

## DAS STUFENMODELL DER IMMOBILIENSTRATEGIE

Kern der Immobilienstrategie des Erzbistums ist ein Stufenmodell. Zu welcher Stufe eine Kirchengemeinde gehört, ist davon abhängig, ob an ihrem Immobilienbestand etwas geändert werden soll oder nicht.

### Stufe 1 Pastorale Räume / Pfarreien OHNE Reduzierungsbestreben

**Stufe 1** ist dann gegeben, wenn die Kirchengemeinden im Pastoralen Raum keine Veranlassung haben, etwas an ihrem Immobilienbestand zu verändern: Gottesdienste und pastorale Veranstaltungen sind gut besucht, genügend personelle und finanzielle Mittel zum Unterhalt der Gebäude sind vorhanden und werden auch perspektivisch vorhanden sein. Dieses Idealbild dürfte auf die wenigsten Kirchengemeinden im Erzbistum zutreffen, doch die Immobilienstrategie erkennt an, dass es diese Fälle gibt. Beachtet werden muss jedoch der veränderte Rahmen für die Bezuschussung kirchlicher Gebäude, der eine faire Verteilung der zurückgehenden Kirchensteuermittel sicherstellen will.

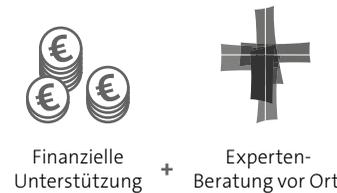


Die finanzielle Unterstützung für Kirchengemeinden in der Stufe 1 konzentriert sich deshalb künftig auf Maßnahmen zur Bestandserhaltung und Verkehrssicherungspflicht. Es ist geplant, zum Start der neuen Immobilienstrategie zum 01.07.2022 alle Kirchengemeinden zunächst auf die Stufe 1 zu stellen.

### Stufe 2 Pastorale Räume / Pfarreien MIT Reduzierungsbestreben

Kirchengemeinden im Pastoralen Raum, die ihren Immobilienbestand reduzieren wollen, erhalten ein Beratungsangebot, um mit der Unterstützung von Fachleuten ein Immobilienkonzept zu entwickeln. Aus diesem kann zum Beispiel hervorgehen, dass Gebäude aufgegeben oder künftig multifunktional genutzt werden. Es ist geplant, bei der Entwicklung von Perspektiven für nicht mehr benötigte Gebäude den Eigentümer durch eine Immobilienentwicklungsgesellschaft zu unterstützen.

In der Immobilienstrategie wird diese Vorgehensweise als **Stufe 2** bezeichnet, die besonders bezuschusst wird.



### Stufe 3 Schwerpunktgebäude Projekte mit besonderer pastoraler Bedeutung (Option)

In **Stufe 3**, die sich Stufe 2 anschließt oder parallel beginnen kann, sieht die Immobilienstrategie sogar Neuinvestitionen in besondere pastorale Schwerpunktimmobilien des Pastoralen Raumes und entsprechende zusätzliche Förderungen vor. Diese können auch eine Sonderarchitektur oder -ausstattung haben und sollen dazu dienen, innovative Wege in der Pastoral, etwa missionarische oder diakonische Projekte, zu ermöglichen.



## FAZIT DER IMMOBILIENSTRATEGIE: ENTSCHLOSSENES, ABER AUCH SENSIBLES VORGEHEN

Kirchliche Gebäude sind mehr als nur Gebilde aus Stein – das wissen auch die Verantwortlichen aus Generalvikariat und Gemeindeverbänden. Es geht darum, kluge und tragfähige Nutzungskonzepte für die Zukunft zu entwickeln und die zurückgehenden Kirchensteuermittel nachhaltig einzusetzen. 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.



## Auf dem Weg zur Immobilienstrategie des Erzbistums Paderborn

# Auf dem Weg zur Immobilienstrategie des Erzbistums Paderborn

Wer schon einmal ein Haus aufgeben musste, weiß, welchen materiellen und ideellen Wert Gebäude haben können. Die Eltern sind gestorben, und nun müssen die Kinder das Haus verkaufen, in dem sie aufgewachsen sind. Oder: Die Kinder sind ausgezogen, und nun verkaufen die Eltern das Haus, weil es zu groß geworden ist. Da trennt man sich nicht nur von Steinen und in Geld zu bemessenden Werten. Man trennt sich von einem Teil seines Lebens.

Viele Verantwortliche in den Kirchengemeinden der Pastoralen Räume stehen gerade vor einer ähnlichen Frage wie das Ehepaar, dessen Kinder ausgezogen sind: Brauchen wir das große Haus noch? Übertragen auf kirchliche Immobilien bedeutet das: Können wir es verantworten, alle Immobilien unverändert zu behalten, die sich in unserem Besitz befinden? Wie soll es damit weitergehen?

## KIRCHLICHE IMMOBILIEN SIND SICHTBARE ZEICHEN FÜR DIE PRÄSENZ DER KIRCHE IN DER GESELLSCHAFT UND DAMIT MISSIONARISCHE ORTE.

*Leitfaden „Die Aufgabe von Gebäuden“ im Erzbistum PB, S. 16*

Das sind keine einfachen Fragen, für niemanden. Auch kirchliche Immobilien sind nicht bloße Gebilde aus Stein, auch sie sind für viele wichtiger Bestandteil des Lebens. Jahre- oder jahrzehntelang gingen die verschiedensten Menschen ein und aus

und haben die Gebäude mit Leben gefüllt. Zahllose Erinnerungen sind mit ihnen verbunden: die Taufe des Kindes, die eigene Hochzeit, Freundschaft in der Jugendgruppe, das sonntägliche Zusammen treffen, der Gemeindekarneval, das Pfarrfest und vieles mehr.

## ES IST ERKENNBAR, DASS DAUERHAFT NICHT ALLE HEUTE VORHANDENEN IMMOBILIEN ZU HALTEN SIND UND UMNUTZUNGEN BESTEHENDER IMMOBILIEN NOTWENDIG WERDEN.

*Anlage 1 zum Zukunftsbild*

Dieses bunte Leben in kirchlichen Gebäuden gehört vielerorts der Vergangenheit an; die Gestalt der katholischen Kirche als Gemeinschaft von Glaubenden verändert sich. Die Wirklichkeit sieht oft so aus: Der Betrieb des Pfarrheims läuft auf Sparflamme, im Pfarrhaus wohnt kein Priester mehr, nur eine Handvoll Menschen kommt in die große Kirche zum Gottesdienst. Die Gründe dafür sind bekannt. In der Folge verringert sich auch die Zahl der Engagierten und der Angebote, für die die Gebäude eigentlich da sind.

Daneben gibt es vielerorts noch deutlich motivierte Ehrenamtliche. Auch deren Einsatz ist von den derzeit stattfindenden Veränderungen betroffen. Es entwickeln sich auch neue Initiativen und Gemeinschaften, Einrichtungen der Kirche, die ganz andere Anforderungen an Gebäude haben. Kurz: Die Situation in den Pastoralen Räumen wird in den nächsten Jahren einem fortlaufenden Wandel unterworfen sein. Damit steht der heutige Immobilienbestand der Kirchengemeinden mit seinen derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten in einem

Missverhältnis zu den zukünftigen Anforderungen. Hinzu kommt, dass Immobilien den dafür Verantwortlichen viel Arbeit und Sorgen machen. Die Hilferufe ehrenamtlich Engagierter, dass ihnen die Unterhaltsarbeiten rund um die Immobilien und die Verantwortung über den Kopf wachsen, werden lauter. Man kann die Augen nicht davor verschließen: Die heutige Immobilienausstattung der Kirchengemeinden passt nicht mehr. Das Haus ist zu groß.

## DIE IMMOBILIENSTRATEGIE DES ERZBISTUMS

Das Erzbistum Paderborn hat mit Blick auf kirchliche Immobilien den Handlungsbedarf bereits 2014 in seinem Zukunftsbild formuliert. „Es ist erkennbar, dass dauerhaft nicht alle heute vorhandenen Immobilien zu halten sind und Umnutzungen bestehender Immobilien notwendig werden“, hieß es etwa in der Anlage 1 zum Zukunftsbild. Das Erzbistum entwickelt eine neue Immobilienstrategie und plant, diese zum Juli 2022 in Kraft zu setzen.

Ein gemeinsames Ziel ist bereits formuliert: Es gilt, den Immobilienbestand so zu reduzieren, dass er an den zukünftigen Bedarf angepasst wird, ein tragfähiges Gemeindeleben auch in Zukunft möglich und der Betrieb für die Verantwortlichen vor Ort zu bewältigen ist.

## 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.

Bistumsleitung, Generalvikariat und Gemeindeverbände haben sich verständigt, unter anderem jenen Pastoralen Räumen und Kirchengemeinden Beratungsangebote anzubieten, die ihren Immobilienbesitz verkleinern und an die lokalen Bedingungen anpassen wollen. Dabei gilt das Prinzip der Freiwilligkeit: Kirchliche Immobilien befinden sich vornehmlich im Besitz der Kirchengemeinden, weshalb diese für den Unterhalt ihres Eigentums verantwortlich sind.

Ein weiterer Grundzug der Immobilienstrategie ist, den Rahmen für die Bezuschussung kirchlicher Gebäude neu zu bestimmen. Prognosen rechnen für die Zukunft mit einem deutlichen Rückgang der Kirchensteuermittel. Konkret heißt das: Stärker wird in solche Baumaßnahmen investiert, die den Immobilienbestand an die Bedingungen der Gegenwart und prognostizierten Zukunft anpassen.



## IMPRESSUM

### HERAUSGEGEBEN VON:

Erzbistum Paderborn  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
vertreten durch den Generalvikar  
Alfons Hardt

Erzbischöfliches Generalvikariat  
Domplatz 3 | 33098 Paderborn  
immobilienstrategie@erzbistum-paderborn.de  
Tel. 05251 125-1312

### FOTO:

© sabrinity – www.sabrinity.com / Erzbischöfliches  
Generalvikariat Paderborn