

Maßnahmenbeschreibung:
Umbau / Nutzungsanpassung
Hier: Fallbeispiel Umfassende Sanierung eines Gemeindehauses

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 / Nahwärm / 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, katholisches Gemeindehaus als Konkurrenz	A		
				Wo können Nutzungen zusammengefasst werden?	A		
				Kooperationspartner (Ökumene, Kommune etc)	KV		
		Emotionalität	Gewachsene Struktur, Bindung zum Gebäude	Besteht zu dem Gebäude eine emotionale Bindung?	A		
				Gemeinschaftsgefühl stärken	F		
				Gewachsene Struktur im Umfeld	A		
				Strahlkraft	A		

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

**Maßnahmenbeschreibung:
Umbau / Nutzungsanpassung
Hier: Fallbeispiel Umfassende Sanierung eines Gemeindehauses**

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, für die vorgesehene Nutzung ist. Dabei stehen die Gesundheit und die Zufriedenheit der Nutzer sowie die Funktionalität der Gebäude im Vordergrund.	Raumprogramm Zuschnitt / Betrieb	Funktion des Gebäudes	Entspricht der Gebäudezuschnitt der Nutzung?	A	
				Wie ist die aktuelle und perspektivische Nutzung des Gemeindehauses		
				Verbesserung der akustischen und thermischen Behaglichkeit		
				Anpassung an die aktuellen und zukünftigen Bedürfnissen, Integration neuer Nutzungsräume?		
				Welche Funktionen werden abgedeckt (Diakonie, Gemeindeveranstaltungen)		
				Gibt es funktionelle Defizite	A	
		Diakonisches Potential	Dienst am Menschen im kirchlichen Rahmen		Ist die Diakonie vor Ort erlebbar?	A
					Welche Rolle spielt Diakonie am Ort oder in der Gemeinde?	A
					Einbindung von diakonischer Angebote und Dienste in die Gebäudekonzeption	
		Seelsorgerisches Angebot	Geistliche Begleitung und Unterstützung		Gibt es ein seelsorgerisches Angebot?	A
					Ist der Pfarrer als Ansprechpartner verfügbar?	A
		Möglichkeiten zur Einzelfrömmigkeit (Offene Kirche)	Rückzugsort		Besteht die Möglichkeit zum individuellen Gebet?	A
					Besteht die Möglichkeit der Öffnung durch Ehrenamtler?	A
					Schaffung von Rückzugsarten und Erholungsbereichen für Familien und Einzelpersonen	
		Subjektives /Objektives Sicherheitsempfinden	Schutz / Behaglichkeit		Fühle ich mich in der Umgebung sicher?	A
					Gute Belüftung, natürliche Belichtung, gute Akustik, Sicherstellung der Barrierefreiheit	
					Ist eine gute Erreichbarkeit vorhanden? OPNV in unmittelbarer Erreichbarkeit?	B
		Aufenthaltsqualität innen / aussen	Wohlbefinden		Thermischer und visueller Komfort	A
Wie ist mein Wohlbefinden im und um das Gebäude? Belichtung und Platzgestaltung	A					
Aussenraumqualität? Grillplatz/Sportmöglichkeiten	A					
			Gemütlichkeit / Geborgenheit im Gebäude?	A		

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

**Maßnahmenbeschreibung:
Umbau / Nutzungsanpassung
Hier: Fallbeispiel Umfassende Sanierung eines Gemeindehauses**

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 Lebenszyklus der Gebäude durch Mieteinnahmen bzw. Einsparungen von Mietzahlungen bei Eigennutzung (fiktive Kosten) gedeckt werden.	Investition	Was kostet das Gebäude	Wie hoch ist der Instandhaltungsstau?	B
				Ist das Gebäude abgängig?	A
		Betriebskosten	Was kostet der Betrieb	Sind Partnerschaften möglich? Vereine, Katholiken, Kommune?	
				Fördermöglichkeiten oder Zuschüsse?	
				Kosten-Nutzen-Analyse (Wertsteigerung)	
				Ist Abriss/Neubau wirtschaftlich sinnvoller?	A
		Flexibilität / Umnutzung	Potential des Gebäudes	Anteile Eigen- Fremdinvestition	A
				Benchmarking Einsparpotential	A
		Lebenszykluskosten	Kosten des Gebäudes über den Nutzungszeitraum	regelmäßige Inspektionen und Wartung	
				Energieeffizienz: Heizkosten/Wartungskosten	
Marktfähigkeit	Gebäudeverkauf möglich	Passivhaus erneuerbare Energien	KV		
		Verbesserungen möglich (Dämmung/Energieträger/Photovoltaik)	KV		
Kulturelles Erbe	Denkmalschutz	Drittverwendungspotential	KV		
		Mischnutzung möglich?	KV		
Risikoanalyse	Welche Risiken bestehen während und nach der Sanierung?	Sind Partnerschaften möglich? Vereine, Katholiken, Kommune?			
		Substanzerhaltungsrücklage generieren	A		
		Wie verteilen sich die Kosten über den gesamten Lebenszyklus nach der Sanierung?			
		Möglichkeiten der Optimierung	A		
		Pflege und Wartung	A		
		Mögliche Erlöse / realistische Verkaufsoptionen	B		
		Welche Marktchancen hat das Gebäude nach der Sanierung?			
		Wie könnte der Marktwert des Gebäudes gesteigert werden?			
		Vermietung / Verpachtung möglich?	A		
		Anforderungen und Auflagen des Denkmalschutzes?	A/B		
		Fördermöglichkeiten oder Zuschüsse?	B		
		Kostenüberschreitung			
		Bauverzögerungen			

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

**Maßnahmenbeschreibung:
Umbau / Nutzungsanpassung
Hier: Fallbeispiel Umfassende Sanierung eines Gemeindehauses**

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
				Detaillierte Bestandsaufnahme	
				Energieeffiziente Heizsystem, ggfs. Verwendung erneuerbarer Energien Solar- oder Geothermie	
				Gebäudedämmung	
				Energiebedarf und Verbrauch	
				Kann ich Energieträger wechseln?	A
		Schadstoffe	Schwermetalle / Asbest / KMF	Sind Schadstoffe im Gebäude verbaut? Zeitlicher und regionaler Kontext	B
				Können sämtliche Schadstoffe aus dem Gebäude entfernt werden?	A
				Freimessung nach erfolgter Schadstoffsanierung	F
				Wie können Handwerker und Nutzer geschützt werden?	F
				Grüner Hahn?	A
		Nachhaltige Baumaterialien	Wiederverwendbarkeit/Reversibilität	Kann ich das Gebäude sortenrein abreißen am Ende des Lebenszyklus?	A
				Verwendung recyclingfähiger Baustoffe (Ökologischem Baustoffkatalog)	A
				Denkmalverträglichkeit	
				Materialien mit geringer Umweltbelastung verwenden	
				Reversibilität, spätere Änderungen und Rückbauten ermöglichen	
				zertifizierte Materialien wie Holz	A
		Artenschutz	Flora / Fauna am Gebäude	Können Nisthilfen eingebaut werden?	A
				heimische Pflanzen verwenden, keine Hybride	
				Können Pflanzen in Architektur integriert werden?	KV
Schutz des Baumbestandes	KV				
Flächeninanspruchnahme	Gebäude oder Parkplätze überdecken natürlichen Boden	Denkmalschutz: Aufstockung problematisch?	A		
		Bodenversiegelung vermeiden, wasserdurchlässige Beläge verwenden			
		Wie verwerde ich Niederschlagswasser?	KV		
		Verbaue ich Kalkluftschneisen?	KV		

Bestandsaufnahme: B
Analyse: A
Konzeptvarianten: KV
Fazit: F

**Maßnahmenbeschreibung:
Umbau / Nutzungsanpassung
Hier: Fallbeispiel Umfassende Sanierung eines Gemeindehauses**

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? Integration erneuerbarer Energiequellen prüfen: Solarpaneele, Erdwärme, etc. 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	
		Immissionsschutz	Abgase und Geräusche	Schallschutz intern / extern reduzieren? Wurden Holzschutzmittel verwendet, welche? Welche Maßnahmen sind notwendig, um Handwerker und Nutzer zu schützen?	KV	
		Reinigungsfreundlichkeit	FM	Sind Bodenbeläge leicht zu reinigen? Schmutzschleusen/Sauberlaufzone Fugenlose Oberflächen Bauliche Hindernisse im Reinigungsprozess (viele Nischen/ Stützen)? Ist ein Graffitienschutz notwendig?	B B B	
		Qualität der Gebäudetechnik	Technische Ausstattung	Veranstaltungstechnik vorhanden? Gute Beleuchtung Effizient und verständliche Regeltechnik? Wartungsarm/Nutzerfreundlich	B B B A	
		Brandschutz	Brandschutzkonformität	Planung und Bestand stimmen überein? Rettenwegeplan vorhanden? Rauchmelder / BMA funktionsfähig und gewartet?	B B A	
		Denkmalschutz	Bestandsaufnahme und Planung	Untersuchung der historischen Materialien und Bauweisen Respektvoller Umgang mit der vorhandenen Architektur Dokumentation des aktuellen Zustands und Schadensanalyse Überprüfung der Standsicherheit Analyse der historischen Mörtel, Kalkbasierten Mörtel verwenden Monitoring Reparatur statt Erneuerung	A A A A/KV A/B/KV KV	

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

**Maßnahmenbeschreibung:
Umbau / Nutzungsanpassung
Hier: Fallbeispiel Umfassende Sanierung eines Gemeindehauses**

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 Wie finde ich eine Auswahl aller Prozessbeteiligten? Beteiligungskreis? Fortlaufende Dokumentation aller Schritte, verwendeten Materialien und Techniken Wie kann ich den Personenkreis zur Entscheidungsfindung identifizieren?	B B B		
		Zielvorgabe	Was soll am Ende des Prozesses erreicht werden	Wie kann ich das Prozessziel erreichen? Nachhaltige Sanierung Nutzung langlebiger und nachhaltiger Materialien und Techniken Einsatz umweltfreundlicher Materialien und Techniken Verwendung nachhaltiger Ressourcen und Integration moderner Energieeffizienzmaßnahmen Zukunftsorientierte Sanierung Konstruktiver Energiefluss? Stoffkreislauf Verbindliche Zielvorgabe	A A A A A A		
		Belastbare Mehrheiten	Alle Beteiligten sollten sich auf das gemeinsame Ziel verständigen	Wie kann ich eine einheitliche Vorgehensweise erreichen Frühzeitige und umfassende Kommunikation Transparente Planung Arbeitsgruppe / Bauausschuss regelmäßige Updates Bedarfsanalyse und Beteiligung Welche Faktoren sind nicht konsensfähig Abwägung der Mehrheitsverhältnisse	A A A A A A		
		Planungsqualität Prozesssteuerung Prozessbegleitung	Geeignete Planer und Planungsteam	Machbarkeitsstudie? Bestandsaufnahme Genehmigung, Gremientermine Dokumentation aller durchgeführten Arbeiten Endreinigung, Schutzmaßnahmen gegen zukünftige Schäden Werden definierte Ziele angegangen und umgesetzt? Funktioniert die Kommunikation der Planung?	A A A A A A		
		Priorisierung	Reihenfolge der Wichtigkeit für Gemeinde	Nachvollziehbarkeit der Entscheidung Bewertungsmatrix, Abwägungsbegründung Priorisierung auf Dringlichkeit der Schäden	A A A		
		Risiko	Schadensminimierung	Überprüfung der Genehmigungsfähigkeit Exitstrategie vorhanden?	A A		
		Abfolge der Umsetzung	Meilensteine bis zur Umsetzung	Meilensteine gemeinsam definieren Fortschritt überwachen Probleme frühzeitig erkennen und vermitteln Sicherstellen dass alle Arbeiten den festgelegten Standards entsprechen Verbindlichkeit der Beschlüsse	KV KV		
		Vergabe	Einhaltung der Vergabestandards	Ausschreibung und Vergabe Varianten Betrachtung Sicherung der Nachhaltigkeit Einsatz nachhaltiger Produkte			
		Bauunterhalt	Erhalt des Gebäudes	Inspektionen Wartung Bauwerksbuch (Prüfintervalle festlegen)	KV KV		
		Leitung des Verfahrens	Wer überwacht die Spielregeln im Verfahren	Ist eine Mediation notwendig Interne Regelung möglich?	A A		

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