

# Konzept für Maria-Hilf

---

Verfasser

*Bürger helfen Maria-Hilf e.V.*

05.01.2013

## **§ 3**

### ***Bewahrung des historischen Erbes***

*Die Erhaltung des überlieferten Schatzes an historischen Gebäuden und ihrer Ausstattung wurde stets als wichtiges kirchliches Anliegen betrachtet.*

*(Ordnung für das örtliche kirchliche Bauwesen im Erzbistum Freiburg (Kirchliche Bauordnung – KBauO)*

*Bürger helfen Maria-Hilf e.V.*  
Bürgerwehrstr. 5  
79102 Freiburg

## Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	3
2	Aktueller Zustand .....	3
2.1	Pfarrhaus .....	3
2.2	Kleiner Gemeindesaal.....	3
2.3	Maria-Hilf Saal (und Hortzimmer) .....	4
2.4	Maria-Schutz Gebäude Komplex .....	4
2.5	Weitere Immobilien .....	5
2.6	Personal .....	5
3	Finanzen .....	5
3.1	Pfarrgemeinde - Einnahmen.....	5
3.2	Sondervermögen der Pfarrgemeinde.....	6
3.3	Finanzbedarf.....	6
3.4	Kosten Maria-Hilf Saal .....	7
4	Konzept.....	7
4.1	Kindergartenneubau.....	7
4.2	Sanierung Bürgerwehrstrasse 7 .....	8
4.3	Sanierung und Vermietung Pfarrhaus .....	8
4.4	Personalkosten .....	8
4.5	Maria-Schutz Gebäudekomplex .....	9
4.6	Bewirtschaftung Maria-Hilf Saal.....	10
4.7	Sanierung von Kirche und Maria-Hilf Saal.....	12
5	Konzeptergebnis.....	12
5.1	Maßnahmen .....	12
5.2	Zusammenfassung.....	13
5.3	Fazit .....	14

## 1 Einleitung

Dieses Konzept entwickelt und erläutert Möglichkeiten, die für die Erhaltung der historischen Gebäude von Maria-Hilf notwendig sind. Darüber hinaus geht das Konzept der Frage nach, ob ein Verkauf der Gebäude aus finanziellen Gründen derzeit erforderlich ist.

Ziel ist es, die Gebäude in ihrem heutigen Umfang zu erhalten und die Nutzung so zu erweitern, dass sie wirtschaftlich sinnvoll ist und sich trägt.

Dabei sind die Vorschläge so angelegt, dass sie grundsätzlich in ihrer Gesamtheit umgesetzt werden können. Es ist aber auch möglich, einzelne Teile des Konzeptes aufzugreifen und umzusetzen.

Als Informationsquellen dienten

- der Haushaltsplan der Pfarrgemeinde 2010/2011,
- die Informationsveranstaltung des Stiftungsrats am 01.12.2012 im Pfarrgemeindesaal, und die dort gezeigten drei Präsentationen.

Gebäudebeschreibungen (Aufmaß, Lageplan, Raumaufteilungen, Raumausstattungsbeschreibungen und ähnliches) standen bislang nicht zur Verfügung.

## 2 Aktueller Zustand

Ein Konzept zur Rettung des historischen Gebäude Ensembles muss sich beziehen auf den Maria-Hilf Saal, die sogenannten „Gesindehäuser“ und auf das Pfarrhaus (auch wenn das Pfarrhaus - zurzeit - nicht zum Verkauf steht).

Des Weiteren muss auch die Nutzung des Maria-Schutz Gebäudekomplexes bestehend aus altem Kindergarten, ehemaligem Schwesternhaus und Maria-Schutz Kirche sowie der Wohnimmobilie Bürgerwehrstr. 7 in das Konzept miteinbezogen werden. Gleiches gilt für die größten laufenden Haushaltsposten der Gemeinde, die Personalkosten.

### 2.1 Pfarrhaus

Das Pfarrhaus verfügt über folgende Einrichtungen und Räumlichkeiten:

- EG: Küche, WC, Abstellräume  
1 großes Zimmer, 2 kleine Zimmer  
Pfarrbüro (2 Räume, WC)  
1 Raum für Pfarrgemeindereferentin
- I. OG: 6 Zimmer
- II. OG: 3 Zimmer, Bad, WC

Das Pfarrhaus wurde in der Vergangenheit mehrfach saniert und befindet sich in einem zur Weitervermietung geeigneten Zustand. Neben der oben genannten kirchentechnischen Nutzung steht das Pfarrhaus leer und ca. 10 Zimmer werden nicht genutzt.

### 2.2 Kleiner Gemeindesaal

Der kleine Gemeindesaal besteht aus zwei durch eine Tür getrennte Räume und einer durch eine Tür getrennten Küche. Der Eingang geht direkt in einen der Räume. Durch diesen Raum kommt man in den zweiten Raum und ebenso in die Küche.

Des Weiteren gibt es die Möglichkeit aus dem zweiten Raum in einen sehr kleinen Flur zu kommen, aus dem eine weitere Tür nach draußen führt, oder über eine steile Treppe in die erste Etage. Dort sind zwei Toiletten (Damen/Herren) und einige weitere Räume, die von der KJG (Kinder- und Jugendgruppe) benutzt werden.

### **2.3 Maria-Hilf Saal (und Hortzimmer)**

Der Maria-Hilf Saal besteht zunächst aus dem Eingangsbereich mit zwei großen Toiletten (Damen und Herren), dem Zugang zur Küche und Zugang zum Hortzimmer. Das Hortzimmer ist ein separater Raum, der unabhängig, vom großen Saal ist.

Der große Saal ist für eine Größe von ca. 400 Personen bei Bestuhlung ausgelegt. Gegenüber dem Eingang gibt es eine Bühne mit separatem Eingang. Für die Stühle und Tische gibt es einen Raum zur Aufbewahrung. Zusätzlich zum Eingang und dem Bühneneingang gibt es zwei Notausgänge.

Die Fenster können motorbetrieben mit Rollos bedeckt werden. Die Beleuchtung des großen Saales wird aus dem Hortzimmer gesteuert und ermöglicht das Beleuchten einzelner Teile des großen Saales.

Eine Aufteilung des Saales in mehrere separate Nutzungseinheiten ist zurzeit nicht möglich.

Der Saal verfügt über 3 feuerpolizeiliche, ebenerdige, separate Fluchtwege (was als optimal und einzigartig bezeichnet werden kann), eine Lüftungsanlage sowie eine Heizungsanlage. Schallschutzfenster und ein hochwertiges Parkett sind ebenfalls vorhanden. Aufgrund seiner umfassenden und neuesten feuerpolizeilichen und sicherheitstechnischen Anforderungen gerecht werdenden Ausstattung, erhält der Saal die zwei-jährlich stattfindende TÜV-Abnahme als öffentliche Veranstaltungsstätte bislang ohne wesentliche Auflagen.

Eine gastro-gewerbliche Küchenausstattung, die professionellen Anforderungen zur Bewirtung von Gesellschaften bis 150 Personen, genügt, ist vorhanden, die sich in einem einwandfreien technischen Zustand befindet.

Der Saal ist deshalb als Versammlungs- und Veranstaltungsräumlichkeit multifunktional für öffentliche und für private Veranstaltungen nutzbar.

### **2.4 Maria-Schutz Gebäude Komplex**

Zum Gebäudekomplex des alten Kindergartens gehört das getrennte, ehemalige Schwesternhaus.

#### **2.4.1 Alter Kindergarten**

Der alte Kindergarten wird zurzeit als Kindergarten für 54 Kinder benutzt. Bis Ende 2013 soll der neue Kindergarten im Garten des Pfarrhauses südlich der Kirche fertig gestellt sein und in Benutzung gehen. Ab Dezember 2013/Januar 2014 wird daher der alte Kindergarten-Bereich leer sein.

#### **2.4.2 Ehemaliges Schwesternhaus**

Früher wohnten darin Ordensschwestern. Nachdem die Ordensschwestern in das Pfarrhaus einzogen, standen diese Räume einige Jahre leer, bis sie schließlich vermietet wurden (langfristig als Unterkunft für Auszubildende).

Laut Aussage des Stiftungsrates existiert in diesem Gebäudeteil ein Durchgang in die Kirche Maria-Schutz.

### 2.4.3 Maria-Schutz Kirche

Diese Kirche wurde den orthodoxen Christen zur Verfügung gestellt. Laut Aussage der Gesamtkirchengemeinde besteht ein Mietvertrag zwischen den Orthodoxen Gemeinden und dem Kirchenfond Maria-Hilf. Darin wird eine Miete von ca. 6.000 – 7.000 € pro Jahr fällig. Laut Aussage der Gesamtkirchengemeinde wurde vertraglich festgelegt, dass diese Miete zu 100 % als Rücklage für Reparaturen und Instandhaltungen zweckgebunden ist. Die Baulast und Unterhaltung der Kirche soll die Gemeinde Maria-Hilf alleine tragen.

## 2.5 Weitere Immobilien

### 2.5.1 Bürgerwehrstrasse 7

Das Haus ist gedacht, um Angestellten der Pfarrgemeinde eine Dienstwohnung zur Verfügung stellen zu können. In dem Haus wurde die Dachgeschosswohnung vor ca. 1 Jahr frei. Für die Renovierung in diesem Haus (dieser Wohnung?) wurde ein Betrag von 30.000 € im Haushaltsplan 2010/2011 vorgesehen. Da dieser Betrag nicht abgerufen wurde, ist er als Rücklage in den aktuellen Haushaltsplan 2012/2013 übertragen worden.

## 2.6 Personal

Die Gemeinde beschäftigt Personal. Diesen Personen sind bestimmte Funktionen zugeordnet. Die Stellenbeschreibungen und die wahrzunehmenden Aufgaben sind im Einzelnen nicht bekannt, weshalb nachfolgend lediglich eine Kostenaufstellung nach Stellenfunktion mit den sich aus dem Haushaltsplan ergebenden Personalkosten incl. Arbeitgeberanteil/pro Jahr erfolgen kann:

Pfarrsekretärin	29.000 €
Mesner	20.500 €
Hausmeister	20.500 €
Reinigung	18.000 €
Kirchenmusiker	14.000 €
<b>Gesamt</b>	<b>52.500 €</b>

## 3 Finanzen

### 3.1 Pfarrgemeinde - Einnahmen

Es ist zu berücksichtigen, dass diese Zahlen am Anfang der Haushaltsplanung vorgegeben werden. Tatsächlich kann es Abweichungen in beide Richtungen geben, wenn das Jahr vorüber ist. So können zum Beispiel die durch Vermietungen erreichten Einnahmen tatsächlich größer (oder auch kleiner) sein als ursprünglich geplant.

Als wesentliche Einnahmen steht daneben die Zuteilung durch die Gesamtkirchengemeinde (GKG), auf Grund der Verteilung der Kirchensteuer auf die einzelnen Gemeinden und Mieteinnahmen. Dabei gehen die Kirchensteuern im Erzbistum Freiburg zu 55 % an die Erzdiözese und zu 45 % an die Gesamtkirchengemeinden. Diese verteilen den Betrag auf die einzelnen Pfarrgemeinden auf. Die Zuteilung richtet sich nach der

## Konzept für den Maria-Hilf Saal

- Anzahl der als römisch-katholisch gemeldeten Bewohner der Pfarrgemeinde am Beginn des Haushaltszeitraums
- Fläche der Hauptkirche
- Rücklagen für die Hauptkirche
- Zuweisung für Gemeinderäume nach der Fläche der Pfarrgemeinde
- Sonstige Gebäude: Maria-Schutz Kirche, Pfarrhaus, Kindergarten
- Kindertagesstätte
- Soziale und caritative Aufgaben

Daraus ergibt sich eine Einnahme für die gesamte Gemeinde aus der Kirchensteuer von jährlich 121.920 €.

Die gesamten geplanten Einnahmen der Pfarrgemeinde für den Zeitraum 2010 und 2011 betrug 628.628, 07 €. Die Summe der geplanten Ausgaben betrug 606.382,46 €. Damit wurde ein Rücklage von 22.245,61 € in den Haushaltsplan 2012/2013 übertragen.

### 3.2 Sondervermögen der Pfarrgemeinde

Zur Versorgung pflegebedürftiger und kranker Mitglieder der Gemeinde existierte früher der Krankenpflegeverein Maria-Hilf, der seine aktive Versorgungsarbeit aufgegeben hat. Der Vereinszweck und –Name wurden geändert in *Sozial-caritativer Förderverein Maria Hilf e.V.* mit einem Hauptschwerpunkt zur Förderung des Kindergartens in der Gemeinde. Der Verein hat aktuell ein bares Vereinsvermögen von ca. 80.000 € bis 100.000 €.

### 3.3 Finanzbedarf

Nach einer Kalkulation des Stiftungsrates sollen in den nächsten Jahren (Kalkulationszeitraum ist nicht bekannt) für die Sanierung der oben genannten Immobilien und dem zu zahlenden Eigenanteil am Kindergartenneubau Kosten entstehen, deren Kalkulationsgrundlage nicht bekannt sind, weshalb die nachfolgende Aufstellung unter einen entsprechenden Vorbehalt gestellt werden muss.

KG Neubau	Anteil der Gemeinde	560.000 €
Bürgerwehrstr. 7	Sanierung der leerstehend DG Wohnung	60.000 €
Pfarrhaus	allgemeiner Sanierungsbedarf	120.000 €
Kirche	Kirchturmsanierung	120.000 €
	Heizungssanierung	50.000 €
Maria-Hilf Saal	Heizungssanierung	60.000 €
<b>Summe</b>		<b>970.000 €</b>

Ein Konzept für die Erhaltung der historischen Gebäude zum Zwecke der Nutzung für die Gemeinde kann Kosten für den Neubau eines Gemeindezentrums nach Verkauf und Abriss des Maria-Hilf Saales nicht berücksichtigen.

Der oben genannte Finanzbedarf wurde nicht vom Unterzeichner ermittelt. Eine Überprüfung ist nicht möglich, da die Kalkulationsgrundlagen (Erforderlichkeit, Kalkulationshöhe, und anderes) nicht bekannt sind. An dieser Stelle soll deshalb, vorbehaltlich einer späteren Überprüfung, die Richtigkeit des mitgeteilten Finanzbedarfs unterstellt werden.

### 3.4 Kosten Maria-Hilf Saal

Für die Unterhaltung des Maria-Hilf Saales ergibt sich nach dem Haushaltsplan (2010/2011) folgende Kostenabrechnung:

Hausmeister	20.500 €
Fernmeldekosten	300 €
Versicherungen	750 €
Aufwand Gebäude	2.000 €
Elektrizität	2.200 €
Müll	1.100 €
Heizung (Gas)	10.000 €
Sachaufwand	150 €
Geräteunterhaltung	500 €
<b>Summe</b>	<b>37.500 €</b>

Der Stiftungsrat hat zur Begründung der Verkaufsabsichten unter anderem das aus der Saalbewirtschaftung jährlich entstehende Defizit von € 25.000 bzw. € 29.000 angeführt, wobei die Kalkulation dieser Defizitzahlen nicht erläutert wurde.

## 4 Konzept

Zur Deckung des zukünftigen Finanzbedarfs (vgl. 3.3) und zur Vermeidung eines weiteren Defizits aus der Saalbewirtschaftung (vgl. 3.4) soll der Maria-Hilf Saal mit Nebengebäuden und Maria-Hilf Wiese verkauft werden.

Die Größe des Maria-Hilf Saales sei für die immer kleiner werdende Maria-Hilf Gemeinde und ihre Zwecke, im Rahmen der künftigen Organisation als Bestandteil der Seelsorgeeinheit überdimensioniert. Innerhalb der Seelsorgeeinheit entstünden neue Aufgabenstellungen, zu deren Erledigung das kostenintensive Maria-Hilf Gelände in der jetzigen Größe nicht benötigt werde.

Entgegen dieser Annahme ist es nicht erforderlich, den Maria-Hilf Saal zu verkaufen, um den Finanzbedarf zu decken und ein tatsächlich nicht bestehendes Saaldefizit zu vermeiden, wozu die nachfolgenden Vorschläge unterbreitet werden.

### 4.1 Kindergartenneubau

Der Erhalt der Kindergartenarbeit in der Gemeinde stellt eine soziale und karitative Arbeit dar. Beim *Sozial-caritativer Förderverein Maria Hilf e.V.* könnte beantragt werden, einen Teil des Vereinsvermögens in Höhe von € 80.000 in den Kindergartenanteil der Gemeinde zu investieren. Der Eigenanteil würde sich folglich von € 560.000 auf € 480.000 reduzieren. Für diesen Betrag besteht eine Finanzierungsmöglichkeit über eine Laufzeit von 17 Jahren, die für den Darlehensbetrag € 560.000 eine jährliche Belastung von € 30.000 ergeben hätte. Nach dem reduzierten Finanzierungsbetrag wird sich dieser Betrag auf € 28.000 verringern. Dieser Betrag könnte auf alle Kindergartenkinder umgelegt werden, deren Beitrag sich um ca. € 29 pro Monat erhöhen würde. Alternativ könnte die Pfarrgemeinde jährlich € 14.000 übernehmen, womit sich der Kindergartenbeitrag lediglich um ca. € 14,50 erhöhen würde.

Sollte eine Umlage nicht möglich sein, müsste der Finanzierungsbetrag in voller Höhe aus dem Haushalt der Pfarrgemeinde bezahlt werden. Wozu nachfolgende Vorschläge unterbreitet werden.

## 4.2 Sanierung Bürgerwehrstrasse 7

Zur Deckung des Sanierungsbedarfs (€ 60.000) sollte die hauseigene Rücklage über ca. € 60.000 aufgelöst werden. Darüber hinaus könnte die DG-Wohnung für zwei Jahre mietfrei vermietet werden unter der Auflage, die erforderlichen Sanierungsarbeiten mieterseits durchzuführen, falls nur ein Teil der Sanierungskosten über die Rücklagenauflösung finanziert werden sollte. Danach würde die vertragliche Miete greifen.

## 4.3 Sanierung und Vermietung Pfarrhaus

### 4.3.1 Einzelne Raumvermietung

Die Immobilie ist in dem jetzigen Zustand vermietbar hinsichtlich der 10 freien Zimmer als Studenten-WG. Kalkulierbar sind pro Zimmer durchschnittlich € 300 Kaltmiete, woraus sich Einnahmen in Höhe von 36.000 jährlich ergeben. Die Verwaltung könnte einem Hausverwaltungsunternehmen übertragen werden, wodurch monatliche Kosten in Höhe von € 300, also jährlich € 3.600 entstehen. Folgende Abrechnung ist möglich

Mieteinnahmen (10 x 300 € x 12 Monate)	36.000 €
abzgl. 50% Rücklage	18.000 €
<b>möglicher jährlicher Mieterlös</b>	<b>18.000 €</b>

Der bisher im Haushaltsplan vorgesehene Finanzbedarf für das Pfarrhaus, wie Reinigung, Heizung und anderes, wird zukünftig von den Mietern getragen, weshalb diese Gelder für die Finanzierung einer professionellen Hausverwaltung verwendet werden können.

### 4.3.2 Vermietung als gesamtes Gebäude

Die Immobilie könnte in der kalkulierten jährlichen Einnahmegröße der Stadt Freiburg zum Beispiel als OB-Wohnsitz, bzw. zu ähnlichen repräsentativen Zwecken oder der Universität Freiburg als Gästehaus und ähnliches zur Nutzung angeboten werden.

Beide Alternativen setzen voraus, dass die Nutzung für das Pfarrbüro, bzw. das Büro der Gemeindeferentin aufgegeben werden müssten.

Entscheidend ist, dass im Falle jeder Nutzungsalternative eine jährliche Erlösmöglichkeit von ca. € 18.000 und mehr entstehen wird.

## 4.4 Personalkosten

Eine Gemeinde, die ihre Verwaltungsaufgaben in eine Seelsorgeeinheit verlagert und für die ein geringerer Gottesdienstbedarf festzustellen ist, muss im Falle von finanziellen Engpässen auch Einsparungen im Bereich des größten Haushaltspostens, den Personalkosten, prüfen.

### 4.4.1 Pfarrsekretariat

Die Aufgaben im Pfarrsekretariat werden zukünftig, zumindest in Teilbereichen zentral im Rahmen der Seelsorgeeinheit wahrzunehmen sein. Es wird deshalb zu prüfen sein, ob diese Aufgabenverlagerung auch dazu führen, dass der Stellenbedarf im Pfarrsekretariat neu zu bewerten ist. Und ob sich daraus ggfs. Einsparungen für den Pfarrgemeindehaushalt ergeben könnten.



Beispielsweise würde ein 50 %-ige Stellenverlagerung in die Seelsorgeeinheit für die Pfarrgemeinde eine Kostenersparnis von 50 % von € 14.500 gegenüber den aktuellen Kosten über € 29.000 bedeuten.

Mit dem für die Planung der Seelsorgeeinheit zuständigen Gremium ist deshalb kurzfristig diese Verwaltungsorganisationsfrage abzuklären.

#### **4.4.2 Gottesdienstorganisation**

Im Falle finanzieller Engpässe müssen zwingend auch Einsparungen in der Gottesdienstorganisation veranlasst werden. Dies gilt umso mehr, wenn man die Ansicht vertritt, die Gemeinde werde immer kleiner und die Gottesdienste immer spärlicher besucht. Die Wahrnehmung der Aufgaben des Mesmers, für die immerhin jährlich € 20.500 aufzuwenden sind, sollten zum Teil im Rahmen der Seelsorgeeinheit (Stichwort: ein Mesmer für die gesamte Seelsorgeeinheit?) und zusätzlich im Ehrenamt wahrgenommen werden. Es wird deshalb vorgeschlagen, die Arbeitsstelle für den Mesmer in vollem Umfang abzubauen.

Für die Arbeitsstelle der Kirchenmusik gelten grundsätzlich dieselben Überlegungen wie für die Mesnerstelle (zentrale Erledigung in der Seelsorgeeinheit und Gottesdienstreduzierungen in Maria-Hilf aufgrund Alternativ-Gottesdienste in der Seelsorgeeinheit).

#### **4.4.3 Reinigung**

Die Reinigungsarbeiten (€ 18.000 pro Jahr) sollten nicht mehr durch eigenes Personal, sondern durch ein Reinigungsunternehmen wahrgenommen werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Reinigungsauftrag für ca. € 1.000 pro Monat vergeben werden kann, womit sich die Kosten auf ca. € 12.000 reduzieren lassen.

#### **4.4.4 Hausmeister**

Die Gemeinde finanziert lt. Haushaltsplan das Reinigungspersonal für die Kindertagesstätte von ca. € 9.500. Da die Kindertagesstätte einen eigenen Haushalt aufstellt, ist diese Position zukünftig einzusparen.

#### **4.4.5 Ergebnis**

Die vorgeschlagenen Personaleinsparungsmaßnahmen führen zu folgender Kostenreduzierung

Mesner	20.500 €
Reinigung	9.500 €
<b>Summe</b>	<b>30.000 €</b>

### **4.5 Maria-Schutz Gebäudekomplex**

Der Gemeindebedarf zur Teilnutzung des Gebäudes wird sich mit dem Bezug des Kindergartenneubaus erledigen. Ein weiterer Gebäudeteil wird aktuell als Wohnheim für Auszubildende der Steinmetze der Münsterbauhütte genutzt (Mieteinnahmen jährlich € 30.000, davon 60% Instandhaltungsrücklage und € 12.000 Erlös für die Gemeinde). Die Kirche wird den orthodoxen Christen für jährlich € 7.000 (entspricht monatlicher Kaltmiete € 580) überlassen, wofür die Pfarrgemeinde Maria-Hilf die Baulast, sprich Unterhaltung und Sanierung der Kirche zu tragen hat. Das daraus entstehende Haushaltsergebnis ist nicht bekannt.

Nachdem sich die Finanzlage der Gemeinde Maria-Hilf dramatisch verschlechtert haben soll (was sogar den Verkauf des Maria-Hilf Saales bedingen soll), ist die Gemeinde nicht länger dazu in der Lage, für die orthodoxen Christen Kosten zu tragen. Das erzb. Ordinariat ist aufzufordern, die Gemeinde Maria-Hilf durch geeignete Maßnahmen mit sofortiger Wirkung von diesen Kosten zu entlasten.

Zusätzlich sollte dem erzb. Ordinariat (oder auch den orthodoxen Gemeinde) der gesamte Gebäudekomplex Maria-Schutz zum Kauf angeboten werden, um dort z.B. im freiwerdenden Kindergartengebäude ein Gemeindezentrum für die Orthodoxen zu errichten. Das erzb. Ordinariat könnte die Mieteinnahmen aus der Vermietung des ehemaligen Schwesternwohnheims und der Kirchenvermietung von immerhin € 30.000 jährlich für sich generieren. Die Frage der finanziellen Unterstützung der Orthodoxen Gemeinden wäre auf der Ebene angesiedelt, wo sie hingehört – nämlich auf der erzb. Ordinariats Ebene und die Gemeinde Maria-Hilf könnte einen angemessenen Gewinn erzielen. Das erzb. Ordinariat wäre mit seiner Kompetenz und Fachkraft dazu in der Lage, den Immobilienkomplex Maria-Schutz sachgerecht und effizient zu bewirtschaften.

## **4.6 Bewirtschaftung Maria-Hilf Saal**

### **4.6.1 Saalkosten**

Nach dem Haushaltsplan ergeben sich jährliche Kosten für die Saalbewirtschaftung im Jahr von € 37.500. Allerdings werden die Hausmeisterkosten (€ 20.500) in voller Höhe als Kosten der Saalbewirtschaftung veranschlagt. Tatsächlich ist der Hausmeister für alle Gebäude, Nutz-, Frei- und Grünflächen, die in die Zuständigkeit der Pfarrgemeinde fallen und sogar für den Kindergarten, sowie den Winterdienst für die gesamten Flächen zuständig. Unter diesen Umständen kann allenfalls ein Teil von 20 % der Hausmeisterkosten auf die Saalbewirtschaftung gerechnet werden. Dieser Wert ergibt sich aus dem prozentuellen Anteil des Saales bezogen auf die gesamte Nutzfläche.

Für die Saalkosten Elektrizität, Müll, Gebäudeaufwand und Geräteunterhaltung ist zu klären, in wie weit sie sich ausschließlich auf die Bewirtschaftung des Saales oder auch der Garagen, „Gesindehäuser“ (kleiner Gemeindesaal, Wohnung über dem kleinen Gemeindesaal, Wohnung Zasiusstr. 107a, Hausmeisterwohnung) und die Stellplätze beziehen. Schließlich lassen sich Gas- und Stromkosten durch einen Anbieterwechsel jährlich um ca. 20 % reduzieren. Die Saalkostenaufstellung aus dem Haushaltsplan stellt sich deshalb unter Berücksichtigung der tatsächlichen Kostenstellen des Saales und den Mieteinnahmen nebst kirchlichem Saalzuschuss wie folgt dar:

## Konzept für den Maria-Hilf Saal

Hausmeister (20.500, daraus 20 %)	4.100 €
Heizung (Gas, € 10.000 davon 80%)	8.000 €
Aufwand Gebäude	2.000 €
Elektrizität (€ 2.200 davon 80%)	1.760 €
Müll	1.100 €
Versicherung	750 €
Fernmeldekosten	300 €
Sachaufwand	150 €
Geräteunterhaltung (€ 500 davon 20 %)	100 €
<b>tatsächliche Saalkosten</b>	<b>18.260 €</b>
abzgl. Mieteinnahmen	7.000 €
abzgl. Gesamtkirchengemeinde Saalzuschuss	16.500 €
<b>Überschuss aus der Saalbewirtschaftung</b>	<b>5.240 €</b>

### 4.6.2 Ausnutzung und Vermietungsmöglichkeiten

Nach der Infrastruktur des Saales sind öffentliche und private Veranstaltungen aller Art möglich. Der Saal ist multifunktionsfähig nutzbar und entspricht neuesten sicherheitstechnischen Auflagen. Es besteht eine optimale Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

#### Kirchliche Nutzung

Der Saal ist deshalb, insbesondere wegen seiner Größe prädestiniert im Rahmen der sich bildenden Seelsorgeeinheit für alle darin organisierten Pfarrgemeinden als zentraler Veranstaltungsraum zu dienen. Schließlich verfügt keine der Gemeinden der Seelsorgeeinheit über einen entsprechenden Veranstaltungsraum und es ist sachgerecht, dass eine Seelsorgeeinheit dieser Größenordnung über einen Saal verfügt, der der Größenordnung des Maria-Hilf Saales entspricht.

In den sich konstituierenden Verhandlungen zwischen dem Ordinariat und den in der Seelsorgeeinheit zu organisierenden Gemeinden muss der Standpunkt vertreten werden, dass nicht der Neubau eines Gemeindezentrums erforderlich ist, sondern die Einbindung des Maria-Hilf Saales in die Organisation der Seelsorgeeinheit sachgerecht ist. Die Beteiligten müssen davon überzeugt werden, dass es wirtschaftlich sinnvoller ist, die vorhandenen Ressourcen zu nutzen als in einen Neubau zu investieren, dessen Kosten und zeitliche Beziehbarkeit völlig ungewiss ist.

#### Weitere Nutzung

Unabhängig von dieser kirchengemeindlichen, spezifischen Nutzung ermöglicht der Saal eine freie, wirtschaftliche Verwertbarkeit, die ein professionelles Saalmanagement voraussetzt. Diese Aufgabe kann weder in zeitlicher noch nach den fachlichen Anforderungen von einem Laien oder als Zusatzaufgabe des Pfarrsekretariats geleistet werden. Erfolgsversprechend ist ein Saalmanagement durch ein professionelles Eventmanagementunternehmen zur Vermittlung der Nutzung für

- Kultur-, Theatervorstellungen
- Konzerte
- Politische Veranstaltungen
- Fortbildungs- und Vortragsveranstaltungen

- gewerbliche Nutzungen  
(Catering-Unternehmen, Tanz- und Fitnessunternehmen, u.a.)

Eine vertragliche Gestaltung würde dabei den Ausschluss von bestimmten Veranstaltungen (z.B. politischer oder spiritueller Art) erlauben; ebenso die Vorgabe von Veranstaltungsendzeitpunkten und die vorbehaltliche Nutzung für Gemeindeaufgaben in einem festgelegten Zeitsegment. Der Saal könnte der Agentur gegen Entgelt zur Verfügung gestellt werden, wobei ein monatlicher Mindestbeitrag (unabhängig von der Auslastung) und eine zusätzliche veranstaltungsabhängige weitere Entgeltbeteiligung der Gemeinde vereinbart werden könnte. Die Saalunterhaltung hinsichtlich aller Kosten (auch der laufenden Reparaturen) trägt das Veranstaltungsunternehmen, womit die Pfarrgemeinde keine organisatorische finanzielle Unterhaltslast für den Saal zu tragen hätte.

## **4.7 Sanierung von Kirche und Maria-Hilf Saal**

### **4.7.1 Heizungssanierungen**

Die Heizungsanlagen funktionieren einwandfrei und es gibt keinen akuten Reparatur- oder Sanierungsbedarf. Ein Blick auf die Heizkosten zeigt, dass diese unter Berücksichtigung der Größe der zu beheizenden Flächen (Kirche und Maria-Hilf Saal) mit € 4.000 (Kirche) bzw. € 10.000 (Maria-Hilf Saal) noch als moderat zu bezeichnen sind.

Schließlich könnten insbesondere bei Ausschöpfung des Bewirtschaftungspotenzials des Maria-Hilf Saales in ca. 4 – 5 Jahren Rücklagen für eine neue Heizungsanlage gebildet werden.

### **4.7.2 Kirchturm**

Die Kirchturmsanierung könnte aus dem vorgeschlagenen Verkauf des Maria-Schutz Gebäudekomplexes bestritten werden. Unabhängig davon sollte auf die bereits in der Vergangenheit für ähnliche Baumaßnahmen in der Pfarrgemeinde erfolgreich praktizierte Spendenbereitschaft der Pfarrgemeindeglieder zurückgegriffen werden.

## **5 Konzeptergebnis**

Die Sanierungs- und Einsparungsmöglichkeiten zur Vermeidung des Verkaufs des Maria-Hilfsaales und zur Deckung des Finanzbedarfs der Gemeinde Maria-Hilf werden wie folgt zusammengefasst.

### **5.1 Maßnahmen**

#### **Kindergartenneubau Anteil**

Die Finanzierung erfolgt über ein Darlehen, ggfs. mit einer Kostenumlage auf den Kindergartenbeitrag (monatlich ca. 30 €). Unter Einbeziehung des Vereins für soziale und karitative Hilfe in Maria-Hilf kann die Kostenumlage geringer ausfallen.

Die jährliche Kostenbelastung für die Pfarrgemeinde ohne Umlage auf Kindergartenbeitrag würde € 30.000 betragen.

#### **Bürgerwehrstr. 7**

Die Sanierung der Dachgeschosswohnung kann durch ein Mieterdarlehen und Rücklagenauflösung erfolgen. In der Folge würden Mieteinnahmen entstehen.

**Pfarrhaus**

Die Vermietung als Studenten-WG, ohne zusätzliche Sanierungsinvestition, ermöglicht einen Jahreserlös von € 18.000.

**Personalkosten**

Jährliches Einsparpotential € 30.000.

**Maria-Schutz Gebäudekomplex**

Aufhebung der Baulastverpflichtung für die Maria-Hilf Gemeinde. Verkauf an erzb. Ordinariat zur Einrichtung eines Gemeindezentrums für die orthodoxen Gemeinden mit Einnahmen aus Vermietung und Kirchennutzungsentgelt. Ein Verkaufserlös von mindestens € 170.000 ist erreichbar.

**Kirchensanierung (Turm, Heizung)**

Finanzierung aus Verkaufserlös des Maria-Schutz Gebäudekomplexes und mit Spendenaktion.

**Maria-Hilf Saal**

Der aktuelle tatsächliche jährliche Überschuss beträgt € 5.240 anstelle eines behaupteten Defizits von € 25.000 (bzw. € 29.000).

Eine Optimierung der Saalbewirtschaftung kann durch einen Nutzungsüberlassungsvertrags an eine Eventagentur oder eine Saalnutzung im Rahmen der Seelsorgeeinheit erfolgen. Die Heizungssanierung erfolgt aus dem Nutzungserlös.

**5.2 Zusammenfassung**

	Stiftungsrat	Konzept			
	Finanzbedarf	einmaliger Finanzbedarf	einmaliger Verkaufserlös	jährliche Kosten (-) und Einnahmen	jährlich fehlende Einnahmen
KG Neubau	560.000 €	0 €		-30.000 €	
Bürgerwehrstr. 7	60.000 €	0 €			
Pfarrhaus	120.000 €	0 €		18.000 €	
Kirche (Turm)	120.000 €	-120.000 €			
Kirche (Heizung)	50.000 €	-50.000 €			
Maria-Schutz			170.000 €		-12.000 €
Personaleinsparung				30.000 €	
Maria-Hilf Saal	60.000 €			5.000 €	
<b>Summen</b>	<b>970.000 €</b>	<b>-170.000 €</b>	<b>170.000 €</b>	<b>23.000 €</b>	<b>-12.000 €</b>

### 5.3 Fazit

Das Konzeptergebnis zeigt, dass es für die Gemeinde möglich ist, bei Umsetzung der vorgeschlagenen Umorganisations- Vermietungs- und Verkaufsmaßnahmen, alle zukünftigen Pastoralaufgaben und die notwendigen Vermögensmaßnahmen zu erfüllen, ohne wesentliche Teile des Vermögens der Gemeinde verkaufen zu müssen.

gez.

R. Schwartz

1. Vorsitzender

gez.

Petra Morio

2. Vorsitzende