

Entscheidungsweg Pfarrheimflächen

(Präsentations-Auszug „Vermögensverwaltung in den Pfarreien“ Mai / Juni 2017)

In den 2016 neu errichteten Pfarreien sollen die Pfarrheime, die im Eigentum der Pfarrei (Kirchenstiftungen) stehen, nach den folgenden beiden Maßgaben gestaltet werden:

1. Was ist seelsorgerisch erforderlich?
2. Was kann langfristig gut erhalten werden?

Langfristig gut erhalten können wir höchstens die Hälfte der 2012 im Eigentum der Pfarreien vorhandenen Pfarrheimflächen. Nach den auf die Seelsorge bezogenen Indexzahlen gibt es deshalb für jede Pfarrei eine Obergrenze der Pfarrheimflächen, die mittel- bis langfristig eingehalten werden soll.

Das Ziel

Entscheidung des Verwaltungsrates zur Definition der auf Dauer vorzuhaltenden Pfarrheimflächen, wobei die Obergrenze der nach den Indexzahlen definierten Pfarrheimfläche für die Pfarrei nicht überschritten werden darf. Diese Entscheidung beinhaltet insoweit zwingend auch:

- a) die Entscheidung zur Aufgabe, zur Stilllegung, Vermietung oder Veräußerung der übrigen Pfarrheimflächen und / oder
- b) ggf. die Entscheidung zur Neuerrichtung eines Pfarrheimes.

Der Prozess

Es gilt:

1. Die Entscheidung über die Pfarrheimflächen ist eine Vermögensentscheidung und wird vom Verwaltungsrat getroffen.
2. Aufgrund ihrer seelsorgerischen Bedeutung bezieht sie sich auf das Pastorale Konzept und wird Teil des Pastoralen Konzeptes, und der Pfarreirat ist in die Entscheidungsfindung einzubeziehen.

Der vorgeschlagene Weg zur Entscheidungsfindung ist durch eine strukturierte Analyse gekennzeichnet. Eine einseitige, eher „mathematische“ Perspektive wird dabei eingenommen. Daneben sollten auch weitere, z. B. die emotionalen Faktoren im Blick bleiben, weil nur die ganzheitliche Sicht zu einer guten Lösung führt.

Schritt 1: Verwaltungsrat – wirtschaftliche Eckdaten

Der Verwaltungsrat prüft die wirtschaftlichen Faktoren:

- a) die jährlichen Erträge, Aufwendungen und Ergebnis je Pfarrheimfläche und je Quadratmeter,
- b) den geschätzten jährlichen Instandhaltungsaufwand (3-4%ige Abschreibung) ebenfalls pro Pfarrheimfläche und pro Quadratmeter und
- c) die bereits schon bekannte Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen.

Die Summe aller Werte ermöglicht ein Rating der Pfarrheimflächen von günstig bis teuer. Weitere wirtschaftliche Faktoren, welche diese Summenbildung nicht berücksichtigt, werden als Anmerkungen für den weiteren Entscheidungsprozess dokumentiert.

Schritt 2: Pfarreirat – seelsorgerische Bewertung

Der Pfarreirat bewertet unter verschiedenen seelsorglichen Aspekten die einzelnen Pfarrheime. Das können u. a. sein:

- a) der Standort bei der Pfarrkirche oder am Hauptgottesdienstort, (40)
- b) die Auslastung aller einzelnen Räume, welche im Schnitt die Gesamtauslastung eines Pfarrheimes ergibt, (13)
- c) die Prognose der Auslastung in zehn Jahren, also im Jahr 2027, (13)
- d) die Eignung für die im pastoralen Konzept definierten Schwerpunkte der Seelsorge, (13)

- e) die Ersetzbarkeit der Räume z. B. durch Anmietung evtl. auch im evangelischen Pfarrheim, Bürgerhaus oder „sale and lease back“ (7)
- f) die Barrierefreiheit, (7)
- g) die Atmosphäre der Räume (7)
- h) ...

Daraus kann mit einer zu entscheidenden Punktwertung z. B. folgende Entscheidungsmatrix erstellt werden:

Punktevergabe	Pfarrheim A	Pfarrheim B	Pfarrheim C	Pfarrheim D
a. am Pfarrort	40	0	0	0
b. Auslastung	4	3	5	1
c. zukünftige Auslastung	9	0	1	3
d. Seelsorgsschwerpunktgeeignet	5	3	0	5
e. Un-Ersetzbarkeit	0	3	0	4
f. Barrierefreiheit	0	2	2	3
g. Atmosphäre der Räume	1	1	1	4
SUMME	59	12	9	20

Schritt 3: Pfarreirat und Verwaltungsrat – Gesamtbewertung

Der Pfarreirat und der Verwaltungsrat beraten in einer gemeinsamen Sitzung, indem sie ihre Ergebnisse zusammentragen, wobei die seelsorgerischen Bewertungen immer mit stärkerem Gewicht in die Gesamtwertung eingehen (z. B. 60 zu 40 oder 2/3 zu 1/3). Die Zusammenführung beider Ergebnisse könnte wieder in einer Tabelle (Matrix) geschehen.

Die mögliche Bewertung der einzelnen Kriterien und die Punktwertung stellen Vorentscheidungen dar, die subjektiv sind und auch strittig sein können. Deshalb wird das Vorgehen mit solchen Wertungen und Tabellen als erster Entscheidungsschritt empfohlen, dem dann weitere Abstimmungen und Beratungen auch mit den eher weichen und nicht zählbaren Faktoren folgen sollten. Insgesamt werden sich dann Konvergenzen zum Erhalt bestimmter und gegen den Erhalt andere Gebäude ergeben, die vielleicht nicht mathematisch genau aber mit moralischer Gewissheit vertretbar sind und die Entscheidung des Verwaltungsrates begründen.

Schritt 4: Pfarreirat – Pfarrheimdefinition im Pastoralen Konzept

Nach der gemeinsamen Sitzung mit dem Verwaltungsrat wird der Abschnitt zu den Pfarrheimen für das Pastorale Konzept der Pfarrei erarbeitet, damit auf dieser Basis ggf. weitere Entscheidungen getroffen werden können.

Schritt 5: Verwaltungsrat – Entscheidung zu den Pfarrheimimmobilien

Der Verwaltungsrat entscheidet aufgrund der gemeinsamen Beratung, welche Pfarrheimflächen auf Dauer behalten werden sollen, damit verbunden ist ggf.

- a) die Entscheidung zur Aufgabe, Stilllegung, Vermietung oder Veräußerung der übrigen Flächen und /oder
- b) die Entscheidung zur Neuerrichtung eines Pfarrheimes.

Darüber hinaus beschließt der Verwaltungsrat eine Zeitschiene zur Durchführung der Teilentscheidungen.