

# Was bedeutet das Gebäudekonzept konkret?

## Ein Interview mit Carsten Bachmann (Verwaltungsleiter) und Sebastian Goldner (Leitender Pfarrer)

Von Andreas Münster

20. Mai 2025

**Frage:** Im Gebäudekonzept ist immer wieder von HNF die Rede. Was heißt das?

**Carsten Bachmann (CB):** In der Immobilienwirtschaft stammt der Begriff „Hauptnutzfläche“ (HNF) aus der DIN 277. Das Bischöfliche Ordinariat fasst unter der HNF seit 2022 bestimmte Pfarrheimflächen zusammen, nämlich Saal, Gruppenräume, Büchereien und Küchen.

**Frage:** Bei manchen Pfarrheimen steht im Konzept HNF 0, aber die Räume sind doch da. Wird das Pfarrheim jetzt abgerissen?

**Pfr. Sebastian Goldner (SG):** Abreißen ist die letzte Option, aber nicht völlig ausgeschlossen, genauso wie ein Verkauf. Der beste Fall wäre natürlich eine Vermietung, sodass wir selbst das Haus finanziell tragen und weiterhin nutzen können. Hier arbeiten Ehrenamtliche vor Ort bereits an möglichen Lösungen und für die meisten Pfarrheime bin ich zuversichtlich.

**Frage:** Und was bedeutet es, wenn bei den Quadratmeterzahlen jetzt nur noch die Hälfte der bisherigen HNF steht?

**CB:** Das Bistum Mainz wird sich aus verschiedenen Gründen nicht mehr an allen nötigen Baumaßnahmen an Pfarrheimen beteiligen. Die für das Pfarrheim verbliebene HNF bestimmt das Verhältnis am Gesamtgebäude, für das das Bistum noch Bauzuschüsse vergibt. Ideal wäre es natürlich, wenn sich aus der verbliebenen HNF ein reeller Gebäudeteil ergibt. Das ist so natürlich nicht in der Wirklichkeit vorzufinden. Die zwei Säle in Nieder-Erlenbach sind zum Beispiel unterschiedlich groß, die pfarrliche HNF jedoch genau 50% der Gesamtfläche. Eine Halbierung der HNF kommt also einer Halbierung der bisherigen Bauzuschüsse gleich.

**Frage:** Die jetzigen Pfarrgemeinden haben Rücklagen, kann man nicht damit die fehlenden Zuschüsse auffangen?

**CB:** Zusammengenommen verfügen die Gemeinden tatsächlich über ein gewisses Polster, welches die Gebäude über einen bestimmten Zeitraum trägt. Man darf aber nicht vergessen, dass die Gebäude mit zunehmendem Alter mehr Zuwendung bedürfen und auch mal ein Havariefall eintreten kann: Dachundichtigkeiten oder Heizungsausfälle kommen in der Regel unerwartet und sind teuer. Dafür gilt es, Rücklagen zu bilden.

**Frage:** Welche Möglichkeiten gibt es, zu mehr Einnahmen zu kommen, um die Gebäude zu erhalten?

**CB:** Eine intensive Vermietung! Ohne diese werden die Instandhaltungsrücklagen nicht zu bilden sein. Ob im Schadensfall mit hohem Spendenaufkommen zu rechnen ist, hängt auch davon ab, wie sichtbar das Problem ist und wie sehr die Gläubigen es emotional betrifft. Eine defekte Grundwasserhebeanlage für einen vermieteten Bereich gerät da gegenüber einer Pfarrsaal-Dachsanierung möglicherweise ins Hintertreffen.

**SG:** Ganz allgemein würden die Einnahmen steigen, indem wir Menschen von unserem Glauben überzeugen, damit es mehr Taufen gibt und die Ausgetretenen wieder zurückkommen. Ob Sie das für realistisch halten, dürfen Sie entscheiden.

**Frage:** Reichen denn dann die jetzigen Beschlüsse oder müssen wir in 5 Jahren schon wieder neu entscheiden?

**SG:** In 5 bis 10 Jahren werden wir, wenn die Entwicklung so weitergeht, wieder neu entscheiden müssen.

**CB:** Ich möchte ergänzen, dass wir uns und unsere Arbeit permanent selbst kontrollieren und prüfen müssen, ob die geplanten Maßnahmen zustande kommen und den beabsichtigten finanziellen Effekt haben. Sobald wir feststellen, dass wir mit den bisher angedachten Maßnahmen nicht genügend einsparen, muss man sich zusammensetzen und möglicherweise weitere Maßnahmen ergreifen. Das kann in 5 Jahren so weit sein, vielleicht später, hoffentlich nicht früher.

Die zuschussfähigen Quadratmeterzahlen der Pfarrheime