



# ZUKUNFTSRÄUME

Immobilienprozesse  
im Bistum Hildesheim



# GEMEINSAM DIE ZUKUNFT IN DEN BLICK NEHMEN //

Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Schwestern und Brüder,

---



unser Bistum befindet sich in einem tiefen Wandlungsprozess. An vielen Orten spüre ich Zutrauen in neue Formen kirchlichen Lebens: etwa in der Zusammenarbeit zwischen ehren- und hauptamtlichen Mitarbeitenden, in gemeinsamen ökumenischen Projekten oder im Zugehen auf neue Handlungsfelder in Pastoral und Caritas. Gleichzeitig geht vieles, was uns gut durch die vergangenen Jahrzehnte getragen hat, zu Ende. Das Bild einer Gemeinde, in der sich alle Generationen am Sonntag zum Gottesdienst treffen, besteht oft nur noch in unseren Köpfen. Es schmerzt, dass viele gewohnte Gruppen und Verbände überaltern und aussterben. Unsere Kirche steht vor einer neuen Epoche.

Schon jetzt sind wir vielfältiger, postkonfessioneller und internationaler, als wir annehmen. Unsere Kirche lebt in immer neuen vielfältigen Bezügen. Hauskirchen, Solidaritätsbewegungen, Gebetsabende, Quartiersinitiativen oder afrikanische Gemeinden sind dafür Beispiele. Wenn wir von einer lokalen Kirchenentwicklung sprechen, geht es daher stets darum, genau hinzusehen, wie der Geist in vielen Menschen wirkt, wie wir mit den Armen und Bedrängten unserer Zeit leben. Kurz: Wie wir heute das Evangelium bezeugen und Kirche sind.

Dies betrifft auch die Zukunft unserer Kirchen und Gemeindehäuser. Einerseits fordert es das Bistum enorm heraus, dauerhaft nur die Hälfte seiner ca. 1400 Gebäude unterhalten zu können. Andererseits geht es nicht einfach darum, Kirchen zu schließen oder Immobilien abzustoßen. Vielmehr gilt es, gemeinsam Zukunft zu gestalten. Deswegen starten wir einen pastoral fokussierten Immobilienprozess. Zusammen mit den Engagierten vor Ort, den Räten und den Verantwortlichen wollen wir dabei in jeder Pfarrei genau hinschauen. Es gilt, Chancen und Herausforderungen zu entdecken – aber auch Abschied zu nehmen.

Zweifellos spielen unsere Kirchen weiterhin eine zentrale Rolle. Sie sind wichtige Landmarken und sprechende Orte unserer Gottesbegegnung. Doch wir müssen uns fragen, wie wir diese Räume des Gebets künftig lebendig und gottvoll gestalten. Dieser Prozess wird uns gemeinsam zu neuen Perspektiven führen. Können wir uns vorstellen, Kirchen gemeinsam mit unseren evangelischen Geschwistern zu nutzen? Werden wir künftig auch Räume in Schulen oder Stadtteilzentren geistlich nutzen? Welche neuen Formen von Trägerschaft sind möglich? Wo müssen wir dennoch Gebäude aufgeben?

Ich bin sehr dankbar, dass der Immobilienprozess abteilungsübergreifend entwickelt wurde. Ebenso danke ich allen Beteiligten für ihre engagierte Arbeit in den letzten Monaten. Auch wenn durch die Beratung in allen Diözesanen Gremien bereits wertvolle Aspekte Eingang gefunden haben und der Prozess an einigen Orten sogar bereits begonnen hat, bin ich mir sicher, dass uns noch immer eine steile Lernkurve erwartet. Doch angesichts dieses guten Auftakts bin ich voller Hoffnung, dass der Prozess ein wichtiger Baustein für die anstehende Neuausrichtung wird – und das nicht zuletzt im Hinblick auf eine partizipative Kultur aller Christinnen und Christen.

Martin Wilk  
Generalvikar



## ÜBERBLICK GEWINNEN //

### **Zukunftsräume vor Ort entwickeln.**

Um kirchliche Zukunftsräume in Ihrer Pfarrei neu denken und gestalten zu können, braucht es Interessierte, Neugierige und Motivierte, die mitmachen: Ob erfahrene Haupt- und Ehrenamtliche, „stille Reserven“ oder neu Zugezogene – im pastoralen Entwicklungsprozess ist jede und jeder herzlich willkommen.

### **Ein Prozess im Prozess: Gebäude als Türöffner zur pastoralen Neuausrichtung.**

Diese Broschüre nimmt neben pastoralen und personellen Aspekten besonders die Gebäude innerhalb des Bistums in den Blick. Sie spielen eine zentrale Rolle, wenn es darum geht, Innovationen zu fördern oder zu hemmen. Daher kann der Immobilienbereich als ein Türöffner innerhalb eines umfassenden Veränderungsprozesses dienen.

Es gilt, die jeweils richtigen Schlüssel zu finden: Welche passen für Ihre pastorale Situation vor Ort und welche vielleicht nicht (mehr)? Lassen Sie Ihren Ideen freien Lauf – es sollen, dürfen und müssen viele Türen geöffnet und manchmal auch wieder geschlossen werden, um zukünftige Räume zu gestalten.

Damit Sie sich über alle Bereiche Klarheit verschaffen können, ist ein 4-phasiger „Prozess der Vergewisserung“ vorgesehen. Die folgende Seite bietet einen ersten Überblick.



# PROZESS DER VERGEWISSERUNG UND UMSETZUNG //

## Phase

## Dauer

1

### VORBEREITEN & KLÄREN

ca. 3 Monate

- Rahmenbedingungen klären
- sich kennenlernen, informieren & Projektgruppe gründen
- Arbeitsrahmen vereinbaren (Kontrakt)

mehr dazu auf Seite 18

2

### SAMMELN & SICHTEN

ca. 6 Monate

- Zahlen erheben und Fakten bewerten
- Gespräche führen und Informationen einholen
- erste Ideen entwerfen, präsentieren und diskutieren

mehr dazu auf Seite 19

3

### PERSPEKTIVEN ENTWICKELN

ca. 6 bis 12 Monate

- ergebnisoffen denken und zukunftsorientierte Szenarien entwerfen
- Möglichkeiten zur konkreten Realisierung entwickeln
- Finanzrahmen- und Immobilienkonzept erstellen

mehr dazu auf Seite 21

4

### ENTSCHEIDEN

ca. 2 Monate

- Gremien der Pfarrei (Beschluss KV/Pastoralrat) und
- Gremien des Bistums (Steuerungsgruppe/Diözesanvermögensverwaltungsrat)
- gemeinsame Entscheidung über ein Immobilienkonzept
- Abschluss Prozess der Vergewisserung  
nach max. 24 Monaten

mehr dazu auf Seite 22

5

### UMSETZEN

nach 24 Monaten + X

- erfolgt im Anschluss an den Prozess der Vergewisserung
- getroffene Entscheidungen werden verwirklicht

mehr dazu auf Seite 22



Eine finanzielle Förderung von Maßnahmen seitens des Bistums kann es nur geben, wenn der Prozess der Vergewisserung durchlaufen und in einem tragfähigen Konzept verankert wird.

mehr dazu ab Seite 14



# BEWERTUNGSKATEGORIEN FÜR PASTORALE INITIATIVEN UND VORHABEN

## 1. Motivation/Energie

Vor Ort gibt es ein motiviertes Team, das auch von anderen als solches wahrgenommen wird.

*Wieviel Energie haben wir für unser Vorhaben?  
(Skala von 1 – 10)*

*Was motiviert uns?*

*Woran merken andere das?*

## 2. Dienst am Menschen

Die Pfarreien/die Kirchorte arbeiten gut mit den Einrichtungen vor Ort zusammen und pflegen gute ökumenische Kontakte.

Es gibt nachweislich Kontakte zum nichtkirchlichen Umfeld.

Die pastorale Arbeit vor Ort ist an den Bedürfnissen des Sozialraums ausgerichtet und dient den Menschen, vor allem sozial Benachteiligten.

Es gibt ernsthafte Bemühungen, auch Menschen zu erreichen, die bisher wenig Kontakt mit der Kirche hatten.

*Für wen sind wir da? Wem dienen wir?*

*Richten wir unsere Arbeit an den*

*Herausforderungen unseres Umfeldes aus?*

*Stehen wir im Austausch mit anderen*

*Einrichtungen (KiTa, Altenheim usw.)?*

*Sind wir ökumenisch unterwegs?*

## 3. Partizipation/vielfache Beteiligung

Leitung agiert partizipativ und ermöglichend.

Entscheidungen werden im Team und mit geeigneter Beteiligung der gesamten Gemeinde getroffen.

Es gibt ein gutes Miteinander von Betroffenen, Beteiligten, Verantwortlichen und Beauftragten.

Transparente und geeignete Kommunikationsstrukturen sind vorhanden.

*Wie werden bei uns Entscheidungen getroffen?*

*Wie kommunizieren wir?*

*Gibt es ein gutes Miteinander von Verantwortlichen (in Gremien usw.),*

*Betroffenen und Interessierten?*

*Welche Beteiligungsformen sind vorhanden?*

## 4. Nachhaltigkeit

Es ist erkennbar, dass Umweltschutz und Nachhaltigkeit eine wichtige Rolle spielen.

Konkrete Schritte oder Aktivitäten – etwa Ressourcen schonender und verantwortlicher Umgang mit der Natur (Heizen, Müllkonzept, Grünflächen usw.) – sind geplant oder werden bereits umgesetzt.

Regionale, nach ökologischen Kriterien produzierte und fair gehandelte Produkte werden bevorzugt.

*Was tun wir konkret für den Umweltschutz?*

*Gibt es bei uns Maßnahmen, um Ressourcen zu schonen oder Abfall zu vermeiden?*

*Wo kaufen wir ein?*

## 5. Miteinander auf Augenhöhe

Achtsamkeit und Respekt voreinander sind die Voraussetzungen dafür, dass sich Menschen vor Ort gern engagieren.

Ein Miteinander auf Augenhöhe ist wahrnehmbar. Diese Voraussetzungen stehen in direktem Zusammenhang mit einem fundierten Schutzkonzept für besonders vulnerable Personengruppen, das es in jeder Pfarrei geben muss.

*Gehen wir achtsam und respektvoll miteinander um?*

*Woran merken andere und wir das?*

*Haben wir ein ausgearbeitetes Schutzkonzept?*





# INHALT

3	<b>1. AUSBLICKE WAGEN //</b> <b>Wozu diese Broschüre?</b>
7	<b>2. EINBLICKE NEHMEN //</b> <b>Pastorale und personelle Situation. Gebäude und Finanzen.</b>  2.1 Pastorale und personelle Situation. 2.2 Gebäude und Finanzen.
13	<b>3. DER IMMOBILIENPROZESS //</b> <b>Rahmen und Leitkriterien.</b>  16 <b>3.1</b> Wie geht es los?  18 <b>3.2</b> Der Ablauf. 1. Phase: Vorbereiten & klären. 2. Phase: Sammeln & sichten. 3. Phase: Perspektiven entwickeln. 4. Phase: Entscheiden.  24 <b>3.3</b> Die Umsetzung. 5. Phase: Entscheidungen verwirklichen.
26	<b>4. WEITERGEDACHT //</b> <b>Zusätzliche Infos und Hintergründe.</b>
27	<b>5. RECHTLICHES //</b> <b>Die Grundlagen.</b>
28	<b>6. GLOSSAR //</b>
30	<b>KONTAKT //</b>



# AUSBLICKE WAGEN //





# 1 AUSBLICKE WAGEN //

## WOZU DIESE BROSCHÜRE?

Das Bistum Hildesheim befindet sich in tiefgreifenden Veränderungen. Die Grundsituation unserer Kirche wandelt sich: weg von klassisch-tradierten Gemeindestrukturen, hin zu einer Diasporakirche in missionarischen Zeiten. Hierfür braucht es Flexibilität innerhalb eines gemeinsamen pastoralen Entwicklungsprozesses. Je nach Pfarrei entstehen dabei unterschiedliche Bilder und Bedarfe – mit wiederum eigenen Dynamiken und Fragestellungen. Was brauchen Menschen von heute: Gläubige, Neugierige und auch Nachbarn in unserem Sozialraum? Wonach suchen sie und vor allem: wo?

**„NUR WAS SICH ÄNDERT,  
BLEIBT.“**

Johann Wolfgang von Goethe



## Perspektiven entwickeln und umsetzen.

Um diesen und weiteren Fragen nachgehen zu können, sind neue Perspektiven nötig. Statt ausgebauten Straßen zu folgen, wollen Pfade entdeckt werden, die zuvor vielleicht noch niemand betreten hat. Hierfür braucht es leichtes Gepäck. Jede Form des Ballasts würde einen Aufbruch erschweren. Was kommt also künftig in den Rucksack – und was bleibt draußen? Was ist sinnvoll und unterstützt uns unterwegs? Der orientierende Rahmen dieser Broschüre möchte dieses zielgerichtete Arbeiten unterstützen.

### Ein Prozess der Vergewisserung, um sich zu entscheiden.

Konkrete Anknüpfungspunkte bietet dabei der „Prozess der Vergewisserung“: Innerhalb von 24 Monaten werden 4 Prozessphasen durchlaufen – mit dem Ziel, eine Verständigung über die zukünftige pastorale Ausrichtung vor Ort zu erreichen.

Eine eigens hierfür gegründete Projektgruppe innerhalb der jeweiligen Pfarrei koordiniert den gesamten Prozess: von der Zielsetzung über die Faktensammlung bis hin zur

Entwicklung eines konkreten Konzepts. Weil zukunfts-fähige Ergebnisse gebraucht werden, um den Glauben weiterhin erlebbar zu machen, rücken dabei auch besonders Gebäudefragen in den Fokus. Zum Beispiel:

? Können wir die Ziele einer lebensnahen Lokalen Kirchenentwicklung mit unseren vorhandenen Gebäuden oder Standorten langfristig sinnvoll vereinen?

? Sehen wir angesichts des demographischen Wandels und knapper Ressourcen auch künftig gute Möglichkeiten für unser Glaubensleben vor Ort?

? Wären Renovierung, weiterer Unterhalt oder auch ein Umbauvorhaben unserer bisherigen Gebäude vor jenem Hintergrund förderlich – oder ist ein anderer Weg (eine ökumenische Kooperation, das Anmieten öffentlicher Räume, die Aufgabe von Gebäuden o.ä.) Erfolg versprechender?

Gemeinsam mit der geistlichen Ausrichtung steht letztlich also auch die Entscheidung über ein Immobilienkonzept an. Die Umsetzung aller Ergebnisse folgt dann anschließend in Phase 5.

## Die Häuser. Konkret.

Das Bistum Hildesheim besitzt, unterhält oder nutzt ca. 1400 Gebäude. Von der Küste bis zum Harz geht es dabei um:

399 Kirchen und Pfarrzentren	11 Jugendeinrichtungen
53 Kapellen	6 Bildungshäuser/Institute
265 Pfarrheime und -zentren	6 Klöster
251 Pfarrhäuser	1 Museum
102 Kindergärten	111 Wohngebäude
10 Schulen	63 Gewerbliche Gebäude
8 Pflegeheime	113 Sonstige Gebäude
4 Studentenwohnheime	



## Finanzielle Aspekte: Wie steht es um die materielle Wegzehrung?

Wer sich auf den Weg macht, möchte gern wissen, was ihn oder sie erwartet. Wir alle schätzen Sicherheit. Das ist nachvollziehbar und verständlich. Fakt ist jedoch: In Zukunft werden unsere gemeinsamen Wege vielfach erst beim Gehen entstehen, so dass sich klare Aussagen über finanzielle Spielräume kaum seriös vorhersagen lassen. Sicher ist aber, dass die finanzielle „Wegzehrung“ bereits jetzt begrenzt ist – und sich voraussichtlich noch weiter reduzieren wird.

### Katholik\*innenzahlen im Bistum Hildesheim:

**1940: 270.000**

**1950: 690.000**

**1980: 760.000**

**2010: 620.000**

**2021: 580.000**

**2050 (geschätzt): <300.000**

Gelder können künftig nur noch dort investiert werden, wo es aktives Glaubensleben auf vielfache Art und Weise gibt. Auf den Punkt gebracht heißt das: unser Bistum muss sich mittelfristig, innerhalb der nächsten 10 bis 15 Jahre, von rund 50 Prozent der derzeitigen Gebäude trennen. Dies ist nötig und sinnvoll, um finanziell handlungsfähig zu bleiben.

Auf den ersten Blick mag diese Tatsache erschrecken, angesichts der rückläufigen Zahl an Kirchenmitgliedern relativiert sie sich jedoch schnell: Es kann nicht mehr zielführend sein, Gebäude zu erhalten, die vielerorts längst verwaist sind.

Abschied und Zukunftsfähigkeit wollen daher zusammen gedacht werden:

Zukunft und Weiterentwicklung kann es generell nur geben, wenn wir Energien und Kräfte bündeln – und uns gleichzeitig andernorts von Immobilien trennen. Für weniger, aber dafür nachhaltigere und zukunftsorientiertere Gebäude, in denen Interessierte, Engagierte, Gruppen und alle, die sich angesprochen fühlen, Glaube und Gemeinschaft auf vielerlei Art (er)leben.

### Hohe Prozessenergie/ Zukunftsperspektive:

#### Bestandserhalt oder Weiterentwicklung in begründeten Einzelfällen

→ Förderung durch das Bistum

### Geringe oder keine Prozessenergie:

→ keine Förderung durch das Bistum

→ Investitionen im Sinne einer Instandsetzung oder im Einzelfall auch die Weiterentwicklung durch Modernisierung der Gebäudesubstanz können nur dort umgesetzt und finanziell vom Bistum unterstützt werden, wo ein engagierter Prozess im vorgesehenen Zeitrahmen von 24 Monaten erfolgreich abgeschlossen wurde.

→ Wo keine oder nur eine geringe Energie für Prozesse sichtbar wird, zieht sich das Bistum aus der Finanzierung der Gebäude zurück. Mit den Kirchengemeinden oder Einrichtungen wird gegebenenfalls der Verkauf oder die Aufgabe von Immobilien abgestimmt, wenn sie von der Kirchengemeinde nicht allein unterhalten werden können.



# EINBLICKE NEHMEN //





# 2 EINBLICKE NEHMEN //

PASTORALE UND PERSONELLE SITUATION.

GEBÄUDE UND FINANZEN.

## 2.1

### Pastorale und personelle Situation.

Angesichts veränderter und sich weiter verändernder Grundsituationen sind wir gemeinsam auf dem Weg, um neu zu verstehen, was uns Christinnen und Christen sammelt und was wir brauchen – zugleich aber auch zu entdecken, wozu wir gesandt sind. Die Aspekte der Sammlung und Sendung beeinflussen auch die Gebäudethematik.

---

**Sammlung** beschreibt die Dynamik der Liturgie und des Wortes, die Menschen zusammenruft und als Kirche sammelt. Wo Gemeinschaft im Geist des Evangeliums gelebt wird, wirkt sie anziehend für Suchende. Sammlung im Sinne einer Vereinsstruktur oder Gruppenbildung ist an dieser Stelle nachrangig.

**Sendung** meint den konkreten Einsatz im Dienst an der Welt. Sie bezeugt das Reich Gottes – in unterschiedlichen Initiativen, in der Caritas und diversen Einrichtungen.

---



Innerhalb der Menschen, die sich von Gott angesprochen fühlen, gibt es derzeit unterschiedliche Gruppen. Sie bebildern das neue Panorama unserer Gesellschaft und Kirche. Jene Gruppen haben Einfluss auf eine zukünftige Gebäudenutzung. Ihre unterschiedlichen Motivationen lassen sich am ehesten unter folgenden Oberbegriffen vereinen:

### Die „Pilger“.

Menschen auf der Suche nach dem Weg und Sinn ihres Lebens: Sie sind getauft oder auch nicht. Sie haben kaum oder keinen Kontakt mit einer kirchlichen Gemeinschaft. Dennoch sind sie offen und ansprechbar für Erfahrungen und Momente der persönlich-individuellen Sinnstiftung.

→ **Der größte Teil der Katholiken findet sich hier wieder.**

### Die „Konvertiten“.

Menschen, die aus einer inneren Glaubenserfahrung leben und entsprechende Bedürfnisse und Ansprüche an Liturgie und Glaubenskommunikation haben.

→ **Eine bisher kleine, aber stetig wachsende Gruppe.**

### Die „Samariter“.

Sie finden sich vor allem dort, wo in konkreten Projekten und Initiativen Menschen geholfen wird. Sie sind sozial Engagierte, die hierfür oft einen großen Teil ihrer Freizeit investieren, weil sie darin Freude und Sinn finden. Für andere kirchliche Formen, etwa Gottesdienste oder Gremienarbeit, sind sie kaum zu begeistern.

→ **Die tatsächliche Größe dieser Gruppe ist schwer zu erfassen, weil sich darin sowohl „Gläubige“ als auch als „Nicht-Gläubige“ finden.**

### Die „Praktizierenden Katholiken“.

Sie bestehen aus eher volkskirchlich geprägten Christen, für die das Bild der Gemeindekirche zählt. Innerhalb der Kirchengemeinde, die zuweilen auch als vertraute „Pfarrfamilie“ wahrgenommen wird, können somit auch interne Logiken der Zugehörigkeit bedient werden. Beispielsweise: „Sind Person X oder Gruppe Y kirchennah oder eher -fern?“ Auch Überlegungen wie: „Gehören die überhaupt zu uns?“ haben unmittelbare Folgen für das Raumprogramm bzw. die Raumnutzung der Kirche.

→ **Die Zahl der „Praktizierenden Katholiken“ sinkt.**

Auch die **personelle Situation** im pastoralen Bereich befindet sich in großen Veränderungsprozessen.

Die Anzahl der Hauptberuflichen auf den in **Eckpunkte 2020** beschlossenen pastoralen Stellen wurde bereits unterschritten. Zugleich gibt es in allen Berufszweigen zu wenig Nachwuchs, um das weiterhin erfolgende ruhestandsbedingte Ausscheiden von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern quantitativ aufzufangen.

Der „**Stellenplan 2025**“, der seit 2016 Anwendung findet, hat für die Pfarreien einen wichtigen Schwerpunkt gesetzt: Durch die Bildung pastoraler Teams wird es perspektivisch 45 Bereiche des überpfarrlichen Personaleinsatzes geben – mit insgesamt 119 Pfarreien samt leitenden Pfarrern. Die pastoralen Teams sind dabei in der Regel für 2–3 Pfarreien zuständig.

Im Rahmen der **Lokalen Kirchenentwicklung** sind Priester, Diakone und pastoral Mitarbeitende aufgefordert, Orientierung zu ermöglichen, den sakramental-geistlichen Ursprung und die Quelle zu einer lebendigen Christusbegegnung für alle zu eröffnen, sowie die ehrenamtlich Verantwortlichen und Mitarbeitenden an allen Orten zu begleiten und zu stärken.

Inwiefern für die Aufgabenstellungen des hauptberuflichen pastoralen Personals Gebäuderessourcen benötigt werden, wird Teil des **Vergewisserungsprozesses** sein (→ mehr dazu ab Seite 13).

**„SEIN HAUS SIND WIR.“**

Hebr. 3,6



## 2.2

### Gebäude und Finanzen.

Wie sehr sich Gebäude sowie pastorale und personelle Fragestellungen gegenseitig beeinflussen, können folgende exemplarische Zielbilder verdeutlichen:

**Pfarreien** – egal wie groß – sind der sakramentale Raum der Sammlung und Sendung. Sie sind nicht auf eine Sozialform fixiert, sondern dienen als Basis, um vielfältige Gemeinschaftsformen zu ermöglichen.

**Gemeinden & kirchliche Orte** sind zunehmend selbstverantwortlich und selbstsorgend unterwegs. Sie bilden ein Netzwerk, in dem die verschiedenen Knotenpunkte gleichwertig in einem Zu- und Miteinander stehen. Auch neue Gemeinden, neue Gemeinschaftsformen und Einrichtungen gehören hierzu. Die klassische Gemeinde ist nicht mehr Kern und Zentrum der Kirche vor Ort, sondern eine Sozialform unter anderen.

**Kirchen** sollen in ihrer Gestalt und Raumaufteilung sowie in ihrer liturgischen und ästhetischen Qualität trotz veränderter Rahmenbedingungen Gastfreundschaft bieten: als Orte des Gebets, der Sammlung und der Gottesdienste in unterschiedlicher Form. Wie kann dieses Gefühl des Willkommenseins daher auch zukünftig innerhalb der Gotteshäuser offen ge- und erlebt werden?

**Versammlungsräume der Pfarrei** (Gemeindehäuser, Pfarrheime usw.) dienen Glaubensgemeinschaften und Gruppen zum **Austausch** und zur **Bildung**. Zugleich sollen sie jedoch auch Orte für vielfältige Initiativen im Sozialraum und Plattform für soziales Engagement, Dialog und gelebtes Miteinander im Nahbereich sein. Diese **neue Weite** katholischer Kirchen ist Auftrag und Ziel für zukunftsorientierte pfarreiliche Versammlungsräume.

**Pfarrhäuser** sind in erster Linie Wohn- und vor allem Lebensräume für Priester und pastoral Mitarbeitende. Sie sollen freundliche Gastfreundschaft nach außen, aber auch nach innen ausstrahlen: Ansprechend gestaltet – für Bewohner\*innen und zugleich für Gäste und Außenstehende. Der tatsächliche Bedarf an Pfarrhäusern ist anhand des Personalplans zu klären. Pfarrhäuser, die über diesen Bedarf hinaus vorhanden sind, werden in der Regel verkauft – es sei denn, es werden sinnvolle und finanzierungsneutrale Alternativen gefunden.

**Multifunktionale Büros** werden auf Pfarreebene bevorzugt: Einerseits sind sie **erste Anlauf- und Kontaktstellen** – und damit Verwaltungszentren. Andererseits dienen sie als **Gesprächsorte** sowohl innerhalb der seelsorglichen Tätigkeit als auch für Treffen von Teams gemeinsamer Verantwortung. Multifunktionale Büros sollen daher **für mehrere Personen(-gruppen)** gezielt erreichbar und verfügbar sein, sie müssen daher nicht zwingend in Pfarrhäusern eingerichtet werden.

→ Gebäude sollen vor allem den künftig vielgestaltigen Entwicklungsprozessen innerhalb der Kirche dienen. Dies hat Konsequenzen für die Immobilienlandschaft des Bistums. Die herausfordernde finanzielle Situation des Bistums macht es darüber hinaus nötig, die bisher bestehenden Konzepte für Kirchen und kirchliche Gebäude zu hinterfragen:

❓ Die finanzielle Lage des Bistums wird sich in den kommenden Jahren deutlich verschlechtern. Die Katholikenzahlen sind langfristig dramatisch rückläufig. Wie viele und welche Gebäude werden daher künftig noch benötigt?

! Bereits heute ist der aktuelle Bauetat in Höhe von ca. 8 Mio. Euro nur darauf ausgelegt, den normalen Bauunterhalt für ca. 50 % der derzeitigen Immobilien abzusichern. Eine Erhöhung dieses Etats ist unter derzeitigen Bedingungen nicht absehbar. Auch wird es nicht mehr möglich sein, größere und innovative Vorhaben durch Budgets außerhalb des regulären Etats zu finanzieren. Mittel- bis langfristig muss daher etwa die Hälfte des Immobilienbestandes aufgegeben werden.



## Stichwort: Schlüsselzuweisungen

Kirchengemeinden werden vor allem durch jährliche Schlüsselzuweisungen finanziert. Das heißt, sie bekommen aus Kirchensteuermitteln einen bestimmten Betrag überwiesen, der sich aus der Anzahl ihrer Mitglieder, der Anzahl der Kirchengebäude und verschiedener anderer Faktoren zusammensetzt.

Die Gesamtsumme der Schlüsselzuweisungen betrug im Jahr 2020: 20,5 Mio €.

Beispielsweise erhielt aufgrund der Schlüsselzuweisung im Jahr 2020 ...

... Pfarrei A (2.500 Mitglieder, 2 Kirchorte): 85.000 €

... Pfarrei B (7.800 Mitglieder, 4 Kirchorte): 225.000 €

... Pfarrei C (11.500 Mitglieder, 4 Kirchorte): 410.000 €

Diese am Bestand orientierte Art der Finanzierung passt nicht mehr in eine dynamische und nach außen gewandte Kirchenentwicklung. Zukünftig wird sie durch andere Formen von Zuschüssen ergänzt werden, die sich an den Aufgaben und Projekten orientieren.

Das Bistum Hildesheim fördert zukunftsweisende Initiativen und unterstützt diese finanziell. Dafür stehen aktuell etwa 1,6 Mio. € pro Jahr zur Verfügung. Dieser Betrag muss unter den laufenden Vorhaben und Initiativen aufgeteilt werden. Die Höhe der Förderung wird im Prozess festgelegt und kann nur in begründeten Einzelfällen in einem sechsstelligen Bereich oder gar darüber hinaus liegen.

Abhängig von zukünftigen Einnahmen des Bistums können daher eventuell nur zwei bis drei Vorhaben pro Jahr finanziert werden.

**Dabei entscheidet neben der Reihenfolge der abgeschlossenen Prozesse in erster Linie die Qualität der erarbeiteten Konzepte.**

→ Bevor ein Finanzierungsvorhaben berücksichtigt werden kann, ist in einem vorgelagerten Schritt eine inhaltliche Abstimmung über das „Wozu?“ des jeweiligen Bau- bzw. Umbauprojekts in der Pfarrei notwendig (→ Prozess der Vergewisserung/Konzeptentwicklung).

→ Die Vergabe ist an bestimmte **Kriterien gebunden** (→ siehe Seite 12). Eine entsprechende Bewertung erfolgt durch die Steuerungsgruppe Immobilien.

→ Um Planungssicherheit zu haben, bekommen die Pfarreien zu Beginn des Immobilienprozesses eine erste finanzielle Einschätzung. Spätestens in Phase 3 „Perspektiven entwickeln“ folgt die feste Zusage über die Höhe des Zuschusses.

## Verkaufserlöse aus Gebäudeverkäufen

Werden Gebäude aus dem Eigentum einer Pfarrgemeinde oder des Bischöflichen Stuhls verkauft, verbleiben die Erlöse aus diesen Verkäufen in voller Höhe beim im Grundbuch eingetragenen Eigentümer. Die Pfarrgemeinde ist dazu angehalten, die Erlöse aus Verkäufen von in ihrem Eigentum befindlichen Gebäuden entweder in verbleibende Gebäude zu reinvestieren oder sie für zukunftsorientierte pastorale Prozesse und Initiativen vor Ort zu investieren. In diesem Zusammenhang gelten die allgemeinen Vorschriften und Genehmigungsvorbehalte der Kirchlichen Bauordnung Hildesheim § 3 (1) und des Kirchenvermögensverwaltungsgesetzes § 16.

Bei Verkäufen von Gebäuden im Eigentum des Bischöflichen Stuhls, die zuvor ganz oder teilweise in Nutzung einer Pfarrgemeinde oder Einrichtung der Pfarrgemeinde standen, verpflichtet sich der Bischöfliche Stuhl gleichfalls, die Erlöse für notwendige Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen in verbleibende Gebäude dieser Pfarrgemeinde oder in pastorale Prozesse vor Ort zu investieren. Pfarrgemeinden, die eine Jahresrechnung erstellen, haben über die Verwendung von Verkaufserlösen eine gesonderte Aufstellung zum Beispiel in Form einer Excel-Tabelle zu führen und diese auf Verlangen dem Bischöflichen Generalvikariat als prüfende Behörde vorzulegen. Für Pfarrgemeinden, die bereits einen Jahresabschluss nach HGB erstellen, gelten die Bestimmungen aus der Anlage „Rechnungslegung, Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in der kaufmännischen Buchführung“.

(Bistum Hildesheim, Haushaltsrichtlinien 2021)



## **Bewertungskategorien für pastorale Initiativen und Vorhaben**

### **1. Motivation/Energie**

Vor Ort gibt es ein motiviertes Team, das auch von außen als solches wahrgenommen wird.

### **2. Dienst am Menschen**

Die Pfarreien/die Kirchorte arbeiten gut mit den Einrichtungen vor Ort zusammen und pflegen gute ökumenische Kontakte.

Es gibt nachweislich Kontakte zum nichtkirchlichen Umfeld.

Die pastorale Arbeit vor Ort ist an den Bedürfnissen des Sozialraums ausgerichtet und dient den Menschen, vor allem sozial Benachteiligten.

Es gibt ernsthafte Bemühungen, auch Menschen zu erreichen, die bisher wenig Kontakt mit der Kirche hatten.

### **3. Partizipation/vielfache Beteiligung**

Leitung agiert partizipativ und ermöglichend.

Entscheidungen werden im Team und mit geeigneter Beteiligung der gesamten Gemeinde getroffen.

Es gibt es ein gutes Miteinander von Betroffenen, Beteiligten, Verantwortlichen und Beauftragten.

Transparente und geeignete Kommunikationsstrukturen sind vorhanden.

### **4. Nachhaltigkeit**

Es ist erkennbar, dass Umweltschutz und Nachhaltigkeit eine wichtige Rolle spielen.

Konkrete Schritte oder Aktivitäten – etwa Ressourcen schonender und verantwortlicher Umgang mit der Natur (Heizen, Müllkonzept, Grünflächen usw.) – sind geplant oder werden bereits umgesetzt.

Regionale, nach ökologischen Kriterien produzierte und fair gehandelte Produkte werden bevorzugt.

### **5. Miteinander auf Augenhöhe**

Achtsamkeit und Respekt voreinander sind die Voraussetzungen dafür, dass sich Menschen vor Ort gern engagieren. Ein

Miteinander auf Augenhöhe ist wahrnehmbar. Diese Voraussetzungen stehen in direktem Zusammenhang mit einem fundierten Schutzkonzept für besonders vulnerable Personengruppen, das es in jeder Pfarrei geben muss.



# DER IMMOBILIENPROZESS //





# 3 DER IMMOBILIEN- PROZESS //

## RAHMEN UND LEITKRITERIEN.

In einem Prozess der Vergewisserung wird eine Verständigung über die grundlegende Situation des Bistums erzielt. Er berücksichtigt den Sozialraum und seine Bedarfe und unterstützt dabei, zukunftsweisende Perspektiven zu entwickeln. Vor Ort sollen möglichst viele Menschen mit einbezogen werden. Dies ist Voraussetzung für eine finanzielle Beteiligung des Bistums bei Investitionen in den Immobilienbestand der Pfarrei.



## Rahmenbedingungen für Immobilienprozesse:

**Alle Beteiligten sind sich folgender Rahmenbedingungen bewusst und akzeptieren sie:**

- Die Grundsituation unserer Kirche ist von einem tiefgreifenden Wandel geprägt. Klassische volkskirchliche Gemeindestrukturen verlieren rapide an Bedeutung; Gläubige werden immer stärker zu einer kreativen Minderheit im gemeinsamen Dienst an der Welt.
  - Die Pfarrei besteht aus einer Vielfalt von Orten kirchlichen Lebens (Gemeinden, Initiativen, Kindergärten, Einrichtungen, neue Gemeindeformen), die miteinander Kirche sind.
  - Kirchliches Leben und kirchliche Initiativen richten sich an der Freude und Hoffnung, der Trauer und der Angst der Menschen im Sozialraum aus.
  - Ökumenische Perspektiven sind ein unverzichtbarer Bestandteil lokaler Kirchenentwicklung.
  - Die personelle Situation des Bistums ist vom Rückgang des hauptberuflichen Personals geprägt; der Einsatz des Personals geschieht in der Regel im überpfarrlichen Personaleinsatz.
  - Zukunftsweisende Initiativen (baulich oder pastoral) werden vom Bistum finanziell unterstützt.
  - Die Höhe der Förderung von Initiativen oder Investitionen wird im Prozess festgelegt. Sie kann nur in sehr begründeten Einzelfällen in einem sechsstelligen Bereich oder gar darüber hinaus liegen. Die finanziellen Möglichkeiten des Bistums hierzu sind deutlich beschränkt. Um die kirchlichen Gebäude weiterhin in einem guten Zustand zu erhalten und gleichzeitig noch zukunftsweisend investieren zu können, wird das Bistum Hildesheim seinen Gebäudebestand bis zum Jahr 2030 um ca. 50 % reduzieren müssen.
- Die Kirchengebäude bleiben dabei zentral für die Liturgie der Gemeinde; sie sind oft bedeutsame Landmarken. Ihr Erhalt hängt vom Engagement betender Menschen ab.

## Vitale Pfarreien und Gemeinden

Eine wichtige **Grundvoraussetzung**, um den Prozess der Vergewisserung gut zu starten und erfolgreich durchführen zu können, ist die **Vitalität** der Pfarrei.

- ? **Ist die Kirchengemeinde vital genug und strukturell in der Lage, selbst Verantwortung zu übernehmen?**
- ? Gibt es arbeitende Gremien der Selbstverantwortung (KV, PGR, Pastoralrat, TGV)?
- ? Gibt es Arbeitsstrukturen, um diverse inhaltliche Fragestellungen bearbeiten zu können?
- ? Kann die Betreiberverantwortung für die Gebäude übernommen und die Verkehrssicherungspflicht erfüllt werden?

Wenn es hier positive Antworten gibt, kann es losgehen.

**„DAS GEHEIMNIS DES  
VORWÄRTSKOMMENS  
BESTEHT DARIN,  
DEN ERSTEN  
SCHRITT ZU TUN.“**

Mark Twain



## 3.1

### Wie geht es los?

Die Pfarrei informiert die Hauptabteilung Pastoral über den gewünschten Start eines Immobilienprozesses. Daraufhin wird ein erstes Gespräch mit dem Pfarrer und den Gremien vereinbart.

→ Der Immobilienprozess beginnt.

#### ÜBERBLICK ÜBER DEN PROZESSABLAUF

Ziel des Immobilienprozesses in der Pfarrei ist es, innerhalb von maximal 2 Jahren zu einer verantworteten und gemeinsam getragenen Vereinbarung über das künftige Immobilienkonzept der Pfarrei zu kommen.

#### 1. PHASE VORBEREITEN UND KLÄREN ca. 3 Monate

*„sich gegenseitig informieren – Rahmenbedingungen vereinbaren“*

Der Übergang in Phase 2 erfolgt, wenn ...

- ... eine Projektgruppe innerhalb der Pfarrei gebildet wurde.
- ... eine Projektgruppe im BGV gebildet wurde.
- ... eine schriftliche Vereinbarung getroffen worden ist (Kontrakt).

#### 2. PHASE SAMMELN UND SICHTEN ca. 6 Monate

*„Daten erheben, verdichten, bewerten – erste Ideen entwerfen“*

Der Übergang in Phase 3 erfolgt, wenn ...

- ... eine schriftliche Zusammenfassung der Datenerhebungen vorliegt.
- ... in der Pfarrei eine Abschlussveranstaltung mit der Möglichkeit hoher Beteiligung stattgefunden hat.



### 3. PHASE PERSPEKTIVEN ENTWICKELN ca. 6–12 Monate

#### *„zukunftsorientierte und ergebnisoffene Szenarien entwickeln“*

Der Übergang in Phase 4 erfolgt, wenn ...

... in der Pfarrei die Zielperspektiven für die weitere pastorale Entwicklung schriftlich niedergelegt sind.

... eine schriftliche Darstellung von möglichen Konsequenzen aus den Zielperspektiven für die Immobilienplanung innerhalb der Pfarrei verfasst ist.

... ein erstes Finanzrahmenkonzept für die weitere Immobilienplanung vorliegt.

### 4. PHASE ENTSCHEIDEN ca. 2 Monate

#### *„eine Entscheidung treffen über das zukünftige Immobilienkonzept“*

Nach Abschluss der ersten oben genannten Punkte des Prozessablaufes sollen verbindliche und klare Entscheidungen über die zukünftige Gestaltung des Immobilienbestands in der Pfarrei getroffen werden, die dann zur Umsetzung kommen. Die Entscheidungen werden schriftlich dokumentiert.

#### Generell gilt:

- Die Fragen nach der künftigen inhaltlichen Ausrichtung der Pfarrei stehen im Vordergrund: Wie können wir Glauben in Zukunft leben, wenn wir den Sozialraum und seine Bedarfe angemessen berücksichtigen? Wie wollen wir in der Pfarrei künftig die Verkündigung des Evangeliums gestalten und lebendig Zeugnis geben? Erst aus diesen Antworten ergeben sich Hinweise darauf, wo und wofür Immobilien auch künftig notwendig sind oder nicht.
- Eine Investition in kirchliche Immobilien seitens des Bistums ist möglich, wenn sich Priester, Hauptberufliche, Räte und Ehrenamtliche engagiert an einer Diskussion um die Zukunft der Kirche beteiligen und ein gemeinsames Ergebnis am Ende dieses Prozesses erzielen. Zum Kreis der Beteiligten gehören dabei auch Lehrerinnen und Lehrer der Schulen, Mitarbeitende der Kitas, der Caritas und anderer Einrichtungen sowie Mitarbeitende in kommunalen Einrichtungen.
- Um die Phasen des Immobilienprozesses im bestmöglichen Sinn durchführen zu können, ist eine Atmosphäre wertschätzenden Respekts und gegenseitigen Vertrauens nötig. Das bedeutet: jede und jeder lässt den/die andere/n in ihren jeweiligen Kompetenzen gelten. Eine konstruktive Zusammenarbeit lebt von Begegnungen auf Augenhöhe.

■ Transparente Kommunikation und gegenseitige Information in allen Phasen des Prozesses ist von entscheidender Bedeutung – nicht nur zwischen den Projektgruppen, sondern auch innerhalb der Pfarrei.

■ Jede Phase des Immobilienprozesses endet mit individuellen Maßnahmen, die den bisherigen Verlauf für alle Beteiligten überprüf- und bewertbar machen. Zugleich setzen sie die Ziele für die kommende Phase fest.

■ Die einzelnen Phasen innerhalb der Pfarrei werden von einem abteilungsübergreifenden Team des Bischöflichen Generalvikariats auf ihrem Weg begleitet.

! Sollten wesentliche Voraussetzungen zum Übergang in die nächste Phase nicht realisiert werden können, ist das Bistum nicht weiter Partner. Der Prozess kann dann in Eigenregie der Pfarrei ohne finanzielle Unterstützung seitens des Bistums fortgesetzt werden.

Die Zusammenarbeit kann jedoch zu einem anderen Zeitpunkt wieder aufgenommen und fortgeführt werden.



## 3.2

### Der Ablauf.

Die folgenden Prozessschritte bieten einen verlässlichen Rahmen. Sie möchten orientieren, aber nicht einengen. Je nach Ort und Situation können die einzelnen Phasen individuell angepasst werden. Wichtig ist dabei vor allem, gut miteinander in Kontakt zu bleiben und eventuell auftretende Irritationen direkt anzusprechen.

## 1. PHASE //

### VORBEREITEN & KLÄREN

*„Sich gegenseitig informieren und Rahmenbedingungen vereinbaren“*

Sich gegenseitig über den Ausgangspunkt zu informieren und die Rahmenbedingungen der Zusammenarbeit zu klären, ist Grundlage jedes Prozesses. Dazu gehört auf Seiten der Pfarrei die Beantwortung der Fragen: Was ist der genaue Anlass für den Prozess? Was motiviert uns?

Wichtiges Element der ersten Phase ist eine gemeinsame Startveranstaltung: Hier kommen Vertreter\*innen der Pfarrei (Pfarrer, Gremien), der Leitung aus den Bereichen Pastoral, Finanzen und Bau des Bischöflichen Generalvikariats und der/die Prozessbegleiter\*in (Organisationskultur) zusammen.

→ Die **Koordination** dieser Phase erfolgt durch die **Hauptabteilung Pastoral**.

→ **Zeitlicher Rahmen:** maximal 3 Monate

#### Ziele der ersten Phase:

- einander kennenlernen
- Vorarbeiten sichten
- sich über die Rahmenbedingungen vergewissern und verständigen
- eine erste gemeinsame Situationswahrnehmung durchführen
- Erwartungen, Rollen und kommende Aufgaben klären
- das weitere Vorgehen und nächste Schritte abstimmen
- eine Projektgruppe innerhalb der Pfarrei bilden  
Diese Projektgruppe handelt im Auftrag der leitenden Gremien und steuert den weiteren Prozess in der Pfarrei. Sie arbeitet eng mit der parallel gebildeten Projektgruppe des Bischöflichen Generalvikariats zusammen.

Die **Vorbereitungs- und Klärungsphase** umfasst mindestens 3 Arbeitstreffen mit jeweils 3 Zeitstunden. Diese werden durch die Prozessbegleitung des Stabsbereichs Organisationskultur moderiert.

#### Voraussetzungen für die nächste Prozessphase:

→ Bildung einer **Projektgruppe im BGV**, die den Prozess begleitet.

→ **Bildung einer Projektgruppe in der Pfarrei**, die aus mindestens drei Personen besteht. Diese Projektgruppe steuert und verantwortet das Vorgehen innerhalb der Pfarrei.

→ Ein Mitglied beider Projektgruppen wird als jeweilige\*r Ansprechpartner\*in für den weiteren Prozess benannt.

→ **Schriftliche Vereinbarung (Kontrakt)** zwischen den beteiligten Projektpartnern, die u.a. Folgendes enthält:

- ✓ Rahmenbedingungen und deren gegenseitige Akzeptanz
- ✓ Ansprechpartner\*innen und Mitglieder der beiden Projektgruppen
- ✓ Aufgaben und Verantwortlichkeiten der verschiedenen Beteiligten

Die Projektgruppe der Pfarrei informiert innerhalb der Pfarrei über die getroffenen Entscheidungen und die weiteren Schritte.



## 2. PHASE //

### SAMMELN & SICHTEN

*„Daten erheben, verdichten, bewerten – erste Ideen entwerfen“*

„Genau hinsehen“ ist ein wichtiges und zentrales Element auf dem Weg, um in der Pfarrei eine gemeinsame Zielrichtung sowie mögliche Konsequenzen für den Gebäudebestand zu entwickeln:

Wenn wir uns gemeinsam und ernsthaft fragen, wo wir stehen, ergeben sich oft schon erste Ideen für den künftigen Weg.

→ Die **Koordination** dieser Phase erfolgt durch die **Projektgruppe der Pfarrei** mit Unterstützung durch die Projektgruppe des Bischöflichen Generalvikariats.

→ **Zeitlicher Rahmen:** maximal 6 Monate

#### Ziele der zweiten Phase:

- Wichtige Daten und Informationen zur Pfarrei und zum Sozialraum sammeln
- Weitere Mitarbeitende gewinnen
- Erhobene Daten erstmalig sichten, zusammenstellen und gewichten
- Vorbereiten einer Präsentation für eine öffentliche Veranstaltung

Bezogen auf das Gebiet der Pfarrei sind folgende Daten und Informationen **zwingend erforderlich**:

#### ✓ Wir vergewissern uns, was es schon alles gibt

Welche Einrichtungen und Initiativen gibt es auf dem Gebiet der Pfarrei?  
(Schulen, soziale Initiativen, Kitas, Projektgruppen, Altenheime usw.)

#### ✓ Wir fragen, was die Nöte und Anliegen der Menschen sind

Wie ist die Lebenssituation der Menschen auf dem Gebiet der Pfarrei? (Gespräche mit wichtigen Verantwortungsträgern in der Kommune, Auskünfte des Sozialamts, Informationen aus Datenbanken usw.)

#### ✓ Wir analysieren Auslastung und Zustand unserer Gebäude

Wie sehen Belegung, Instandhaltungsbedarfe, laufende Kosten und Besitzverhältnisse aus?

#### ✓ Wir fragen uns, worin unsere Stärken und Schwächen bestehen

Durchführen eines ‚Vitalitätschecks‘ der Gemeinden (Schwerpunkte und Leben innerhalb der Gemeinden, finanzielle und personelle Situation usw.)

#### ✓ Wir sehen uns die ökumenische Zusammenarbeit an

Was tun wir zusammen? Wo können wir künftig gemeinsam aktiv werden?

Bezogen auf das Gebiet der Pfarrei können noch andere Informationen **zusätzlich** gesammelt werden:

✓ **Kommunale Informationen** – Raumplanung, Interessen Dritter (Bauträger, Politik, ...), kulturelle Schwerpunkte, Mobilitätsverhalten usw.

✓ **Kirchliche Informationen** – relevante geschichtliche Hintergründe der Pfarrei, Kommunikations- und Informationsstrukturen, konstruktiv-kritische Fragen zur kirchlichen Entwicklung (z.B. „Wäre eine ökumenische Gemeinde möglich?“ oder „Sind Gebäude überhaupt notwendig?“) usw.

### Voraussetzungen für die nächste Prozessphase:

→ **Schriftliche Zusammenfassung** der gesammelten Daten aus den Datenerhebungen inklusive erster Analysen und möglicher Konsequenzen.

→ **Informations- und Diskussionsveranstaltung** in der Pfarrei mit möglichst hoher Beteiligung seitens der Verantwortlichen, Interessierten und Betroffenen aus den Gemeinden.

#### Diese Veranstaltung hat unter anderem folgende Inhalte:

- Ergebnisse der Phase 2 präsentieren und diskutieren
- vorläufige Schlüsse ziehen
- erste Ideen für die weitere pastorale Ausrichtung der Pfarrei entwickeln





Ziel jedes pastoralen Prozesses – und damit auch dieses Immobilienprozesses – sind lebendige Pfarreien: Gemeinden, die Strahlkraft entwickeln und Menschen im besten Sinne anziehen. Die „Wirkfaktoren lokaler Kirchenentwicklung“ können dabei helfen, eigene Stärken zu entdecken und Defizite aufzuspüren. (Neugierig geworden? Hierzu gibt es diverse weiterführende Materialien – sprechen Sie uns an!)

Der Einsatz der Wirkfaktoren sowie eine genaue Gemeindeanalyse plus Vitalitätscheck kann beispielsweise in Phase 2 sinnvoll sein.



- erste Ideen für mögliche Konsequenzen – bezogen auf den Immobilienbestand der Pfarrei – festhalten
- den weiteren Rahmen des Bistums abstecken – insbesondere pastorale und finanzielle Möglichkeiten und Grenzen

#### An der Abschlussveranstaltung sollten teilnehmen:

- ✓ Die Mitglieder der Projektgruppen aus der Pfarrei und des Bischöflichen Generalvikariats
- ✓ Mitglieder der Gremien aus der Pfarrei (KV, PGR, Pastoralrat, TGV)
- ✓ Der Pfarrer und weitere Hauptamtliche der Pfarrei
- ✓ Leitung aus den Bereichen Pastoral, Finanzen und Bau des Bischöflichen Generalvikariats

Darüber hinaus sollten möglichst viele Interessierte und Betroffene auf verschiedenen Wegen eingeladen werden.

## 3. PHASE //

### PERSPEKTIVEN ENTWICKELN

#### *„zukunftsorientierte und ergebnisoffene Szenarien entwickeln“*

Auf Basis der Ergebnisse und ersten Ideen aus Phase 2 werden zukünftige Aufgaben und Herausforderungen benannt und mögliche Entwicklungslinien bestimmt. Diese werden in pastoralen Leitlinien, mittelfristigen Zielbeschreibungen oder einem Pastoralplan zusammengefasst.

Aus jenen Entwicklungslinien mögliche Konsequenzen für den weiteren Umgang mit dem Immobilienbestand der Pfarrei zu ziehen, ist Auftrag dieser Phase.

→ Die **Koordination** erfolgt durch die **Projektgruppe der Pfarrei** mit Unterstützung durch die Projektgruppe des Bischöflichen Generalvikariats.

→ **Zeitlicher Rahmen:** 6 bis 12 Monate

#### Ziele der dritten Phase:

- Zukunftspotenziale identifizieren: Chancen und Möglichkeiten der Pfarrei entdecken und beschreiben
- Ein mögliches künftiges Profil der Pfarrei beschreiben
- Den zukünftigen Immobilienbedarf auf Grundlage der inhaltlichen Zielbeschreibungen bestimmen und eventuelle Konsequenzen für den zukünftigen Immobilienbestand beschreiben
- Möglichst viele Interessierte in unterschiedlichen Formaten informieren und beteiligen
- Erste Kosten- und Finanzierungspläne bezüglich des angezielten künftigen Immobilienbestands erstellen (Baumaßnahmen, Erlöse aus Verkäufen, alternative Finanzquellen usw.)

#### Voraussetzungen für die nächste Prozessphase:

- Die Zielperspektive für die weitere pastorale Entwicklung der Pfarrei ist schriftlich fixiert.
- Die sich aus den Zielperspektiven für die Immobilienplanung der Pfarrei ergebenden Konsequenzen sind schriftlich formuliert.
- Ein erstes Finanzrahmenkonzept für die weitere Immobilienplanung steht

**„NICHTS IN DER  
WELT IST STÄRKER  
ALS EINE IDEE,  
DEREN ZEIT  
GEKOMMEN IST.“**

Victor Hugo



## 4. PHASE //

### ENTSCHEIDEN

*„eine Entscheidung über  
das zukünftige  
Immobilienkonzept treffen“*

Nach Abschluss der ersten drei Phasen werden nun verbindliche und klare Entscheidungen über die zukünftige Gestaltung des Immobilienbestands in der Pfarrei getroffen.

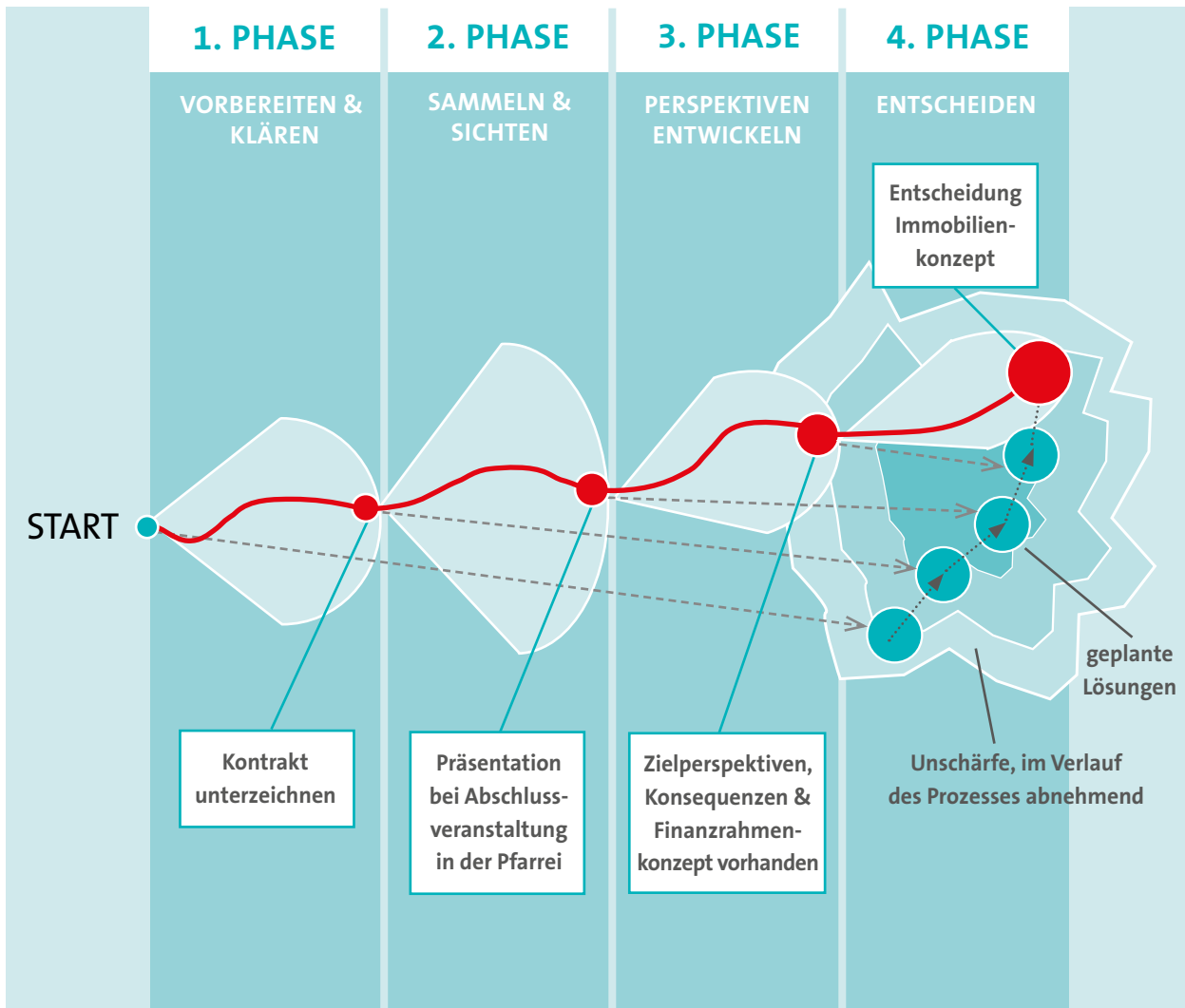
Die **Koordination** dieser Phase erfolgt innerhalb der Pfarrei durch die **Projektgruppe der Pfarrei** und bezogen auf die Entscheidungsgremien des Bistums durch die **Projektgruppe des Bischöflichen Generalvikariats**.

→ **Zeitlicher Rahmen:** ca. 2 Monate

#### Voraussetzungen für die nächste Prozessphase:

- Ein Beschluss des Pfarrgemeinderats über die Zielperspektive für die weitere pastorale Entwicklung der Pfarrei
- Ein formaler Beschluss des Kirchenvorstands der Pfarrei über den weiteren Umgang mit den Immobilien
- Formelle Beschlüsse bzw. Genehmigungen der zuständigen Gremien im Bistum – insbesondere des Diözesanvermögensverwaltungsrats – liegen vor.
- **Die Entscheidungen werden schriftlich dokumentiert.**
- **Die Phasen 1 bis 4 sind damit abgeschlossen.**
- **Der Prozess der Vergewisserung soll nach maximal 2 Jahren beendet sein.**





Der Weg der Vergewisserung vom Start des Prozesses bis hin zu einer Entscheidung wird nicht kurvenlos verlaufen: Es gibt immer viele mögliche Lösungen. Daher ist es wichtig, gerade zu Beginn des Prozesses möglichst breit gefächert zu denken, den Blick zu weiten – andere Möglichkeiten wahrzunehmen und miteinander zu besprechen. Oft wird sich die beste Lösung erst im Lauf des Prozesses zeigen. Die einzelnen Phasen und zugehörigen Schlusspunkte, die durch die Architektur des Prozesses gesetzt sind, bieten dabei Orientierung. Am Ziel/Ende dieses Wegs wird dann eine gut durchdachte und verantwortungsvolle Entscheidung stehen, die von vielen getragen wird.



### 3.3

## Die Umsetzung.

# 5. PHASE //

## ENTSCHEIDUNGEN UMSETZEN

*„die getroffenen Entscheidungen verwirklichen“*

Die in Phase 4 verabschiedeten Beschlüsse wollen jetzt umgesetzt werden. Dabei können die Entwürfe und Konzepte von Ort zu Ort sehr unterschiedlich aussehen. Vielleicht wird in A ein Gebäude verkauft und mit dem Erlös ein anderes renoviert. Vielleicht wird in B ein Pfarrheim zu einem Familienzentrum umgestaltet oder in C eine Kirche so umgebaut, dass sie künftig auch Versammlungsräume beherbergt. Möglicherweise entscheidet sich eine Pfarrei auch dafür, keine eigenen Gebäude mehr zu unterhalten, sondern sich in die vorhandenen der evangelischen Gemeinde einzumieten.

Vielfältige Möglichkeiten, unterschiedlich umgesetzt, sind vorstellbar. Lassen Sie sich gern inspirieren: Auf unserer Homepage [www.bistum-hildesheim.de/zukunftsraeume](http://www.bistum-hildesheim.de/zukunftsraeume) werden wir nach und nach Erfahrungen und Ergebnisse der Immobilienprozesse sammeln und sichtbar machen ...



[www.bistum-hildesheim.de/zukunftsraeume](http://www.bistum-hildesheim.de/zukunftsraeume)





4

5

6

WEITERGEDACHT //

RECHTLICHES //

GLOSSAR //



# 4 WEITERGEDACHT //

## ZUSÄTZLICHE INFOS UND HINTERGRÜNDE.

**Denkmalschutz** besteht für viele Kirchen und kirchliche Gebäude, weil an ihrer Nutzung und Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht. Für Baudenkmäler existiert eine eigene Datenbank, ein Eintrag ist jedoch nicht zwingend erforderlich. Ein Eintrag in die Denkmalliste verpflichtet Eigentümer, das Gebäude instandzusetzen und zu erhalten, vor Gefährdung zu schützen und sachgemäß zu behandeln. Alle Baumaßnahmen im Innen- und Außenbereich sowie Nutzungsänderungen müssen durch die Bauabteilung des Bistums sowie im Einvernehmen mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege genehmigt werden. (Benehmensherstellung). Darüber hinaus gilt es zu prüfen, inwieweit Förderprogramme bei zuständigen Denkmalbehörden zur Verfügung stehen. Auch denkmalgeschützte Kirchen und Gebäude können im Ernstfall profaniert, verkauft oder abgerissen werden. Hierzu bedarf es aber im Vorfeld einer intensiven Abstimmung mit der Bauabteilung und der genehmigenden Behörde.

**Klimaschutz & Ressourcen** sowie der Respekt vor allen Formen des Lebens hat für uns als Christinnen und Christen einen hohen Stellenwert. In seiner Enzyklika „Laudato si“ hat Papst Franziskus diese gemeinsame Verantwortung aller für einen radikalen Wandel im Umgang mit den endlichen Ressourcen unserer Welt verdeutlicht. Für die Klimabilanz einer Kirchengemeinde spielen Gebäude und deren Ausstattung die größte Rolle. Auch, wenn die Entscheidung für oder gegen ein Gebäude aus pastoralen Gründen getroffen wird, sollte es daher anschließend auch aus ökologischen Aspekten gesichtet und energetisch optimiert werden. Die Handlungsempfehlungen der Deutschen Bischofskonferenz „Schöpfungsverantwortung als kirchlicher Auftrag“ [1] sind durch die bestehenden und weiter im Aufbau befindlichen Angebote und Maßnahmen des Bistums richtungsweisend (<https://www.bistum-hildesheim.de/kirche-gesellschaft/umweltschutz-klimaschutz/>).

**Landmarken:** Das Bistum wünscht sich den Erhalt von sogenannten Landmarken. Das sind Gebäude, insbesondere Kirchen, aber auch Orte mit einer besonderen architektonischen Strahlkraft oder geschichtlichen Bedeutung für unsere Diözese. Für die grundlegende Erhaltung dieser Bauwerke in „Dach und Fach“ stellt das Bistum weiterhin finanzielle Mittel zur Verfügung, solange dies möglich ist.

**Profanierungen** von Kirchen werden durchgeführt, wenn sich eine Kirchengemeinde für die Aufgabe einer Kirche entscheidet oder das Kirchengebäude zukünftig nicht mehr für Gottesdienste gebraucht werden soll. Hierfür teilt der Kirchenvorstand seine Entscheidung dem Bischof mit. Nach einer Klärung im Priesterrat stehen Überlegungen zur weiteren Nutzung, zum Verkauf oder Abriss der Kirche an. Zuletzt entscheidet der Bischof, ob die Kirche profaniert, also als Kirche „außer Dienst gestellt“ werden soll: Er feiert dort den letzten Gottesdienst, in dessen Anschluss das Profanierungsdekret verlesen wird. Trotz aller vernünftigen Gründe ist dies für eine Kirchengemeinde ein schmerzlicher Moment. Daher ist es wichtig, eine Profanierung gut und sensibel zu begleiten. Hierzu bietet das Bistum personelle und methodische Hilfen an.



# 5 RECHTLICHES //

## DIE GRUNDLAGEN.

■ Ziele der Kirchenentwicklung sind möglichst viele eigenverantwortliche, lebendige und selbstsorgende Gemeinden. Daher gilt das Subsidiaritätsprinzip: Entscheidungen sollen jeweils auf der untersten möglichen Ebene getroffen werden.

■ Der an dieser Stelle beschriebene Immobilienprozess findet auf Pfarreiebene statt: Pfarrgemeinderat und Kirchenvorstand oder auch ein Pastoralrat sind hier die Entscheidungsgremien. Zugleich sollen auch die Teams Gemeinsamer Verantwortung (TGV) miteinbezogen werden – da alle Kirchorte und deren Gebäude in den Blick genommen werden, sind auch sie zuständig.

■ Der Kirchenvorstand hat die Aufgabe, sich um das Vermögen, die Gebäude und Grundstücke zu kümmern – und darüber rechtsverbindlich zu entscheiden. Er trägt hierfür Verantwortung und übernimmt stellvertretend für die Kirchengemeinde die Haftung, die im Normalfall über die Kirchengemeinde abgesichert ist. Nur bei grober Fahrlässigkeit haften die Mitglieder auch persönlich.

■ Soll ein im Eigentum des Bischöflichen Stuhls befindliches Gebäude oder Grundstück von einer Kirchengemeinde eigenverantwortlich weiter genutzt werden, wird zwischen Bistum und Pfarrei eine Nutzungsvereinbarung geschlossen: Hierzu gehört unter anderem, dass der Kirchenvorstand dann für die **Verkehrssicherheit** der Gebäude und Grundstücke sorgt.

■ Alles, was den Erwerb oder Verkauf von Gebäuden und Grundstücken betrifft und Ausgaben von **15.000 Euro übersteigt**, erfordert eine kirchenrechtlich vorgeschriebene Genehmigung durch das Generalvikariat. Diese sogenannte „kirchenoberliche Genehmigung“ wird durch die Bau- und Pastoralabteilung erteilt.

■ Ab einem Verkaufs- oder Investitionswert von **mehr als 100.000 Euro** muss zusätzlich der Diözesane Vermögensverwaltungsrat (DVVR) sein Einverständnis geben. Diese kirchenrechtliche Genehmigungspflicht besteht, weil das Bistum eine Aufsichtspflicht gegenüber den Kirchengemeinden hat: unter anderem geht es darum, die Kirchengemeinden vor ungünstigen Entscheidungen zu schützen, die sie selbst benachteiligen könnten.

---

Alle Zuständigkeiten und Vorgehensweisen sind in der Diözesanen Bauordnung geregelt. Nachzulesen unter: [https://www.bistum-hildesheim.de/fileadmin/dateien/Unterbereiche/HA\\_Finzen/Abt.\\_Bau/Baurechtliche\\_Infos/00\\_2018\\_Bauordnung\\_2019-01-31.pdf](https://www.bistum-hildesheim.de/fileadmin/dateien/Unterbereiche/HA_Finzen/Abt._Bau/Baurechtliche_Infos/00_2018_Bauordnung_2019-01-31.pdf)

---



# 6

# GLOSSAR //

## **Gemeinde**

ist eine Sozial- (und Glaubens-)gestalt christlichen Lebens. Sie konstituiert sich dort, wo mindestens zwei (oder drei) Gläubige im Namen Jesu zusammenkommen und der Glaube gelebt wird. Als kleine Kirche vor Ort kann sie sich an verschiedenen Orten, in Einrichtungen, Gemeinschaften, Orden, Verbänden etc. zeigen.

## **Kirchengemeinde**

Von der >>Pfarrei ist die Kirchengemeinde zu unterscheiden. Das Allgemeine Preußische Landrecht betrachtet die Kirchengemeinde wegen ihrer Funktion in der Vermögensverwaltung als juristische Person. Dies setzte sich im Staatskirchenrecht durch, sodass der Staat die Gesamtheit der Angehörigen einer Pfarrei als Kirchengemeinde betrachtet.

## **Kirchenvorstand**

Der Kirchenvorstand (KV) ist der Vermögensverwaltungsrat der Pfarrei/Kirchengemeinde. Seine Mitglieder sind gewählt. Unter Vorsitz des Pfarrers oder des vom Bischof bestimmten „anderen Vorsitzenden“ obliegt dem KV die Finanz- und Vermögensverwaltung der Pfarrei. Wurden dem KV auf Antrag und durch bischöfliches Dekret die Aufgaben des Pfarrgemeinderates übertragen, trägt er die Bezeichnung Pastoralrat.

## **Ort kirchlichen Lebens/Kirchort**

Ist ein Ort, der sich im Kontext/Raum einer Pfarrei befindet. Es ist ein Ort, an dem sich Kirche ereignet und weiterentwickelt: in der Suche nach Gott (Spiritualität), in einer konkreten Sendung/Aufgabe, im Blick auf das Umfeld und in Verbindung mit der Gesamtkirche. Im Bild: Ein kirchlicher Ort ist ein Atom eines Moleküls.

## **Pastoralrat**

Zusammenschluss von >>Kirchenvorstand und >>Pfarrgemeinderat. In diesem Gremium werden unter der Leitung des Pfarrers sowohl die pastoralen als auch die administrativen Belange der Pfarrei beraten und entschieden.

## **Pastoralteam**

Einem Pastoralteam können Priester, Diakone, Gemeinde- und Pastoralreferentinnen und -referenten angehören, die gemeinsam unter der Leitung eines Pfarrers die pastorale Verantwortung für eine oder mehrere Pfarreien (sogenannter überpfarrlicher Personaleinsatz) übernehmen. In diese Aufgabe sind alle Mitglieder des Pastoralteams gemeinsam gesandt und beauftragt. Das Pastoralteam versteht sich als Begleiter („Trainer“) der Entwicklungen in den Pfarreien, bindet weitere kirchliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie engagierte Getaufte ein. Es fördert und unterstützt Initiativen an den >>Orten kirchlichen Lebens.

## **Pfarrei**

umgangssprachlich auch Pfarrgemeinde genannt, ist eine Gemeinschaft von Gläubigen in einem in der Regel räumlich bestimmten Gebiet, die sich in verschiedenen >>Gemeinden artikuliert. Sie hat eine Pfarrkirche und wird von einem Pfarrer geleitet und durch Wort und Sakrament geeint. Der Pfarrer steht im Dienst an der Einheit untereinander und mit der ganzen Kirche. Die Aufgabe einer Pfarrei ist es, die Verkündigung des Evangeliums in Wort und Tat zu gewährleisten. In Deutschland ist eine Pfarrei/Kirchengemeinde eine Körperschaft öffentlichen Rechts.

## **Pfarrgemeinde**

Alltagssprachlicher Mischbegriff aus >>Pfarrei und >>Gemeinde

## **Pfarrgemeinderat**

Der Pfarrgemeinderat (PGR) ist ein gewähltes Gremium der Pfarrei, das in allen kirchlichen und gesellschaftlichen Anliegen der Pfarrei beratend und beschließend mitwirkt. Der PGR koordiniert und fördert gemeinsam mit dem Pfarrer und dem Pastoralteam die Teilhabe aller Getauften am gemeinsamen Auftrag. Die Aufgaben des PGR können dem Kirchenvorstand übertragen werden, welcher in Folge als Pastoralrat bezeichnet wird.



**Team Gemeinsamer Verantwortung**

Ein Team Gemeinsamer Verantwortung (TGV), das vor Ort verschiedene Namen tragen kann, besteht aus Ehrenamtlichen, die Verantwortung für einen >>Kirchort innerhalb einer >>Pfarrei übernehmen. Sie sind verantwortlich für die Glaubensverkündigung, die Feier von Gottesdiensten und das soziale Engagement vor Ort. Sie werden vom >>Pastoralteam begleitet. Ein TGV besteht in der Regel aus drei bis zehn Mitgliedern und ist mit dem Pfarrgemeinderat und Kirchenvorstand bzw. mit dem >>Pastoralrat verbunden. Die Mitglieder werden für vier Jahre gewählt oder berufen und vom Bischof beauftragt.

**Verwaltungsbeauftragte/r**

Verwaltungsbeauftragte unterstützen vor Ort die leitenden Pfarrer und Kirchenvorstände/Pastoralräte, vor allem in der Finanzverwaltung. Dazu können je nach Bedarf administrative Aufgaben kommen, z. B. im Bereich KiTa, Friedhofsverwaltung oder Gebäudemanagement.



## ANSPRECHPARTNERINNEN UND ANSPRECHPARTNER//

Die Abteilungen des BGV unterstützen Sie gern.  
Kontaktmailadresse: [zukunftsraeume@bistum-hildesheim.de](mailto:zukunftsraeume@bistum-hildesheim.de)

### Hauptabteilung Pastoral

**Dr. Christian Hennecke**

Leiter

T 05121 307-300

**Christiane Müßig**

Referentin Lokale Kirchenentwicklung

T 05121 307-313

### Abteilung Bau

**Norbert Kessler**

Diözesanbaumeister

T 05121 307-250

**Sabine Klages**

Teamleiterin Kirchengemeinden

T 05121 307-257

### Stabsbereich Organisationskultur Bereich Entwicklung

**Ulrich Koch**

T 05121 307-160

**Stefan Tschiersch**

T 05121 307-162

Den Inhalt dieser Broschüre und weitere zusätzliche  
Arbeitsmaterialien und Erfahrungsberichte finden Sie unter:



[www.bistum-hildesheim.de/zukunftsraeume](http://www.bistum-hildesheim.de/zukunftsraeume)



## **Impressum**

### **Herausgeber**

Bischöfliches Generalvikariat Hildesheim  
verantwortlich: Generalvikariatsrat Dr. Christian Hennecke,  
Leiter der HA Pastoral  
Domhof 18–21, 31134 Hildesheim

April 2021

Gestaltung: Bernward Mediengesellschaft mbH  
Fotos: S. 4 Photocase/Stephan Kelle; S. 8 Photocase/Dabisik;  
S. 14 Photocase/marqs



RAUM FÜR IDEEN //

„WENN EINE IDEE AM ANFANG NICHT ABSURD KLINGT,  
DANN GIBT ES KEINE HOFFNUNG FÜR SIE.“

Albert Einstein





[www.bistum-hildesheim.de/zukunftsraeume](http://www.bistum-hildesheim.de/zukunftsraeume)