



Immobilienstrategie – Grundlagen / technische FAQs

Informationen zur Berücksichtigung und Ermittlung von Gebäudeflächen

Dieses Dokument erläutert die technischen Rahmenbedingungen zur Flächenermittlung. So wichtig die Datenerhebung des Bestandes auch ist, sollte stets die Pastorale Zielsetzung im Vordergrund stehen. Diese bildet die Grundlage für alle Veränderungsprozesse. Somit müssen sich die Flächenreduktionen vielmehr aus Pastoralen Sinnhaftigkeiten ergeben als aus einer Anwendung eines Rechenwertes.



- Basis bildet die Verwaltungsverordnung für die Bezuschussung von Baumaßnahmen in der jeweils gültigen Fassung.
- Hier sind die wichtigsten Regelungen zu den Förderstufen und Fördermitteln festgehalten, die im Rahmen der Immobilienstrategie gelten.
- Es wird benannt, welche Gebäude bzw. Flächen für die Reduzierung relevant sind.
- Weitere Informationen:
<https://wir-erzbistum-paderborn.de/strategische-themen/immobilienstrategie/>



Förderquoten

*Stufe 2A: 20%-30% Reduzierung BGF
Stufe 2B: >30% Reduzierung BGF*

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

Was gehört dazu? Was nicht?

Im Rahmen der Immobilienstrategie sind folgende dienstlich notwendige Gebäudeflächen anrechenbar:

- Kirchen
- Pfarrheime / Gemeindezentren
- Pfarrbüros / Kontaktbüros



→ In der Regel öffentlich zugängliche Gebäude/
Gebäudeteile einschl. der dazugehörigen Flächen
(Keller, Abstellräume, Archiv etc.)

Nicht anrechenbar sind z.B. folgende Gebäudeflächen:

- Dienstwohnungen
- Verwaltungsbüro am Sitz des Leiters
- Wirtschaftende Einheiten (z.B. Mietwohnungen)
- Kapellen, sofern keine anerkannte Gottesdienststation
- Kitas



Gebäude vs. Nutzung

Die Betrachtung erfolgt in Abhängigkeit von den Nutzungsarten der einzelnen Gebäudeflächen

Gebäude = in der Regel eine bauliche Einheit, konstruktiv und baulich ablesbar

Nutzung = in der Regel die Art, wie Gebäudeflächen genutzt werden, z.B. Sakralraum, Pfarr- und Jugendheim, Pfarrbüro, Wohnen etc.

→ Ein Gebäude kann mehrere Nutzungen beinhalten, z.B.:

- Gemeindezentrum mit Kirche, Pfarrheim, Kita:
1 Gebäude, 3 Nutzungen
- Wohngebäude mit Pfarrbüro:
1 Gebäude, 2 Nutzungen

Grau hinterlegt:
Anzu-
rechnende
Flächen



Beispiele – Gebäude mit anrechenbaren Flächen

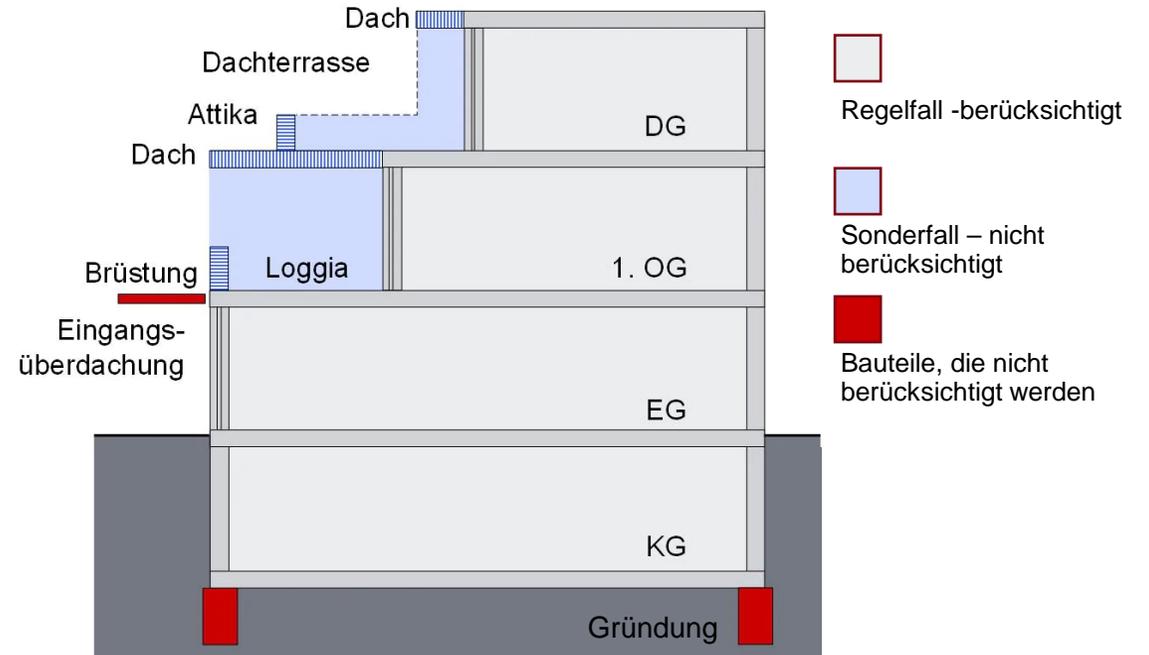


Beispiele – Gebäude ohne / mit nur z.T. anrechenbaren Flächen





- Grundlage ist die DIN 277
- Bruttogrundfläche rechnet die Konstruktionsflächen (wie Wände) mit ein
- Ermittlung: Pläne oder Tim-Online
- Maßgebend ist final die Ermittlung durch das Team Immobilienberatung

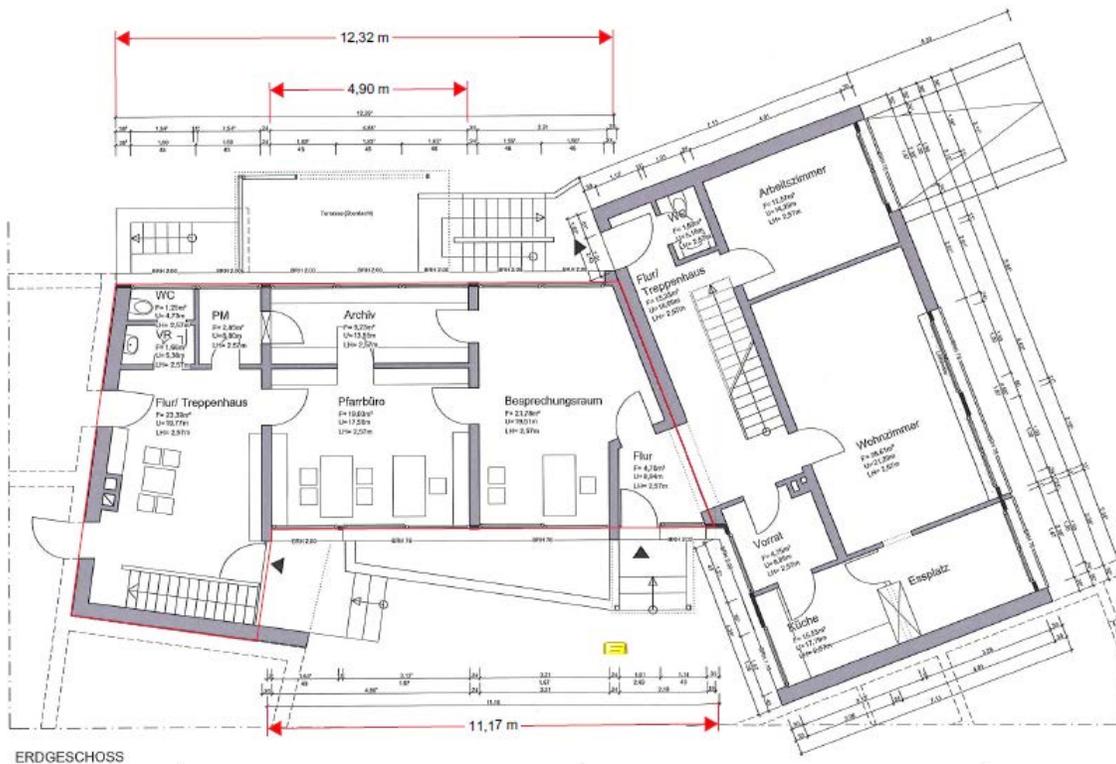


- Bruttogrundfläche (BGF) = die Summe der Grundfläche aller Geschosse
- Emporen, Keller- und Dachgeschosse (grundsätzlich nutzbar + begehbar) zählen dazu

Ermittlung der Bruttogrundflächen (BGF) - Pastoraler Raum XY

Nr.	Gebäude	Geschoss	Ermittlungsmethode	Fläche IST	Einheit	Bemerkung
1	Kirche Name					
		GR EG	Planumriss PDF	921	m ²	
		GR Empore	Planumriss PDF	97	m ²	Fläche ohne Außenwand
		GR UG	gemessen vor Ort	63	m ²	Heizungskeller unter Sakristei
		Summe		1081	m²	
2	Pfarrheim Name					
		GR OG	Planumriss PDF	332	m ²	(Saal bis unter Dach)
		GR EG	Umriss TIM-online	339	m ²	
		GR UG	Planumriss PDF	270	m ²	
		Summe		941	m²	
3	Vikarie Name					
		GR DG		0	m ²	Keine Anrechnung (Wohnungen)
		GR 2. OG		0	m ²	Keine Anrechnung (Wohnungen)
		GR 1. OG		0	m ²	Keine Anrechnung (Wohnungen)
		GR EG	Planumriss PDF	144	m ²	Begegnungszentrum (Betrieb durch Pfarrei)
		GR UG	Planumriss PDF	44	m ²	Anrechnung Teilfläche Werkraum + Hzg.
		Summe		188	m²	
4	Pfarrhaus Name					
		GR Spitzboden	Planumriss PDF	69	m ²	Begehbar und nutzbar - Nicht ausgebaut aber begehbar; typischer Dachboden. Uns liegen keine Dachbodenpläne vor; Hälfthige Anrechnung
		GR OG		0	m ²	Wohnung Pfarrer - keine Anrechnung (aktueller Stand - vor Umbau)
		GR EG	Planumriss PDF	256	m ²	Pfarrbüro (aktuell Stand - vor Umbau)
		GR UG	Planumriss PDF	128	m ²	Hälfthige Anrechnung für Pfarrbüro
		Summe		453	m²	
	Kirchort Name	Summe gesamt		2.663	m²	

Beispiel – Ermittlung über Gebäudeplan



- Ein erste Ermittlung der BGF erfolgt durch das Team Immobilienberatung (EGV).
- Offene Fragen / fehlende Flächen werden mit Vertretern der Kirchengemeinde gemeinsam geklärt und abgestimmt.
- Ggf. erfolgt bei einzelnen Flächen, für die keine Planunterlagen vorliegen (z.B. Heizungskeller in einer Kirche), eine Ergänzung durch Vertreter der Kirchengemeinde.
- Grundlage bilden die hier vorgestellten Rahmenbedingungen sowie abgestimmte Grundlagen im EGV. Dies ermöglicht eine gleiche Betrachtung aller Pastoralen Räume im Erzbistum.

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

