

HERZLICH WILLKOMMEN

**ZUR
GEMEINDE-
VERSAMMLUNG**



GEMEINDEVERSAMMLUNG

- 1. Begrüßung und Impuls**
- 2. Rückblick: Was bisher geschah**
- 3. Ergebnisse des Gutachtens**
- 4. Verständnisfragen zum Gutachten**
- 5. Bewertung des Gutachtens durch Gremien und Generalvikariat**
- 6. Rückmeldungen Plenum**
- 7. Ausblick / nächste Schritte**
- 8. Abschluss**

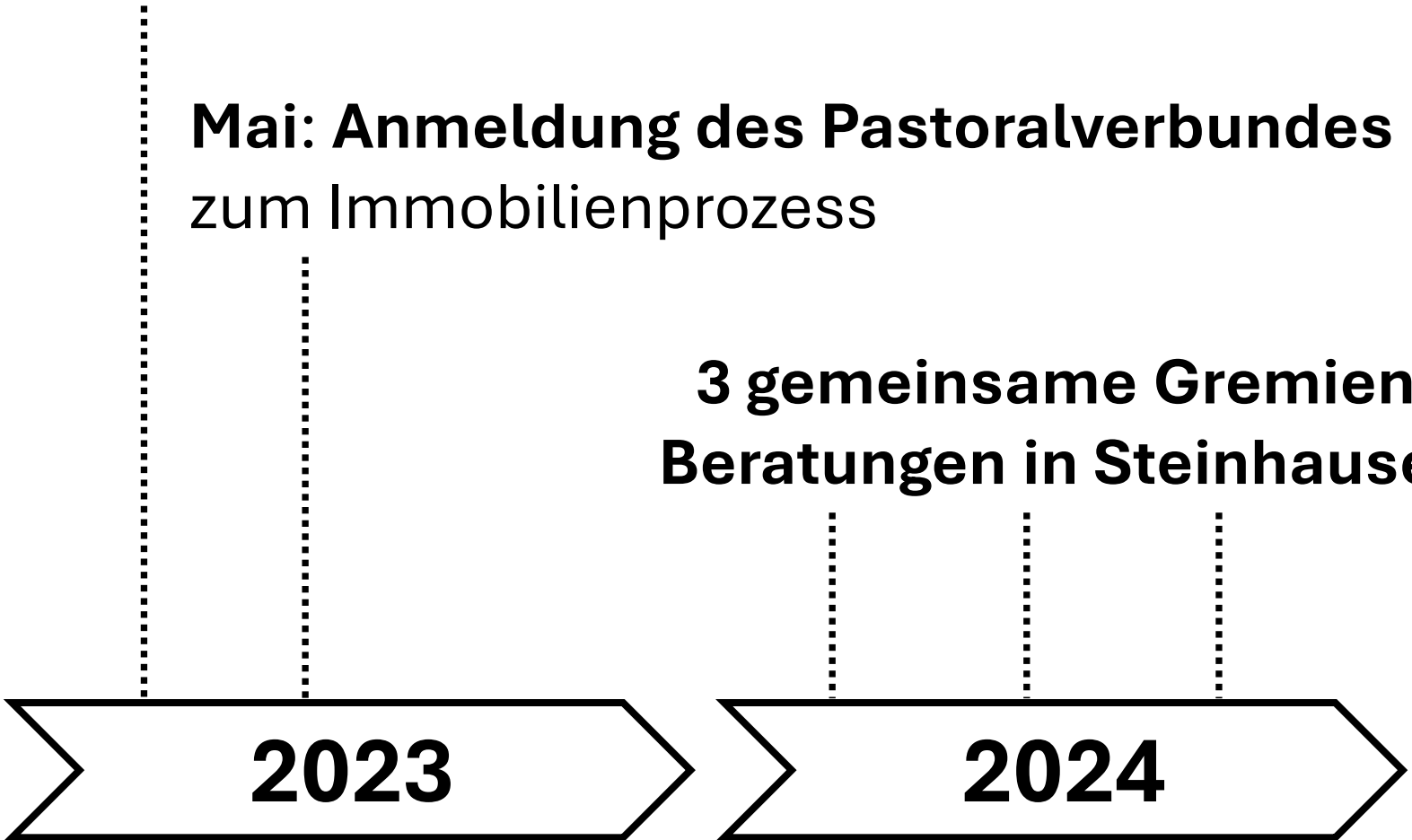
Zukunft des Pfarrhauses Steinhausen geschieht im Kontext des Immobilienprozesses im Pastoralen Raum Büren

Was bisher geschah

Januar: Beschluss Teilnahme Immobilienprozess

Mai: Anmeldung des Pastoralverbundes
zum Immobilienprozess

**3 gemeinsame Gremien-
Beratungen in Steinhausen**



2023

2024

Überlegungen der Steinhäuser Gremien

Vorstellung Gemeindeversammlung 2025

	Bedeutung für das Gemeindeleben	Denkmalschutz	Dauerhafter Erhalt angestrebt
Pfarrkirche Steinhausen	+	+	+
Kapelle Eickhoff	+	+	+
Pfarrheim	+	+	+
Pfarrhaus	0	-	-

Was bisher geschah

JANUAR 2025:

Informelle Anfrage ans EGV zur Idee: „Aufgabe Pfarrhaus“

MÄRZ 2025:

Beratung KV zur Anmeldung des Planungsbedarfs

APRIL 2025:

PGR-Zustimmung Anmeldung des Planungsbedarfs

KV-Beschluss zur Anmeldung des Planungsbedarfs



2025

Was bisher geschah

Mai 2025: Anmeldung des Planungsbedarfs beim EGV

Juli 2025: 1. Gemeindeversammlung

August 2025:

Zusage EGV zur Planung:

Erstellung Gutachten zu den Optionen

Erhalt/Sanierung, Verkauf oder Abriss



**Planungs-
Bedarf**

**Vertrag
Architekt**

Vorplanung

Was bisher geschah

Herbst 2025: Vorstellung Architekturbüros & Auswahl

November 2025:
„Vertragsverhandlung“
EGV & Architekturbüro

Januar 2026:
Beschluss Vertrag Architekt



**Planungs-
Bedarf**

**Vertrag
Architekt**

Vorplanung

Was bisher geschah

05.02.2026: Ortstermin = Stichtag Gutachten

Mai 2026:

Vorstellung Gutachten vor Gremien

Weitergabe an EGV

bis August 2026: Bewertung im EGV

29.09.26: 2. Gemeindeversammlung



GEMEINDEVERSAMMLUNG

1. Begrüßung und Impuls
2. Rückblick: Was bisher geschah
- 3. Ergebnisse des Gutachtens**
4. Verständnisfragen zum Gutachten
5. Bewertung des Gutachtens durch Gremien und Generalvikariat
6. Rückmeldungen Plenum
7. Ausblick / nächste Schritte
8. Abschluss

3. Ergebnisse des Gutachtens

Aufgabenstellung gemäß Standard-Verfahren:

- a) Wertschätzungen
- b) Ermittlung Sanierungsbedarf inkl. Kostenschätzung
- c) Vermietung
- d) Kostenschätzung Abriss

Gegenüberstellung Verkauf, Vermietung, Abriss

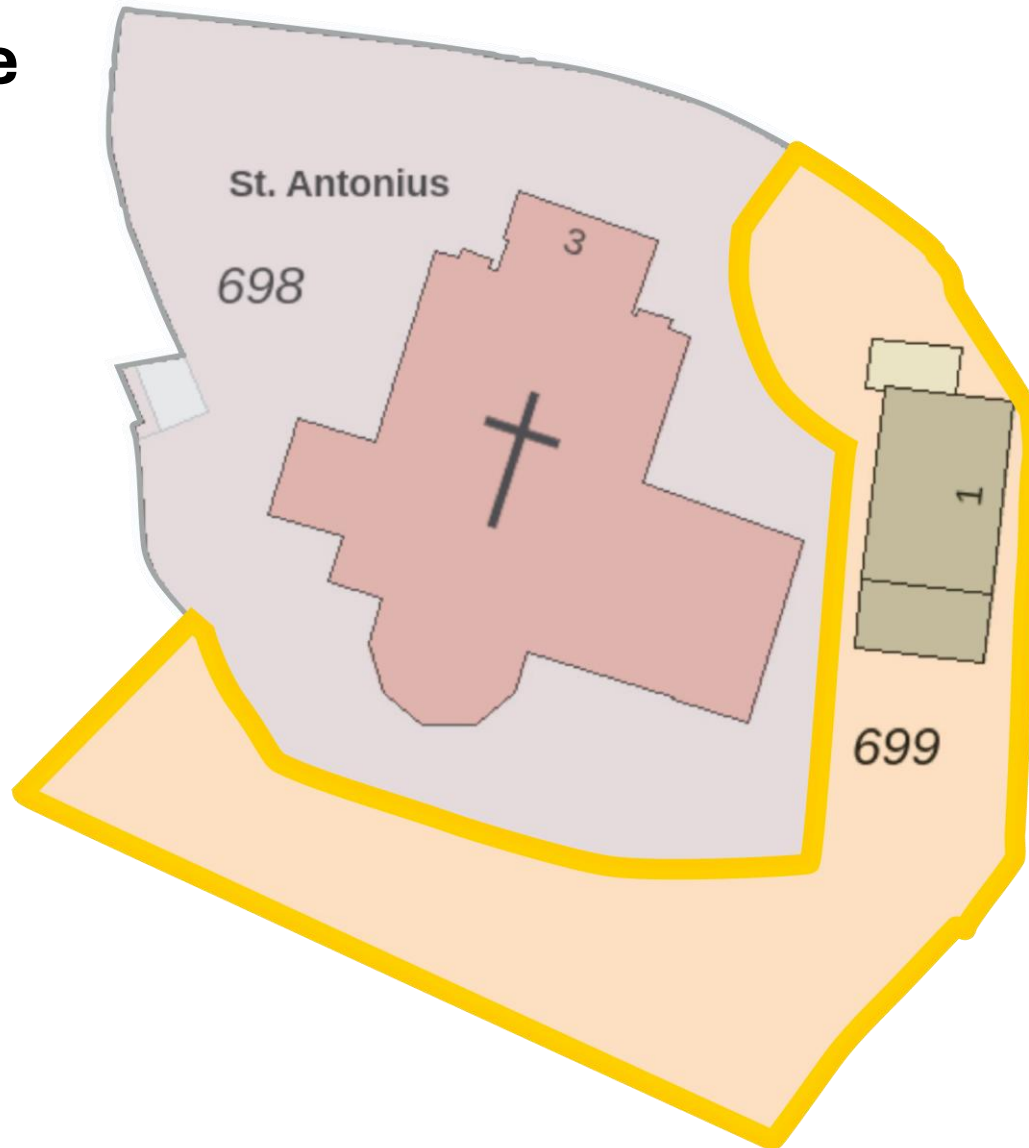
3. Ergebnisse des Gutachtens

Gebäudedaten

- Wohngebäude mit Mischnutzung (Pfarrbüro)
Keller, Erd- und Obergeschoß, Spitzboden
Baujahr: 1969
- Anbau mit einem Wintergarten
Baujahr: 2006
- Einzelgarage
- Bewertungs-Stichtag: 05.02.2026

3. Ergebnisse des Gutachtens

Lage



Grundstücks-
Größe:
ca. 1.500 qm

Abstand
zwischen
Pfarrhaus
und Sakristei:
ca. 4 Meter

3. Ergebnisse des Gutachtens

a) Werteinschätzung: SACHWERT

Der Sachwert ist die Summe aus Wert des Grundstücks unter Berücksichtigung von Lage, Größe und Ausnutzung und Wert des Gebäudes unter Berücksichtigung von Alter, Zustand und Abnutzung

Wert des Grundstücks	45.167 EUR
+ Wert des Gebäudes	160.065 EUR
= SACHWERT	205.232 EUR

3. Ergebnisse des Gutachtens

a) Werteinschätzung: VERKEHRSWERT

Der Verkehrswert ist der Preis, der auf dem freien Markt zum Bewertungszeitpunkt wahrscheinlich erzielt werden kann.

VERKEHRSWERT

205.000 EUR

(Gebäude und Grundstück)

3. Ergebnisse des Gutachtens

b) SANIERUNGSBEDARF inkl. Kostenschätzung

Um für eine Vermietung Marktakzeptanz zu erreichen, müssen zumindest die notwendigen und kurz- und mittelfristigen baulichen Unzulänglichkeiten beseitigt werden.

3. Ergebnisse des Gutachtens

b) SANIERUNGSBEDARF inkl. Kostenschätzung

zeitnah notwendige Sanierungskosten 112.500 EUR

- Feuchtigkeitsschäden in Keller- & Erdgeschoss sowie Garage
- Klammerung Anbau an das vorhandene Gebäude
- Innen- und Außenputzarbeiten
- Fliesen-, Maler- und Abdichtungsarbeiten
- Planungskosten

3. Ergebnisse des Gutachtens

b) SANIERUNGSBEDARF inkl. Kostenschätzung

kurz- bis mittelfristige energetische

Sanierungskosten

190.000 EUR

- Wärmedämmverbundsystem
- Dachflächendämmung / Neueindeckung
- Fenster- und Haustür-Erneuerung
- Gerüstkosten
- Kellerdecken-Dämmung
- Dämmung Kellerabgang

3. Ergebnisse des Gutachtens

b) SANIERUNGSBEDARF inkl. Kostenschätzung

notwendig und zeitnah	112.500 EUR
+ energetische Sanierung	190.000 EUR

= Sanierungsbedarf gesamt	302.500 EUR

Anmerkung:

*Maßnahmen würde bei späterer Vermietung
nicht aus Kirchensteuermitteln gefördert!*

3. Ergebnisse des Gutachtens

c) VERMIETUNG

geschätzter Netto-Mietertrag	ca. 9.600 EUR / Jahr
<u>Investition</u>	<u>302.500 EUR</u>
Amortisation	ca. 32 Jahre

*ohne Berücksichtigung von Energieeinsparung
sowie Reparaturen und Instandhaltung
während der Amortisationszeit*

3. Ergebnisse des Gutachtens

d) KOSTENSCHÄTZUNG ABRISS

Kostenschätzung Abriss

ca. 50.000 EUR

Anmerkung: förderfähig

3. Ergebnisse des Gutachtens

d) GEGENÜBERSTELLUNG

VERKAUF	Verkehrswert	205.000 EUR
	+ Sanierung	<u>302.500 EUR</u>
	Investition für Käufer	507.700 EUR

VERMIETUNG	Netto-Mietertrag	ca. 9.600 EUR/Jahr
	Investition	<u>302.500 EUR</u>
	Amortisation	ca. 32 Jahre

ABRISS **ca. 50.000 EUR**

GEMEINDEVERSAMMLUNG

1. Begrüßung und Impuls
2. Rückblick: Was bisher geschah
3. Ergebnisse des Gutachtens
- 4. Verständnisfragen zum Gutachten**
5. Bewertung des Gutachtens durch Gremien und Generalvikariat
6. Rückmeldungen Plenum
7. Ausblick / nächste Schritte
8. Abschluss

GEMEINDEVERSAMMLUNG

1. Begrüßung und Impuls
2. Rückblick: Was bisher geschah
3. Ergebnisse des Gutachtens
4. Verständnisfragen zum Gutachten
- 5. Bewertung des Gutachtens durch Gremien und Generalvikariat**
6. Rückmeldungen Plenum
7. Ausblick / nächste Schritte
8. Abschluss

5. Bewertung des Gutachtens

Stellungnahme des EGVs:

„Aufgrund des aufgezeigten Sanierungsstaus ist eine Sanierung [Anm.: zur Vermietung] aus unserer Sicht für die Kirchengemeinde nicht zielführend. Zudem würde die Betreiberverantwortung weiterhin bei der Kirchengemeinde verbleiben ...“

5. Bewertung des Gutachtens

Stellungnahme des EGVs:

„ ... versucht werden, das Objekt unter klar definierten Vorgaben zu vermarkten

[Anm.: u. a. Sanierungskonzept mit Fristsetzung, Nutzungskonzept, kirchliche Kaufvertrags-Tendenzklausel].

Sollte dies nicht erfolgreich sein oder kein Käufer gefunden werden, der die festgelegten Vorgaben erfüllt, wäre ein Rückbau des Gebäudes in Betracht zu ziehen.“

Zusammenfassung

SANIERUNG ZUR VERMIETUNG

- nicht förderfähig
- wirtschaftliches Risiko liegt bei Kirchengemeinde

VERKAUF

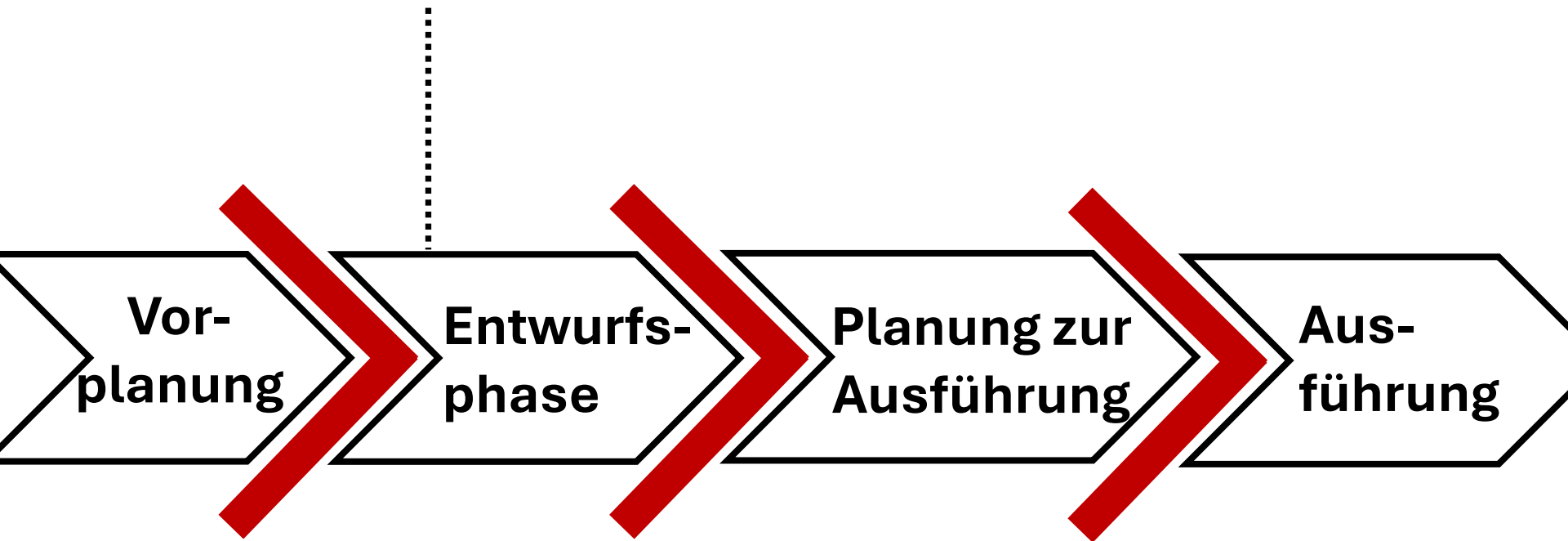
- möglich
- offene Fragen [*Baulasten, Abstandsflächen, Wegerechte, Grundstückszuschnitt, Denkmalschutzfragen wegen Nähe zur Kirche ...*]
- ca. 507.700 EUR Investition für potenziellen Käufer
- inkl. Renovierungspflicht mit Fristsetzung
- inkl. Nutzungskonzept

ABRISS

möglich, ca. 50.000 EUR (förderfähig)
Entwicklungspotenzial für die Fläche/für das Dorf

7. Ausblick / nächste Schritte

weitere Beschlussfassung
im Standard-Planungsverfahren
im Laufe des Jahres 2027



GEMEINDEVERSAMMLUNG

1. Begrüßung und Impuls
2. Rückblick: Was bisher geschah
3. Ergebnisse des Gutachtens
4. Verständnisfragen zum Gutachten
5. Bewertung des Gutachtens durch Gremien und Generalvikariat
- 6. Rückmeldungen Plenum**
7. Ausblick / nächste Schritte
8. Abschluss

GEMEINDEVERSAMMLUNG

1. Begrüßung und Impuls
2. Rückblick: Was bisher geschah
3. Ergebnisse des Gutachtens
4. Verständnisfragen zum Gutachten
5. Bewertung des Gutachtens durch Gremien und Generalvikariat
6. Rückmeldungen Plenum
- 7. Ausblick / nächste Schritte**
8. Abschluss

7. Ausblick / nächste Schritte

- **Ansprechpartner:** alle Gremienmitglieder und Verwaltungsleiterin Fr. Werthmann
- **Veröffentlichung der Präsentation** auf der Homepage und im Schaukasten an der Kirche
- **Detail-Einsicht in Gutachten** bis zum 30.10.2026 nach vorheriger Terminabsprache im Pastoralverbunds-Büro in Büren
- **Interessensbekundungen inkl. Nutzungskonzept** einzureichen bis Jahresende bei Verwaltungsleiterin Fr. Werthmann

GEMEINDEVERSAMMLUNG

1. Begrüßung und Impuls
2. Rückblick: Was bisher geschah
3. Ergebnisse des Gutachtens
4. Verständnisfragen zum Gutachten
5. Bewertung des Gutachtens durch Gremien und Generalvikariat
6. Rückmeldungen Plenum
7. Ausblick / nächste Schritte
- 8. Abschluss**

