

Ziel des heutigen Abends

- Die Teilnehmenden über den Prozess informieren
- Allgemeine Fachinformation zur Immobilienstrategie
- Verständigung über Veränderungsbereitschaft herbeiführen



Fach- und Prozessberater:

- FACHBERATUNG

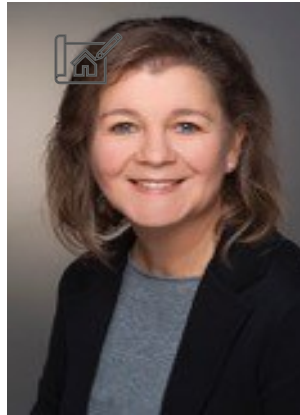
- Bauen: Barbara zum Hebel
- Finanzen: Antonia Barjosef
- Pastoral: Holger Drude

- PROZESSBERATUNG

- Ludger Büngener
- Peter Iwan

- BERATUNG ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

- Benjamin Krysmann



Prozessgeschehen: Unterstützung auf dem Weg

• FACHBERATUNG

- Bauen
- Finanzen
- Pastoral

Was können wir uns baulich vorstellen und ist auch machbar?

Was lässt sich wirtschaftlich darstellen?

Was können wir zukünftig leisten und ist sinnvoll?

Die Fachberatung

- bringt ihre besonderen Sichtweisen mit ein
- macht Vorschläge und gibt Anregungen
- nimmt Bezug auf die Genehmigungsfähigkeit
- **trifft keine Entscheidungen**
- **erteilt keine Genehmigungen**

• PROZESSBERATUNG

Methodische Vorbereitung der Treffen, Moderation, Halten der Gesamtperspektive, Besprechen von Konflikten ermöglichen

Alle Entscheidungen werden vor Ort getroffen!!!

Hintergrund: Konzeption der Immobilienstrategie

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:

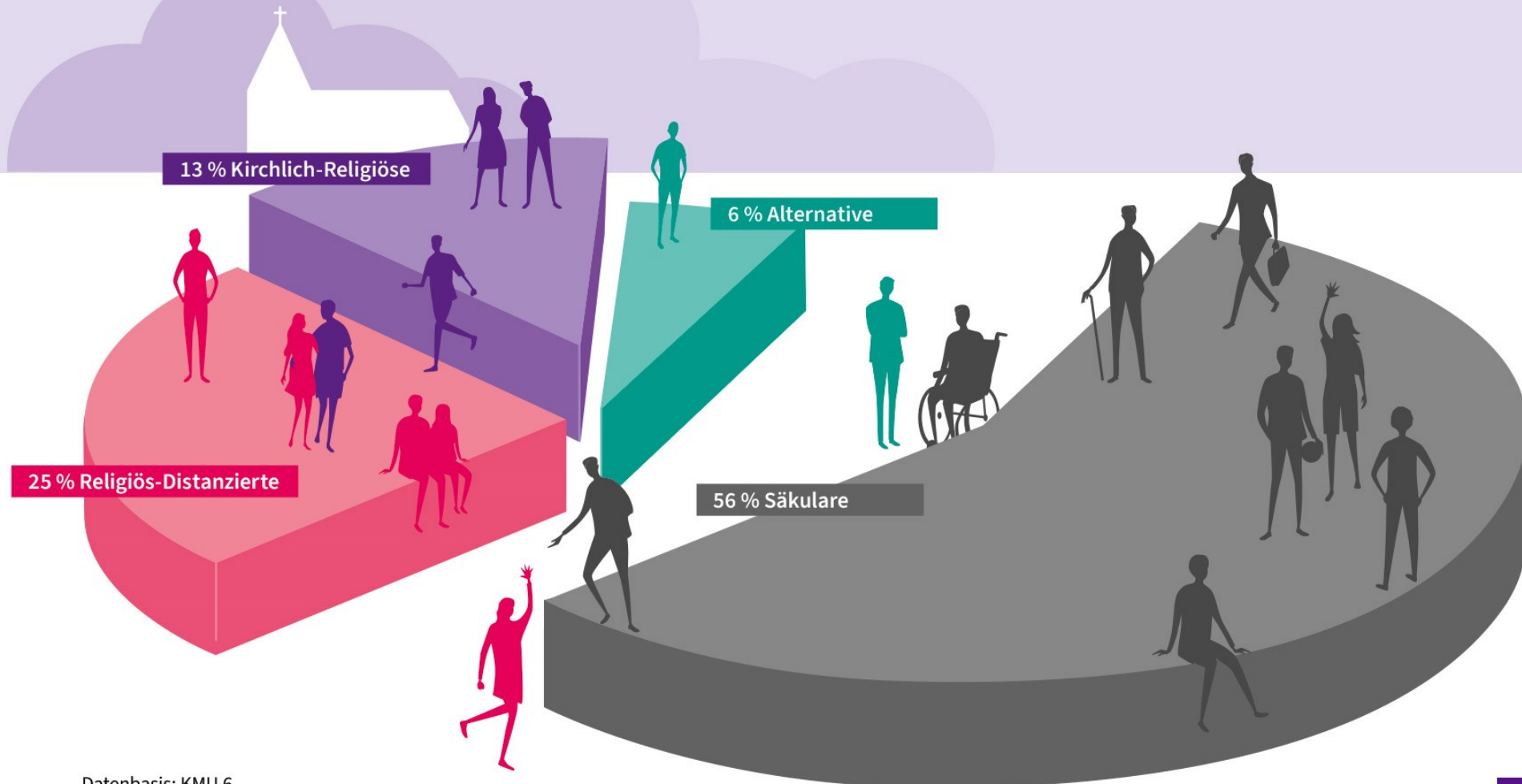
„Der Anzug ist zu groß“: Die kirchlichen Immobilien passen weder pastoral, noch ökonomisch zu den veränderten und sich weiter verändernden Bedingungen.

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

Die Komplexität im Bereich Bauen und der Betreiberverantwortung überfordert oftmals Ehrenamtliche, deren Zahl geringer wird.

Religiös-säkulare Orientierungstypen in Deutschland 2023

und ihr jeweiliger Bevölkerungsanteil in Prozent

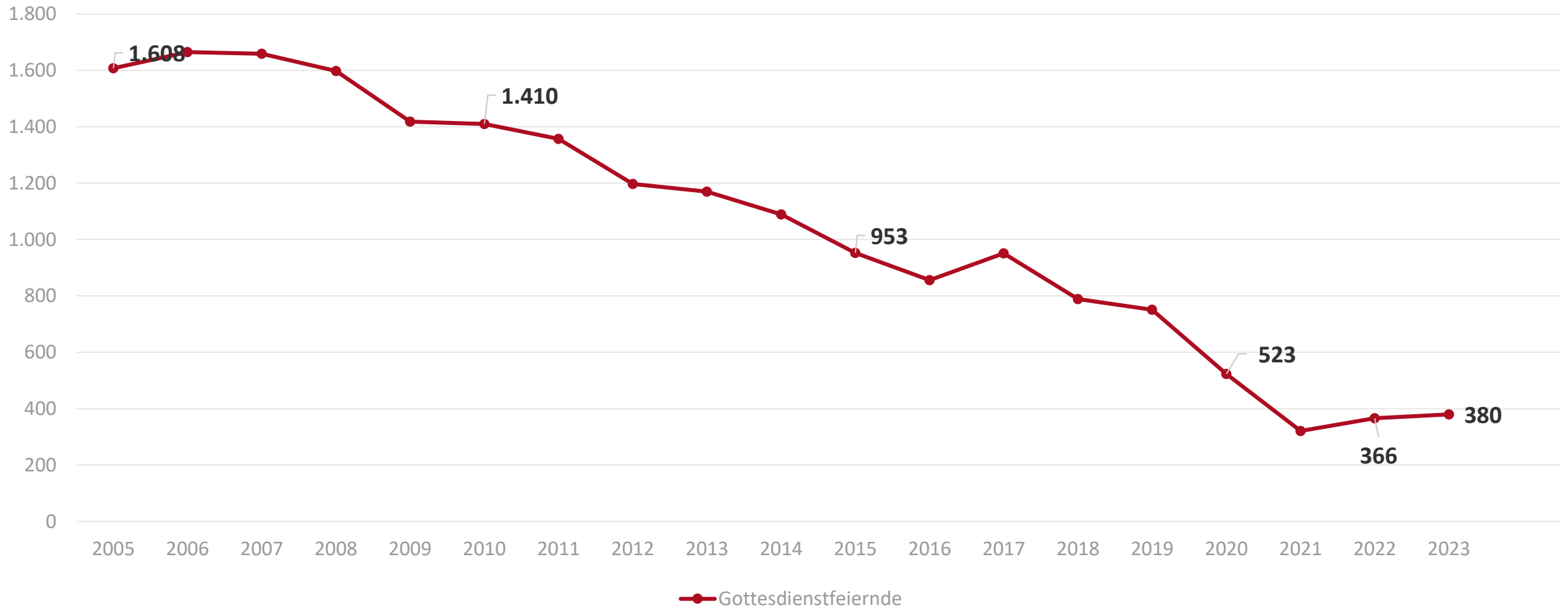


Datenbasis: KMU 6

Zahlen aus dem Pastoralen Raum / Gesamtpfarrei 2005-2023

(Quelle: Forms Visitationsprogramm)

Gottesdienstfeiernde im Pastoralverbund (Gesamt aller Kirchengemeinden)



Ansätze der Immobilienstrategie

- **Flächenreduktion**
schafft risikoärmere Immobilien bezüglich
Betreiberverantwortung u. Bauunterhaltung
 - **Konzentration ist eine Chance**
Das Evangelium bleibt erfahrbar durch ...
 - ... verlässliche Orte für die Feier der Eucharistie
und die Spendung der Sakramente
 - ... missionarische und diakonische Schwerpunkte
 - **Nicht alles überall!**
 - Pastorale Schwerpunkte definieren
 - Pastorale Leichtpunkte aushalten
-
- ***sich der Realität stellen***
 - ***Kooperationen suchen***
 - ***Profilierung***



Schwerpunkte im Pastoralen Raum

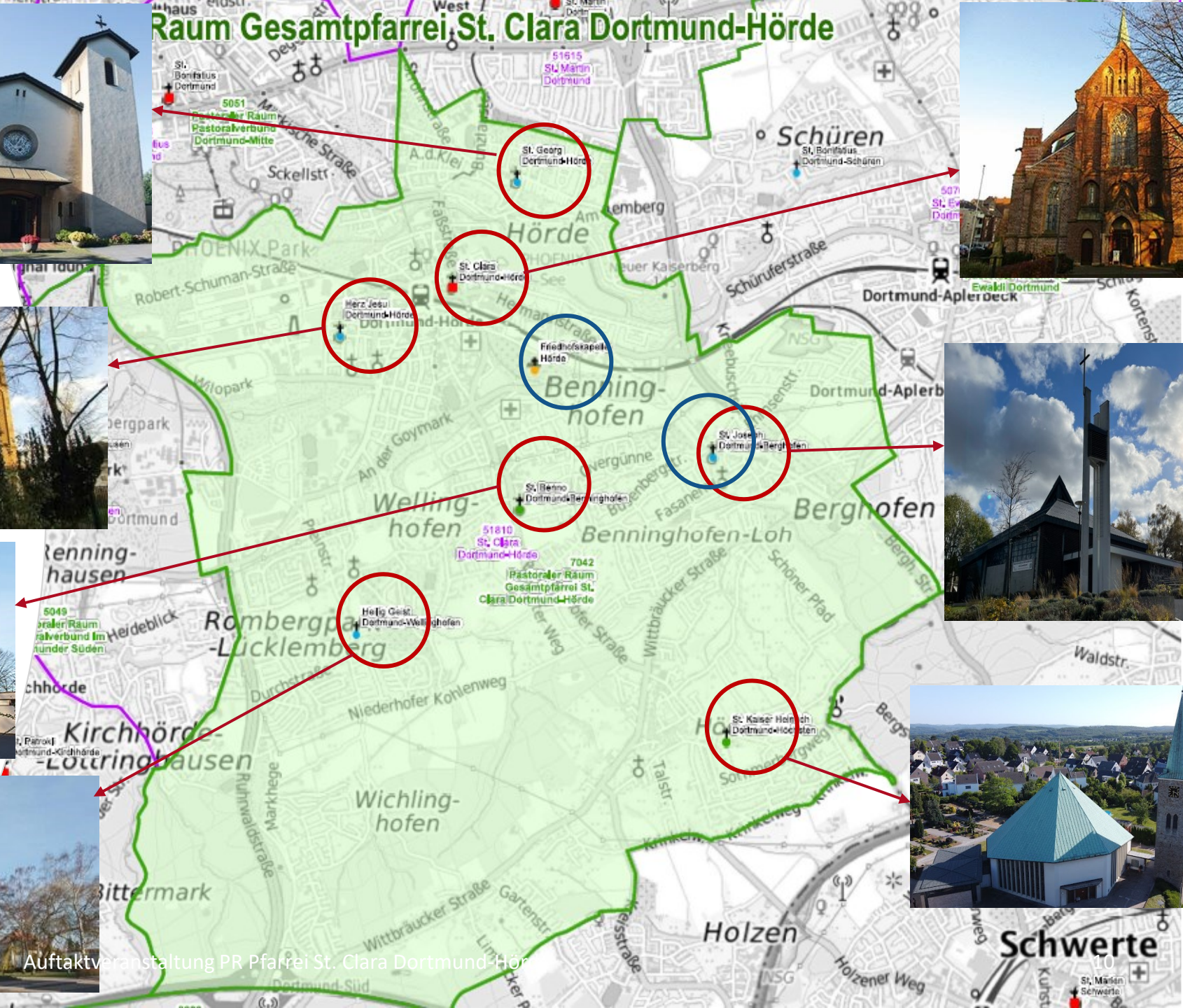
- 1. Geistliches Zentrum (Hauptort St. Joseph, Nebenort St. Benno)**
- 2. Familienkirche**
- 3. Ukraine Hilfe**
- 4. City Pastoral**
- 5. Arbeit mit jungen Menschen / Young Phoenix**

**Ansonsten: Erstkommunionarbeit, Aktionen, Musik, Offene Jugendarbeit
(Wellinghofen und Herz Jesu)**

Gesamtpfarrei mit 7
Kirchen und 2
Friedhofskapellen



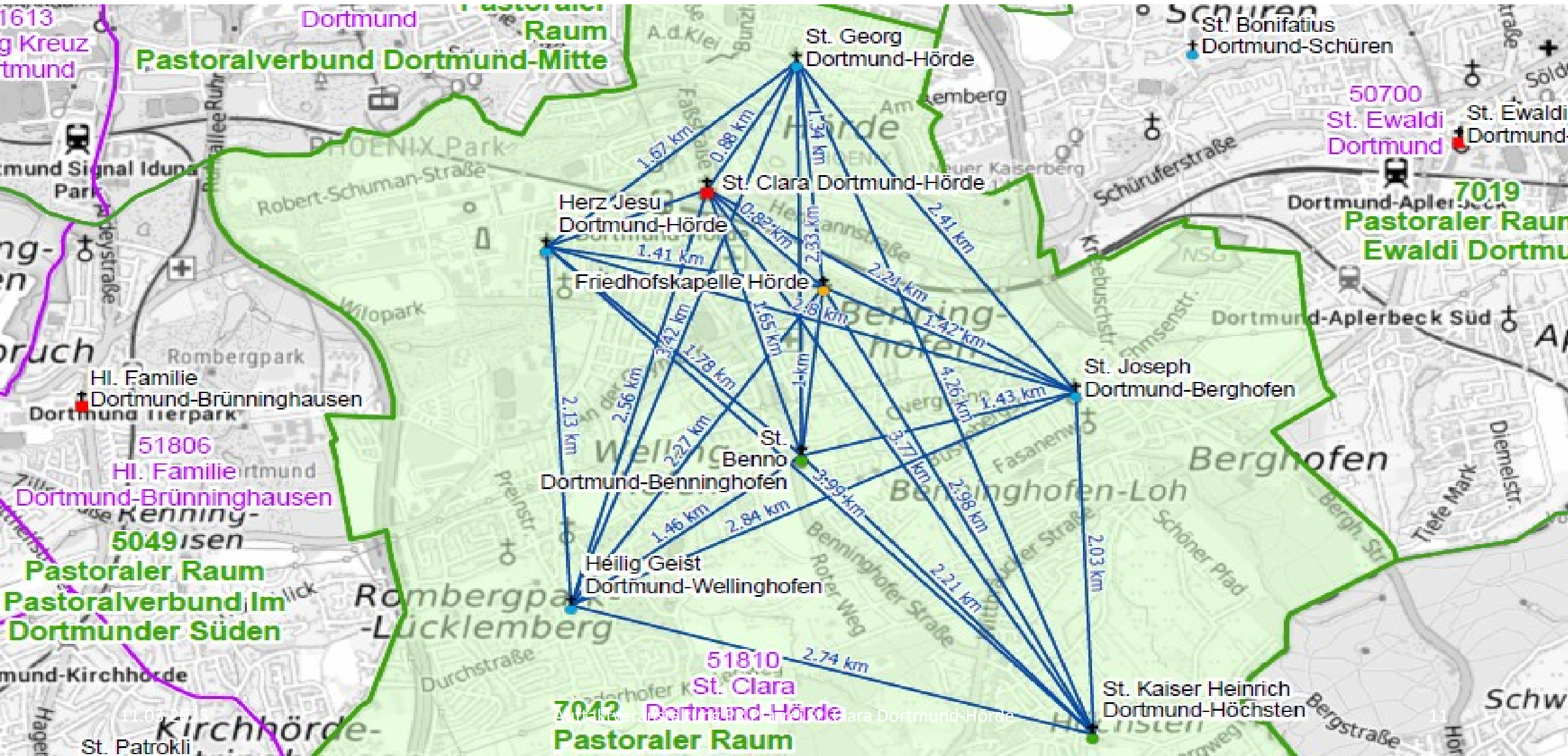
Raum Gesamtpfarrei St. Clara Dortmund-Hörde



Auftaktveranstaltung PR Pfarrei St. Clara Dortmund-Hörde

11.03.2025

Räumliche Entfernungen



PR Pfarrei St. Clara Dortmund-Hörde

Gebäude und ihre Nutzung



7 Kirchen



2 Friedhofskapellen



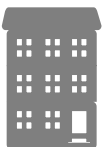
6 Pfarrheime (Gemeindehäuser)



6 Pfarrhäuser (Dienstwohnungen)



5 KiTa Gebäude



6 Wohngebäude
1 Gewerbegebäude

Insgesamt 32 Gebäude im PR
19 davon relevant für die
Immobilienstrategie

Vermietete Flächen und Dienstwohnungen
zählen nicht in die anrechenbaren und zu
reduzierenden Flächen ein

Beispiele für Veränderungen

Nutzungserweiterung, Mehrfachnutzung

Umnutzung

Teilrückbau, Um-/Anbau, Neugestaltung

Inhaltlicher
Aspekt

Verkauf, Vermietung, Kooperationen,
Rückanmietung Verein, etc.

Modelle der
Umsetzung

Abriss

Dienstnotwendige Gebäude

- Kirchen oder Gottesdiensträume
- Pfarrheime
- Pfarrbüros / Gemeindebüros / Kontaktstellen
- In der Regel öffentlich zugängliche Gebäude/Gebäudeteile einschließlich der dazugehörigen Flächen (Keller, Abstellräume, Archive, etc.)

Betriebsnotwendige laut Definition der Immobilienstrategie anrechenbare Fläche

- Dienstwohnungen (z.B. Wohnungen Pfarrer, Definition hierzu s. Kirchl. Amtsblatt Nr. 114 v. 30.08.2013)
- Sitz des Leiters (Zentralbüro)
- Wirtschaftende Einheiten (z. B. Mietwohnungen)
- Kapellen (nicht anerkannte Gottesdienststationen)
- Kitas

Nicht anrechenbare Flächen laut Definition der Immobilienstrategie

3-Stufen-Modell

Stufe 1

Pastorale Räume/ Pfarreien OHNE
Reduzierungsbestreben

Stufe 2

Pastorale Räume/ Pfarreien MIT
Reduzierungsbestreben
($\geq 20\%$ o. $\geq 30\%$ BGF)

Stufe 3

Schwerpunktgebäude
Projekte mit besonderer pastoraler
Bedeutung (Option)

Immobilienprozess =



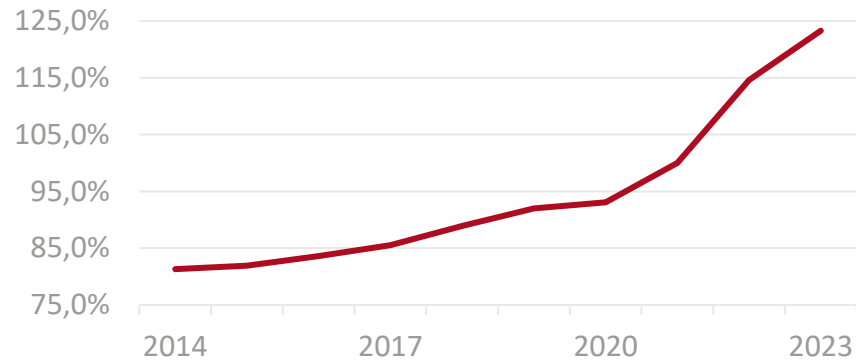
Freiwilligkeit + Finanzielle Unterstützung + Experten-Beratung vor Ort

*Abstimmung auf Ebene
der Stadtkirche!*

Finanzen – allgemeine Rahmenbedingungen

Baukosten

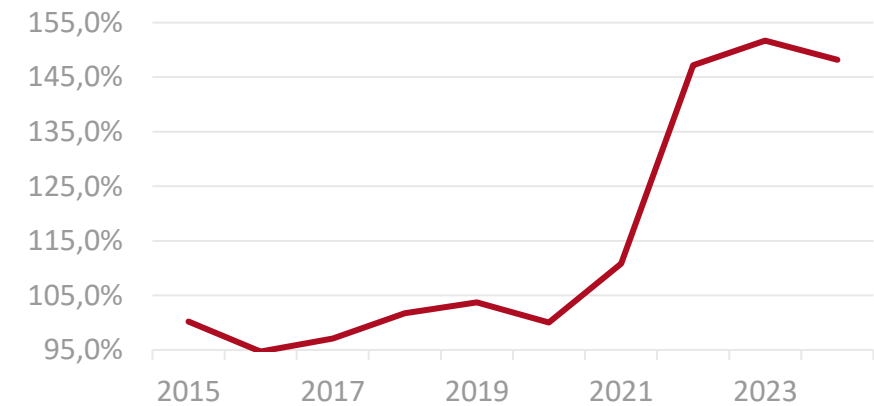
NRW-Baupreise sind in der Vergangenheit deutlich gestiegen, Zukunft ungewiss



Instandhaltung ist teuer und wird teurer

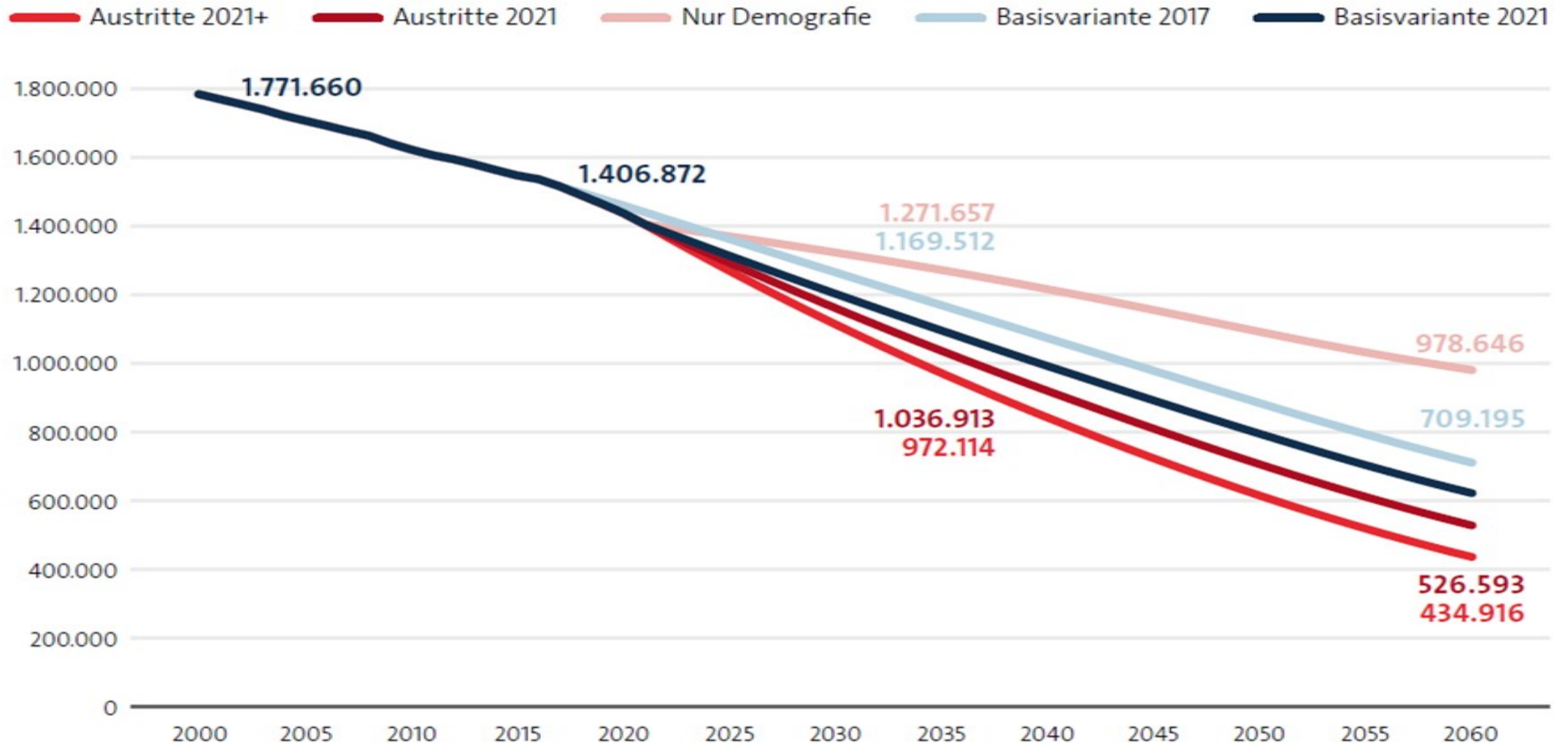
Energiekosten

Trotz Erholungstendenz weiterhin hohes Preisniveau



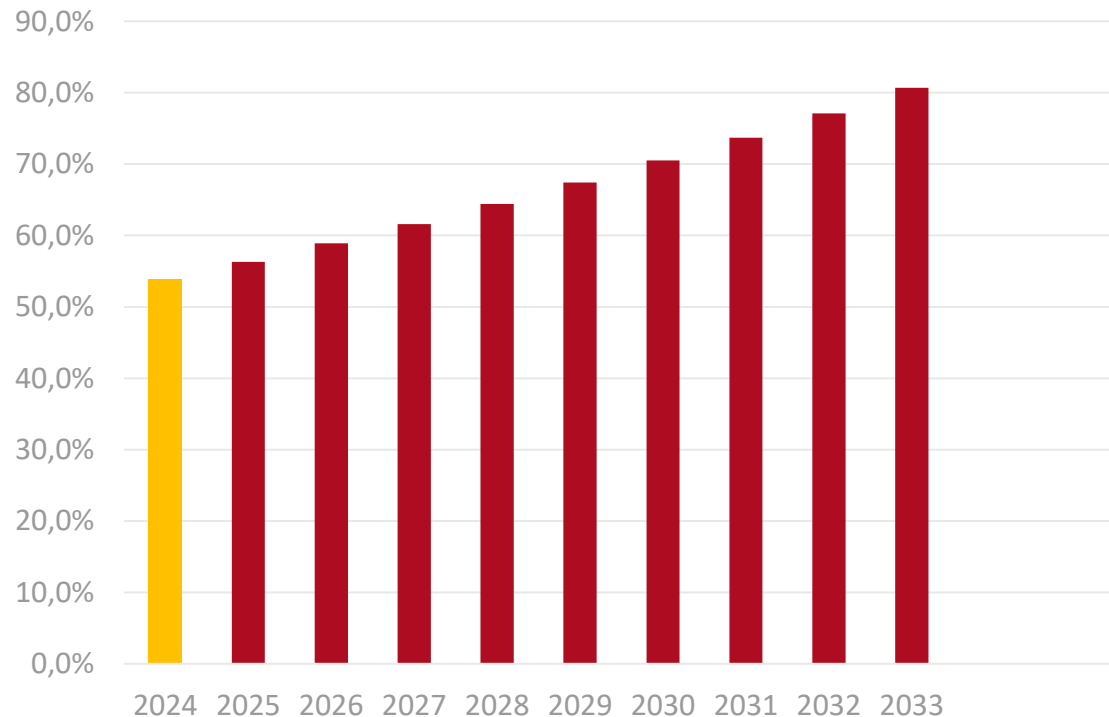
Betriebskosten steigen weiterhin

Prognose für das Erzbistum Paderborn



Finanzen – Haushalt

Anteil der direkten Immobilienkosten an dem Haushaltsbudget



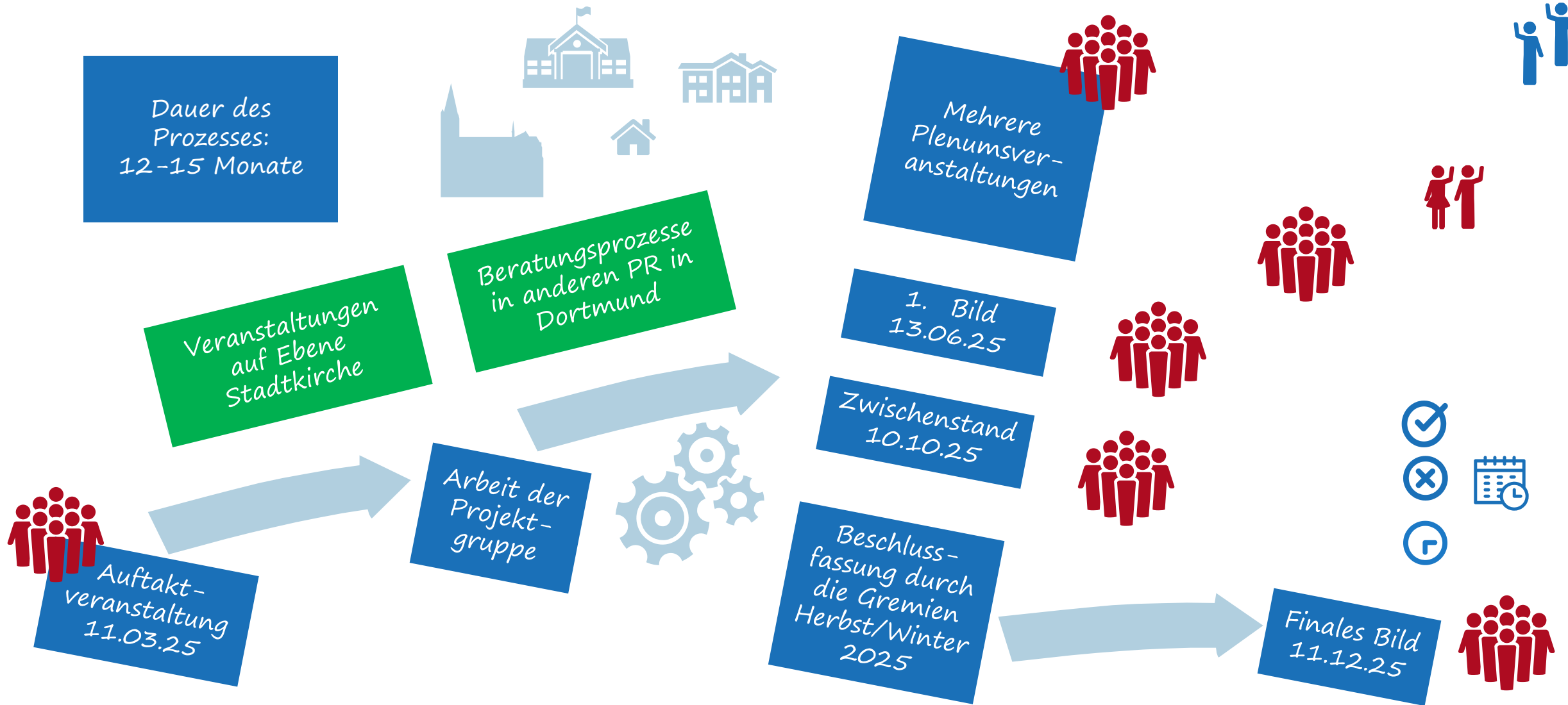
Kernaussagen

Anteil der Immobilienkosten liegt bereits im Durchschnitt bei 66 Prozent des Haushaltsbudgets aus Schlüsselzuweisungen

Mittelfristig binden die Immobilienkosten den größten Teil des Haushaltbudgets

Es be-/entsteht ein nachhaltiges und strukturelles Haushaltsdefizit

Prozessgeschehen: Schritte und Veranstaltungen



Prozessgeschehen: Potenziale vor Ort heben

- Bereitschaft zur **Veränderung**
- Alle Gemeinden müssen die Bereitschaft haben, Flächen zu **reduzieren**
- Offenheit für **Fakten** wird erwartet
- Es braucht oft **kreative** Lösungen
- Auf die **Zukunft** hin denken (nicht um jeden Preis den Status quo bewahren)
- **Beteiligung** gewährleisten
- **Kompromiss**bereitschaft
- Mut zu **zweitbesten** Lösungen

Prozessgeschehen: Arbeit der Projektgruppe

Durch die Gremien wurde eine Projektgruppe initiiert.

Die Projektgruppe nimmt am **16.01.2025** ihre Arbeit auf und wird sich mit den bisher bekannten Informationen befassen und erste Ideen entwickeln, die für den Gebäudebestand des Pastoralen Raums relevant sind.

Dann entwirft sie ein „1. Bild“ einer Immobilienkonzeption:

- Wie könnte es bei uns konkret aussehen?
- Was bleibt? Was folgt daraus?
- Was wird abgegeben? Was folgt daraus?
- Was muss verändert, angepasst, gestärkt werden?



Die Konzeptgruppe wird durch das Beraterteam unterstützt.

Vorstellung der Projektgruppe



- Matthias Boensmann
- Elisabeth Breithaupt
- Thomas Goll
- Heike Jürgens
- Michael Kramps
- Sven Laube
- Sven Rodewald
- Markus A. Stock
- Angelika Urban
- Sylvia Wawrzinek
- Claus Wehberg

Prozessgeschehen: Arbeit der Projektgruppe

Die Projektgruppe stellt dieses 1. Bild in einer (öffentlichen) Plenumsveranstaltung zur Diskussion.

Es werden dann

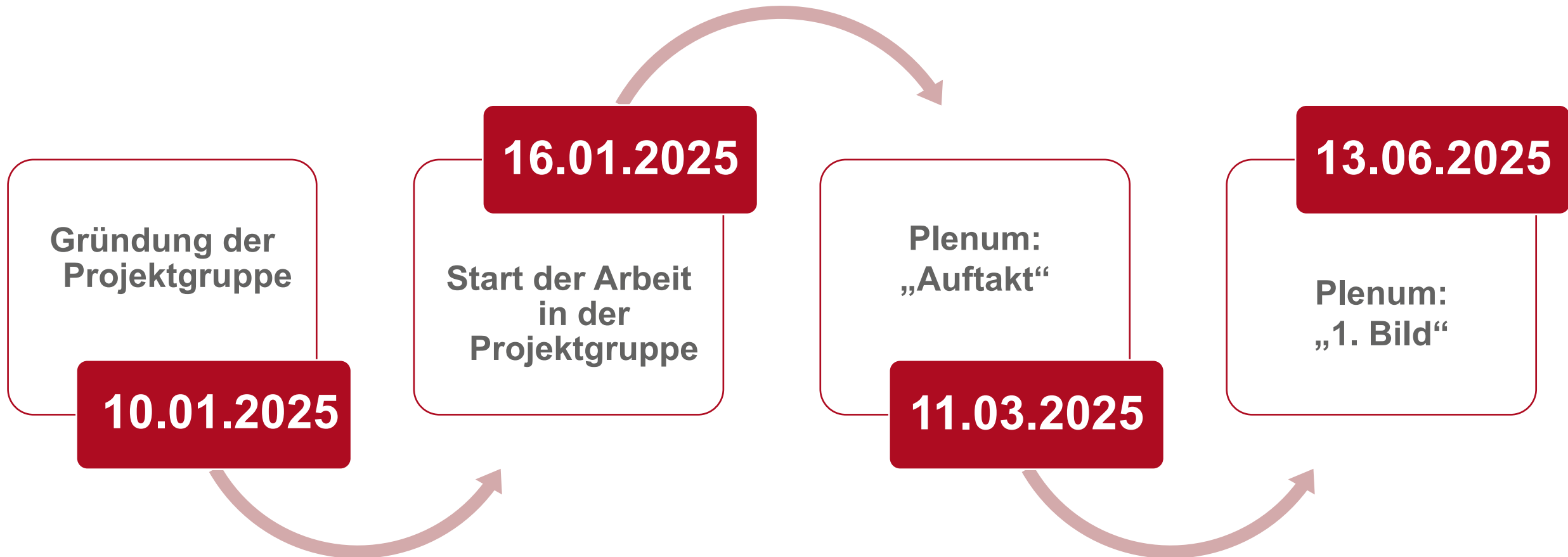
- Rückmeldungen eingesammelt,
- Diskussionspunkte identifiziert,
- nächste Schritte vereinbart.



Das 1. Bild wird weiterentwickelt, bis es eine finale und entscheidungsreife Idee gibt, die in Form einer Immobilienvereinbarung formuliert wird.

Die Letztentscheidung liegt bei den gewählten Gremien GPGR und KVs.

Was ist bisher geschehen? Was ist der nächste Schritt?



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Ihre Rückmeldungen, Ergänzungen und Anregungen platzieren Sie gerne bei:

Sven Rodewald, Verwaltungsleiter

T: 0231 97109030

M: sven.rodewald@gemeindeverband-ruhr.de

Barbara zum Hebel, Team Immobilienberatung (Fachberatung Bauen)

T: 05251 125-1582

M: barbara.zumhebel@erzbistum-paderborn.de

