

Pilotdekanat Forstenried

Arbeitsgruppe Immobilien

Vorstellung Ergebnisse

16.10.2025



Projektauftrag

Gemeinsam auf Basis der pastoralen Schwerpunkte ein Gebäudeportfolio vereinbaren, das langfristige, pastorale Perspektiven aufnimmt und das nachhaltig unterhalten werden kann.

Strategisches Gebäudeportfolio

Gebäude, die zukünftig genutzt und finanziert werden können, unter Einhaltung der diözesanen Rahmensetzung

„finanziert werden können“ hat zwei Komponenten:

- Zukünftige Kosten der Gebäude
- Zur Verfügung stehende Mittel

Team Immobilien und Zusammenarbeit mit Ordinariat

Fünf Mitglieder aus vier Kirchenstiftungen (Testpiloten):

St. Ansgar: Erich Pfaffenberger

St. Johann Baptist: Johann Glaser, Siegfried Jahn

St. Karl Borromäus: Friedhelm Kunkel

St. Nikolaus: Günter Meindl

Ein Jahr Suche nach geeigneten Wegen der Kostenermittlung.

- Grundlage: Gebäudezustand
- Problem: Fachliche Laien vor Ort
- Jeweils Tests in den vier Testpiloten
- Verstärkte Zusammenarbeit mit Fachabteilung im Ordinariat

Mitarbeiter des Ordinariats, Ressort Bauwesen und Kunst:

Klaus Bogner

Amelie Gschwind

Christian Bereuter

Finale Herangehensweise bei der Kostenermittlung

- Eigenentwickelter Erhebungsbogen auf Basis DIN 276
- zunächst Selbstevaluation durch Kirchenpfleger lokal
- Gemeinsame Vor-Ort Besichtigungen zusammen mit Hauptabteilung Bauwesen (EOM R2.1)
- Überarbeitung & baufachliche Bewertung der Erhebungsbögen durch EOM R2.1, inkl. Schätzung Kostenprognose
- Rückgabe der bewerteten Erhebungsbögen an die Kirchenstiftungen

Kostengruppen nach DIN 276

- Erdberührte Bauteile und Gründung (320)
- Außenwände und Fassade (330)
- Innenwände (340)
- Decken incl. Treppen (350)
- Dächer und Dachflächen (360)
- Turm und Glocken (380 EOM spezifisch)
- Sanitär-, Wasser-, Abwasseranlagen (410)
- Wärmeversorgungsanlagen (420)
- Stromanlagen (440), Lufttechnische Anlage (430) und andere Anlagen (460)
- Außenanlagen (500)
- Ausstattung und Kunstwerke (600)

Beispiel aus dem Erhebungsbogen

Nach DIN 276: Kostengruppe 340 (Innenwände)

Innenwände (340)							
Ampelbewertung Zustand		Beschreibung Schadensbild (Was? Wo?)		Schaden-Umfang			
●	341 Innenwände (Bauweise / Konstruktion) Ziegelmauerwerk	Wandfliesen zu überarbeiten/Absetzungen in Putz		Einzelne Stellen	Würde d. Gebäudes	langfristig (>10J.)	
●	344 Innentüren und -fenster	Pflegebedarf Holztüren, teilweise sanierungsbedürftig		Einzelne Stellen	Funktionserhalt	langfristig (>10J.)	
●	345 Innenwandbekleidungen (Wandverkleidung) Putz	Wände verrußt, Farbansatz dringend notwendig Putz mit Rissen, Abplatzungen		komplett flächig	Würde d. Gebäudes	langfristig (>10J.)	
●	346 Elementierte Innenwände Klinker (Andacht und Taufkapelle)	Zu überarbeiten und Reinigen		komplett flächig	Würde d. Gebäudes	langfristig (>10J.)	
●	349.1 Dekorations Elemente	Profilierte Gesimse und Stuckapplikationen an Fenstern, Decke und Wand sind stark verschmutzt		komplett flächig	Würde d. Gebäudes	langfristig (>10J.)	
ZUSTAND GEBÄUDE		kurzfristig (0-3 Jahre)		mittelfristig (4-10 Jahre)		langfristig (>10 Jahre)	
Prägnantester Kartenrahmen:		€		€		700.000	
						KG341: Wandfliesen zu überarbeiten/Absetzungen in Putz (Würde d. Ortes) KG344: Pflegebedarf Holztüren, teilweise sanierungsbedürftig (Funktionserhalt) KG345: Wände verrußt, Farbansatz dringend notwendig Putz mit Rissen, Abplatzungen (Würde d. Ortes) KG346: Zu überarbeiten und Reinigen (Würde d. Ortes) KG349.1: Profilierte Gesimse und Stuckapplikationen an Fenstern, Decke und Wand sind stark verschmutzt (Würde d. Ortes)	

- Gesamtzusammenfassung je Kostengruppe
- Schätzung Kosten oder Kostenbandbreiten

- Ampelbewertung
- Unterkostengruppen

- Schaden-Umfang
- Schaden-Bedeutung & Dringlichkeit

Gebäudebewertung

Beispiel mit baufachlicher Stellungnahme und geschätztem Kostenrahmen des Investitionsbedarfs

Baufachliche Gesamtbeurteilung			
GESAMT ZUSTAND GEBÄUDE	kurzfristig (0-3 Jahre)	mittelfristig (4-10 Jahre)	langfristig (>10 Jahre)
KG320		KG326: Im Bereich der Sakristei: Ausblühungen im Fundamentbereich (Substanzerhalt) KG329.2: Kriechkeller, modriger Geruch; (Ausbau der teilweise kontaminierten stillgelegten Heizungskanäle (s. 422)) (Anderer Grund) Prognostizierter Kostenrahmen: 50.000 €	
KG330			
KG340			KG341: Wandflächen zu überarbeiten/Absetzungen in Putz (Würde d. Ortes) KG344: Pflegebedarf Holzüren, teilweise sanierungsbedürftig (Funktionserhalt) KG345: Wände verrußt, Farbanstrich dringend notwendig Putz mit Rissen, Ablätzungen (Würde d. Ortes) KG346: Zu überarbeiten und Reinigen (Würde d. Ortes) KG349.1: Profilierte Gesimse und Stuckapplikationen an Fenstern, Decke und Wand sind stark verschmutzt (Würde d. Ortes) Prognostizierter Kostenrahmen: 700.000 €
KG350	KG354: Bodenbelag Sakristei und Nebenräume (mögl. mit Asbestkleber), Austausch mit Sicherheitsmaßnahmen und aufwendige Entsorgung notwendig (Substanzerhalt) KG359.2: Wendeltreppe zum Chor zu eng; der einzige Notausgang -> 2. RW fehlt (Einbau neue Treppe notwendig) (Funktionserhalt) Prognostizierter Kostenrahmen: 220.000 €		KG351: Zwischendecke der Kuppel zeigt Risse (Substanzerhalt) KG353: Risse in Kuppel, Decke verrußt (Würde d. Ortes) Prognostizierter Kostenrahmen: 350.000 €
KG360			
KG380	KG387: Treppe nicht verkehrssicher, Anpassung an Arbeitsschutzrichtlinien notwendig (Funktionserhalt) Prognostizierter Kostenrahmen: 100.000 €	obere Turmfenster erneuerungsbedürftig; Überarbeitung und teilw. Erneuerung der Schalläden; Neuanstrich notwendig (Substanzerhalt) KG384: Überarbeitung des Holzlachstuhl (Begehung vorhanden), Verstrebungen teilweise zu schwach (Substanzerhalt) KG386: teilweise zu überarbeiten (Einschusslöcher) (Substanzerhalt) Prognostizierter Kostenrahmen: 900.000 €	
KG410			
KG420		KG421: Veraltetes System: offene Bankstrahlerheizung und nicht sektioniert; Derzeitig keine Änderung aufgrund des ausgeschöpften Elektro-Anschlusswerts	
KG440 KG430 KG460			
KG500			
KG600			



Baufachliche Gesamtbeurteilung & Finanzmittelbedarf (R2)			
GESAMT ZUSTAND GEBÄUDE	kurzfristig (0-3 Jahre)	mittelfristig (4-10 Jahre)	langfristig (>10 Jahre)
KG440 KG430 KG460	200 - 500 k€	über 1.500 k€	über 1.500 k€
Kommentare zur Gesamtbeurteilung <div style="background-color: #0070C0; height: 80px; width: 100%;"></div> <p>Das große Bauvolumen und der prognostizierte Mittelbedarf sind von wesentlicher Bedeutung im weiteren Strategieprozess „Pastorale & Immobilie“. Dabei stellt sich die Frage, ob eine Nutzungserweiterung innerhalb des Gebäudes und damit eine Reduzierung des weiteren Immobilienbestands durch mögliche Verwertungen zukunftsfähig wäre. Darüber hinaus entsprechen die äußere Zugänglichkeit, die eingeschränkte Barrierefreiheit sowie die Gestaltung des unmittelbaren Kirchenvorfelds und der nördlich angrenzenden Freiflächen nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Diese sollten in ihrer Funktionalität und Wertigkeit gestärkt werden, um der Bedeutung im Stadtbild bzw. Quartier gerecht zu werden.</p>			







„k€“ bedeutet „kilo €“ = 1.000€ (Beispiel: 200 k€ = 200.000€)

Gesamtbetrachtung des Baufachlichen Zustands

<i>Pfarrei</i>	Kirche	Neben- kirche	Pfarr- heim	Pfarr- haus
Heilig Kreuz	■	■	■	■
Hl. Dreifaltigkeit Grosshesselohe	■	■	■	■
Hl. Geist Pullach	■	■	■	■
Karl Borromäus	■	■	■	■
St. Maria Himmelfahrt Thalkirchen	■	■	■	■
St. Achaz	■	■	■	■
St. Ansgar	■	■	■	■
St. Hedwig	■	■	■	■
St. Joachim	■	■	■	■
St. Johann Baptist	■	■	■	■
St. Matthias Fürstenried	■	■	■	■
St. Nikolaus Neuried	■	■	■	■
St. Thomas Morus	■	■	■	■
Wiederkunft des Herrn	■	■	■	■

Festgestellte Defizite im Raumnutzungskonzept

Beispiele

Foto	Pfarrei	Gebäude	Defizite Raumnutzungskonzept (Nutzung passt nicht zu Gebäude)	Kommentar "Defizit in der Raumnutzung" (R2)
	Heilig Kreuz	Kirche		
	Heilig Kreuz	Pfarrheim		
	Heilig Kreuz	Pfarrhaus	!	Funktional ungünstige Überschneidung von Nutzungsarten.
	Karl Borromäus	Kirche	!	Nutzungseinschränkung durch hohen Betriebskostenaufwand.
	Karl Borromäus	Pfarrhaus	!	Teilweise Leerstand; Funktional ungünstige Überschneidung von Nutzungsarten; Ungenutzte Ressourcen des Grundstücks/ Flurfläche.
	Karl Borromäus	Pfarrheim	!	Nutzungseinschränkung durch hohen Betriebskostenaufwand.

Hinweis: Es handelt sich hierbei nicht um die Auswertung der Fragebögen zur Gebäudenutzung

Bestandsgebäude und Denkmalschutz

44 Gebäude, davon
22 Denkmalschutz

	Kirche 1	Kirche 2	Pfarrhaus	Pfarrheim	Kindergarten
M - Maria Thalkirchen	1		1	1	1
Neuried - St. Nikolaus	1	1	1	1	
M - St. Ansgar	1		1	1	1
M - St. Johann Baptist/Solln	1	1	1	1	1
M - St. Karl Borromäus	1		1	1	1
M - Hl. Kreuz/Forstenried	1		1	1	
M - St. Matthias	1		1	1	1
M - Wiederkunft des Herrn	1		1	1	1
Großhesselohe - Hl. Dreifaltigkeit	1		1		
Pullach - Heilig Geist	1	1	1	1	1
M - St. Joachim	1		1	1	1
M - St. Hedwig	1		1	1	1
M - St. Achaz	1		1	1	1
M - St. Thomas Morus	1		1	1	1
	14	3	14	13	11
gesamt				44	
Denkmalschutz	9	3	6	4	
gesamt				22	



Stand der Erhebung

- Alle Erfassungsbögen liegen vor
- Gespräche abgeschlossen
- Bearbeitete Erfassungsbogen mit Beurteilung und Kostenschätzungen wurden an die Kirchenstiftungen zurückgegeben

Erarbeitung der Kostenprognosen

Geschätzter Investitionsbedarf auf Basis baufachlicher Annahmen durch Hauptabteilung Bauwesen EOM

- ohne detaillierte Befundung
- inkl. IGIS-Abgleich soweit vorhanden und relevant (Kostendetailblatt bis 2035)
- ohne Risikopuffer & Indexierung
- Kosten-Bandbreiten für kurz-, mittel-, langfristige Maßnahmen (Min / Max / Durchschnittsfunktion möglich)
- Nur Kosten, ohne Betrachtung der Finanzierung (z.B. Zuschüsse, Eigenmittel der Kirchenstiftungen etc.)
- ohne kleinere Bauunterhaltsmaßnahmen für die die zusätzliche Kosten anfallen
- ohne Funktionsanpassungen (z. B. multifunktionale Nutzung)

Beispiele Kosten-Bandbreiten & Kostenprognosen

Pfarrei	Gebäude	kurzfristig	mittelfrist	langfristig	gesamt
Karl Borromäus	Kirche				
St. Ansgar	Kirche				
St. Johann Baptist	Kirche				
St. Johann Baptist	Nebenkirche				
St. Nikolaus alte Kirche Neuried	alte Kirche				
St. Nikolaus Neuried	Kirche				
Karl Borromäus	Pfarrheim				
St. Ansgar	Pfarrheim/ Jugendheim &				
St. Johann Baptist	Pfarrheim & Jugendheim				
St. Nikolaus Neuried	Pfarrzentrum Pfarrheim				
Karl Borromäus	Pfarrhaus				
St. Ansgar	Pfarrhaus				
St. Johann Baptist	Pfarrhaus				
St. Nikolaus Neuried	Pfarrzentrum Pfarrhaus				

„k€“ bedeutet „kilo €“ = 1.000€ (Beispiel: 200 k€ = 200.000€)

Kostenbandbreiten
(nicht berechenbar)



Szenariorechner

Auf Basis der geschätzten Kosten der einzelnen Gebäude können für jedes pastoral gewünschte Szenario die zukünftigen Gesamtkosten ermittelt werden.

Zusammenfassung der Kostenprognosen im Altdekanat Forstenried

Durchschnitt

	kurzfristig (0 - 3 J.)	mittelfristig (4 - 10 J.)	langfristig (11-15 J.)	gesamt
Kirchen	1,8 m€	15,2 m€	6,9 m€	23,9 m€
Pfarrheime	0,4 m€	2,8 m€	8,9 m€	12,0 m€
Pfarrhäuser	0,0 m€	3,4 m€	2,9 m€	6,4 m€
Gesamt	2,2 m€	21,4 m€	18,7 m€	42,3 m€

~24 m€

„m€“ bedeutet „Millionen €“ (Beispiel: 1.8 m€ = 1.800.000€)

*Hinweis: Bei der Einstellung „Durchschnittswerte“ wird der Durchschnitt der Kostenbandbreite genommen und im Verhältnis der Einzelwerte in kurz-/mittel-/langfristig aufgeteilt.
In Einzelfällen kann es dadurch zu Abweichungen der einzelnen Kostenbandbreiten kommen.

Finanzierung

- Dekanats-Baubudget (Forstenried) ca. 8 m€ für 10 Jahre
- Eigene Mittel der Kirchenstiftungen
- Beschränkung auf weniger Gebäude

Eigene Mittel der Kirchenstiftungen

- Rücklagen
- Grundstücksreserven
- Sonstige Immobilien
- Umnutzung von Gebäuden zur Einnahmenerzielung
- usw.

Wie geht´s weiter?

Was ist zu tun in den einzelnen Pfarreien?

- Review der Ergebnisse der baufachlichen Erhebung, insbesondere der Schlusskommentare
- Überlegungen zur Zukunft der eigenen Gebäude
- Überlegungen zur Zusammenarbeit mit benachbarten Pfarreien
- Möglichkeiten der Eigenfinanzierung
- Möglichkeiten von Kooperationen
- Alternative Verwendung von Gebäuden

Wichtig:

„unter Einhaltung der diözesanen Rahmensetzung“

Für alle Maßnahmen ist die Stiftungsaufsichtliche Genehmigung erforderlich!

Fragen ??