

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 hinschauen“ 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“*

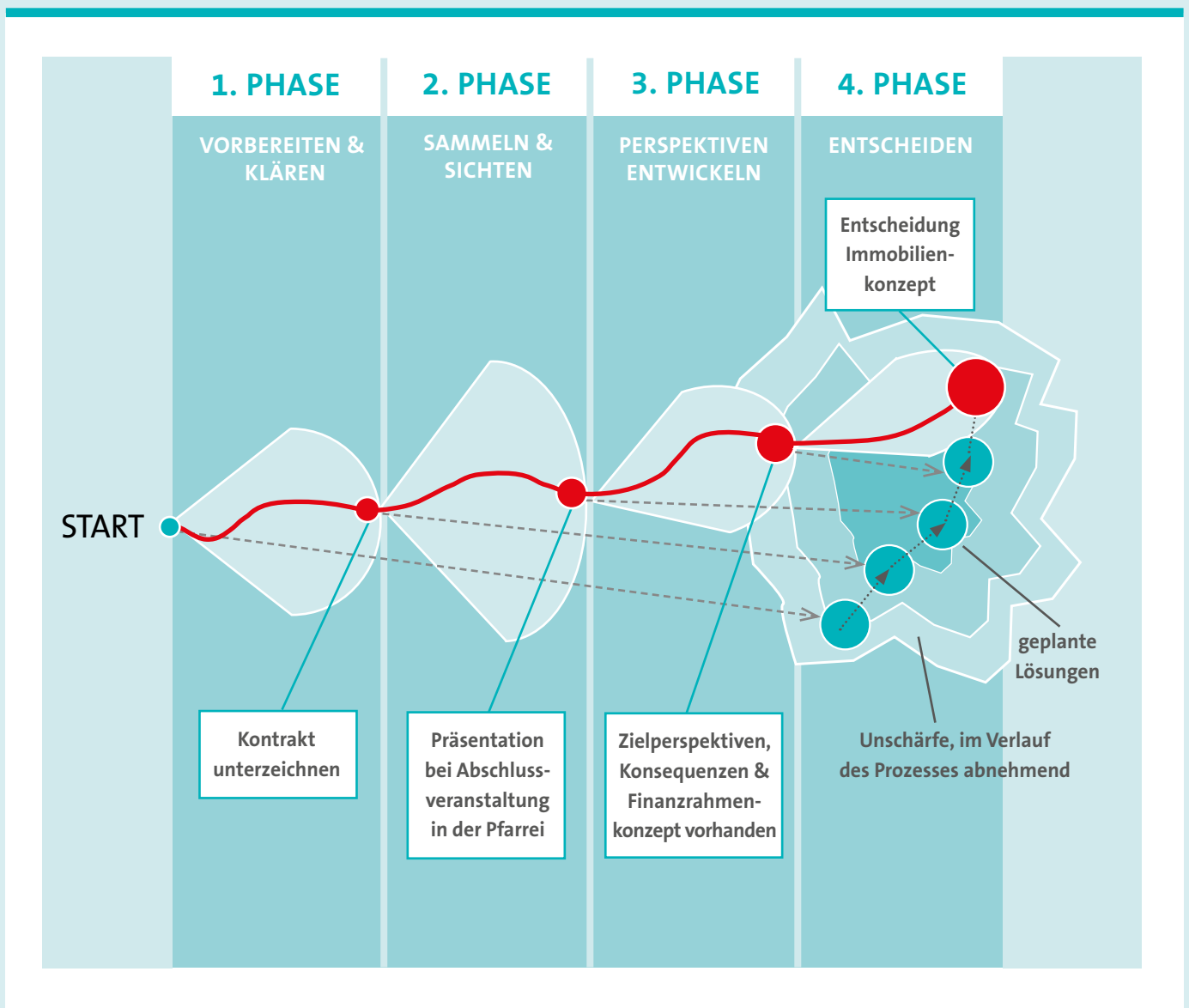
Nach Abschluss der ersten drei Phasen werden nun verbindliche und klare Entscheidungen über die zukünftige Gestaltung des Immobilienbestands in der Pfarrei getroffen.

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 werden wir nach und nach Erfahrungen und Ergebnisse der Immobilienprozesse sammeln und sichtbar machen ...



www.bistum-hildesheim.de/zukunftsraeume