

**Maßnahmenbeschreibung:
Gebäudestrukturprozesse
Hier: Fallbeispiel Gebäudekonzepte im Nachbarschaftsraum**

Themenfeld	Definition	beispielhafte Schlagworte	Definition Schlagworte	Beispielhafte Fragen für Fallbeispiele	Zeitpunkt		
Qualitäten der Standorte	In der aktiven Auseinandersetzung mit den Gegebenheiten an den betrachteten Standorten können sich für das Gebäude zahlreiche nachhaltige Synergien ergeben.	Lage	Wo befindet sich das Gebäude	Sozialer Brennpunkt oder Rückzugsort?	B		
				Ist die Lage geeignet für die Nutzung des Gebäudes?	B		
				Entwicklungspotential am Standort vorhanden?	A		
		Infrastruktur	In welchem Umfeld befinden sich die Gebäude	Erreichbarkeit (ÖPNV / Rad)	B		
				Medienanbindung (IT Potential / Nahwärme / Fernwärme)	B		
				Barrierefreiheit	B		
		Funktionale Zuordnung	Ergänzende Nutzungen / Dienstleistungen im unmittelbaren Umfeld	Kurze Wege zwischen Kirche und Gemeindehaus	A		
				Zielgruppenorientiert	A		
		Dopplung / Synergien	Welche verwandten Nutzungen gibt es im Umfeld	Bürgerhaus als Konkurrenz	A		
				Wo können Nutzungen zusammengefasst werden	A		
				Kooperationspartner (Ökumene, Kommune, etc.)	KV		
		Gesetzter Ort	Lithurgischer Ort	Gesetzter Ort?	A		
				Historisches Kirchengebäude?	B		
				Spirituelle Bindung / Symbolik?	A		
		Emotionalität	Gewachsene Struktur, Bindung zum Gebäude	Besteht zu dem Gebäude eine emotionale Bindung?	A		
				Gewachsene Struktur im Umfeld	A		

Bestandsaufnahme: B
Analyse: A
Konzept/Varianten: KV
Fazit: F

Maßnahmenbeschreibung:
Gebäudestrukturprozesse
Hier: Fallbeispiel Gebäudekonzepte im Nachbarschaftsraum

Themenfeld	Definition	beispielhafte Schlagworte	Definition Schlagworte	Beispielhafte Fragen für Fallbeispiele	Zeitpunkt
Soziokulturelle und funktionale Qualitäten	Im Rahmen der soziokulturellen und funktionalen Kriterien wird der Frage nachgegangen, wie tauglich ein Gebäudekonzept für die vorgesehene und perspektivische Nutzung ist. Dabei stehen die Gesundheit und die Zufriedenheit der Nutzer sowie die Funktionalität der Gebäude im Vordergrund.	Soziales Umfeld	Bevölkerungsstruktur im Umfeld der Gebäude	Ist das Gebäude eine wichtiger Faktor im soziokulturellen Umfeld der Beteiligten? Gibt es in unmittelbarer Nähe Alternativen?	A B
		Bevölkerungs-/ Mitgliederentwicklung	Demografische Entwicklung	Wie sieht der Standort in 20 / 30 Jahren aus? Potential? Wie wird die Altersstruktur sein? (Neubaugebiet / Altkern)	A A
		Raumprogramm Zuschnitt/Betrieb	Funktion des Gebäudes	Entspricht der Gebäudezuschnitt der Nutzung? Gibt es funktionelle Defizite?	A A
		Diakonisches Potential	Dienst am Menschen im kirchlichen Rahmen	Ist die Diakonie vor Ort erlebbar? Welche Rolle spielt Diakonie am Ort oder in der Gemeinde?	A A
		Seelsorgerisches Angebot	Geistliche Begleitung und Unterstützung	Gibt es ein seelsorgerisches Angebot? Ist der Pfarrer als Ansprechpartner verfügbar?	A A
		Möglichkeiten zur Einzelfrömmigkeit (Offene Kirche)	Rückzugsort	Besteht die Möglichkeit zum individuellen Gebet? Welche Kirche ist schon dauerhaft geöffnet? Besteht die Möglichkeit der Öffnung durch Ehrenamtler?	A B A
		Subjektives/Objektives Sicherheitsempfinden	Schutz / Behaglichkeit	Fühle ich mich in der Umgebung sicher? Ist eine gute Erreichbarkeit vorhanden? ÖPNV in unmittelbarer Erreichbarkeit?	A B
		Aufenthaltsqualität innen/außen	Wohlbefinden	Wie ist mein Wohlbefinden im und um das Gebäude? Außenraumqualität? Gemütlichkeit / Geborgenheit im Gebäude?	A A A

Bestandsaufnahme: B
Analyse: A
Konzept/Varianten: KV
Fazit: F

**Maßnahmenbeschreibung:
Gebäudestrukturprozesse
Hier: Fallbeispiel Gebäudekonzepte im Nachbarschaftsraum**

Themenfeld	Definition	beispielhafte Schlagworte	Definition Schlagworte	Beispielhafte Fragen für Fallbeispiele	Zeitpunkt
Ökonomische Qualitäten	Planung, Herstellung, Betrieb, Instandhaltung und Reinigung sowie Entsorgung von Gebäuden sind mit erheblichen Kosten verbunden. Diese Kosten sollen im Laufe des Lebenszykluses der Gebäude durch Mieteinnahmen bzw. Einsparungen von Mietzahlungen bei Eigennutzung (fiktive Kosten) gedeckt werden.	Nachhaltige interne Finanzierung	Ist das Gebäude wirtschaftlich zu betreiben	Nutzung sicherstellen Ist das Gebäude erforderlich Erlöse / Rentabilität sichern und steigern	B A A
		Investition	Was kostet das Gebäude	Wie hoch ist der Instandhaltungsstau? Ist das Gebäude abgängig? Ist Abriss Neubau wirtschaftlich sinnvoller? Anteile Eigen-/ Fremdinvestition	B A A A
		Betriebskosten	Was kostet der Betrieb	Benchmarking Einsparpotential Passivhaus erneuerbare Energien Verbesserungen möglich (Dämmung/Energieträger, Photovoltaik)	A KV KV
		Flexibilität / Umnutzung	Potential des Gebäudes	Drittverwendungspotential Mischnutzung möglich?	KV KV
		Lebenszykluskosten	Kosten des Gebäudes über den Nutzungszeitraum	Substanzerhaltungsrücklage generieren Möglichkeiten der Optimierung	A A
		Marktfähigkeit	Gebäudeverkauf möglich	Mögliche Erlöse /realistische Verkaufsoptionen Vermietung / Verpachtung möglich? Unverkäufliches behalten	B A B

Bestandsaufnahme: B
Analyse: A
Konzept/Varianten: KV
Fazit: F

**Maßnahmenbeschreibung:
Gebäudestrukturprozesse
Hier: Fallbeispiel Gebäudekonzepte im Nachbarschaftsraum**

Themenfeld	Definition	beispielhafte Schlagworte	Definition Schlagworte	Beispielhafte Fragen für Fallbeispiele	Zeitpunkt
Ökologische Qualitäten	Bewahrung der Schöpfung	Energiebedarf	Entsprechen Verbräuche ökologischen Standards	Kann ich Verbräuche senken?	A
				Kann ich Energieträger wechseln?	A
				Grüner Gockel?	A
		Schadstoffe	Schwermetalle / Asbest / KMF	Sind Schadstoffe im Gebäude verbaut? Zetlicher und regionaler Kontext	B
				Können sämtliche Schadstoffe aus dem Gebäude entfernt werden?	A
				Freimessung nach erfolgter Schadstoffsanierung	F
		Nachhaltige Baumaterialien	Wiederverwendbarkeit/Reversibilität	Kann ich das Gebäude sortenrein abreissen am Ende des Lebenszyklus?	A
				Verwendung recyclingfähiger Baustoffe (Ökologischem Baustoffkatalog)	A
		Artenschutz	Flora / Fauna am Gebäude	Können Nisthilfen eingebaut weren?	A
				Können Pflanzen in Architektur integriert werden?	KV
		Flächeninanspruchnahme	Gebäude oder Parkplätze überdecken natürlichen Boden	Kann ich im Zuge des GEK Flächen entsiegeln oder renaturieren?	KV
				Wie verende ich Niederschlagswasser?	KV
				Verbaue ich Kaltluftschneisen?	KV

Bestandsaufnahme: B
Analyse: A
Konzept/Varianten: KV
Fazit: F

Maßnahmenbeschreibung:
Gebäudestrukturprozesse
Hier: Fallbeispiel Gebäudekonzepte im Nachbarschaftsraum

Themenfeld	Definition	beispielhafte Schlagworte	Definition Schlagworte	Beispielhafte Fragen für Fallbeispiele	Zeitpunkt	
Technische Qualitäten	Das Ziel der technischen Qualität ist der in hohem Maße sparsame Umgang mit Ressourcen und deren effiziente Nutzung in allen Gebäuden	Technische Medienversorgung	Gemeinsam / Dezentral	Ist ein BHKW sinnvoll? Gibt es einen Fernwärmeanschluss? Bauliche Voraussetzungen für erneuerbare Energien vorhanden?	A B A	
		Telekommunikationsanbindung	EDV / WWW	Ist schnelles Internet verfügbar? Perspektivische Entwicklung am Standort? Glasfasernetz?	B B	
		Qualität der Gebäudehülle	Wärme- und Schalldämmung	Gebäudedämmung vorhanden? Sonnenschutz vorhanden? Nachtkühlung?	B B B	
		Immisionsschutz	Abgase und Geräusche	Schallschutz intern / extern reduzieren?	KV	
		Reinigungsfreundlichkeit	FM	Sind Bodenbeläge leicht zu reinigen? Bauliche Hindernisse im Reinigungsprozess (viele Nischen/ Stützen)?	B B	
		Qualität der Gebäudetechnik	Technische Ausstattung	Smart Home notwendig / möglich? Effiziente und verständliche Regeltechnik? Dokumentation der Technik vollständig?	A A B	
		Brandschutz	Brandschutzkonformität	Planung und Bestand stimmen überein? Rettungswegeplan vorhanden? Rauchmelder / BMA funktionsfähig und gewartet?	B B A	

Bestandsaufnahme: B
Analyse: A
Konzept/Varianten: KV
Fazit: F

**Maßnahmenbeschreibung:
Gebäudestrukturprozesse
Hier: Fallbeispiel Gebäudekonzepte im Nachbarschaftsraum**

Themenfeld	Definition	beispielhafte Schlagworte	Definition Schlagworte	Beispielhafte Fragen für Fallbeispiele	Zeitpunkt
Prozessqualitäten	Konzeptentwicklung; Erarbeiten einer Gebäudestrategie	Partizipation	Alle Beteiligten sollen am Prozess beteiligt sein	Wertebasierender Prozess / Diskurs	B
				Wie finde ich eine Auswahl aller Prozessbeteiligten? Beteiligtenkreis?	B
				Wie kann ich den Personenkreis zur Entscheidungsfindung identifizieren?	B
		Zielvorgabe	Was soll am Ende des Prozesses erreicht werden	Wie kann ich das Prozessziel erreichen?	A
				Konstruktiver Energiefluss	A
				Verbindliche Zielvorgabe	A
		Belastbare Mehrheiten	Alle Beteiligten sollten sich auf das gemeinsame Ziel verständigen	Wie kann ich eine einheitliche Vorgehensweise erreichen?	A
				Welche Faktoren sind nicht konsensfähig?	A
				Abwägung der Mehrheitsverhältnisse	A
		Planungsqualität Prozessesteuerung Prozessbegleitung	Geeignete Planer und Planungsteam	Machbarkeitsstudie?	A
				Werden definierte Ziele angegangen und umgesetzt?	A
				Funktioniert die Kommunikation der Planung?	A
		Priorisierung	Reihenfolge der Wichtigkeit für Gemeinde	Nachvollziehbarkeit der Entscheidung	A
				Bewertungsmatrix, Abwägungsbegründung	A
		Risiko	Schadensminimierung	Überprüfung der Genehmigungsfähigkeit	A
				Exitstrategie vorhanden?	A
		Abfolge der Umsetzung	Meilensteine bis zur Umsetzung	Meilensteine gemeinsam definieren	KV
				Verbindlichkeit der Beschlüsse	KV
		Leitung des Verfahrens	Wer überwacht die Spielregeln im Verfahren	Ist eine Mediation notwendig?	A
				Interne Regelung möglich?	A

Bestandsaufnahme: B
Analyse: A
Konzept/Varianten: KV
Fazit: F