

# Immobilienentwicklung für Kirchengemeinden

## 1. Sachstand

Im Rahmen des Projektes „Pastoral 2030“ bzw. Kirchenentwicklung 2030 wurden mehrere Fachgruppen eingerichtet. Ihre Aufgabe war es, Grundentscheidungen zu erarbeiten, die richtungweisend 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 insbesondere nicht für zwingend erforderliche Maßnahmen zur Wahrnehmung der Betreiberverantwortung bis 200.000 €.***

## 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.

In Ausnahmefällen kann in allen Fallkonstellationen von der Vorlage eines Beschlusses des VEG-Gremiums abgesehen werden. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn es sich um zwingend erforderliche Maßnahmen zur Wahrnehmung der Betreiberverantwortung bis rd. 200.000 €, um energetische Maßnahmen (bspw. Heizungserneuerung) bis rd. 100.000 € oder um Maßnahmen bei Kindertageseinrichtungen handelt.

### **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 Brand-schutzes 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 neuen Raumstrukturen der Pfarreien (neu) 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 Baumanagement 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 Pfarrei (neu) 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.

