

Leitfaden
für
Gebäudebestandserfassungen
und
Optimierungsvorschläge
im Rahmen der
Gebäudekonzepte
der Kirchengemeinden
im Erzbistum Freiburg

Erzb. Ordinariat Freiburg i. Br.
Abt. VI Immobilien, Bau, Diöz. Stiftungen
Ref. 4 Bauwesen, Kunst & Denkmalpflege

01.Dezember 2015

Einleitung

Der Immobilienbestand der Kirchengemeinden ist historisch gewachsen und insbesondere in der zweiten Hälfte des vergangenen Jahrhunderts stark angewachsen. Die Gebäude fordern einen baulichen und finanziellen Aufwand, dem die Kirchengemeinden in dem notwendigen Umfang bereits heute nicht mehr nachkommen können. Daher bedarf es einer Reduktion des Gebäudebestandes und einer Anpassung an die heutigen pastoralen Bedürfnisse.

Der Grundstücks- und Gebäudebestand aller Kirchengemeinden wurde in den vergangenen Jahren erfasst und steht in einer Datenbank für das Immobilienmanagement zur Verfügung. Aktuell verfügen die Kirchengemeinden in der Erzdiözese Freiburg über ca. 5.400 Gebäude.

Die Richtlinien über den künftig zulässigen Gebäudebestand und den Gebäudeoptimierungsprozess finden sich in der „Handreichung für die Erstellung von Gebäudekonzepten der Kirchengemeinden im Erzbistum Freiburg“, welche auf der Homepage des Erzbistums zum Download bereitsteht (<http://www.erzbistum-freiburg.de/html/content/downloads314.html>).

Der erste Schritt des Gebäudeoptimierungsprozesses stellt eine Bestandsaufnahme des Gebäudebestands der Kirchengemeinde dar. Der vorliegende Leitfaden verfolgt das Ziel, den Architektinnen und Architekten die Vorgaben für die Bestanderfassung aufzeigen. Aufgrund eines Vergleiches des tatsächlichen Gebäudebestandes mit den Vorgaben des Erzb. Ordinariats zum zukunftsfähigen und finanzierbaren Gebäudebestand der Kirchengemeinde ist es der Architektin bzw. dem Architekten möglich, erste Optimierungsszenarien zu entwickeln und der Kirchengemeinde vorzustellen.

Die Beauftragung der Architekten und die Erfassung und Bewertung des Gebäudebestandes (Schritt 1 der o.g. Handreichung), die Entwicklung und Darlegung eines pastoralen Konzeptes durch die Kirchengemeinde (Schritt 2), der Vergleich des Gebäude-Ist-Bestandes mit den Vorgaben des Erzb. Ordinariates (Schritt 3) und die Erarbeitung erster Optimierungsszenarien stellen die Stufe 1 des Gebäudeoptimierungsprozesses dar:

STUFE 1 DER GEBÄUDEOPTIMIERUNG:

- ⇒ *Bestandserfassung durch das beauftragte Architekturbüro unter Hinzuziehung der vorhandenen Immobiliendaten und -pläne*
- ⇒ *Erstes Gespräch des Architekten mit der Kirchengemeinde*
- ⇒ *Darstellung des erfassten Gebäudebestandes gem. Vorgaben des Erzb. Ordinariates*
- ⇒ *Bewertung des Gebäudebestandes durch den Architekten, insb.:*
 - *Darstellung des Gebäudezustandes (z.B.: Sanierungsrückstand; Schäden; energetischer Zustand)*
 - *Vergleich mit den Richtlinien/Vorgaben des Erzb. Ordinariates*
 - *Darstellung der Möglichkeiten bzw. Probleme des Bestandes*
 - *Darstellung von Baupflichten Dritter*

- *Darstellung von Nutzungs-/Mietsverhältnissen Dritter an Immobilien der Kirchengemeinde bzw. der Kirchengemeinde an Immobilien Dritter*
- ⇒ *Darstellung erster Optimierungsmöglichkeiten/-szenarien*
- ⇒ *Vorstellung des pastoralen Konzeptes durch die Kirchengemeinde und des sich daraus ergebenden Raumbedarfs*
- ⇒ *Korrekturen der Bestandserfassung nach Rücksprache mit der Kirchengemeinde; Abschluss der Bestandserfassung*

An diese Stufe 1 schließt sich die Entwicklung eines Gebäude- und Immobilienkonzeptes an (Stufe 4 der Handreichung). Die Architekten erarbeiten aufgrund des pastoralen Konzeptes der Kirchengemeinde verschiedene Optimierungsszenarien auf Ebene der Kirchengemeinde und stellen die damit verbundenen Bausubstanzerhaltungs-, Betriebs- und Investitionskosten dar (Stufe 2).

STUFE 2 DER GEBÄUDEOPTIMIERUNG:

- ⇒ *Zweites Gespräch des Architekten mit der Kirchengemeinde*
- ⇒ *Darstellung der baulichen Umsetzung des pastoralen Konzeptes*
 - *in Form von mindestens drei Optimierungsszenarien auf Ebene der Seelsorgeeinheit/Kirchengemeinde*
 - *incl. Darstellung der aufzubringenden Bausubstanzerhaltungsrücklagen und Betriebskosten für die Dauer von 30 Jahren (gem. der Kostenkennwerten des Erzb. Ordinariats)*
 - *incl. Darstellung der aktuell notwendigen Investitionskosten*
 - *Berücksichtigung baurechtlicher und städtebaulicher Möglichkeiten und Vorgaben*
 - *Evtl. Berücksichtigung evangelischer/kommunaler Versammlungsräume*

Aus diesen Optimierungsszenarien wählt die Kirchengemeinde für jeden Standort innerhalb der Seelsorgeeinheit einen Favoriten aus, welcher durch die Architekten weiterentwickelt wird, so dass für die gesamte Kirchengemeinde/Seelsorgeeinheit ein Gebäudekonzept vorliegt. Der Prozess wird mit der Strukturierung des weiteren Vorgehens und mit der Darlegung dringender Investitionsnotwendigkeiten abgeschlossen (Stufe 3).

STUFE 3 DER GEBÄUDEOPTIMIERUNG:

- ⇒ *Drittes Gespräch des Architekten mit der Kirchengemeinde*
- ⇒ *Zweite Vorstellung der Optimierungsszenarien: Vorstellung des von der Kirchengemeinde für jeden Standort ausgewählten und vom Architekten verfeinerten Optimierungsszenariums.*
- ⇒ *Darstellung des weiteren Prozesses:*
 - *Strukturierung*
 - *Darlegung dringender Investitionsnotwendigkeiten*

Der Kirchengemeinde sollte es anschließend möglich sein, die Gebäudeoptimierung in den einzelnen Standorten/Pfarreien umzusetzen (Schritt 5 der Handreichung).

Der vorliegende Leitfaden stellt die Vorgaben für die Darstellung der Bestandserfassung, die Bewertung des Bestandes, den Vergleich des Bestandes mit den diözesanen Vorgaben und die Darstellung erster Optimierungsszenarien vor.

Zielgruppe, Stil, Aufbau, Präsentation

Zielgruppe der Bestandserfassung sind zunächst die Mitglieder der Gremien der Kirchengemeinde, also die Pfarrgemeinderäte und Stiftungsräte, aber auch die Mitglieder des Immobilienausschusses. Darüber hinaus wird auch die kirchliche Verwaltung (Erzb. Ordinariat) mit Ihren Dienststellen (Erzb. Bauämter, Verrechnungsstellen, Gesamtkirchengemeinden) die Bestandserfassung zur Kenntnis nehmen. An diesen Zielgruppen sollte sich die Darstellung orientieren.

Die Bestandserfassung sollte in elektronischer Form (PDF) und als ausgedrucktes Werk (DIN A 3 oder DIN A 4) übergeben werden. Die Gespräche mit den Kirchengemeinden erfolgen zusätzlich mit Präsentationen (in PowerPoint oder PDF).

Gliederung der Bestandserfassung und Optimierungsvorschläge

Die Bestandsaufnahme umfasst folgende Untergliederungen:

- I. Einleitung
- II. Bestandserfassung
 1. Geographischer Überblick
 2. Auflistung aller Gebäude der Kirchengemeinde
 3. Standortüberblick
 4. Kurzportraits
 5. Langportraits
 - a) Grundstückssituation
 - b) Gebäudeportrait
 - c) Zustandsbeschreibung und Kostenschätzungen der Bestandsgebäude
- III. Zusammenfassung und Ergebnis der Bestandsaufnahme
- IV. Vergleich des Gebäudebestandes mit den diözesanen Vorgaben
- V. Erste Optimierungsszenarien
 1. Darstellung der Optimierungsszenarien je Standort
 2. Zusammenfassung der Optimierungsszenarien

Je nach individueller Fragestellung der Kirchengemeinde kann auch eine abweichende Gliederung vorgenommen werden.

I. Einleitung

- ⇒ Vorgeschichte / Veranlassung
- ⇒ Aufgabenstellung
- ⇒ Erlasse des Erzb. Ordinariates (incl. vFM-Nummer)
- ⇒ Inhaltsverzeichnis

Die Einleitung umfasst im Wesentlichen die Vorgeschichte bzw. Veranlassung und die Aufgabenstellung. Außerdem nimmt sie Bezug auf die Genehmigungserlasse des Erzb. Ordinariates (incl. vFM-Nummer) und stellt der Bestandsaufnahme ein Inhaltsverzeichnis vorweg.

Hier ein Beispiel aus einer Gebäudekonzeption für die Kirchengemeinde Hockenheim:

Aufgabenstellung

Die Katholische Kirchengemeinde Neuußheim trägt sich mit dem Gedanken, ihre Pfarrkirche St. Nikolaus (samt Gemeinderäumen im Untergeschoss), ihr Pfarrhaus, die Filialkirche St. Johannes Nepomuk in Altußheim sowie das dortige Gemeindehaus (ehem. Notkirche) aufzugeben und ein neues Pfarrzentrum mit Gottesdienstraum und Versammlungsräumen an einem neuen Standort zwischen Alt- und Neuußheim zu errichten.

Vor diesem Hintergrund wurde mit Schreiben vom 30.12.2013 das Erzbischöfliche Bauamt Heidelberg beauftragt, den Gebäudebestand zu erfassen, zu bewerten und im Kontext aller Gebäude der Seelsorgeeinheit Hockenheim mögliche Konzepte für eine Weiterentwicklung der verschiedenen Standorte zu untersuchen.

Die Studie teilt sich in zwei Teile. Teil I ist eine Erfassung des Gebäudebestands und behandelt erst die Seelsorgeeinheit als Ganzes um im Folgenden die Situation in den einzelnen Pfarreien in den Blick zu nehmen. In den Pfarreien St. Georg Hockenheim und St. Wendelin Reilingen wird hier lediglich der Bestand qualitativ erfasst um einen groben Überblick zu erhalten und so gegebenenfalls Rückschlüsse auf den Bedarf in Alt- und Neuußheim zu ziehen. In Altußheim und Neuußheim selber findet über die Bestandsaufnahme hinaus noch eine tiefer gehende Betrachtung des Gebäudezustands statt. Diese Untersuchung geht mehr in die Tiefe und versucht den konkreten Gebäudezustand zu bewerten und notwendige Investitionen anhand von Kennwerten quantitativ zu erfassen. Dies soll einen Vergleich mit den aufgezeigten Handlungsoptionen in Teil 2 ermöglichen.

Teil 2 stellt zuerst den Bedarf für die zukünftige Entwicklung fest und untersucht dann die Möglichkeiten und Potenziale, die die einzelnen Standorte vor dem Hintergrund dieses Bedarfs und der im ersten Teil herausgearbeiteten Rahmenbedingungen bieten. Auch diese Ergebnisse werden anhand von Kennwerten quantifiziert um einen Vergleich zu ermöglichen.

Die Studie verzichtet weitestgehend auf eine abschließende Empfehlung, sondern arbeitet mit zwei kurzen Zusammenstellungen des Bestands sowie der Entwürfe. Diese Zusammenstellungen sollen einen möglichst transparenten Vergleich der Optionen hinsichtlich der baulichen Rahmenbedingungen bieten. Insbesondere die weichen sozialen und pastoralen Faktoren können in dieser Studie nicht erfasst werden und entziehen sich einer Bewertung durch das Erzbischöfliche Bauamt. Hier ist insbesondere die pastorale Seite gefordert, die in der Studie aufgezeigten Rahmenbedingungen und Möglichkeiten zu bewerten und in den übergeordneten Kontext der pastoralen Arbeit und Entwicklung vor Ort einzuordnen.

Inhalt

Einführung und Aufgabenstellung	2
Teil I - Bestandsaufnahme	
Seelsorgeeinheit	4
Hockenheim	6
Reilingen	9
Neußheim	12
Altußheim	18
Zusammenstellung	25
Teil II - Standortuntersuchung	
Rahmenbedingungen	27
Umbau Neuußheim	29
Umbau Altußheim	30
Neubau Hockheimer Flur	31
Zusammenstellung und Fazit	34

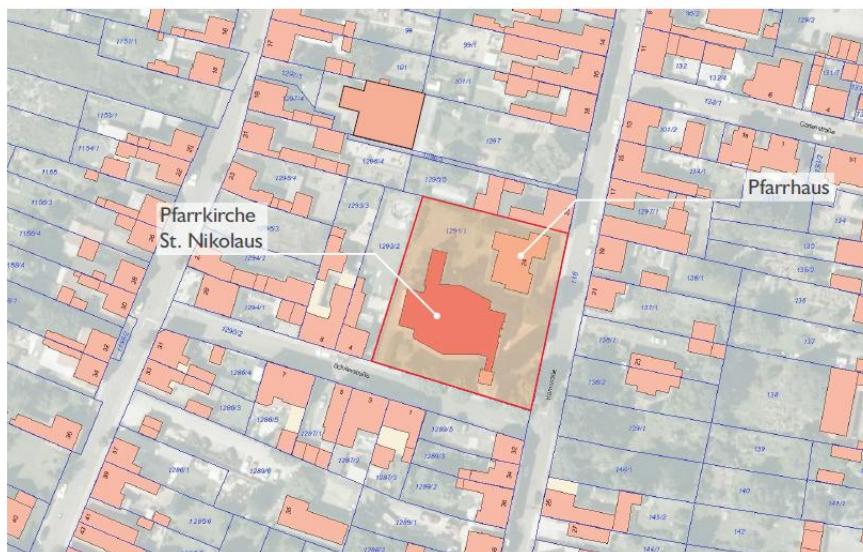
II. Bestandserfassung

1. Geographischer Überblick

- ⇒ Geographischer Überblick
- ⇒ Entfernung zwischen den Pfarreien
- ⇒ Pfarreien und Anzahl der Katholiken

An die Einleitung schließt sich ein geographischer Überblick über die gesamte Seelsorgeeinheit an. Dieser zeigt die Standorte der verschiedenen Pfarreien (incl. Filialen) innerhalb der Kirchengemeinde (= Seelsorgeeinheit) auf und verdeutlicht die Entfernungen zwischen den Pfarreien.

Darüber hinaus werden weitere Eckdaten genannt: Zunächst der Name der Kirchengemeinde oder der Seelsorgeeinheit, dann die Namen der verschiedenen Pfarreien. Hinzu kommt jeweils die Anzahl der Katholiken.



Gemarkung Neuulheim
 Flurstück 1291/1
 Eigentümer Kirchenfond
 St. Nikolaus
 Grundstücksgröße 2463 m²
 Bodenrichtwert 250 EUR/m²
 Grundstückswert 610.000 EUR
 (Schätzung)

Bauplanungsrecht
 Bebauungsplan "alter Ortskern"
 im Sinne §30 BauGB
 Sonderzone Gemeinbedarf.

Für Verwertung wäre eine
 Bebauungsplanänderung notwendig.
 Entsprechend der umliegenden
 Wohnbebauung sollte eine Umwandlung
 in ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne
 der BauNVO jedoch möglich sein.

(Alle Angaben sind Schätzungen anhand von Richtwerten)

Neuulheim Grundstückssituation

Zur besseren Verständlichkeit sei darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Begriff „Pfarrei“ um die kirchenrechtliche Größe handelt, bei der (römisch-katholischen) „Kirchengemeinde“ hingegen um eine staatskirchenrechtliche Größe. Jede Seelsorgeeinheit verfügt über mehrere Pfarreien. Die den Pfarreien ursprünglich entsprechenden Kirchengemeinden wurden zum 01.01.2015 innerhalb einer Seelsorgeeinheit zu *einer* großen Kirchengemeinde vereinigt. Nunmehr entspricht die römisch-katholische Kirchengemeinde der Seelsorgeeinheit.

II. Bestandserfassung

2. Auflistung aller Gebäude der Kirchengemeinde

Der gesamte Gebäudebestand kann in einer Tabelle dargestellt werden. Diese Tabelle wird mit Hilfe der kirchlichen Datenbank vFM erzeugt und kann anschließend in die Bestandserfassung aufgenommen werden. Sie wird dem Architekten vor Beginn der Bestandaufnahme zur Verfügung gestellt.

Die Auflistung weist folgende Angaben auf:

- ⇒ Gebäude-ID
- ⇒ Gebäudebezeichnung
- ⇒ Lage des Gebäudes (Ort/Ortsteil)
- ⇒ Flächen (BGF/NGF) und Rauminhalt (BRI)
- ⇒ Gebäudekategorie
 - Kirche = KI
 - Pfarrhaus = PH
 - Gemeindehaus/-zentrum = GZ
 - Kindergarten = KG
 - Mietgebäude = MG
 - Pflegeheim = BS
 - Sonstiges = SO
- ⇒ Baujahr und Jahr der Renovierung

Die Gebäudekategorien entsprechen im Wesentlichen den Kategorien der Richtlinien zu den „Gebäudekonzepten der Kirchengemeinden im Erzbistum Freiburg“, in welcher zwischen den Kategorien Sakralgebäude, Pfarrhaus mit Pfarrer, Pfarrhaus ohne Pfarrer, Gemeindehaus, Kindergarten und Mietgebäude bzw. sonstige Gebäude unterschieden wird.

Auflistung aller Gebäude

Gebäude-ID	Gebäudebez.	Ort/Ortsteil	BGF	NGF	BRI	GebKat	Baujahr	Bem. BJ
Neulöbheim + Altölöbheim								
2524_01_2524.6	Pfarrkirche St. Nikolaus	Neulöbheim	1126,24 m ²	621,09 m ²	5544,22 m ³	KI	1955	ren aus 1981/in 1987
2524_02_2524.6	Pfarrhaus St. Nikolaus	Neulöbheim	455,22 m ²			PH	1875	
2524_05_2524.6	Kindergarten St. Nikolaus	Neulöbheim	477,02 m ²	405,91 m ²	1370,73 m ³	KG	1967	
2524_04_2524.6	Filialkirche St. Johannes Nepomuk	Altölöbheim	1416,90 m ²	1328,53 m ²	5118,66 m ³	KI	1963	ren 1997
2524_06_2524.6	Pfarrsaal Altölöbheim (eh. Notkirche)	Altölöbheim	337,70 m ²			GZ	1951	
2524_03_2524.6	Kindergarten St. Raphael	Altölöbheim	1068,43 m ²	923,36 m ²	2907,72 m ³	KG	1967	erw 1997
Neulöbheim + Altölöbheim gesamt			4661,51 m ²	3278,89 m ²	14941,33 m ³			
Hockenheim								
1918_03_1918.6	Pfarrkirche St. Georg	Hockenheim	1941,58 m ²	1822,69 m ²	29813,31 m ³	KI	1910	ren 1978
1918_10_0100.0	Pfarrhaus St. Georg	Hockenheim	722,92 m ²	532,69 m ²	1773,97 m ³	PH	1894	ren 1995
1918_04_1918.6	Gemeindehaus St. Christophorus	Hockenheim	2013,32 m ²	1338,30 m ²	5005,25 m ³	GZ	1819	erw 1998
1918_11_0100.0	Pfandinderraum	Hockenheim	88,58 m ²	72,32 m ²	252,16 m ³	GZ	unbek.	Pfarrhaus 1894
1918_05_1918.6	Hospizhaus	Hockenheim	558,26 m ²	400,78 m ²	1745,00 m ³	MG	um 1900	weiteres OG um 1950 aufgestockt
1918_06_1918.6	Hospizhäuschen	Hockenheim	98,77 m ²	79,56 m ²	259,53 m ³	MG	um 1800	um 1975 (Wohnung)
1918_01_1918.6	Altenheim Hockenheim	Hockenheim				BS		
1918_02_1918.6	Kindergarten St. Josef	Hockenheim	888,66 m ²	755,70 m ²	2764,13 m ³	KG	1958	
1918_07_1918.6	Kindergarten St. Maria	Hockenheim	1127,70 m ²	970,20 m ²	2642,19 m ³	KG	1971	erw 1995
Hockenheim gesamt			7439,79 m ²	5972,24 m ²	44255,54 m ³			
Reilingen								
2782_01_2782.6	Kirche St. Wendelin	Reilingen	1653,44 m ²	709,22 m ²	13315,94 m ³	KI	1901/04	ren 1993
2782_02_2782.6	Pfarrhaus St. Wendelin	Reilingen	607,88 m ²	461,38 m ²	1885,73 m ³	PH	1909	
2782_07_2782.6	Josefsheim	Reilingen	1884,33 m ²	0,00 m ²	0,00 m ³	GZ	1951/52	
2782_04_2782.6	Kindergarten St. Franz	Reilingen	996,91 m ²	928,72 m ²	2978,48 m ³	KG	1973	erw 1973 Gebäude neu errichtet 2011
2782_05_2782.6	Kindergarten St. Josef	Reilingen				KG	1998	
2782_06_2782.6	Jugendhaus Don Bosco	Reilingen				SO	1976	
Reilingen gesamt			6142,66 m ²	2099,32 m ²	17680,15 m ³			
Gesamt			17464 m²	11350 m²	76877 m³			

Auszug aus vFM Stand 25.02.2014

KI Kirche
PH Pfarrhaus
GZ Gemeindezentrum/-haus
KG Kindergarten
MG Mietgebäude
BS Pflegeheim
SO Sonstiges

Achtung:
Die in vFM hinterlegten Zahlen weisen zum Teil Abweichungen zu den vor Ort ermittelten Werten auf!

Die Daten wurden in den Jahren bis 2011 erhoben und wurden zum Teil nicht nachgeführt.

II. Bestandserfassung

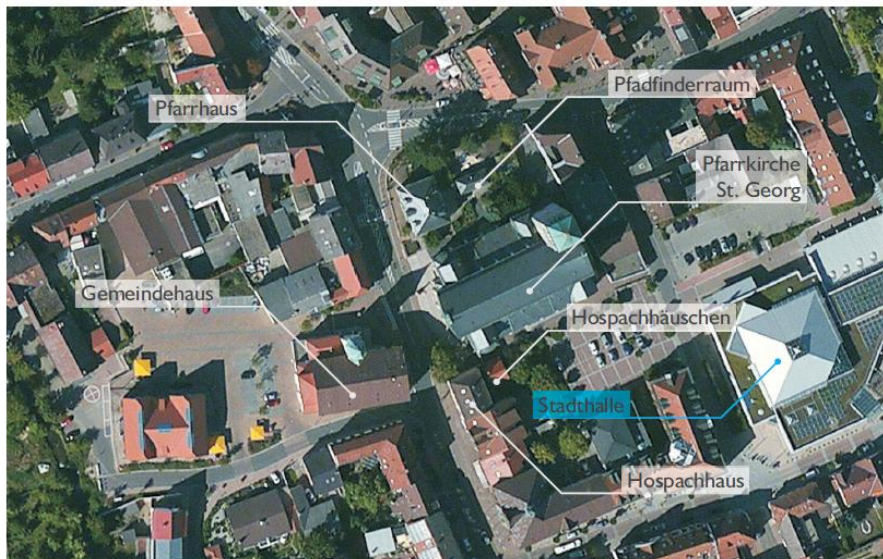
3. Standortüberblick

- ⇒ Kurze Standortbeschreibung
- ⇒ Verortung der Gebäude untereinander bzw. auf dem Pfarregebiet
- ⇒ Darstellung der Standorte der evangelischen Gebäude
- ⇒ Darstellung der Standorte vergleichbarer kommunaler Gebäude
- ⇒ Darstellung der kath. Gebäude incl. Nutzung und Anzahl der Versammlungsräume

Ziel dieser Darstellung ist, einen Überblick über die Gebäude einer Pfarrei und deren Standort zu erhalten. Auch die evangelischen Gebäude (Sakralgebäude, Gemeindehäuser bzw. Gebäude mit Versammlungsräumen) sowie kommunale Versammlungsräume sind in den Standortüberblick aufzunehmen.

Zusätzlich zu der Darstellung des Standortes sind die kath. Gebäude einschließlich ihrer Nutzung zu benennen. Bei Gebäuden mit Versammlungsräumen ist zusätzlich die Anzahl der Versammlungsräume (differenziert nach Saal und Gruppenräumen) anzugeben.

Hockenheim ist mit 6754 Katholiken die größte der vier Gemeinden der Seelsorgeeinheit. Der Leiter der Seelsorgeeinheit, ein Vikar, eine Pastoralreferentin, zwei Gemeindeferenten und ein nebenberuflicher Diakon haben hier ihren Dienstsitz. Hockenheim stellt somit den pastoralen Schwerpunkt in der Seelsorgeeinheit dar.



- Pfarrkirche St. Georg**
Sakralraum
- Gemeindefhaus St. Christophorus**
Gemeindefsaal
4 Versammlungsräume
6 Gruppenräume
- Hospachhaus**
Gemeindefbüro (4 Räume)
2 Wohnungen
- Hospachhäuschen**
Wohnung
- Pfarrhaus St. Georg**
Pfarrbüro
Wohnung
- Pfadfinderraum**
2 Gruppenräume

Hockenheim

II. Bestandserfassung

4. Kurzportraits

Je nach Gebäude und Aufgabenstellung erfolgt eine einfache oder detaillierte Darstellung des Gebäudebestandes.

Eine einfache Bestanderfassung (Kurzportrait) erfolgt bei Gebäuden,

- ⇒ die von der Aufgabenstellung nicht betroffen sind (z.B. ein Kindergarten ohne Gemeinderäume, der saniert ist; Kapellen im Außenbereich)
- ⇒ unzweifelhaft aktuell nicht verändert werden können/sollen/dürfen (z.B. Gebäude im Eigentum Dritter, welche von der Kirchengemeinde angemietet sind bzw. genutzt werden)
- ⇒ bei besonderen Fallgestaltungen (z.B. : Vorliegen einer Baupflicht Dritter)

Bestandteile eines Kurzportraits sind:

- ⇒ Foto
- ⇒ Bezeichnung des Gebäudes
- ⇒ Bezeichnung der Gebäudekategorie:
 - Sakralgebäude (Kirche, Filialkirche, Kapelle)
 - Pfarrhaus (mit Nutzung als Priesterwohnung)
 - Pfarrhaus (ohne Nutzung als Priesterwohnung)
 - Gemeindehaus
 - Kindergarten
 - Mietgebäude/sonstiges Gebäude
- ⇒ Baujahr
- ⇒ Flächen (BGF), Rauminhalte (BRI),
- ⇒ Besondere Angaben, wie z.B. Sitzplätze in Sakralgebäuden
- ⇒ Angaben zur aktuellen Nutzung / Ausnutzung
- ⇒ Bauhistorie mit grober Zustandseinschätzung (Ampelsystem):
 - Grün: mittelfristig keine größeren Investitionen
 - Gelb: mittelfristig größere Investitionen absehbar
 - Rot: sofortiger Handlungsbedarf
- ⇒ Bei Gebäuden mit Baupflicht Dritter bzw. bei angemieteten/genutzten Gebäuden Dritter: Darlegung der vertraglichen Grundlagen und deren baulicher und finanzieller Konsequenzen (z.B.: Nutzungsrechte, Mietzahlungen, Betriebskostenzahlungen)



Kirche St. Wendelin

Kategorie Pfarrkirche
Baujahr 1901/04

BGFa 1653 m²
BRla 13316 m³

Sitzplätze 650

Nutzung

Die Kirche dient als Gottesdienstraum für die örtliche Pfarrgemeinde. Es finden regelmäßige Gottesdienste statt.

Zustand

Die Kirche wurde 1993 zuletzt renoviert. Sie befindet sich in gutem Zustand. Eine turnusgemäße Renovierung in den nächsten 10-15 Jahren ist absehbar.

Zur Zeit finden Restaurierungsarbeiten an den Sandsteinmaßwerken statt.



Pfarrhaus St. Wendelin

Kategorie Pfarrhaus ohne Dienstwhg
Baujahr 1909

BGF 608 m²
BRI 1886 m³

Nutzung

Pfarrbüro im Erdgeschoß, die Wohnung steht leer.

Zustand

Die letzte Renovierung war 1991. 2012 wurde eine Dachsanierung vorgenommen. Insgesamt ist das Gebäude in einem ordentlichen Zustand.



Jugendhaus Don Bosco

Kategorie Gemeindehaus
Baujahr 1976

BGF n.E.
BRla n.E.

Nutzung

Das Gebäude steht leer und wird nicht mehr genutzt.

Zustand

Das Jugendhaus ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Zur Zeit laufen Planungen zum Abriss und Neubau eines Gemeindehauses.



Josefshaus

Kategorie Gemeindehaus
Baujahr 1951/52

BGF 1884 m²
BRI n.E.

Nutzung

Das Gebäude steht leer und wird nicht mehr genutzt.

Zustand

Das Gebäude ist in renovierungsbedürftigen Zustand. Es soll verkauft werden.

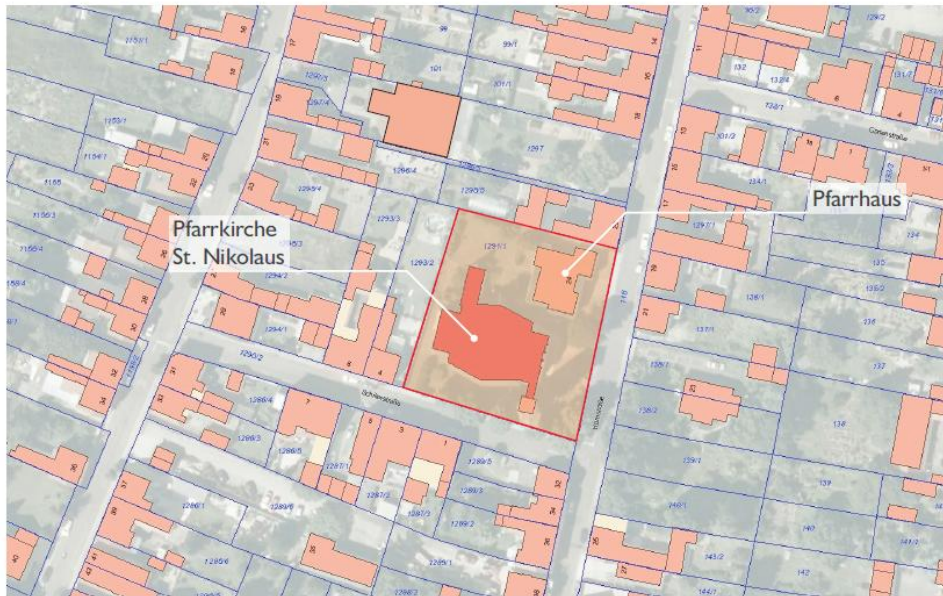
II. Bestandserfassung

5. Langportraits

a) Grundstückssituation

Gebäude und Standorte, die Teil des Gebäudekonzeptes werden sollen, werden detailliert dargestellt. Eine detaillierte Bestandserfassung umfasst zunächst die Betrachtung der Grundstückssituation des Standorts:

- ⇒ Katasterplan, Gemarkung, Flurstück
- ⇒ Grundstückseigentümer (z.B.: Kirchengemeinde, Kirchenfonds, Pfarrpfündestiftung, Land, usw.)
- ⇒ Grundstücksgröße
- ⇒ Bodenrichtwert; Schätzung des Grundstückswerts
- ⇒ Bauplanungsrecht
- ⇒ Grunddienstbarkeiten
- ⇒ Baupflichten
- ⇒ Sonstiges



Gemarkung Neulußheim
 Flurstück 1291/1
 Eigentümer Kirchenfond
 St. Nikolaus
 Grundstücksgröße 2463 m²
 Bodenrichtwert 250 EUR/m²
 Grundstückswert 610.000 EUR
 (Schätzung)

Bauplanungsrecht
 Bebauungsplan "alter Ortskern"
 im Sinne §30 BauGB
 Sonderzone Gemeinbedarf.

Für Verwertung wäre eine
 Bebauungsplanänderung notwendig.
 Entsprechend der umliegenden
 Wohnbebauung sollte eine Umwandlung
 in ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne
 der BauNVO jedoch möglich sein.

(Alle Angaben sind Schätzungen anhand von Richtwerten)

Neulußheim Grundstückssituation

II. Bestandserfassung

5. Langportraits

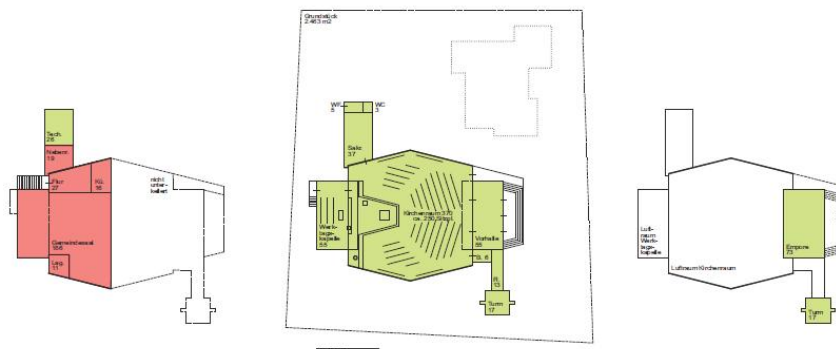
b) Gebäudeportrait

Die detaillierte Betrachtung des Gebäudes umfasst:

- ⇒ Foto
- ⇒ Bezeichnung des Gebäudes
- ⇒ Bezeichnung der Gebäudekategorie:
 - Sakralgebäude (Kirche, Filialkirche, Kapelle)
 - Pfarrhaus (mit Nutzung als Priesterwohnung)
 - Pfarrhaus (ohne Nutzung als Priesterwohnung)
 - Gemeindehaus
 - Kindergarten
 - Mietgebäude/sonstiges Gebäude
- ⇒ Baujahr
- ⇒ Flächen (BGF), Rauminhalte (BRI),
- ⇒ Besondere Angaben, wie z.B. Sitzplätze in Sakralgebäuden
- ⇒ Angaben zur aktuellen Nutzung / Ausnutzung
- ⇒ Bauhistorie mit grober Zustandseinschätzung (Ampelsystem):
 - Grün: mittelfristig keine größeren Investitionen
 - Gelb: mittelfristig größere Investitionen absehbar
 - Rot: sofortiger Handlungsbedarf

- ⇒ Bei Gebäuden mit Baupflicht Dritter bzw. bei angemieteten/genutzten Gebäuden Dritter: Darlegung der vertraglichen Grundlagen und deren baulicher und finanzieller Konsequenzen (z.B.: Nutzungsrechte, Mietzahlungen, Betriebskostenzahlungen)
- ⇒ Darstellung schematischer Grundrisse
- ⇒ Überprüfung der in vFM erfassten Flächenangaben bzw. Flächenermittlung (BGFa DIN 277)
- ⇒ Darstellung der Flächen (BGFa DIN 277)
- ⇒ Einteilung der Flächen nach folgenden Flächenarten:
 - Sakralraumflächen (grün)
 - Pfarrhaus mit Nutzung als Priesterwohnung (dunkelgrau)
 - Pfarrhaus ohne Nutzung als Priesterwohnung (Farbe entspricht tatsächlicher Nutzung)
 - Pfarrverwaltung (gelb)
 - Gemeindehaus (rot)
 - Kindergarten (hellgrau)
 - Mietgebäude/sonstige Gebäude (orange)

Pfarr- wohnung	Sakralraum	Verwaltung	Mieterflächen Sonstige	Gemeinde- haus	Kindergarten	Kirche gesamt
0 m ²	676 m ²	0 m ²	0 m ²	260 m ²	0 m ²	BRI 6920 m ³ BGFa 936 m ² NGFa 805 m ²



Baujahr 1955
Architekt Albert Boflet
Standort Kornstraße 24-28
Eigentümer Gebäude
Kirchenfond St. Nikolaus

Kategorie Pfarrkirche
180 Sitzplätze

BGFa Untergeschoss

Gemeindehaus	260 m ²
Kirche	26 m ²
Pfarrverwaltung	0 m ²
Sonstiges	0 m ²
UG gesamt	286 m²

BGFa Erdgeschoss

Gemeindehaus	0 m ²
Kirche	560 m ²
Pfarrverwaltung	0 m ²
Sonstiges	0 m ²
EG gesamt	560 m²

BGFa Obergeschoss

Gemeindehaus	0 m ²
Kirche	90 m ²
Pfarrverwaltung	0 m ²
Sonstiges	0 m ²
OG gesamt	90 m²

Denkmalschutz

Kein Denkmal im Sinne des DSchG

Eine Anfrage wurde 1987 und 2012 negativ beschieden.

II. Bestandserfassung

5. Langportrait der Gebäude

c) Zustandsbeschreibung und Kostenschätzung der Bestandsgebäude

Zustandsbeschreibung

- ⇒ Aktuelle Nutzung des Gebäudes
- ⇒ Aktuelle Nutzung/Auslastung der Räume (gem. Aussage der Kirchengemeinde)
- ⇒ Bauhistorie
- ⇒ Letzte Außen-/Innensanierung
- ⇒ Beschreibung des aktuellen Zustands
- ⇒ Zustandseinschätzung (Ampelsystem: s.o.)

Kosten Substanzerhaltung

Bausubstanzerhaltungsrückstellung

- ⇒ gem. Kostenkennwerte des Erzb. Ordinariats
 - Sakralgebäude: monatlich 3,41 €/m² BGF
 - Pfarrhäuser: monatlich 1,95 €/m² BGF
 - Gemeindehäuser: monatlich 2,50 €/m² BGF
 - Kindergarten: monatlich 2,76 €/m² BGF
 - Mietobjekte: monatlich 1,95 €/m² BGF
- ⇒ pro Jahr
- ⇒ innerhalb von 30 Jahren
- ⇒ unberücksichtigt bleiben Finanzeffekte, Preisentwicklungen
- ⇒ Ziel: Vergleichbarkeit; keine genaue Kostenprognose erforderlich

Betriebskosten

- ⇒ jährlich: 25 €/m² BGF
- ⇒ pro Jahr
- ⇒ innerhalb von 30 Jahren

Aktueller Investitionsbedarf

- ⇒ aktuell notwendige Investitionskosten
- ⇒ Schätzung der Kosten des Ist-Zustandes
- ⇒ Kostenschätzung ausreichend; Ziel: Vergleichbarkeit



Nutzung	In der Kirche findet zweimal monatlich eine Sonntagsmesse statt, sowie zweimal monatlich ein Werktagsgottesdienst. Die Nutzung des Gemeindesaals im Untergeschoss erfolgt anlassbezogen in Einzelfällen	
Außenrenovation	1981	
Zustand Außen	Das Bauwerk weist deutliche Alterungsspuren mit zahlreichen kleineren Schäden auf. Die Schadensbilder, insbesondere im Sockelbereich und am Turm, sind dem Alter entsprechend nicht ungewöhnlich und weisen auf keine grundsätzlichen baukonstruktiven Mängel des Bauwerks hin. Kurz- bis mittelfristig ist eine turnusgemäße Renovierung notwendig.	
Innenrenovation	1987	
Zustand Innen	Der Kircheninnenraum weist altersbedingte Abnutzungsspuren auf, ist aber ansonsten größtenteils in einem dem Alter entsprechenden guten Zustand. Wasserschäden im Bereich der Werktagskapelle und im Deckenbereich der Empore sollte saniert werden. Eine Renovierung und Umgestaltung der Gemeinderäumlichkeiten unter der Kirche wäre dringend notwendig. Insbesondere die Barrierefreiheit ist hier nicht gegeben.	
Zustand Turm	Bei der Begehung des Kirchturms und der Läuteanlage wurden zum Teil erhebliche Mängel festgestellt. Insbesondere die Schalläden sind marode und Absturzgefährdet. Hier besteht akuter Handlungsbedarf. In diesem Zusammenhang sollte über eine Entfernung der Mobilfunkanlage nachgedacht werden. Darüber hinaus hat der Turm Wankerscheinungen aufgrund Resonanz mit der Schwingfrequenz der Glocken.	
Baurücklagen	Ansatz EBO:	36.300,- EUR/Jahr (41 €/m ² /Jahr x 676m ² + 33 €/Jahr x 260m ²)
Betriebskosten	Ansatz EBO:	23.400,- EUR/Jahr (25 €/m ² /Jahr x 936m ²)
Heizung	Öl (Brenner 1987)	
Energiekosten	2010-2013 jährlicher Durchschnitt	
	Strom	2.018,- EUR
	Wasser/ Abwasser	336,- EUR
	Öl	3.689,- EUR
Investitionsbedarf	Kirche Außen:	720.000,- EUR (2,74 €/m ² /mt x 642m ² x 408mt)
	Kirche Innen:	320.000,- EUR (1,50 €/m ² /mt x 642m ² x 336mt)
	Kichturm:	130.000,- EUR (360 €/m ³ x 250m ³ + 40.000€ Geläut)
	Gemeinderäume:	270.000,- EUR (2,77 €/m ² /mt x 260m ² x 372mt)

(Alle Angaben sind Schätzungen anhand von Richtwerten)



Neulüßheim Pfarrkirche St. Nikolaus Gebäudebewertung

III. Zusammenfassung und Ergebnis der Bestandsaufnahme

Nach Darstellung der Gebäude in Form der Kurz- bzw. Langportraits sollte eine Zusammenfassung des Bestandes erfolgen. Diese Zusammenfassung enthält je Gebäude folgende Angaben:

- ⇒ Name des Gebäudes
- ⇒ Bruttogrundfläche des Gebäudes, differenziert nach aktueller Nutzung
 - Sakralraumflächen (grün)
 - Pfarrhaus mit Nutzung als Priesterwohnung (dunkelgrau)
 - Pfarrhaus ohne Nutzung als Priesterwohnung (Farbe entspricht tatsächlicher Nutzung)
 - Pfarrverwaltung (gelb)
 - Gemeindehaus (rot)
 - Kindergarten (hellgrau)
 - Mietgebäude/sonstige Gebäude (orange)
- ⇒ Summe Bruttogrundfläche/-rauminhalt, Nettogrundfläche des Gebäudes
- ⇒ Kosten des Gebäude
 - Notwendige Substanzerhaltungsrückstellung
 - Betriebskosten
 - Aktueller Zustand (Ampelsystem) und Investitionsbedarf

Für alle Gebäude enthält die Zusammenfassung folgende Angaben:

- ⇒ Summe Bruttogrundfläche aller Gebäude, differenziert nach aktueller Nutzung
- ⇒ Summe Bruttogrundfläche/-rauminhalt, Nettogrundfläche aller Gebäude
- ⇒ Summe Substanzerhaltungsrückstellung aller Gebäude
- ⇒ Summe Betriebskosten aller Gebäude
- ⇒ Summe Investitionsbedarf aller Gebäude

Objekte	Bruttogrundfläche nach Nutzung						Eckdaten	Rücklagen + Betrieb	Zustand + Investitionsbedarf
	Pfarrwohnung	Sakralraum	Verwaltung	Mietflächen Sonstige	Gemeindehaus	Kindergarten			
Neulußheim Pfarrkirche St. Nikolaus	0 m ²	676 m ²	0 m ²	0 m ²	260 m ²	0 m ²	Kirche gesamt BRI 6920 m ³ BGFa 936 m ² NGFa 805 m ²	Rückstellungen 36.300 EUR/Jahr Betrieb 23.400 EUR/Jahr	Kirche 1.170.000,- EUR Gemeinderäume 270.000,- EUR
Neulußheim Pfarrhaus St. Nikolaus	403 m ²	0 m ²	95 m ²	0 m ²	64 m ²	0 m ²	Pfarrhaus gesamt BRI 1783 m ³ BGFa 562 m ² NGFa 471 m ²	Rückstellungen 14.100 EUR/Jahr Betrieb 14.100 EUR/Jahr	Pfarrhaus 540.000,- EUR
Neulußheim Bestand gesamt	403 m ²	676 m ²	95 m ²	0 m ²	324 m ²	0 m ²	Neulußheim gesamt BRI 8703 m ³ BGFa 1498 m ² NGFa 1276 m ²	Rückstellungen 50.400 EUR/Jahr Betrieb 37.500 EUR/Jahr	Standort Neulußheim 1.980.000,- EUR
Altlußheim Pfarrkirche St. Johannes Nepomuk	0 m ²	887 m ²	0 m ²	0 m ²	62 m ²	0 m ²	Kirche gesamt BRI 7499 m ³ BGFa 949 m ² NGFa 805 m ²	Rückstellungen 38.400 EUR/Jahr Betrieb 23.700 EUR/Jahr	Kirche 650.000,- EUR Gemeinderäume 40.000,- EUR
Altlußheim Pfarrsaal	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	530 m ²	0 m ²	Pfarrsaal gesamt BRI ca.2380 m ³ BGFa 530 m ² NGFa k. A.	Rückstellungen 17.500 EUR/Jahr Betrieb 13.300 EUR/Jahr	Gemeinderäume 690.000,- EUR
Altlußheim Bestand gesamt	0 m ²	887 m ²	0 m ²	0 m ²	592 m ²	0 m ²	Altlußheim gesamt BRI 9879 m ³ BGFa 1479 m ² NGFa 1075 m ²	Rückstellungen 55.900 EUR/Jahr Betrieb 37.000 EUR/Jahr	Standort Altlußheim 1.380.000,- EUR
Altlußheim + Neulußheim Bestand gesamt	403 m ²	1563 m ²	95 m ²	0 m ²	916 m ²	0 m ²	Beide Standorte BRI 18582 m ³ BGFa 2977 m ² NGFa 2351 m ²	Rückstellungen 106.300 EUR/Jahr Betrieb 74.500 EUR/Jahr	Beide Standorte 3.360.000,- EUR

Alt-/ Neulußheim Bestand Zusammenstellung

IV. Vergleich des Gebäudebestandes mit den diözesanen Vorgaben

An die Darstellung und Bewertung des Gebäudebestandes schließt sich ein Vergleich mit den allgemeinen Vorgaben des Erzb. Ordinariates zum Gebäudebestand der Kirchengemeinden an. Diese Vorgaben finden sich in der Handreichung zu dem „Gebäude- und Immobilienkonzept der Kirchengemeinden im Erzbistum Freiburg“, welche zum Download auf der Homepage des Erzbistums zur Verfügung steht (<http://www.erzbistum-freiburg.de/html/content/downloads314.html>).

Die diözesanen Vorgaben zum Gebäudebestand der Kirchengemeinden enthalten im Wesentlichen folgende Kernaussagen:

- ⇒ **Sakralgebäude:** Sie haben eine hohe Priorität. Gleichwohl müssen sie einer Bewertung unterzogen werden. Daraus kann in Einzelfällen die Veränderung/Aufgabe der sakralen Nutzung oder des Gebäudes folgen.
- ⇒ **Pfarrhäuser mit Pfarrwohnung (für Priester benötigte Pfarrhäuser)**
 - Das Pfarrhaus mit der Wohnung des leitenden Pfarrers der Kirchengemeinde wird vom Erzb. Ordinariat bestimmt, insb. der Ort des Pfarrhauses.
 - Die Anzahl der Pfarrhäuser mit einer Priesterwohnung (für weitere Priester, Kooperatoren, Ruhestandsgeistliche) wird vom Erzb. Ordinariat bestimmt. Die Kirchengemeinde kann die entsprechenden Pfarrhäuser und ihren Ort auswählen und dem Erzb. Ordinariat vorschlagen.
- ⇒ **Pfarrhäuser ohne Pfarrwohnung (für Priester nicht benötigte Pfarrhäuser):** Diese Gebäude können anderen Nutzungen (z.B.: Vermietung für Wohn- oder Gewerbe Zwecke; Gemeinderäume; zentrale Pfarrverwaltung) oder einer Verwertung (z.B. Verkauf, Erbbaurechtsbestellung) nach Freigabe durch das Erzb. Ordinariat zugeführt werden. Für die Verwertung und die Nutzung als Vermietungsobjekte gelten wirtschaftliche Maßstäbe.
- ⇒ **Pfarrverwaltung:** Sie wird von der Kirchengemeinde nach pastoralen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten organisiert und muss in ein schlüssiges Gebäudekonzept eingebettet sein.
- ⇒ **Gemeindehäuser:** Die Größe der Gemeindehausfläche ist abhängig von der Größe der Pfarrei bzw. der Kirchengemeinde und den damit zusammenhängenden Finanzaufweisungen sowie von den Unterhaltungs- und Betriebskosten des Gebäudes und der wirtschaftlich-finanziellen Situation der Kirchengemeinde. 50 Prozent der Bausubstanzerhaltungs- und Betriebskosten der Gemeindehausfläche (jährlich 55 €/m² BGF) sind durch die Schlüsselzuweisungen für Gemeindehäuser abzudecken. Daraus ergibt sich die zulässige Gemeindehausfläche. Bei einem Flächenüberhang ist die Gemeindehausfläche zu reduzieren. Die Berechnung der Gemeindehausfläche kann mit dem als Download (<http://www.erzbistum-freiburg.de/html/content/downloads314.html>) zur Verfügung stehenden Formular ([Gebäudebestand nur Gemeindehausflächen Berechnung 2015.xltx](#)) erfolgen.

- ⇒ **Kindergärten:** Soweit eine ausreichende finanzielle Beteiligung an den Investitionskosten sowie an den laufenden Betriebskosten durch die politische Gemeinde bzw. Stadt sichergestellt ist und die Kirchengemeinde ihren Finanzierungsanteil erbringen kann, sollen kirchliche Kindergärten erhalten bleiben.
- ⇒ **Mietgebäude:** Sie müssen rentabel sein. Bei der Frage nach der Nutzung oder Verwertung sind grundsätzlich wirtschaftliche Maßstäbe anzulegen.

Bei dem Vergleich kann auf die Finanzaufweisungen an die Pfarreien bzw. die Kirchengemeinde (Bepunktung) sowie auf folgende Kostenkennwerte des Erzb. Ordinariats für die **Bausubstanzerhaltungsrücklage** zurückgegriffen werden:

- ⇒ Sakralgebäude: monatlich 3,41 €/m² BGF
- ⇒ Pfarrhäuser: monatlich 1,95 €/m² BGF
- ⇒ Gemeindehäuser: monatlich 2,50 €/m² BGF (gerundeter Wert! statt 2,77 €)
- ⇒ Kindergarten: monatlich 2,76 €/m² BGF
- ⇒ Mietobjekte: monatlich 1,95 €/m² BGF

2	Bauerneuerungsrücklage mit Kostengruppe 300 + 400 + 700 + regionalem Einfluss und Mehrwertsteuer					
3						
4		Kirche*	Gemeindehaus	Kindergarten	Pfarrhaus	Mietobjekt
5	BGF (m²) - Durchschnittsgrößen der Immobilien	750	800	900	650	720
6	Herstellungskosten gesamt	3.465.000	1.928.000	2.160.000	1.105.000	936.000
7	<small>PKI Baukosten Größte - Statistische Kostenkennwerte 2019:</small>	5.794 akbr liks	5.722 akbr liks	5.284 akbr liks	5.278 akbr liks	5.498 akbr liks
8	Herstellungskosten/m² gewählt					
9	<i>Kostengruppe: 300 + 400</i>	3.866	1.960	1.860	1.370	1.010
10	<i>Kostengruppe: 700</i>	4.18	2.53	3.62	2.04	1.93
11	Zwischenergebnis	4.284	2.233	2.222	1.574	1.203
12	Herstellungskosten/m ² mit regionalem Einfluss	4.622	2.409	2.398	1.698	1.298
13	Mehrwertsteuer 19%	-	-	-	-	-
14		4.622	2.409	2.398	1.698	1.298
15	rund	4.620	2.410	2.400	1.700	1.300
16						
17	Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahre	80	60	60	60	60
18	Baukostensteigerung (kalk.) p.a.	2%	2%	2%	2%	2%
19	Aufzinsung der Wiederherstellungskosten	16.893.397	6.325.827	7.087.027	3.625.539	3.071.045
20	Abzinsung über Nutzungsdauer p.a.	4%	4%	4%	4%	4%
21	Jährliche Bauerneuerungsrücklage	30.646	26.580	29.779	15.234	12.904
22	Monatliche Rückstellung/m²	3,41	2,77	2,76	1,95	1,49
23	mit künstlerischer Ausstattung ohne Orgel	4,24				2,48
24						
25	Gebäudeart	BGF (m²)	Vertansatz (€/m²)			
26	Kirche	750	3,41	30.645,90		
27	Gemeindezentrum	800	2,77	26.580,15		
28	Kindergarten	900	2,76	29.778,59		
29	Pfarrhaus	650	1,95	15.233,95		
30	Mietobjekt	720	1,49	12.904,05		
31				115.142,64		
32	Regionalfaktoren:		rund	120.000,00		
33	Baden-Württemberg durchschnitt	1,079				
34						
35	* Herstellungskosten der Kirche wurden mit BFI=5087 m ² und mit 570 Herstellungskosten pro m ² berechnet und dann auf m ² rückgerechnet.					
36		5.087 m ² x 570 =	2.899.590		2.899.590 / 750 m ²	3866 €/m ²
37						

Hinsichtlich der **Betriebskosten** ist für alle Gebäude von jährlich 25 €/m² BGF auszugehen.

V. Erste Optimierungsszenarien

Durch die Ausrichtung des Gebäudebestandes an den Richtlinien des Erzb. Ordinariates zu dem „Gebäude- und Immobilienkonzept der Kirchengemeinden im Erzbistum Freiburg“ sollten erste Optimierungsszenarien entwickelt und dargestellt werden.

V.1. Darstellung der Optimierungsszenarien je Standort

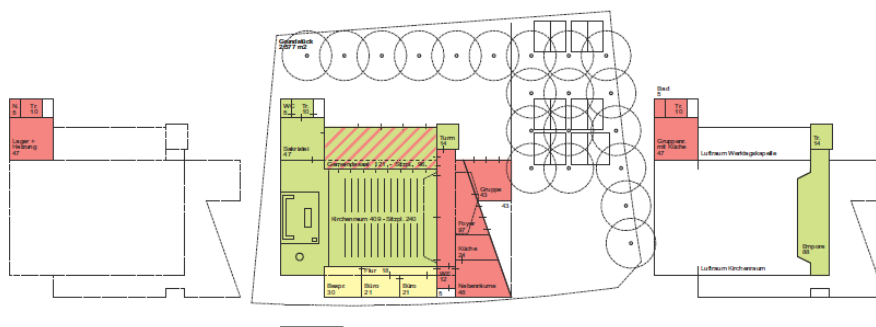
Diese Optimierungsszenarien weisen insbesondere folgende Angaben aus:

- ⇒ Beschreibung des Gebäudekonzeptes, aufgeteilt auf die verschiedenen Standorte
- ⇒ Darstellung der Grundrisse der Gebäude incl. Zuteilung der Flächen (BGF) nach Nutzungsarten (unter Verwendung der bei der Bestanderfassung verwendeten Farben)
- ⇒ Darstellung der Kosten:
 - notwendige Bausubstanzerhaltungsrückstellung
 - entstehende Betriebskosten
 - vorhandener Investitionsbedarf

Pfarr- wohnung	Sakralraum	Verwaltung	Mielflächen Sonstige	Gemeinde- haus	Kindergarten	Standort gesamt
0 m ²	664 m ²	90 m ²	0 m ²	406 m ²	0 m ²	BRI 7714 m ² BGFa 1160 m ² NGFa k. A. m ²

Diese Variante geht davon aus, den Standort in Neulußheim aufzugeben und den Standort St. Johannes Nepomuk in Altlußheim auszubauen, sanieren und den Bedürfnissen der Gemeinden anzupassen.

Grundidee ist hier der Abriss des bestehenden Pfarrsaales und die Erweiterung des vorhandenen Kirchengebäudes. Im konkreten Vorschlag wird die Werktagskapelle zu einem Gemeindefaal umgestaltet und eine neue Pfarrverwaltung im Süden angebaut. Die notwendigen Nebenräume und ein Gruppenraum, werden durch eine Erweiterung der Eingangssituation geschaffen.



Investitionsbedarf

Kosten Abriss	
Altlußheim Pfarrsaal	40.000 EUR
Neulußheim Kirche	170.000 EUR
Neulußheim Pfarrhaus	40.000 EUR

Kosten Baumaßnahmen	
Umbau/Renovierung Kirche	650.000 EUR
Neue Gemeinderäume	510.000 EUR
Neue Pfarrverwaltung	160.000 EUR
Außenanlagen	160.000 EUR
Nebenkosten, Unwägbarkeiten	150.000 EUR
10%	
Gesamtkosten	1.880.000 EUR

Mögliche Grundstückserlöse	
Neulußheim Kornstraße	-620.000 EUR

Voraussichtliche jährliche Unterhalts- und Betriebskosten	
Bauunterhalt Kirche	33.800 EUR
Bauunterhalt Gemeindehaus	13.500 EUR
Bauunterhalt Pfarrverwaltung	2.200 EUR
Betriebskosten	29.000 EUR

Gesamte Unterhalts- und Betriebskosten pro Jahr	78.500 EUR
--	-------------------

(Alle Zahlen sind Schätzungen und beruhen auf Richtwerten)

BGFa Untergeschoss

Gemeindehaus	0 m ²
Kirche	62 m ²
Pfarrverwaltung	0 m ²
Sonstiges	0 m ²
UG gesamt	62 m²

BGFa Erdgeschoss

Gemeindehaus	344 m ²
Kirche	486 m ²
Pfarrverwaltung	90 m ²
Sonstiges	0 m ²
EG gesamt	920 m²

BGFa Obergeschoss

Gemeindehaus	62 m ²
Kirche	102 m ²
Pfarrverwaltung	0 m ²
Sonstiges	0 m ²
OG gesamt	164 m²

Altlußheim Standortkonzentration St. Johannes Nepomuk Kennwerte

V.2 Zusammenfassung der Optimierungsszenarien

Die verschiedenen Optimierungsansätze sollten abschließend zusammenfassend dargestellt werden:

- ⇒ Darstellung der verschiedenen Varianten
- ⇒ Summe Bruttogrundfläche der Gebäude, differenziert nach künftiger Nutzung
- ⇒ Summe Bruttogrundfläche/-rauminhalt, Nettogrundfläche der Gebäude
- ⇒ Gesamtkosten je Variante
 - Summe Substanzerhaltungsrückstellung
 - Summe Betriebskosten
 - Summe Investitionsbedarf

Objekte	Bruttogrundfläche nach Nutzung						Eckdaten	Kosten	Gesamtkosten
Altlußheim + Neuußheim Bestand gesamt	Pfarr- wohnung	Sakralraum	Verwaltung	Mietflächen Sonstige	Gemeinde- haus	Kindergarten	Beide Standorte BRI 18582 m ³ BGFa 2977 m ² NGFa 2351 m ²	Investitionsbedarf 3.290.000 EUR Rückstellung/Betrieb 175.300 EUR/Jahr	Betrachtungszeitraum 30 Jahre ohne Zinseszins ohne Grundstückskosten oder - erlöse Kostenbetrachtung 3.290.000 EUR (Investition) 5.259.000 EUR (Betrieb) 8.549.000 EUR (Gesamt)
	403 m ²	1563 m ²	95 m ²	0 m ²	916 m ²	0 m ²			
Altlußheim + Neuußheim Richtlinie Flächenbedarf	Pfarr- wohnung	Sakralraum	Verwaltung	Mietflächen Sonstige	Gemeinde- haus	Kindergarten	Standort gesamt BRI 5000 m ³ BGFa 922 m ² NGFa 750 m ²		
	0 m ²	400 m ²	70 m ²	0 m ²	492 m ²	0 m ²			
Konzentration Neuußheim Variante I	Pfarr- wohnung	Sakralraum	Verwaltung	Mietflächen Sonstige	Gemeinde- haus	Kindergarten	Standort gesamt BRI 7513 m ³ BGFa 1083 m ² NGFa k. A.	Investition 2.600.000 EUR Rückstellung/ Betrieb 74.700 EUR/Jahr	 Kostenbetrachtung 2.600.000 EUR (Investition) 2.241.000 EUR (Betrieb) 4.841.000 EUR (Gesamt)
	0 m ²	666 m ²	23 m ²	0 m ²	394 m ²	0 m ²			
Konzentration Altlußheim Variante 2	Pfarr- wohnung	Sakralraum	Verwaltung	Mietflächen Sonstige	Gemeinde- haus	Kindergarten	Standort gesamt BRI 7714 m ³ BGFa 1160 m ² NGFa k. A. m ²	Investition 1.880.000 EUR Rückstellung/ Betrieb 78.500 EUR/Jahr	 Kostenbetrachtung 1.880.000 EUR (Investition) 2.355.000 EUR (Betrieb) 4.235.000 EUR (Gesamt)
	0 m ²	664 m ²	90 m ²	0 m ²	406 m ²	0 m ²			
Standort NEU Variante 3	Pfarr- wohnung	Sakralraum	Verwaltung	Mietflächen Sonstige	Gemeinde- haus	Kindergarten	Standort gesamt BRI 4750 m ³ BGFa 759 m ² NGFa k. A.	Investition 3.480.000 EUR Rückstellung/ Betrieb 44.000 EUR/Jahr	 Kostenbetrachtung 3.480.000 EUR (Investition) 1.320.000 EUR (Betrieb) 4.800.000 EUR (Gesamt)
	0 m ²	312 m ²	53 m ²	0 m ²	394 m ²	0 m ²			

Alt-/ Neuußheim Varianten Zusammenstellung