

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

077/25

Beschluss

Nr.

vom

wird von StSt OB-Büro ausgefüllt

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Ebner, Daniel

Tel. Nr.:
82-2560

Datum:
05.06.2025

1. Betreff: Kirchliche Liegenschaften, Gemeindehaus Elgersweier

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	14.07.2025	öffentlich
2. Gemeinderat	28.07.2025	öffentlich

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der vorgelegte Sachstandsbericht zu den kirchlichen Liegenschaften in Offenburg wird zur Kenntnis genommen.
2. Das katholische Gemeindehaus in Elgersweier, Milchstraße 7 wird durch die Stadt Offenburg nicht erworben.
3. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, Optimierungsmöglichkeiten im Bestand der vorhandenen städtischen Liegenschaften zu prüfen mit dem Ziel die Aktivitäten im heutigen Gemeindehaus anderweitig unterbringen zu können. Dabei sollen in Abstimmung mit der katholischen Kirchengemeinde auch Optionen im Pfarrhaus und der kath. Kirche untersucht werden.
4. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, in Abstimmung mit der Grundstückseigentümerin und dem Ortschaftsrat eine Konzeptvergabe für das Grundstück vorzubereiten.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

077/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Ebner, Daniel

Tel. Nr.:
82-2560

Datum:
05.06.2025

Betreff: Kirchliche Liegenschaften, Gemeindehaus Elgersweier

Sachverhalt/ Begründung:

1. Zusammenfassung

Die evangelische und katholische Kirche besitzen eine Vielzahl von Gebäuden und Grundstücken in der Stadt Offenburg. Oftmals befinden sich diese in zentraler Lage in den Stadt- und Ortsteilen, verfügen in Teilen über wertvollen historischen Baubestand und stellen für das Zusammenleben wichtige Identifikationspunkte dar. Gleichzeitig sehen sich die Kirchengemeinden vor der Herausforderung, den umfangreichen Liegenschaftsbestand auch bei sinkenden Mitgliedszahlen und weniger verfügbaren finanziellen Ressourcen dauerhaft zu unterhalten. Daher wurden bereits in den vergangenen Jahren immer wieder einzelne Gebäude und Grundstücke aus der kirchlichen Nutzung genommen und an Dritte veräußert.

In der Vorlage wird hierzu ein Überblick über aktuell bekannte Vorhaben gegeben. Aktueller Anlass ist die von der katholischen Kirchengemeinde geplante Veräußerung des Gemeindehauses St. Markus in Elgersweier. Hierzu hatte sich die Stadtverwaltung bereits positioniert, dass ein Kauf durch die Stadt nicht notwendig und nicht beabsichtigt ist. Der Gemeinderat soll über diese Frage nun entscheiden.

2. Hintergrund und Ausgangslage

Die beiden großen christlichen Kirchen verfügen über einen großen Gebäudebestand in der Kernstadt sowie in den Offenburger Ortsteilen. Die Liegenschaften befinden sich in der Regel inmitten der Stadt- und Ortsteile und prägen diese ganz maßgeblich in ihrem Erscheinungsbild. Dies betrifft nicht nur die oftmals denkmalgeschützten Kirchen an sich, sondern auch die weitgehend erhaltenen historischen Pfarrhäuser und großzügigen Gemeindehäuser. Letztere stammen häufig aus den vergangenen Jahrzehnten.

Selbstverständlich sind die Kirchen, Pfarr- und Gemeindehäuser für viele Menschen auch jenseits der eigentlichen Kirchenzugehörigkeit immer noch Identifikationspunkte und sind oftmals eng mit dem sozialen Leben in den Stadt- und Ortsteilen verbunden. Mit der zurückgehenden kirchlichen Arbeit nutzen zunehmend auch „kirchenfremde“ bzw. weltliche Gruppierungen das Raumangebot in den kirchlichen Liegenschaften. Darüber hinaus findet sehr häufig eine Vermietung von entsprechenden Räumlichkeiten für private Feierlichkeiten statt.

Die auch in Offenburg stetig zurückgehenden Mitgliedszahlen der evangelischen wie auch der katholischen Kirche stellen die Kirchengemeinden vor große Herausforderungen, den Liegenschaftsbestand dauerhaft nutzen und wirtschaftlich erhalten zu können. Hinzu kommt die mit dem Mitgliederrückgang einhergehende Neustrukturierung und Vergrößerung der kirchlichen Pfarr- und Verwaltungsbezirke. Dadurch werden die bisherigen Pfarreien vor Ort einen Teil ihrer Entscheidungskompetenzen für den Umgang mit den Liegenschaften vor Ort verlieren. Dies betrifft insbesondere

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

077/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Ebner, Daniel

Tel. Nr.:
82-2560

Datum:
05.06.2025

Betreff: Kirchliche Liegenschaften, Gemeindehaus Elgersweier

auch die Fragen der Verwendung vorhandener Mittel für den Erhalt von Gebäuden für die kirchliche Nutzung.

Bereits seit mehreren Jahren werden immer wieder Einzelgebäude und Grundstücke wegen fehlender kirchlicher Nutzungen bzw. aus wirtschaftlichen Gründen veräußert. Aufgrund der städtebaulichen und sozialräumlichen Bedeutung steht die Stadtverwaltung hierzu bereits in engem Austausch mit den Verantwortlichen der evangelischen und katholischen Kirchengemeinde.

3. Liegenschaften der evangelischen Kirche

Die evangelische Kirchengemeinde hat bereits vor ein paar Jahren ein sog. Ampelsystem für acht ihrer Gebäude in Offenburg erstellt. Hintergrund hierfür sind die zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel. Für alle auf „rot“ stehenden Gebäude erhält die Kirchengemeinde dementsprechend bei größeren Baumaßnahmen seit dem 01.01.2024 keine Fördermittel mehr seitens der Landeskirche. Bislang wurden hier bis zu 50 % der Baukosten übernommen. Für kleinere Bauunterhaltungsmaßnahmen gibt es jedoch auch weiterhin Finanzausgleichsmittel.

Bei den auf „gelb“ gestellten Gebäuden gibt es noch Untersuchungsbedarf bis zu einer endgültigen Entscheidung. Für alle Gebäude auf „grün“ stehen weiterhin Fördermittel der Landeskirche zur Verfügung.

Mit der Gebäudeampel ist daher keine Entscheidung getroffen, ob und von welchen Liegenschaften sich die evangelische Kirchengemeinde trennt, sondern lediglich ob sie diese künftig vollständig aus eigener wirtschaftlicher Kraft unterhalten und betreiben muss.

Eine Anpassung der bisherigen Förderstruktur durch die Landeskirche und damit eine nochmalige Überprüfung der aktuellen Einteilung des Ampelsystems ist nicht ausgeschlossen. Insbesondere wird die Zukunft der evangelischen Pfarrhäuser noch geprüft und der Erhalt letztlich vom evangelischen Kirchenbezirk Ortenau entschieden, in dem sich über 50 Kirchengemeinden befinden.

Der Stadtverwaltung sind keine aktuellen Veräußerungsabsichten der evangelischen Kirchengemeinde Offenburg bekannt.

4. Liegenschaften der katholischen Kirche

Der Prozess der „Kirchenentwicklung 2030“ in der Erzdiözese Freiburg wird auch für das katholische Dekanat Offenburg-Kinzigtal weitreichende Veränderungen und eine deutliche Konzentration mit sich bringen. Die derzeit bestehenden Einheiten sollen zu zwei großen Pfarreien zusammengefasst werden. In der neuen Pfarrei Offenburg vereinen sich ab 2026 dann die bisherigen Seelsorgeeinheiten Offenburg St. Ursula,

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

077/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Ebner, Daniel

Tel. Nr.:
82-2560

Datum:
05.06.2025

Betreff: Kirchliche Liegenschaften, Gemeindehaus Elgersweier

Kehl, Hanauerland, Schutterwald-Hohberg-Neuried, Vorderes Kinzigtal sowie Durbach und Ebersweier. Entscheidungen über die kirchliche Liegenschaftspolitik werden künftig durch die Gremien der neuen Großpfarrei getroffen.

Der Gebäudebestand der katholischen Kirche ist in Offenburg mit rund 60 Liegenschaften ungleich höher als der der evangelischen Kirche. Die Kirchengemeinde hat in den letzten Jahren ebenfalls eine systematische Übersicht über ihre Gebäude und Grundstücke in der Stadt und den Ortsteilen erstellt. Die Entscheidung über die Veräußerung von Liegenschaften wird hier aufgrund aktueller Anlässe getroffen, etwa größerer, wirtschaftlich nicht zumutbarer Sanierungserfordernisse.

Grundstücke der katholischen Kirche werden i.d.R. nicht verkauft, sondern in Erbpacht vergeben. Der Einfachheit halber wird hier jedoch von „Veräußerung“ gesprochen. In den letzten Jahren und Jahrzehnten wurden bereits einige Gebäude veräußert, so etwa die historischen Pfarrhäuser in Weier und Waltersweier, die heute von Privatpersonen bewohnt werden. Aktuell steht das denkmalgeschützte Pfarrhaus in Windschlag zum Verkauf. Ebenfalls veräußert wird das alte Pfarrhaus in Bühl. Hier hatte unter Beteiligung der Stadtverwaltung, der Pfarrpfündestiftung der Erzdiözese, des Pfarrgemeinderats sowie der Ortschaft Bühl eine gemeinsame Konzeptvergabe für das Gelände stattgefunden. Das Ergebnis wurde dem Planungs- und Umweltausschuss in der Sitzung am 12.11.2024 vorgestellt. Ein ähnliches Verfahren wird aktuell auch für den ehemaligen Pfarrgarten in Windschlag vorbereitet.

Weiterhin steht das Areal der Heilig-Geist-Gemeinde in Albersbösch im Zentrum eines städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs (vgl. Drucksache-Nr. 193/24). Der in den 1970er Jahren mit dem weiteren Ausbau des Stadtteils entstandene Kirchencampus ist für die heutige Gemeinde viel zu groß, einige Gebäude stehen bereits seit Jahren leer und weisen große Baumängel auf. Die Heilig-Geist-Kirche selbst bleibt jedoch bestehen und soll künftig in ein attraktives neues Wohnquartier eingebunden werden.

Mittelfristig wird wohl auch die Sankt-Martin-Kirche und das dortige Gemeindezentrum im Stadtteil Stegermatt zur Disposition stehen. Bereits seit Jahren sind hier größere Baumängel und ein hoher Investitionsbedarf bekannt bei gleichzeitig zurückgehender Nutzung durch kirchliche Gruppen. Vor ein paar Monaten musste wegen der nicht nachgewiesenen Tragfähigkeit eines Deckenbalkens der Kirchenraum für die Öffentlichkeit gesperrt werden. Die kirchlichen Gremien haben nach längerer Abwägung entschieden, die für eine Wiederinbetriebnahme des Kirchenraums notwendigen Investitionsmaßnahmen aufzuwenden, damit die Kirche und Teile des Gemeindezentrums zumindest kurzfristig weiter betrieben werden können. Da die Liegenschaft einen wichtigen Identifikationspunkt für das Leben im Stadtteil darstellt, steht die Stadt auch hier in engem Austausch mit der Kirchengemeinde.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

077/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Ebner, Daniel

Tel. Nr.:
82-2560

Datum:
05.06.2025

Betreff: Kirchliche Liegenschaften, Gemeindehaus Elgersweier

5. Umgang mit kirchlichen Liegenschaften

Die Stadtverwaltung steht mit beiden Kirchengemeinden in gutem Austausch. Es wurde einvernehmlich vereinbart, dass die Stadtverwaltung frühzeitig informiert wird, wenn kirchliche Liegenschaften in Offenburg nicht mehr für kirchliche Zwecke benötigt werden und letztlich veräußert werden sollen. Dies ermöglicht es in jedem Einzelfall zu prüfen, ob Grundstücke und Gebäude ggf. durch die Stadt direkt erworben werden oder aber auch, ob ggf. Vorgaben für eine Veräußerung an Dritte gemacht werden sollen. Dies könnte etwa im Zuge einer gemeinsamen Konzeptvergabe für solche Grundstücke erfolgen oder aber auch im Rahmen des Zwischenerwerbs und entsprechender Regelungen im Kaufvertrag.

Seitens der evangelischen Kirchengemeinde sind derzeit keine Veräußerungsabsichten bekannt. Die aktuell und für die nähere Zukunft bekannten Umstrukturierungsvorhaben der katholischen Liegenschaften sind in dieser Vorlage erläutert.

6. Gemeindehaus Elgersweier

Die katholische Kirchengemeinde Offenburg St. Ursula ist derzeit Eigentümerin des Gemeindehauses Elgersweier, Milchstraße 7, FlstNr. 1. Das Gemeindehaus wurde vor über 40 Jahren aufgrund umfangreicher kirchlicher Nutzungen wie Frauengemeinschaft, KJG, Ministranten, Kirchenchor etc. erstellt. Der Neubau war damals nur möglich, da erhebliche finanzielle Mittel aus der katholisch geprägten Bevölkerung des Ortsteils schon vor Baubeginn, aber auch in den Jahrzehnten danach, aufgebracht wurden. Die Stadt Offenburg hat seinerzeit das Grundstück mit rund 15 ar kostenlos zur Verfügung gestellt.

Da in den letzten Jahren viele kirchliche Aktivitäten rückläufig waren bzw. eingestellt wurden, verlagerte sich die Nutzung in den weltlichen Bereich. Im Oktober 2024 informierte die Kirchengemeinde die Stadt offiziell über ihre Absicht, das Gemeindehaus kurz- bis mittelfristig zu veräußern, soweit kein Erwerbsinteresse seitens der Stadt vorliegt. Hintergrund ist, dass die Kosten für die notwendige Erneuerung der Heizung und energetische Sanierung des Gebäudes durch die Kirchengemeinde nicht mehr finanziell dargestellt werden könnten. Die zuständigen kirchlichen Gremien hätten sich mehrheitlich entschlossen, die kirchliche Nutzung des Gemeindehauses Elgersweier und damit auch das Gebäude aufzugeben. Dies u.a. auch deshalb, da im Jahr 2023 die staatliche Baupflicht für das ebenfalls stark sanierungsbedürftige Pfarrhaus abgelöst wurde und damit die finanziellen Mittel auf die ebenfalls dringende Sanierung dieses denkmalgeschützten Gebäudes in unmittelbarer Nähe der Kirche konzentriert werden müssten. Die noch verbliebenen kirchlichen Nutzungen im Gemeindehaus wären künftig im Pfarrhaus bzw. in der Kirche, die bereits über einen durch eine Glaswand abtrennbaren separat nutzbaren Raumteil verfügt, selbst unterzubringen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

077/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Ebner, Daniel

Tel. Nr.:
82-2560

Datum:
05.06.2025

Betreff: Kirchliche Liegenschaften, Gemeindehaus Elgersweier

Seitens der Kirchengemeinde gibt es trotz des Gremienbeschlusses zur Veräußerung aktuell keinen Zeitdruck. Jedoch besteht das Risiko, dass bei Ausfall der Heizungsanlage, die Räumlichkeiten im Winter nicht mehr zur Verfügung gestellt werden könnten.

Das Gemeindehaus ist für die Elgersweier unzweifelhaft ein wichtiger Ort des sozialen Austauschs und der Begegnung. Die Ortschaft und der Ortsvorstehende weisen insbesondere auf die Vielzahl der dort aktuell stattfindenden, kirchlich unabhängigen Nutzungen hin. So nutzen das Seniorenwerk, die Mutter-Kind-Gruppe, die Nachbarschaftshilfe Elgersweier, die Strohschuhfrauen sowie der Jugendtreff des Jugendregionalteams Südwest der Stadt Offenburg das Gebäude regelmäßig für ihre Aktivitäten. Hinzu kommen unregelmäßig stattfindende Veranstaltungen, wie etwa Versammlungen, Konzerte oder Ausstellungen von örtlichen Vereinen sowie private Feste. Die Ortschaft weist daraufhin, dass die von der Stadt zur Verfügung gestellten Räume und Gebäude bereits genutzt werden und eine Intensivierung nicht möglich sei. Damit bestünde keine Alternative für einen möglichen Wegfall der Räumlichkeiten im Gemeindehaus.

Gleichwohl hatte die Stadtverwaltung auf die entsprechenden Anfragen des Ortsvorstehenden, die Stadt möge das Gebäude erwerben und für die öffentliche Nutzung weiterhin zur Verfügung stellen, aus folgenden Gründen abschlägig geantwortet. Die Ortschaft Elgersweier verfügt – insbesondere auch im Vergleich mit anderen Ortsteilen und der Kernstadt – über mehrere städtische Gebäude, die für Veranstaltungen und Aktionen örtlicher Vereine zur Verfügung stehen. Neben der großzügigen Stadtverwaltung mit dem Sitzungssaal und mehreren Büro- und Lagerflächen verfügt Elgersweier über ein eigenes Feuerwehrhaus (Kreuzwegstraße 16), einen Dreschschopf (Kreuzwegstraße 37), ein Archivgebäude/ Heimatmuseum (Ortenaustraße 3), eine Festhalle (Hebelstraße 12) und eine Sporthalle (Sandackerweg 2). Zudem gibt es noch den städtischen Kindergarten sowie das Schulgebäude mit Mensa in der Kirchstraße 17 bzw. 23, die für bestimmte Veranstaltungen der Ortschaft auch geeignet, barrierefrei erreichbare Räumlichkeiten bieten.

Der Erwerb des katholischen Gemeindehauses durch die Stadt wäre daher nicht verhältnismäßig und aus wirtschaftlichen Gründen angesichts der notwendigen energetischen Sanierung und des absehbar hohen Unterhaltungsaufwandes auch nicht gerechtfertigt.

Die Kirchengemeinde wurde ebenfalls darüber informiert, dass die Stadtverwaltung einen Erwerb des Gemeindehauses ausschließt. Dennoch ist es natürlich auch seitens der Verwaltung ein Anliegen, dass dieses zentrale Grundstück künftig eine adäquate Nachnutzung erfährt und eine ggf. erforderliche städtebauliche Neuordnung sich gut in die örtliche Umgebung einfügt. Daher wurde der Kirchengemeinde als auch dem Ortsvorstehender der Vorschlag unterbreitet, im Vorfeld einer möglichen

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

077/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Ebner, Daniel

Tel. Nr.:
82-2560

Datum:
05.06.2025

Betreff: Kirchliche Liegenschaften, Gemeindehaus Elgersweier

Veräußerung eine Konzeptvergabe für die Liegenschaft durchzuführen. Die Kirche steht diesem Vorschlag aufgeschlossen gegenüber.

Vorbild für ein solches gemeinschaftlich von Stadtverwaltung, Ortschaftsrat und Kirchengemeinde getragenes Verfahren wären die bereits erfolgreich durchgeführte Konzeptvergabe für das ehemalige Pfarrhaus in Bühl sowie ein entsprechend geplantes Verfahren für das Grundstück des ehemaligen Pfarrgartens in Windschlag. Ziel ist, einen privaten Investor mit einem qualifizierten Entwurfsverfasser zu finden, der anhand einer vorab abgestimmten Aufgabenbeschreibung einen tragfähigen städtebaulichen Entwurf und ein angemessenes Nutzungskonzept erarbeitet. Dieses dient dann der Kirchengemeinde als Grundlage für den Abschluss eines entsprechenden Kauf- bzw. Erbaurechtsvertrags.

Parallel schlägt die Stadtverwaltung vor, die vorhandenen städtischen Räumlichkeiten im Ortsteil gemeinsam mit den Beteiligten vor Ort nochmal hinsichtlich möglicher Optimierungspotenziale zu prüfen, um künftig die wegfallenden Räumlichkeiten des Gemeindehauses im Bestand unterbringen zu können. Im Prozess zum Rahmenkonzept Elgersweier sind im aktuellen Entwurf sowohl das Gemeindehaus wie auch das Heimatmuseum Gegenstand einer vorgeschlagenen Maßnahme. Daher sollte ein Prozess zur Optimierung der Nutzungen von Räumlichkeiten hiermit kombiniert werden. In gemeinsamen Gesprächen zwischen den Kirchenverantwortlichen und der Stadtverwaltung wurde auch die Option einer möglichen gemeinsamen Nutzung der vorhandenen und weiter im Kircheneigentum verbleibenden Räumlichkeiten im Pfarrhaus sowie in der Kirche St. Markus eröffnet. Letztere verfügt bereits über eine Glaswand, mit der sich ein separater Raumteil im Kirchenschiff abtrennen und nutzen lässt. Dieser könnte, wie auch ggf. Räume im Pfarrhaus grundsätzlich auch für nichtkirchliche Nutzungen zugänglich gemacht werden. Auch dies wäre dann im Weiteren gemeinsam mit den Betroffenen zu prüfen.

Aus Sicht der Stadt ist die Einrichtung eines Stadtteil- und Familienzentrums im Ortsteil Elgersweier nicht zweckmäßig. Die verschiedenen sozialen Einrichtungen wie Kindertagesstätte, Schulkindbetreuung und Schulsozialarbeit sind bereits an anderen Stellen im Ortsteil angesiedelt. Die Ortschaftsstruktur mit den lokalen Vereinen gewährleistet ein lebendiges Gemeinwesen mit vielfältigen Möglichkeiten zum Engagement und zur Teilhabe am Gemeindeleben.

Der Gemeinderat soll über diese Vorgehensweise beschließen. Anschließend würde die Stadtverwaltung zu einem gemeinsamen Termin einladen, um den Prozess der Konzeptvergabe anzustoßen.

Der Ortschaftsrat Elgersweier hat die Vorlage beraten. Über das Ergebnis wird in der Sitzung berichtet.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

077/25

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 3, Stadtplanung
und Baurecht

Bearbeitet von:
Ebner, Daniel

Tel. Nr.:
82-2560

Datum:
05.06.2025

Betreff: Kirchliche Liegenschaften, Gemeindehaus Elgersweier

Anlagen

- Anlage 1: Nutzungen im Gemeindehaus (Aufstellung des Ortschaftsrates Elgersweier, Anlage zum Schreiben vom 28.11.2024)
- Anlage 2: Schriftverkehr zwischen Stadtverwaltung und Ortschaftsrat Elgersweier
- Anlage 3: Übersicht der städtischen und kirchlichen Liegenschaften in Elgersweier