

**Ergänzung der
Handreichung
zum
Immobilienkonzept 2024**

Inhalt

Inhalt	2
Fragen und Antworten	3
1. Was wurde bisher erreicht?	3
2. Warum dauert der Prozess länger als gedacht?.....	3
3. Wie sieht der weitere zeitliche Ablauf aus?	3
4. Auf welcher Grundlage wird entschieden, ob und wie der vorhandene Immobilienbestand erhalten bzw. verändert werden soll?	4
5. Gibt es Übergangslösungen, um Kirchen nicht direkt auf „rot“ zu setzen?	4
6. Was geschieht mit den bisher „violetten“ Kirchen?.....	5
7. Was geschieht, wenn eine Pfarrei noch kein oder ein unvollständiges Immobilienkonzept eingereicht hat?	5
8. Was geschieht, wenn die dem Immobilienkonzept zugrundeliegende Pastoralvereinbarung noch nicht eingereicht wurde?	5
9. Was geschieht, wenn eine Pfarrei die Grenzwerte nicht einhält?	5
Schlussbemerkung	5

Fragen und Antworten

1. Was wurde bisher erreicht?

Für 35 Pfarreien wurde von der Projektgruppe auf Basis der eingereichten Daten und vorliegenden Kennzahlen eine Beratungsmappe angefertigt, diese zwischen November 2023 und Mai 2024 in einer gemeinsamen Videokonferenz mit den Gremienmitgliedern vorgestellt und die Ergebnisse sowie notwendige nächste Schritte gemeinsam beraten. Seitdem bringt die Projektgruppe sowohl die vollständig abgeschlossenen Prozesse, als auch die mit größerem Klärungsbedarf, zusammen mit ihren Empfehlungen zur weiteren Vorgehensweise, in die gemeinsame Runde mit dem Steuerkreis (Ordinariatsrat) ein. Ende 2023 wurde zudem eine öffentliche digitale Veranstaltungsreihe durch die Projektgruppe initiiert. An bisher vier Abenden brachten externe Gäste ihre jeweilige Perspektive zur „Sakralraumtransformation“ ein, um mit ihren Erfahrungen bzw. ihrer Expertise den haupt- und ehrenamtlichen Verantwortlichen beim Erarbeiten der Immobilienkonzepte eine Hilfestellung zu geben.

2. Warum dauert der Prozess länger als gedacht?

Ursprünglich gestecktes Ziel im Zeitplan des IK24 war es, bis Ende September 2024 die Pastoralvereinbarungen, die Anlagen zum Immobilienkonzept und die notwendigen KV bzw. KV+ Beschlüsse aller Pfarreien einzuholen, zu sichten, intern zu beraten und noch vor den Wahlen im November 2024 kirchenaufsichtlich zu genehmigen. Aus ganz unterschiedlichen Gründen liegen uns aber selbst jetzt noch immer nicht alle notwendigen Unterlagen aus jeder Pfarrei vor. Nur etwa die Hälfte hatte uns fristgemäß zum 31.12.2023 sämtliche Anlagen zugearbeitet. Selbstverständlich stehen wir mit den Pfarreien und den Verantwortlichen vor Ort weiterhin im Kontakt, aber aufgrund der mittlerweile erfolgten Wahlen und Neukonstituierungen der Gremien wird es nun mancherorts zu weiteren Verzögerungen kommen. Derzeit gehen wir davon aus, dass sich der Gesamtprozess noch weit in das Jahr 2025 hineinziehen wird. Die kirchenaufsichtlichen Genehmigungen der bisher eingereichten Immobilienkonzepte kann erst erfolgen, wenn die zukünftige Höhe der Schlüsselzuweisungen und Pflichtbaurücklagen ermittelt wurde. Beide Werte werden voraussichtlich im ersten Halbjahr 2025 neu berechnet und festgelegt.

3. Wie sieht der weitere zeitliche Ablauf aus?

Die Phasen 1 bis 3 (Vorbereitung und Bestandsaufnahme; Prüfung, Bewertung, Beratung, Entwicklung; Konzepterstellung) sind weitestgehend abgeschlossen. Das Projekt befindet sich derzeit in der Phase 4 – Genehmigung und Beginn der Umsetzung.

Phase 4 – Genehmigung und Beginn der Umsetzung

Januar 2024 – Dezember 2025

- Prüfung der einzelnen Immobilienkonzepte und Pastoralvereinbarungen im BOM und Rückmeldung an die Pfarreigremien (ggf. Überarbeitung oder Ergänzung)
- Bericht der Projektgruppe an den Steuerkreis (Ordinariatsrat) und Beratung über die eingereichten Immobilienkonzepte
- ggf. Nachforderung von Unterlagen bzw. Daten durch die Projektgruppe
- Information an die Pfarreien über das jeweilige Beratungsergebnis mit dem Steuerkreis
- Nach Erteilung der kirchenaufsichtlichen Genehmigung kann mit der Umsetzung des jeweiligen Immobilienkonzeptes auf Pfarreebene begonnen werden (z.B. mit den Vorbereitungen zur Renovierung, Umnutzung oder zum Verkauf eines Gebäudes).

Kontinuierlich – Fortschreibung der Pastoralvereinbarung und des Immobilienkonzeptes
ab 2026

- Die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auf Bistums- und Pfarreebene verändern sich permanent, sodass die Ausrichtung pastoraler Aktivitäten und kirchlicher Handlungsfelder sowie die zweckmäßige Nutzung von Immobilien auch in Zukunft regelmäßig überprüft und bei Bedarf angepasst werden müssen.

4. Auf welcher Grundlage wird entschieden, ob und wie der vorhandene Immobilienbestand erhalten bzw. verändert werden soll?

Die bisherigen Entwicklungen aus dem Haushaltssicherungsprozess des Bistums haben ergeben, dass die unter Punkt 8 in der Handreichung vom 14.12.2022 veröffentlichten Richtwerte (siehe folgende Tabelle) als verbindliche Grenzwerte zu betrachten sind. Die bestehenden räumlichen Situationen bei Pfarr- und Gemeindehäusern werden berücksichtigt.

Kirchen und Kapellen		Pfarr- und Gemeindehäuser	
bis 1.500 Katholiken	1 Kirche	bis 1.000 Katholiken	120 m ² Saal und Gruppenräume
Fläche über 1.000 km ²	ggf. 2 Kirchen		200 m ² Nettogrundfläche
1.500 bis 1.999 Katholiken	1 Kirche	bis 2.000 Katholiken	200 m ² Saal und Gruppenräume
Fläche über 700 km ²	ggf. 2 Kirchen		300 m ² Nettogrundfläche
2.000 bis 2.999 Katholiken	2 Kirchen	bis 3.000 Katholiken	250 m ² Saal und Gruppenräume
Fläche über 1.000 km ²	ggf. 3 Kirchen		400 m ² Nettogrundfläche
ab 3.000 Katholiken	2 Kirchen	ab 3.000 Katholiken	300 m ² Saal und Gruppenräume
Fläche über 1.000 km ²	ggf. 3 Kirchen		470 m ² Nettogrundfläche

5. Gibt es Übergangslösungen, um Kirchen nicht direkt auf „rot“ zu setzen?

In der Praxis hat sich gezeigt, dass nicht jedes Kirchengebäude direkt auf „rot“ umgewidmet werden kann. Daher hat der Steuerkreis entschieden, dass es, zusätzlich zu den bisher bestehenden Kategorien „grün“, „blau“, „violett“ und „rot“, die neue Kategorie „rot+“ geben wird. In hinreichend begründeten Fällen kann die bisher „grüne“ Kirche (nicht Kapelle) in eine mit dem Status „rot+“ umgewidmet werden. Die Antragsbewilligung obliegt dem Steuerkreis. Wird eine Kirche von „grün“ auf „rot+“ umgewidmet, so bedeutet dies, dass die Pfarrei für die betreffende Kirche lediglich einen Zuschuss zu den Betriebskosten vom Bistum erhält. Alle anderen Zuschüsse wie bspw. Bauzuschüsse und der Zuschuss zu der Pflichtbaurücklage entfallen. Die bisher angesammelte Pflichtbaurücklage kann nach kirchenaufsichtlicher Genehmigung weiterhin für notwendige Instandsetzungen an Dach und Fach (tragende Bauteile) verwendet und muss vorerst nicht auf eine andere „grüne“ Immobilie umgewidmet werden. Der Status „rot+“ ist auf 5 Jahre befristet und ist maximal für eine bisher „grüne“ Kirche pro Pfarrei zulässig. Nach Ablauf der 5 Jahre wird die Einstufung erneut von der Projektgruppe geprüft.

6. Was geschieht mit den bisher „violetten“ Kirchen?

In den bestehenden Immobilienkonzepten sind vereinzelt Kirchen als „violett“ eingestuft. Zum Prozess gehört die Betrachtung dieser Kirchen, von denen es derzeit drei im gesamten Bistum gibt. Eine verbindliche Vorgehensweise zum zukünftigen Umgang mit dieser Kategorie steht noch nicht fest. Es zeichnet sich aber ab, dass aufgrund der im Haushaltssicherungsprozess vereinbarten Einsparungsziele auch hier Änderungen vorgenommen werden müssen. Hierzu werden im Laufe des Jahres 2025 ausführlichere Informationen veröffentlicht.

7. Was geschieht, wenn eine Pfarrei noch kein oder ein unvollständiges Immobilienkonzept eingereicht hat?

Jede Pfarrei ist dazu verpflichtet ein aktuelles Immobilienkonzept zu erstellen bzw. das bereits vorliegende fortzuschreiben. Pfarreien, welche die dazugehörigen Anlagen bis zum 31.12.2023 noch gar nicht oder nur unvollständig eingereicht haben, erhalten seit 2024 vorerst keine weitere bistumsseitige finanzielle Unterstützung für ihre Immobilien (Zuschüsse zu Bauvorhaben, Pflichtbaurücklagen und Schlüsselzuweisungen).

8. Was geschieht, wenn die dem Immobilienkonzept zugrundeliegende Pastoralvereinbarung noch nicht eingereicht wurde?

Entscheidungen bezüglich der Immobilien einer Pfarrei sollten sich in erster Linie an deren pastoralen Leitbildern und Zielen orientieren. Deshalb wurde bereits in der Handreichung vom 14.12.2022 darauf hingewiesen, dass mit der Überarbeitung des Immobilienkonzepts auch die Erstellung einer neuen bzw. die Fortschreibung der bestehenden Pastoralvereinbarung notwendig wird. Auch diese sollte der Projektgruppe bis zum 31.12.2023 zur Verfügung gestellt werden. Pfarreien, die ihre aktualisierte Pastoralvereinbarung noch nicht eingereicht haben, sollten dies noch bis zum 30.06.2025 nachholen. Danach erhalten ansonsten auch diese (analog zu Punkt 7) ab 1. Juli 2025 vorerst keine weitere bistumsseitige finanzielle Unterstützung für ihre Immobilien (Zuschüsse zu Bauvorhaben, Pflichtbaurücklagen und Schlüsselzuweisungen).

9. Was geschieht, wenn eine Pfarrei die Grenzwerte nicht einhält?

Pfarreien, welche die unter Punkt 4 festgelegten und verbindlichen Grenzwerte nicht einhalten, bekommen letztmalig die Möglichkeit, die Anlage 3 (Immobilienbestandsliste) bis zum 30.06.2025 zu überarbeiten. Sollte der Projektgruppe bis zu diesem Zeitpunkt keine überarbeitete Anlage 3 mit eingehaltenen verbindlichen Grenzwerten vorliegen, wird die Entscheidung über die zukünftige bistumsseitige Bezuschussung der pfarreieigenen Immobilien durch den Steuerkreis getroffen. Die betreffenden Pfarreien werden in diesem Falle bis spätestens 31. Dezember 2025 über dessen Entscheidung schriftlich informiert.

Schlussbemerkung

Der Weg zur Erstellung und Umsetzung des Immobilienkonzeptes 2024 ist nicht in allen Pfarreien gleich. Zu beachten ist aber, dass eine juristisch einwandfreie Vorgehensweise sichergestellt sein muss. Die Entscheidungen obliegen auf Grundlage der Bistumsvorgaben und im Rahmen der geltenden Genehmigungsvorschriften den Mitgliedern des Kirchenvorstandes (Plus) der jeweiligen Pfarrei. Bis zur kirchenaufsichtlichen Genehmigung des jeweiligen Immobilienkonzeptes 2024 ist das Immobilienkonzept 2015/2016 weiterhin gültig.

Weitere Exemplare der Handreichung zum Immobilienkonzept 2024 sind auf Anfrage beim Bischöflichen Ordinariat erhältlich oder können [hier](#) heruntergeladen werden.

Herausgeber und Kontakt:

Bischöfliches Ordinariat Magdeburg
Projektgruppe Immobilienkonzept
Max-Josef-Metzger-Str. 1
39104 Magdeburg
immobilienkonzept@bistum-magdeburg.de
www.bistum-magdeburg.de
www.zukunft-sichern-im.bistum-magdeburg.de