



PROPSTEIPFARREI  
**ST. LUDGERUS**  
ESSEN-WERDEN

# Domstuben

Pfarreiversammlung

24. März 2021

# Ziele der Projektentwicklung

---

**Hauptziel** der Entwicklung der Domstuben am Standort St. Ludgerus ist die **Umgestaltung zu einem angemessenen Zentrum** für Gemeinde, Pfarrei, PilgerInnen, behinderte Menschen und den Stadtteil.

## **Mussziele:**

- Es sind angemessene Räumlichkeiten für Aktivitäten der Gemeinde und Pfarrei vorhanden.
- Es sind gastronomische Angebote für BesucherInnen vorhanden.
- Es sind gastfreundliche Räume für PilgerInnen vorhanden

## **Sollziele:**

- Ein Sozialprojekt ist vorhanden.

## **Kannziele:**

- Alternativ sind angemessene Räumlichkeiten für Aktivitäten der Gemeinde an der Luciuskirche vorhanden. (Sofern die favorisierte Lösung nicht zum Tragen kommt.)

# Ziele der Darstellung

- Überblick über die Aktivitäten der Projektgruppe
- Darstellung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen
- Erörterung des weiteren Vorgehens



# Zeitliche Abfolge

...  
2019

- Erstkontakt mit Franz Sales Haus (FSH) als Partner für soziales Projekt i.V.m Domstuben
- Erstellung des Votums
- Kündigung des Pachtvertrags im März durch Pfarrei mit Wirkung zum Jahresende
- Mai: Gründung der Projektgruppe und Aufnahme der Tätigkeit
- Dezember: Letter of Intent (Absichtserklärung) mit FSH

2020

- Räumung Domstuben Ende Januar
- Erstaufnahme Sanierungsbedarf und Kostenschätzung; in der Folge stetig steigende Baukostenindikationen; Feststellung umfassenden Kernsanierungsbedarfs
- Prüfung von Alternativen und Einsparmöglichkeiten bei Sanierungskosten
- Wiederholte Rückkopplung mit Betriebsmodell („Business Plan“) des FSH und Feststellung einer strukturellen „Finanzierungslücke“
- Einbindung von Finanzexperten des Generalvikariats
- Prüfung der Alternative „Neubau“; Schärfung der pastoralen Anforderungen an die Nutzung

2021

- Gespräch mit FSH über „Hotelerfordernis“
- *Heutige Klausurtagung*

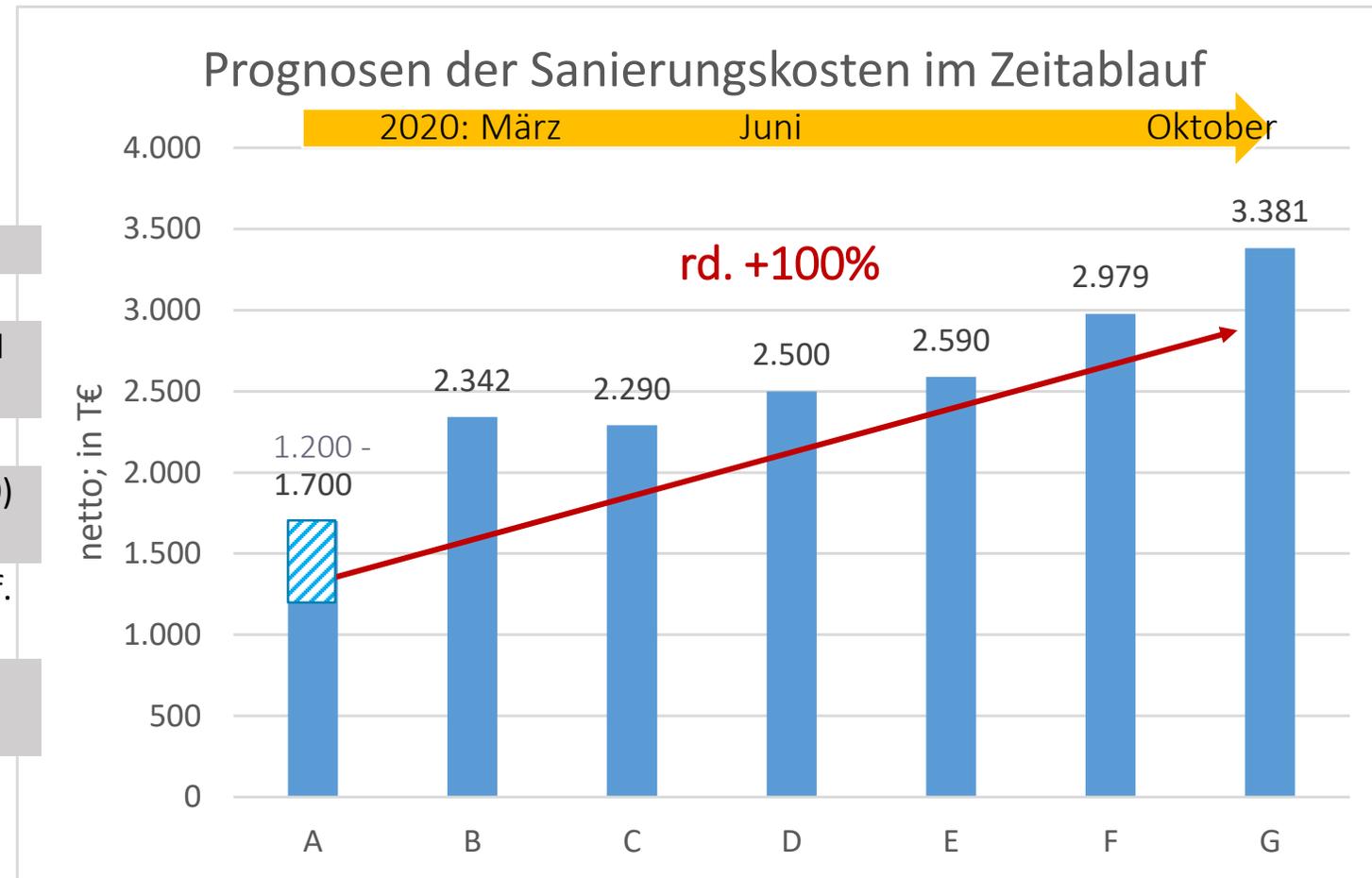
# Eckpunkte des mit FSH erörterten Konzepts

---

- Kernpunkte der Arbeitsgruppe mit Blick auf das Votum
  - *Singulär durch Pfarrei zu nutzender Mehrzweckraum*
  - *Abgestimmter Zugriff auf den Saal als zusätzliche Räumlichkeit*
  - *Soziales Projekt im Herzen der Pfarrei*
  - *Barrierefreies Gebäude*
  
- Kernpunkte FSH
  - *Kombinierter Gastronomie- und Hotelbetrieb mit 12 Zimmern*
  - *Mindestens barrierefreie Räume einschl. Einbau eines Aufzugs*
  - *Nach Möglichkeit Erhalt der Kegelbahn*

# Sanierungsbedarf und -kosten sind mit fortschreitender Analyse kontinuierlich gestiegen

- A - Unverbindliche Schätzungen Votum/2019
- B - Architekten Brüning/Rein (März 2020)
- C - Architekten Brüning/Rein mit Einsparungen (April 2020)
- D - Überarbeitung Mai 2020 (Günstiger Fall)
- E - gemeinsame Kostenschätzung mit FSH (Juni 2020)
- F - gemeinsame Kostenschätzung mit FSH inkl. 15% f. Unvorhergesehenes (Juni 2020)
- G - gemeinsame Kostenschätzung mit FSH und Berücksichtigung Haustechnik (Okt 2020)



# Finanzierungsdarstellung am Beispiel des Planungsstands Oktober 2020 (1/2)

## Annahmen

Bausumme (netto)	3.381.415 €
Bausumme (brutto)	3.381.415 €
Fördermittel	300.000 €
Sonstige Zuschüsse	0 €
Eigenkapital	50.000 €
Finanzierungsbedarf	3.031.415 €
Laufzeit	20 Jahre
Zinssatz	1,25%
Tilgungsrate	5,0%
Tilgungsrate p.a.	151.571 €
Tilgungsrate p.M.	12.631 €
Nettogrundfläche (NGF)	1.130 m <sup>2</sup>
NGF o. Gemeindesaal	1.085 m <sup>2</sup>

Saal zur vorrangigen gemeindlichen Nutzung

## Ergebnisse

### *Ratendarlehen*

Tilgungsrate jährlich	151.571 €
Tilgungsrate monatlich	12.631 €
Zinsaufwand kum. Laufzeit	397.873 €
Mittelwert Zinsaufwand jährlich	19.894 €
Mittelwert Zinsaufwand monatlich	1.658 €
<b>Kapitaldienst (Zins + Tilgung) monatlich</b>	<b>14.289 €</b>
<b>Kapitaldienst monatlich je m<sup>2</sup> NGF</b>	<b>12,64 €/m<sup>2</sup></b>

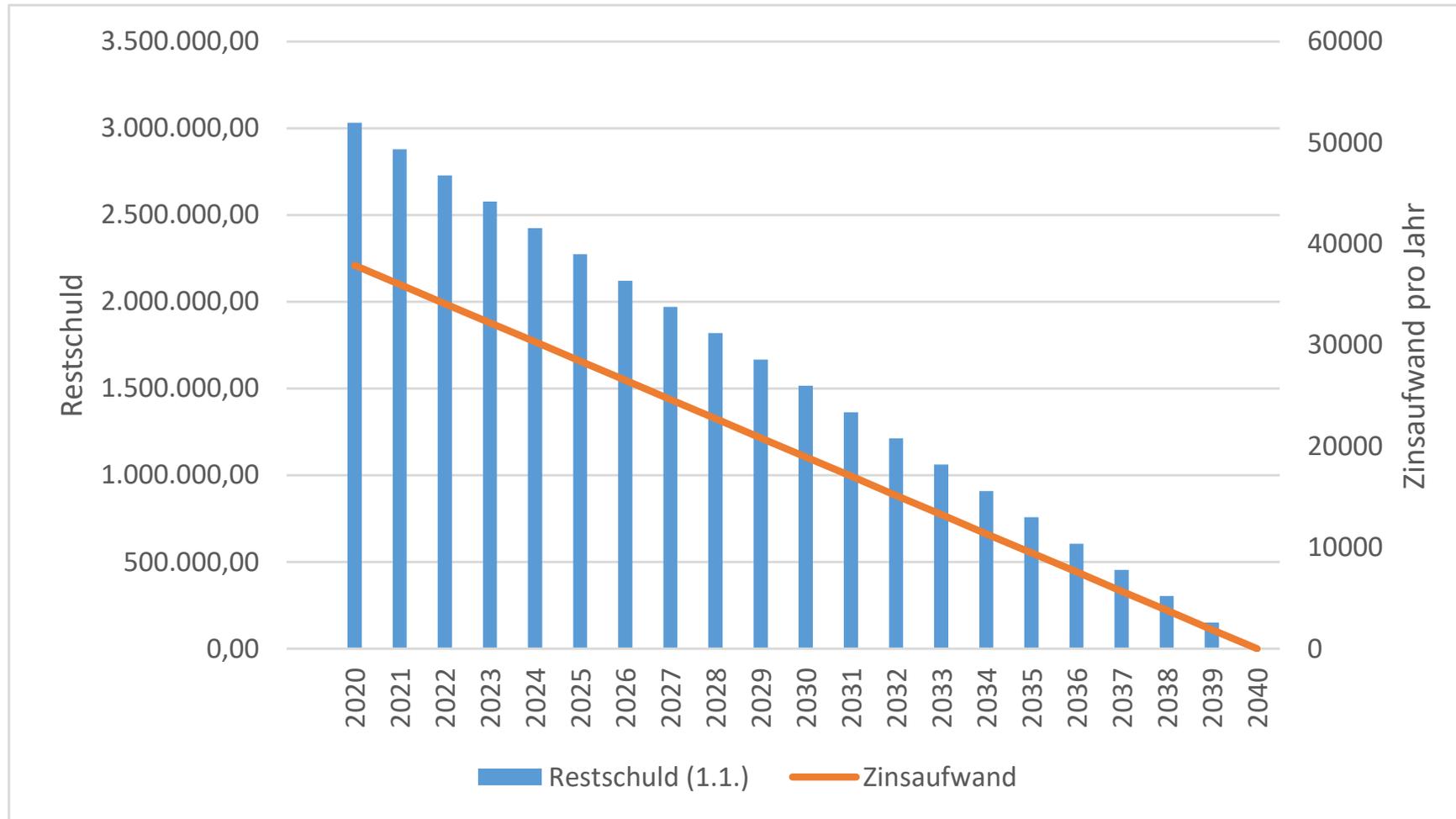
### *Annuität*

Annuitätischer Kapitaldienst monatlich	14.177 €
<b>Annuitätischer Kapitaldienst monatlich</b>	<b>12,55 €/m<sup>2</sup></b>

Info Restschuld nach 20 Jahren (Ratendarlehen)	0 €
--	-----

44,658 m<sup>2</sup>

# Finanzierungsdarstellung am Beispiel des Planungsstands Oktober 2020 (2/2)



# Ableitung einer die Kosten und den Kapitaldienst deckenden Zielpacht

		pro Jahr	pro Monat	je m <sup>2</sup> und Monat	Kommentar
(1)	Finanzierung /Kapitaldienst	171.464	14.289	12,64	
(2)	Rücklagenbildung	18.000	1.500	1,33	Pauschal 1.500 € pro Monat
(3)	Betriebskosten Gebäude <sup>1)</sup>	9.479	790	0,70	Istkosten 2019
(4)	Betriebskosten Sicherheitsaufschlag	2.400	200	0,18	Pauschal / Schätzung
(1) bis (4)	Zwischensumme	201.344	16.779	14,85	
(4)	Anteil Gemeinde	7.957	663	14,85	44,66 m <sup>2</sup>
<b>(5)</b>	<b>Anteil FSH</b>	<b>193.387</b>	<b>16.116</b>	<b>14,85</b>	

1) Status Quo



Keine Schnittmenge!

Angebot FSH

60.000



Baukosten dürften maximal 926 T€ betragen!

Verhandlung mit FSH  
„Belastungsgrenze“

100.000



Baukosten dürften maximal 1.662 T€ betragen!

# Zwischenfazit

---

- Der Sanierungsbedarf und die dafür geschätzten Kosten lassen auf Basis des bisher mit dem FSH erörterten Konzepts keine tragfähige Überschneidung zu.
- Bei einer Streckung des Tilgungszeitraums auf 50 bis 60 Jahre (!) ergäbe sich eine theoretische Schnittmenge, aber wie realistisch ist das?
  - *Bausubstanz bleibt trotz Sanierung „alt“; Raumzuschnitt ebenso*
  - *Bildung von Rücklagen und Reinvestitionsbedarf?*
- Eine Sanierung im Bestand ist wirtschaftlich nicht sinnvoll.
- Aktuell: Prüfung Neubau bei stärkerer Gewichtung der pastoralen Bedürfnisse der Pfarrei im Sinne des Votums.