



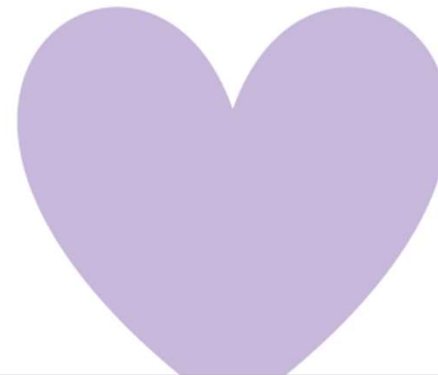
Gebäudebedarfsplanung im Dekanatskreis München

Zusammenfassung der Zoom-Veranstaltung vom 22.01.2026,
Ergänzt durch Passagen aus der Neuen Kirchengemeinde Bauverordnung 2025

Vision für 2035

„Glaube & Gemeinschaft.“

Im Jahr 2035 ist die evangelische Kirche in München ein **lebendiger Ort des Glaubens und der Gemeinschaft**. Menschen aller Generationen finden Raum, **Gott zu begegnen** und ihren Glauben zu leben.



Was bleibt – was kommt

Was bleibt:

- ☺ Orte für kirchliches Leben
- ☺ Sakralgebäude für Gottesdienste und Veranstaltungen
- ☺ Die Bedeutung von evangelischem Leben in und um München

Was wird sich verändern:

- ☹ Weniger Gebäude erhalten einen Zuschuss
- ☹ Gebäude müssen wirtschaftlicher betrieben werden
- ☹ Der Gebäudebestand wird sich persektivisch verringern



Gebäudebedarfsplanung Grundlagen

Die Gebäudebedarfsplanung ist in der Gebäudebedarfsplanungs-Verordnung geregelt. Diese ist Teil der Neuen Kirchgemeinde Bauverordnung von 2025. Diese regelt die Kategorisierung von Gebäuden basiert auf dem Gebäudebestand von 2018. Die zu kategorisierenden Gebäude sind:

- Pfarrdienswohnungen,
- Pfarrämter,
- Gemeindehäuser und Gemeindezentren und
- Kirchen

Die Kategorien sind:

Kategorie A: langfristig, d. h. über das Jahr 2035 hinaus aus Kirchensteuermitteln zu erhaltende Gebäude

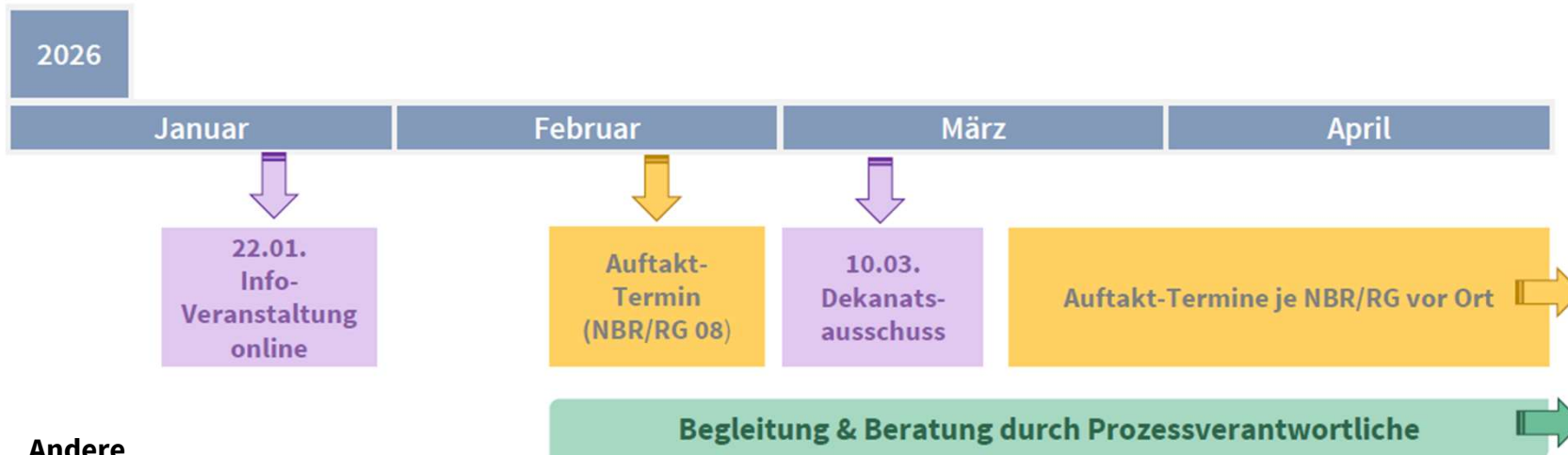
Kategorie B: bis zum Jahr 2035 grundsätzlich zu transformierende Gebäude

Kategorie C: Gebäude, für die ein unverzüglicher Transformations- bzw. Aufgabebedarf besteht.

WICHTIG: Im dekanatsweiten Durchschnitt dürfen nur ca. 50% der Gebäude in Kategorie A verortet werden.



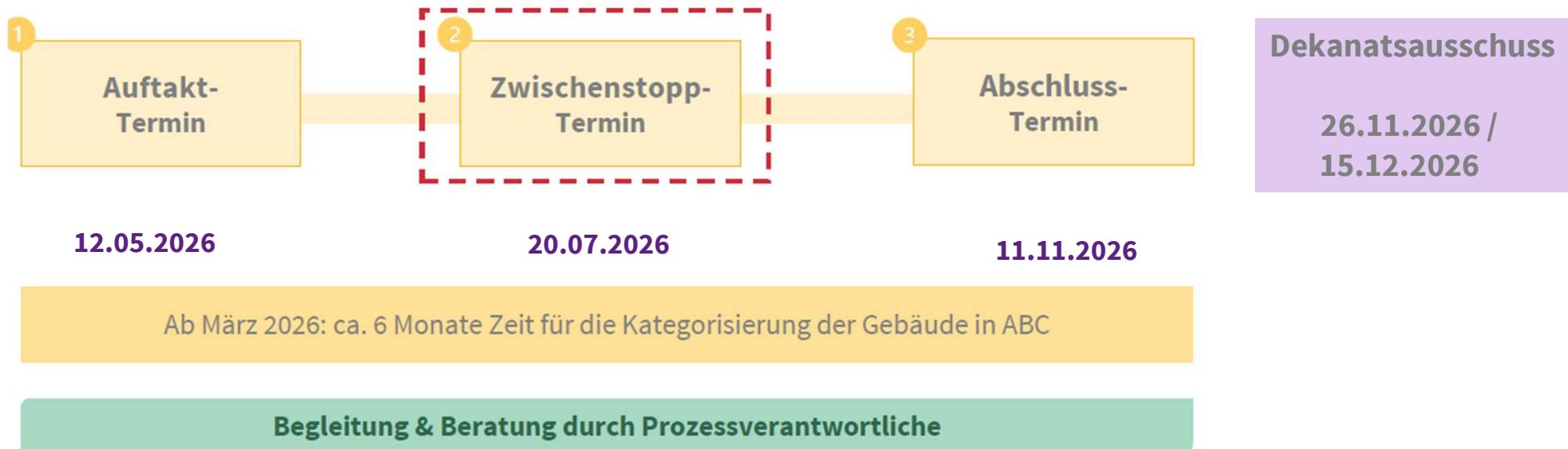
Prozess Erstellung Gebäudebedarfsplanung in München



Andere Informationsveranstaltungen
05.06.2025
15.07.2025
22.10.2025

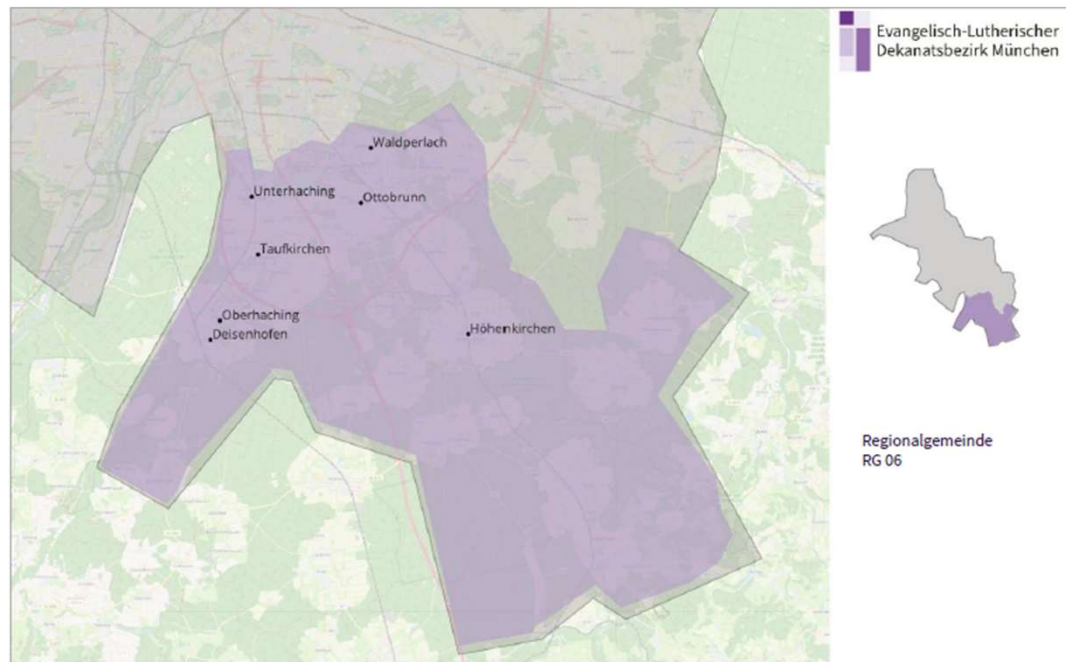


Prozess in der Regionalgemeinde 02



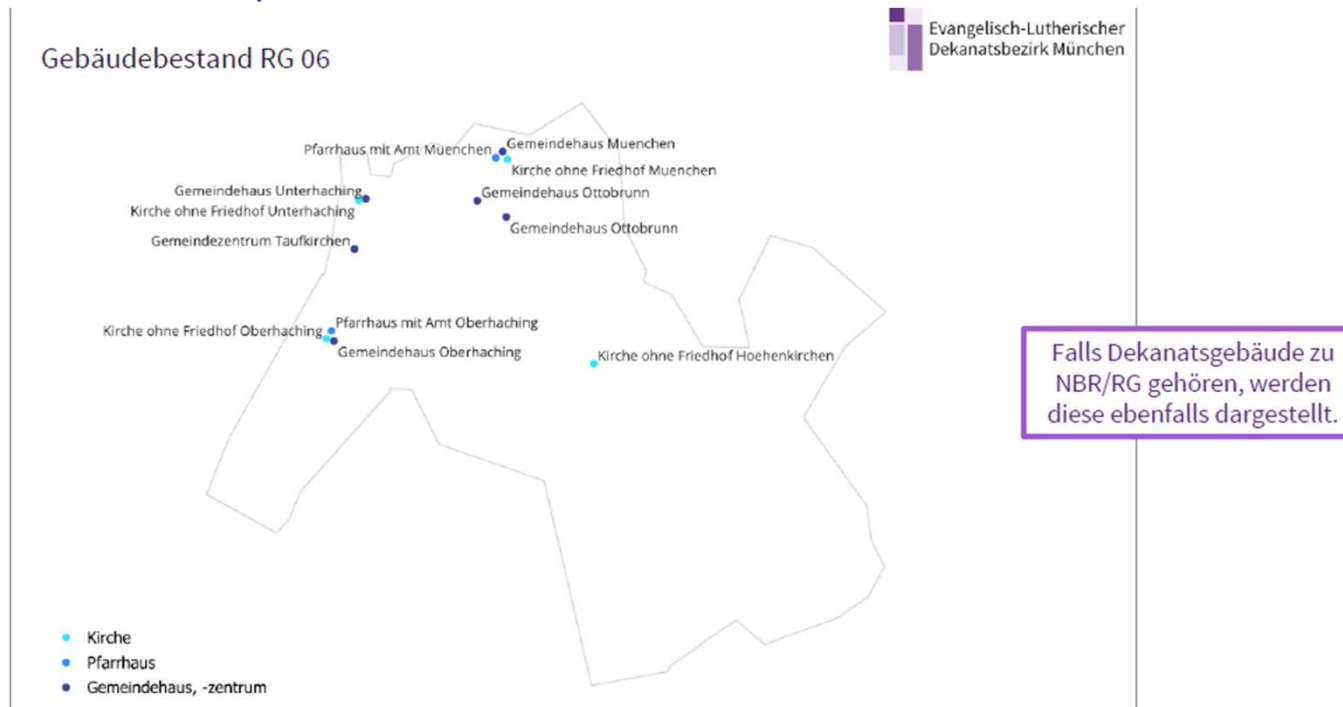
Materialien für Gebäudebedarfsplanung

Kartendarstellung pro Regionalgemeinde (Beispiel)



Materialien für Gebäudebedarfsplanung

Gebäudebestand (Beispiel)



Materialien für Gebäudebedarfsplanung

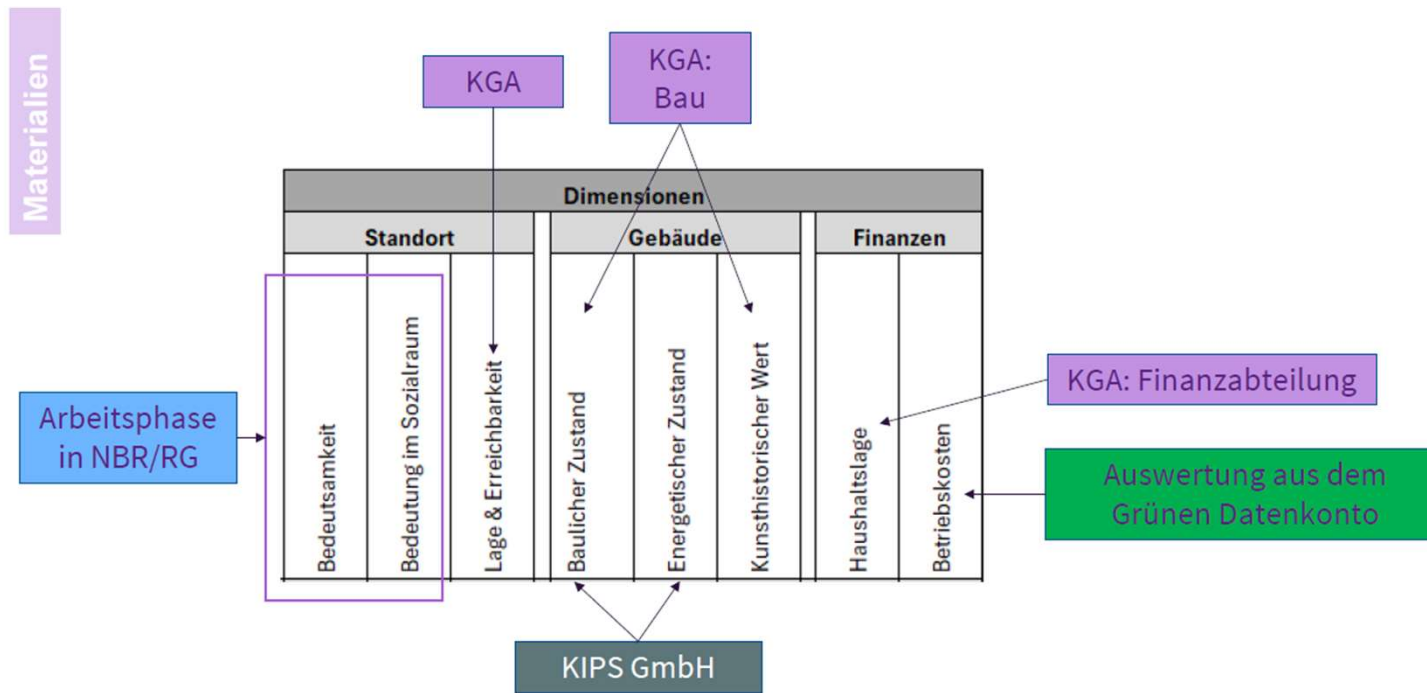
Gebäudeliste mit Fotos (Beispiel)

Gebäudeliste Regionalgemeinde 08 (Stand: 14.01.2026)

Sachnummer	Gebäudeübersicht	Informationen
4044021-KK-01-GH-VG		München - Andreaskirche Kirche ohne Friedhof Walliser Str. 11 81475 München
4044021-PH-01-EO		München - Andreaskirche Pfarrhaus ohne Amt Walliser Straße 11 81475 München
4044021-PH-02		München - Andreaskirche Pfarrhaus ohne Amt Mangfallstr. 4 82061 Neuried
4044031-GH-01		München - Apostelkirche Gemeindehaus Konrad-Witz-Str. 17 81479 München
4044031-G2-01-EO		München - Apostelkirche



Portfolioanalyse - Dimensionen



Portfolioanalyse – Datei pro Regionalgemeinde

Materialien

KIPS-Portfolioanalyse M zur Gebäudebedarfsplanung im Dekanatsbezirk München
Stand: Januar 2025

Regionalgemeinde: RG 01

Regionalgemeinde: RG 01			

Dimensionen									
Standort			Gebäude				Finanzen		
Bedeutung	Bedeutung im Sozialraum	Lage & Erreichbarkeit	Baulicher Zustand	Energetischer Zustand	Kunsthistorischer Wert	Haushaltslage	Betriebskosten		

Sachnr.	Kirchengemeinde	Gebäudebezeichnung	Eigentüm							

Auswertung der Anteile an Kategorie ABC

Anteile			
Anzahl ges.	1 Anteil %	1 Anteil % Var. 2	
Geb. in Kat. A	0	0%	0
Geb. in Kat. B	0	0%	0
Geb. in Kat. C	0	0%	0

Gesamt	Kategorie ABC	Variante 2 Kategorie ABC
0		
0		
0		
0		
0		

Eintragung der Punktzahl je Gebäude

Ergebnis: Kategorie ABC je nach Höhe der Gesamtpunktzahl

Variante 2: Hier besteht die Möglichkeit, ABC-Kategorien manuell einzutragen, falls es zu wenige oder zu viele Gebäude in Kategorie A gibt. (Ziel: 50% A-Gebäude)



Portfolioanalyse – Kriterienkatalog

Der Kriterienkatalog & die darin enthaltenen Leitfragen dienen als Basis für die weitere Bearbeitung in den Auftakt-Terminen.

Dimension	Nr. Kriterien	Punkte	Einschätzung	Beschreibung	Leitfragen	
Standort (max. 12 Punkte)	51. Bedeutsamkeit	4	HOCH	Das Gebäude hat eine zentrale Bedeutung für das geistliche und gemeinschaftliche Leben. Es ist ein lebendiger Ort des Glaubens, der regelmäßig und vielfältig genutzt wird.	Die Bedeutsamkeit kann anhand folgender Fragen erarbeitet werden: Welche Funktion hat das Gebäude im Gesamtnetz der Regionalgemeinde oder des Dekanats? Welche Rolle spielt das Gebäude für das geistliche Leben, in der Gemeinschaftsbildung und der seelsorgeiligen Präsenz? Wie stark trägt das Gebäude zur Zusammengehörigkeit bei? Ist das Gebäude zukünftig für die pfarrliche Nutzung vorgesehen, z. B. Jugend- und Gemeindearbeit, Kirchenmusik oder Gottesdienste?	
		2	MITTEL	Das Gebäude hat eine gewisse, aber nicht zentrale Bedeutsamkeit. Es wird genutzt und geschätzt, erfüllt jedoch keine zentrale Rolle (mehr) im Gesamtkonzept.		
		0	GERING	Das Gebäude spielt nur eine geringe oder abnehmende Rolle. Die Gemeindeidentität ist schwach an den Ort gebunden.	Erkennbarkeit als geistliches Zentrum der Gemeinde oder Region? Wie gut unterstützt das Gebäude den Auftrag, Menschen zu erreichen?	
	52. Bedeutung im Sozialraum	4	HOCH	Das Gebäude hat eine hohe Bedeutung im Sozialraum und wird für Kooperationen genutzt. Es ist ein offener, anerkannter und vielseitig genutzter Ort im sozialen und kulturellen Leben.	Die Bedeutung des Gebäudes für den Sozialraum (Quartiersbetrachtung) kann anhand folgender Fragen erarbeitet werden: Wie stark ist das Gebäude in das soziale und kulturelle Leben eingebunden? Wie offen und vernetzt ist das Gebäude in die Gesellschaft hinein? Gibt es Kooperationen mit anderen Kirchengemeinden, ökumenische Zusammenarbeit, diakonische Nutzungen? Gibt es Kooperationen mit zivilgesellschaftlichen Akteuren (z. B. Schulen, Vereine, Stadt, Kulturinitiativen)? Ist das Gebäude ehrenamtlich oder bürgerschaftlich stark getragen?	
		2	MITTEL	Das Gebäude ist punktuell im sozialen Raum präsent, hat aber begrenzte oder abnehmende Wirkung. Es gibt Möglichkeiten, Kooperationen zu integrieren.		
		0	GERING	Das Gebäude spielt kaum noch eine Rolle im gesellschaftlichen Leben des Umfelds. Es	Wie ist die soziale Wirkung vor Ort, trägt er zu Zusammenhalt, Integration, Nachbarschaft oder	
	53. Lage & Erreichbarkeit	4	GUT			
		G1. Baulicher Zustand	4	GUT	Die Bauteile befinden sich in einem (sehr) guten Zustand, ohne sichtbare Schäden. Der Aufwand für Instandsetzungsmaßnahmen liegt bei unter 15.000 €.	Der bauliche Zustand des Gebäudes kann anhand folgender Fragen erarbeitet werden: In welchem allgemeinen Zustand befindet sich das Gebäude (äußerlich und im Innenraum)? Gibt es sichtbare Schäden (Risse, Feuchtigkeit, Putzabplatzungen, Schimmel, Verfärbungen)? Wie ist der Zustand der Barrierefreiheit?
			2	MITTEL	Die Bauteile befinden sich in einem akzeptablen Zustand, es sind kleinere Schäden erkennbar. Der Aufwand für Instandsetzungsmaßnahmen liegt zwischen 15.000 € und 100.000 €.	
0	SCHLECHT		Die Bauteile befinden sich in einem schlechten Zustand, es sind größere Schäden erkennbar. Der Aufwand für Instandsetzungsmaßnahmen liegt bei über 100.000 €.			
G2. Energetischer Zustand	4	GUT	Die Kosten für den energetischen Sanierungsaufwand liegen bei unter 15.000 €.	Der energetische Zustand des Gebäudes wird anhand der Höhe der Kosten für den energetischen Sanierungsaufwand, der aus der Energetischen Gebäudeeinschätzung hervorgeht, festgelegt.		
	2	MITTEL	Die Kosten für den energetischen Sanierungsaufwand liegen zwischen 15.000 € - 100.000 €.	Alternativ kann anhand folgender Fragen erarbeitet werden: Wie ist die Einschätzung der relevanten energetischen Bauteile? Wie ist die Einschätzung von Heizung und Warmwasserbereitung?		
	0	SCHLECHT	Die Kosten für den energetischen Sanierungsaufwand liegen über 100.000 €.			
G3. Kunsthistorischer Wert	4	HOCH	Das Gebäude ist ein herausragendes künstlerisches oder architektonisches Zeugnis, mit bedeutender Ausstattung, hohem Erhaltungsgrad und starker emotionaler	Der kunsthistorische Wert kann anhand folgender Fragen erarbeitet werden: Gibt es künstlerisch oder handwerklich bedeutsame Elemente, wie bspw. Fenster, Altäre,		



Input von Regionalgemeinden

Insgesamt können nur zwei der insgesamt 8 Indikatoren von den Regionalgemeinden beeinflusst werden:

- **Bedeutsamkeit**

(Welche Bedeutung hat das Gebäude für das geistliche Leben, in der Gemeinschaftsbildung und in der seelsorgerlichen Präsenz?; Wie stark trägt das Gebäude zur Zusammengehörigkeit bei?; Ist das Gebäude zukünftig für die pfarrliche Nutzung vorgesehen?; Wie ist die Erkennbarkeit als geistliches Zentrum der Gemeinde / Region?; Wie gut unterstützt das Gebäude den Auftrag, Menschen zu erreichen?)

- **Bedeutung im Sozialraum**

(Wie stark ist das Gebäude in das soziale und kulturelle Leben eingebunden?; Wie offen und vernetzt ist das Gebäude in die Gesellschaft hinein?; Gibt es Kooperationen mit anderen Kirchengemeinden, ökonomische Zusammenarbeit, diakonische Nutzung?; Gibt es Kooperationen mit zivilgesellschaftlichen Akteuren?; Ist das Gebäude ehrenamtlich oder bürgerschaftlich stark getragen, Wie ist die soziale Wirkung vor Ort? Trägt der Ort zu Zusammenhalt, Integration, Nachbarschaft oder Stadtentwicklung bei?)



Vorgaben für Klassifizierung

(Kirchengemeinde Bauverordnung 2025)

Gebäudeart	Kategorie A	Kategorie B	Kategorie C
	<ul style="list-style-type: none"> - zuweisungsberechtigte, über 2035 hinaus kirchlich genutzte Gebäude - gesicherter Eigenanteil durch Rücklagen 	<ul style="list-style-type: none"> - bis 2035 zu transformieren (Entwicklungsbedarf) - Umsetzung Anforderungen Klimaschutzgesetz bis 2035 - Finanzierung vor Ort 	<ul style="list-style-type: none"> - unverzügliche Transformation - Entwicklungsbedarf - Umsetzung Anforderungen Klimaschutzgesetz bis 2035 bei Erhalt des Gebäudes - Finanzierung vor Ort
Kirche	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzung vorhanden - überregionale Bedeutung (Denkmalpflege) 	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzung bis 2035 bzw. solange baulich möglich - Transformation möglich 	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzung z. B. durch andere Religionsgemeinschaft - Erbbaurecht - Verkauf möglich
Pfarrhaus/-Pfarrwohnung/externes Pfarramt	<ul style="list-style-type: none"> - ggfls. Pfarrhausbedarfsplanung - neue Entwicklungen Landesstellenplanung 	<ul style="list-style-type: none"> - aktuell als Wohnung/Amt genutzt - Nutzung solange baulich möglich - Transformation möglich 	<ul style="list-style-type: none"> - Transformation möglich (z. B. in Ertragsobjekt o. ä.) - Erbbaurecht - Verkauf möglich
Gemeindehaus	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzung vorhanden (durch KG und weitere; z. B. Dorfgemeinschaftshaus (DGH) oder (Teil-)Vermietung) - überregionale Bedeutung: Bestätigung durch den DB 	<ul style="list-style-type: none"> - aktuell noch genutzt, solange baulich möglich ohne (größere) Investitionen - Transformation möglich 	<ul style="list-style-type: none"> - nicht genutzt u. nicht benötigt - Verkauf (z. B. DGH im Eigentum der Kommune) - Erbbaurecht - Ertragsobjekt
Gemeindezentrum Sakralraum+GR	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzung vorhanden (durch KG und weitere; z. B. DGH oder (Teil-)Vermietung) 	<ul style="list-style-type: none"> - aktuell noch genutzt, solange baulich möglich ohne (größere) Investitionen - Transformation möglich 	<ul style="list-style-type: none"> - nicht genutzt u. nicht benötigt - Verkauf (z. B. DGH im Eigentum der Kommune) - Erbbaurecht - Ertragsobjekt
Gemeindezentrum Kombination aus GR - EO - Kita - Verw/PA - o. ä.	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzung vorhanden (durch KG und weitere; z. B. DGH oder (Teil-)Vermietung) - Festlegung Bedarfszuweisung im Einzelfall nach Nutzung 	<ul style="list-style-type: none"> - aktuell noch genutzt, solange baulich möglich ohne (größere) Investitionen - Transformation möglich 	<ul style="list-style-type: none"> - nicht genutzt u. nicht benötigt - Verkauf (z. B. DGH im Eigentum der Kommune) - Erbbaurecht - Ertragsobjekt



Wichtig bei Klassifizierung

ACHTUNG:

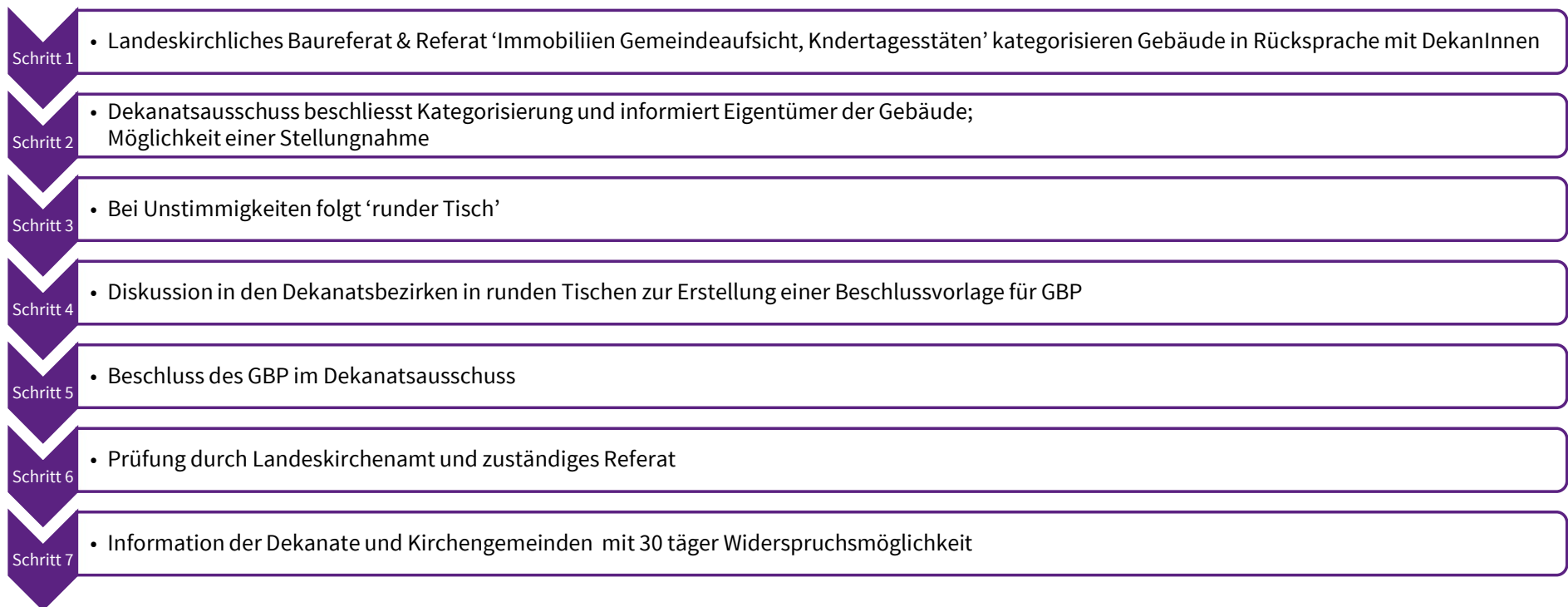
Für Gebäude der Kategorie B und C ab 2027 weder landeskirchlichen Bedarfszuweisungen noch Gelder aus dem Gemeindehausbudget!!!
(Ob es landeskirchliche Regelbedarfszuweisungen geben kann ist nicht klar in KGBauV.)

Hier ist m.E. Abklärungsbedarf, gerade im Hinblick auf HGK und Oly!

	landeskirchliche Bedarfszuweisungen	Klimaschutzfonds	Gemeindehausbudget
Gebäude der Kategorie A	Ja	Ja	Ja
Gebäude der Kategorie B	Nein	Nein (außer Energieberatung)	Nein
Gebäude der Kategorie C	Nein	Nein (außer Energieberatung)	Nein



Erstellung der Gebäudebedarfsplanung gemäß Kirchengemeinde Bauverordnung 2025 (7 Schritte Prozess)



Unterstützung bei Gebäudebedarfsplanung

Es gibt von der Landeskirche eine Institution, die Gemeinden und Regionen bei der Gebäudebedarfsplanung unterstützen:

Immobilienwirtschaftliche Beratung
[Homepage - equadra](#)

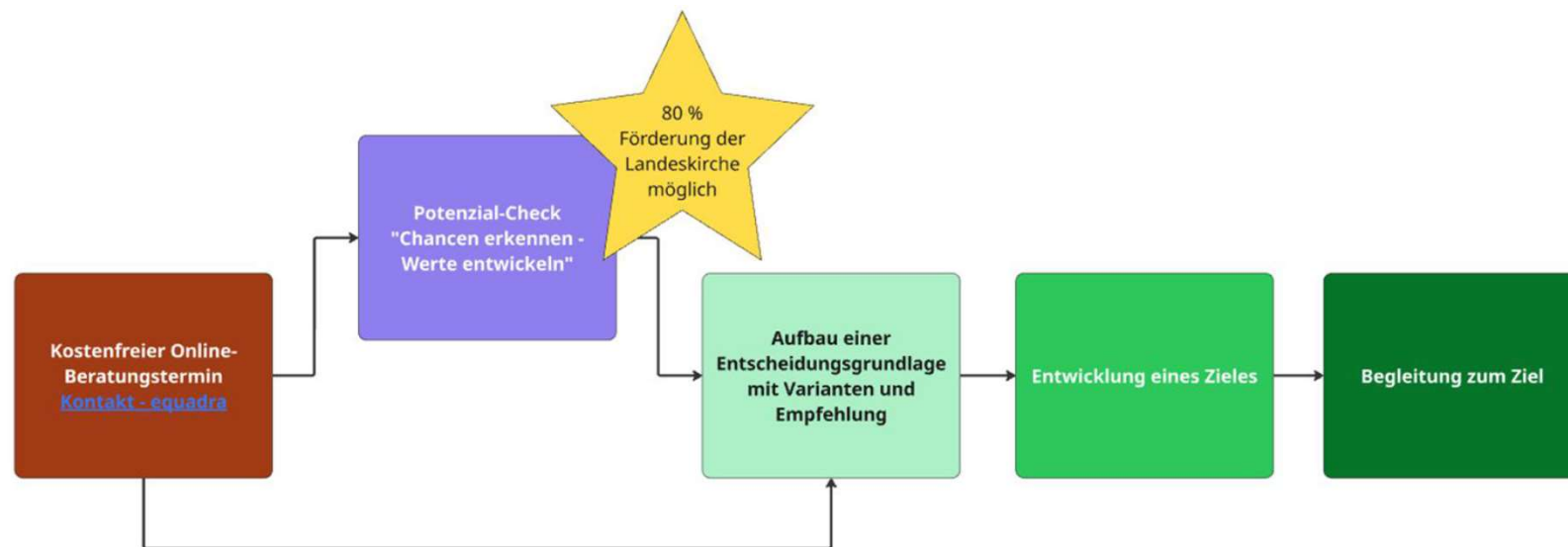


 Evangelisch-Lutherische
Kirche in Bayern



Unterstützung bei Gebäudebedarfsplanung

Diese Institution unterstützt auch hinsichtlich Finanzierungsfragen und in der Umsetzung von Bauvorhaben – in enger Zusammenarbeit mit dem Kirchengemeindeamt.





Vielen Dank!

Liesl Münch