

## **Immobilien im Pastoralraum „Otzberger Land“**

Die zum Pastoralen Weg gehörende Entwicklung des Gebäudebestandes stellt uns vor die Frage, welche Kirchen und Pfarrheime wir bewahren und von welchen wir uns trennen wollen. Das Bistum hat entsprechende Vorgaben gemacht, die eine Reduzierung des Gebäudebestandes zum Ziel haben. Damit stehen wir vor einer doppelten Aufgabe: Es muss eine pastoral vertretbare Lösung gefunden werden, die auch finanziell verantwortbar ist.

Auch in der neuen, größeren Pfarrei werden Glaube und Kirche in den Gemeinden vor Ort gelebt und erlebt werden, dann eingebunden in eine größere Verwaltungseinheit und stärker als bisher miteinander verbunden. Die Frage nach dem künftigen Gebäudebestand muss daher mit Blick auf die Gemeinden beantwortet werden.

### Pastorale Prämisse:

In jeder Gemeinde sollen die Menschen in erreichbarer Nähe eine Kirche besuchen und Gottesdienste feiern können. Für das Gemeindeleben soll in jeder Gemeinde ein Pfarrheim zur Verfügung stehen.

### Finanzielle Prämisse:

Mit den Entscheidungen über die Immobilien soll eine tragfähige Grundlage für die neue Pfarrei geschaffen werden, die möglichst verhindert, dass bereits in wenigen Jahren erneut über eine Reduzierung des Gebäudebestands beraten werden muss.

Dabei sind auch der Instandhaltungsaufwand zu beachten, der in der Kalkulation des Bistums bei den Kirchen mit 1,2% des Brandversicherungswertes und bei den Pfarrheimen mit 2% angenommen wird. Darüber hinaus müssen absehbare Sanierungsmaßnahmen in den Blick genommen werden, und es muss geprüft werden, wo durch Vermietungen zusätzlich Einnahmen generiert werden können.

Wenn Gebäude aufgegeben werden, dann auch, um mit dem Erlös aus Vermietungen oder Verkäufen solche Maßnahmen zu finanzieren. Damit wird finanzielle Last von der künftigen Pfarrei genommen und ein wichtiger Beitrag zur Sicherung der Standorte geleistet.

Deshalb und mit Blick auf die Vorgaben des Bistums wird für die Aufgabe von Gebäuden plädiert. Bei den Kirchen erfolgt dies mit Blick auf die vom Bistum festgelegte und aktuell gültige Kategorie, auf die Anzahl der dort gefeierten Gottesdienste und die Zahl der Gottesdienstbesucher, und unter Beachtung der Beratungen der Projektgruppe „Grundfragen der Pastoral“ zur künftigen Gottesdienstordnung.

Bei allen Regelungen – sei es Vermietung, Verpachtung oder Verkauf – ist zu beachten, dass die Kirchen, aber auch die Pfarrheime eine hohe Bedeutung für die Menschen in den Gemeinden haben. Es sind Orte des kirchlichen Lebens, in denen die Menschen Freude und Leid vor Gott getragen und in denen sie Gemeinschaft erfahren und gefeiert haben. Viele haben ideell und materiell zum Bau und

zum Erhalt der Gebäude beigetragen. Deshalb sollen für die Aufgabe von Gebäuden folgende Grundsätze gelten:

- Es sollen Regelungen angestrebt werden, die von den Menschen vor Ort mitgetragen werden können.
- Es sollen Regelungen angestrebt werden, die eine Mitbenutzung durch die Gemeinden ermöglichen.

## **Vorgaben des Bistums**

Bei den Kirchen sehen die Vorgaben des Bistums – bezogen auf den Brandversicherungswert der Gebäude – in unserem Pastoralraum eine Einsparung von 22,50% vor. Diese Einsparung wird durch die Einteilung der Kirchen in vier Kategorien erreicht, wobei die Kategorien angeben, für welche Baumaßnahmen das Bistum Zuschüsse geben wird (wobei in jedem Fall die Pfarrei einen Eigenanteil von 50% der Kosten aufzubringen hat).

- Kategorie 1: Baumaßnahmen werden im bisher üblichen Rahmen bezuschusst; die Nutzbarkeit der Kirche ist gewährleistet.
- Kategorie 2: Baumaßnahmen werden im eingeschränkten Rahmen bezuschusst; die Nutzbarkeit der Kirche ist jedoch gegeben.
- Kategorie 3: Bezuschusst wird lediglich die Bauwerksicherung; die Nutzbarkeit der Kirche ist dadurch in Frage gestellt.
- Kategorie 4: Es werden keine Zuschüsse gezahlt; das Gebäude wird aufgegeben.

Bei den Pfarrheimen sehen die Vorgaben des Bistums – bezogen auf die Quadratmeterzahlen der Gebäude – in unserem Pastoralraum eine Einsparung von 36,29% vor. Eine differenzierte Einteilung wie bei den Kirchen ist hier nicht möglich.

Eine Differenzierung kann jedoch dadurch erfolgen, dass ein Pfarrheim ganz oder teilweise vermietet bzw. verpachtet wird. Um eine Reduzierung der Fläche bei Mitbenutzung durch andere Träger zu erreichen, genügt ein Mietvertrag, der längerfristig geschlossen wird und eine Vermietung mit ortsüblicher Miethöhe vorsieht. Mietgegenstand können Raumflächen sein (dann ist die Reduzierung der m<sup>2</sup>-Fläche klar), oder Zeitkontingente. Die Miete wird in den Bauerhalt eingerechnet.

## **Groß-Bieberau**

Die Kirche ist saniert; es werden keine größeren Investitionen erwartet.

Das Pfarrheim, zugleich Katholische Öffentliche Bücherei (KÖB), ist in das Kirchengebäude integriert. Der noch als „Jugendraum“ ausgewiesene Kellerraum wird nicht mehr genutzt und soll als Teil des Pfarrheims aufgegeben werden.

Die mit der Kirche verbundene ehemalige Dienstwohnung ist vermietet.

Der Standort soll erhalten bleiben; er ist über Groß-Bieberau hinaus für die Orte im Fischbachtal von Bedeutung.

## Groß-Umstadt

Kirche und Pfarrheim in **Dorndiel**: Angesichts des baulichen Zustandes und des zu erwartenden hohen Sanierungsbedarfs, aber auch im Hinblick auf das zu erreichende Einsparziel soll der Standort aufgegeben werden.

Seitens des „Theresien Kinder- und Jugendhilfezentrum und St. Josephshaus e. V.“ besteht Interesse, das Pfarrheim als Ferienhaus für die Kinder- und Jugendgruppen zu pachten. Eine Einbeziehung der dann profanierten Kirche in den Pachtvertrag wird seitens des Pastoralraums angestrebt.

Auch in Zukunft sollen in Dorndiel Gottesdienste gefeiert werden. Diesbezüglich soll mit der evangelischen Kirchengemeinde Klein-Umstadt/Dorndiel über die Mitbenutzung der evangelischen Kirche gesprochen werden.

An der Kirche in **Heubach** stehen durch Wasserschäden bei Starkregen Reparaturmaßnahmen am Dach an. Der Standort soll jedoch erhalten bleiben.

In **Groß-Umstadt** stehen Kirche und Pfarrhaus zentral in der Innenstadt. Das Pfarrhaus ist zum Teil vermietet; das Pfarrbüro wurde bereits in die Räume der portugiesisch-sprechenden kath. Gemeinde (i.F: kurz: port. Gemeinde) verlegt. Das Pfarrheim befindet sich mit der in das Gebäude integrierten Kirche St. Wenzel in der Hacker-Siedlung. Das Pfarrhaus ist sanierungsbedürftig; bei der Kirche stehen mittelfristig eine Dachsanierung und eine Fassadensanierung an. Bei dem Pfarrheim steht ebenfalls eine energetische Dach- und Fassadensanierung an.

In der Innenstadt befinden sich auch die Räume der port. Gemeinde in angemieteten Räumen.

Der Standort in der Hacker-Siedlung soll erhalten bleiben. Ein Teil des Geländes soll verkauft und der zu erzielende Erlös soll für die Sanierung des Pfarrhauses und für die Instandhaltung von St. Wenzel verwandt werden. Im Pfarrhaus sollen die Büros der deutschen und der port. Gemeinde eingerichtet werden. Die für die portugiesische Gemeinde angemieteten Räume sollen aufgegeben werden.

## Groß-Zimmern

Der Gebäudebestand in **Groß-Zimmern** umfasst die Kirche, das Pfarrheim mit der „Bartholomäus-Ranch“, das Pfarrhaus (mit Pfarrbüro im Erdgeschoss), das Haus „Fritsch“ (vermietet), das Schwesternhaus (vermietet) und die Kindertagesstätte. Sanierungsbedarf besteht in der Kindertagesstätte und in dem Haus „Fritsch“. In Kirche, Pfarrheim und Pfarrhaus werden keine größeren Investitionen erwartet.

Im Bereich des Pfarrheims wird der Kolpingraum aufgegeben und in einem Teil des Pfarrheims soll das zentrale Pfarrbüro eingerichtet werden.

Der Gebäudebestand in **Klein-Zimmern** umfasst die Kirche und das Pfarrhaus, dessen Obergeschoss vermietet ist.

In der Kirche besteht aktuell kein größerer Sanierungsbedarf. Da für Gottesdienste auch die Kapelle im St. Josephshaus grundsätzlich zur Verfügung steht soll die Kirche im Hinblick auf das zu erreichende Einsparziel aufgegeben werden.

Seitens der bürgerlichen Gemeinde besteht Interesse, das gesamte Gelände in eine städtebauliche Planung einzubeziehen, zumal ein Teil des Geländes bereits kommunal genutzt wird. Daher soll vorrangig ein Verkauf des gesamten Geländes an die bürgerliche Gemeinde angestrebt werden.

Mit dem St. Josephshaus soll eine Vereinbarung zur Nutzung der Josephskapelle und zur Mitbenutzung von Räumen für Gemeindeveranstaltungen getroffen werden.

## **Habitzheim**

Der Gebäudebestand umfasst die Kirche, das Pfarrheim mit KÖB und das Pfarrhaus, dessen Obergeschoss vermietet ist. Im Erdgeschoss ist das Pfarrbüro eingerichtet.

Bei der Kirche besteht Sanierungsbedarf (Innenrenovierung).

Bezüglich des Pfarrheims ist eine Mitbenutzung durch die ev. Kirchengemeinde vertraglich vereinbart.

Falls das Pfarrbüro im Pfarrhaus in den Bereich des Pfarrheims verlegt wird, kann auch das Erdgeschoss im Pfarrhaus vermietet werden.

## **Hering**

Kirche mit Pfarrsaal im Untergeschoss in **Wiebelsbach**: Mittelfristig wird das Eternitdach ersetzt werden müssen.

Der Standort soll im Hinblick auf das zu erreichende Einsparziel aufgegeben werden. Gottesdienste können in Lengfeld, aber auch in Heubach besucht werden.

Für eine sinnvolle Weiternutzung der Kirche nach ihrer Profanierung bietet sich jedoch derzeit keine Perspektive.

Der Gebäudebestand in **Hering** umfasst die Kirche, das Pfarrheim und das Pfarrhaus, dessen Obergeschoss vermietet ist. Im Erdgeschoss ist das Pfarrbüro eingerichtet. Es werden keine größeren Investitionen erwartet.

Im Hinblick auf das zu erreichende Einsparziel soll das Pfarrheim vermietet werden.

Das Obergeschoss des Pfarrhauses ist vermietet, im Erdgeschoss befindet sich das Pfarrbüro. Es ist zu prüfen, ob durch Verbindung von Räumen im Erdgeschoss ein Versammlungsraum geschaffen werden kann.

Der Gebäudebestand in **Lengfeld** umfasst die Kirche und das Pfarrheim.

Bei der Kirche besteht Sanierungsbedarf (Modernisierung der Heizung, Isolierung der Kirchendecke).

Bei dem Pfarrheim sind aktuell keine Investitionen erforderlich.

Der Gebäudebestand soll erhalten bleiben.

## **Reinheim**

Kirche und Pfarrheim in **Georgenhausen**: Die Gebäude müssten energetisch saniert werden. Der Standort soll im Hinblick auf das zu erreichende Einsparziel aufgegeben werden. Sonntagsgottesdienste finden bereits jetzt in Reinheim statt.

Der Landkreis Darmstadt-Dieburg hat Interesse, Kirche und Pfarrheim zu erwerben und künftig für Belange der Hirschbachschule (Mittagessen und Betreuung) zu nutzen. Der Verkauf an den Landkreis wird angestrebt; der Verkaufserlös soll zur Sanierung der Gebäude in Reinheim zur Verfügung stehen.

Der Gebäudebestand in **Reinheim** umfasst die Kirche mit dem Pfarrheim im Untergeschoss, das Pfarrhaus mit Pfarrbüro und das benachbarte Haus St. Martin. Die allen Gebäuden gemeinsame Heizung ist sanierungsbedürftig. Darüber hinaus besteht Investitionsbedarf bei der Kirche (Innenrenovierung) und bei dem Pfarrheim (Brandschutzmaßnahmen). Auch ist das Pfarrheim nicht barrierefrei zu erreichen.

Im Haus St. Martin befinden sich im Erdgeschoss die KÖB, im Obergeschoss ein Jugendraum und ein vermieteter Raum, und im Dachgeschoss eine vermietete Wohnung. Künftig soll ein Jugendraum im Bereich des Pfarrheims eingerichtet werden, so dass das Obergeschoss vollständig vermietet werden kann.

*Anlagen:*

- *Tabelle „Kirchen“*
- *Tabelle „Pfarrheime*

### Tabelle „Kirchen“

Kirchen	Patronat	Kategorie			
		1	2	3	4
Dorndiel	St. Peter und Alexander				X
Groß-Umstadt	St. Gallus	X			
Groß-Umstadt - Heubach	St. Bartholomäus		X		
Groß-Umstadt - Hacker-Siedlung	St. Wenzel	X			
Groß-Zimmern	St. Bartholomäus	X			
Klein-Zimmern	St. Bartholomäus				X
Habitzheim	St. Cyriakus	X			
Hering	Mariä Geburt		X		
Lengfeld	Sieben Schmerzen Marias	X			
Wiebelsbach	St. Elisabeth				X
Reinheim	Corpus Christi	X			
Reinheim - Georgenhausen	St. Elisabeth				X
Groß-Bieberau	St. Andreas		X		

Die vorgegebene Obergrenze der Brandversicherungswerte wird um 5,75% unterschritten.

### Tabelle „Pfarrheime“

Pfarrheime	m <sup>2</sup> (Ist)	Ziel	m <sup>2</sup> (Neu)	Bemerkungen
Dorndiel	120	Aufgabe	0	
Groß-Umstadt - Hacker-Siedlung	75	Erhalt	55	abzügl. 20 m <sup>2</sup> Büro (Archivraum des Pfarrbüros)
Groß-Umstadt - port. Mission		Erhalt		Räume sind angemietet.
Groß-Zimmern	444	Erhalt	355	20% Reduzierung für das zentrale Pfarrbüro
Groß-Zimmern - Kolpingraum	33	Aufgabe	0	
Groß-Zimmern - Remise	44	Erhalt	44	
Habitzheim	116	Erhalt	58	50% Mitbenutzung durch die ev. Kirchengemeinde
Hering	150	Aufgabe	0	Das Pfarrheim soll vermietet werden.
Lengfeld	117	Erhalt	100	Mieteinnahmen 2022 = 2.200 € = 15% = -17m <sup>2</sup>
Wiebelsbach	52	Aufgabe	0	
Reinheim	261	Erhalt	261	
Reinheim - Haus St. Martin	120	Erhalt	60	Das Obergeschoss soll komplett vermietet werden.
Reinheim - Gartensaal	48	Erhalt	48	
Reinheim - Georgenhausen	159	Aufgabe	0	
Groß-Bieberau	102	Erhalt	72	Reduzierung durch Aufgabe des Kellerraums
<b>Summen</b>	<b>1.841</b>	<b>1.134</b>	1.053	

Die vorgegebene Obergrenze wird um 81 m<sup>2</sup> unterschritten.