



Potenziale kirchlicher  
Gebäude entdecken  
kooperativ, regional, sozialraumorientiert

# Nutzungsoptionen Junges Wohnen und Mitarbeiterwohnen

Online-Veranstaltungsreihe  
Montag, 04. Mai 2026

Gefördert  
durch



**Baden-Württemberg**  
Ministerium für Ernährung,  
Ländlichen Raum und Verbraucherschutz



# Modellprojekt: Potentiale kirchlicher Gebäude entdecken - kooperativ, regional, sozialraumorientiert



Potentiale kirchlicher  
Gebäude entdecken

Oktober 2025 – März 2027

## Landesweit:

### Informieren und Sensibilisieren: (Online-) Veranstaltungen, ÖA

- Thematik der sozialraumorientierten Nutzung kirchlicher Gebäude bekannter machen
- Auf bestehende Modelle und potentielle Nutzungsoptionen aufmerksam machen
- Über Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten, sowie Trägerkonstellationen informieren
- Ideen und Prozesse anstoßen

## Schwerpunktregion Breisgau-Markgräflerland:

### Vertiefter Wissenstransfer und Vernetzung

- Präsenzveranstaltungen und Exkursionen
- Schulung von Multiplikator:innen
- Aufbau eines regionalen Netzwerkes

**Förderung:** Ministerium für Ernährung, Ländlichen Raum und Verbraucherschutz

**Projektträger:** SPES e.V.



Gefördert  
durch



Baden-Württemberg  
Ministerium für Ernährung,  
Ländlichen Raum und Verbraucherschutz

**SPES** bedeutet:

**S**tudiengesellschaft für **P**rojekte zur **E**rneuerung  
der **S**trukturen

**SPES** ist das lateinische Wort für Hoffnung

*Wir begleiten und unterstützen Menschen bei der  
Gestaltung ihres Lebensraumes*

[www.spes.de](http://www.spes.de)

## SPES Zukunftsmodelle



### ❖ LebensQualität durch Nähe

Gemeindeentwicklung durch bürgerschaftliches Engagement  
Bürger\*innen gestalten aktiv ihren Lebensraum und schaffen mehr Lebensqualität durch konkrete Projekte in allen Lebensbereichen



### ❖ ZEITBANKplus

Mitglieder helfen sich gegenseitig, die Stunden werden auf einem digitalen Zeitkonto verbucht, ein generationenübergreifendes Netzwerk der gegenseitigen Hilfe und Unterstützung entsteht



### ❖ Hilfe von Haus zu Haus

Nachbarschaftshilfe-Vereine bieten Hilfe und Unterstützung für alle Generationen an, ehrenamtlich Tätige bekommen Aufwandsentschädigung; Einsatzleitung zur Koordination und Abrechnung der Unterstützungsangebote



### ❖ Caring & Sharing Communities

*Gemeinschaft leben – füreinander sorgen – Verantwortung teilen*  
Gründung von „sorgenden Gemeinschaften“ mit Begegnungs-, Betreuungs- und Unterstützungsangeboten, damit die Menschen in größtmöglicher Selbständigkeit in ihrer vertrauten Umgebung wohnen bleiben und am Leben in der Gemeinschaft aktiv teilhaben können.



## SPES Zukunftsmodelle



### ❖ Lebenswert Wohnen im Alter

Ambulant betreute Wohngemeinschaften, Wohnen mit Service u.a. innovative Wohnformen mit Betreuungs- und Pflegeangeboten ermöglichen ein „Alt werden in vertrauter Umgebung“.



### ❖ JUNGES WOHNEN:

Zukunftsorientierte Wohnmodelle für junge Erwachsene durch Umnutzung von leerstehenden Gebäuden im Ortskern



### ❖ NahDa – nachhaltige Daseinsvorsorge

Konzeptentwicklung und Gründung von multifunktionalen Zentren zur Nachhaltigen Daseinsvorsorge



### ❖ Dritte Orte

Räume für Begegnung, Kultur und Bildung, für Kommunikation und Kooperation



# Ausgangslage Kirchliche Gebäude

- Die 4 großen christlichen Kirchen in BW befinden sich in Prozessen zur Überprüfung ihres Liegenschaftsbestandes (Pfarrhäuser, Gemeindehäuser, Pfarrscheunen, Kirchen, Kapellen...)  
Hintergrund: demografische Veränderungen, sinkende Mitgliederzahlen und rückläufige Einnahmen, denen Anforderungen zur Erreichung der Klimaschutzziele und laufende Unterhaltungsaufwendungen gegenüberstehen
- Zahlreiche Gebäude müssen veräußert werden, für andere werden neue/ erweiterte Nutzungsoptionen mit (Re)Finanzierungsmöglichkeiten und innovative Trägerkonstellationen gesucht.

# Ausgangslage Kirchliche Gebäude

- Die meisten Gebäude befinden sich in den Ortskernen – sie sind oft ortsbildprägend und relevant für die Innenentwicklung der Gemeinden. Angesichts der hohen Gesamtzahl aller kirchlichen Gebäude in BW (ca. 20.000) haben die geplanten Veränderungen absehbar starke Auswirkungen für alle Gemeinden – und das innerhalb eines kurzen Zeitraums.
- Ziel der Kirchen ist, für einen großen Teil der Liegenschaften auch weiterhin eine gemeinwohlorientierte Nutzung zu ermöglichen. Damit besitzen sie maßgebliche Relevanz für die Städte und Gemeinden, für örtlich engagierte Vereine und Organisationen.



Kirchliche Räume  
zu Dritten Orten weiten

Das Modellprojekt  
**Kirchliche Räume  
zu Dritten Orten weiten**

Dezember 2024 – März 2026



Diözese  
**ROTTENBURG-  
STUTTGART**



  
EVANGELISCHE LANDESKIRCHE  
IN WÜRTTEMBERG

  
**SPES**  
ZUKUNFTSMODELLE  
für Menschen & Lebensräume

Gefördert  
durch



**Baden-Württemberg**  
Ministerium für Ernährung,  
Ländlichen Raum und Verbraucherschutz



Broschüre zum Modellprojekt:

[www.spes.de/modellprojekte/2-kirchliche-raeume-zu-dritten-orten-weiten](http://www.spes.de/modellprojekte/2-kirchliche-raeume-zu-dritten-orten-weiten)

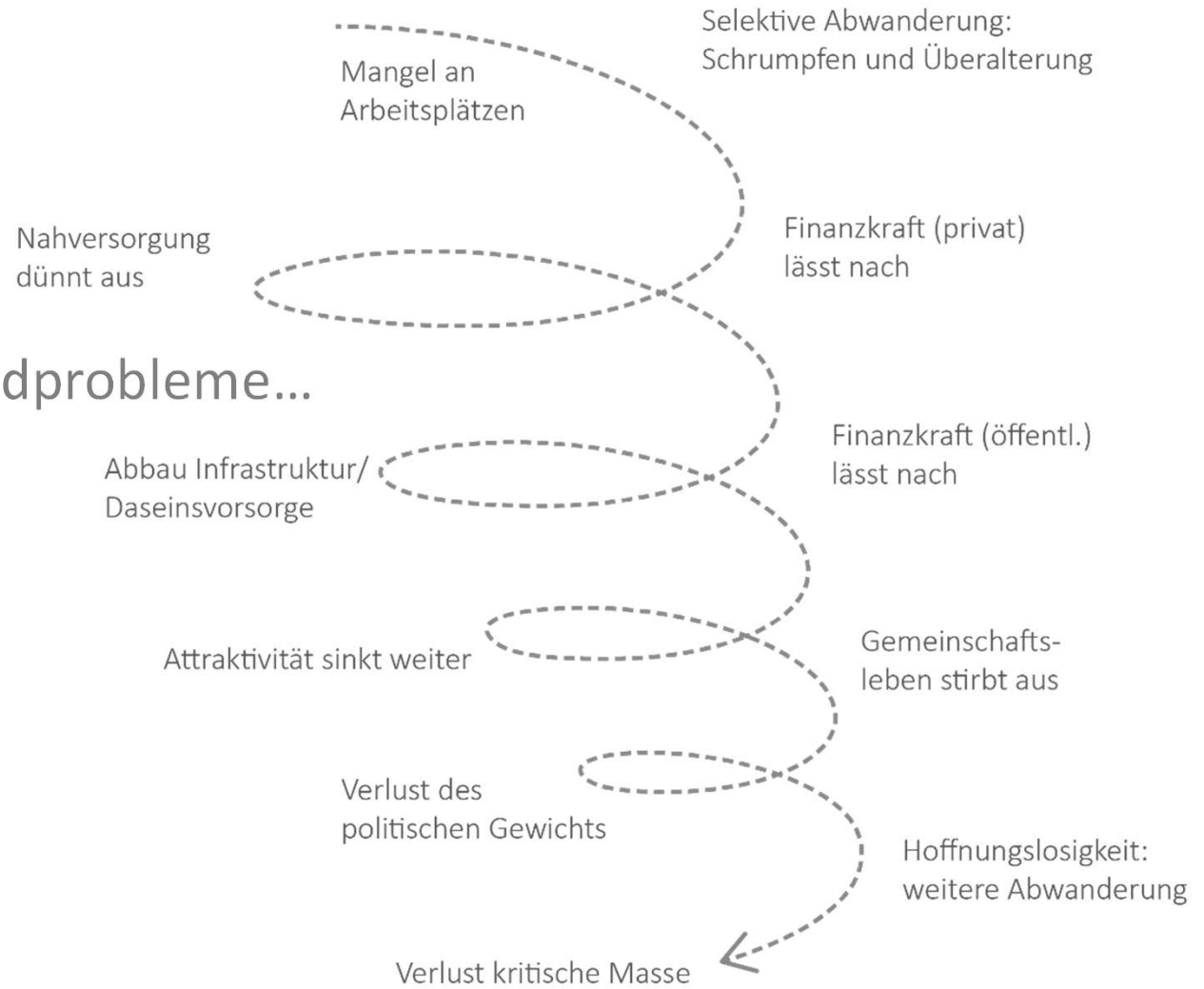


# Ausgangslage Ländlicher Raum

- In vielen ländlichen Gemeinden ist die **lokale Infrastruktur** in den vergangenen Jahren deutlich **dünnere geworden**: Lebensmittelgeschäfte, Gasthäuser, Post- und Bankfilialen, medizinische Versorgung u.a. Angebote der Daseinsvorsorge wurden geschlossen oder stark reduziert.
- **Angebote der Daseinsvorsorge sind bedeutend für die Lebensqualität in einer Gemeinde**. Fehlen sie, besteht die Gefahr, dass die Menschen sich „abgehängt“ fühlen – oder wegziehen.
- Mit der Ausdünnung der lokalen Infrastruktur gingen auch wichtige **alltägliche Treffpunkte** verloren: Orte, an denen Menschen unterschiedlicher Generationen, Herkunft oder sozialer Hintergründe einander beiläufig begegnen, ins Gespräch kommen und am Leben im Ort teilhaben können. Einsamkeit und Kontaktarmut nehmen zu. **Es gibt einen hohen Bedarf an Begegnungsräumen**, die im Alltag niederschwellig zugänglich und für alle Generationen und Bevölkerungsgruppen offen sind: „**Dritte Orte**“

**Alltägliche Begegnungen sind wichtig für den gesellschaftlichen Zusammenhalt!**

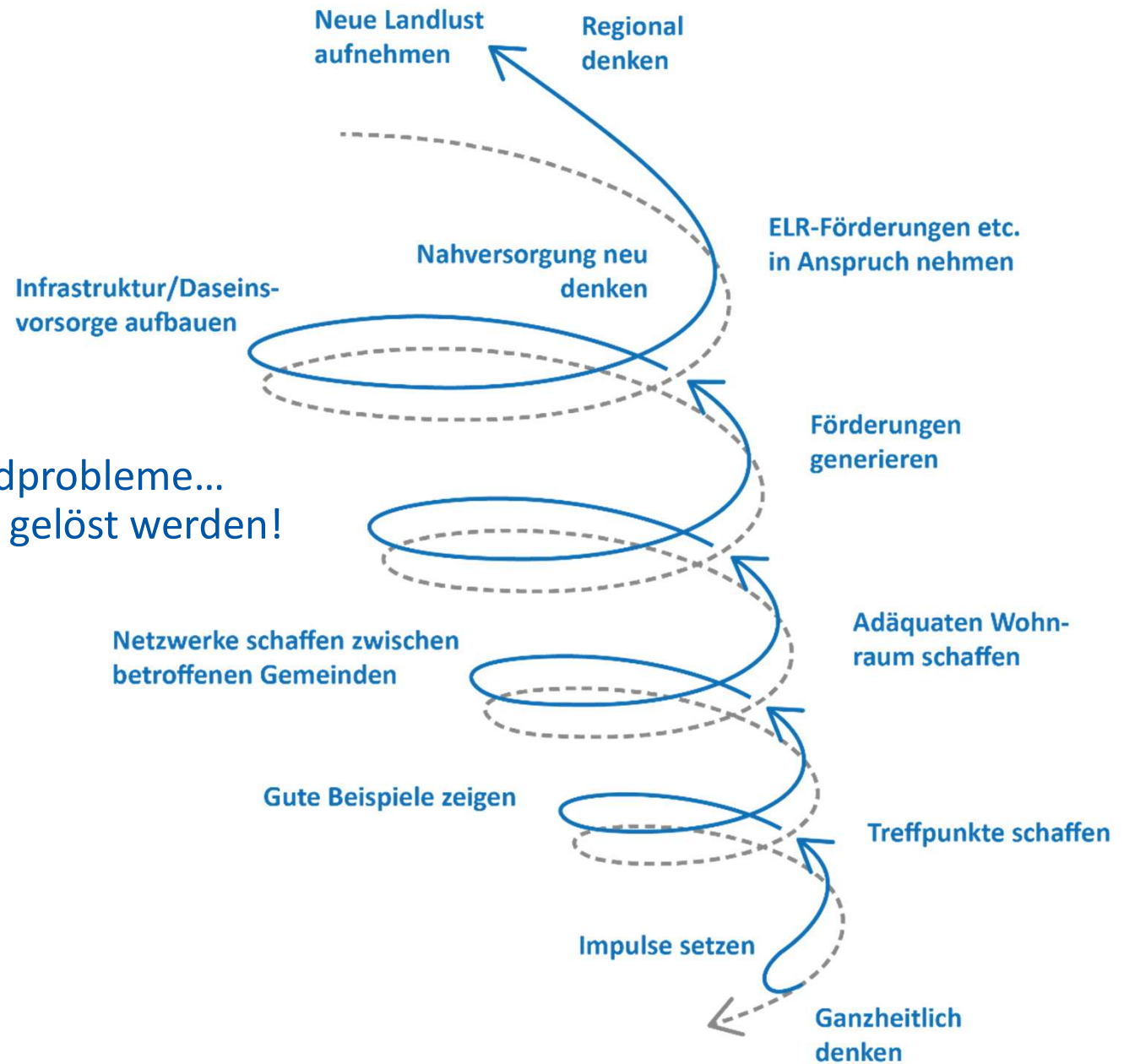
# Immer ähnliche Grundprobleme...



Abwärtsspirale des ländlichen Raums - nach Prof. Dr. Gerhard Henkel



Immer ähnliche Grundprobleme...  
die (meist) individuell gelöst werden!





Potenziale kirchlicher  
Gebäude entdecken

EINLADUNG

# Potenziale kirchlicher Gebäude entdecken

kooperativ, regional, sozialraumorientiert

ONLINE

11-teilige Veranstaltungsreihe  
vom 15. April bis 14. Juli 2026  
jeweils von 19:00 bis 20:30 Uhr.  
Die Teilnahme ist kostenlos.

Gefördert durch  Baden-Württemberg  
Ministerium für Ernährung,  
Ländlichen Raum und Verbraucherschutz

  
**SPES**  
ZUKUNFTSMODELLE  
für Menschen & Lebensräume

Kooperationspartner  
 **K-Punkt**  
Ländliche  
Entwicklung

## Online- Veranstaltungsreihe



Potenziale kirchlicher  
Gebäude entdecken

<b>Den Blick weiten und kirchliche Gebäude neu denken</b>	<b>15. April</b>
Nutzungsoption <b>„Multifunktionshäuser“</b>	<b>20. April</b>
Nutzungsoption <b>„Lebenswert Wohnen im Alter“</b>	<b>28. April</b>
Nutzungsoption <b>„Junges Wohnen und Mitarbeiterwohnen“</b>	<b>04. Mai</b>
Nutzungsoption <b>„Dritte Orte“</b>	<b>12. Mai</b>
<b>Kirchlicher Gebäudeerhalt – Denkmalschutz ist nachhaltig</b>	<b>19. Mai</b>

# Online- Veranstaltungsreihe



Potenziale kirchlicher  
Gebäude entdecken

<b>Kirchenvisionen in den Niederlanden – Konzepte für Sakralräume am Runden Tisch</b>	<b>16. Juni</b>
<b>Vom Sakralraum zum Sozialraum</b> Raum erproben, aneignen, neu lesen	<b>24. Juni</b>
<b>Grundlagen der finanziellen Projektgestaltung</b>	<b>02. Juli</b>
<b>Regional und intersektoral kooperieren – Was braucht es, um an einem Strang zu ziehen?</b>	<b>06. Juli</b>
<b>Ins Tun Kommen</b>	<b>14. Juli</b>



Potenziale kirchlicher  
Gebäude entdecken

kooperativ, regional, sozialraumorientiert

# Nutzungsoption Mitarbeiterwohnen

Online-Veranstaltungsreihe  
Montag, 04. Mai 2026

Gefördert  
durch



**Baden-Württemberg**  
Ministerium für Ernährung,  
Ländlichen Raum und Verbraucherschutz

  
**SPES**  
ZUKUNFTSMODELLE  
für Menschen & Lebensräume

Gegen Fachkräftemangel und Wohnungsnot

## Uniklinik Freiburg baut 740 Wohnungen für Klinikbeschäftigte

Der Siegerentwurf für das neue Wohnquartier des Universitätsklinikums Freiburg steht fest. Mehr als 740 Wohnungen für Mitarbeitende entstehen bis 2030 im Stadtteil Stühlinger.

Stand:

29.4.2025, 18:54 Uhr



Von David Zastrow

Teilen



Die Freiburger Uniklinik baut in den nächsten Jahren ein neues nachhaltiges Wohnquartier im Stadtteil Stühlinger. Das sogenannte "Klaraquartier". Damit wolle man Fachkräftemangel verhindern und [Wohnungsnot lindern](#), sagt Prof. Dr. Frederik Wenz, Leitender Ärztlicher Direktor des Universitätsklinikums Freiburg. Oberbürgermeister Martin Horn (parteilos) spricht von einem "schönen Tag für Freiburg".

Das neue Wohnquartier der Uniklinik passe hervorragend zum benachbarten [gemeinwohlorientierten Quartier Kleineschholz](#), meint der OB. "Auch dort bauen wir als Stadt Wohnungen für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Beide Projekte ergänzen sich und tragen zur Aufwertung des gesamten Stadtteils Stühlinger bei", so der Rathaus-Chef. Das Projekt ist ein zentraler Baustein der Strategie des Klinikums zur Fachkräftegewinnung und -bindung. Baubeginn ist für Herbst 2026 geplant, die Fertigstellung bis 2030.

Quelle: SWR



**Kirche St. Josef wird abgerissen - es kommen Gebäude für Uniklinik**



Benjamin Resetz 05. März 2025

Quelle:  
baden.fm

# Modellgemeinde „Kirchliche Räume zu Dritten Orten weiten“

## Evang. Eugen-Mader-Gemeindehaus in Trochtelfingen-Mägerkingen

### ➤ EG – Saal plus neuer Begegnungsraum

Aus dem bisherigen Foyer und durch Verlegung des Eingangs entsteht ein neuer Raum als Dritter Ort: transparent (mit Glasfassade), einladend, auch für kleine Gruppen geeignet (z.B. für Krabbelgruppen, Kirchliche Gruppen, Jungschar, Besprechungen, Empfänge, Co-Working)

### ➤ OG – Mitarbeiterwohnen

Umnutzung für „Mitarbeiterwohnen“ einer regionalen Firma mit separatem Zugang (Appartements oder WG)

### ➤ UG – Gewölbekeller aktivieren

Für Vereine, Gruppen und Filmabende

**EG = Wertschätzung, OG = Wertschöpfung**



## „tut 16/18“ in Balgheim - Mitarbeiterwohnen Zusammenfassung der Veranstaltung am 14.03.2024



### Werkmietwohnungen in Balgheim

*Bürgermeister Nathanael Schwarz, Balgheim:*

#### ➤ **Große Nachfrage nach Werkmietwohnungen**

Betriebe (kleine und mittlere Unternehmen) haben Probleme, Mitarbeitende zu finden; **Wohnungsthema wird immer**

#### **dringender!**

(Raum Spaichingen: Neubauten Miete von 14 – 16 € pro qm)

Pro Firma werden meist nur 1,2 oder 3 Werkmietwohnungen

gesucht

#### ➤ **tut 16/18:** Investor baut, Gemeinden des

Gemeindeverwaltungsverbandes arbeiten konstruktiv mit ihm zusammen (Bebauungsplan usw.)

# Fördermöglichkeiten durch die L-Bank

## Grundsätze

- Förderung des Landes für Wohnungen, deren Mietpreis gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete (OVM) für einen bestimmten Zeitraum um einen bestimmten Prozentsatz abgesenkt wird (ähnlich wie im sozialen Wohnungsbau)
- Förderung als Festzuschuss oder zinsverbilligtes Darlehen möglich

# Fördermöglichkeiten durch die L-Bank

## Förderbedingungen

- **Art der Vermietung:** Bei Werkmietwohnung gibt es ein Sonderkündigungsrecht bei Beendigung des Arbeitsverhältnisses
- **Energiestandard:** mind. Neubaustand Plus (KfW 55)
- **Bsp. Balgheim: Gesamtkosten und Eigenleistung:**  
Festzuschuss basiert auf Baukosten von 4.900 € / qm Wohnfläche sowie Grundstücksanteil;
- von den Gesamtkosten werden maximal 80 % gefördert, 20 % sind Eigenleistung

# Fördermöglichkeiten durch die L-Bank

## Förderbedingungen

### ➤ Wohnungsgrößen:

Die zulässigen Wohnungsgrößen sind wie folgt definiert:

	Gesamtwohnfläche			barrierefrei * + 15 qm	max. Anzahl Wohnräume
	min.	max.	+ 5 qm		
1 Person	23,00 qm	45,00 qm	50,00 qm	60,00 qm	2 Räume
<b>2 Personen</b>	<b>45,01 qm</b>	<b>60,00 qm</b>	<b>65,00 qm</b>	75,00 qm	3 Räume
3 Personen	60,01 qm	75,00 qm	80,00 qm	90,00 qm	4 Räume
4 Personen	75,01 qm	90,00 qm	95,00 qm	105,00 qm	5 Räume
5 Personen	90,01 qm	105,00 qm	110,00 qm	120,00 qm	6 Räume
> 5 Personen	105,01 qm + 15 qm je Person sowie 1 weiterer Raum				

\* nach DIN 18040-2 (rollstuhlgerecht)

# Fördermöglichkeiten durch die L-Bank

## Förderbedingungen

- **Einkommensgrenzen:** Geförderte Wohnungen können nur an Personen mit einem Wohnberechtigungsschein vermietet werden.

**Einkommensgrenzen:**

	Jahresbrutto pro Monat	
<b>1 Person</b>	55.250 €	4.604 €
<b>2 Personen</b>	55.250 €	4.604 €
<b>3 Personen</b>	64.250 €	5.354 €
<b>4 Personen</b>	73.250 €	6.104 €
<b>5 Personen</b>	82.250 €	6.854 €
<b>&gt; 5 Personen</b>	+ 9.000 € je Person	

# Fördermöglichkeiten durch die L-Bank

## Förderbedingungen

- **Mietbindungsdauer:** 10, 20, 30 oder 40 Jahre
- **Mietabsenkung:** 20%, 33% oder 40% im Vergleich zur OVM für Neubauten

Darüber hinaus können Zusatzförderungen u.a. für höheren Energiestandard, Barrierefreiheit, innovative Bauvorhaben und flexible Grundrissgestaltungen beantragt werden.

## **Alle Angaben zu „tut 16/18“:**

Informationen aus der Veranstaltung am 14.3.2024 mit Investor, IHK und Ministerium

Quelle: Michael Nölle, Projektentwicklung, Ebringen



Potenziale kirchlicher  
Gebäude entdecken  
kooperativ, regional, sozialraumorientiert

# Nutzungsoption Junges Wohnen

## ➤ **Exkursion nach Herbolzheim** (Einladung folgt per Mail)

**Freitag, 10. Juli von 16:00 bis 18:30  
Uhr**



# JUNGES WOHNEN in HERBOLZHEIM

**Pfarrhof mit Jugendheim und Scheune**  
79336 Herbolzheim-Bleichheim (Landkreis Emmendingen)

<b>Eigentümer</b> Kirche	<b>Baujahr</b> 1725, 1866, 19. Jh. (Denkmal)	<b>ELR-Kategorie</b> Randzone Verdichtungsraum
-----------------------------	--	--

» Wenn das Kinderzimmer out ist und das Eigenheim noch nicht dran – für diese Phase des Lebens braucht es eigene, kreative Wohnformen. Dafür mache ich mich stark. «  
*Thomas Gedeher, Bürgermeister Stadt Herbolzheim*

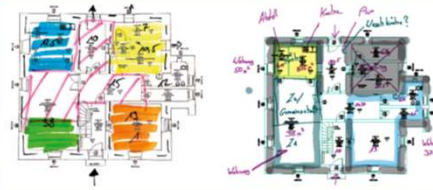
## SCHLÜSSELFRAGEN



## Wer die Jugend hat, hat die Zukunft

Das leidenschaftliche Engagement der Herbolzheimer Jugendgruppen für das Pfarrhausensemble zeigt, welchen Wert alte Gebäude auch für junge Menschen haben. Die ortsansässige Jugend soll auch in Zukunft mitgenommen werden: Neue Jugendräume in der alten Scheune, Wohnen für junge Erwachsene in WGs und Kleinwohnungen im Pfarrhaus. Und das alte Jugendhaus verbleibt noch im dynamischen Findungsprozess.

## IDEEN AUS DEN WORKSHOPS



## FINANZIERUNGSMODELL



Referenzobjekt Sutter 3: Langgasse Freiburg

» Es wird auch für die Kirchengemeinde Herbolzheim-Rheinhausen immer mehr zu einer Herausforderung, alle ihre Gebäude langfristig und stabil bewirtschaften zu können. Gerade weil wir aber vor Ort in Bleichheim ein lebendiges und junges Leben auch pastoral begleiten wollen, freuen wir uns sehr über innovative und kreative Ideen aus dem Projekt. Sie zeigen uns Möglichkeiten, z.B. mit Partnern diese Ziele zu erreichen. «  
*Dekan Dr. Stefan Meiser, Leiter Kirchengemeinde Herbolzheim-Rheinhausen*

» Am Anfang hatte ich keine Ahnung, aber jetzt kann ich mir immer besser vorstellen, mich weiter einzubringen. «  
» Es hat Spaß gemacht, gemeinsam Ideen zu entwickeln und zu visualisieren. «  
» Wir jungen Leute brauchen Räume, die nur uns gehören! «

» O-Töne von Jungen Erwachsenen aus den Resonanzworkshops





# JUNGES WOHNEN

Zukunftsorientierte Wohnmodelle  
für junge Erwachsene  
durch Umnutzung von Leerständen

*Anke Flügge, sutter<sup>3</sup>*

