



Immobilienprozess Penzberg

Informationsveranstaltung

08.11.2025





1. Begrüßung
2. Rückblick, Stadthalle, Workshop
3. Pastorales Konzept
4. Projektauftrag
5. Aktueller Stand
6. Nächste Schritte
7. Information und Beteiligung
8. Diskussion

## Versammlung in der Stadthalle 17.01.2024



Bei der Versammlung stellte der Architekt Christian Taufenbach den rund 120 Besuchern in der Stadthalle mögliche Alternativen für kirchliche Gebäude und Grundstücke vor. © Seliger

## Wohin führt der Weg der kath. Kirchenstiftung „Christkönig“

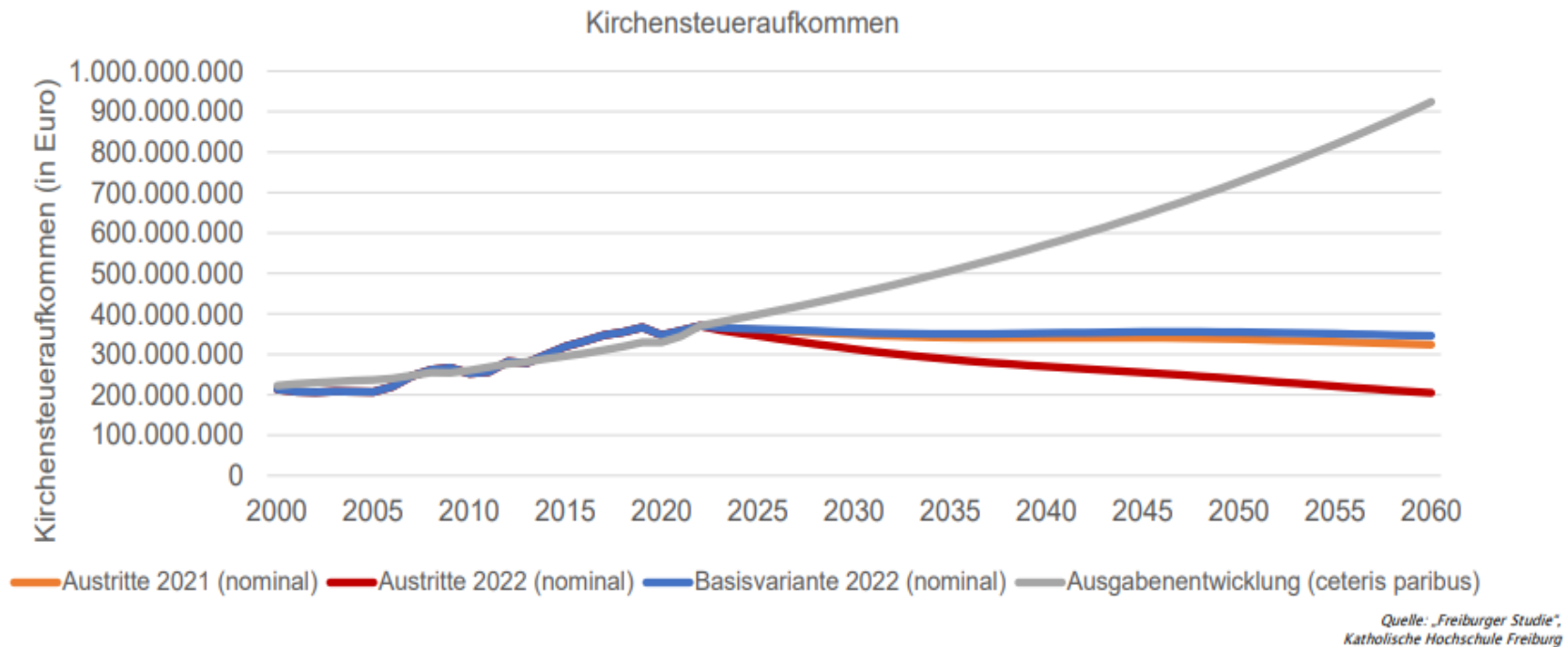
- Sinkende Mitgliederzahlen
- Hohe Kosten für den Erhalt der Immobilien

### Pilotprojekt erst Schritte:

- Immobilienkonzept
- Work-Shops
- Erarbeiten eines pastoralen und Immobilienkonzepte
- Erstellen eines Projektauftrags



## Ausgaben- und Kirchensteuerentwicklung im Bistum Augsburg bei theoretisch konstantem Personalumfang





## 1. Immobilienbewertung für Immobilienkonzept Pfarrei

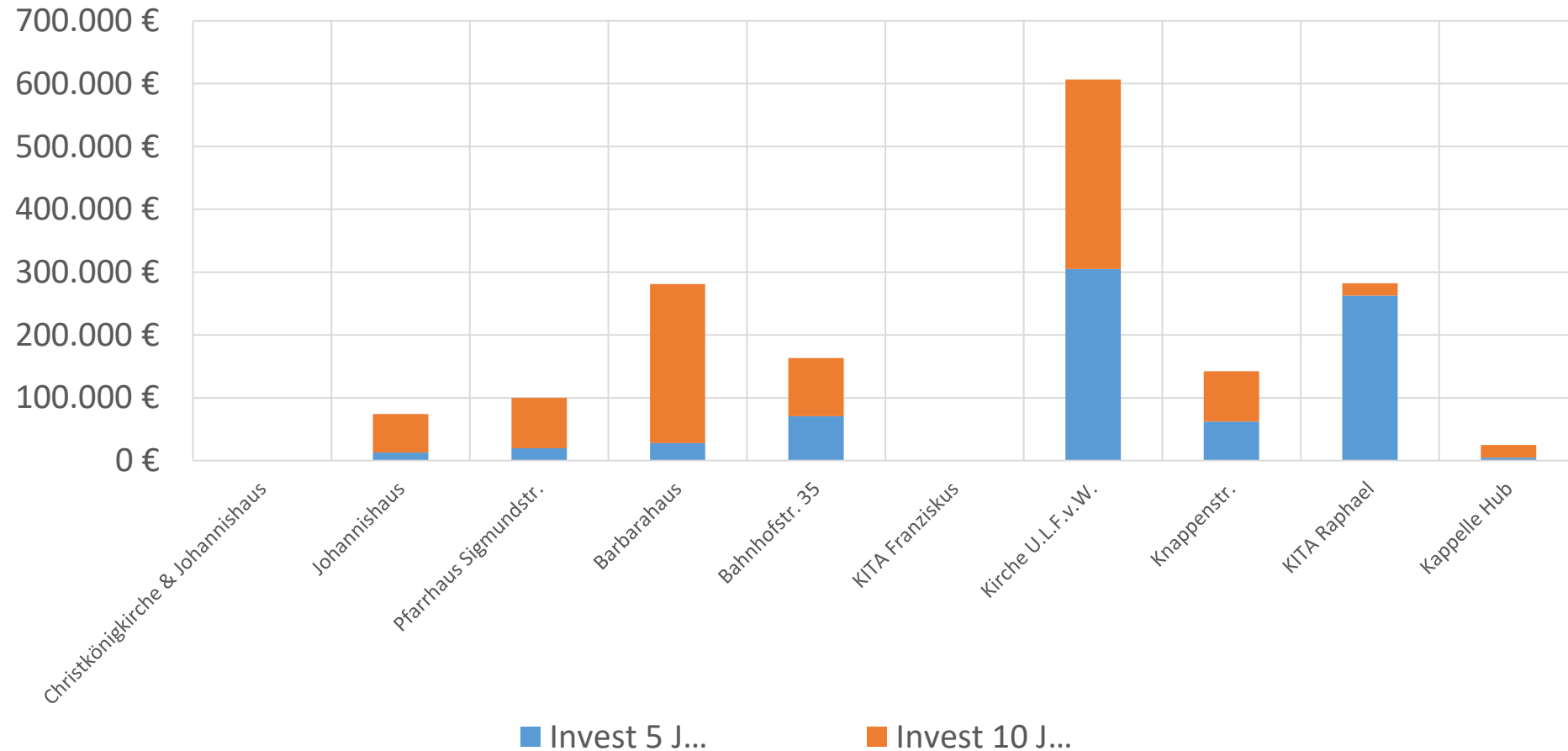
- a. Zusammenfassung der aktuellen Situation Katholikenzahl, Kosten, etc. durch die KV
- b. Grunddaten:  
Bilder, Baujahr, Urheberrecht, Denkmalschutz, Nutzungseinheiten, letzte Baumaßnahmen
- c. Technische Prüfungen:  
Bauteile, daraus abgeleitet die absehbaren Baumaßnahmen, laufende jährliche Kosten, Sonstiges
- d. Einem pastoralen Teil welcher mit Immoinfra abgestimmt sein muss und den Bewertungen durch die KV/PGR etc.
- e. Einem Übersichtsplan von Penzberg mit den kirchl. Gebäuden

Architekt Christian Taufenbach => **Immobilienbewertung liegt vor**

# Investitionskosten Gebäude



## Investitionskosten (netto) 5 / 10 Jahre



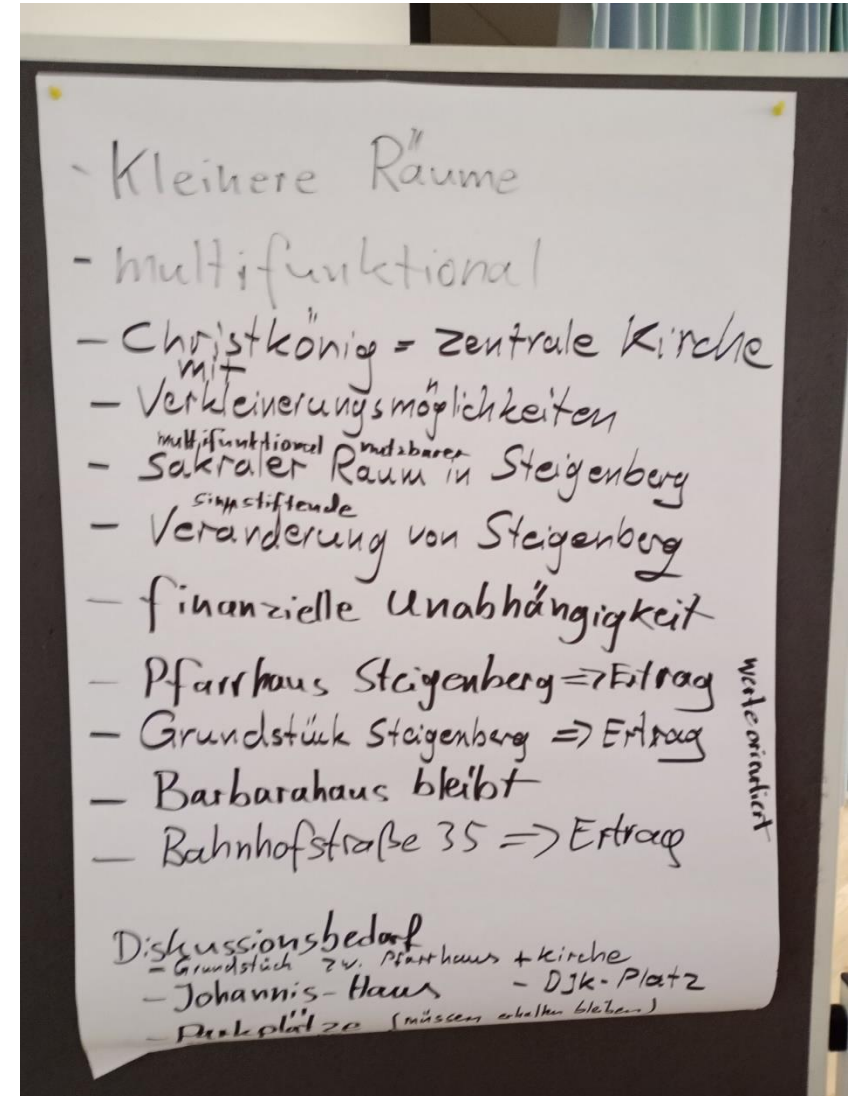
# Work Shops „Barbarasaal“



Was benötigt die kath. Kirchenstiftung Christkönig?

## Ergebnisse aus den Work Shops:

1. Beide Kirchen können mit den zur Verfügung stehenden finanziellen Mitteln nicht erhalten werden
2. **Christkönig => Zentrale Kirche der Pfarrei**
3. Kleinere, multifunktionale Räumlichkeiten
4. Sakraler Raum in Steigenberg
5. **Verwertung der Gebäude und Flächen des Pfarrzentrum U.L.F. v. Wladimir um die pastorale Arbeit in der Pfarrei finanziell unabhängig erhalten zu können**
6. Abstimmung der Zielsetzungen mit der Diözese





Was benötigt die kath. Kirchenstiftung Christkönig?

## Abstimmung der Zielsetzungen Diözese

1. Die Diözese unterstützt meisten Zielsetzungen der Kirchenstiftung
  - Der Sakrale Raum in Steigenberg wird kritisch betrachtet
2. Auftrag zur Erstellung eines „Pastoral- und Immobilienkonzeptes“ für die Pfarrei Christkönig
3. Auftrag zur Erstellung eines Projektauftrages



## Diakonia Dienst am Nächsten

- die Tafel
- die Sorge um bedürftige Personen (Familien, Senioren, Geflüchtete)
- der Besuchsdienst im Krankenhaus
- Lesecafé
- die Nachbarschaftshilfe
- Raumangebot für Gruppen

## Koinonia Gemeinschaft

- wertschätzender Umgang
- Willkommenskultur
- Einladende Räumlichkeiten
- Wohlfühlatmosphäre

## Liturgia Gottesdienst feiern

- besondere Gottesdienste
- Rosenkranzandachten
- eucharistische Anbetung
- Angebote für kleinere Gruppen
- atmosphärisch ansprechende Gottesdienste
- musikalisch gestaltete Gottesdienste
- Abendgottesdienst am Samstag / Wochenende
- Gottesdienste durch Ehrenamtliche

## Martyria Verkündigung

- Gottesdienste in vielfältiger Form und verständlicher Sprache
- alte und einsame Menschen
- Kinder und Jugendliche in Schule, Freizeit
- spirituell Suchende
- die Schaffung von Begegnungsorten
- interkulturelle und ökumenische/ interreligiöse Begegnungen
- Präsenz in sozialen Medien
- Begleitung von Veränderungen in der Arbeitswelt



## Immobilienkonzept

- Finanziell Ertrag von Immobilien generieren, laufende Einnahmen = > **Sicherung des Gemeindeleben**
- Generell sind kleinere, multifunktionale Räume wünschenswert
- Der Erhalt der denkmalgeschützten Christkönigkirche ist absolut notwendig, für Konzerte wichtig.  
Verkleinerungsmöglichkeiten wie z.B. Altarraum abtrennen, Zwischendecke sollen geprüft werden.  
=> **Gottesdienste atmosphärisch ansprechender gestalten**
- Einer grundlegenden Veränderung der Kirche „Zu Unserer Lieben Frau von Wladimir“ stehen wir offen gegenüber,  
**bis hin zu einem vollständigen Rückbau**
- Ein sakraler Raum, der auch multifunktional genutzt werden kann, ist in Steigenberg wünschenswert
- Das Pfarrhaus und die Wiese in Steigenberg werden aus pastoraler Sicht nicht benötigt und sollen einem finanziellen Ertrag zugeführt werden



## Immobilienkonzept

- Das Barbarahaus soll als Pfarrheim erhalten bleiben
- Das Gebäude Bahnhofstraße 35 kann so erhalten bleiben (ist gut vermietet)
- Der Mietvertrag für den DJK-Platz läuft noch auf längere Zeit. Hier besteht mittelfristig kein Handlungsbedarf
- Das Johannishaus: über die Nutzung besteht hier weiterhin Diskussionsbedarf
- Die Kapelle St. Maria in Hub steht unter Denkmalschutz.  
Sie soll weiterhin für Maiandachten und Gottesdienste zur Verfügung stehen
- Das Pfarrhaus mit Garten in der Sigmudstr. gehört der Pfründe-Stiftung, ist also keine Immobilie der Pfarrei.  
Büroräume der Pfarrei (Pfarrbüro und Büros aller hauptamtliche Mitarbeiter) untergebracht sind,  
ist dieses Gebäude unverzichtbar.

# Projektauftrag umsetzen



## Projektauftrag „Pfarrei Christkönig“

### Inhalte: Wurden von Pfarrgemeinderat und Kirchenverwaltung entwickelt und beschlossen

- Gruppen und Gremien an der Planung und Gestaltung beteiligen
- Umsetzen des langfristigen pastoralen Konzeptes für die Pfarrei
- Umsetzen des langfristigen Immobilienkonzeptes
- Überlegungen für eine nachhaltigen Finanzplanung für die Pfarrei

**Die Lösungen und Realisierungen haben sich an den  
Leitlinien des Projektauftrags zu orientieren!**



## Was soll / was kann in Steigenberg entstehen?

1. Abstimmung der zulässigen Nutzung mit der Stadt Penzberg
  - a. Die zulässige Bebauung orientiert sich nach der Umgebungsbebauung (GRZ u. GFZ)
  - b. Die Erschließung Wasser/Abwasser/Strom ist vorhanden
  
2. Festlegung der zukünftigen Nutzung
  - a. Welche Nutzungen entsprechen unserer Wertevorstellung
  - b. Gemeinschaftliche Wohnformen wie z.B. Betreutes Wohnen, Mehrgenerationenhäuser, Inklusives Wohnen, Bezahlbarer Wohnraum
  - c. Ergebnisoffen Betrachtung der möglichen Nutzungen

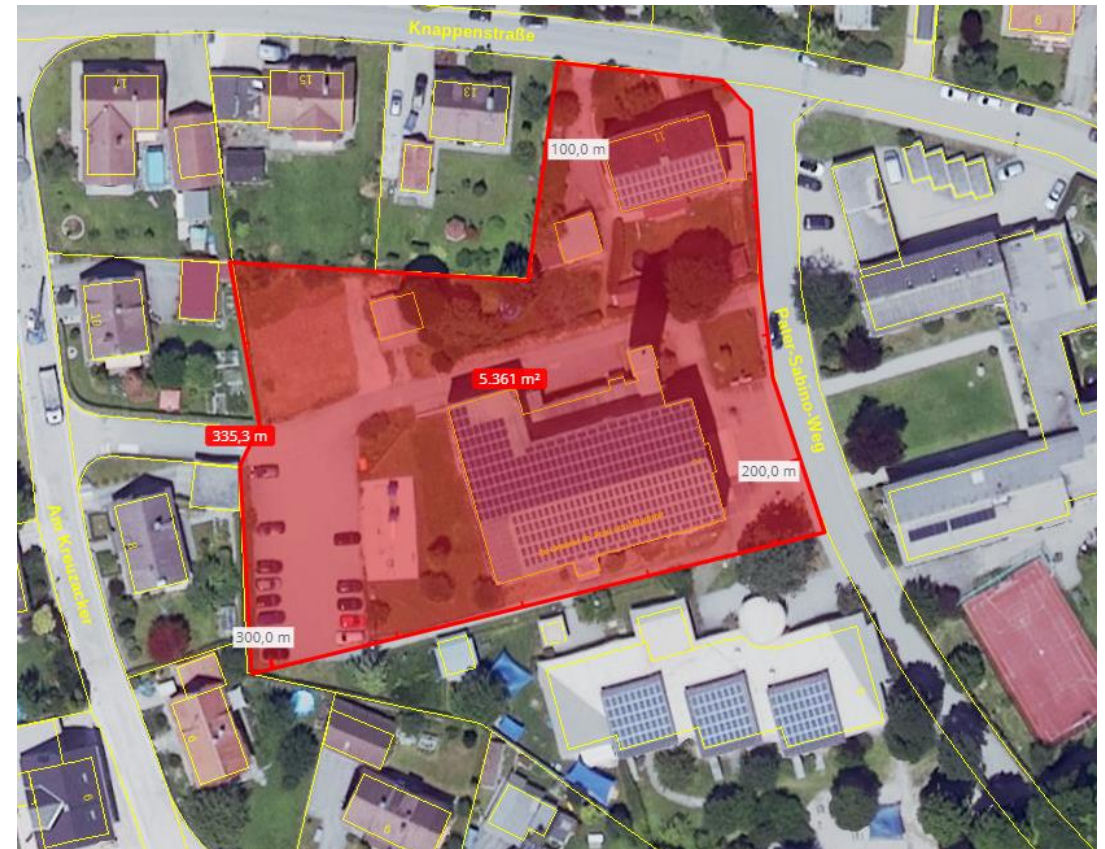
# Planungsfläche

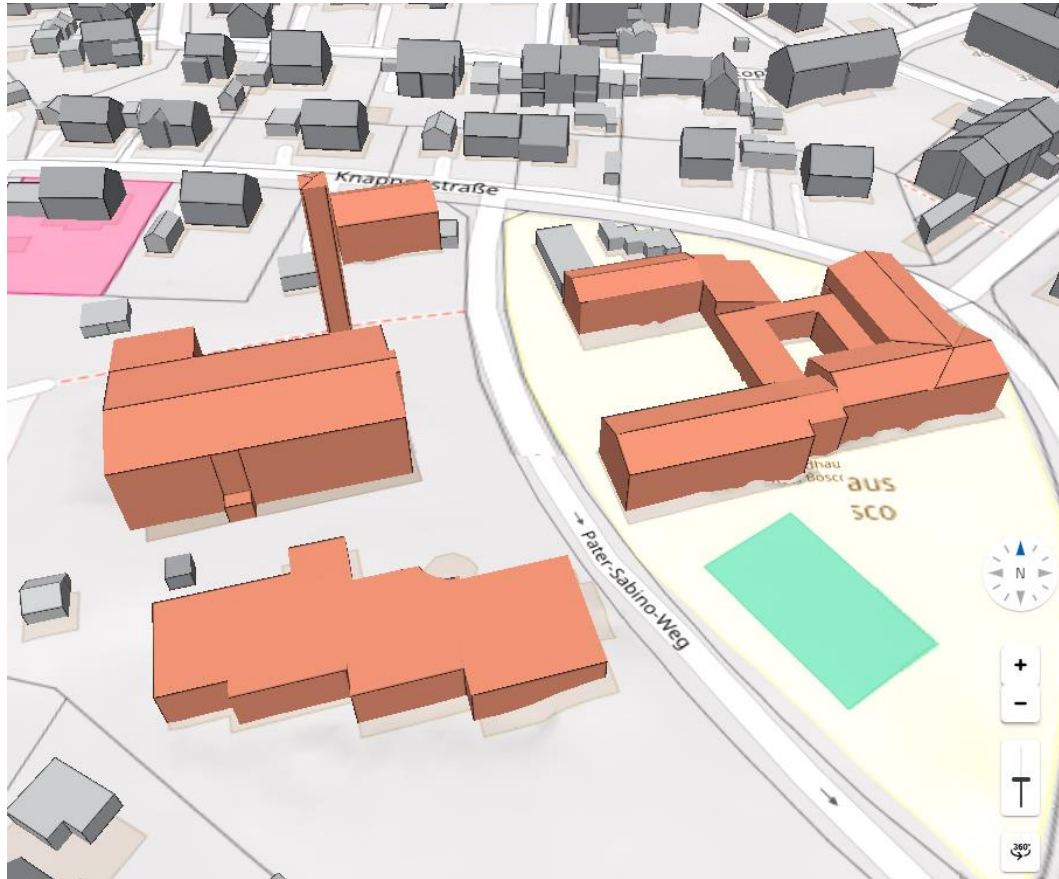


Gesamtfläche



Planungsfläche





## Stadt Penzberg

### Flurstücksnachweis



#### amtliche Angaben zum Flurstück 983/41 - Penzberg

Gemarkung:	9232 - Penzberg	Gemeinde:	9190141 - Penzberg
Flurstücksnummer:	983/41	Folge:	0
amtliche Fläche:	6.056 m <sup>2</sup>		
Fortführungsnachweis:	099232_02546.00_0		
Lagebezeichnung:	Knappenstraße 5		

#### aus Flurstück ermittelte Werte keine amtlich bereitgestellten Daten - Angaben ohne Gewähr

##### tatsächliche Nutzung

Öffentliche Zwecke	6.056 m <sup>2</sup>
--------------------	----------------------

#### Buchungssätze

Buchungsart	Grundbuch-bezirk	Grundbuch-blatt	lfd. Nr.	Anteil
Grundstück	9232	12592	3	
Erbbaurecht	9232	13661	1	

# Ergebnisse Standsicherheitsprüfung



## Standsicherheitsprüfung:

- Es besteht keine akute Einsturzgefahr
- Einschränkungen bei höheren Schneelasten:

„Als Folge sollten für die weitere Nutzung eine Überwachung der Schneelasten auf dem Dach in den Wintermonaten durchgeführt werden. Dabei bieten sich z. B. Monitoring Systeme wie Schneewagen an. Bei Überschreitung der Schneelast von 120 kg/m<sup>2</sup> sollten die betroffenen Dachflächen geräumt oder das Gebäude für die Nutzung gesperrt werden.“



## Typische Schneedichten:

Schneeart	Dichte $\rho$ (kg/m <sup>3</sup> )	Entsprechende Schneehöhe (für 120kg/m <sup>2</sup> )
Neuschnee (locker)	100 kg/m <sup>3</sup>	1,20 m (120 cm)
Neuschnee (mitteldicht)	150 kg/m <sup>3</sup>	0,80 m (80 cm)
Nassschnee	300 kg/m <sup>3</sup>	0,40 m (40 cm)
Sehr nasser Schnee	400 kg/m <sup>3</sup>	0,30 m (30 cm)

# Aktionen aus der letzten Sitzung



## Brief an Stadt Penzberg

Das Schreiben wurde erstellt und am 10.07.2025 im Rathaus abgegeben.

Brief an Stadt  
Penzberg

### Fragen an die Stadt Penzberg

1. Kann sich die Stadt eine eigene Nutzung der Fläche vorstellen?
2. Welche Nutzung kann sich die Stadt für die Fläche vorstellen?
3. Welche Bebauung kann sich die Stadt Penzberg auf der Fläche vorstellen?
4. Welche Unterstützung kann sich die Stadt bei der Investorensuche vorstellen?
5. Zeitplanung und nächste Schritte / Terminplan  
Bist wann können wir mit Informationen der Stadt rechnen?



## Urheberrechte prüfen

Urheberrechte von Architekten bestehen bis 70 Jahre nach Ihrem Tod, die Rechte werden an die Nachfahren vererbt.

1. Der Architekt war damals Georg Schiener aus Gräfelfing, er ist allerdings inzwischen verstorben. Deshalb haben nun die Erben die Rechte.
2. Über die Rechtsabteilung in Augsburg wird nun nach den tatsächlichen Inhabern des Urheberrechts geforscht.
3. Das bedeutet für uns: Ohne die Zustimmung der Rechteinhaber keine Veränderungen, Abriss ist möglich.

Nach § 39 UrhG darf das Werk (also auch das Gebäude) **nicht entstellt oder in anderer Weise beeinträchtigt** werden, wenn dadurch die **berechtigten geistigen oder persönlichen Interessen des Urhebers** verletzt werden.

Das bedeutet:

**Umbauten, Anbauten** oder **Fassadenänderungen** können **zustimmungspflichtig** sein.

**Abriss** ist in der Regel **zulässig**, aber der Urheber muss **vorher informiert** werden, und sein Urheberpersönlichkeitsrecht darf nicht verletzt werden (z. B. durch herabwürdigende Umgestaltung).



## **Wo bleibt der Ertrag wenn wir das Grundstück verkaufen?**

Antwort kurz: Der Ertrag bleibt bei der Kirchenstiftung, sollte wenn möglich wieder in Grundstücke investiert werden, kann aber auch nach Genehmigung für den Erhalt oder die Verbesserung von bestehenden Gebäuden verwendet werden.

## **Wo bleibt der Ertrag wenn wir das Grundstück in Erbpacht vergeben?**

Antwort: Bei Grundstücken der Pfründe geht der Ertrag an die Pfründe, bei Grundstücken der Pfarrei an die Kirchenstiftung.

## **Wo bleibt der Ertrag wenn wir Wohnungen erwerben und diese vermieten?**

Antwort: Die Mieteinnahmen bleiben bei der Pfarrei. Zum jetzigen Zeitpunkt ist es jedoch noch so, dass Miet- und Pachteinahmen beim ordentlichen Haushalt mit angesetzt werden. Wenn die Pfarrei Einnahmen hat, dann bekommt sie weniger Zuschuss um den Haushalt auszugleichen. Dies soll jedoch in der Zukunft geändert werden. Im Rahmen einer Immobilienstrategie müsste man ggf. vorher mit dem ordentlichen Haushalt verhandeln, ob es schon abweichende Vereinbarungen geben kann.



## Fachtagung am 17.10.2025 in München

### Was wird aus unseren Kirchen?

Kirchen sind Orte, die für die Menschen wichtig sind - öffentlicher Resonanzraum

#### Ergebnis:

- Kreative Verantwortung übernehmen - für jede Kirche braucht es individuelle Lösungen
- Miteinander Gebäude nutzen für das Gemeinwohl
- Grundwerte erhalten, Nutzung flexibel
- Menschen bei der Planung einbeziehen

Die Bürgerbeteiligung ist sehr wichtig für die zukünftige Nutzung

Planung eines work.shops im Januar 2026

# Mögliche Nutzungsformen ermitteln



## Erste Ideen für Nutzung:

### Gemeinschaftliche Wohnformen

Wohngemeinschaften

Senioren  
Wohngemeinschaften

Inklusives Wohnen

Betreutes Wohnen

Pflegewohngruppe

Pflegeheim

Mehrgenerationenhaus

Mehrfamilienhaus

### Sonstiges

Energiezentrale

Gemeinschaftsgarten

Kletterhalle

Weiter Ideen an das Pfarrbüro!

# Projekt: Pastoral- und Immobilienprozess Penzberg



## Pastoral- und Immobilienprozess Penzberg

Projektauftrag ✓

Pastoral- und Immobilienkonzept ✓

### Projekttablauf

Projektauftrag u. Past. – Immo. Konzept beschließen ✓

Klärung der Rahmenbedingungen (FNP /BP) ✓

Was wollen wir Steigenberg entwickeln?

Bewertung der Entwicklungsmöglichkeiten

Entwicklungskonzept festlegen

Realisierungsplanung

Realisierung



## Aktionen und Aufgaben

- Nutzungsformen ermitteln
- Nutzungsformen besprechen und bewerten => Team bilden Work Shop
- Ausschreibungsoptionen festlegen => Team bilden Work Shop
  - Vergabe des Grundstückes, mit Erhalt des Kirchengebäudes
  - Vergabe des Grundstückes, ohne Erhalt des Kirchengebäudes
- Welche Investoren fragen wir an?
- Exposé erstellen und besprechen
- Was tun wir um die Pfarrei Christkönig zu beleben, was brauchen wir dafür => Team bilden