort.

Grundsätzlich wird die laufende Pflege (Reinigung, Pflege der Außenanlagen, Winterdienst) ehrenamtlich durch die Gemeinde ausgeführt. Für den Streu- und Räumdienst muss zur Absicherung eine schriftliche Einteilung getroffen werden → NAKintern Richtlinie NAK SD 05.11.2020 Haftpflichtversicherung

→ Leitfaden „Ehrenamtliche Pflege“

→ Leitfaden „Arbeitssicherheit in den Gemeinden“

Die Gemeindekompetenz gemäß früheren Regelungen seit 2005 war wenig genutzt und soll daher bewusst gestärkt werden. Ziel ist dabei die Stärkung der Möglichkeit der direkten Auftragserteilung bei Unterhalt und Beschaffung. Dies dient auch der Beschleunigung der Prozesse. Auftragserteilung durch die Gemeinden für einfache Reparaturen wird grundsätzlich gefördert. Bei bautechnisch relevanten Maßnahmen ist die Fachabteilung einzubeziehen. Es besteht auch die begrenzte Möglichkeit von Eigenleistung.

Details dazu sind geregelt im → Leitfaden „Gemeindekompetenz“

01.05.2020	01.07.2021
<p>Der Gemeinde steht in eigener Kompetenz und Abwicklung für ihre Immobilie jährlich ein Gemeindebudget zur Verfügung</p> <ul style="list-style-type: none"> für Instandsetzungen (Reparaturen) mit Ausnahme von Orgeln und ELA-/ SAT-Anlagen, für die Beschaffung von Verbrauchsartikeln aller Art und Kleinanschaffungen nach Artikelstandard. Dieser ist im Leitfaden «Gemeinde- und Gebäudeausstattung» hinterlegt. Er ist für Berechtigte im Intranet der Kirche → <i>NAKintern</i> / „<i>Mein Kirchengebäude</i>“ / <i>Bestellungen</i> hinterlegt. Für die Beauftragung von Dienstleistungen gemäß → <i>Leitfaden „Ehrenamtliche Pflege“</i> Dieser Betrag differenziert sich nach Kirchengröße, definiert durch qm Kirchensaal (ist in „Mein Kirchengebäude“ hinterlegt): <ul style="list-style-type: none"> bis 100 qm 1.500 € 100 - 200 qm 2.000 € über 200 qm 2.500 € Beauftragungen von Reparaturen, Lieferungen und Leistungen sollen an kostengünstige, möglichst ortsansässige Anbieter erfolgen und müssen abgenommen werden. Aus haftungsrechtlichen Gründen darf eine Beauftragung nur an Unternehmen erfolgen. Die Rechnungen müssen geprüft und entweder aus dem Gemeindeopfer bezahlt und über die Gemeindeabrechnung (TuA) erfasst oder mit dem „Abrechnungsformular Gemeinde“ beim VDZ zur Bezahlung eingereicht werden. Achtung: Reparaturen innerhalb der Gewährleistungszeit (fünf Jahre nach Abschluss eines Bauprojekts) müssen von der Fachabteilung betreut werden. 	
7.6 Sicherheit und Verantwortung	7.6 Sicherheit und Verantwortung
7.6.3 Meldepflicht der Gemeinde	7.6.3 Meldepflicht der Gemeinde
<p>Im Sinne eines Nutzers, vergleichbar mit einem Mieter, hat die Gemeinde Meldepflicht. Dies betrifft die regelmäßige Sichtprüfung auf Schäden oder notwendige Wartungsarbeiten am Gebäude und den Außenanlagen (z.B. Stolperfallen oder Bäume). Bei offensichtlichen Schäden und Störungen an Gebäude, Technik, Einrichtung oder Außenanlagen meldet die Gemeinde an die Fachabteilung durch Berechtigte im Intranet der Kirche → <i>NAKintern</i> / „<i>Mein Kirchengebäude</i>“ / <i>Störung</i>. Die Gemeinde kann auch die Behebung durch Eigenleistung oder in der Gemeindekompetenz durchführen</p> <p>→ 7.5 Gemeindekompetenzen / Eigenleistung</p>	<p>Im Sinne eines Nutzers, vergleichbar mit einem Mieter, hat die Gemeinde Meldepflicht. Dies betrifft die regelmäßige Sichtprüfung auf Schäden oder notwendige Wartungsarbeiten am Gebäude und den Außenanlagen (z.B. Stolperfallen oder Bäume). Bei offensichtlichen Schäden und Störungen an Gebäude, Technik, Einrichtung oder Außenanlagen meldet die Gemeinde an die Fachabteilung durch Berechtigte im Intranet der Kirche → <i>NAKintern</i> / „<i>Mein Kirchengebäude</i>“ / <i>Störung</i>. Die Gemeinde kann auch die Behebung durch Eigenleistung oder in der Gemeindekompetenz durchführen</p> <p>→ 7.5 Gemeindekompetenz und -aufgaben</p> <p>→ Leitfaden „Gemeindekompetenz“</p>