



-lich Willkommen!

**Vom hohen Norden
in den östlichsten
Zipfel Deutschlands**

Urlaub im Pfarrhaus!? – Erhaltung kirchlicher Bestandsimmobilien durch Umnutzung in Sachsens und Schleswig-Holsteins ländlichem Raum



Dorothe Ehlig

**Referentin für Fördermittel und Fundraising
Evangelisch-Lutherische Landeskirche Sachsens**

Anke Jensen

**Referentin für Fundraising und Fördermittelberatung
Evangelisch-Lutherische Kirche in Norddeutschland
(Nordkirche)**

Die Idee

- Leerstehende bzw. kaum genutzte Pfarrhäuser / Pastorate (norddeutsch) (im ländlichen Raum)
- Sinnvolle Nachnutzung durch Umnutzung
- Emotionaler Wert: Wiederbelebung der Dorfkerne ländlicher Regionen

Urlaub im Pfarrhaus / Pastorat

- Schaffung eines innovativen und nachhaltigen touristischen Angebotes unter Nutzung (teilweise) leerstehender kirchlicher Gebäude
- Das Projekt trägt zur Bewahrung des Kulturerbes bei und stärkt den ländlichen Raum.



Die Entstehung

- Mischnutzung
- Entlastung der Kirchengemeinden
- Regionale Wertschöpfung
- Nischenpositionierung
- Vorhandenes touristisches Angebot ausbauen bzw. dieses identifizieren
- Trends

Zielgruppen

Marketing-Zielgruppe

- Paare und befreundete Paare
- Empty Nesters („Empty Nest“ – Kinder verlassen das Elternhaus) bzw. Best-Agers

Tatsächliche Zielgruppe

- Paare 30%
- Familien 18%
- Singles 6%
- Gruppen 8%



Vorteile Nutzung

Gesellschaft Bevölkerung

- Schaffung Arbeitsplätze
- Wertschöpfung im Ort/Region
- Belebung des Ortskerns
- Öffnung Versammlungsräume für die Dorfgemeinschaft / Region
- Erhaltung des identitätsstiftenden Ortsbildes/Ortskerns
- Erhaltung des kulturellen Erbes

Kirchengemeinden

- Teilweise Entlastung bei den Betriebskosten
- Teilweise Entlastung bei Investition & Instandhaltung
- Erhalt bzw. Schaffung Kirchlicher Räumlichkeiten
- Belebung des Hauses
- Besitzsicherung (Eigentum/ Instandhaltung)
- Nachhaltiger Umgang mit Ressourcen

Was ist dazu nötig?

- Mitarbeit Kirchenkreise/Bauabteilungen
- Mutige Kirchengemeinden
- Kooperation mit der kommunalen Gemeinde
- Finanzen
- Projektmanagement zur Umsetzung und
- Vermarktung und Öffentlichkeitsarbeit

Konkrete Umsetzung des Projektes



Der Himmel hat den Menschen
drei Dinge gegeben: Die Hoffnung,
den *Schlaf* und das Lachen.
Immanuel Kant

Heaven has given human beings three things to
balance the odds of life: hope, sleep, and laughter.

Ziel(e)

- Finden eines geeigneten Objektes in den verschiedenen Regionen
- Gemeinsames Marketingkonzept
- Geeignete Organisationsstruktur bzw. Definition von Kooperationsrichtlinien

Projekte aus Schleswig-Holstein:

Pastorat Oldenswort



Pastorat Brodesby



Kooperation von 2 Aktiv-Regionen (LAGs) in Schleswig-Holstein



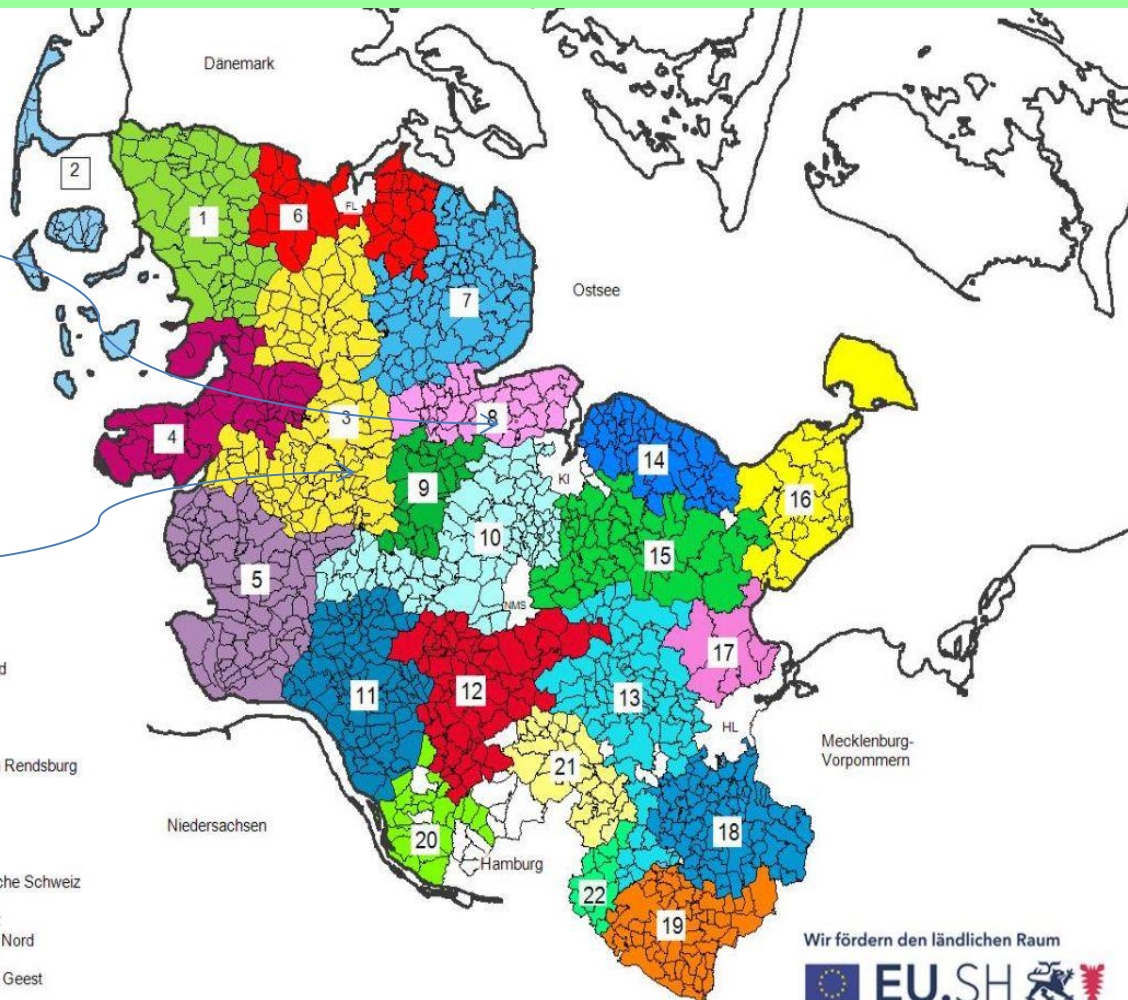
**AktivRegion
Schleswig-Holstein**



**Flusslandschaft
Eider - Treene - Sorge**

Helgoland zu 2

- 1 Nordfriesland Nord
- 2 Uthlande
- 3 Eider-Treene-Sorge
- 4 Südliches Nordfriesland
- 5 Dithmarschen
- 6 Mitte des Nordens
- 7 Schlei-Ostsee
- 8 Eckernförder Bucht
- 9 Eider- und Kanalregion Rendsburg
- 10 Mittelholstein
- 11 Steinburg
- 12 Holsteiner Auenland
- 13 Holsteins Herz
- 14 Ostseeküste
- 15 Schwentine-Holsteinische Schweiz
- 16 Wagrien-Fehmarn
- 17 Innere Lübecker Bucht
- 18 Herzogtum Lauenburg Nord
- 19 Sachsenwald-Elbe
- 20 Pinneberger Marsch & Geest
- 21 Alsterland
- 22 Sieker Land Sachsenwald



Wir fördern den ländlichen Raum



Landesprogramm ländlicher Raum: Gefördert durch die Europäische Union - Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER)

Stichpunkte der Machbarkeitsstudie :

Trend- und Marktanalyse – Slow Tourism und kirchliche Angebote im Urlaub



Standortanalyse – Makrostandortanalyse – Räumliche Einordnung – Beispiel Oldenswort



Beispiel: Oldenswort

Oldenswort ist eine Gemeinde im Amt Eiderstedt auf der Halbinsel Eiderstedt und gehört zum Kreis Nordfriesland in Schleswig-Holstein. Nur 6km nördlich von dem Ort Tönning und 17 km südlich von Husum entfernt.

Pastorat in Oldenswort

Das Pastorat und das Gemeindehaus liegen in der Ortsmitte, in unmittelbarer Nähe zur St. Pankratius Kirche.

Situationsanalyse

Angebots- und Nachfragesituation –
in Oldenswort

- **Gastronomie.**
- **Einzelhandel**
- **Freizeit und Tourismus**

In Oldenswort finden über das Jahr
verteilt diverse wiederkehrende
Veranstaltungen statt.

Über diese Events gibt es u.a. ein
historischer Dorfrundgang mit
anschließendem Grillen,
Herbstmarkt und ein
Laternenumzug.

Ausflugsziele im Ort

- Oldensworter Kirche
- Herrenhaus Hoyerswort bei Oldenswort
- Tönnies-Denkmal
- Mühle Catharina - Holländerwindmühle
- Heimatmuseum inkl. Café



Oldensworter Kirche



Heimatmuseum inkl. Café

Zusammenfassung der Machbarkeitsstudie

- Pastoratsbegehungen in Oldenswort und Brodersby mit Architekten – Ergebnis optimale Nutzungsmöglichkeiten
- Mögliche Szenarien – Ferienwohnungen im Pastorat in Oldenswort und Brodersby
- Status Quo der Marketing- und Vertriebsaktivitäten in Oldenswort und Brodersby
- Thematische Vermarktungsmöglichkeiten von Ferienwohnungen
- Zusammenfassung Situationsanalyse – Chancen-Risiken-Profil
- Konzeptionsplanung und Potenzial
- Empfehlungen zum Betreibermodell für die beiden Pastorate
- Wirtschaftlichkeitsberechnung

Fazit

(abschließende Bewertung der Machbarkeit)

Insbesondere im Hinblick auf die tolle Lage, das Angebot vor Ort, die ansprechenden Außenanlagen und die touristische Nachfrage ist ein verträglicher Umbau hin zur touristischen Nutzung der Gebäude sinnvoll. Aber nur unter Einbringung eines erheblichen Betrages an Eigenkapital.

Aus Gutachtersicht wird mit diesem Konzept das Hauptanliegen der Nordkirche gesichert: Die Pastorate können im Besitz der Kirche bleiben und erwirtschaften ihre Unterhaltung nach Jahr X irgendwann selbst. So kann – trotz schwindender Mitgliederzahlen und immer weniger Pastoren – das Kirchenleben weiterhin in ländlichen Räumen stattfinden und dabei tragfähig bleiben.

Daher wird geraten, sehr überlegt vorzugehen.

In diesem Falle lautet die gutachterliche Empfehlung:

Schritt 1: Umsetzung des Vorhabens in Oldenswort

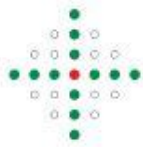
Schritt 2: Umsetzung des Vorhabens in Brodersby (mit allen Maßnahmen)



Von Kiel nach Dresden



Kooperation von 2 Leader-Regionen (LAGs) und 2 Landeskirchen



Evangelisch-Lutherische
Landeskirche Sachsens

EVANGELISCHE KIRCHE
Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz



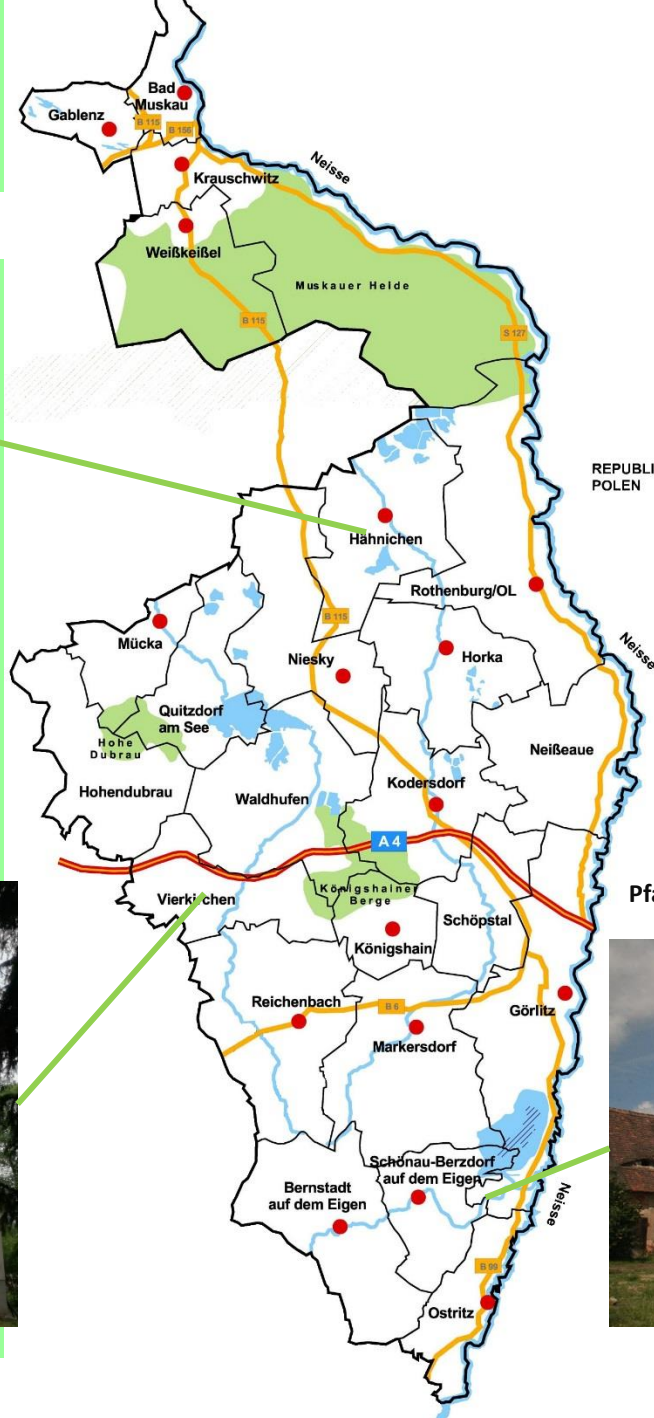
Kooperation

- Erfassung der Potenziale der Pfarrhäuser in der Region anhand von 6 Beispielen (je 3 pro LEADER-Region und Landeskirche)
- Erarbeitung einer Eignungsbeurteilung und Aufzeigen von Varianten der zukünftigen touristischen Nutzung und deren Umsetzungsmöglichkeiten
- Betrachtung zweier Beispielhäuser, um die Vielfältigkeit der Gebäude, die unterschiedlichen kirchlichen Strukturen und Rahmenbedingungen in unterschiedlichen Landeskirchen und verschiedenen LEADER-Regionen zu erfassen
- Übertragbarkeit der gewonnenen Erkenntnisse auf andere Häuser in der Region und darüber hinaus



Pfarrhaus Hähnichen

Pfarrhaus Nieder Seifersdorf

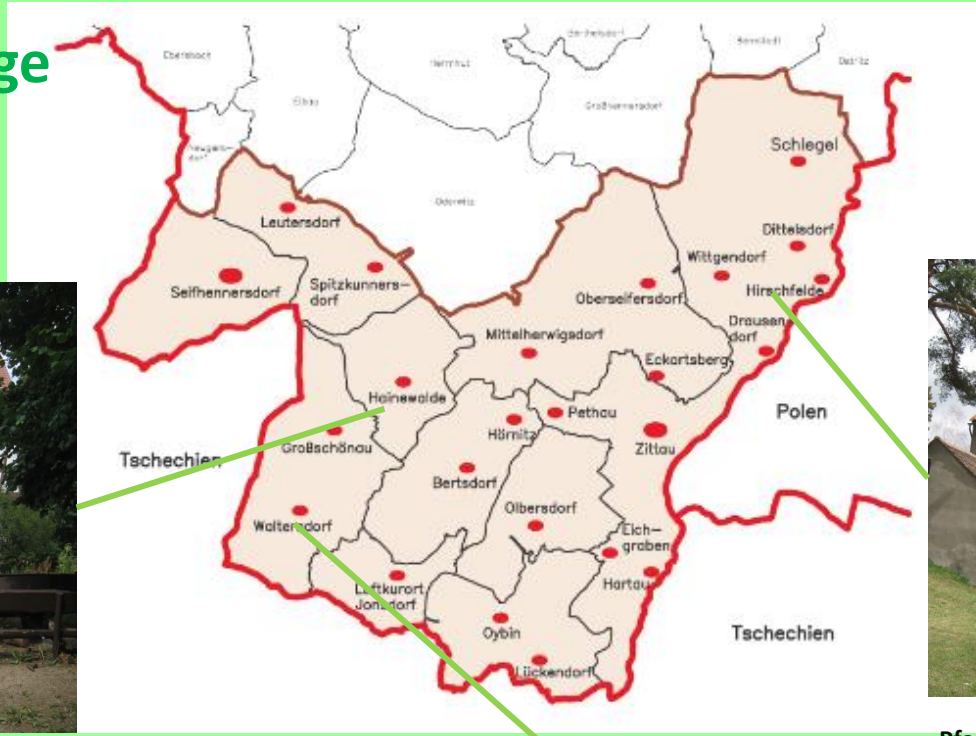


Pfarrhaus „Haus am See“ Tauchritz



Beispielgemeinden in der Östlichen Oberlausitz

Beispielgemeinden im Naturpark Zittauer Gebirge



Pfarrhaus Hainewalde



Pfarrhaus Hirschfelde



Pfarrhaus Waltersdorf

Bestandteile der Machbarkeitsstudie

- **Tourismusmarktanalyse** Beurteilung der Eignung der Region für eine touristische Nutzung der Pfarrhäuser
- **Pilotprojekte in Hirschfelde und Nieder Seifersdorf** Konkretisierung der theoretischen Feststellungen der Machbarkeitsstudie für leerstehende Pfarrhäuser, die ein innovatives, nachhaltiges touristisches Angebot in der Region unterstützen
- **Handlungsstrategie** Einschätzung der Rentabilität und mögliche alternative oder zusätzliche Nutzungen
- **Varianten möglicher Betreiberkonzepte für die Beispielhäuser** Übertragbarkeit auf die Region Oberlausitz, wenn möglich auch auf andere Regionen Deutschlands.
- **Marketingkonzept** Markencreation

LEITGEDANKEN URLAUB IN EINEM PFARRHAUS

Pfarrhaus als Ferienunterkunft

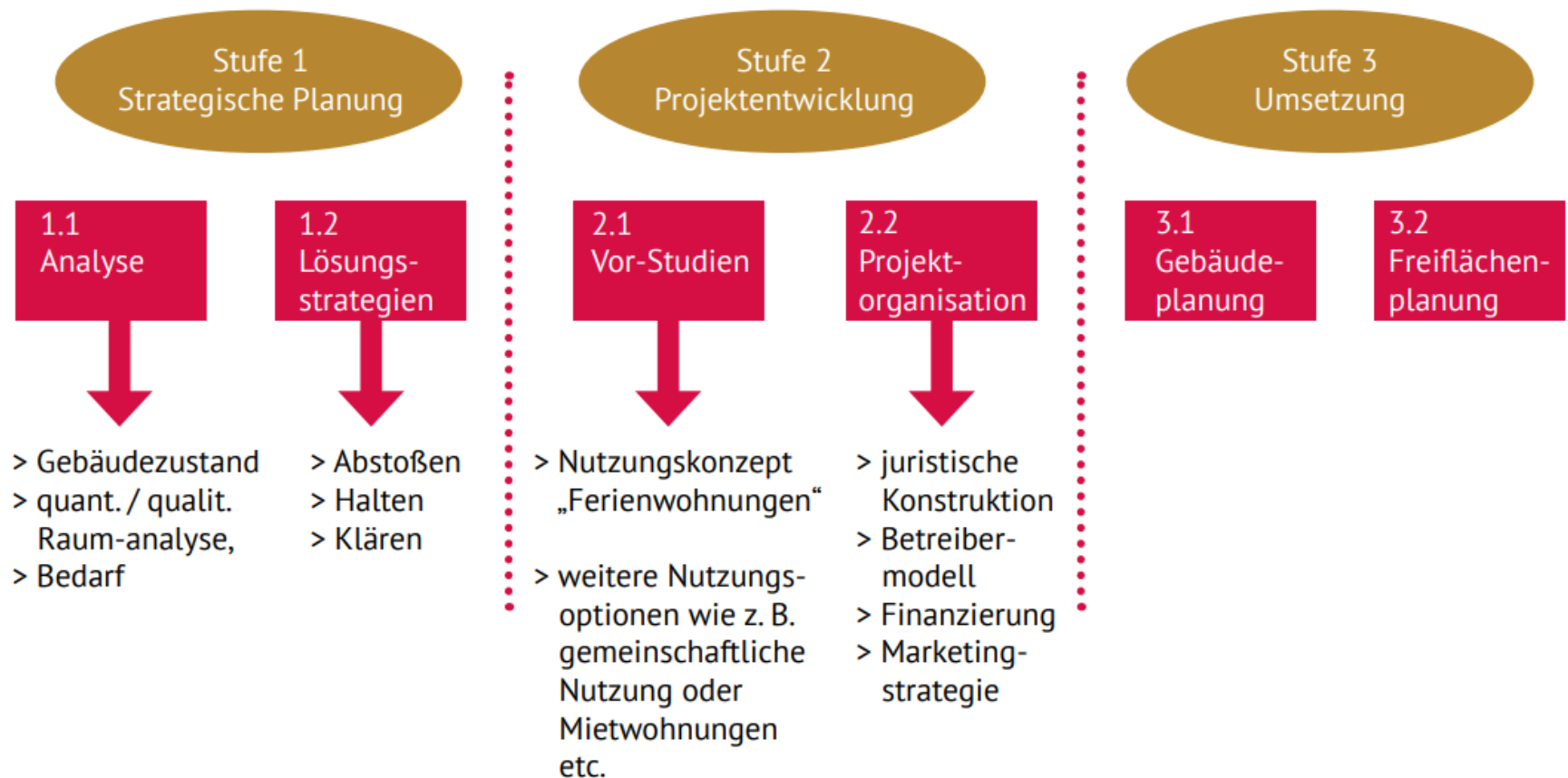
- > Übernachten in einem alten, architektonisch besonderen Pfarrhof, in dem sich Alt und Neu gut miteinander verbinden
- > Ort der Ruhe abseits des Alltags mit inspirierendem Raum für Glauben, Herz und Seele bieten
- > Begegnung und der Austausch mit Menschen auf der Ebene christlicher und humanistischer Werte und Gemeinschaft oder einlassende Teilnahme an ihr

**Unsere Machbarkeitsstudie zeigt:
Der Einbau von Ferienwohnungen ist die beste Option
unter den verschiedenen Unterkunftsarten**

TOURISMUSMARKT OBERLAUSITZ

- > Bettenauslastung 2019: 33%
- > steigende Nachfrage nach Ferienwohnungen

ENTWICKLUNGSSZENARIO STRATEGISCHE HERANGEHENSWEISE



BUSINESSPLAN – 4 + 1 MODELLE

Modell 1

selbst organisiert,
Betrieb in
Eigenregie betreut,
ohne zentrale
Services

defizitär!
Zuschuss nötig!

Modell 2

Organisation über
**einen Dritten
(Betreiber)**, der sich
in das Objekt ein-
mietet oder pachtet,
KG finanzieren
Investition ins
Objekt

Risiko!
Nachfrage?

Modell 3

Verkauf des
Pfarrhauses an
Investor mit Option
der **Rückmiete**
(KG mietet die
Fläche, die sie
tatsächlich
benötigt)

Verlust Eigentum!
Verkaufserlös

Modell 4

Erbbaurecht
Verkauf des Pfarrhauses
an Investor
(KG bleibt Grundstücks-
eigentümer, nach 60-99
Jahren evtl. Rückgabe
an KG)

Eigentum halten!
Erbbauzins

Modell 5

- > Eigentum halten!
- > Entwicklungspotenzial nutzen
- > Identität stärken
- > an Landesrelevanz gewinnen

Pfarrhaus bleibt im
Eigentum der Kirch-
gemeinde

Gründung einer
Zentrale (z.B. GmbH)

Danke

