

Konzept der PIK (Pfarrei Seliger Niels Stensen)

1. Aufgabenstellung

Aufgabe der Pfarreilichen Immobilienkommission (PIK) der Pfarrei Seliger Niels Stensen war es, ein Nutzungskonzept für die verschiedenen Standorte unserer Pfarrei mit den dazugehörigen Immobilien und Grundstücke auf der Grundlage des VIR bis ins Jahr 2030 zu entwickeln.

2. Übersicht zum Prozessablauf

Die PIK hat sich seit Frühjahr 2022 in zahlreichen Sitzungen und direkt vor Ort intensiv mit der durch das Erzbistum vorgegebenen Problematik befasst. Bei den Überlegungen wurden das Pastoralkonzept der Pfarrei, wie auch die pastoralen Belange generell, die gemeindlichen Aktivitäten an den einzelnen Standorten, die wirtschaftliche Situation der Pfarrei insgesamt, aber auch die Situation der einzelnen Kirchenstandorte entsprechend berücksichtigt.

Hilfreich bei den Überlegungen war das Simulationstool des Erzbistums, das neben den erarbeiteten Steckbriefen der einzelnen Kirchenstandorte einen genauen Einblick in die wirtschaftliche Situation vor Ort ermöglichte.

07.03.2022: Konstituierende Sitzung

08.04.2022: Sitzung in Mirow – Rundgang durch die Gebäude, Erstellung des Steckbriefes

13.05.2022: Sitzung in Feldberg – Rundgang durch die Gebäude, Erstellung des Steckbriefes

03.05.2022: Sitzung in Neustrelitz – Rundgang durch die Gebäude, Erstellung des Steckbriefes

23.06.2022: Sitzung in Waren – Rundgang durch die Gebäude, Erstellung des Steckbriefes

30.07.2022: Sitzung in Malchow – Rundgang durch die Gebäude, Erstellung des Steckbriefes

17.08.2022: Sitzung in Röbel – Rundgang durch das Gebäude, Erstellung des Steckbriefes

17.10.2022: Sitzung in Waren – Sachstand nach den Besichtigungen, Antrag zur Verlängerung der Arbeitszeit der PIK: 30.06.2023

04.12.2022 Sitzung in Waren – Erläuterung Sachstand durch Herrn Stenzel, Planung der Gemeindegemeinschaften an den einzelnen Standorten

23.02.2023 Sitzung in Waren – Fr. Graß stellt ausführlich das Simulationstool vor

02.03.2023 Sitzung in Waren – Erklärung des Simulationstools und unserer Finanzen durch Prof. Dr. Seider, erste Planung von Konzepten für einzelne Standorte

18.04.2023: Sitzung in Waren – Entscheidung wer Konzepte für die einzelnen Gemeinden erstellt. Das Konzept für Malchow wird so übernommen.

Gemeindeversammlungen 1. Teil:

07.01.2023: Gemeindeversammlung in Röbel

14.01.2023: Gemeindeversammlung in Feldberg

21.01.2023: Gemeindeversammlung in Malchow

21.01.2023: Gemeindeversammlung in Mirow

29.06.2023: Gemeinsame Sitzung mit KV, Pfarreirat und PIK
über Beschlussfassung des Konzeptes

Die Auswahl der Kirchenstandorte für die Gemeindeversammlungen wurde bewusst auf die „kleinen“ Standorte gelegt, weil hier die Problematik der Altersstruktur und die deshalb fehlenden Aktivitäten deutlich sichtbar ist. Gleichzeitig ist aber auch hier die starke Bindung an den Standort und die Gebäude zu spüren, bei deren Errichtung viele noch mitgeholfen haben. Die Einladung zu den Gemeindeversammlungen wurde gut angenommen und es scheint so zu sein, dass die meisten Anwesenden verstanden haben, was der Hauptakzent der PIK war: Zu fragen, was die Gemeindemitglieder an den einzelnen Standorten künftig noch können und wollen.

Das scheint Früchte getragen zu haben, denn einige Aktivitäten sind wiederbelebt worden. Ein Entrüstungsschrei blieb aus, es wuchs eher das Verständnis dafür, dass in den nächsten Jahren unbequeme Entscheidungen getroffen werden müssen. Es sind noch Dinge unklar. Z.B. die finanzielle Situation an den einzelnen Standorten.

Gemeindeversammlungen 2. Teil:

- 02.09.2023 Gemeindeversammlung in Röbel
- 09.09.2023 Gemeindeversammlung in Feldberg
- 16.09.2023 Gemeindeversammlung in Malchow
- 23.09.2023 Gemeindeversammlung in Mirow
- 24.09.2023 Gemeindeversammlung in Neustrelitz
- 01.10.2023 Gemeindeversammlung in Waren

Im 2. Teil der Gemeindeversammlungen stellte die PIK ihr Konzept vor. Gleichzeitig wurde auch mit den Anwesenden überlegt, was in den nächsten Jahren zu tun ist.

3. Die Situation der Pfarrei

Im Jahr 2020 wurde die neue Pfarrei Seliger-Niels-Stensen im Rahmen des Prozesses der Pastoralen Räume im Erzbistum Hamburg aus den beiden Pfarreien Waren und Neustrelitz gegründet. In der Pfarrei leben 3.031 Katholiken (2021), deren Durchschnittsalter ca. 56 Jahre beträgt und wovon 204 Personen (6,7%) regelmäßig den Gottesdienst an sechs Standorten besuchen.

Die pastorale Betreuung erfolgt durch zwei Priester und zwei ständige Diakone. Die Stelle eines Pastoralreferenten/-referentin ist unbesetzt.



Zu unserer Pfarrei gehören 2.917 Katholiken (2020: 3.064, 2021: 3.031, 2022: 2.944). Diese Zahlen der kirchlichen Statistik lassen vermuten, dass die Mitgliederzahl nicht steigen, sondern eher noch weiter sinken wird. Die Gründe sind vielfältig: Corona – Folgen, Unzufriedenheit, Missbrauchsskandal, viele Sterbefälle - wenig Taufen bzw. Konversionen oder Neuaufnahmen, Austritte.

Weiterhin ist abzusehen, dass die Überalterung unserer Gemeinden noch weiter zunimmt, auch da treffen die o.g. Gründe zu.

Schwierig ist die Anbindung der Kinder und Jugendlichen an die Pfarrei, da es im Augenblick keinen Religionslehrer gibt, der sie sammelt und unterrichtet.

Trotzdem gibt es auch Grund zur Hoffnung: In beiden Gemeinden hat sich eine Gruppe junger Familien etabliert, die mit ihren Kindern sich treffen und gemeinsam etwas unternehmen, sowie auch die Gottesdienste gestalten wollen.

Hier gilt es, die Kinder- und Jugendarbeit neu zu bedenken und auch neue Wege einzuschlagen, damit es eine andere Perspektive gibt. Die Stelle des/der Gemeindeferent-in ist unbesetzt.

4. Die Immobilien und Perspektiven im Einzelnen

Unsere Kirchen, Gemeindehäuser und anderen Immobilien sind entscheidend für die Wahrnehmung unserer pastoralen Aufgaben. Eine angemessene Immobilienreform erfordert die Beantwortung von drei grundlegenden Fragen:

- 1) Welche Immobilien sind erforderlich, um unsere pastorale Arbeit fortzusetzen und zu erneuern?

- 2) Welche eigenen und ggf. fremde Immobilien unterstützen uns dabei, für die Gläubigen unserer Pfarrei und ggf. auch anderer Pfarreien Orte kirchlichen Lebens zu bieten.
- 3) Welche finanziellen Möglichkeiten haben wir, um Immobilien zu erhalten und zu verändern, und wie können unsere eigenen Immobilien positiv zum Haushalt der Pfarrei beitragen?

Die Immobilienkommission der Pfarrei Seliger Niels Stensen hat das Konzept der vorhandenen 7 Standorte auf Basis der obigen Fragestellungen entwickelt.

4.1 Feldberg: Heilig Kreuz, Bahnhofstraße 10, 17258 Feldberg

Die Gebäude dieses Standortes – Pfarrhaus und Kirche – liegen in Feldberg in bester Lage, das Pfarrhaus an der Durchgangsstraße der Schule gegenüber, die Kirche allerdings fast nicht sichtbar im tiefergelegenen Gelände hinter dem Pfarrhaus.

Pfarrhaus (Sekundärimmobilie)

Das dreigeschossige Pfarrhaus steht seit einigen Jahren leer, es wird einmal in der Woche – außer in den Ferien – zum Unterricht genutzt. Das Gebäude ist sanierungsbedürftig, in der Grundsubstanz jedoch erhaltenswert und aufgrund der Lage gut vermietbar. Diese Immobilie soll einer wirtschaftlichen Verwendung im Bestand der Pfarrei zugeführt werden.

Kirche (Primärimmobilie)

In der Kirche finden zwei Mal in der Woche Gottesdienste statt, der Gemeindesaal unter der Kirche wird für Gemeindeaktivitäten genutzt. Der Kirchenbau (erbaut 1982/83) befindet sich in einem guten Zustand, bis auf die Heizungsanlage liegen keine signifikanten Investitionsbedarfe vor.

4.2 Malchow: Heilige Familie, Stauffenbergstraße 6, 17213 Malchow

Kirche (Primärimmobilie)

Die Kirche (1992 erbaut) befindet sich in einem sehr guten Zustand.

Pfarrhaus (Sekundärimmobilie)

Das Pfarrhaus (1980 erbaut) umfasst 2 Wohneinheiten und einen Gemeindesaal. Die Wohnungen sind komplett vermietet. Der Gemeindesaal im Untergeschoß wird regelmäßig für Gemeindeveranstaltungen genutzt.

Alte Kapelle (Sekundärimmobilie)

Die alte Kapelle ist vom Ursprung her die Werkstatt einer Malerfirma, die in den 50er Jahren als Kapelle umgebaut und eingerichtet wurde. Nach Errichtung des neuen Kirchengebäudes wurde die alte Kapelle umgebaut zu einem Gemeindesaal für große Feiern.

Für den Standort Malchow ist derzeit ein eigenes Konzept zur Entwicklung eines kommunal-ökumenischen Zentrums in Erarbeitung. Insofern sind keine weiteren Planungen im Rahmen der PIK notwendig.

4.3 Mirow: St. Johannes der Täufer, Gartenstraße 4, 17252 Mirow

Das Gebäudeensemble besteht aus Kirche, Funktionsräumen, Gemeindesaal, Toiletten und Pfarrhaus. Es ist in einem Karree erbaut, das einen Innenhof umfasst.

Kirche (Primärimmobilie)

Das Kirchengebäude wurde 1969 errichtet und befindet sich in einem guten Zustand. Es finden wöchentlich zwei Gottesdienste und unregelmäßig verschiedene Andachten statt.

Pfarrhaus und Gemeindesaal (Sekundärimmobilie)

Pfarrhaus und Gemeindesaal sind grundsätzlich sanierungsbedürftig. Eine Sanierung ist aufgrund der schlechten Bausubstanz wirtschaftlich nicht sinnvoll. Die Lage des Pfarrhauses in einer Wohngegend, in Verbindung mit dem baulichen Ensemble lässt kaum sinnvolle Aufteilung des Grundstückes zu, was einen isolierten Verkauf des Pfarrhauses sehr erschwert.

Alle Gebäude werden über eine Heizungsanlage versorgt.

Die Gemeinde Mirow ist eine aktive Gemeinde, die jedoch eine ungünstige Altersstruktur aufweist. Die PIK empfiehlt zunächst am Standort bis 2030 festzuhalten und dann eine nochmalige Prüfung vorzunehmen.

4.4 Neustrelitz: Maria – Hilfe der Christen, Am Tiergarten 2, 17235 Neustrelitz

Kirche und Pfarrhaus (Primärimmobilie)

Die Kirche (erbaut 1875, restauriert 2015) befindet sich in einem tadellosen Zustand. Es finden zwei Mal wöchentlich Gottesdienste und regelmäßig Andachten statt.

An die Kirche angebaut ist der Gemeindesaal und das Pfarrhaus. Kirche, Gemeindesaal und Pfarrhaus umschließen einen Innenhof, in dem sich neben dem Haupteingang zum Pfarrhaus noch ein Seiteneingang zum unteren Gemeindesaal befindet.



Der Gemeindesaal wird oft für Aktivitäten genutzt, das Pfarrbüro ist zweimal in der Woche besetzt. Im Erdgeschoß befindet sich die Pfarrerwohnung, die derzeit als Büro für Geistliche genutzt wird.

Im ersten Stock befinden sich zwei Wohneinheiten, die derzeit nicht vermietet sind. Eine dieser Wohnungen ist renovierungsbedürftig. Die Wohnungen im ersten Stock sollen vermietet werden.

4.5 Röbel: Maria Königin des Friedens, Friesensportplatz 1a, 17207 Röbel (Müritz)

Kirche, Pfarrhaus (Primärimmoblie):

Das Gebäude (erbaut 1995) umfasst den Kirchenraum, den Gemeinderaum, Funktionsräume und zwei Wohnungen im ersten Stock

Es befindet sich in einem sehr guten baulichen Zustand.

Beide Wohnungen sind vermietet, die Kirche wird zweimal in der Woche für Gottesdienste genutzt, im Gemeinderaum finden regelmäßig Veranstaltungen statt.

Eine bauliche Trennung von Wohnungen und Sakralgebäude ist nur schwer möglich.

4.6 Waren: Heilig Kreuz, Kietzstr. 4, 17192 Waren (Müritz)

Eine Besonderheit dieses Standortes ist, dass Kirche und Pfarrhaus nicht auf einem Gelände liegen, sondern voneinander getrennt sind.

Kirche (Primärimmoblie) Goethestr. 28, 17192 Waren (Müritz)

Die Kirche (1928/29 erbaut, renoviert 2008) befindet sich in einem guten Zustand. Es finden regelmäßig Gottesdienste statt. Es gibt Parkplätze, von denen einige vermietet sind.

Pfarrhaus und Gemeindesaal (Primärimmoblie), Kietzstr. 4, 17192 Waren (Müritz)

Das Pfarrhaus mit dem angebauten Gemeindesaal liegt in bester Wohnlage.

Das Pfarrhaus, ursprünglich eine Villa aus dem 19. Jahrhundert, befindet sich in bester Wohnlage, wurde 1999/2000 gründlich restauriert und ist somit in einem guten baulichen Zustand. Es wird von den Franziskanern bewohnt, zusätzlich befinden sich noch in ihm das Pfarrbüro, die Büros vom Pastor und Verwaltungskoordinator und das Archiv.

Der Gemeindesaal hat eine eigene Geschichte von Anbauten. Er wurde im Zuge der Kirchenrenovierung ebenfalls renoviert und ist seitdem in einem guten Zustand. Regelmäßig finden hier die Aktivitäten der Gemeinde Waren statt. Das Grundstück verfügt über Parkplätze und zudem über Garagen, von denen manche vermietet sind.

4.7 Wesenberg: Johannes der Täufer, Zwenzower Weg 3a, 17255 Wesenberg

Seit 2015 finden in Wesenberg keine Gottesdienste statt, das Haus (Barackenbau) steht seitdem leer. Der Antrag auf Profanierung der Kirche ist gestellt, am 07.11.2023 war im Beisein von Fr. Braker (Hamburg), Pfarrer Br. Martin und Herrn F. Kokert die Bestandsaufnahme.

5. Umsetzung des Immobilienkonzeptes und Zeitplan

Verbunden mit den sinkenden Mitgliederzahlen sind auch zurückgehende Einnahmen der Pfarrei und des Erzbistums und steigende finanzielle Belastungen. Vor allem in Feldberg (Pfarrhaus) und Mirow (Pfarrhaus) gibt es einen erheblichen Investitionsstau, den die Pfarrei finanziell und personell nicht schultern kann. Hier erwarten wir eine Unterstützung in der Konzeptionierung der wirtschaftlichen Verwertung der Immobilien durch das Erzbistum. Der bauliche Zustand an den Standorten Röbel und Malchow lässt keine höheren Instandhaltungsarbeiten erwarten. Gleiches gilt für die Standorte Waren und Neustrelitz.

Unter Berücksichtigung der genannten Bedingungen und der pastoralen Belange wird folgende Empfehlung für die Pfarrei Seliger Niels Stensen zur Entscheidung durch Kirchenvorstand und Pfarreirat vorgeschlagen:

Sekundärimmobilien

Alle Gebäude an den Standorten, die weder sakral, pastoral oder administrativ genutzt werden und zudem die Voraussetzungen einer baulichen Trennung von primärgenutzten Gebäuden erfüllen, werden zum 31.12.2023 als Sekundärimmobilien fortgeführt:

- Feldberg: Pfarrhaus
- Malchow: Pfarrhaus und alte Kapelle (siehe Erläuterungen unten)
- Mirow: Pfarrhaus mit Gemeinderaum
- Wesenberg: alle Gebäude (Profanisierungsverfahren ist eingeleitet)

Die Pfarrei wird ein Konzept zur Verwertung bzw. wirtschaftlichen Weiternutzung dieser Immobilien entwickeln.

Primärimmobilien

- Waren und Neustrelitz: Kirchengebäude und Pfarrhäuser werden über 2030 hinaus als Primärimmobilien geführt.
- Die Standorte Feldberg, Mirow und Röbel bleiben bis zum 31.12.2025 als Primärimmobilien erhalten. Ist durch die Gemeinden eine Fortführung der Primärimmobilien über 2025 hinaus beabsichtigt, legen diese in Zusammenarbeit mit dem Kirchenvorstand bis zum 30.06.2025 ein tragfähiges Nutzungskonzept vor. Anderenfalls beginnt die Suche nach entsprechenden Räumlichkeiten um die Aktivitäten und Gottesdienste an den Standorten zu ermöglichen.

Erläuterungen:

- Werden Sakralbauten zu Sekundärimmobilien umgewidmet, wird das Profanierungsverfahren eingeleitet und durch den Kirchenvorstand ein Konzept zur Verwertung oder wirtschaftlichen Weiternutzung erarbeitet.
- Für die Immobilien am Standort Malchow wird derzeit ein Gesamtkonzept als Begegnungsstätte gemeinsam mit der evangelischen Kirche und der Stadt Malchow entwickelt. Die vorgenannte Eingruppierung der Primär- und Sekundärimmobilien am Standort sind davon unberührt.
- Für das Pfarrhaus in Neustrelitz wird der Kirchenvorstand ein Konzept zur wirtschaftlichen Nutzung der leerstehenden Wohneinheiten entwickeln, so dass der Leerstand bis zum 30.06.2025 beendet ist.
- Für die Immobilien am Standort Wesenberg wird der Kirchenvorstand über die Verwertungsmöglichkeiten beraten und einen Beschluss nach der Profanierung fassen.
- Die Standorte Feldberg und Mirow verfügen in den Kirchengebäuden über keinerlei Toiletten. Aktuell werden die WCs in den Pfarrhäusern genutzt. In Mirow ist ferner die Heizungsanlage der Kirche baulich mit dem Pfarrhaus verbunden. Vorgenannte Sachverhalte sind für die Verwertung bzw. wirtschaftliche Weiternutzung zu berücksichtigen.

Waren, 06.12.2023

für den Kirchenvorstand:

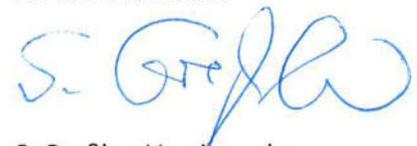


G. Milkau, stellv. Vorsitzender



Br. Martin, Pfarrer

für den Pfarreirat:



S. Greßler, Vorsitzender

