

# BESTANDSERHEBUNG DER IMMOBILIEN

im Besitz der Kirchengemeinden im NRW-Teil des Bistums Münster

## IMMOBILIENENTWICKLUNG IM PASTORALEN RAUM

Bei der Immobilienentwicklung im Pastoralen Raum spielen neben pastoralstrategischen und ökologischen Gesichtspunkten baufachliche valide Daten eine entscheidende Rolle. Für die Erfassung dieser Daten wurde ein standardisiertes Verfahren, gemeinsam mit Vertretern aus den Pfarreien, den Zentralrendanturen und dem Bischöflichen Generalvikariat entwickelt. Die bisstumsweite Umsetzung der Datenerfassung erfolgt durch einen externen Dienstleister. Die Bestandserhebung stellt einen wichtigen Baustein für die Planungen innerhalb der Pfarreien und für die Abstimmungen im Pastoralen Raum dar. Das Anliegen der kirchlichen Immobilienentwicklung ist es, auf eine für die Zukunft tragfähige Ausrichtung des Immobilienbestandes hinzuwirken.

## BESTANDSERHEBUNG DER IMMOBILIEN

Im Rahmen des Projekts „Bestandserhebung“ soll jede Pfarrei ihre Immobilien unabhängig von der Nutzung erfassen lassen. Die Gebäude werden hinsichtlich ihres baufachlichen Zustandes bewertet, um softwaregestützt die kurz-, mittel- und langfristigen Investitionserfordernisse zu ermitteln. Darüber hinaus werden sie in Bezug auf ihre energetische Qualität kategorisiert und bezüglich ihres Energieverbrauchs und Energiebedarfs bewertet. Die Erhebung geschieht auf der Grundlage vorhandener Planunterlagen und einer Gebäudebegehung für jedes Objekt. Das Ergebnis der Bestandserhebung ist eine Auswertung der erhobenen Daten pro Gebäude und ein digitaler Datensatz: Die sogenannte digitale „Gebäudeakte“ steht den Pfarreien, Zentralrendanturen und dem Bischöflichen Generalvikariat zur gemeinsamen Arbeit zur Verfügung. So werden bisstumsweit vergleichbare Grundlagen für die Entscheidungen in den Immobilienentwicklungsprozessen geschaffen.

## UMFANG UND KOSTEN

Für die Grunderfassung pastoral genutzter Immobilien (zum Beispiel Kirchen, Pfarrhäuser, Pfarrheime, Tageseinrichtungen für Kinder, Friedhofsgebäude, ...) übernimmt das Bistum die Kosten. Somit ist die Teilnahme an der Erfassung für Pfarreien grundsätzlich kostenfrei. Sollten keine Planunterlagen vorhanden sein oder Zusatzleistungen im Rahmen der Begehung in Anspruch genommen werden, können dadurch Kosten für die Pfarrei entstehen. Zusatzleistungen können beispielsweise digitale Gebäudeaufmaße oder Energieberatungen sein, aber auch die Aufnahme von Miettertragsobjekten im selben System. Nur durch die Aufnahme aller Immobilien im Besitz der Pfarreien ist das digitale Portfolio für die Ausrichtung der Gebäude für die Zukunft vollständig. Die Zentralrendanturen sind Ansprechpartner bei Fragen zur Aktenlage hinsichtlich der kirchengemeindlichen Immobilien. In enger Abstimmung kann hier individuell geklärt werden, welche Leistungen in Anspruch genommen werden sollen.

## WAS IST ZU TUN?

Für die Durchführung der Bestandserhebung sind zwei Kirchenvorstandsbeschlüsse notwendig: Zunächst wird in einem Grundsatzbeschluss die Teilnahme am Projekt beschlossen. Damit wird die Zentralrendantur zur Kontaktaufnahme mit dem BGV und zur Recherche vorhandener Unterlagen aufgefordert. Im zweiten Beschluss wird, nach Abstimmung zwischen Kirchenvorstand und Zentralrendantur, der individuelle Bedarf der Pfarrei im Rahmen der Bestandserhebung festgelegt. Dieser Schritt umfasst eine Schätzung der Kosten, die die Pfarrei gegebenenfalls zu tragen hat. Im gleichen Zug sollte eine Gattungsvollmacht für die projektleitenden Mitarbeitenden in den Zentralrendanturen erteilt werden, um die festgelegten Leistungsbedarfe beim Dienstleister zu beauftragen. Dieser zweite Beschluss ermöglicht den Beginn der Erfassungsorganisation vor Ort. Für diese Beschlüsse wurden Mustertexte erarbeitet, die den Zentralrendanturen vorliegen. Beim Termin vor Ort ist die Teilnahme von Vertretern der Pfarrei nur insoweit gefordert, dass der Zutritt zu den Immobilien und Räumen ermöglicht wird.

## ZEITPLAN

Es wird empfohlen, die grundsätzliche Teilnahme an der Bestandserfassung aus organisatorischen Gründen kurzfristig zu beschließen und bis zum 31. März 2025 verbindlich beim Projektteam anzumelden. So kann eine angemessene Beachtung aller Beteiligten gewährleistet werden. Das Projekt Bestandserhebung soll bis Ende 2026 abgeschlossen sein. Ohne Teilnahme an der Bestandserfassung ist eine Beratung zur Immobilienentwicklung im Pastoralen Raum nicht möglich.

## INFORMATIONEN | KONTAKT

David Jan Wilk | Architekt | Projektleiter | [wilk@bistum-muenster.de](mailto:wilk@bistum-muenster.de)

Philipp Söhnle | Architekt | Projektleiter | [soehnel@bistum-muenster.de](mailto:soehnel@bistum-muenster.de)

Detlef Waldmann | Architekt | Projektverantwortlicher | [waldmann@bistum-muenster.de](mailto:waldmann@bistum-muenster.de)

