

Immobilien im Pastoralraum „Otzberger Land“

Vorlage der Projektgruppe „Organisationsstruktur“ zur Entwicklung des Gebäudebestandes

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.

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 m²-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 Pfarrbücherei, 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.

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.

Für Gemeindetreffen kann der dem Pfarrheim gegenüberliegende Bürgertreff genutzt werden; hierüber soll mit der Stadtverwaltung gesprochen werden.

An der Kirche in **Heubach** werden – abgesehen von Wasserschäden bei Starkregen – keine größeren Sanierungsmaßnahmen erwartet. Der Standort bleibt erhalten.

In **Groß-Umstadt** stehen Kirche und Pfarrhaus zentral in der Innenstadt. Das Pfarrhaus ist zum Teil vermietet; hier ist auch das Pfarrbüro eingerichtet. Das Pfarrheim befindet sich mit der in das Gebäude integrierten Kirche St. Wenzel in der Hacker-Siedlung. Das Pfarrhaus ist sanierungsbedürftig; bei der Kirche wird mittelfristig eine Dach- und Fassadensanierung anstehen. Bei dem Pfarrheim steht ebenfalls eine energetische Dach- und Fassadensanierung an.

In der Innenstadt befinden sich auch die Räume der portugiesisch-sprechenden kath. Gemeinde (i.F. kurz: port. Gemeinde) in angemieteten Räumen.

Alternative 1:

Zur Stärkung des Standortes Innenstadt und zur Sicherung des Standorts der port. Gemeinde sollen der Standort Hacker-Siedlung und die angemieteten Räume aufgegeben und stattdessen im Garten des Pfarrhauses ein neues Pfarrheim gebaut werden. Im Pfarrhaus sollen neben der Wohnung des Pfarrers die Pfarrbüros eingerichtet werden.

Alternative 2:

Der Standort in der Hacker-Siedlung bleibt erhalten und die port. Gemeinde bleibt in den gemieteten Räumen. Das Pfarrhaus wird vermietet und das Pfarrbüro wird entweder in die Hacker-Siedlung oder in die Räume der port. Gemeinde verlegt. Die Langfristigkeit dieser Alternative ist jedoch fraglich.

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.

Alternative 1:

In einem Teil des Pfarrheims soll das zentrale Pfarrbüro des Pastoralraums eingerichtet werden. Damit wird die Fläche des Pfarrheims im Hinblick auf das zu erreichende Einsparziel um 20% reduziert.

Alternative 2:

Das zentrale Pfarrbüro soll in Reinheim 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. Josefshaus grundsätzlich zur Verfügung steht soll die Kirche im Hinblick auf das zu erreichende Einsparziel aufgegeben werden. Mit der Gemeindeverwaltung soll über eine mögliche künftige Nutzung der Kirche und mit dem St. Josefshaus soll über die Mitbenutzung der Kapelle gesprochen werden.

Auch die Räume im Erdgeschoss des Pfarrhauses sollen auf Dauer vermietet werden; über die Mitbenutzung von Räumen für Gemeindeveranstaltungen soll mit dem St. Josefshaus gesprochen werden.

Habitzheim

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

Bei der Kirche besteht Sanierungsbedarf (Innenrenovierung).

Bezüglich des Pfarrheims wird eine Mitbenutzung durch die ev. Kirchengemeinde angestrebt. Dadurch wird die Baulast entsprechend reduziert werden können.

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**: Das Eternitdach müsste ersetzt werden. Der Standort soll im Hinblick auf das zu erreichende Einsparziel aufgegeben werden. Gottesdienste können in Lengfeld, aber auch in Heubach besucht werden. Mit der Stadtverwaltung soll über eine mögliche künftige Nutzung des Gebäudes gesprochen werden.

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.

Falls das Pfarrbüro im Pfarrhaus aufgegeben wird, kann auch das Erdgeschoss im Pfarrhaus vermietet werden. Falls das Pfarrheim Hering aufgegeben wird, kann im Erdgeschoss des Pfarrhauses ein Treffpunkt für die Gemeinde eingerichtet werden.

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 keine Investitionen erforderlich.

Alternative:

Die Pfarrheime in Hering und in Lengfeld werden je zum Teil vermietet, so dass insgesamt das Einsparziel erreicht wird.

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. Mit der Stadtverwaltung soll über eine mögliche künftige Nutzung des Gebäudes gesprochen werden.

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 Pfarrbücherei, im Obergeschoss zwei Jugendräume und ein vermieteter Raum, und im Dachgeschoss eine vermietete Wohnung.

Alternative 1:

Zur Reduzierung der Pfarrheimfläche, zu der auch die Pfarrbücherei gezählt wird, soll die Bücherei in Räume des Pfarrbüros verlegt und das Haus St. Martin vollständig vermietet werden. Ein Jugendraum soll im Bereich des Pfarrheims eingerichtet werden.

Alternative 2:

Das zentrale Pfarrbüro wird in Räumen des Pfarrbüros eingerichtet. Die Pfarrbücherei verbleibt im Haus St. Martin; ein Raum wird als Jugendraum vorgesehen. Das Obergeschoss im Haus St. Martin wird vollständig vermietet.

Anlagen:

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

Tabelle „Kirchen“

Kirchen (Alternative 1)	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 Mariens	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 6,52% unterschritten

Kirchen (Alternative 2)	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 Mariens	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 (Alternative 1)	m² (Ist)	Ziel	m² (Neu)	Bemerkungen
Dorndiel	120	Aufgabe	0	
Groß-Umstadt - Hacker-Siedlung	132	Aufgabe	0	Ersatz durch Neubau eines Pfarrheims
Groß-Umstadt - port. Mission		Aufgabe		
Groß-Umstadt - NEU		NEUBAU	129	Neubau eines gemeinsamen Pfarrheims
Groß-Zimmern	444	Erhalt	355	20% Reduzierung für das zentrale Pfarrbüro
Groß-Zimmern - Kolpingraum	33	Aufgabe	0	
Groß-Zimmern - Remise	44	Erhalt	44	
Habitzeim	116	Erhalt	58	50% Mitbenutzung durch die ev. Kirchengemeinde
Hering	150	Vermietung	0	
Lengfeld	117	Erhalt	117	
Wiebelsbach	52	Aufgabe	0	
Reinheim	261	Erhalt	261	
Reinheim - Haus St. Martin	120	Vermietung	50	Verlagerung der Pfarrbücherei in das Pfarrhaus
Reinheim - Gartensaal	48	Erhalt	48	
Reinheim - Georgenhausen	159	Aufgabe	0	
Groß-Bieberau	102	Erhalt	72	Reduzierung durch Aufgabe des Kellerraums
Die vom Bistum vorgegebene Obergrenze wird einschl. des Neubaus in Groß-Umstadt eingehalten.				
Pfarrheime (Alternative 2)	m² (Ist)	Ziel	m² (Neu)	Bemerkungen
Dorndiel	120	Aufgabe	0	
Groß-Umstadt - Hacker-Siedlung	132	Erhalt	71	Reduzierung durch Räume für das Pfarrbüro
Groß-Umstadt - port. Mission		Erhalt		Räume sind angemietet.
Groß-Zimmern	444	Erhalt	444	
Groß-Zimmern - Kolpingraum	33	Aufgabe	0	
Groß-Zimmern - Remise	44	Erhalt	44	
Habitzeim	116	Erhalt	58	50% Mitbenutzung durch die ev. Kirchengemeinde
Hering	150	Erhalt	75	mind. 50% Vermietung
Lengfeld	117	Erhalt	59	mind. 50% Vermietung
Wiebelsbach	52	Aufgabe	0	
Reinheim	261	Erhalt	261	
Reinheim - Haus St. Martin	120	Erhalt	60	Vermietung Obergeschoss
Reinheim - Gartensaal	48	Erhalt	48	
Reinheim - Georgenhausen	159	Aufgabe	0	
Groß-Bieberau	102	Erhalt	72	Reduzierung durch Aufgabe des Kellerraums
Die vom Bistum vorgegebene Obergrenze wird um 58 m² überschritten.				