



## Leitfaden für die Projektgruppe Gebäude (neue Fassung Feb. 2023)

Die Gebäude im Bistum Mainz, insbesondere die Kirchen, sind ein wertvoller Schatz. Für viele Christen und darüber hinaus sind sie ein wichtiges Stück Heimat. Zugleich sind sie wichtige „Werkzeuge“, die helfen, Gott und Menschen im Glauben zu begegnen. Sie sind sichtbares Zeichen für die Gegenwart Gottes in den Städten und Dörfern.

Der Gebäudebestand muss an die tatsächlichen Entwicklungen und Bedarfe angepasst werden. Zudem reduzieren sich auch die wirtschaftlichen Möglichkeiten. In den letzten ca. 10 Jahren wurden im Bistum Mainz die Ausgaben für die Gebäude der Pfarreien eingefroren und sogar reduziert. Letztlich wurden fast nur noch sicherheitsbedingte oder bautechnisch notwendige Maßnahmen durch das Bistum bezuschusst.

### Aufgabenstellungen

Der Gebäudebestand wurde trotz reduziertem Baubudget bisher fast nicht reduziert. Durch die beabsichtigten Anpassungen soll die Voraussetzung geschaffen werden, die verbleibenden Gebäude in der dann vereinbarten Qualität zu unterhalten. Dies bedeutet für:

#### Kirchen:

Die Fragestellung Einsparungen bei den Kirchengebäuden verlangt ein besonders sensibles Vorgehen. Die Aufgabe von Kirchen stellt nur im Ausnahmefall eine mögliche Lösung dar.

Einsparungen im Gebäudeerhalt der Kirchen sollen daher anders als bei Pfarrhäusern und Pfarrheimen im Wesentlichen nicht durch die Aufgabe von Kirchen, sondern durch abgestufte Erhaltungs- und Nutzungsqualitäten erreicht werden. Die Abstufung findet in 4 Stufen (Kategorien) statt:

1. Vollständige Nutzbarkeit: Bauaufwand-Reduzierung 0%
2. Eingeschränkte Nutzbarkeit: Bauaufwand-Reduzierung 33%
3. Bauwerksicherung – keine Sicherstellung der Nutzbarkeit: Bauaufwand-Reduzierung 67%  
(Schutz der Bausubstanz z.B. wegen Denkmalschutz, keine Heizung)
4. Das Gebäude wird aufgegeben: Bauaufwand-Reduzierung 100%

Die Einsparvorgabe für alle Kirchen beträgt für das gesamte Bistum insgesamt ein Drittel (33%). Als Bezugsgröße dient hierbei der Gebäudewert (Brandversicherungswert).

Geschichtlich bedingt sind die Kirchen nicht gleichmäßig im Bistumsgebiet verteilt, so dass die Einsparvorgabe für die zukünftigen Pfarreien von diesem Mittelwert unter Umständen deutlich abweichen werden.

Bei den Vorgaben wird auch die Anzahl der Katholiken in Bezug auf den Gebäudewert an Kirchen berücksichtigt. Damit soll für alle zukünftige Pfarreien eine ausreichende Zahl an Kirchen gut nutzbar erhalten werden. Aus beiden Kriterien (an Gemeindemitgliedern und Gebäudebestand) ergibt sich für jede Pfarrei eine individuelle Rechnungsquote.

Besonders große Kirchen mit einem entsprechend großen Gebäudewert stellen für die zukünftigen Pfarreien eine besondere Herausforderung dar. Zudem haben diese Kirchen oft eine übergeordnete Bedeutung. Bei diesen Kirchen soll eine Sonderregelung mit einer stärkeren Regelbezuschung durch das Bistum den Erhalt erleichtern.

Wie bei den Pfarrheimen besteht bei den Kirchen zusätzlich auch die Möglichkeit Kooperationen mit anderen Konfessionen für die Nutzung von Kirchen zu vereinbaren, wie z.B. in Simultankirchen praktiziert.

### **Pfarrhäuser:**

Die Anzahl der Pfarrhäuser ergibt sich aus dem vom Bistum bestätigten Bedarf an Dienstwohnungen und Büroräumen. Zu diskutieren sind die zukünftigen Standorte. Grundsätzlich werden Dienstwohnungen und Pfarrbüros wie bisher mit einem Regelzuschuss in Höhe von 75% bezuschusst. Ehemalige Pfarrhäuser sollen vermietet oder verkauft werden.

### **Pfarrheime:**

Bei den Pfarrheimen ist ein grundlegender Perspektivwechsel von dem Vorhandenen zu dem Benötigten notwendig. Der Gebäudebestand bzw. die Baulast müssen insgesamt um 50 % reduziert werden. Die vorhandenen Pfarrheimflächen sind sehr ungleich im Bistum verteilt, so dass die individuellen Einsparvorgaben für die zukünftigen Pfarreien auch unterschiedlich sein werden.

Maßgeblich dient die Pfarrheimfläche (Hauptnutzfläche) als Bezugsgröße und zusätzlich wird durch einen weiteren Bezugswert die räumliche Ausdehnung der zukünftigen Pfarreien berücksichtigt (Katholikenzahl pro km<sup>2</sup> Pfarreifläche). Damit wird insbesondere auf Situationen der Diasporagemeinden Rücksicht genommen, bei denen die zukünftigen Gemeinden innerhalb den neuen Pfarreien weit auseinanderliegen werden. Mit größeren Flächenvorgabe soll es dort möglich sein, Pfarrheimflächen an ausreichend vielen Standorten zu erhalten.

Neben den exklusiv genutzten und getragenen Pfarrheimen sind auch Kooperationen mit der Caritas und ihren kooperativen Partnern, den evangelischen Kirchengemeinden oder Kommunen gute Möglichkeiten, die Last für den Gebäudeerhalt zu verringern ohne Standorte für pastorale Arbeit aufgeben zu müssen. Dies würde entsprechend der Kooperationsvereinbarung die anzurechnenden Flächen verringern.

Und nicht zuletzt besteht die Möglichkeit, Räume für pastorale Aufgaben dauerhaft oder für einzelne Veranstaltungen anzumieten.

Wenn Pfarreien, die die Einsparvorgabe des Bistums an Pfarrheimfläche unterschreiten, soll dafür ein wirtschaftlicher Ausgleich durch die Haushaltszuweisung vorgenommen werden. Diese Ausgleichzahlungen könnten für Anmietungen verwendet werden.

Pfarrheime, die gemäß der Einsparvorgabe nicht mehr als solche genutzt werden können, sollen wirtschaftlich vermietet oder verkauft werden.

## **Zielvorgaben und Arbeitshilfen für die zukünftigen Pfarreien**

Alle zukünftigen Pfarreien erhalten im Rahmen einer Infoveranstaltung für die Pastoralraumkonferenz gemäß den oben genannten Grundlagen für die Kirchen und Pfarrheime jeweils eine Zielvorgabe. Dies ist für die Kirchen die zukünftige Summe des Brandversicherungswertes (BVW in €) und für die Pfarrheime die zulässige Summe der Hauptnutzfläche (HNF in m<sup>2</sup>). Für die Bewertung der Gebäude sollen Bewertungsbögen mit den wesentlichen Kriterien verwendet werden: Pastorale Kriterien, gebäudebezogene Kriterien und lagebezogene Kriterien. Bei den Fragen zu den gebäudebezogenen Kriterien werden die zukünftigen Pfarreien durch den zuständigen Regionalarchitekten unterstützt.

Bei Kirchen wird die vorgegebene Reduzierung der Baulast vornehmlich durch die Eingruppierung von Kirchen in die Kategorie 2 und 3 ermöglicht. Die Umnutzung oder der Verkauf (Kategorie 4) von Kirchen zur Erreichung des Sparziels wird wie beschrieben nur die Ausnahme sein.

Bei Pfarrheimen können keine Pfarrheimflächen über den Sollwerten unterhalten werden. Für die nicht mehr zuschussfähigen Pfarrheime ist, sofern keine wirtschaftliche Vermietung möglich ist, der Verkauf anzustreben.

## **Zusammensetzung der Projektgruppe Gebäude**

Die Festlegungen zu den Gebäuden sollten in der Phase 2 des Pastoralen Wegs getroffen werden. Diese sind abzustimmen mit den Schwerpunktsetzungen der pastoralen Arbeit (Pastoralkonzept) der zukünftigen Pfarrei. Dazu ist im Pastoralraum eine Projektgruppe Gebäude zu bilden. Dabei sollten möglichst fachkundige Personen wie z.B. Verwaltungsräte gewonnen werden und es sollten die bisherigen Pfarreien und - sofern vorhanden – Gemeinden von Katholiken anderer Muttersprachen und Jugendgruppen gut repräsentiert sein. In dieser Projektgruppe Gebäude sollen mehrere Lösungsvorschläge als Diskussionsgrundlage für die anderen Projektgruppen und die Pastoralraumkonferenz erarbeitet werden. Die genannten Arbeitshilfen: Gebäude-Excel-Tabellen und Bewertungsbögen sollen dies unterstützen. Für die Arbeit der Projektgruppe Gebäude werden Termine mit den zuständigen Regionalarchitekten und bei Bedarf mit externer Moderation angeboten. Die Festlegung zu den Gebäuden kann nur in einem dialogischen Prozess gelingen.

## **Arbeitsweise und Unterstützung der Projektgruppe Gebäude**

### **Schritt I: Kennenlernen und Bewerten der Gebäude**

#### **1.1 Auftakt**

- Als Auftakt der Projektgruppe soll ein Abendtermin mit den Mitgliedern, der Projektgruppenleitung, dem Regionalarchitekten und ggfs. einem Moderator stattfinden.
- Die Projektgruppenleitung sollte, wenn möglich, von einem Mitglied der Steuerungsgruppe übernommen werden. Diese könnte aber auch ein ehrenamtliches Mitglied sein. Die Projektgruppenleitung sollte auch die Moderation der Treffen der Projektgruppe durchführen. Sofern dies der Projektgruppenleitung nicht möglich ist, kann bei der Abt. Fortbildung und Beratung des Personaldezernates des Bischöflichen Ordinariates eine externe Moderation angefragt werden.
- Der Regionalarchitekt stellt die Arbeitsschritte und die „Werkzeuge“ im Detail vor.

- Die Projektgruppe arbeitet gemäß der Ordnung für die Pastoralräume unter Beachtung des Datenschutzes und bestehender Verschwiegenheitsverpflichtungen. Dies betrifft die zur Verfügung gestellten wirtschaftlichen Daten aus unterschiedlichen Quellen.
- Die Mitglieder sollen sich kennenlernen. Dies könnte durch Methoden zum Kennenlernen (wie Zweierinterviews o.ä.) unterstützt werden.
- Die Abendtermine sollen gastfreundlich gerahmt sein. Diese Termine brauchen Räume mit ausreichender Größe und Ausstattung für Beamer usw., wechselnde Treffpunkte wären passend, ein Verpflegungsangebot für danach wünschenswert.

## **1.2 Gebäudebegehungen**

- Für das gemeinsame Begehen aller Gebäude des Pastoralraums sollen ausreichende Termine vorgesehen werden. An einem Tag ist die Begehung von ca. 5 Orten mit ca. 10 Gebäuden (Kirchen und Pfarrheimen) realistisch.
- Der Ablauf der gemeinsamen Begehung soll von der Projektgruppenleitung organisiert und begleitet werden.
- Alle benannten Mitglieder der Projektgruppe sollen an der Besichtigung teilnehmen. Da wahrscheinlich nicht immer alle Mitglieder an einem Termin zusammenkommen, soll an Ersatztermine gedacht werden.
- Die Vertreter der jeweiligen Pfarrei sollen ihre Gebäude vorstellen.
- Im Zuge der Begehung sollen die relevanten Hauptnutzflächen der Pfarrheime überprüft bzw. festgestellt werden. Sofern Gebäude mit Pfarrheimnutzungen in der vorgegebenen Zielwertliste der Pfarrheime fehlen, wären diese und die Hauptnutzflächen zu ermitteln. Die Ergebnisse würden dem Diözesanbauamt zugehen zur Übernahme in die Zielwertliste der Pfarrheime.
- Eine Teilnahme von Regionalarchitekten ist aus zeitlichen Gründen nicht möglich aber auch nicht nötig, da diese die Gebäude kennen.

## **1.3 Bewertungen**

- Auf Grund seiner Fachkenntnis wird der Regionalarchitekt bei allen Gebäuden wesentliche Teile des Tabellenblatts „Gebäudebezogene Kriterien“ ausfüllen und den Mitgliedern der Projektgruppe zur Orientierung für dieses Kriterium zur Verfügung stellen.
- Nachdem alle Mitglieder sich einen Eindruck von den Gebäuden gemacht haben, ist die erste Aufgabenstellung, dass jedes Mitglied die Bewertungstabellen für alle Gebäude bearbeitet. Ob dies alleine oder in Gruppen geschieht ist freigestellt, jedes Mitglied kann so den eigenen Eindruck „formulieren“. Die Bewertungen werden von der Projektgruppenleitung zusammengefasst und allen Mitgliedern und dem Regionalarchitekt zugesendet.
- Zur Diskussion der Zusammenfassung trifft sich die Projektgruppe zusammen mit dem Regionalarchitekten an einem zweiten Abendtermin. Ziel ist, dass die Rangfolge der Gebäude, die durch die Zusammenfassung der Einzelbewertung entsteht, von der Projektgruppe gemeinsam korrigiert und abschließend mehrheitlich bestätigt wird. Die so entstandene Rangfolge soll keinen Automatismus für die folgenden Schritte bilden, sondern eine Orientierung.
- Der Schritt 1 soll  
bei Neugründung zum 01.01.2024 bis zum 31.12.2022,  
bei Neugründung zum 01.01.2025 bis zum 30.04.2023,  
bei Neugründung zum 01.01.2026 bis zum 30.06.2023,  
bei Neugründungen zum 01.01.27 und später bis zum 30.09.2023  
abgeschlossen werden.

## Schritt 2: Lösungsvorschläge erarbeiten

- Jedes Mitglied soll für jede Gebäudeart mit den jeweiligen Excel-Tabellen einen oder zwei Vorschläge erarbeiten. Ob dies alleine oder in Gruppen geschieht, ist wieder freigestellt. Diese Vorschläge werden für die weitere Diskussion von der Projektgruppenleitung gebündelt und verteilt.
- An den nächsten Abendterminen (1-2) soll die Projektgruppe mit Unterstützung durch den Regionalarchitekt die Lösungsvorschläge diskutieren.
- Die Lösungsvorschläge müssen jeweils eine Festlegung zur Pfarrkirche beinhalten, siehe hierzu auch die „Handreichung zu Rechtsfragen“ Kapitel 1.6. Die anderen Kirchen beinhalten grundsätzlich all ihre Rechte wie Taufrecht und das Recht zur Feier der übrigen Kasualien. Damit die Pfarrkirche eine zentrale Rolle im Leben der neuen Pfarrei erfüllen kann, soll von dieser sowohl ein Pfarrheim als auch zumindest ein Frontoffice der neuen Pfarreiverwaltung gut erreichbar sein. Dies ist in den Lösungsvorschlägen zu berücksichtigen. Unabhängig von der Pfarrkirche kann der Standort eines Backoffice geplant werden. Die Standortvorschläge zu Front- und Backoffice sollen mit der Projektgruppe Verwaltung abgestimmt werden.
- Die Projektgruppe soll sich auf mindestens 3 und maximal 5 Varianten je Gebäudeart mehrheitlich verständigen. Diese Varianten sollen möglichst schon die Pflichtangaben des Gebäudekonzeptes beinhalten. Sie werden danach in der Pastoralraumkonferenz vorgestellt, an alle anderen Projektgruppen zur Stellungnahme gegeben und auf der Homepage des Pastoralraums veröffentlicht. Bei der Veröffentlichung ist darauf zu achten, dass Brandversicherungswerte nicht aufgeführt bzw. benannt werden. Daher sind die vorgegebenen Excel-Tabellen nicht zur Veröffentlichung geeignet (siehe auch Schritt 1.1)
- Der Schritt 2 soll – bei Neugründung zum 01.01.2024 bis zum 28.02.2023,
  - bei Neugründung zum 01.01.2025 bis zum 31.07.2023,
  - bei Neugründung zum 01.01.2026 bis zum 31.10.2023,
  - bei Neugründungen zum 01.01.2027 und später bis zum 31.12.2023 abgeschlossen werden.

## Schritt 3: Rückmeldung der anderen Projektgruppen und Beratung in der Pastoralraumkonferenz

- Die schriftlichen Rückmeldungen der anderen Projektgruppen werden an alle Mitglieder verteilt. In weiteren Abendterminen (1-2) werden die gebündelten Lösungsvorschläge mit Unterstützung durch den Regionalarchitekten diskutiert und auf 2-3 Vorschläge je Gebäudeart reduziert. Diese Lösungsvorschläge müssen nun jeweils alle Pflichtangaben des Gebäudekonzeptes beinhalten.
- Die Vorschläge werden unter Berücksichtigung der Rückmeldungen der anderen Projektgruppen der Pastoralraumkonferenz zur Beratung vorgelegt. Die Projektgruppenleitung soll die Varianten vorstellen, die Mitglieder der Projektgruppe sollen beratend an dieser Sitzung der Pastoralraumkonferenz teilnehmen.
- Die Pastoralraumkonferenz soll in dieser Beratungssitzung die Lösungsvorschläge mit Blick auf pastorale Kriterien und wirtschaftliche Auswirkungen prüfen und ggfs. Änderungsbedarf benennen. In diesem Fall wären die Lösungsvorschläge von der Projektgruppe entsprechend dem Beratungsergebnis zu ändern und erneut der Pastoralraumkonferenz vorzulegen.
- Der Schritt 3 soll – bei Neugründung zum 01.01.2024 bis zum 31.05.2023,
  - bei Neugründung zum 01.01.2025 bis zum 15.02.2024,
  - bei Neugründung zum 01.01.2026 bis zum 31.08.2024,
  - bei Neugründungen zum 01.01.27 und später bis zum 31.12.2024) abgeschlossen werden.

## Schritt 4: Vorlage der Lösungsvorschläge zur Freigabe durch die Bistumsleitung

- Die Steuerungsgruppe legt die von der Pastoralraumkonferenz freigegebenen Lösungsvorschläge mit Erläuterungen über den Regionalarchitekten der Bistumsleitung zur Prüfung und Freigabe unter Gremienbeteiligung:
  - bei Neugründung zum 01.01.2024 bis zum 15.06.2023,
  - bei Neugründung zum 01.01.2025 bis zum 28.02.2024,
  - bei Neugründung zum 01.01.2026 bis zum 30.09.2024,
  - bei Neugründungen zum 01.01.2027 und später bis zum 31.01.2025 vor.
- Die Bistumsleitung gibt das Ergebnis der Prüfung der Lösungsvorschläge der Steuerungsgruppe bekannt:
  - bei Neugründung zum 01.01.2024 bis zum 15.07.2023,
  - bei Neugründung zum 01.01.2025 bis zum 30.04.2024,
  - bei Neugründung zum 01.01.2026 bis zum 31.01.2025,
  - bei Neugründungen zum 01.01.2027 und später bis zum 30.06.2025).

## Schritt 5: Auswahl des Gebäudekonzepts

- Die Pastoralraumkonferenz stimmt über die seitens der Bistumsleitung freigegebenen Vorschläge ab. Auch an diesem Termin soll die Projektgruppe Gebäude teilnehmen.
- Zu diesem mehrheitlich befürworteten Gebäudekonzept nimmt die Steuerungsgruppe eine Anhörung mit schriftlicher Stellungnahme aller PGRs und KVRs des Pastoralraums vor.
- Fallen nicht alle Stellungnahmen zustimmend aus, entscheidet die Pastoralraumkonferenz darüber, ob sie ihr Votum überarbeitet oder das bisherige Votum mit den ablehnenden Stellungnahmen dem Bischof zur Genehmigung vorlegt.
- Der Schritt 5 soll
  - bei Neugründung zum 01.01.2024 bis zum 15.10.2023,
  - bei Neugründung zum 01.01.2025 bis zum 31.08.2024,
  - bei Neugründung zum 01.01.2026 bis zum 30.06.2025,
  - bei Neugründungen zum 01.01.2027 und später bis zum 30.11.2025 abgeschlossen werden.

## Schritt 6: Genehmigung des Gebäudekonzepts

- Das von der Pastoralraumkonferenz ausgewählte Gebäudekonzept wird von der Steuerungsgruppe mit Begründung und Stellungnahmen der PGRs und KVRs über die Koordinationsstelle für den Pastoralen Weg dem Bischof
  - bei Neugründung zum 01.01.2024 bis zum 31.10.2023,
  - bei Neugründung zum 01.01.2025 bis zum 30.09.2024,
  - bei Neugründung zum 01.01.2026 bis zum 31.07.2025,
  - bei Neugründungen zum 01.01.2027 und später bis zum 31.12.2025 zur Genehmigung vorgelegt.

## **Pflichtangaben des Gebäudekonzepts**

### **Grundlegende Fragestellungen, die beantwortet werden müssen:**

- Welche Kirche ist Pfarrkirche?
- Wie groß ist die in der Nähe der Pfarrkirche liegende HNF des Pfarrheims?
- Wie und wo ist das zentrale Pfarrbüro verortet mit Front- und ggfs. Backoffice)? (In Abstimmung mit der Projektgruppe Verwaltung)
- Wo ist der Wohnsitz des leitenden Pfarrers? (In Abstimmung mit der Abt. Personalentwicklung und Begleitung HPM im Dezernat Personal)
- Auflistung aller weiteren Kirchen mit Kategorisierung, Pfarrheime und Gebäude in Nutzung der GKaM mit Beschreibung der zukünftigen Nutzungen.
- Ein Konzept zur künftigen Finanzierung für Gebäudebetrieb und Gebäudeerhalt/-modernisierung (Rücklagenbildung für Baumaßnahmen) ist durch die Projektgruppe Vermögen zu erstellen.
- Wo sind weitere Kontaktstellen, die nicht in den beschriebenen Gebäuden vorgesehen sind? (In Abstimmung mit der Projektgruppe Verwaltung, siehe Leitfaden für die Projektgruppe Verwaltung, Punkt 6 (3))
- Wie werden die Pfarrhäuser zukünftig genutzt? (In Abstimmung mit der Abt. Personalentwicklung und Begleitung HPM im Dezernat Personal)
- Sofern im Gebäudekonzept vorgesehen sind Neubaumaßnahmen mit Nutzungs- und Wirtschaftlichkeitskonzept zu beschreiben. (Gemeinsam mit der Projektgruppe Vermögen)