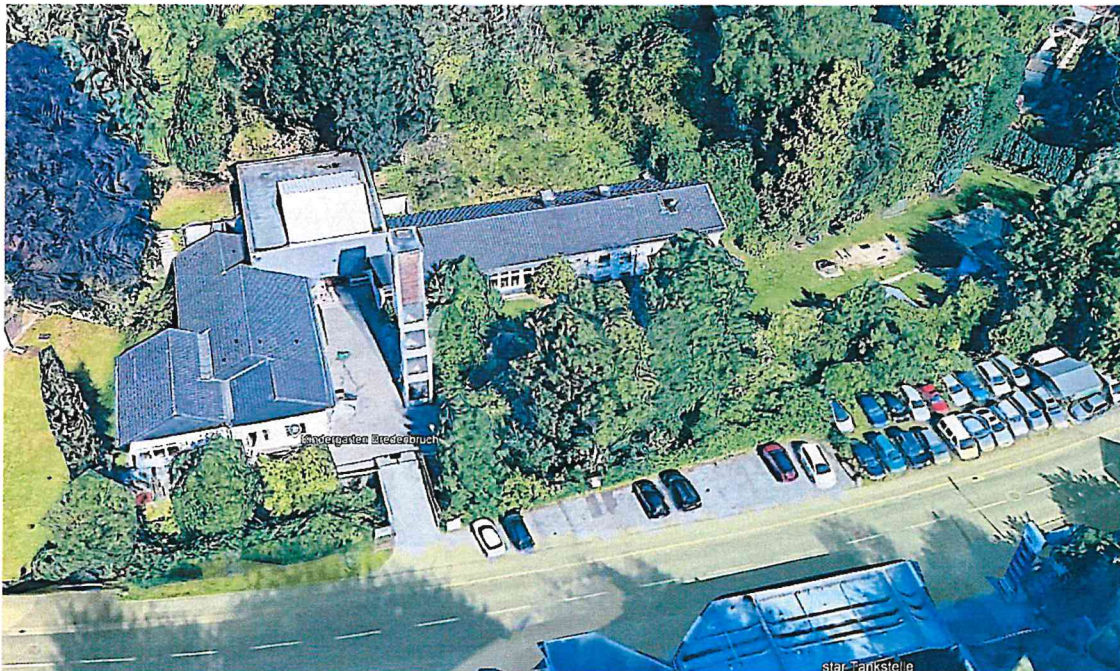


Exposé Juli 2026

Exposé

zur Vermarktung des Immobilienareals der Evangelischen Kirchengemeinde Ihmert, in

Ihmerter Straße 102 in 58675 Hemer - Bredenbruch



Kurz Zusammengefasst:

Objektart	Gemeindezentrum mit Kindergarten
Adresse	Ihmerter Straße 102
Gemarkung	Ihmert
Flur	2
Flurstücke	1069/ 1071
Grundstücksgröße	3.387 m²
Nutz-/Wohnfläche	701 m²
Baujahr	1967
erweitert	2009
Bauweise	massiv
Denkmalschutz	nein
Erbbaurecht	ja
Faktor Bodenwert	gute Wohnlage
Bodenwert	95,--€/m²
3.387 m² x 95,--€/m²	321.765,--€
Marktüblicher Erbbauzins	3,00%
entspricht bei 3.387 m² Grundstücksfläche	9.652,95 € p.a.
Vertragsdauer	99 Jahre

Inhaltsverzeichnis

Teil A – Allgemeines

1. Einführung

- 1.1 Gemeindeentwicklungsprozess in Hemer und Ihmert
- 1.2 Verkäuferin
- 1.3 Verfahrensbetreuung

2. Standortbeschreibung

- 2.1 Makrolage
- 2.2 Mikrolage
- 2.3 Infrastruktur
- 2.4 Verkehrsanbindung

Teil B – Objekt und Rahmenbedingungen

3. Immobilien

- 3.1 Bauhistorie des Gemeindezentrums
- 3.2 Grundstück und Gebäude
 - 3.2.1 Liegenschaft
 - 3.2.2 Gebäude
- 3.3 Rechtliche Rahmenbedingungen
 - 3.3.1 Grundbuch
 - 3.3.2 Planungsrecht
 - 3.3.3 Umweltrecht
 - 3.3.4 Stellplatznachweis

Teil C – Verfahrensablauf

4. Aufgabenstellung

- 4.1 Prämissen
 - 4.1.1 Zukünftiger kirchlicher Raumbedarf

5. Angebotsabgabe

5.1 Vertragsbestandteile

5.2 Besichtigung der Objekte

5.3 Einzureichende Unterlagen

5.4 Haftungsausschluss

Teil A – Allgemeines

1. Einführung

Die Evangelische Kirchengemeinde Ihmert plant, zur Umsetzung der Ergebnisse des Gemeindeentwicklungsprozesses, den Standort Ihmerter Straße 102 in 58675 Hemer – Bredenbruch aufzugeben.

Das Eigentum des Gebäudekomplexes in Form der Bebauung mit gemeindeüblichen Räumlichkeiten, Hausmeisterwohnung und Gemeindehaus sowie Kindergarten soll im Rahmen eines Nutzungsentgeltes veräußert, die Grundstücke sollen in Erbpacht abgegeben werden.

Die Kirchengemeinde möchte in Betracht kommende Interessenten oder Investoren ansprechen, um eine Veräußerung des Immobilienkomplexes eine neue Nutzung realisierbar zu machen.

1.1 Gemeindeentwicklungsprozess in Hemer und Ihmert

Durch Fusionierungen, Anpassungsmaßnahmen und Umstrukturierungen in Hemer-Ihmert sind derzeit für eine Zahl von nicht mehr benötigten kirchlich genutzten Immobilien der Kirchengemeinde neue Nutzungskonzepte zu entwickeln gewesen, sodass die betreffenden und dauernd nicht mehr benötigten Liegenschaften nun vermarktet werden können.

Die Kirchengemeinden Hemer und Ihmert haben in den Jahren 2020 bis 2025 eine kirchliche und wirtschaftliche Planung beschlossen, mit welcher das zukunftsfähige kirchliche Handeln bis zum Jahr 2035 und darüber hinaus sichergestellt werden kann.

Mit einem „Votum“ haben die Kirchengemeinden die Ergebnisse diesen partizipativen Beratungsprozesses beschrieben. Dabei wurden alle wesentlichen Parameter in den Blick genommen, um die Kirchengemeinden zukunftsfähig auszurichten.

Die Konzepte ermöglichen weiterhin Orte des Glaubens und sichern gleichzeitig die erforderlichen Einsparungen im Bereich der Sachkosten (inkl. Bauvorsorge und Gebäudeinstandhaltung) sowie der Personalkosten.

Hieraus resultieren Veränderungen für zahlreiche kirchliche Handlungsorte in den bisherig selbstständigen Gemeinden. Bisher, teilweise über Jahrzehnte vertraute Orte, verändern sich dadurch grundlegend.

Dies bedeutet enorme Herausforderungen für die Christinnen und Christen, die auf neuen Wegen ihren Glauben leben werden. Der demografische Wandel in unserer Zeit, aber auch in unserer Region und die damit verbundenen gemeindlichen und wirtschaftlichen Herausforderungen machen eine Neuorientierung notwendig. Es zeigt sich die Notwendigkeit, neue Wege zu gehen und kirchliches Leben neu zu gestalten.

1.2 Verkäuferin

Evangelische Kirchengemeinde Ihmert, Ihmerter Str. 218 58675 Hemer.

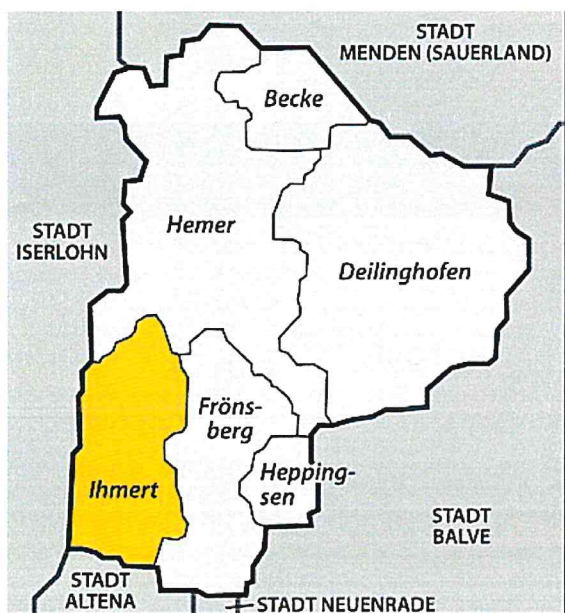
1.3 Verfahrensbetreuung:

Presbyterium der Evangelischen Kirchengemeinde Ihmert ebenda bzw. dessen Beauftragte.

2. Standortbeschreibung

2.1 Makrolage

Der Standort Ihmerter Straße 102 in Ihmert befindet sich etwa 3700 Meter Luftlinie südlich vom Zentrum Hemers entfernt in verkehrlich gut angebundener Lage. Die Stadt Hemer ist im Märkischen Kreis (Reg. Bez. Arnsberg) integriert. Auf einer Fläche von 67,66 km² wohnen 35005 Einwohner (Stand 31.12.2024). Dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von 517 Einwohnern/km². Hemer ist in verschiedene Ortsteile aufgeteilt, von denen Ihmert einer ist.



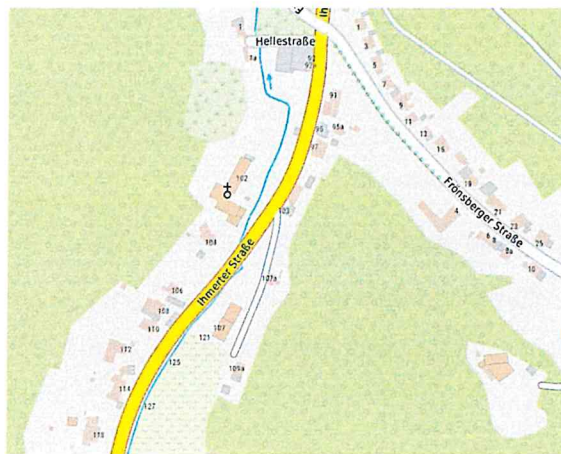
Stadtplanausschnitt Breidenbruch/ Standort Bildmitte links, Quelle: Wikipedia

2.2 Mikrolage

Das Kirchenareal befindet sich südöstlich des Stadtzentrums Hemer und wird durch die Ihmerter Straße verkehrlich optimal erreicht.

Die unmittelbare Nachbarschaft gestaltet sich durch offene ein- bis mehrgeschossige Bauweise als Wohnbau und gewerblicher Nutzung sowie auch durch Einzelhandel.

Nördlich des Areals befinden sich in Hemer die überregional bekannten und geologisch interessanten Sehenswürdigkeiten Felsenmeer und Heinrichshöhle. Weiterhin schließt sich im Norden das im Zuge der Landesgartenschau 2010 konvertierte Gelände der ehemaligen Blücherkaserne an, welches neben verschiedenen und vielbeachteten Themenbereichen auch den sich an guter Panoramastelle präsentierenden Jübergturn beheimatet, von dessen Aussichtsplattform das gesamte Stadtgebiet Hemer optimal überschaut werden kann.



Quelle: geoportal NRW

2.3 Infrastruktur

Die optimale Lage des Angebotsareals ist für zahlreiche Entwicklungsmöglichkeiten überaus vielfältig geeignet. Der gut positionierte Standort in verkehrlich guter Lage ist für Wohnungsbauentwicklung oder gewerbliche Nutzungen usw. attraktiv.

Die Grundstückslage ist zentral. Infrastruktureinrichtungen und Nahversorgungen wie Kindergarten und Schulen sowie Sportstätten sind gut erreichbar.

2.4 Verkehrsanbindung

Das Verkaufsareal ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr mit der Buslinie 33 angeschlossen.

Alle Haltestellen des ÖPNV sind fußläufig erreichbar.

Hemer ist mit der nahe gelegenen Autobahn A 46 und den Zubringerstraßen direkt an das internationale Fernstraßennetz und die umgebende Region angeschlossen.

Teil B – Objekt und Rahmenbedingungen

3. Immobilien

3.1 Bauhistorie des Evangelischen Gemeindezentrums Bredenbruch

Das Gebäudeensemble wurde im Jahr 1967 errichtet. Die Kindergartenerweiterung erfolgte 2009.

3.2 Grundstücke und Gebäude

3.2.1 Liegenschaft Größe des Areals:

Gemarkung: Ihmert Flur: 2 Flurstücke: 1069/ 1071

Größe Teilflächen gesamt: **ca. 3.387,00 m²**

3.2.2 Gebäude

Denkmalschutz und Fördermittel:

Nach Auskunft der Stadt Hemer wird auf dem Verkaufsareal kein Objekt als Baudenkmal geführt. Der Immobilienkomplex wurde nicht öffentlich gefördert, sodass keinerlei Wohnungsbindungen bestehen.

3.3 Rechtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Grundbuch

Es sind keine Eintragungen im Grundbuch vorhanden.

3.3.2 Planungsrecht

Nach Auskunft der Stadt Hemer besteht für das Verkaufsareal kein Bebauungsplan.

Bei Grundstücksentwicklungen kommt daher ggfs. jedoch die Erforderlichkeit der Herstellung von Planungsrecht unter Berücksichtigung der aktuellen Regelungen nach § 246e BauGB (sog. Bauturbo) in Betracht, sofern eine Nutzung im Rahmen geschlossener Ortschaften (§34 BauGB) aus behördlicher Sicht nicht realisierbar ist.

Teil C – Verfahrensablauf

4. Aufgabenstellung

4.1 Prämissen

4.1.1 Zukünftiger kirchlicher Raumbedarf

Die Evangelische Kirchengemeinde Ihmert hat im Entwicklungsprozess entschieden, das kirchliche Immobilienareal in Bredenbruch in seiner heutigen Form endgültig zeitnah aufzugeben und durch Vermarktung eine neue, andere Nutzung möglich zu machen.

4.1.2 Planungs- und baurechtliche Vorgaben der Kommune

Vorstellbar sind Nutzungen, die einerseits unter der Begrifflichkeit „Gemeinbedarf“ und andererseits als „Wohnen“ einzuordnen sind.

4.2 Kirchenklausel

Das kirchliche Areal steht nicht unter Denkmalschutz, kann somit direkt entweder einer neuen Nutzung zugeführt oder abgerissen und neu bebaut werden.

Für den Fall, dass es eine Nutzungsänderung unter Beibehaltung der kirchlichen Baulichkeit geben würde, greift die sog. „Kirchenklausel“. In dieser Kirchenklausel wird zunächst von der Profanierung und dem Erhalt des Kirchengebäudes ausgegangen.

Käuferin oder Käufer sowie etwaige nachfolgende Eigentümerinnen und Eigentümer sind verpflichtet, jegliche Nutzung oder Nutzungsform auf dem verkauften Grundbesitz, insbesondere in den Gebäuden oder im Zusammenhang mit diesen zu unterlassen, die nicht mit seiner bisherigen Funktion und Würde als Kirche zu vereinbaren sind.

Somit ist eine Nutzung zu zwar profanen, aber nicht zu unwürdigen Zwecken möglich, z.B. also für Vorträge, Konzerte, Aufführungen, Versammlungen und Ausstellungen.

Grundstücke und Gebäude dürfen allerdings nicht zu Handlungen und Zwecken verwendet werden, die gegen die Evangelische Kirche, ihre Glaubensbetätigung und ihr Wirken in der Gesellschaft gerichtet oder bestimmt oder geeignet sind, das Ansehen der Kirche sowie ihre Glaubens- und Sittenlehre zu bekämpfen oder öffentlich herabzusetzen.

Nicht erlaubte Nutzungen sind zum Beispiel insbesondere der Betrieb von Spielhallen, Bordellen, Einrichtungen des Rotlichtmilieus und vergleichbarer Einrichtungen die Nutzung in jeglicher Art und Form, die mit der Darstellung von Gewalt, Pornografie, kirchenfeindlichen oder den christlichen Glauben verunglimpfenden Darstellungen oder Handlungen in Bild, Schrift und anderen Darstellungsformen verbunden sind, die Überlassung von Grundstück und Gebäude an nicht- christliche Religions- und Weltanschauungsgemeinschaften bedarf der Zustimmung des Presbyteriums.

Bestehen Zweifel zwischen den Parteien, ob eine konkrete Nutzung gegen diese Klausel verstößt, entscheidet hierüber abschließend der Kirchenkreis Iserlohn. Kaufende verpflichten sich im Vertragsfall, diese Klausel bei einer Veräußerung eines Teils oder des gesamten Grundbesitzes auf die Erwerbenden zu übertragen und diese zur Übertragung auf weitere zukünftige Erwerbende und Rechtsnachfolgende zu verpflichten.

Gleiches gilt auch bei einer schuldrechtlichen und/oder dinglichen Nutzungsüberlassung eines Teils oder des gesamten vorgenannten Grundbesitzes. Im Falle eines Vertragsabschlusses sind Verkäuferin und Kaufende verpflichtet, sich darüber zu einigen und zu beantragen, dass zur Sicherung der Nutzungsbeschränkung zu Gunsten der Verkäuferin und ggfs. des

Kirchenkreises Iserlohn eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Unterlassung kirchlich nicht gewünschter Nutzungen) in das Grundbuch eingetragen werden soll.

5. Angebotsabgabe

5.1 Vertragsbestandteile und Verfahren

Ausdrücklich werden an dieser Stelle alle Anbieter darum gebeten, **nicht selbst** bei der Stadt Hemer bzw. dem Kreis Iserlohn bezüglich möglicher Nutzungsvarianten **vorstellig zu werden**.

Die Evangelische Kirchengemeinde Ihmert bündelt in Abstimmung mit den Behörden alle Anfragen, stimmt sich zeitgerecht und direkt zentral mit der Stadt Hemer und den sonstigen zu beteiligenden Behörden ab und teilt den Bewerbenden die Antworten auf deren Fragen umgehend mit.

So sichergestellt werden, dass die die Stadt Hemer möglichst eine zentrale Ansprechperson hat und so der Beratungs- und Arbeitsaufwand auf allen Seiten optimiert wird.

5.2 Besichtigung der Objekte

Die Grundstücke und die Gebäude können sehr gern grundsätzlich besichtigt werden. Ein Besichtigungstermin muss vorher vereinbart werden. (siehe unten)

5.3 Einzureichende Unterlagen

Bei Angebotsabgabe ist es wünschenswert, die Qualität des eingereichten Konzepts hervorzuheben. Es wird gebeten, den Angeboten neben den preislichen Angaben folgende Unterlagen beizufügen:

- a) Allgemeine Angaben zum Bewerber/ Bewerbungsunternehmen
- b) Angaben zum Investor, Kontaktdaten
- c) Detaillierte Beschreibung des Unternehmens
- d) Benennung einer Ansprechperson
- e) Referenzen (**Bonitätsbescheinigung der Hausbank**, bereits realisierte andere Projekte usw.)

Nutzungskonzept

Lageplan M 1:500 mindestens mit der Darstellung der Erschließung, der Außenanlagen, der Geschossigkeit.

Entwurfskonzeption im M 1:200; alle Grundrisse und Ansichten sowie alle zum Verständnis des Entwurfs notwendigen Schnitte M 1:200. Die Freiraumplanung mit Angaben zu den Oberflächen soll im Erdgeschossgrundriss angedeutet werden.

Grobe Baubeschreibung

Hier wird zur Darstellung eine lediglich grobe Skizzierung/Benennung (auch numerische Größen) im Sinne einer Anmutung des Vorhabens der für die Umsetzung des Konzepts notwendigen Flächenbedarfe und Anmutung bei etwaigen Um- bzw. Neubau erbeten.

Briefumschläge mit den Angeboten sollen mit dem Wort „**ANGEBOT**“, sowie deutlich zu lesendem Absendervermerk versehen adressiert werden an:

„**Evangelische Kirchengemeinde Ihmert,**
Ihmerter Straße 218
in 58675 Hemer

5.4 Haftungsausschluss

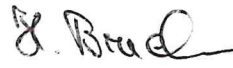
Eine Gewähr über die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Exposé -Angaben kann nicht übernommen werden. Eine Angebotsabgabe erfolgt kostenfrei. Ein Anspruch auf Erteilung eines Zuschlages aufgrund der Angebotsabgabe und der eingereichten Unterlagen oder einer Aufwandsentschädigung sowie zur Information der Entscheidungsgründe des Presbyteriums, wer den Zuschlage letztendlich erhalten hat, sind ausgeschlossen.

Ihmert, im Juli 2026


Pfarrerin Gaby Bach

Vorsitzende des Presbyteriums




Heidrun Brucke
Kirchmeisterin

Anlagen:

Kopien Grundbuchauszug

Grundrisse div.

Berechnungen umbauter Raum div., usw.

Bei Fragen zum Verfahren wenden Sie sich bitte (telefonisch) an

Gemeindebüro Ihmert

Ihmerter Straße 218

58675 Hemer

Gemeindesekretärin Britta Droste (Öffnungszeiten: Mo. und Mi. von 8.30 bis 11.30 Uhr)

Telefon: 02372/80375

Email: is-kg-ihmert@ekvw.de

oder

Detlev Lachmann, mobil 0176 303 45 377

