

ANLAGE 4

Faktencheck

Faktencheck und sachliche Klarstellungen zur Zwischenlösung Maria Rosenberg

(Ergänzende Anlage zum Gesamtkonzept „Zwischenlösung und Zukunftsmodell Maria Rosenberg“)

1) Jährlicher finanzieller Effekt des Tagungsbetriebs (900.000 € vs. 100–150 T€)

- „In der öffentlichen Darstellung werden **Unterhaltskosten von rund 900.000 € p. a.** genannt.
- Für die Bewertung der Zwischenlösung ist jedoch **entscheidend zu trennen** zwischen (a) **Gesamt-Unterhaltskosten des Areals / Gebäudebestands** und (b) **jährlichem Defizitbeitrag des Tagungsbetriebs** nach betriebswirtschaftlicher Abgrenzung.
- Das Forum geht – **vorbehaltlich der Vorlage der vollständigen Kostenstellenrechnung / Jahresabschlüsse / internen Umlageschlüssel** – davon aus, dass der **betriebswirtschaftliche Fehlbetrag** des Tagungsbetriebs in einer anderen Größenordnung liegen kann (z. B. **100–150 T€**).
- Vgl. Dehoga-Gutachten.

2) Auslastung: 17,08 % vs. 24–26 % (Zimmerauslastung) / 17,08 % (Bettauslastung)

- „In der öffentlichen Darstellung wird eine **Gästezimmerauslastung von ca. 17,4 %** genannt.
- Das Forum weist darauf hin, dass in Beherbergungsbetrieben **verschiedene Kennzahlen** zu unterscheiden sind (u. a. **Zimmerauslastung** vs. **Bettauslastung**).
- Nach den dem Forum vorliegenden internen Auswertungen liegt die **Bettauslastung** bei **17,08 %**, während die **Zimmerauslastung** in einem anderen Korridor (z. B. **24–26 %**) liegen kann. Diese Annahme ist **nicht als Behauptung**, sondern wurde geprüft. (vgl. Dehoga-Gutachten, PTT Diözesanversammlung vom 19.09.2025)

3) „Gutachten raten nicht zu Abriss, sondern zu Modernisierung / Reduktion 65→50 / Marketing“

- „Ein Gutachten wird als Entscheidungsgrundlage benannt.
- Das Forum bittet um **vollständige Akteneinsicht** in die Gutachten (wirtschaftlich/baulich/brandschutzfachlich) oder um die **Freigabe zitierfähiger Auszüge**, da nach Kenntnis des Forums die Gutachten **differenzierte Optionen** enthalten können (z. B. **Modernisierung, Zimmerreduktion, aktives Marketing**) und nicht zwingend einen Abriss als einzige Lösung nahelegen.
- Das Forum legt – sobald freigegeben – die relevanten Passagen als Anlage bei (Belegstelle, Seitenangabe, Autor, Datum).“

4) Brandschutz: „A/B unlösbar?“ – „nur Zimmer im Gästehaus (und 2. OG Stifterhaus) stillgelegt“

- „Brandschutz wird als wesentlicher Handlungsgrund genannt.
- Das Forum hält fest, dass brandschutzrechtliche Fragestellungen **gebäudescharf** zu betrachten sind (Arkaden vs. Gästehaus vs. Haus A/B vs. Stifterhaus)
- und dass ggf. **Teilbereiche vom Stifterhaus (2.OG) und den Arkaden** (Stillgelegte Zimmer) seit Jahren nicht nutzbar sind.
- Diese Probleme haben die Bildungshäuser A und B nicht.
- Zur Versachlichung fordert das Forum die **Vorlage der brandschutzfachlichen Stellungnahmen** (inkl. Maßnahmenkatalog, Prioritäten, Kosten, Umsetzungsfristen) und bietet an, die Zwischenlösung so zu gestalten, dass **nur zulässige Bereiche** betrieben werden und erforderliche Maßnahmen **stufenweise** erfolgen.“

5) Autarke Versorgung / Kappung (Strom, Wasser, Heizung, Gas) ab 01.07.2026

- „Die Notwendigkeit der Erneuerung der zentralen Frischwasser- und Stromversorgung wird benannt.
- Das Forum hat die technische Möglichkeit einer **autarken Versorgung / separaten Hausanschlüsse** für A/B/Gästehaus prüfen lassen und wird hierzu bei Bedarf **Angebote, Trennkzept, Zeitplan und Zuständigkeiten** als Anlagen vorlegen. Eine Kappung und eine autarke Versorgung (Wasser, Strom, Gas und Heizung) sind ab dem 1. Juli 2026 möglich.

6) Unternehmenspachtvertrag ohne Verlust des Bestandsschutzes

- „Die Zwischenlösung kann rechtlich über einen **Unternehmenspachtvertrag** (Betriebsverpachtung) umgesetzt werden. Der **Bestandsschutz** bleibt bestehen, da es keine Nutzungsänderung und keine wesentlichen Bauveränderungen geben wird.

7) Parallelität: Sanierung Stifterhaus/Arkaden parallel zum Weiterbetrieb A/B ohne Verlust Bestandsschutz

- „Das Forum ist der Auffassung, dass Sanierungsmaßnahmen am Wallfahrtsbereich (Stifterhaus/Arkaden) und ein befristeter Betrieb in A/B als Zwischenlösung **parallel** möglich sein können. Voraussetzung ist eine **saubere bau- und genehmigungsrechtliche Trennung** (Erschließung, Versorgung, Rettungswege, Brandschutzkonzept) und eine klare **Betriebsabgrenzung**.“

8) „Kernsanierung kann ohne Abriss A/B/Gästehaus erfolgen“

- „Das Forum bittet um Prüfung, ob die geplanten Sanierungen (Stifterhaus/Arkaden/Zwischenbau) **zwingend** einen Abriss von A/B/Gästehaus voraussetzen – oder ob ein **zeitlich befristeter Weiterbetrieb** als Zwischenlösung planungs- und logistisch integrierbar ist. Grundlage: Bauzeitenplan, Leitungspläne, Sicherheits- und Baustellenlogistik.“

9) Denkmalschutzstatus: „BGA“ / „ohne Genehmigung nicht abreibar“

- „Maria Rosenberg ist in der Denkmalliste der GDKE im Landkreis Sdwestpfalz nicht als **Denkmalzone** sondern seit **1984** als **BGA** ausgewiesen.
- Unabhngig von der konkreten Einordnung (Denkmalzone/Einzeldenkmale/ggf. weitere Schutzkategorien) gilt: Ein Abriss denkmalgeschtzter Substanz bzw. innerhalb eines BGA-Gebietes ist **genehmigungspflichtig** und bedarf der Beteiligung der Denkmalschutzbehrden.