



# Immobilienstrategie für das Erzbistum Paderborn Pastorale-Finanzielle-Bauliche Strategie für die Pastoralen Räume

Arbeitsgruppe Bereiche Bauen / Finanzen / Pastorale Dienste    September 2024



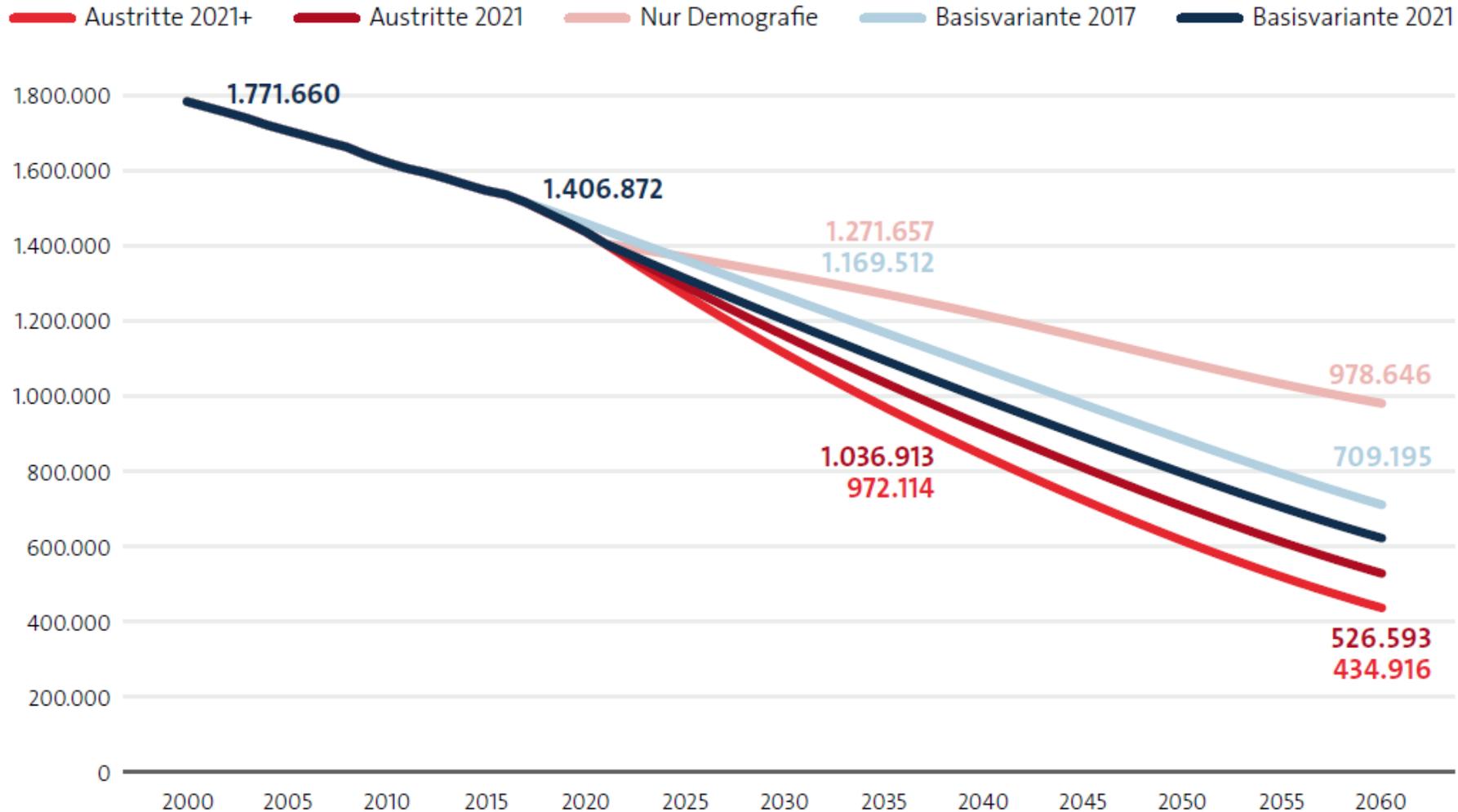
*„Kirchliche Immobilien sind sichtbare Zeichen für die Präsenz der Kirche in der Gesellschaft und damit missionarische Orte.“*

*Leitfaden "Die Aufgabe von Gebäuden" im Erzbistum Paderborn, S. 16*

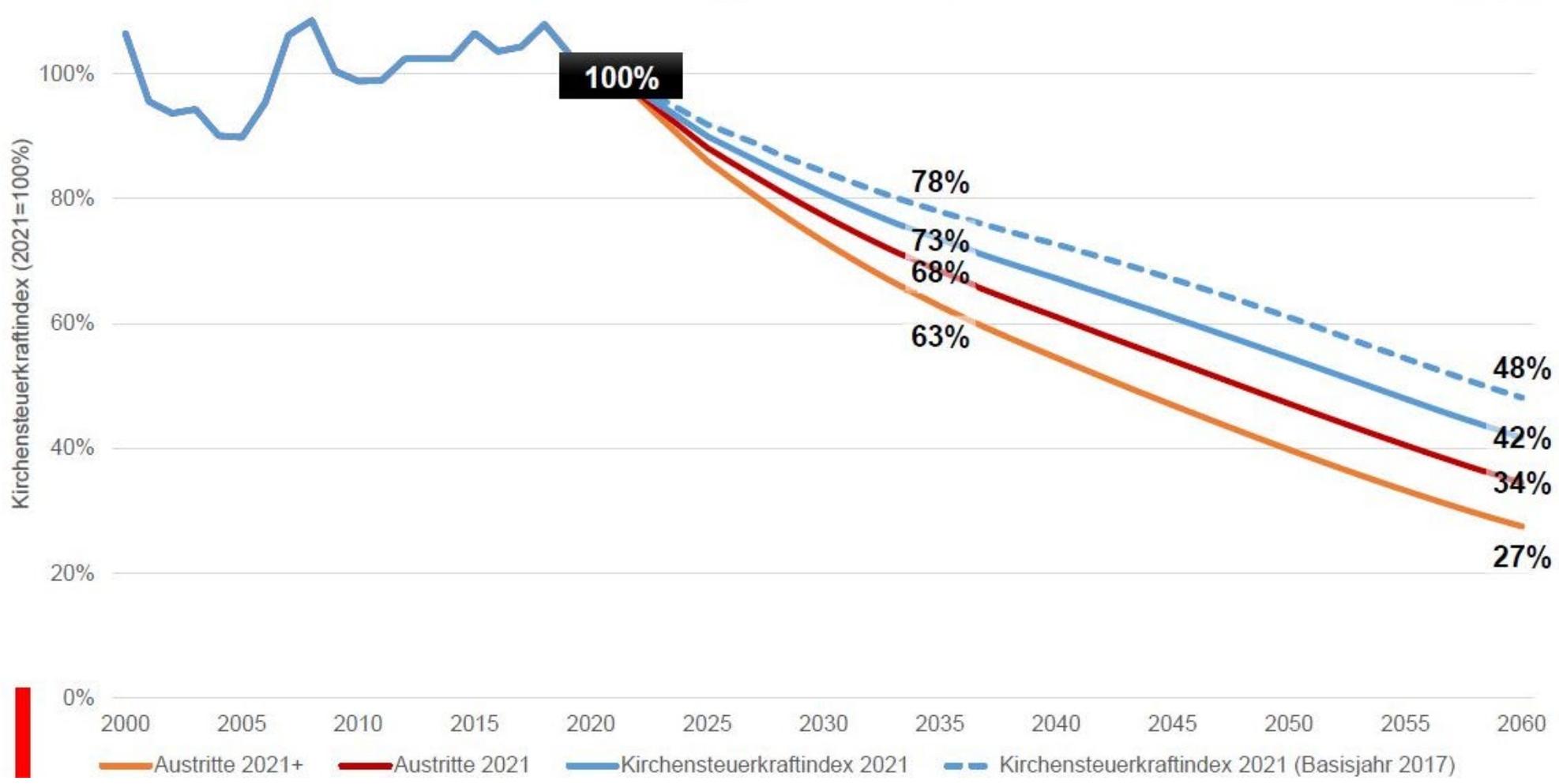
*„Es ist erkennbar, dass dauerhaft nicht alle heute vorhandenen Immobilien zu halten sind und Umnutzungen bestehender Immobilien notwendig werden“*

*Anlage 1 zum Zukunftsbild*

# Erzbistum Paderborn - Entwicklung Mitglieder



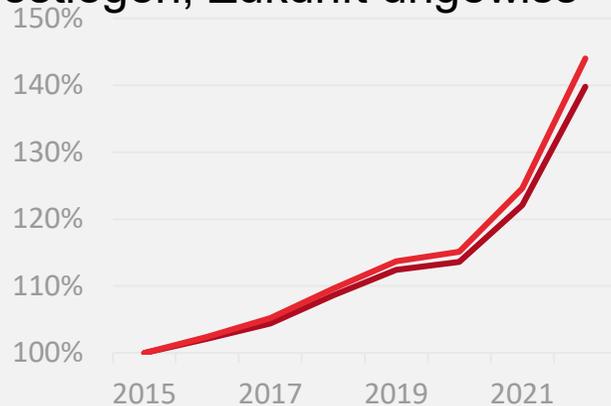
# Erzbistum Paderborn - Entwicklung Kirchensteuern



# Allgemeine Rahmenbedingungen

## Baukosten

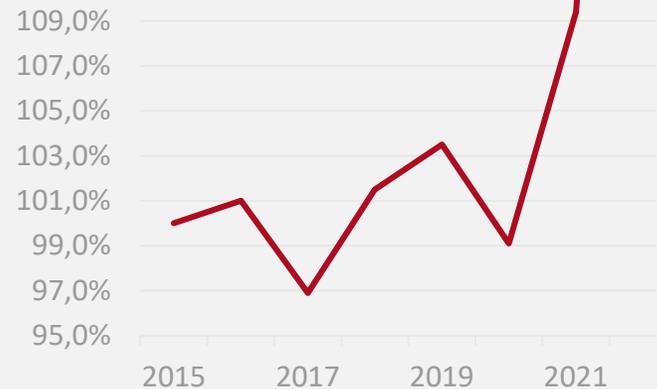
NRW-Baupreise sind in der Vergangenheit deutlich gestiegen, Zukunft ungewiss



Instandhaltung ist teuer und wird teurer

## Energiekosten

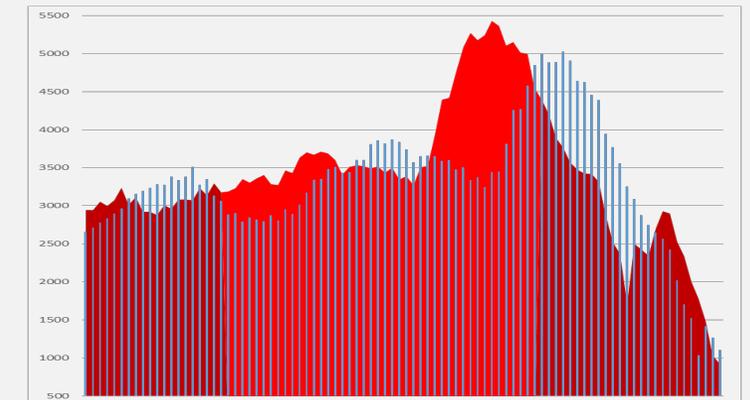
Rund 40,0% Preissteigerung in 2022



Betriebskosten steigen massiv

## Demografie

Anteil der Altersgruppe „20-65 Jährigen“ reduziert sich im Allgemeinen



Höheres Durchschnittsalter

# Konzeption – Ausgangslage

Im Zusammenhang mit der demografischen und gesellschaftlichen Entwicklung werden drei Hauptfaktoren deutlich, die eine strategische Auseinandersetzung mit dem Gebäudebestand des Erzbistums Paderborn und der Kirchengemeinden erforderlich machen:

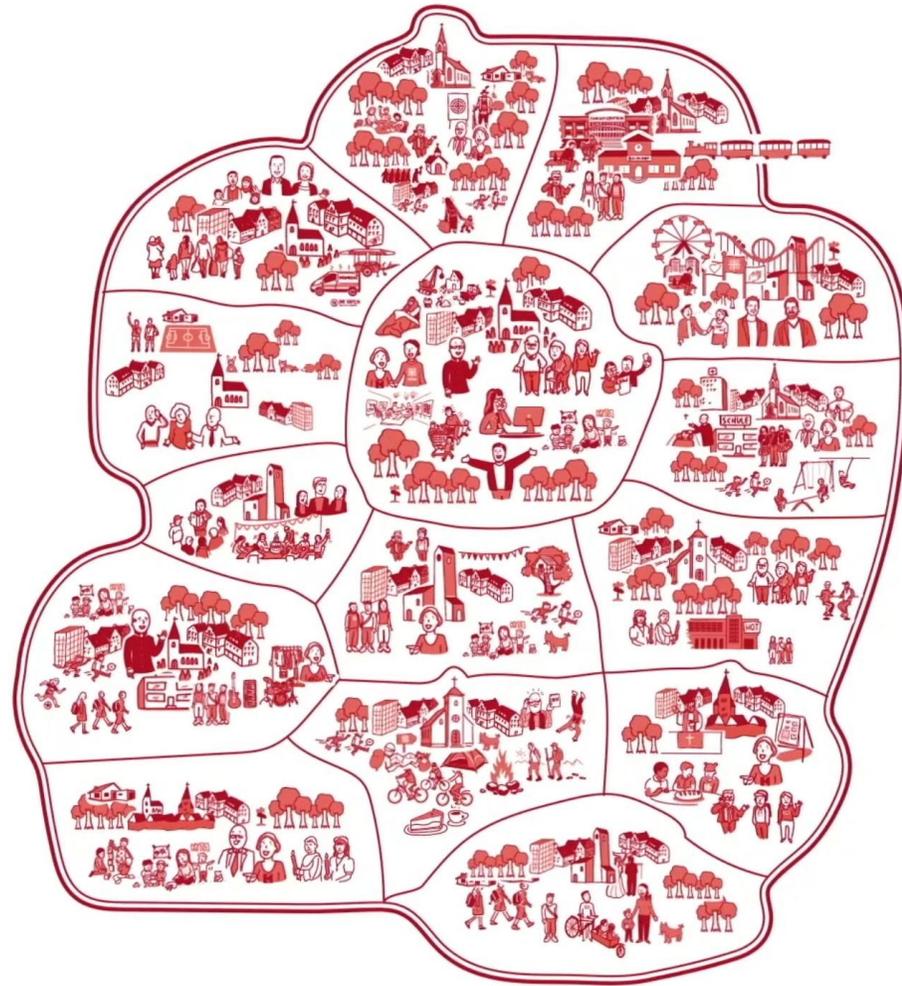
**„Der Anzug ist zu groß“: Die kirchlichen Immobilien passen weder pastoral, noch ökonomisch zu den veränderten und sich weiter verändernden Bedingungen.**

**Es wird weniger Kirchensteuermittel geben, die an die Kirchengemeinden weiter gegeben werden können.**

**Die Komplexität im Bereich Bauen/Betreiberverantwortung überfordert oftmals Ehrenamtliche, deren Zahl geringer wird.**

*Kirchliche Gebäude sollen weiterhin oder  
wieder neu Heimat sein – Orte des Glaubens  
und des Feierns, Orte voller Leben und  
Lachen, Orte der Trauer und des Abschiedes,  
Orte der Freundschaft und Gemeinschaft.*

früher



künftig?



# 3-Stufen-Modell

## Stufe 1

OHNE Flächenreduktion



- Es werden ausschließlich bestandserhaltende und sicherungstechnische Maßnahmen gefördert.
- Renovierungen und Modernisierungen können nicht mehr gefördert werden.

## Stufe 2

MIT Flächenreduktion

## Stufe 3

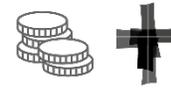
Schwerpunktgebäude

# 3-Stufen-Modell

Stufe 1  
OHNE Flächenreduktion

Stufe 2  
MIT Flächenreduktion

Stufe 3  
Schwerpunktgebäude



- Immobilienkonzept zur Reduzierung von Gebäudeflächen
- Vielfältige Ansätze, Flächen zu reduzieren
- Stimulation von Kooperationen und multifunktionalen Konzepten
- Unterstützung durch Beratung und finanzielle Förderung

# 3-Stufen-Modell

Stufe 1  
OHNE Flächenreduktion

Stufe 2  
MIT Flächenreduktion

Stufe 3  
Schwerpunktgebäude



## Schwerpunktsetzung

Projekte mit besonderer Bedeutung. Diese Konzepte erhalten im notwendigen Umfang eine bauliche, finanzielle und ggf. personelle Unterstützung. Ziel ist eine nachhaltige Sicherung des Projektes.

# Zielvorstellung

Die kirchengemeindlichen Immobilien bilden eine Netzstruktur aus „risikoarmen“ und möglichst wohnortnahen Gebäuden:

## **Pastorale Raum-Angebote in der Fläche**

- flexible Mehrfachnutzung
- nicht nutzerspezifisch ausgebaut, sondern pastoral variabel einsetzbar
- Kooperationen mit lokalen Initiativen/Vereinen, Ev. Landeskirche etc.

## **Schwerpunktgebäude**

- Orte mit überregionaler Strahlkraft
- diakonische Pastoral und missionarische Pastoral



# Konzeption – Leitmotiv zur Umsetzung

## Pastorale Räume MIT Reduzierungsbestreben

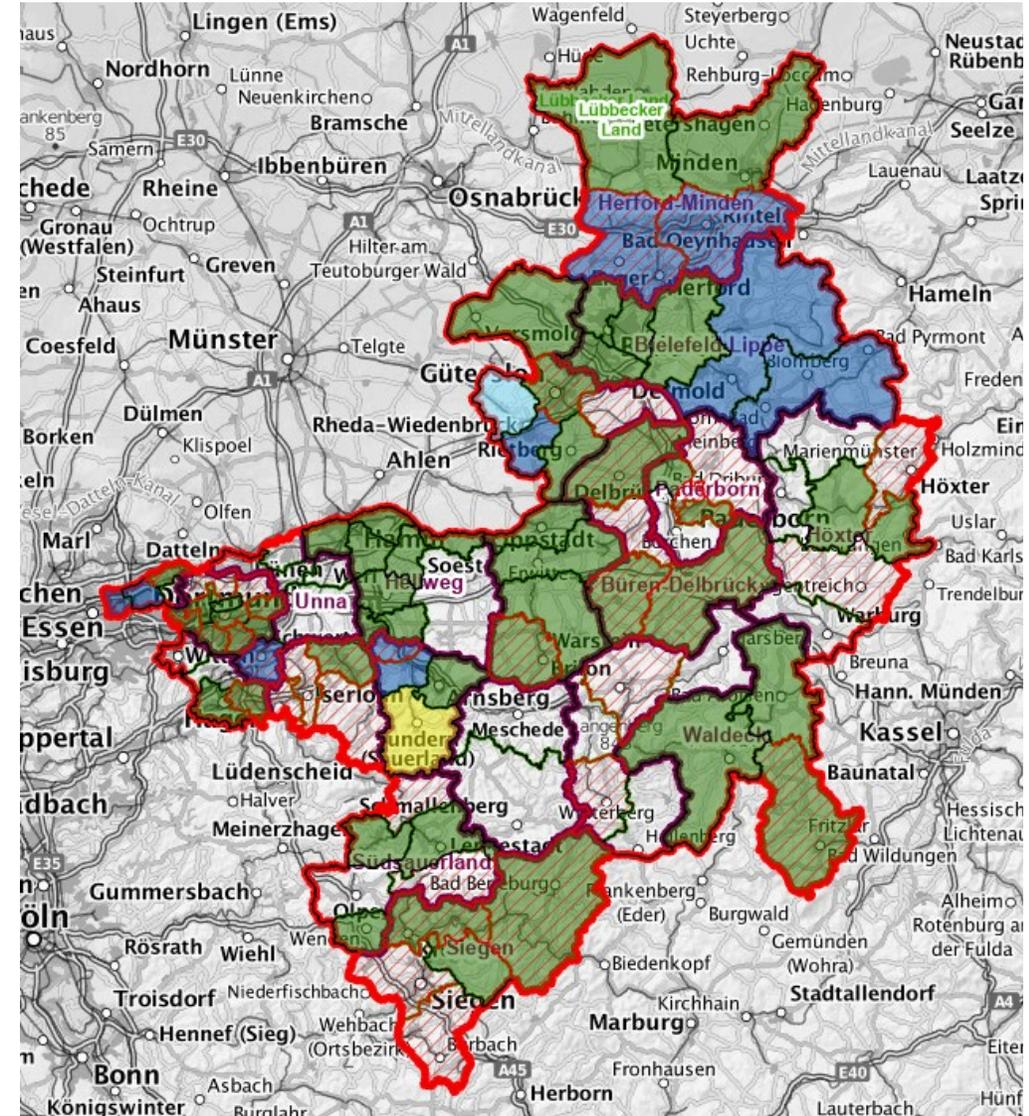


# Kennzahlen

- 59 von 87 Pastoralen Räumen sind zur Beratung angemeldet
- 3 abgeschlossene Beratungsprozesse – Immobilienvereinbarung gegengezeichnet, bzw. liegt vor
- 13 laufende Beratungsprozesse
- Informationsveranstaltungen:  
49x im Pastoralen Raum, 4x online, 2 KV-Bildungstage,  
2x für leitende Pfarrer, 3x für Verwaltungsleitungen

# Projektplan

- Abschluss der Beratungsprozesse gem. ursprünglichem Zeitplan:  
10/2032
- Aktuelle Planung durch Erhöhung Beratungskapazität +1 Team:  
04/2030
- Potenzial durch Erhöhung + 2 Teams:  
02/2029



# Prozessgeschehen: Unterstützung auf dem Weg

- FACHBERATUNG

- Bauen
- Finanzen
- Pastoral

Was wäre  
baulich  
denkbar und  
auch machbar?

Was ist  
wirtschaftlich  
darstellbar?

Was ist  
zukünftig  
auch  
sinnvoll?

- PROZESSBERATUNG

Methodische Vorbereitung der  
Treffen, Moderation, Halten der  
Gesamtperspektive

*Alle Entscheidungen werden vor  
Ort getroffen*

# Team Immobilienberatung+



Fachberatung

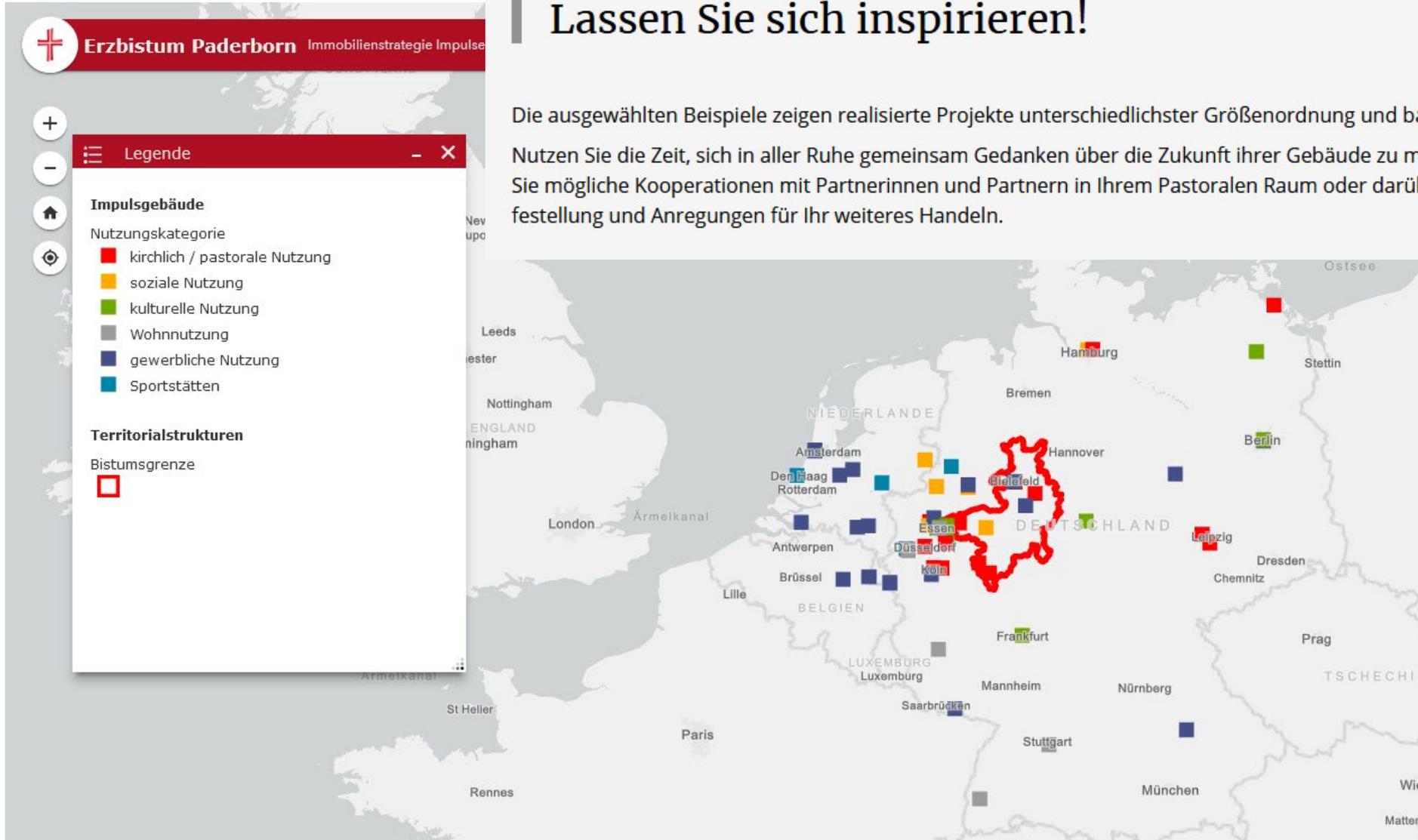


Prozessberatung

## Lassen Sie sich inspirieren!

Die ausgewählten Beispiele zeigen realisierte Projekte unterschiedlichster Größenordnung und baulicher Veränderung.

Nutzen Sie die Zeit, sich in aller Ruhe gemeinsam Gedanken über die Zukunft ihrer Gebäude zu machen. Werden Sie kreativ und prüfen Sie mögliche Kooperationen mit Partnerinnen und Partnern in Ihrem Pastoralen Raum oder darüber hinaus. Die Übersicht gibt Ihnen Hilfestellung und Anregungen für Ihr weiteres Handeln.



## Marien-Quartier, Gescher Seniorenwohnheim

<b>Bezeichnung</b>	Marien-Quartier Wohnen für Senioren
<b>Anschrift</b>	Josef-Willenbrink-Str. 1 48712 Gescher
<b>Nutzungsart</b>	Seniorenwohnheim
<b>Art des Eingriffs</b>	Umnutzung
<b>Konfession</b>	röm.-katholisch
<b>Kurzbeschreibung</b>	38 barrierefreie betreute Wohnungen und Wohngemeinschaft mit Betreuung und Pflege durch Caritas, Umbau und Erweiterung
<b>Sakralstatus</b>	profaniert
<b>Denkmalschutz</b>	nicht vorhanden
<b>Eigentumsverhältnis</b>	verkauft



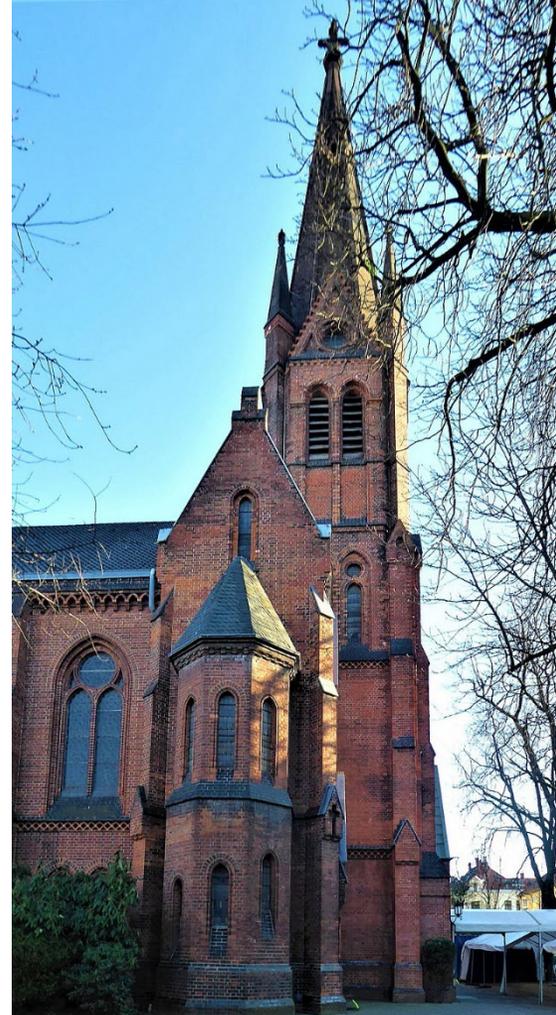
## Pauluskirche, Arnsberg-Neheim Caritas Tagespflege

<b>Bezeichnung</b>	Caritas-Tagespflege Pauluskirche
<b>Anschrift</b>	Graf-Gottfried-Str. 90 59755 Arnsberg
<b>Nutzungsart</b>	Tagespflege der Caritas
<b>Art des Eingriffs</b>	Umnutzung
<b>Konfession</b>	evangelisch
<b>Kurzbeschreibung</b>	Behindertengerechte Servicewohnungen, Begegnungsraum + Neubau
<b>Sakralstatus</b>	
<b>Denkmalschutz</b>	nicht vorhanden
<b>Eigentumsverhältnis</b>	?



## Lutherkirche, Köln Kulturkirche

<b>Bezeichnung</b>	Lutherkirche „Kulturkirche Köln“
<b>Anschrift</b>	Siebachstr. 85 50733 Köln
<b>Nutzungsart</b>	Kulturkirche
<b>Art des Eingriffs</b>	Hybrid
<b>Konfession</b>	evangelisch
<b>Kurzbeschreibung</b>	kultureller Veranstaltungsort für Konzerte, Events, Lesungen, Kabarett und Film
<b>Sakralstatus</b>	
<b>Denkmalschutz</b>	vorhanden
<b>Eigentumsverhältnis</b>	unverändert



## Heilig Kreuz, Siegen-Weidenau Kolumbarium

<b>Bezeichnung</b>	Kolumbariumskirche Heilig Kreuz
<b>Anschrift</b>	Im Kalten Born 8 57076 Siegen-Weidenau
<b>Nutzungsart</b>	Kolumbarium
<b>Art des Eingriffs</b>	Hybrid
<b>Konfession</b>	röm.-katholisch
<b>Kurzbeschreibung</b>	Gemeindekirche mit Trauerpastoral, Kolumbarium mit 1250 Urnengräbern
<b>Sakralstatus</b>	geweiht
<b>Denkmalschutz</b>	nicht vorhanden
<b>Eigentumsverhältnis</b>	unverändert



## Heilig Kreuz, Horn-Bad Meinberg integrierter Gemeindesaal

<b>Bezeichnung</b>	Heilig Kreuz Kirche
<b>Anschrift</b>	Externsteiner Str. 4 32805 Horn-Bad Meinberg
<b>Nutzungsart</b>	integrierter Gemeindesaal
<b>Art des Eingriffs</b>	Nutzungsergänzung
<b>Konfession</b>	röm.-katholisch
<b>Kurzbeschreibung</b>	integrierter, multifunktional nutzbarer Gemeindesaal innerhalb der Kirche
<b>Sakralstatus</b>	geweiht
<b>Denkmalschutz</b>	nicht vorhanden
<b>Eigentumsverhältnis</b>	unverändert

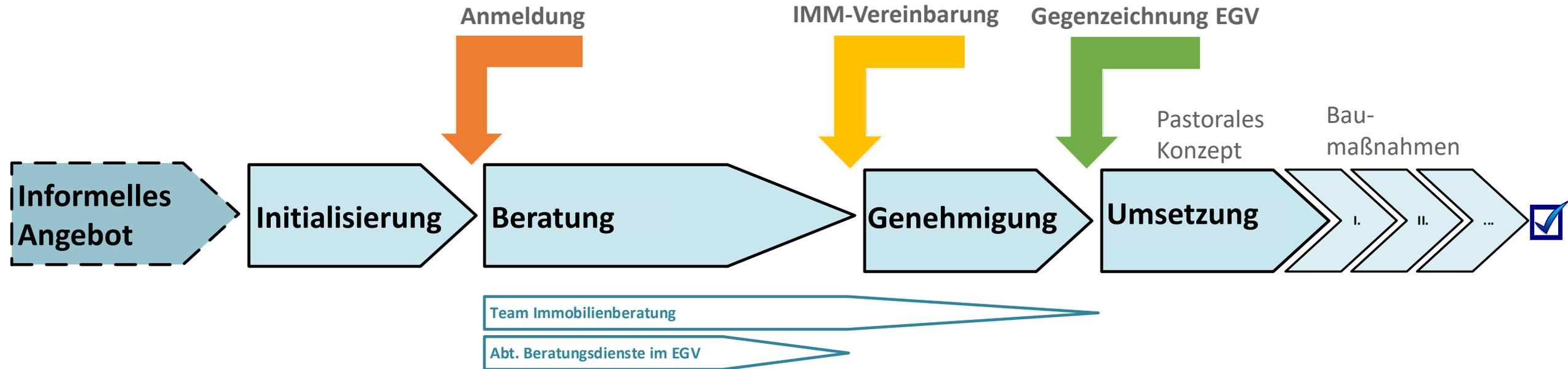


## St. Sebastian, Münster Kindertagesstätte

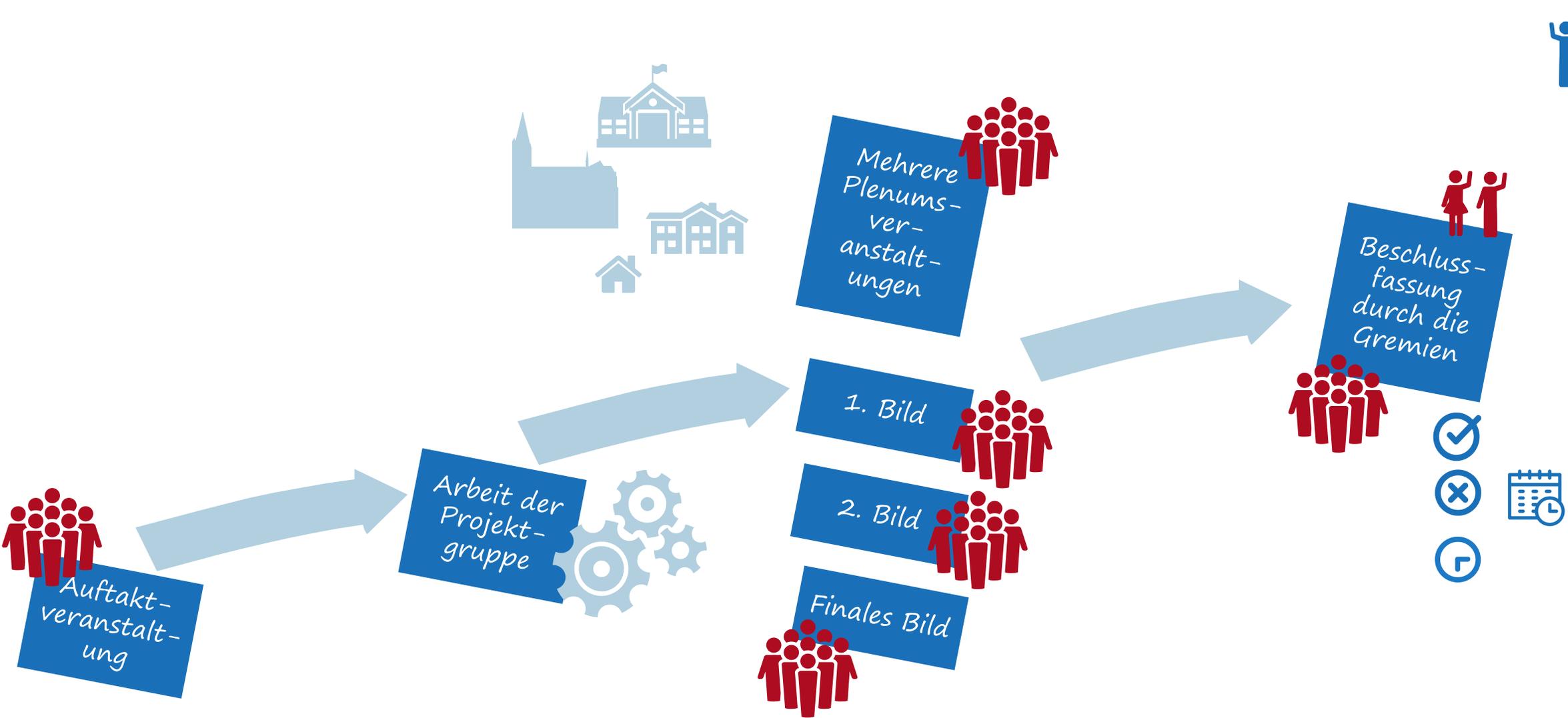
<b>Bezeichnung</b>	Kita St. Sebastian
<b>Anschrift</b>	Scheibenstr. 26 48153 Münster
<b>Nutzungsart</b>	Kindertagesstätte
<b>Art des Eingriffs</b>	Umnutzung
<b>Konfession</b>	röm.-katholisch
<b>Kurzbeschreibung</b>	fünfgruppige Kindertagesstätte über zwei Etagen mit Innenspielplatz
<b>Sakralstatus</b>	profaniert
<b>Denkmalschutz</b>	nicht vorhanden
<b>Eigentumsverhältnis</b>	?



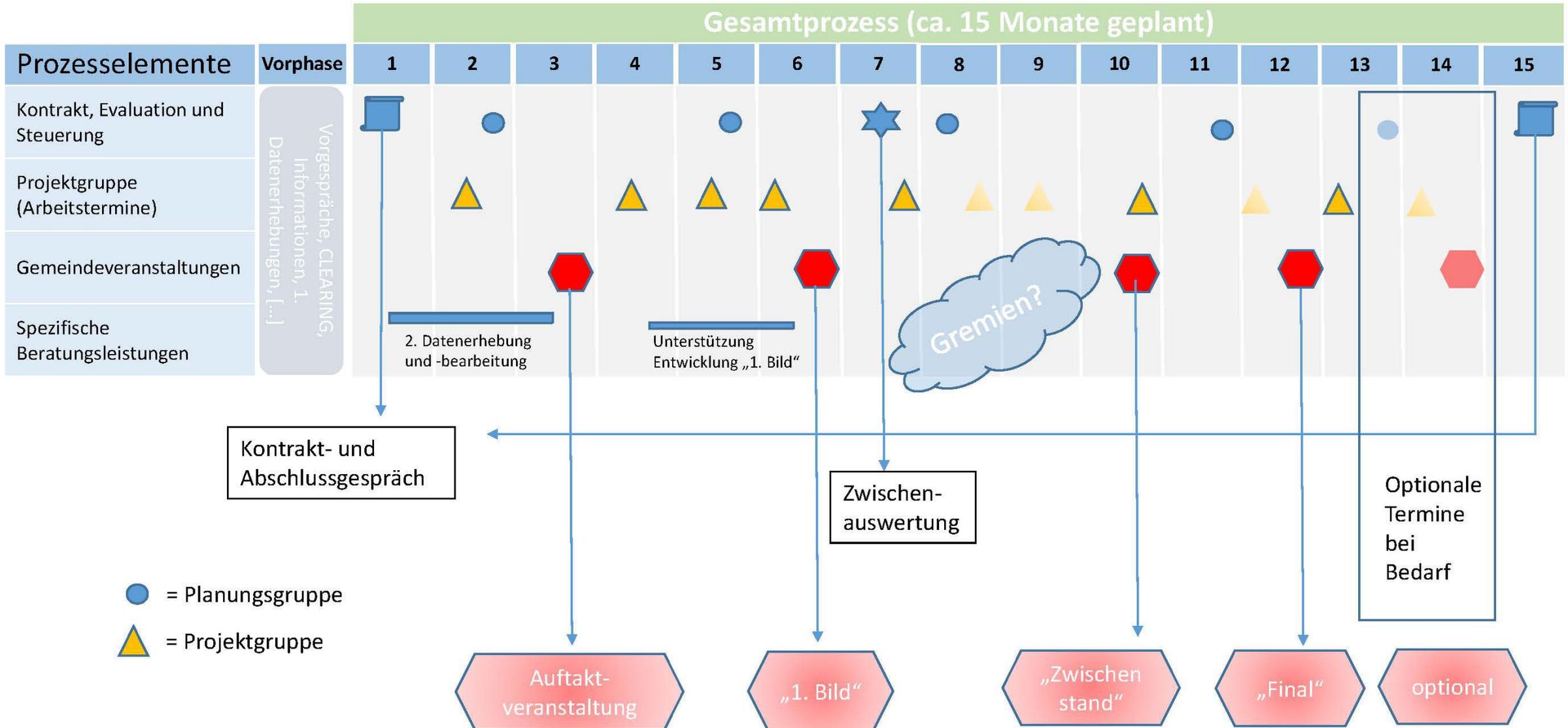
# Der Gesamtprozess in großen Teilschritten



# Prozessgeschehen: Schritte und Veranstaltungen



# Teilschritt 2 – Konzept-Beratung



## Prozessgeschehen: Kraftakt vor Ort

- Bereitschaft zur **Veränderung**
- Bereitschaft aller beteiligten Gemeinden, Flächen zu **reduzieren**
- Offenheit für **Fakten**
- Es braucht **kreative** Lösungen
- Auf die **Zukunft** hin denken
- **Beteiligung** gewährleisten
- Bereitschaft für **Kompromisse**
- Mut zu **zweitbesten Lösungen**

# Förderquoten seit 1.7.2022

BGF für Immobilienstrategie

unverändert



Förderzuschläge	Gebäudearten Erläuterung	Sakralgebäude / Anerkannte Gottesdienststationen			Pfarrheime / Jugendheime				Sonstige betriebsnotw. Gebäude				Verwaltungszentrum Sitz des Leiters im PR		dauerhafte Pfarrhäuser / Dienstwohnungen	Außenanlagen	Kleine Denkmalförderung (nicht anerkannte Sakralbauten)		
		sonstiges	Technik	Außenhülle und Statik	sonstiges	Technik	Außenhülle und Statik	Übernahme Miete	sonstiges	Technik	Außenhülle und Statik	Übernahme Miete		Übernahme Miete		vgl. Pauschalbeträge und förderfähige Höchstkosten	Unterhalt Außenhülle und Statik (alle 10 Jahre)		
<b>Stufe 1</b>	Keine Reduzierung bzw. Reduzierung < 20 %	0% *	30%	60%	0%	30%	50%		0%	30%	40%						0%	Förderung: 50 % maximal: 30.000 €	
<b>Stufe 2a</b>	Reduzierung 20 % - 30 %	60%			60%				40%				90%	90%	100% (abzgl. 2.000 € Eigenanteil)	60%	Förderung: 60 % maximal: 40.000 €		
<b>Stufe 2b</b>	Reduzierung > 30 %	70%			70%				50%							70%	Förderung: 70 % maximal: 50.000 €		
<b>Stufe 3a</b>	<b>Pastorales Schwerpunktgebäude</b> Definition durch KG / PR	90%			90%				70%										
<b>Zuschlag Denkmalschutz</b>	In Stufe 1 nur bei genereller Förderung								10%										
<b>Zuschlag Großmaßnahmen</b>	In Stufe 1 nur bei genereller Förderung								5%										
<b>Stufe 3b</b>	<b>Diözesaner Schwerpunkt</b> Definition durch das Erzbistum	Individuelle Förderung																	
<b>Maximale Förderung</b> (inkl. KSF, etc.; ausg. Stufe 3b)		90%			90%				70%	90%				50%	90%	90%	100%	70%	70%

\* Anmerkung: Stufe 1 "sonstiges" in Sakralbauten: wenn öffentliche Mittel generiert werden können, bei Baumaßnahmen 20% statt 0%, maximal in Höhe der öffentlichen Mittel

Stand: 07.09.2022 - gültig ab 1. Juli 2022

Nach Immobilienstrategie

Kostenart	brutto / netto	Bezeichnung	Sakralgebäude	Pfarrheime / Jugendheime	Pfarrbüros / sonstige betriebsnotw. Gebäude	Verwaltungszentrum Sitz des Leiters im PR	dauerhafte Pfarrhäuser / Dienstwohnungen	
Pauschalbeträge förderfähiger Kosten	brutto	Sanitäranlagen (Innen) [Gewerk Sanitär]	3.600 €	pro Waschtisch: 800 € Toilette: 700 € Urinal: 1.100 € Behind. WC: 2.800 €	3.600 €	pro Waschtisch: 800 € Toilette: 700 € Urinal: 1.100 € Behind. WC: 2.800 €	pro Bad: 4.000 € Gäste WC: 1.500 €	
	brutto	Beleuchtung bei Gesamtkonzept (Innen)	25 € / m <sup>2</sup>	15 € / m <sup>2</sup> (Nutzfläche)				
	brutto	Einbauküche (Innen)		10.000 €	2.500 €			
Maximalförderbeträge	brutto	Orgelelektronium (Elektroorgeln) (Innen)	10.000 €					
	brutto	Orgeln (Sonderförderung)	<b>Nur Sakralgebäude:</b> Stufe 1: Förderung 50 % - Maximale Förderung 15.000 € (gültig jeweils für Orgel und historisches Orgelgehäuse) Stufe 2a: Förderung 60 % - Maximale Förderung 30.000 € (gültig jeweils für Orgel und historisches Orgelgehäuse) Stufe 2b: Förderung 70 % - Maximale Förderung 50.000 € (gültig jeweils für Orgel und historisches Orgelgehäuse) Stufe 3a: Förderung 90 % - Maximale Förderung 50.000 € (gültig jeweils für Orgel und historisches Orgelgehäuse) Standorte mit geförderten Kirchenmusikerstellen: Verdoppelung der jeweiligen Förderung					
	brutto	Orgelgehäuse historisch (Sonderförderung)						
	brutto	Parkplätze im öffentlichen Bereich (Außenanlagen)						5.500 € pro Stellplatz (Anzahl nach örtlichen Gegebenheiten begrenzt)
	brutto	Barrierefreier Zugang (außen) (Außenanlagen)	40.000 €					
	brutto	Barrierefreie Erschließung (Aufzugstechnik) (Innen)		75.000 €				
	brutto	Garage / Carport (Außenanlagen)	10.000 €					
	brutto	Außenanlagen (Außenanlagen)	100.000 €; bei Baumaßnahmen mit mehreren Gebäuden: 200.000 €					
	brutto	Elektronische Schließanlagen (Außen und Innen)	Stufe 1: Keine Förderung Stufe 2a: Förderung 60 % - Maximale Förderung 150 € pro Tür Stufe 2b: Förderung 70 % - Maximale Förderung 150 € pro Tür					
netto	Tür- und Videosprechanlagen					1000 € / WE		
Förderfähige Höchstkosten	netto	Bodenfliesen / Parkett / Stein (langlebig) (Innen)		90 € / m <sup>2</sup>				
	netto	Linoleum / PVC / Laminat / Teppich (kurzlebig) (Innen)		45 € / m <sup>2</sup>				
	netto	Wandfliesen (Feuchträume / Küche) (Innen)		60 € / m <sup>2</sup>				
	netto	Innenanstrich / Tapete / Putz (Innen)		20 € / m <sup>2</sup>				
	netto	Fenster (Außen)	600 € / m <sup>2</sup>					
	netto	Briefkastenanlagen (Außen)			500 € / Gebäude			
	brutto	Zeithonorar Architekten, Ingenieure (HOAI, Mittelwert)		90 € / h				
	brutto	Zeithonorar Ingenieure, Fachplaner, Sachverständige	Ab 5.000 € müssen mind. 3 Vergleichsangebote vorliegen. Es wird das Wirtschaftlichste gefördert.					
	brutto	Eigenleistung, Handarbeit		20 € / h				
	brutto	Eigenleistung, Großmaschinenarbeit		40 € / h				

Für weitere Informationen:

Web: <https://wir-erzbistum-paderborn.de/strategische-themen/immobilienstrategie/>

Kontakt zum Team Immobilienberatung:

T: 05251-125 4848

M: [immobilienstrategie@erzbistum-paderborn.de](mailto:immobilienstrategie@erzbistum-paderborn.de)

