

Immanuel-Kirche Longerich
Standortentwicklung



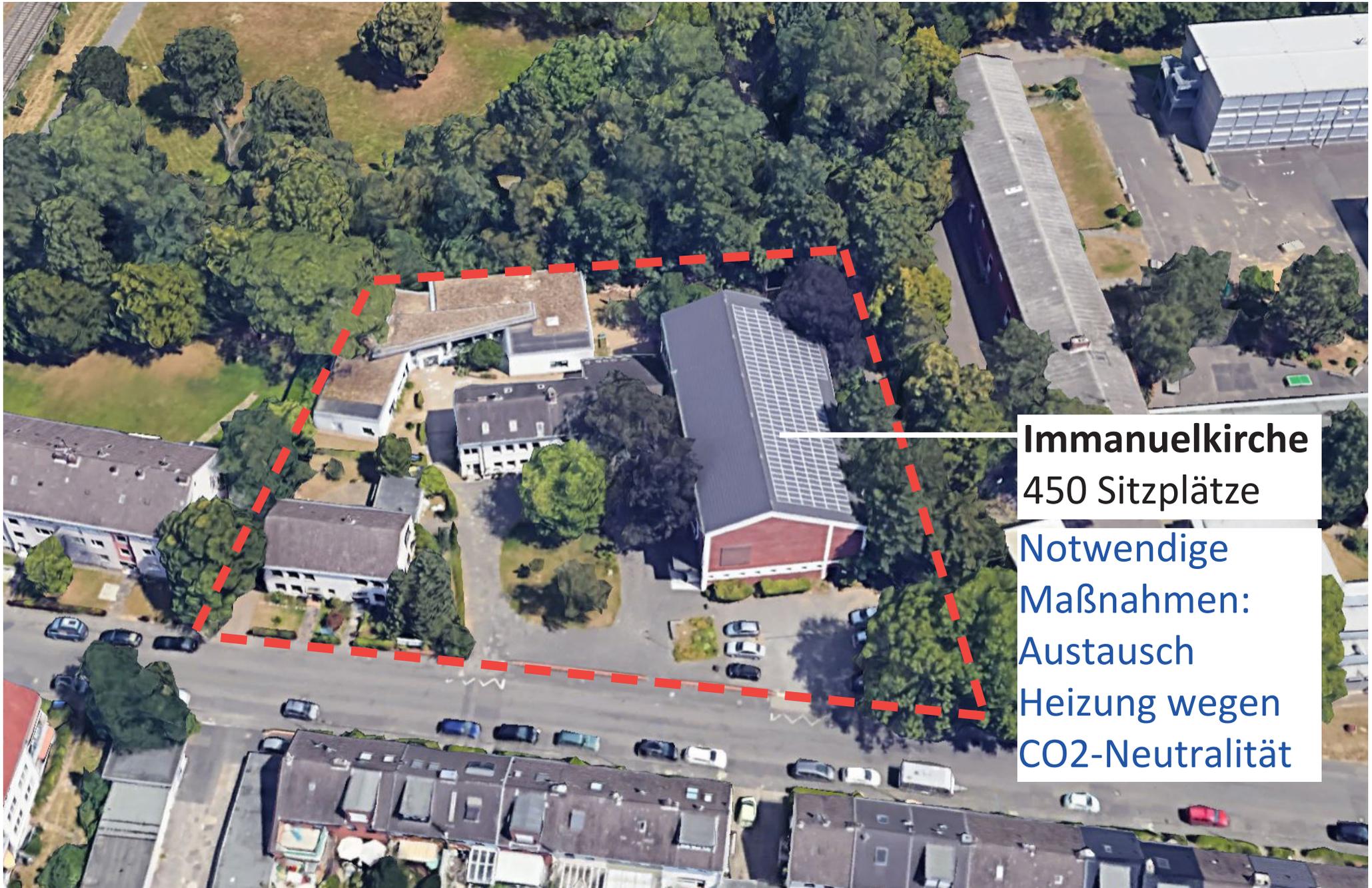
Standort Longerich



Standort Longerich



Standort Longerich

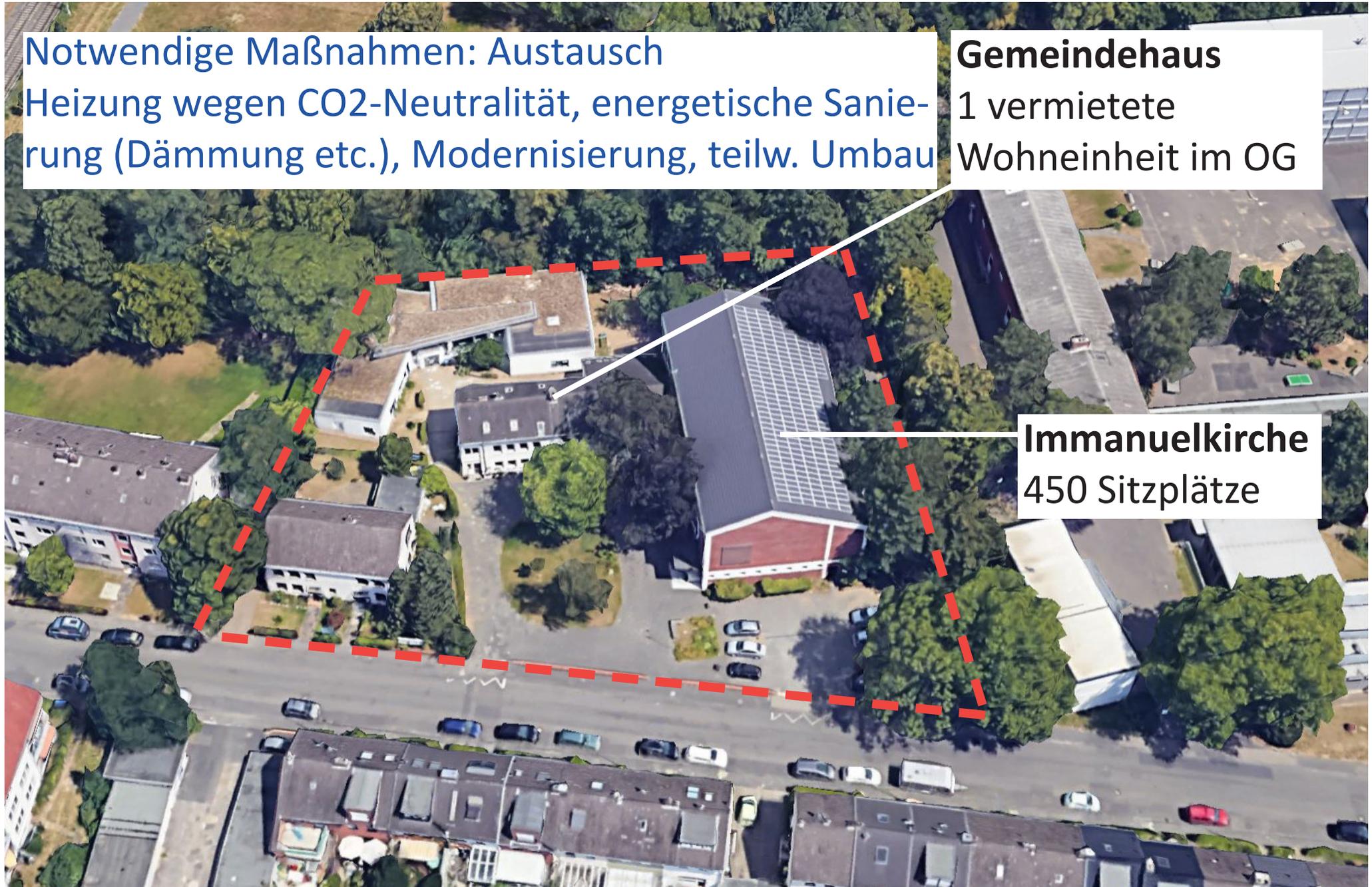


Immanuelkirche
450 Sitzplätze
Notwendige
Maßnahmen:
Austausch
Heizung wegen
CO2-Neutralität

Notwendige Maßnahmen: Austausch Heizung wegen CO2-Neutralität, energetische Sanierung (Dämmung etc.), Modernisierung, teilw. Umbau

Gemeindehaus
1 vermietete Wohneinheit im OG

Immanuelkirche
450 Sitzplätze



Kindertagesstätte mit 2,5 Gruppen
Betreiber: Diakonie Kitas Köln u. Region
(Keine Mieteinnahmen, Instandhaltung durch Betreiber)

Notwendige Maßnahmen: Keine

Gemeindehaus
1 vermietete
Wohneinheit im OG

Immanuelkirche
450 Sitzplätze



Kindertagesstätte mit 2,5 Gruppen

Betreiber: Diakonie Kitas Köln u. Region
(Keine Mieteinnahmen, Instandhaltung durch Betreiber)

Gemeindehaus

1 vermietete
Wohneinheit im OG

Immanuelkirche

450 Sitzplätze

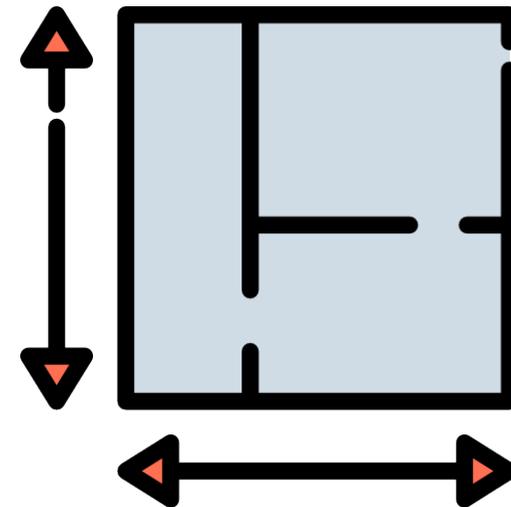
Wohnhaus

2 vermietete Wohneinheiten
Gemeindebüro im EG

Notwendige Maßnahmen:
Energetische Sanierung und
Modernisierung

Fläche Gemeindezentrum Bestand
(ohne Keller und Sakralraum):

ca. 400 m² Nutzfläche
(Kirche: ca. 580 m² NF)



Raumprogramm gemäß Bedarfsanalyse

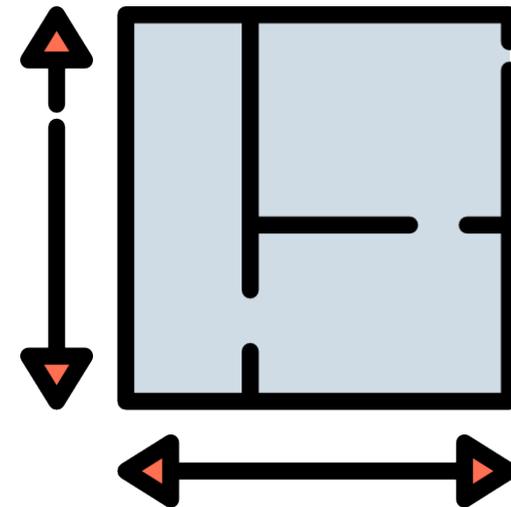
Bezeichnung	Anzahl	ca. NF m ²
Foyer / Windfang	1	15,00 m ²
Gruppenraum 1 / Sakralraum	1	50,00 m ²
Gruppenraum 2 / Sakralraum	1	50,00 m ²
Sakristei	1	15,00 m ²
Räume Jugend	1	40,00 m ²
Büro / Besprechung	1	25,00 m ²
Küche	1	15,00 m ²
Lager Küche	1	3,00 m ²
WC Damen	1	15,00 m ²
WC Herren	1	15,00 m ²
Stuhl-Tischlager	1	10,00 m ²
Lager allg.	1	5,00 m ²
Lager unbeheizt	1	5,00 m ²
Lager Putzmittel	1	5,00 m ²
Gebäudetechnik	1	15,00 m ²
Erschließungsfläche	1	28,30 m ²
Summe		311,30 m²

Bestand:

Gemeindezentrum:
ca. 400 m² Nutzfläche

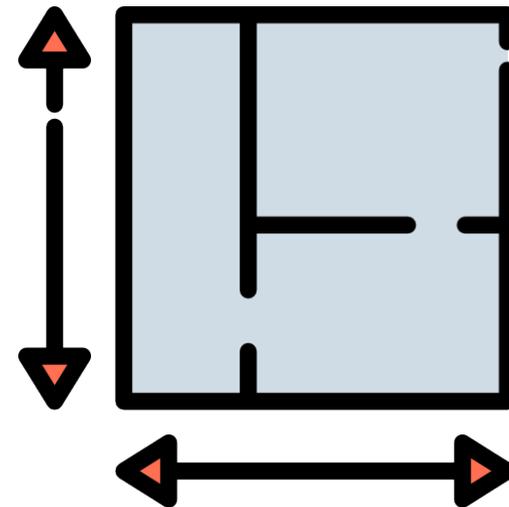
Kirche:
ca. 580 m² Nutzfläche

Annahme Bedarf an zukünftig kirchlich genutzten Flächen (ohne Keller):

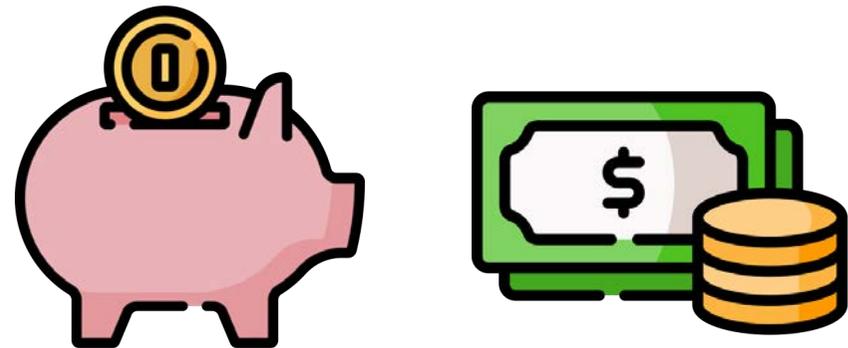


Annahme Bedarf an zukünftig kirchlich genutzten
Flächen (ohne Keller):

ca. 350 m² Nutzfläche



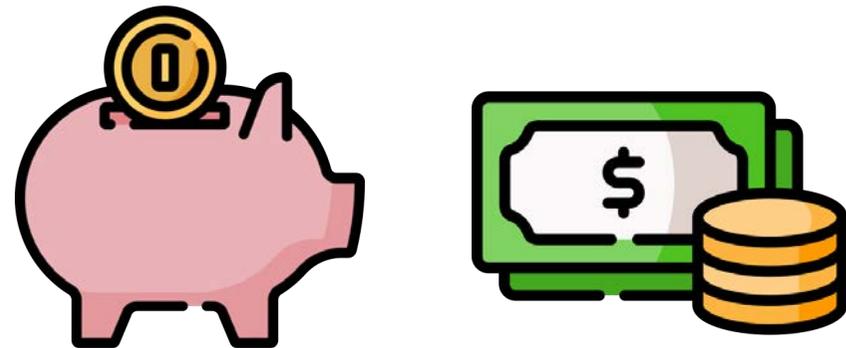
Vorraussichtlich verfügbare Eigenmittel
aus Rücklagen und Veräußerung altes Pfarrhaus
(Neuenbaumer Str. 7):



Vorraussichtlich verfügbare Eigenmittel
aus Rücklagen und Veräußerung altes Pfarrhaus
(Neuenbaumer Str. 7):

ca. 1,3 Mio €

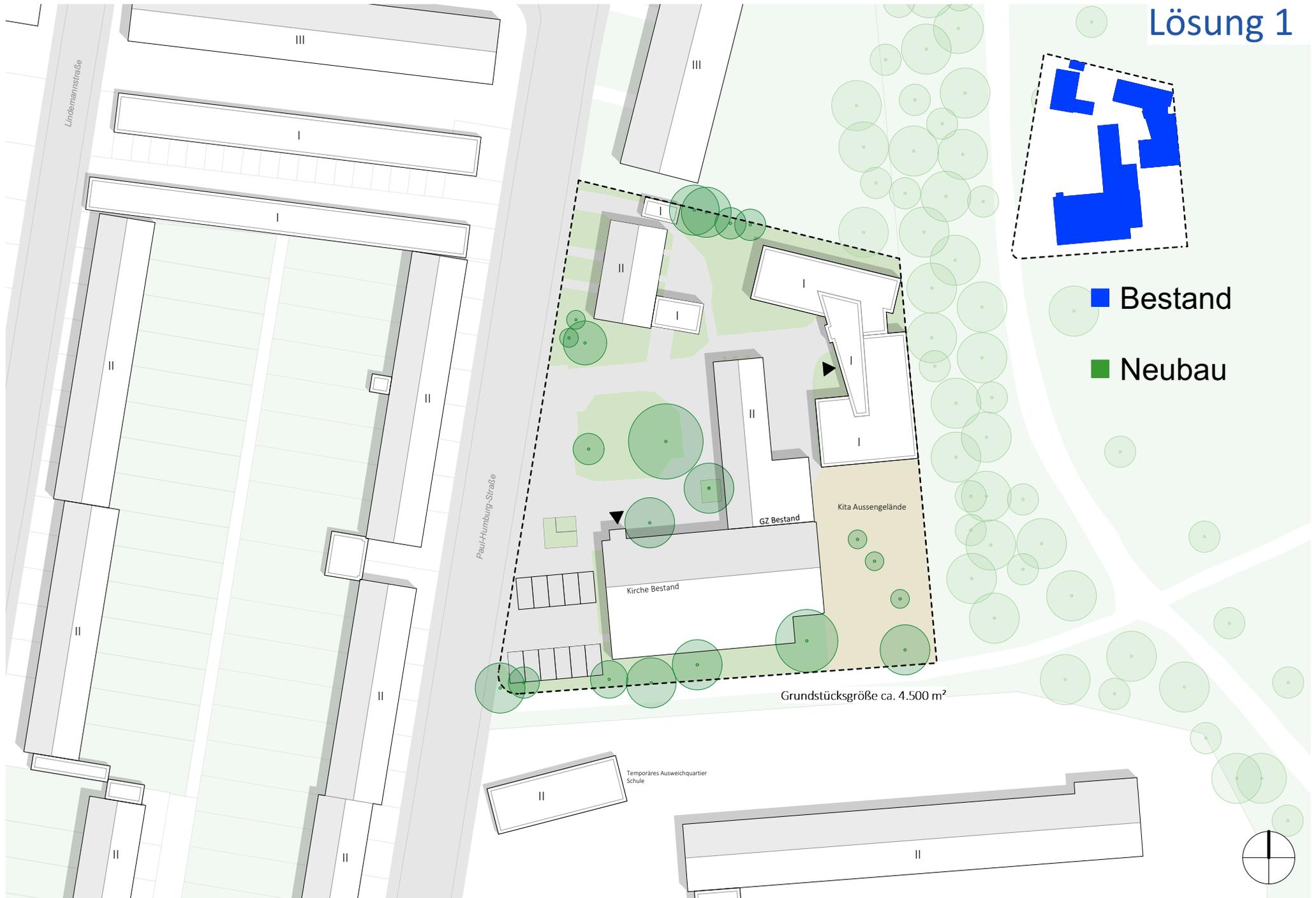
(wenn Ablösevereinbarung
mit EKV möglich)



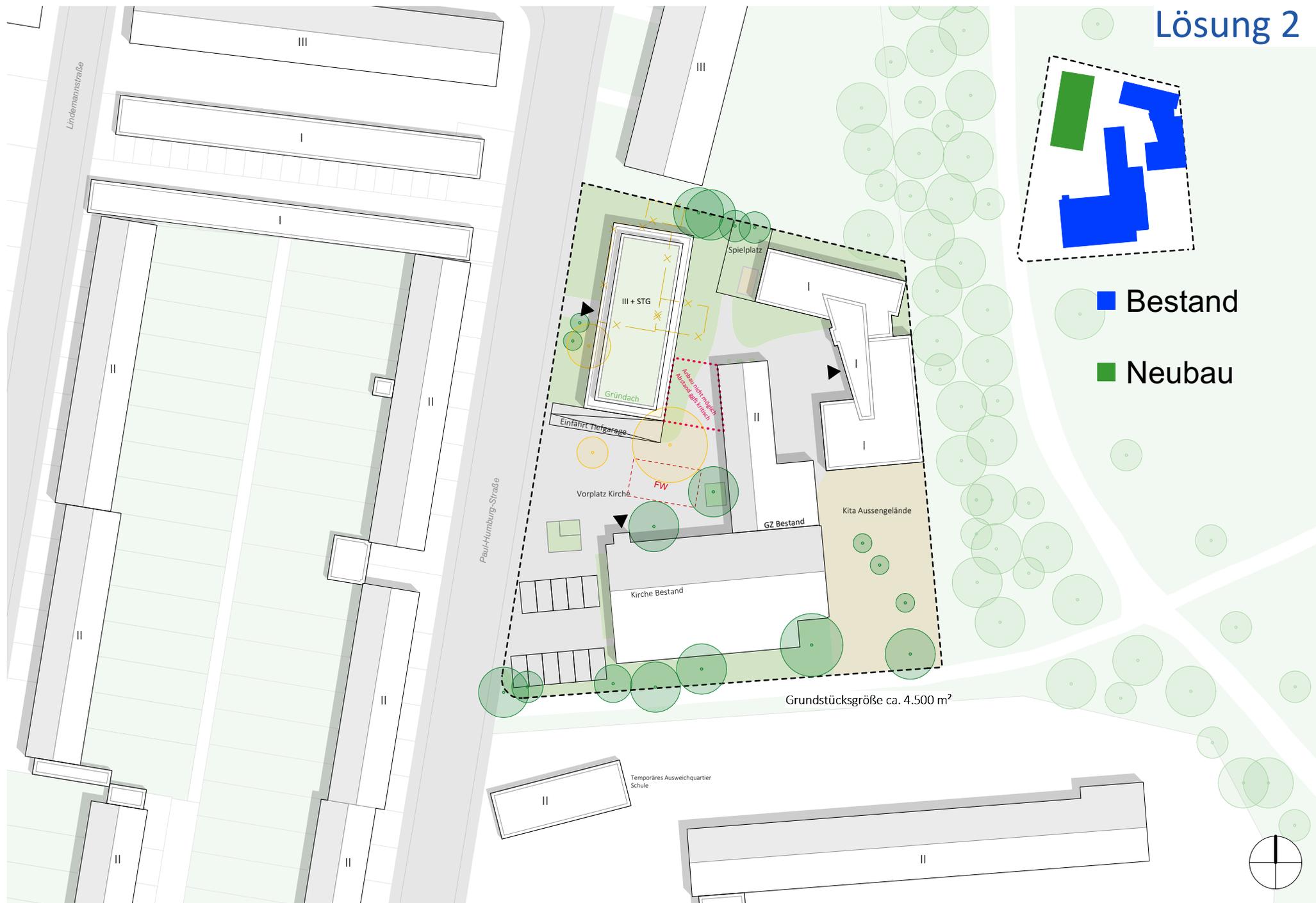
Lösungen 1 - 7



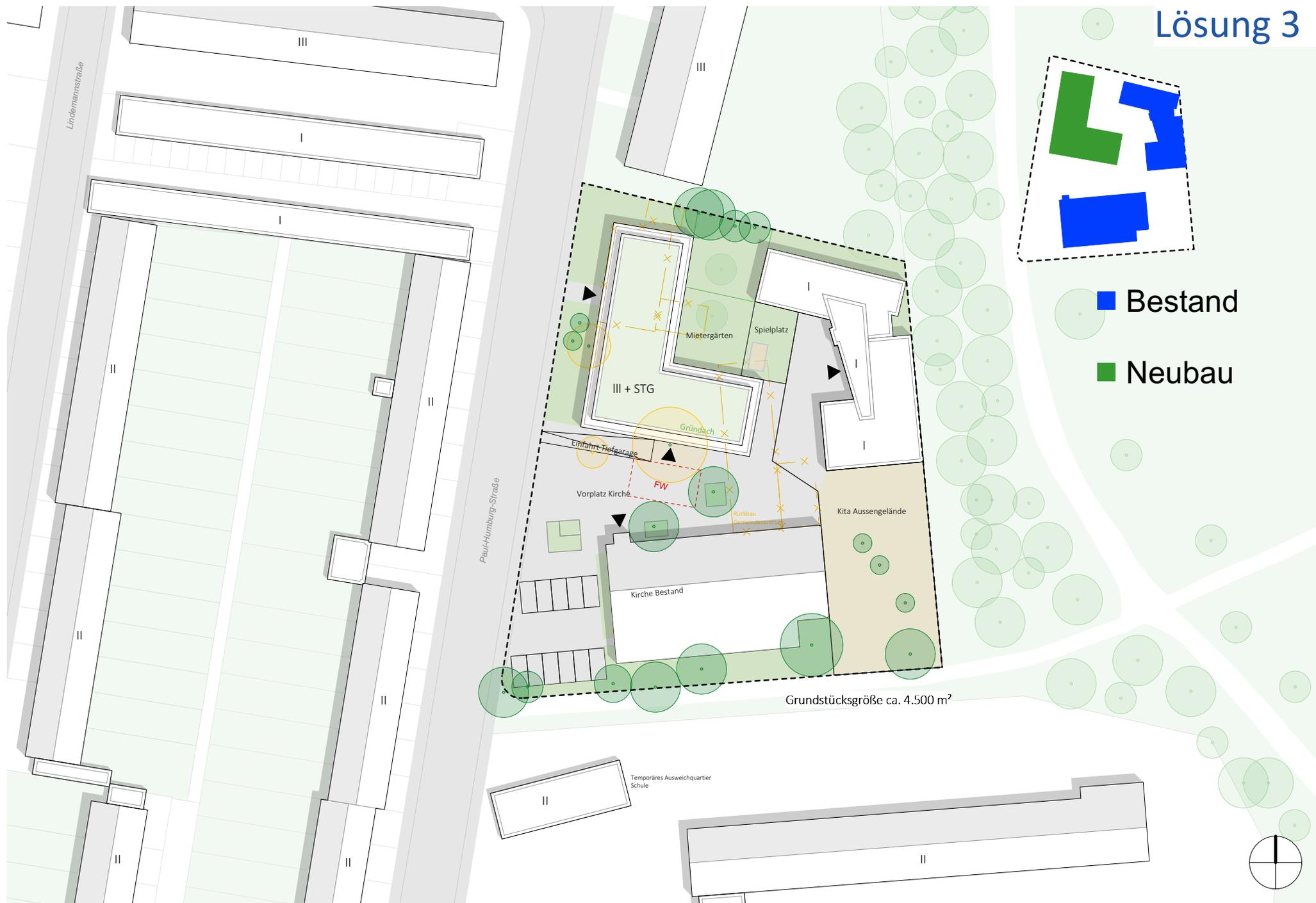
Lösung 1



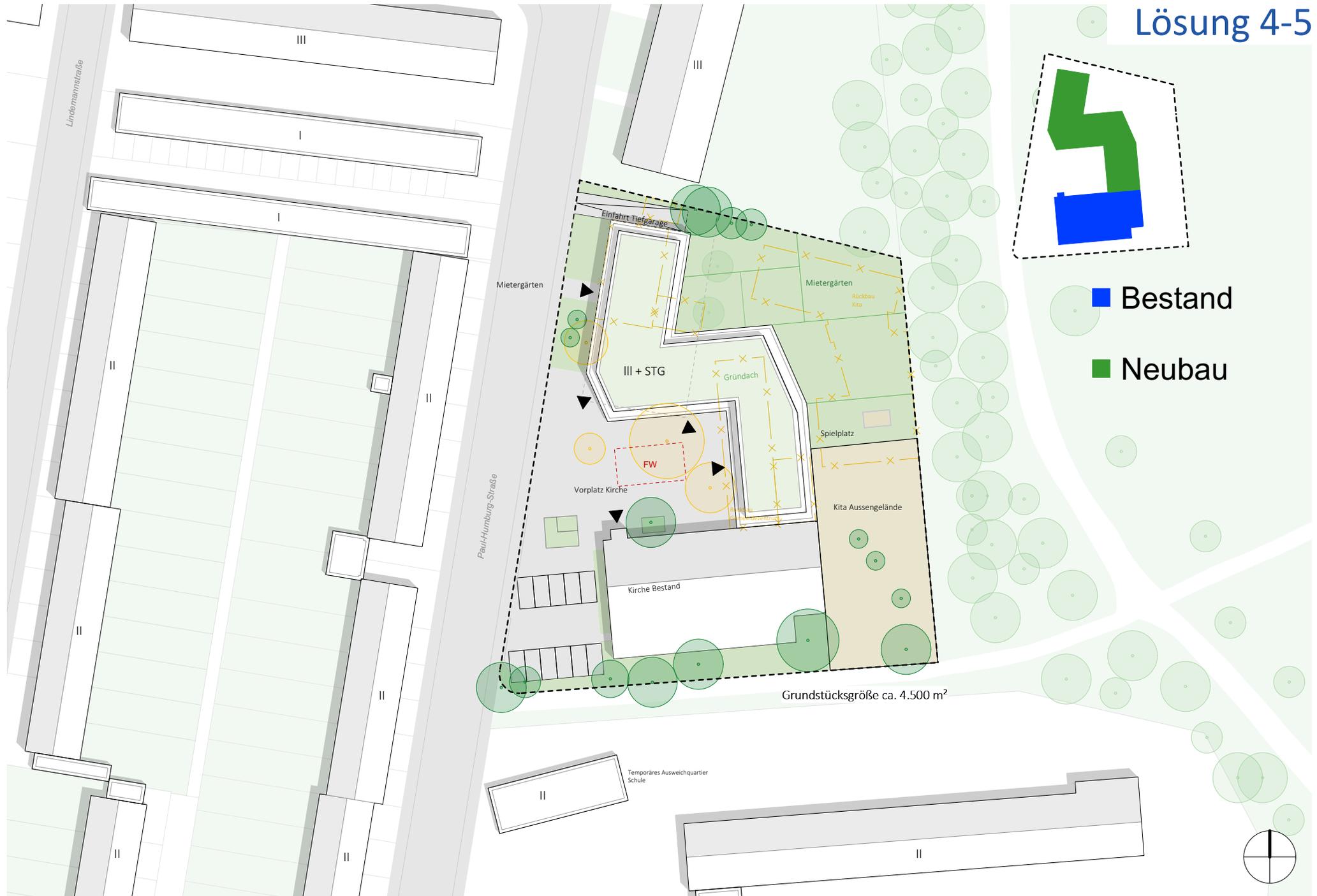
Lösung 2



Lösung 3



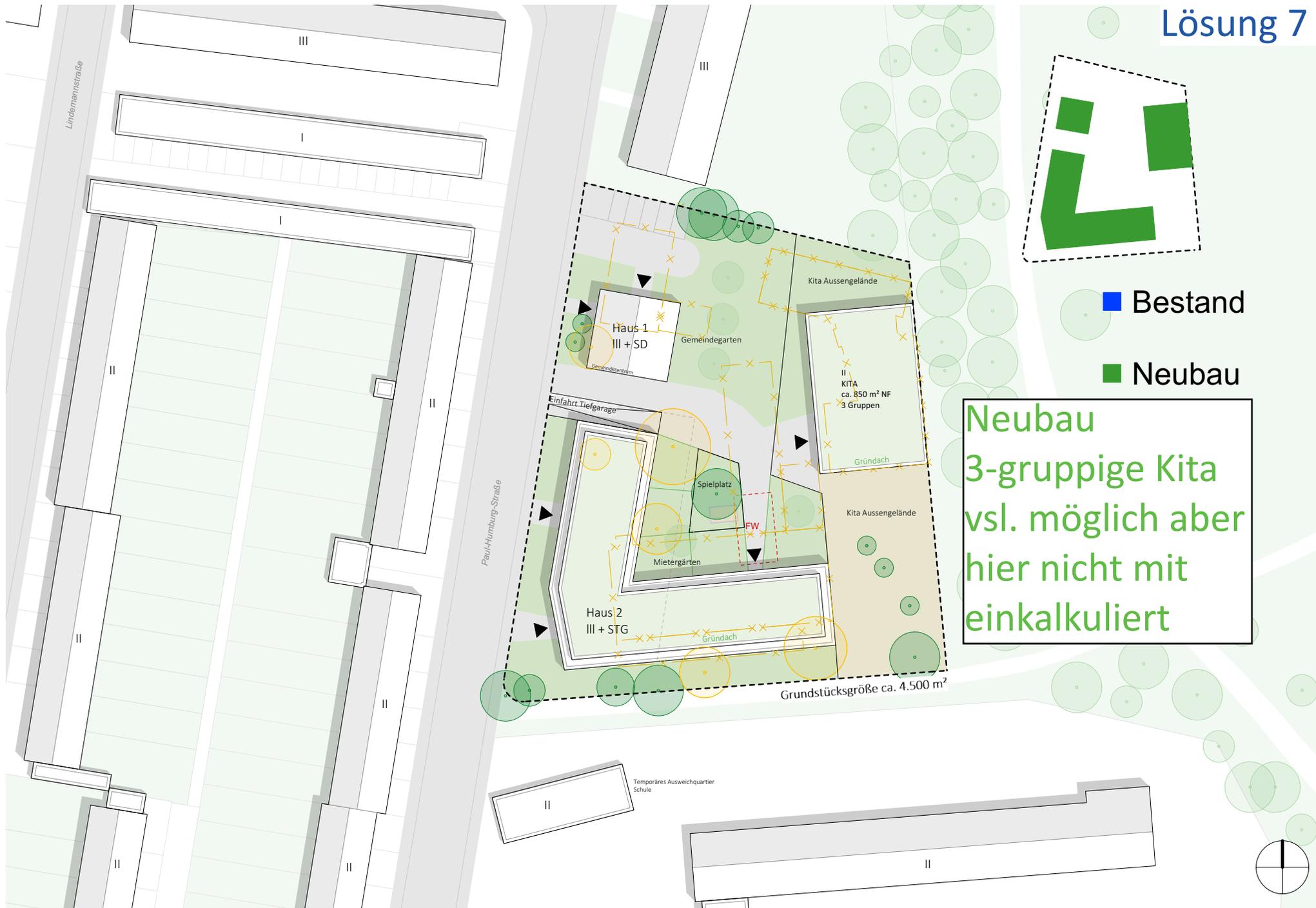
Lösung 4-5



Lösung 6



Lösung 7



Lösung 1

Erhalt und Modernisierung Kirche, Gemeindehaus
und Pfarrhaus, Kita unverändert

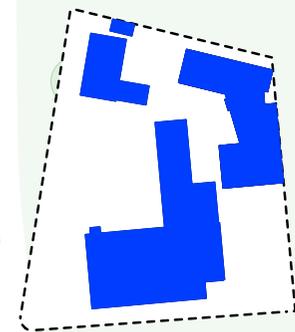


Lösung 1

Erhalt und Modernisierung Kirche,
Gemeindehaus und Pfarrhaus,
Kita unverändert

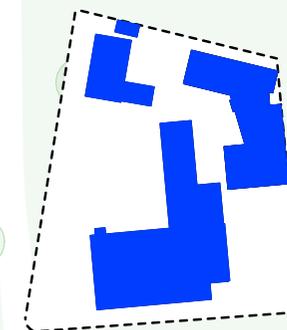


Lösung 1



- Bestand
- Neubau

Lösung 1



- Bestand
- Neubau

Notwendige Maßnahmen:
Energetische Sanierung und
Modernisierung

Notwendige Maßnahmen:
Austausch Heizung wegen
CO2-Neutralität, energetische
Sanierung (Dämmung etc.),
Modernisierung, teilw. Umbau

Notwendige
Maßnahmen:
Keine

Notwendige
Maßnahmen:
Austausch
Heizung wegen
CO2-Neutralität



Lösung 1

Gesamtkosten ca:	3,0 Mio €
Netto-Mieteinnahmen p.a. ca.:	13.000 €
Erbpachteinnahmen p.a.:	<i>entfällt</i>
Fremdmittel ca. (finanziert aus o.g. Einnahmen):	0,3 Mio €
Vorhandenes Eigenkapital ca.:	1,3 Mio €
Zusätzlich notwendiges EK ca.:	1,4 Mio €

Lösung 2

Erhalt und Modernisierung Kirche und
Gemeindehaus, Abbruch Pfarrhaus und Neubau
MFH durch Investor, Kita unverändert

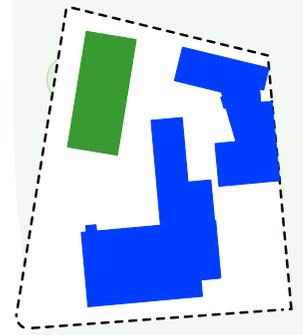


Lösung 2

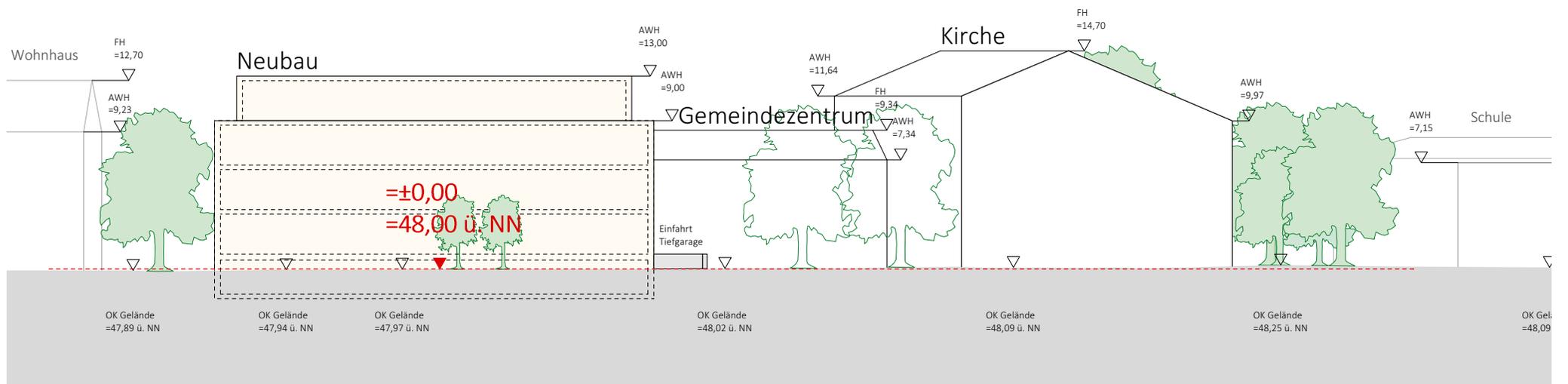
Erhalt und Modernisierung Kirche und Gemeindehaus, Abbruch Pfarrhaus und Neubau MFH durch Investor, Kita unverändert



Lösung 2



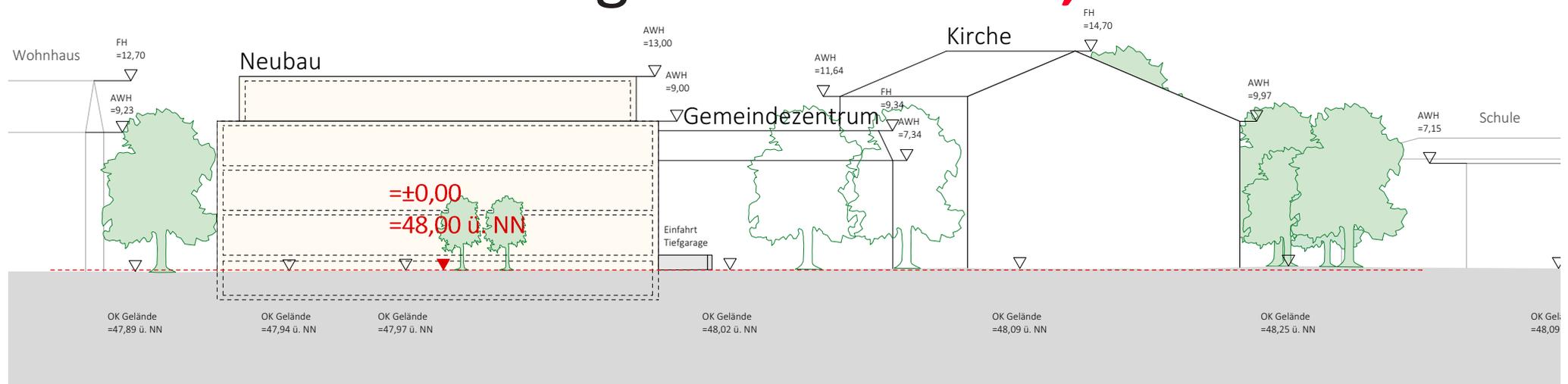
- Bestand
- Neubau



Lösung 2

Lösung 2

Gesamtkosten ca:	2,8 Mio €
Netto-Mieteinnahmen p.a. ca.:	<i>entfällt</i>
Erbpachteinnahmen p.a. ca.:	36.000 €
Fremdmittel ca. (finanziert aus o.g. Einnahmen):	0,6 Mio €
Vorhandenes Eigenkapital ca.:	1,3 Mio €
Zusätzlich notwendiges EK ca.:	0,9 Mio €



Lösung 3

Erhalt und Modernisierung Kirche und teilw. Umbau zu GZ, Abbruch Gemeindehaus und Pfarrhaus, Neubau MFH durch Investor, Kita unverändert

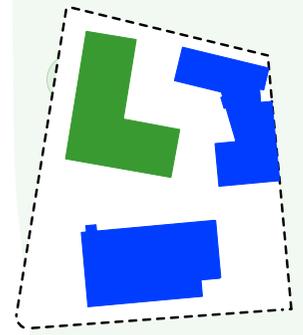


Lösung 3

Erhalt und Modernisierung Kirche
und teilw. Umbau zu GZ, Abbruch
Gemeindehaus und Pfarrhaus,
Neubau MFH durch Investor,
Kita unverändert



Lösung 3

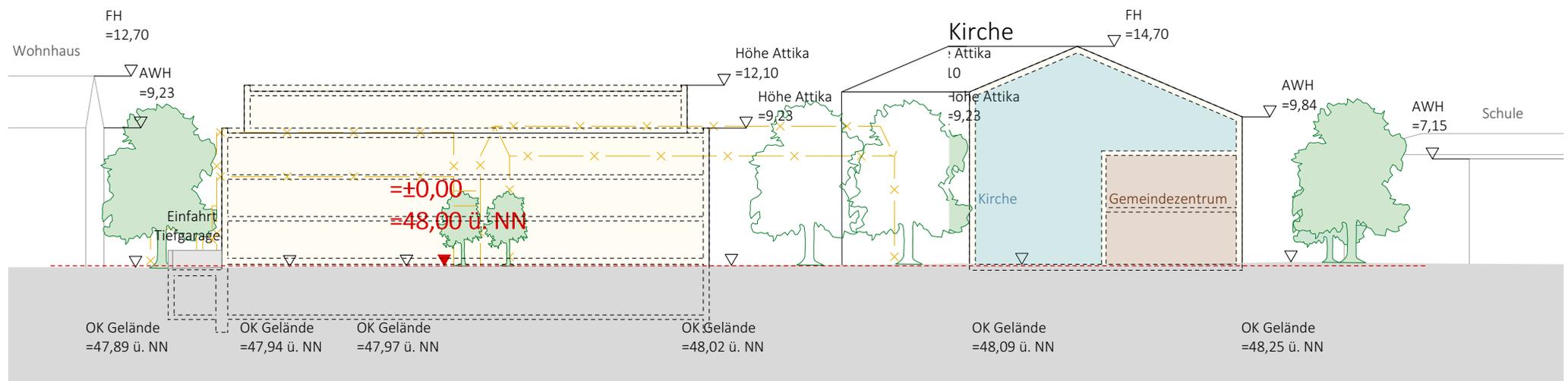


- Bestand
- Neubau

Lösung 3

Lösung 3

Erhalt und Modernisierung Kirche
und teilw. Umbau zu GZ, Abbruch
Gemeindehaus und Pfarrhaus,
Neubau MFH durch Investor,
Kita unverändert



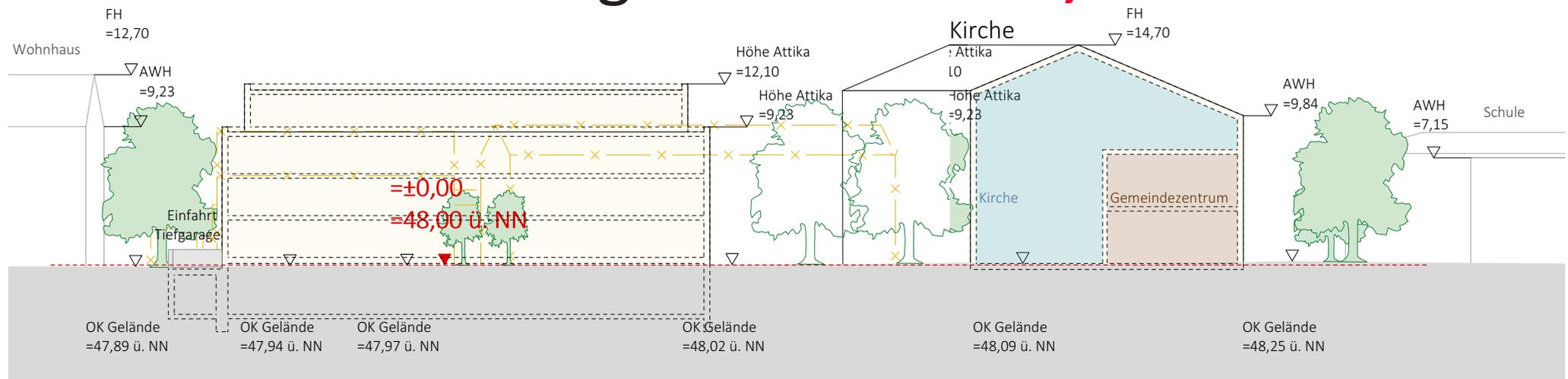


Kita Bethlehemkirche in Hamburg-Eimsbüttel

Lösung 3

Lösung 3

Gesamtkosten ca:	3,2 Mio €
Netto-Mieteinnahmen p.a. ca.:	<i>entfällt</i>
Erbpachteinnahmen p.a. ca.:	56.000 €
Fremdmittel ca. (finanziert aus o.g. Einnahmen):	0,9 Mio €
Vorhandenes Eigenkapital ca.:	1,3 Mio €
Zusätzlich notwendiges EK ca.:	1,0 Mio €



Lösung 4

Erhalt und Modernisierung Kirche und teilw. Umbau zu GZ und Kita, Abbruch Gemeindehaus, Pfarrhaus und Kita, Neubau MFH durch Investor



Lösung 4

Erhalt und Modernisierung Kirche
und teilw. Umbau zu GZ und Kita,
Abbruch Gemeindehaus,
Pfarrhaus und Kita,
Neubau MFH durch Investor



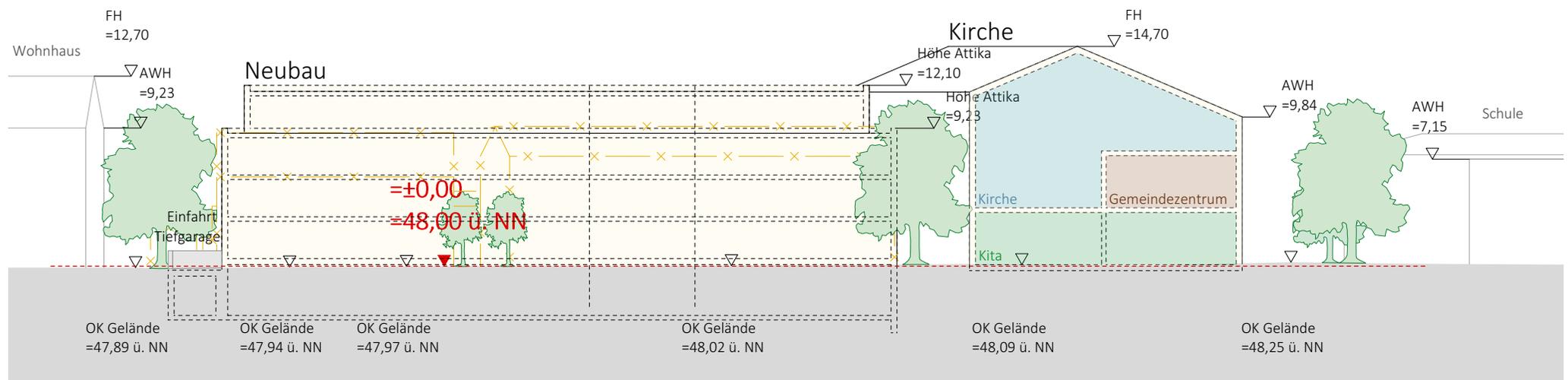
Lösung 4

■ Bestand
■ Neubau

Lösung 4

Lösung 4

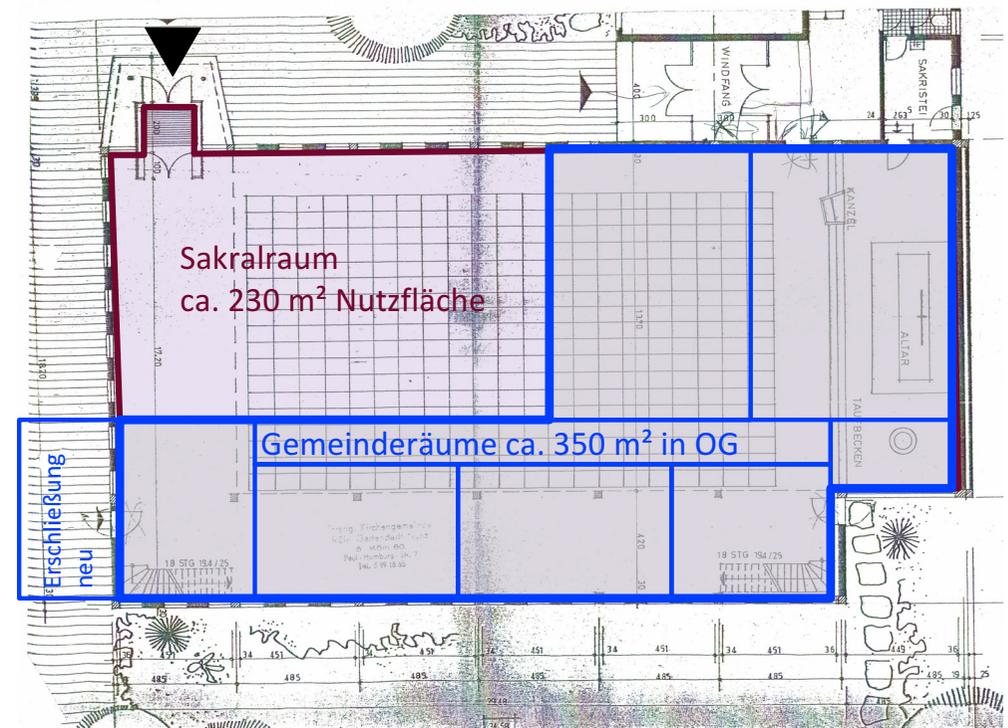
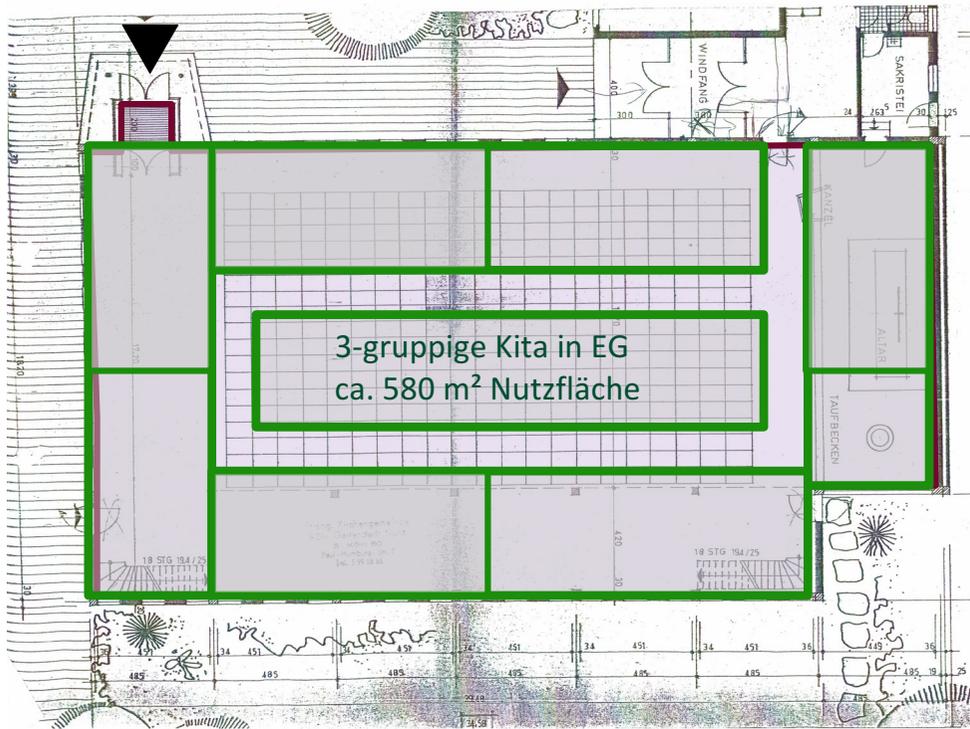
Erhalt und Modernisierung Kirche
und teilw. Umbau zu GZ und Kita,
Abbruch Gemeindehaus,
Pfarrhaus und Kita,
Neubau MFH durch Investor



Lösung 4

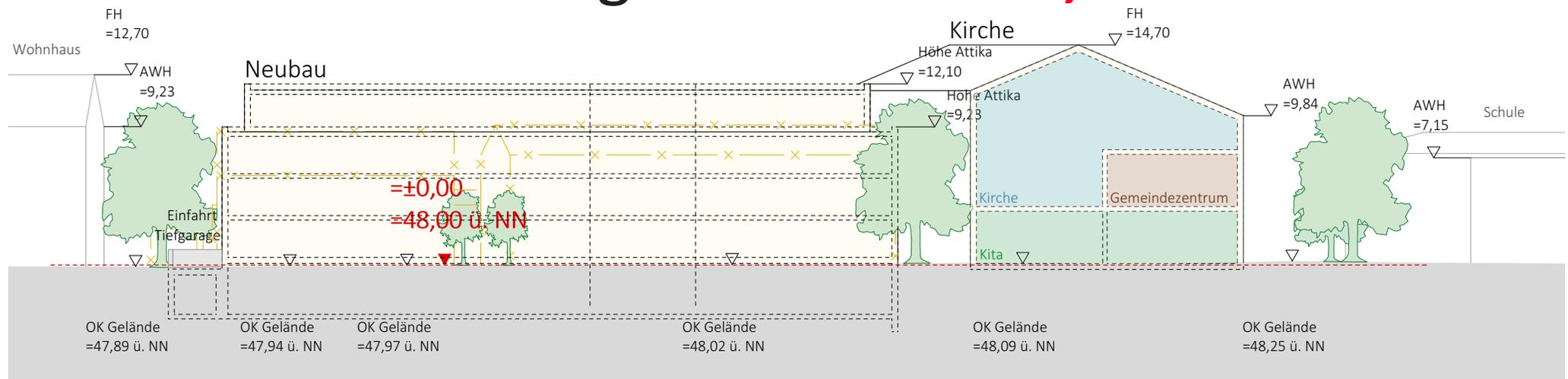
Erhalt und Modernisierung Kirche
und teilw. Umbau zu GZ und Kita,
Abbruch Gemeindehaus,
Pfarrhaus und Kita,
Neubau MFH durch Investor

Lösung 4



Lösung 4

Gesamtkosten ca:	6,4 Mio €
Netto-Mieteinnahmen p.a. ca.:	<i>entfällt</i>
Erbpachteinnahmen p.a. ca.:	96.000 €
Fremdmittel ca. (finanziert aus o.g. Einnahmen):	1,4 Mio €
Annahme öff. Zuschuss Kita ca.:	2,2 Mio €
Vorhandenes Eigenkapital ca.:	1,3 Mio €
Zusätzlich notwendiges EK ca.:	1,5 Mio €



Lösung 5

Erhalt Kirche und vollständig Umbau zu GZ, Kita und Wohnen (Kaltmiete 17€/m²), Abbruch Gemeindehaus, Pfarrhaus und Kita, Neubau MFH durch Investor



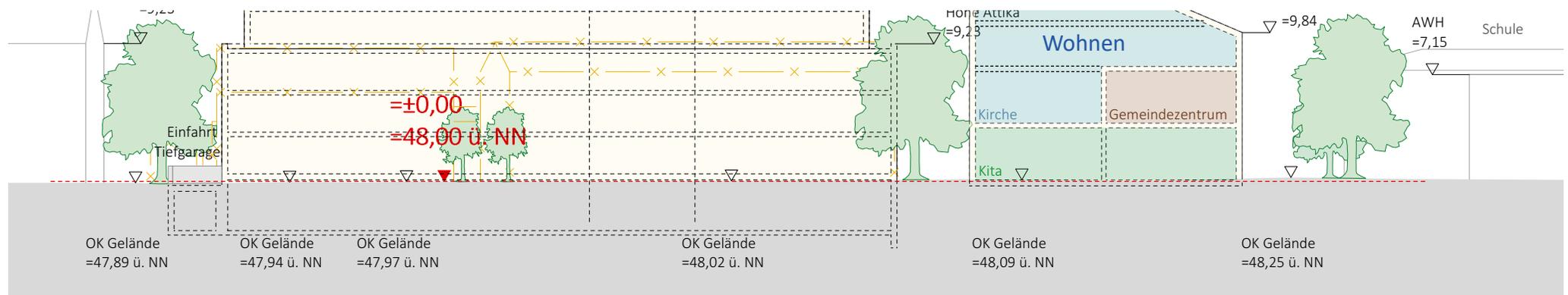
Lösung 5

Erhalt Kirche und vollständig Umbau zu GZ, Kita und Wohnen (Kaltmiete 17€/m²), Abbruch Gemeindehaus, Pfarrhaus und Kita, Neubau MFH durch Investor



Lösung 5

Gesamtkosten ca:	9,2 Mio €
Netto-Mieteinnahmen p.a. ca.:	130.000 €
Erbpachteinnahmen p.a. ca.:	96.000 €
Fremdmittel ca. (finanziert aus o.g. Einnahmen):	4,3 Mio €
Annahme öff. Zuschuss Kita ca.:	2,2 Mio €
Vorhandenes Eigenkapital ca.:	1,3 Mio €
Zusätzlich notwendiges EK ca.:	1,4 Mio €



Beispiel für Umnutzung Kirche zu Wohnen



Lösung 6

Abbruch Kirche, Gemeindehaus und Pfarrhaus,
Neubau Haus 1 GZ+Wohnen (öff. gefördert) durch
Kgde, Neubau Haus 2 MFH durch Investor,
Kita unverändert



Lösung 6

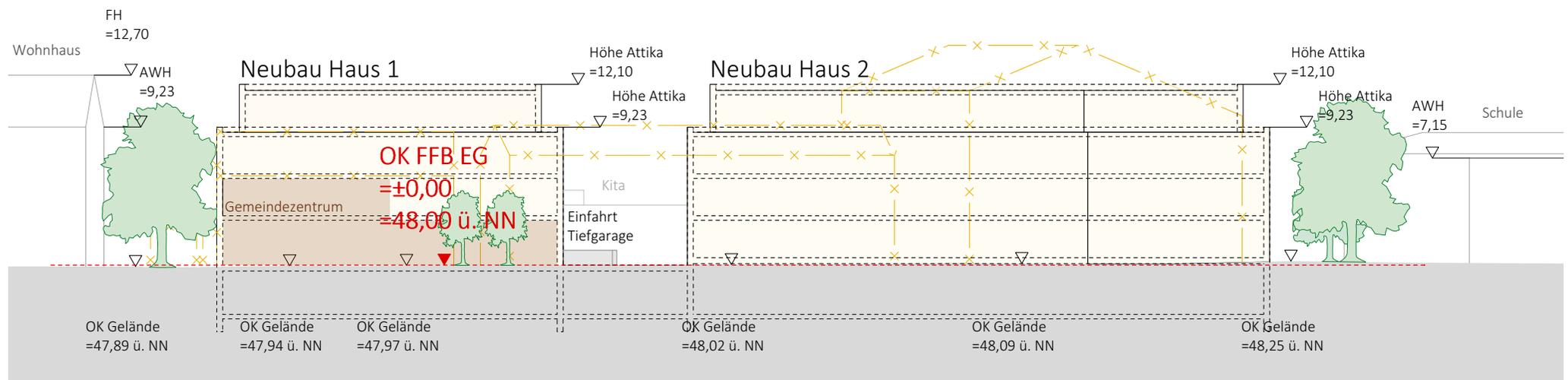
Abbruch Kirche, Gemeindehaus und Pfarrhaus, Neubau Haus 1 GZ+Wohnen (öff. gefördert) durch Kgde, Neubau Haus 2 MFH durch Investor, Kita unverändert



Lösung 6

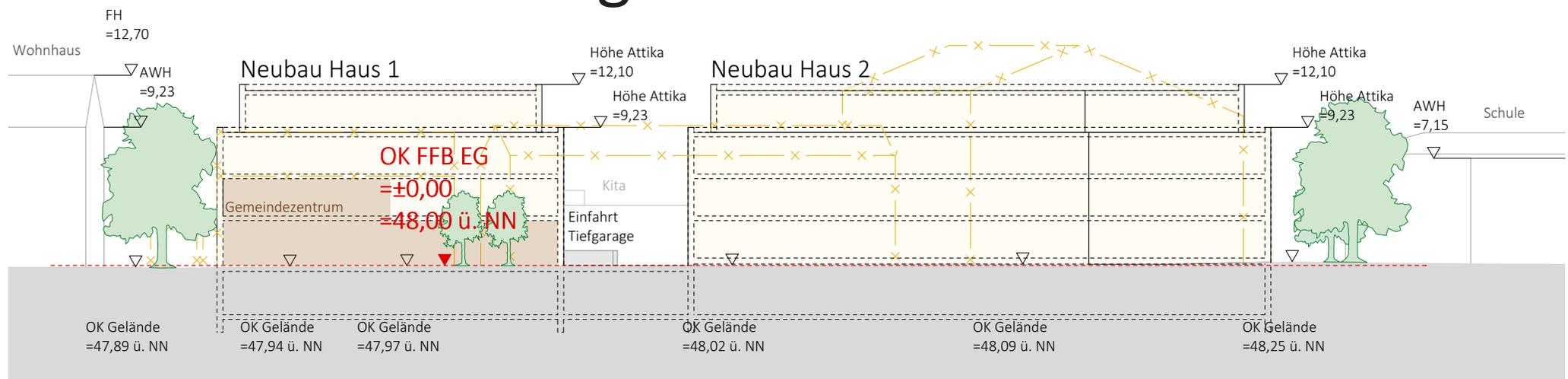
Lösung 6

Abbruch Kirche, Gemeindehaus
und Pfarrhaus, Neubau Haus 1
GZ+Wohnen (öff. gefördert)
durch Kgde, Neubau Haus 2
MFH durch Investor,
Kita unverändert



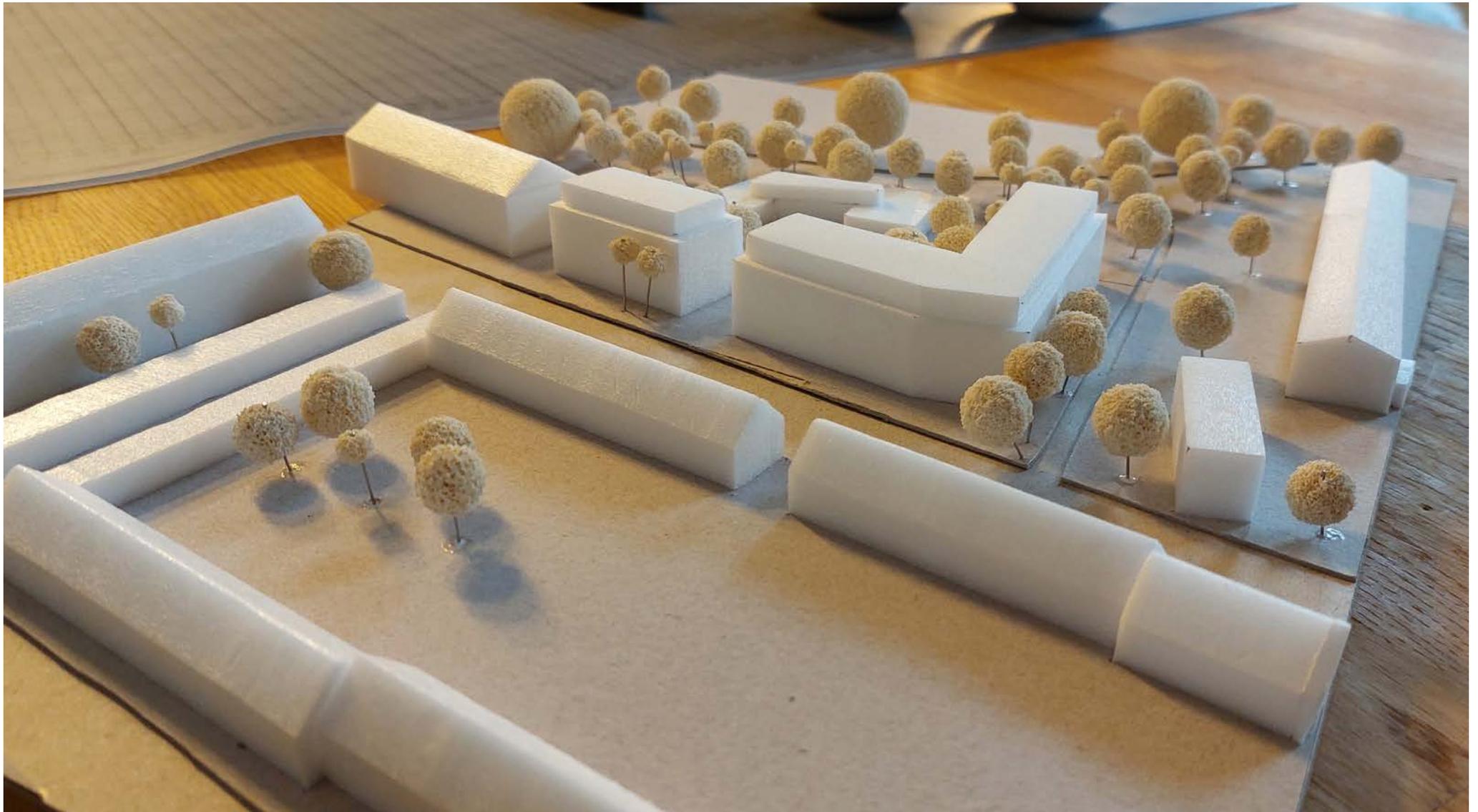
Lösung 6

Gesamtkosten ca:	5,2 Mio €
Netto-Mieteinnahmen p.a. ca.:	32.000 €
Erbpachteinnahmen p.a. ca.:	92.000 €
Fremdmittel ca. (finanziert aus o.g. Einnahmen):	3,9 Mio €
Vorhandenes Eigenkapital ca.:	1,3 Mio €
Zusätzlich notwendiges EK ca.:	0 €

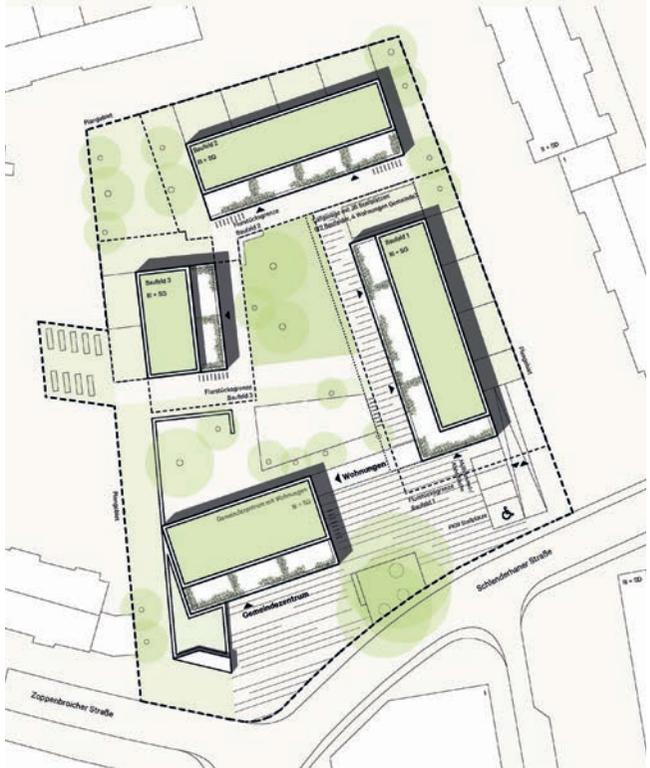




Modellfoto Lösung 6



Beispiel Standortentwicklung in Niehl



Lösung 7

Abbruch Kirche, Gemeindehaus und Pfarrhaus,
Neubau Haus 1 GZ (ohne Wohnen) durch Kgde,
Neubau Haus 2 MFH durch Investor



Lösung 7

Abbruch Kirche, Gemeindehaus
und Pfarrhaus,
Neubau Haus 1 GZ
(ohne Wohnen) durch Kgde,
Neubau Haus 2 MFH
durch Investor

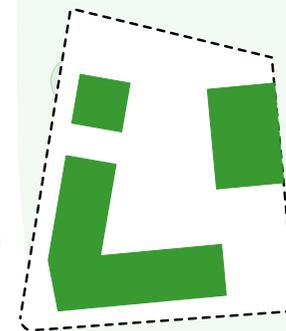


Lösung 7

Abbruch Kirche, Gemeindehaus
und Pfarrhaus,
Neubau Haus 1 GZ
(ohne Wohnen) durch Kgde,
Neubau Haus 2 MFH
durch Investor



Lösung 7

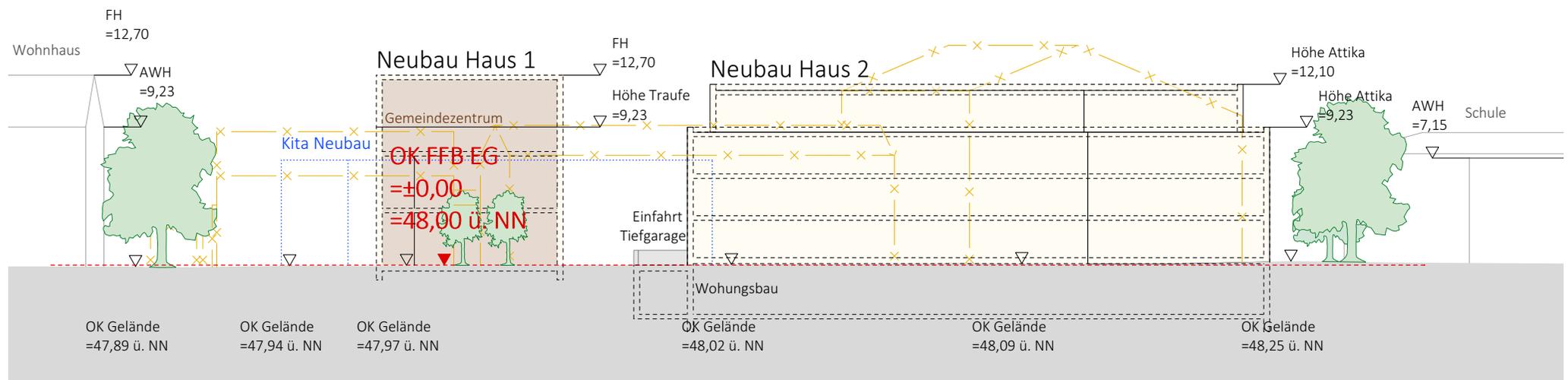


Neubau
3-gruppige Kita
vsl. möglich aber
hier nicht mit
einkalkuliert

Lösung 7

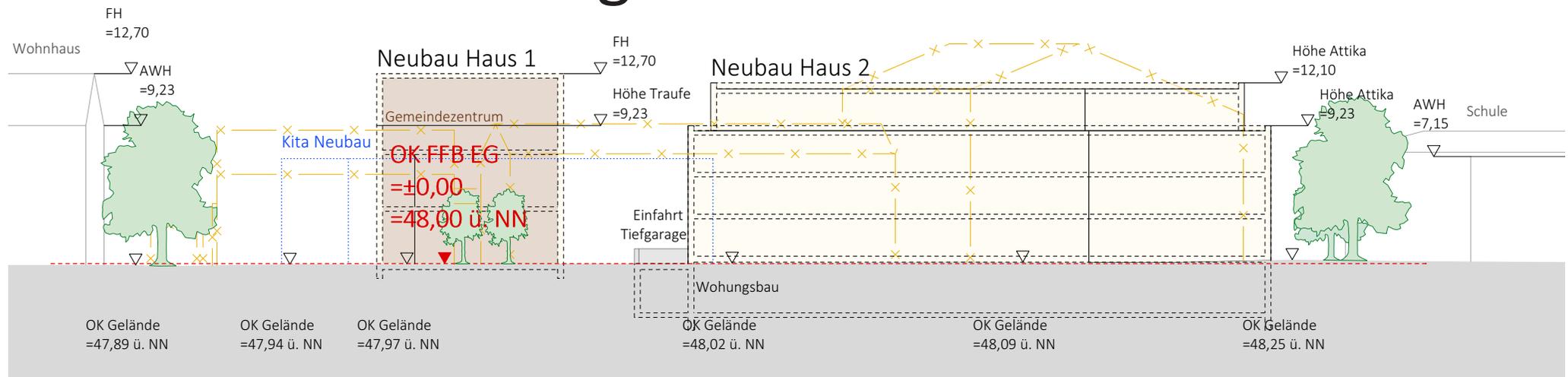
Lösung 7

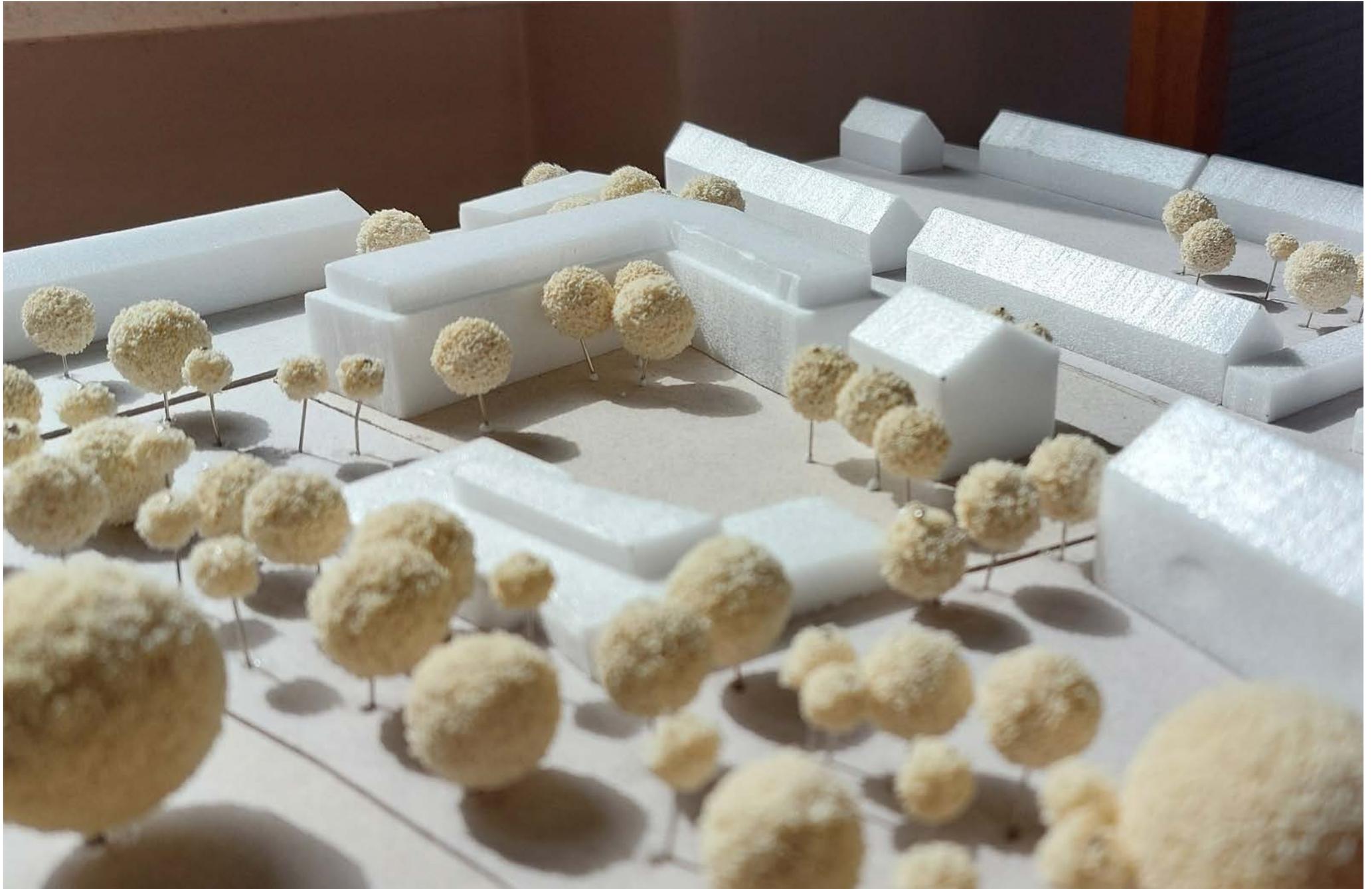
Abbruch Kirche, Gemeindehaus
und Pfarrhaus,
Neubau Haus 1 GZ
(ohne Wohnen) durch Kgde,
Neubau Haus 2 MFH
durch Investor



Lösung 7

Gesamtkosten ca:	2,8 Mio €
Netto-Mieteinnahmen p.a. ca.:	<i>entfällt</i>
Erbpachteinnahmen p.a. ca.:	96.000 €
Fremdmittel ca. (finanziert aus o.g. Einnahmen):	1,5 Mio €
Vorhandenes Eigenkapital ca.:	1,3 Mio €
Zusätzlich notwendiges EK ca.:	0 €







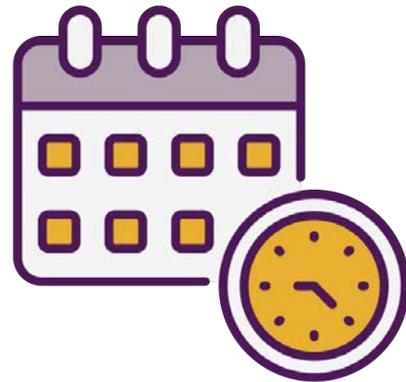
Zusammenfassung Lösungen 1 - 7



Lösungen 1 - 7

	Beschreibung	Gesamtkosten ca.	vsl. vorhandenes Eigenkapital ca.	p.a. Mieteinnahmen abzgl. Kosten ca.	p.a. Erbpachteinnahmen ca.	vsl. <u>zusätzlich</u> notwendiges Eigenkapital ca.
1	Erhalt und Modernisierung Kirche, Gemeindehaus und Pfarrhaus, Kita unverändert	2.971.540 €	1.300.000 €	12.929 €	- €	- 1.400.000 €
2	Erhalt und Modernisierung Kirche und Gemeindehaus, Abbruch Pfarrhaus und Neubau MFH durch Investor, Kita unverändert	2.759.900 €	1.300.000 €	- €	36.000 €	- 900.000 €
3	Erhalt und Modernisierung Kirche und teilw. Umbau zu GZ, Abbruch Gemeindehaus und Pfarrhaus, Neubau MFH durch Investor, Kita unverändert	3.204.630 €	1.300.000 €	- €	56.000 €	- 1.000.000 €
4	Erhalt und Modernisierung Kirche und teilw. Umbau zu GZ und Kita, Abbruch Gemeindehaus, Pfarrhaus und Kita, Neubau MFH durch Investor	6.413.550 €	1.300.000 €	- €	96.000 €	- 1.500.000 €
5	Erhalt Kirche und vollständig Umbau zu GZ, Kita und Wohnen (Kaltmiete 17€/m²), Abbruch Gemeindehaus, Pfarrhaus und Kita, Neubau MFH durch Investor	9.184.890 €	1.300.000 €	128.612 €	96.000 €	- 1.400.000 €
6	Abbruch Kirche, Gemeindehaus und Pfarrhaus, Neubau Haus 1 GZ+Wohnen (öff. gefördert) durch Kgde, Neubau Haus 2 MFH durch Investor	5.248.100 €	1.300.000 €	32.084 €	96.000 €	- €
7	Abbruch Kirche, Gemeindehaus und Pfarrhaus Neubau Haus 1 GZ durch Kgde, Neubau Haus 2 MFH durch Investor	2.817.100 €	1.300.000 €	- €	96.000 €	- €

Rahmenterminplan



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!