

Ergebnisbericht der Arbeit der PIK (vereinfachte Ausgabe)

Vorschlag von zwei Optionen für ein Immobilienkonzept der Pfarrei Heilige Elisabeth

Vorgelegt durch die Pfarrliche Immobilienkommission am 3. Mai 2023,
bestätigt durch den Kirchenvorstand (einstimmig) am 11. Mai 2023
zur Auswahl (und Entscheidung) durch die Geistliche Unterscheidung am 10. Juni 2023

Seit Februar 2022 hat die vom Kirchenvorstand eingesetzte Pfarrliche Immobilienkommission (PIK) im Rahmen der Vermögens- und Immobilienreform im Erzbistum Hamburg intensiv daran gearbeitet, Vorschläge und Optionen für eine zukünftige Nutzung der Gebäude und Kirchen in der Pfarrei zu entwickeln.

Die zentrale Fragestellung war: Welche Räume und Gebäude brauchen wir zukünftig für die im Pastoralkonzept der Pfarrei beschriebenen pastoralen und seelsorglichen Aufgaben und worauf können wir verzichten?

Mit Hilfe der Gemeindeteams und durch Ortsbegehungen hat eine Bestandsaufnahme stattgefunden: Welche Gruppierungen in unseren Gemeinden nutzen derzeit welche Räume und wie intensiv? Wie groß und in welchem baulichen Zustand sind diese Räume?

Der Arbeitsweise der PIK ist im Zwischenbericht vom März 2023 ausführlich beschrieben.

Grundlegend für die zwei Optionen ist, wie – ausgehend vom Pastoralkonzept – sichergestellt werden kann, dass für die Gläubigen in der Pfarrei ausreichende sowie erreichbare Räume für Gottesdienste und das gemeindliche Leben bzw. die entsprechenden seelsorglichen Angebote zur Verfügung stehen.

Auf dieser Basis wurden alle Gebäude der Pfarrei daraufhin bewertet, ob sie für die pastorale Nutzung erforderlich sind und entsprechend eingeordnet in Primärimmobilien (für die Pastoral erforderlich) und Sekundärimmobilien (für die Pastoral verzichtbar). Für die Primärimmobilien sind zukünftig entsprechend der Brutto-Geschoßflächen in m² im Haushalt der Pfarrei bestimmte finanzielle Rücklagen zu bilden. Sekundärimmobilien müssen weiterentwickelt werden und sich künftig selbst tragen können oder verkauft werden.

Die beiden Optionen sind durch die PIK mit Hilfe eines vom Erzbistum zur Verfügung gestellten Simulationstools auf die wirtschaftliche Perspektive und Zukunftsfähigkeit hin überprüft worden. Beide Optionen weisen im Ergebnis auf einen positiven Jahresabschluss der Pfarrei hin – Zielpunkt ist die Perspektive auf das Jahr 2030.

Am 10. Juni 2023 soll eine vom Pfarrpastoralrat bestimmte Gruppe in einem geistlichen Prozess entscheiden, welches Konzept dann vom Erzbischof bestätigt werden soll.

Ihre Rückmeldungen zum vorliegenden Bericht nehmen wir gerne bis zum 4. Juni 2023 entgegen:

geistliche-unterscheidung@pfarrei-heilige-elisabeth.de

Den Ergebnisbericht der PIK finden Sie auf unserer Website: www.pfarrei-heilige-elisabeth.de.



VERMÖGENS- UND
IMMOBILIENREFORM
IM ERZBISTUM HAMBURG



Pastorale Situation und Zukunftsperspektiven der Pfarrei

Pfarrei liegt im Hamburger Zuzugsgebiet.

Alle Gemeindeorte der Pfarrei sind weiterhin und absehbar zukünftig Zuzugsgebiete in Hamburg bzw. dem Umland.

Für das Hamburger Gebiet entsteht im Einzugsgebiet der Pfarrei mit Oberbillwerder ein komplett neuer Stadtteil mit geplanten 7000 Wohneinheiten.

Alle Kirchen der Pfarrei weisen (jetzt in der Nach-Corona-Zeit) wieder eine steigende und gute Zahl an Teilnehmern an den sonntäglichen Gottesdiensten aus.

In Neuallermöhe, Glinde und Geesthacht werden regelmäßig auch Gottesdienste fremdsprachiger Gemeinden gefeiert. (poln./portug./syrisch-irak./syrisch-kath.)

Gute Auslastung der Gemeinderäume.

Die Gemeinderäume werden an allen Standorten von Gruppierungen, Verbänden, zu Gemeindeversammlungen, zu Angeboten in der Sakramentenkatechese und Glaubensweitergabe genutzt.

Bereits jetzt werden darüber hinaus Gemeinderäume für private Veranstaltungen und Feiern vermietet und/oder stehen sozialen Gruppen und Verbänden für ihre Arbeit zur Verfügung – insbesondere an der Edith-Stein-Kirche.

Enge Zusammenarbeit von Gemeinden und Orten kirchlichen Lebens.

Innerhalb der Pfarrei gibt es zudem eine enge Zusammenarbeit der Orte kirchlichen Lebens, der vier KiTas und der GBS an der Katholischen Schule in Bergedorf mit den jeweiligen Ortsgemeinden. Kirchen- und Gemeinderäume werden auch von diesen genutzt und stärken zudem auch das christliche Profil der Einrichtungen und die Anbindung an die Pfarrei.

Ökumenische Kooperationen

Im Bereich der Zusammenarbeit und gemeinsamen Gebäudenutzung mit anderen Konfessionen ergibt sich für alle Standorte das Bild, das es punktuell gute Kontakte und regelmäßig gemeinsame ökumenische Angebote gibt, eine gemeinsame Raumnutzung aber derzeit nicht erkennbar und begründet nicht denkbar ist. Dies liegt mitunter auch an dem teilweise besseren baulichen Zustand der katholischen Standorte.

Eine Ausnahme bildet die bestehende gute ökumenische Kooperation der Heilig-Geist-Gemeinde, die zu Gast ist in der Evangelischen Martin-Luther-Kirche in Wentorf ist und regelmäßig gemeinsame Angebote mit der Luthergemeinde gestaltet.

Ergebnis intensiver Arbeit: zwei Optionen.

Als Ergebnis der intensiven Arbeit und Gespräche und auf der Grundlage des Pastoralkonzeptes ergeben sich für die PIK folgende Optionen, die beide perspektivisch wirtschaftlich möglich sind (laut Ergebnis im Simulationstool).

Für die entwickelten Optionen der PIK liegen zwei unterschiedliche Denkrichtungen zugrunde, obwohl bei beiden Optionen die Standorte für den kirchlichen Betrieb und die Gemeinden – als wesentliches Merkmal – erhalten bleiben.

Die Option 1 geht davon aus, dass in den nächsten Jahren mit äußerster Vorsicht und konservativ sowie geldsparend der Status quo erhalten bleiben sollte. Demnach wäre es zu diesem Zeitpunkt unklug zu investieren, da zum jetzigen Zeitpunkt nicht klar ist, ob diese Investitionen jemals durch entsprechende Einsparungen ausgeglichen werden können.

Die Option 2 geht davon aus, dass die Standorte und Gemeinden weiterentwickelt werden sollten, um die Räumlichkeiten zielgerechter und nachhaltiger einzusetzen. Dazu sind Investitionen notwendig.

Die Optionen

Option 1

Erhalt aller Standorte und Kirchen.

Alle Standorte bleiben erhalten in der flächenmäßig großen und von der Anzahl der Katholiken her größten Pfarrei des Erzbistums, damit unsere Pfarrei weiterhin der Vision und Zielsetzung des Pastoralkonzeptes folgt: „Unsere Kirche ist örtlich und persönlich nah“.

Die Kirchen bleiben als Versammlungsort und zur Feier der Gottesdienste erhalten; diese sind Primärimmobilien. Alle Kirchen sind derzeit baulich in einem guten bis sehr guten Zustand mit nur geringem Sanierungsbedarf.

Auch alle Gemeindehäuser bleiben als Primärimmobilien erhalten, weil sie regelmäßig genutzt werden und für die pastoralen Angebote der Pfarrei am Ort notwendig sind.

Einige nachfolgend benannte Wirtschafts- und Wohngebäude, die nicht pastoral erforderlich sind, werden zu Sekundärimmobilien und durch Vermietung oder Verkauf weiterentwickelt:

- Wohnhaus in der Mittelstraße 17, St. Barbara, Geesthacht
- Altes Pfarrhaus/Wohngebäude in der Riehlstraße 64, St. Christophorus, HH-Lohbrügge
- Wohngebäude/ u.a. als Kindertageshaus vermietet, Riehlstraße 64, St. Christophorus, HH-Lohbrügge
- Altes Pfarrhaus samt Garage, Haselgrund 1, St. Michael, Schwarzenbek

Option 2

Erhalt aller Standorte und Kirchen (siehe Option 1)

Erhalt aller Gemeindehäuser (siehe Option 1)

Zusätzlich zu den in Option 1 genannten Wohngebäuden werden zu Sekundärimmobilien:

- 2024: Pfarrhaus, Büchener Weg 9a, St. Konrad, Lauenburg
(mit den Folgen: Erforderliche Modernisierung incl. WLAN im Gemeindehaus und Schaffung einer temporären Büronutzung im Gemeindehaus)
- bis/ in 2028: Pfarrhaus, Reinbeker Weg 8, St. Marien, Bergedorf
(mit den Folgen und Entwicklungsempfehlungen: Die im „Pfarrhaus“ befindlichen Büros werden in das auszubauende UG der Kirche verlagert oder in das Gemeindehaus verlegt. Es wird eine Aufstockung und/ oder Modernisierung des Gemeindehauses (insbesondere auch aus energetischen Gründen) empfohlen. Die Sanierung des UG der Kirche im Falle einer zukünftigen Nutzung wird vorausgesetzt.
- Gemeindehaus Schwarzenbek, Haselgrund 1, St. Michael, Schwarzenbek
Das Gemeindehaus sollte komplett durch einen Neubau ersetzt werden, der z.B. bei sozialem Wohnungsbau/ betreutem Wohnen/ Hospiz (also wirtschaftlichen Nutzung durch einen Investor o.ä.) in jedem Fall die notwendigen Räume für die Gemeinde zur kostenlosen Mitnutzung dauerhaft vorhalten soll.

Zusätzlich wird dem Kirchenvorstand empfohlen:

- Für das Gemeindehaus hinter der Kirche St. Barbara, Geesthacht sollte eine Weiterentwicklung der Nutzungen aller Räumlichkeiten zeitnah mit der Gemeinde diskutiert und entwickelt werden, mit dem Ziel der wirtschaftlicheren Nutzung.

Ergänzung zur Option 2

Ergänzend zu Option 2 schlägt die PIK den Gremien der Pfarrei folgende nachhaltige Optimierungs- und Entwicklungsmaßnahmen der Immobilien vor, die zum Teil mit erheblichen Umbaumaßnahmen und zukunftsorientierten, auch energetischen Investitionsmaßnahmen, verbunden sind:

Verändertes Büronutzungskonzept

Intensivere Auslastung der Büros an fast allen Standorten durch Zusammenlegung von Pfarrbüros und Büros der Mitarbeiter – in Kooperation mit und durch die Mitarbeiter.

Standort Glinde

Weiterentwicklung des Pfarrhauses (Komplettvermietung, gegebenenfalls EG an KiTa) bei möglicherweise zukünftig eintretendem geringeren Büronutzungsbedarf der Pfarrei; mögliche erbaurechtliche Verpachtung des Parkplatzes für Wohnbebauung bei Erhalt der Stellplatzanzahl für Kirche und KiTa.

Standort Reinbek

Wohnungen, sofern sie nicht von Priestern genutzt werden, zu marktüblichen Preisen vermieten; intensivere Vermietung und damit Auslastung von Gemeinderäumen;

Das Gelände Kuppergang soll schnellstmöglich verpachtet und baulich durch einen Investor entwickelt werden.

„Niels-Stensen-Gedenkweg“ Projekt soll entwickelt werden, um möglicherweise auch tagsüber eine zusätzliche Belebung des Standortes zu generieren.

Standort Bergedorf

Engere Zusammenarbeit mit den OKL's (z.B. der kath. Schule) und anderen Trägern könnte zu Kosteneinsparungen führen.

Standort Lohbrügge

Ökumenische Nutzung der Kirche denkbar (unter primärer Koordination durch kath. Ortsgemeinde). Die Seitenkapelle könnte, falls unter vorigem Aspekt keine Nutzung vorgesehen ist, weiterentwickelt werden als Gestaltung der Seitenkapelle zum Kolumbarium oder durch Abtrennung der Seitenkapelle und Nutzung durch das Kindertageshaus

Standort Neuallermöhe

Es wird dem KV die Erarbeitung einer internen Vereinbarung zur Nutzung der Gemeinderäume mit der KiTa empfohlen. Die Barrierefreiheit des Standortes soll entwickelt werden.

Standort Büchen

Thermische Sanierung der Kapelle bei evtl. Verpachtung/ Verkauf der Wiese.

Weitere Information und Rückmeldemöglichkeit

Auf unserer Website finden Sie alle Berichte zur Arbeit der PIK: www.pfarrei-heilige-elisabeth.de. Ihre Rückmeldungen zum Ergebnisbericht nehmen wir gerne **bis zum 4. Juni 2023** entgegen:

geistliche-unterscheidung@pfarrei-heilige-elisabeth.de

Am 10. Juni 2023 soll eine vom Pfarrpastoralrat bestimmte Gruppe in einem geistlichen Prozess entscheiden, welches Konzept dann vom Erzbischof bestätigt werden soll.



KATHOLISCHE PFARREI HEILIGE ELISABETH

Reinbeker Weg 8 | 21029 Hamburg

Telefon 040 721 60 00

E-Mail info@pfarrei-heilige-elisabeth.de

Internet www.pfarrei-heilige-elisabeth.de