



IMMOBILIENENTWICKLUNG FÜR KIRCHENGEMEINDEN

MIT PRAKTISCHER UMSETZUNG

INHALTSVERZEICHNIS

| | Seite |
|---|-------|
| 1. Sachstand | 2 |
| 2. Fallkonstellationen | 3 |
| 3. Begriffsbestimmung | 4 |
| 4. Vorhandener Immobilienbestand | 4 |
| 5. Ziel des Prozesses | 5 |
| 6. Begleitung des Prozesses | 6 |
| 7. Inhalt des Prozesses | 6 |
| 7.1 Darstellung des Immobilienbestandes | |
| 7.2 Darstellung der Nutzung des Bestandes | |
| 7.3 Darstellung der finanziellen Rahmenbedingungen | |
| 7.4 Darstellung des pastoralen Raumbedarfs | |
| 8. Bezuschussung des Prozesses Immobilienentwicklung für Kirchengemeinden | 7 |
| 9. Praktische Umsetzung | 8 |
| 9.1 Pastorale Ausrichtung und Zukunft im Hinblick auf die Kirchenentwicklung 2030 | |
| 9.2 Eignung des Gebäudes | |
| 9.3 Denkmalrechtliche und ortsbildprägende Bedeutung des Gebäudes | |
| 9.4 Gebäudezustand und -unterhalt | |
| 9.5 Nachnutzung und Liegenschaftsverwertung | |
| 9.6 Praktische Umsetzung | |

1. SACHSTAND

Im Rahmen des Projektes „Pastoral 2030“ bzw. Kirchenentwicklung 2030 wurden mehrere Fachgruppen eingerichtet. Ihre Aufgabe war es, Grundentscheidungen zu erarbeiten, die richtungsweisend für die die Kirchenentwicklung sind. Eine dieser Fachgruppen sollte die bisherige Pastorale Gebäudekonzeption auf die Situation der neuen Pfarreien ab 2026 weiterentwickeln. Die Diskussion in der Fachgruppe und mit der Projektkoordination hat gezeigt, dass im Bereich des Immobilienmanagements heute schon Entscheidungen anfallen, die eine zeitnahe Veränderung der Pastoralen Gebäudekonzeption notwendig machen. Damit wird die Möglichkeit geschaffen, für die Übergangszeit bis zur Errichtung der neuen Pfarreien eine eigene Konzeption für die Immobilienentwicklung zu erstellen. Damit sind folgende grundlegende Entscheidungen verbunden:

- a. Die bisherigen Prozesse der Pastoralen Gebäude- und Immobilienkonzeptionen (PGK) finden bis zur Errichtung der neuen Pfarreien zum 01.01.2026 keine Anwendung**
- b. Für die Zeit bis zum 01.01.2026 gelten vorerst die nachfolgend beschriebenen Maßgaben. Diese dienen dazu, den Entscheidungsträgern ein Verfahren an die Hand zu geben, Entscheidungen zu Immobilien unter der Berücksichtigung der Kirchenentwicklung zu treffen.**
- c. Bei allen genehmigungspflichtigen Renovierungs- oder Bauvorhaben gem. §10 KBauO sind Entscheidungen der Gremien nach dem „Vorfeld-Entscheidungen-Gesetz“ verbindlich. Dies gilt jedoch in der Regel nicht für zwingend erforderliche Maßnahmen zur Wahrnehmung der Betreiberverantwortung bis 200.000 €, für sonstige Maßnahmen bis 100.000 € sowie für Maßnahmen bei Kindertageseinrichtungen.**
- d. Die unter Punkt 9 – Praktische Umsetzung genannten Aspekte dienen der Orientierung zur Priorisierung der Gebäude innerhalb der neuen Pfarreien und als Diskussionsgrundlage für den Entscheidungsprozess.**

2. FALLKONSTELLATIONEN

In der Zeit bis zur Errichtung der neuen Pfarreien ist von folgenden Fallschemata auszugehen:

- a. Eine Kirchengemeinde hat keinen genehmigungspflichtigen Renovierungs- oder Baubedarf gem. §10 KBauO.
 - Sie muss ihren Immobilienbestand im Rahmen des Prozesses der Immobilienentwicklung ermitteln und darstellen.
- b. Eine Kirchengemeinde hat einen genehmigungspflichtigen Renovierungs- oder Baubedarf gem. §10 KBauO und verfügt im Rahmen der Bauförderfondsrichtlinien über ausreichend Eigenmittel.
 - Sie muss ihren Immobilienbestand im Rahmen des Prozesses der Immobilienentwicklung ermitteln und darstellen.
 - Die Kirchengemeinde muss ausführlich begründen, warum aus pastoralen Gründen die Baumaßnahme notwendig ist.
 - Die Kirchengemeinde muss ihre wirtschaftliche Situation ausführlich darlegen.
 - Es ist ein Beschluss des Pfarrgemeinderates und des Stiftungsrates sowie des entsprechend zuständigen Gremiums nach dem Vorfeld-Entscheidungen-Gesetz vorzulegen.
- c. Eine Kirchengemeinde hat einen genehmigungspflichtigen Renovierungs- oder Baubedarf gem. §10 KBauO und verfügt im Rahmen der Bauförderfondsrichtlinien nicht über ausreichend Eigenmittel.
 - Sie muss ihren Immobilienbestand im Rahmen des Prozesses der Immobilienentwicklung ermitteln und darstellen.
 - Die Kirchengemeinde muss ausführlich begründen, warum aus pastoralen Gründen die Baumaßnahme notwendig ist.
 - Die Kirchengemeinde muss ihre wirtschaftliche Situation sowie mögliche Einsparpotentiale ausführlich darlegen.
 - Es ist ein Beschluss des Pfarrgemeinderates und des Stiftungsrates sowie des entsprechend zuständigen Gremiums nach dem Vorfeld-Entscheidungen-Gesetz vorzulegen.

3. BEGRIFFSBESTIMMUNG

Mit „Immobilienentwicklung für Kirchengemeinden“ wird die Erstellung von Raum- und Gebäudekonzeptionen bezeichnet. Eine Immobilienentwicklung besteht aus der Summe aller Untersuchungen, pastoraler Entscheidungen, Planungen und anderen Maßnahmen, die erforderlich oder zweckmäßig sind, um den Immobilienbestand der Kirchengemeinden auf die Ausrichtung der Kirchenentwicklung 2030 und darüber hinaus vorzubereiten.

4. VORHANDENER IMMOBILIENBESTAND

Der Immobilienbestand aller Kirchengemeinden wurde in den vergangenen Jahren systematisch erfasst und steht in einer Datenbank für das Immobilienmanagement vFM (visual Facility Management) zur Verfügung. Der Gebäudebestand (rund 5.000 Gebäude) umfasst viele historische Gebäude, insbesondere Kirchen, Kapellen und Pfarrhäuser. Hinzu kommen Gebäude aus neuerer Zeit, insbesondere viele Kirchen der Nachkriegszeit und Gemeindehäuser aus den 1950er bis 1980er Jahren sowie Gebäude für Kindertageseinrichtungen und sonstige Gebäude.

Die Gebäude wurden nach den jeweiligen Nutzungsanforderungen und Baubestimmungen ihrer Zeit errichtet. Die Unterhaltung und Sanierung erfordert daher häufig einen hohen baulichen, finanziellen sowie denkmalrelevanten Aufwand. Die heutigen technischen Anforderungen z. B. aus den Bereichen der Energieeinsparung, des Brandschutzes oder der Barrierefreiheit und die modernen Nutzungsanforderungen sind häufig nicht oder nur mit hohem Aufwand zu erreichen. Hinzu kommt, dass vielerorts großflächige Räume geschaffen wurden, die sich heute als zu groß oder in der Nutzung problematisch erweisen.

5. ZIEL DES PROZESSES

Der derzeitige Immobilienbestand erfordert eine zügige Anpassung und Konzentration der Immobilien auf den tatsächlich notwendigen und finanzierbaren Bedarf einer Kirchengemeinde unter Berücksichtigung der pastoralen Zukunftsperspektiven. Diese Anpassung des Immobilienbestands muss vor allem auch eine Optimierung der Raumqualitäten und Raumstrukturen, eine Reduzierung der Flächen und der Unterhaltungs- sowie Betriebskosten (insbesondere Energieeinsparung) und eine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten zum Ziel haben. Hierbei müssen auch bereits die zukünftig Raumstrukturen der neuen Pfarreien in den Blick genommen werden, sodass eine Einbindung der Gremien des Vorfeld-Entscheidungen-Gesetz verpflichtend ist. Ziel des Prozesses der Immobilienentwicklung ist es, den aktuell vorhandenen Immobilienbestand und Flächenumfang zu erfassen und baulich zu bewerten. Erfasst werden auch die Unterhaltungs-, Betriebs- und Investitionskosten. Diese standardisierte Darstellung des Immobilienbestandes wird von den Erzbischöflichen Bauämtern oder einem beauftragten Architekten durchgeführt. Ergänzt wird die Darstellung durch die Nutzungsmöglichkeiten der Gebäude, welche die Kirchengemeinden zusammenstellen.

Eine Immobilienentwicklung setzt voraus, dass die Kirchengemeinde ihren pastoralen Raumbedarf, welchen sie für die Erfüllung ihrer mittelfristigen, pastoralen Ziele unabdingbar benötigt, im Vorfeld ermittelt und dargestellt hat. Eine weitere Voraussetzung für eine Immobilienkonzeption ist die Darstellung der finanziellen Ressourcen, aus welcher die Kirchengemeinde erkennen kann, welche finanziellen Mittel zur Verfügung stehen und eingebracht werden können. Die Vermögenssituation ist ausschlaggebend dafür, welchen Flächenumfang die Kirchengemeinde mittelfristig in den kommenden 10 Jahren voraussichtlich unterhalten kann.

6. BEGLEITUNG DES PROZESSES

Bei der Erstellung der Immobilienentwicklung werden die Kirchengemeinden von verschiedenen kirchlichen Dienststellen sowie von Fachleuten und Experten unterstützt. Die Verrechnungsstellen bzw. Gesamtkirchengemeinden, die Erzb. Bauämter sowie die Hauptabteilung 9 Immobilien- und Bau- management stehen zur Beratung zur Verfügung und unterstützen in ihren jeweiligen Zuständigkeiten die Kirchengemeinden bei der Ermittlung und Auswertung der erforderlichen Immobiliendaten während des Prozesses.

7. INHALT DES PROZESSES

7.1 Darstellung des Immobilienbestandes

Mit Hilfe der Daten aus der Grundstücks- und Gebäudedatenbank vFM wird für den Bereich der jeweiligen Kirchengemeinde der Immobilienbestand dargestellt. Hierbei werden die Immobilien mit ihren Eigenschaften tabellarisch und geographisch abgebildet, im Rahmen einer detaillierten Übersicht dargestellt sowie deren baulicher Zustand bewertet. Die Darstellung des Immobilienbestandes ist zwingend für jede Kirchengemeinde vorzunehmen, damit für die neue Pfarrei) ein Gesamtüberblick über deren Immobilienbestand vorliegt.

7.2 Darstellung der Nutzung des Bestandes

Die Bestandsaufnahme geht auch einher mit einer Darstellung der aktuellen tatsächlichen Nutzung von Gebäuden und Räumen. Den Kirchengemeinden soll damit bewusst werden, wie häufig und in welcher Form ihre Gebäude tatsächlich genutzt werden. In diesem Zusammenhang sollte auch die Frage nach alternativen Nutzungsmöglichkeiten in die Überlegungen mit einbezogen werden (z. B. Nutzung durch Caritasverband, ökumenische Projekte, etc.).

7.3 Darstellung der finanziellen Rahmenbedingungen

Parallel zur Darstellung des Immobilienbestands müssen die Kirchengemeinden ihre Vermögensverhältnisse in den Blick nehmen um entscheiden zu können, welche finanziellen Spielräume für die Erhaltung und Unterhaltung der Immobilien sowie einer späteren Optimierung des Immobilienbestandes vorhanden sind. Ermittelt und erfasst werden objektbezogene Einnahmen, welche den aufzubringenden Ausgaben für die Substanzerhaltung, den Betrieb und die aktuellen Investitionen gegenübergestellt werden. Zur Erarbeitung der Finanzsituation wird die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Kirchengemeinde analysiert.

7.4 Darstellung des pastoralen Raumbedarfs

Eine Immobilienentwicklung setzt voraus, dass die Kirchengemeinde (auch in Zusammenarbeit mit den zuständigen Gremien des Vorfeld-Entscheidungen-Gesetz) den Raumbedarf zusammenstellt, welchen sie für ihre pastorale Arbeit und ihre pastoralen Ziele benötigt. Hierzu bilden die Diözesanen Leitlinien sowie die Diözesanstrategie die Grundlage.

8. BEZUSCHUSSUNG DES PROZESSES IMMOBILIENENTWICKLUNG FÜR KIRCHENGEMEINDEN

Die Kosten für die Erstellung einer Immobilienentwicklung (Bestandserfassung, Bewertung des baulichen Zustands, Beratung und Prozessbegleitung) werden aktuell aus dem Bauförderfonds gem. § 6 Abs.4 der Ausführungsbestimmungen zum Bauförderfonds bezuschusst. Ein Zuschuss ist auch für Kirchengemeinden möglich, die einer Gesamtkirchengemeinde mit Globalzuweisung angehören.

9. PRAKTISCHE UMSETZUNG

Die nachfolgenden Aspekte dienen der Orientierung zur Priorisierung der Gebäude innerhalb der neuen Pfarreien und als Diskussionsgrundlage für den Entscheidungsprozess.

9.1 Pastorale Ausrichtung und Zukunft im Hinblick auf die Kirchenentwicklung 2030

- a. Welche Rolle spielt der jeweilige Standort für die zukünftige pastorale Arbeit in der neuen Pfarrei?
- b. Kann die angedachte Rolle/Funktion auch an einem anderen Standort wahrgenommen werden? Warum braucht es dieses Gebäude gerade hier? Gibt es in der Nähe/Nachbarort kirchliche Gebäude, in denen die angedachte Rolle/Funktion wirtschaftlicher (z. B. mit nicht so hohem Investitionsbedarf) durchgeführt werden kann?
- c. Muss es im kirchlichen Eigentum sein oder können zur Erfüllung der entsprechenden Rolle/Funktion auch Räume angemietet oder gemeinsam mit anderen genutzt werden (z.B. mit einer Kommune oder einer anderen Konfession oder mit anderen kompatiblen Organisationen)?
- d. Welche Rolle/Funktion kann das Gebäude am Standort für die Allgemeinheit und die Menschen vor Ort spielen und die Kirche so als Akteurin präsentieren halten oder auch neu ins Spiel bringen?
- e. Welche räumlichen Situationen sind um das kirchliche Gebäude gegeben (z. B. Marktplatz, Dorfstruktur, Quartier/Stadtteil, Anbindung an ÖPNV, Friedhof, Schule, u. ä.)?
- f. Welche Prozesse gibt es bereits mit anderen möglichen Kooperationspartnern (Kommune oder andere Konfession)? Kann auf diese zurückgegriffen werden?

9.2 Eignung des Gebäudes

- a. Passt das Raumangebot zu den vereinbarten Zielen und den jeweiligen Zielgruppen der neuen Pfarrei? Sind alternativ auch Anmietungen denkbar, um Ziele und Zielgruppen zu erreichen? Welche Synergieeffekte lassen sich nutzen bzw. erzeugen?
- b. Sind umfangreiche Umbauten und Investitionen nötig?
- c. Sind Gebäudetechnik und energetische Gegebenheiten unter Berücksichtigung der Klimaziele der Erzdiözese Freiburg für die geplante Nutzung geeignet? Insbesondere Heizung, Brandschutz, Barrierefreiheit, Netzwerktechnik sowie das Thema der Betreiberverantwortung sind dabei zu berücksichtigen.
- d. Wo im Umkreis befinden sich die anderen Gebäude in kirchlicher Trägerschaft?
 - Wie groß ist die Entfernung zum nächsten Gebäude mit ähnlichen oder mit weiteren kirchlichen Funktionen? Wie groß ist der Einzugskreis?
 - Wie groß ist die Entfernung von Sakralraum und Gemeindezentrum? Kann dabei ein Gebäude auch multifunktional und für weitergehende Funktionen genutzt werden?
 - Ist das Gebäude mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen?
- e. Stehen die finanziellen Ressourcen zur Verfügung?
- f. Gibt es derzeit Planungen der Kommunen zu städtebaulichen Themen bzw. Themen der Ortsentwicklung, mit der Möglichkeit, die Überlegungen der neuen Pfarrei zu ihrer Immobilienentwicklung zu integrieren?

9.3 Denkmalrechtliche und ortsbildprägende Bedeutung des Gebäudes

- a. Falls das Gebäude (oder Teile davon) unter Denkmalschutz¹ steht, welche Folgen (Nutzungsmöglichkeiten, finanzieller Aufwand etc.) könnten sich daraus ergeben? Gibt es hierzu Einschätzungen der zuständigen Denkmalschutzbehörde?
- b. Welche Rolle spielt das Gebäude für die Traditionslinie der Kirchengeschichte in der jeweiligen Raumschaft, das Ortsbild und die Ortsgeschichte? Ggf. können andere Personengruppen in der Bevölkerung für eine Zusammenarbeit gewonnen werden?

9.4 Gebäudezustand und -unterhalt

- a. Wie lange liegt die letzte Sanierung/Renovierung zurück? Gibt es einen Instandsetzungsbedarf? Wenn ja, wie hoch ist dieser zu beziffern (Rückgriff auf die Gebäudebestandserfassung + PV-Datenerfassung)?
- b. Wie hoch sind die Betriebs-/ Unterhaltskosten des Gebäudes im Verhältnis zum nutzbaren Raum?
- c. Ist das Gebäude wirtschaftlich überaltert und abgängig?
- d. Steht das Gebäude oder Teile davon in der Baupflicht eines Dritten, was die neue Pfarrei finanziell entlasten könnte?
- e. Wirkt sich das Gebäude positiv auf die finanziellen Gegebenheiten aus (z.B. durch Mieterträge)? Bedarf es hierzu weiterer Investitionen?
- f. Stehen die personellen Ressourcen (Pastorale Mitarbeiter, Hausmeister, Verwaltungsbeauftragte, Gebäudefachkraft etc.) zur Verfügung?

¹ Einfaches Denkmal (§2 DSchG BaWü), Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (§12, § 28 DSchG BaWü) oder Gebäude in Gesamtanlagen bzw. mit Ensembleschutz (§ 15, §19 DSchG BaWü)

9.5 Nachnutzung und Liegenschaftsverwertung

- a. Welche Standorte sind wirtschaftlich sinnvoll und finanziell möglich? (Ziel dabei ist die Erwirtschaftung von langfristigen zusätzlichen Mitteln für die neue Pfarrei unter Berücksichtigung des finanziellen und personellen Aufwands.)
- b. Welche Gebäude eignen sich besonders für eine wirtschaftliche Nachnutzung, möglichst ohne große Investitionen?
- c. Welche Gebäude könnten und sollten veräußert werden? Welche Gebäude werden noch benötigt? Welche Gebäude braucht es überhaupt nicht mehr oder nicht mehr in der vorhandenen Dimension?
- d. Wem stehen die finanziellen Mittel bei einer Veräußerung zu (Kirchengemeinde, Kirchenfond, Pfarrpfündestiftung etc.) und wie können die Mittel verwendet werden?
- e. Welche Nachnutzungen kommen generell in Betracht/nicht in Betracht?
- f. Verwertung von Liegenschaften/Grundstücken: Welche weiteren Grundstücke oder Grundstücksteile können wirtschaftlich verwertet werden, um die finanzielle Situation einer Kirchengemeinde zu verbessern?

9.6. Praktische Umsetzung

- a. Wer koordiniert auf
 - Ebene der Diözese (im Beteiligungsverfahren) und
 - auf Ebene der neuen Pfarrei (im Entscheidungsverfahren)den Prozess der Immobilienentwicklung und fungiert hier als Ansprechperson?
- b. Wer in der neuen Pfarrei ist für die praktische Umsetzung der Immobilienentwicklung zuständig?
- c. In der für Immobilien- und Baumanagement zuständigen Hauptabteilung im Referat Bauwesen der Kirchengemeinden und Denkmalpflege ist das Thema „Immobilienentwicklung und -nutzung“ verortet, welches als Scharnier zwischen den einzelnen Beteiligten fungiert.

Erzdiözese Freiburg | Erzbischöfliches Ordinariat | HA 9 Immobilien- und Baumanagement
Schoferstr. 2 | 79098 Freiburg
Tel. 0761 - 2188 - 301 | E-Mail: immobilien-bau@ordinariat-freiburg.de

www.ebfr.de/immobilien