

Zusammen wachsen

Projektgruppe St. Markus:

- Barbara Immel-Klein
- Kristina Jürgensen
- Lars-Martin Klieve
- Pastor Michael Niekämper
- Norbert Verweyen
- Volker Gajewski (bis 2020)
- (Michael Jochim)
- Ansgar Rebbelmund

Entwicklung der Propsteipfarrei St. Ludgerus

Die Campusidee
in der Gemeinde St. Markus
Essen – Bredeney

Die Ausgangslage

das Votum
die Arbeitsstruktur

Übergeordnete Aspekte

- Pastorale Perspektiven
- Lokale Betrachtung
- Finanzielle Aspekte

Das Campuskonzept

- aktuelle Situation
- Ziele
- Anforderungen
- Flächenkonzept
- Finanzierung

wie geht es weiter?

Die Ausgangslage

- das Votum
- die Arbeitsstruktur

Übergeordnete Aspekte

- Pastorale Perspektiven
- Lokale Betrachtung
- Finanzielle Aspekte

Das Campuskonzept

- aktuelle Situation
- Ziele
- Anforderungen
- Flächenkonzept
- Finanzierung

wie geht es weiter?

Das Votum unserer Pfarrei setzt bei der pastoralen Perspektive relevante Randbedingungen für das Teilprojekt St. Markus

Teilprojekt St. Markus mit vielen Bausteinen:

- Kindertagesstätte
- Kirche
- Kirchplatz
- Gemeinderäume
- Bücherei
- Elisabeth-Haus
- Wohngebäude
- Friedhof

- Fokus der Pfarrei auf **zwei große Kirchenstandorte** (St. Ludgerus und St. Markus) und zwei kleinere (Christus König und St. Kamillus)
- Fokus auf **zwei Jugendzentren** (Christus König und Christi Himmelfahrt)
- **Kirchenmusikalische Angebote** in St. Markus werden als Gemeinde-Kennzeichen betont
- Allen soll ein **barrierefreier Zugang** zu dem bunten und vielfältigen Engagement ermöglicht werden
- Zwei Optionen für das **Kirchengebäude St. Markus**:
 - a. Umbau und Sanierung
 - b. Neubau eines Kirchengebäudes
- **Kindertagesstätte St. Markus**: Neubau, Erweiterung des U3-Angebots

Die Herausforderungen an die Weiterentwicklung der Propsteipfarrei St. Ludgerus erfordern einen **neuen, übergreifenden Ansatz**.

Die komplexe Aufgabe wird durch Betrachtung aus den verschiedenen Perspektiven strukturiert :

Teilprojekt St. Markus
mit vielen Bausteinen:

- Kindertagesstätte
- Kirche
- Kirchplatz
- Gemeinderäume
- Bücherei
- Elisabeth-Haus
- Wohngebäude
- Friedhof

Lösungsansätze für die folgenden drei Aspekte werden sowohl aus der **Gesamtperspektive der Pfarrei** als auch aus der **lokalen Perspektive** von Haarzopf und Bredeney betrachtet

- pastoral
- lokal
- finanziell

Daneben ist der Blick über den Tellerrand für die Umsetzung der zehn pastoralen Thesen (z.B. solidarische Einbindung in das Lebensumfeld) elementarer Bestandteil der Projektgruppenarbeit.

Die Ausgangslage

- das Votum
- die Arbeitsstruktur

Übergeordnete Aspekte

- Pastorale Perspektiven
- Lokale Betrachtung
- Finanzielle Aspekte

Das Campuskonzept

- aktuelle Situation
- Ziele
- Anforderungen
- Flächenkonzept
- Finanzierung

wie geht es weiter?

Die Ausgangslage

- das Votum
- die Arbeitsstruktur

Übergeordnete Aspekte

- Pastorale Perspektiven
- Lokale Betrachtung
- Finanzielle Aspekte

Das Campuskonzept

- aktuelle Situation
- Ziele
- Anforderungen
- Flächenkonzept
- Finanzierung

wie geht es weiter?

Übergeordnete Aspekte – pastorale Perspektiven . . .



Kirche anders
denken

Kräfte
sinnvoll
bündeln

Glauben
authentisch
leben

Übergeordnete Aspekte – pastorale Perspektiven . . .



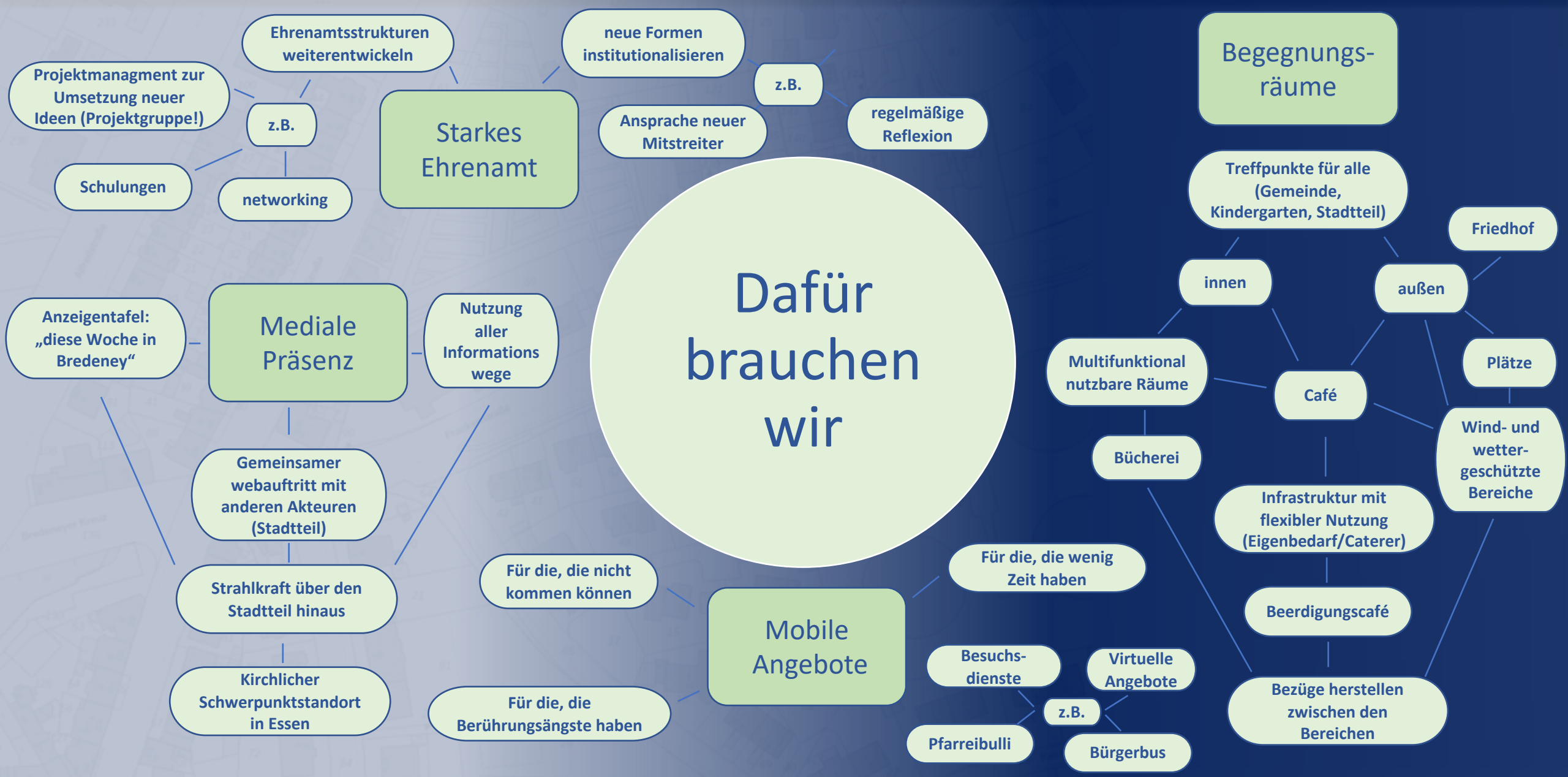
Übergeordnete Aspekte – pastorale Perspektiven . . .



Übergeordnete Aspekte – pastorale Perspektiven . . .



Übergeordnete Aspekte – pastorale Perspektiven . . .



Übergeordnete Aspekte – pastorale Perspektiven . . .



Übergeordnete Aspekte – pastorale Perspektiven . . .



. . . für unsere Gemeinde St. Markus und unsere Pfarrei St. Ludgerus



Kirche anders
denken

Kräfte
sinnvoll
bündeln

Glauben
authentisch
leben

- Vielfalt liturgischer und pastoraler Formen,
 - an den Bedürfnissen der Menschen ausgerichtet
 - die Orte brauchen (virtuell, mobil, real)
- Schwerpunktsetzung in den diversen Angeboten
- Neue Ehrenamts- und Kommunikationsstrukturen
- Bewahrung der Schöpfung
- Öffnung der Kirchentüren: nach innen und außen

Die Ausgangslage

- das Votum
- die Arbeitsstruktur

Übergeordnete Aspekte

- Pastorale Perspektiven
- Lokale Betrachtung
- Finanzielle Aspekte

Das Campuskonzept

- aktuelle Situation
- Ziele
- Anforderungen
- Flächenkonzept
- Finanzierung

wie geht es weiter?

Die Ausgangslage

- das Votum
- die Arbeitsstruktur

Übergeordnete Aspekte

- Pastorale Perspektiven
- Lokale Betrachtung
- Finanzielle Aspekte

Das Campuskonzept

- aktuelle Situation
- Ziele
- Anforderungen
- Flächenkonzept
- Finanzierung

wie geht es weiter?

Teilprojekt St. Markus mit vielen Bausteinen:

- Kindertagesstätte
- Kirche
- Kirchplatz
- Gemeinderäume
- Bücherei
- Elisabeth-Haus
- Wohngebäude
- Friedhof

Die Neugestaltung im Rahmen eines **Campus-Ansatzes** schafft die nötigen Voraussetzungen, um Kirche stärker in die Gesellschaft zu (re-)integrieren

Eine wachsende Wahrnehmung der Kirche als Stimme im Stadtteil setzt ein **Erreichen aller Altersgruppen** sowie der dort aktiven Gruppen und Interessensgemeinschaften voraus.

Die bereits existierenden wie auch neue Ideen, um Glauben und Kirche weiterhin in die Gesellschaft zu integrieren, basieren wesentlich auf einer **Öffnung sowohl in inhaltlicher als auch räumlicher Sicht:**

Die Umsetzung des Campus-Ansatzes überführt die verschiedenen Projektbausteine aus einer völlig zufälligen Aneinanderreihung in eine ebenso **funktionale wie einladende (An)ordnung.**

Zudem gibt das Gesamtprojekt Impulse, vorhandene und neue Dialoge zu fördern mit

- Kindergärten und Kindertagesstätten
- Schulen
- Menschen anderer Konfessionen

Die Ausgangslage

- das Votum
- die Arbeitsstruktur

Übergeordnete Aspekte

- Pastorale Perspektiven
- Lokale Betrachtung
- Finanzielle Aspekte

Das Campuskonzept

- aktuelle Situation
- Ziele
- Anforderungen
- Flächenkonzept
- Finanzierung

wie geht es weiter?

Die Ausgangslage

das Votum
die Arbeitsstruktur

Übergeordnete Aspekte

- Pastorale Perspektiven
- Lokale Betrachtung
- Finanzielle Aspekte

Das Campuskonzept

- aktuelle Situation
- Ziele
- Anforderungen
- Flächenkonzept
- Finanzierung

wie geht es weiter?

Der Handlungsdruck

- Anforderungen an Kita
 - fehlenden Dauereinnahmen
 - fehlender Barrierefreiheit
 - Sanierungsstau
- Pastorale Entwicklung

Die Chancen:

- Bedarfsangepasstes Nutzungskonzept
 - Stadtteilzugewandtes Gebäudeensemble

Die Herausforderung:

- Keine Investitionsmittel
- !

Die Kindertagesstätte und die Wohnungen ermöglichen ein pastorales Gesamtprojekt.

Die Kindertagesstätte

- Realisierung der Kita durch einen externen Investor
- Refinanzierung und Betrieb über Träger Kita-Zweckverband
- Erbpacht sichert dauerhafte Einnahmen für die Pfarrei

Die Wohnungen

- Kreditfinanzierung zugänglich
- Kapitaldienst begünstigende Faktoren:
 - Neubau bringt vergrößerte Vermietungsfläche
 - Zielgruppenstruktur frei gestaltbar
 - gehobenen Wohnlage verspricht mehr Ertrag

Kirche und Gemeindezentrum:

- Finanzierung nicht aus dem Haushalt darzustellen
- Kreditfinanzierung bislang nicht zulässig
- **Folglich ist ein Finanzierungskonzept unter Einschluss vorgenannter Erträge zu entwickeln**

Die Ausgangslage

das Votum
die Arbeitsstruktur

Übergeordnete Aspekte

- Pastorale Perspektiven
- Lokale Betrachtung
- Finanzielle Aspekte

Das Campuskonzept

- aktuelle Situation
- Ziele
- Anforderungen
- Flächenkonzept
- Finanzierung

wie geht es weiter?

Die Ausgangslage

- das Votum
- die Arbeitsstruktur

Übergeordnete Aspekte

- Pastorale Perspektiven
- Lokale Betrachtung
- Finanzielle Aspekte

Das Campuskonzept

- aktuelle Situation
- Ziele
- Anforderungen
- Flächenkonzept
- Finanzierung

wie geht es weiter?

Das Campuskonzept: Aktuelle Situation



Die kritische Analyse der bestehenden Gebäude und Funktionsbereiche bestätigt die **Notwendigkeit grundlegender Veränderungen**

- Gesamtensemble
 - Keine Beziehung untereinander, keine Struktur, geringe gestalterische Qualität
- Kirche
 - Keine Flexibilität in Raumstruktur und Größe, keine Transparenz, starke Trennung zwischen Altarraum und Gemeinde, Seitenschiffe deutlich abgekoppelt
- Kirchplatz
 - Räumlich abgekoppelt, ausschließlich auf die Kirche bezogen
- Gemeinderäume
 - Nicht barrierefrei, wenig flexibel, ohne Transparenz
- Friedhof
 - charaktervolle Anlage mit singulärer Nutzung ohne Verbindung zu den weiteren Bereichen und kaum zu sehen

Das Campuskonzept: Aktuelle Situation



Die kritische Analyse der bestehenden Gebäude und Funktionsbereiche bestätigt die **Notwendigkeit grundlegender Veränderungen**

- Kindertagesstätte
 - Schlechter Gebäudezustand, viel zu klein, ungeeignete Lage weil sehr schlechte Erreichbarkeit, keine Kiss&Ride Zone, schlechter und zu kleiner Außenbereich, keine Stellplätze und keine Erweiterungsmöglichkeit
- Jugendheim
 - Schlechter Zustand und Erreichbarkeit, nicht barrierefrei, kaum flexibel nutzbar und nicht erweiterbar
- Wohngebäude
 - Überalterte Strukturen mit Renovierungstau und zu geringer Ausnutzung der wirtschaftlichen Möglichkeiten
- Elisabethhaus
 - Besonderer Typus mit prägender Wirkung, nicht barrierefrei und mit sehr heterogener Nutzung. Ebenfalls mangelnde Ausnutzung der wirtschaftlichen Möglichkeiten

Das Campuskonzept: Ziele



Alle Gebäude und Funktionen sollen künftig **gemeinsam neuen Zielen** gerecht werden :

- **Neue Verbindungen herstellen zwischen**
 - Menschen, Funktionen, Wegen, Interessen
- **Angebote erweitern und verbessern**
- **Flexibilität ermöglichen**
- **Attraktivität steigern/wecken**
 - Pastorale und funktionale Qualität
 - Gestalterische und räumliche Qualität
 - Städtebauliche Qualität
- **Wahrnehmbarkeit erhöhen**
 - in der Gemeinde und in der Pfarrei
 - im Stadtteil und in der Stadt
- **Wirtschaftlichkeit sichern**
 - Kosten senken für Unterhalt und Betrieb
 - Einnahmen erhöhen
 - Nachhaltigkeit fördern
- **Zusammen Wachsen möglich machen**

Das Campuskonzept: Anforderungen



Welche Eigenschaften muss **unsere Kirche** im Gemeindecampus zur Umsetzung der **pastoralen Ideen** haben?

- **Zentrales Gebäude** prägender Wirkung im Gemeindecampus, mit direkten Verbindungen zu den weiteren Campusbereichen und Zuschaltmöglichkeit zur Erweiterung (z.B. Foyer).
- Blickfang, **Signal- und Orientierungspunkt** im städtebaulichen Umfeld
- Öffnung zum Stadtteil, einladend im Umfeld
- **Besonderer, andersartiger Raum** mit **sakralem Charakter** inmitten der alltäglichen Umgebung
- **Höchste räumliche Qualität** mit besonderem Anspruch an Transparenz und Akustik
- **Kommunikativer Raum**, reduziert auf das Wesentliche, der die Vielzahl der pastoralen Nutzungswünsche möglich macht und sich in seiner Größe flexibel daran anpassen lässt
- **Entfaltungsraum** für die verschiedenen Formen der Liturgie
- **Multifunktional** insbesondere auch in musikalischer Richtung



Welcher Bedarf an Sitzplätzen in der Kirche lässt sich prognostizieren?

- Situation 1 : „normale Sonntagsmesse“ mit einem Besuch von bis zu 200 Gottesdienstteilnehmern
- Situation 2 : „Ich gehe alleine in die Kirche und suche dort Ruhe und Anregung für meinen Glauben““
- Situation 3 : Kleingottesdienste oder Gesprächssituationen oder kleine Wort-Gottes-Feiern mit einem Bedarf bis zu 20 Sitzplätzen.
- Situation 4 : besondere Gottesdienstereignisse (10-15 Sonntage), die eine Kapazität von 300 Plätzen brauchen
- Situation 5 : Anlässe mit einer großen Zahl von Gottesdienstbesuchern (450-500) zu Weihnachten und Erstkommunion

Es gibt also **fünf** Bedarfssituationen :

allein in der Kirche, **20** Teilnehmer, **bis zu 200** Teilnehmer, **300** Teilnehmer, **bis zu 500** Teilnehmer.

Das Campuskonzept: Anforderungen



Das **Elisabethhaus** und neue **Mehrfamilienhäuser** sollen die **wirtschaftliche Basis** des Gesamtprojektes bilden.

- Umnutzung und seitliche Erweiterung des Elisabethhauses zu qualitativ hochwertigem Wohnraum
- **Barrierefreie Erschließung** aller Ebenen des Elisabethhauses durch den Erweiterungsanbau
- Ergänzung der Wohnnutzung durch Neubau von barrierefreien Mehrfamilienhäusern "im Grünen" nördlich des Elisabethhauses (bisher Jugendheim und Kita)
- Gesamtstruktur **optimiert für nachhaltig wirtschaftliche Vermietbarkeit und Nutzung** der vorhandenen Grundstücksfläche
- Sicht- und Wegebeziehung zu den weiteren Bereichen des Gemeindecampus
- gestalterische Einbindung in das Gesamtkonzept mit deutlich moderner, nachhaltiger Prägung
- Hochwertige Qualität in Gestaltung, Zuschnitt und Ausstattung
- **Marktgerechte Wohnungsgrößen, ausgerichtet auf unterschiedliche Zielgruppen . . .**

Das Campuskonzept: Anforderungen



Die **Kindertagesstätte** im Gemeindecampus soll in Partnerschaft aus Pfarrei als Erbpachtgeber, einem Investor als Bauherr und dem Kita-Zweckverband als Betreiber realisiert werden:

Zukunftsfähiger Neubau mit nachhaltiger Ausprägung, realisiert nach dem Investorenmodell

Allgemein sichtbarer, gleichwertiger Teil des Gemeindecampus

Angebunden an den zentralen Kirchplatz

eingebettet in einen großen, begrünten Außenbereich

einladende Erschließung mit angemessen großer und sicherer Kiss&Ride Zone (Erschließung)

direkte Sicht- und Wegeverbindung zu den anderen Funktionsbereichen des Campus

Kindgerechte Gebäudeform, integriert in das gestalterische Gesamtkonzept des Gemeindecampus

Raumprogramm und Raumgrößen gemäß der Empfehlung des Landesjugendamtes (LVR), sowie der Leitlinie *Kita 4.0* des Kita-Zweckverbandes . . .

Das Campuskonzept: Anforderungen

Unsere neuen **Gemeinderäume** im Gemeindecampus sollen erfüllen:

- Zukunftsfähiger Neubau mit nachhaltiger Ausprägung
- Zentrale Lage in unmittelbarer Nähe der Kirche
- Erschließung – **barrierefrei** - über den neuen Kirchplatz
- Direkte Verbindung zur Kirche als **Erweiterungsmöglichkeit**, z.B. durch gemeinsames Foyer
- **Zusätzliche Anbindung an Gemeindecafé und Bücherei**
- gestalterisch integriert in das Gesamtkonzept des Gemeindecampus
- Hohe räumliche Qualität im Hinblick auf Raumproportion, Belichtung und Belüftung
- Zuschnitt und Ausstattung ausgerichtet auf die pastorale Zielsetzung
- Raumprogramm und Größe abgestimmt auf die Bedürfnisse der Gemeinde/Pfarrei
- Möglichst große Flexibilität in Raumaufteilung und Raumnutzung (unterschiedliche Gruppen)
- Anpassbare Transparenz für Aus- und Einblicke



Das Campuskonzept: Anforderungen



Die **Bücherei** und das **Café** im Gemeindecampus sollen getrennt von einander, wie auch in Kombination nutzbar sein und sich gegenseitig ergänzen.

- Zukunftsfähiger Neubau mit nachhaltiger Ausprägung
- Zentrale und gut sichtbare Lage in Mitten des Gemeindecampus
- Angebunden an den zentralen Kirchplatz und das gemeinsame Foyer mit Kirche und Gemeinderäumen
- Moderne, funktionsgerechte Gestaltung im Rahmen des Gesamtkonzepts
- Café wird **Anlauf- und Treffpunkt im Campus** mit angegliedertem Lesebereich der Bücherei
- Bücherei ausgerichtet auf zukunftsfähige Standards in Raumkonzeption und Ausstattung
- Café als flexibel nutzbare Funktionseinheit für **unterschiedliche "Betreiber/Nutzer"**, wie Bücherei, Gemeindegruppen, professionelle Caterer, private Mieter etc.
- Hohe räumliche Qualität mit großer Anziehung für den Außenbereich (einladender Blickfang)

Das Campuskonzept: Anforderungen



Der neue **Kirchplatz** als zentrale Erschließung aller Funktionsbereiche ist Mitte und Treffpunkt mit direkter Verbindung zum **Friedhof als Park der Ruhe** im **Gemeindecampus**

- Im neuen Kirchplatz laufen alle Wege zusammen
- Multiple Sicht- und Wegebeziehung über den Friedhof und den Kirchplatz als Verbindung auch zwischen den umliegenden Stadträumen

Erschließung des Kirchplatzes von der Frankenstraße und vom Friedhof aus

- Flexible Nutzung des Kirchplatzes für unterschiedliche Anlässe, in Kombination mit den verschiedenen Campusfunktionsbereichen

Der Friedhof wird schrittweise ausgestaltet als frei nutzbare, grüne Ruhezone für den Campus und das Umfeld - Angebot zum Verweilen in Bredeneu

Angemessene Qualitätsanmutung bei Materialien, Ausstattungen und Farben

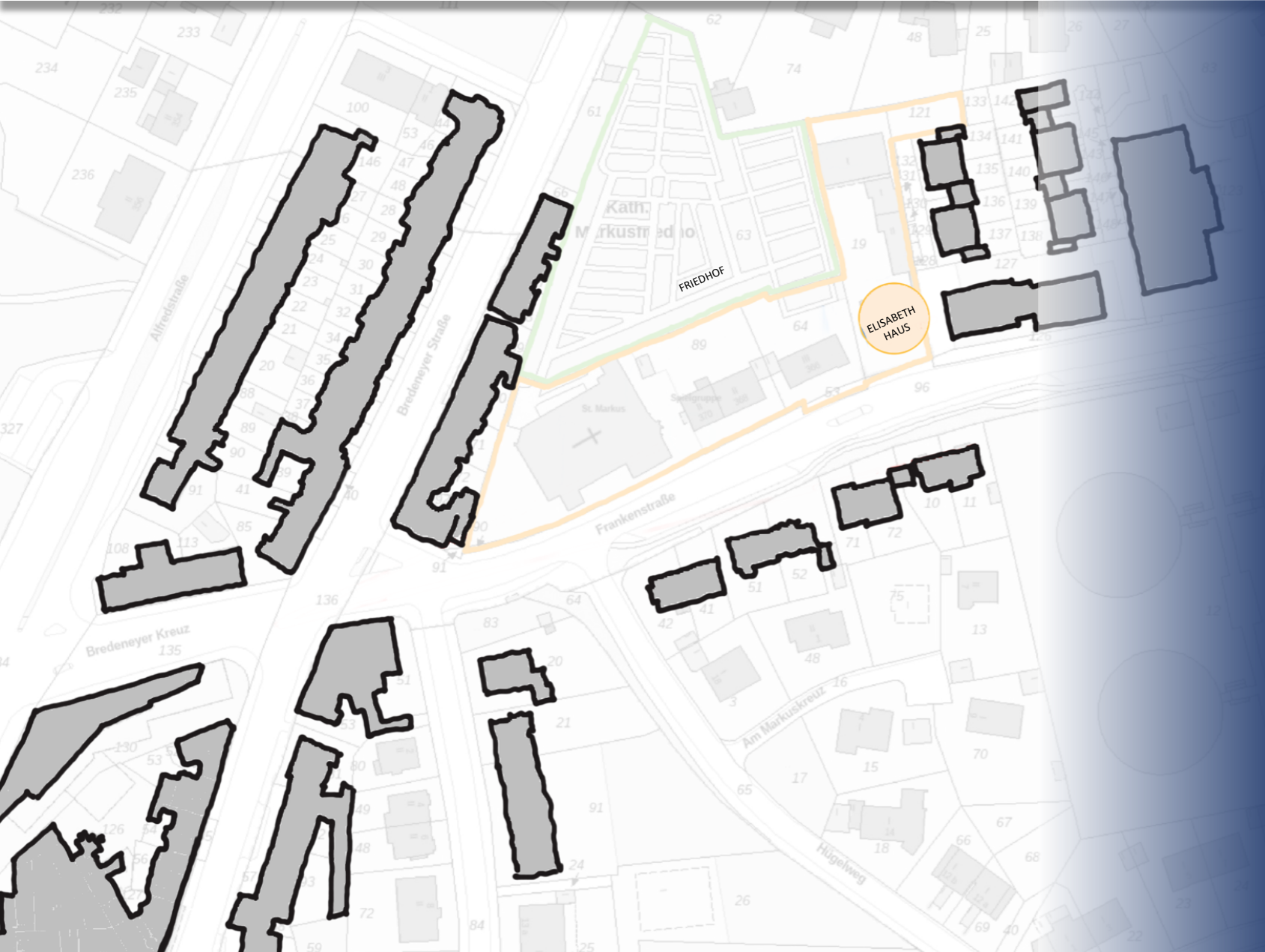
Das Campuskonzept: Anforderungen



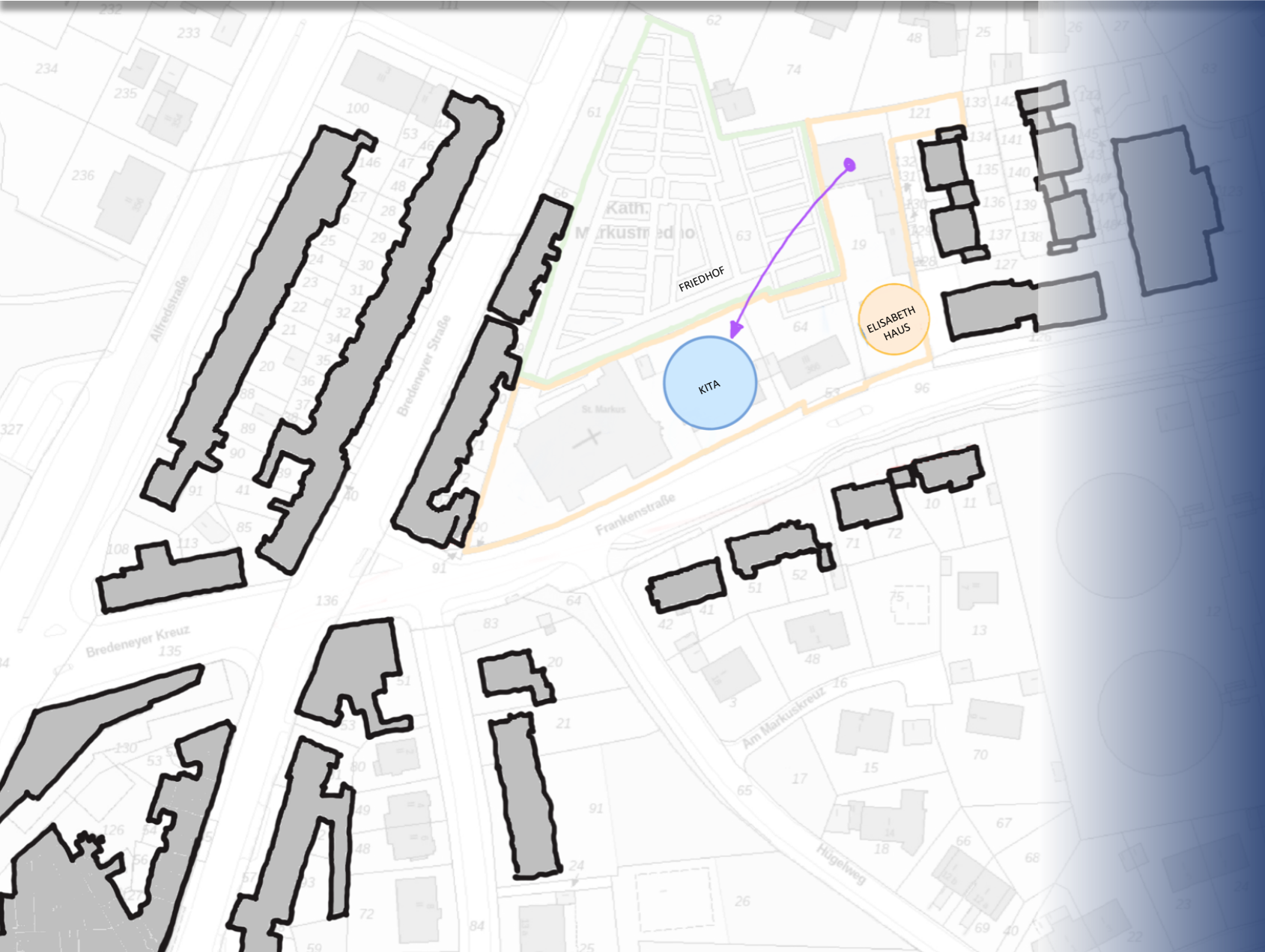
Wir wünschen uns für St. Ludgerus einen neuen Christlichen Campus . . .

- mit Strahlkraft - über Pfarrei und Bistum hinaus
- mit sakraler Anmut in moderner Fassung
- mit der Kraft Menschen zu berühren
- mit großer Anziehungskraft und einladender Wirkung
- mit unaufdringlicher christlicher Selbstverständlichkeit
- mit vielfältigen Ein- und Ausblicken
- mit spürbar nachhaltiger Ausrichtung
- mit Potential zum *Zusammen Wachsen* für Gemeinde, Pfarrei und Stadtteil

Das Campuskonzept: Flächenkonzept



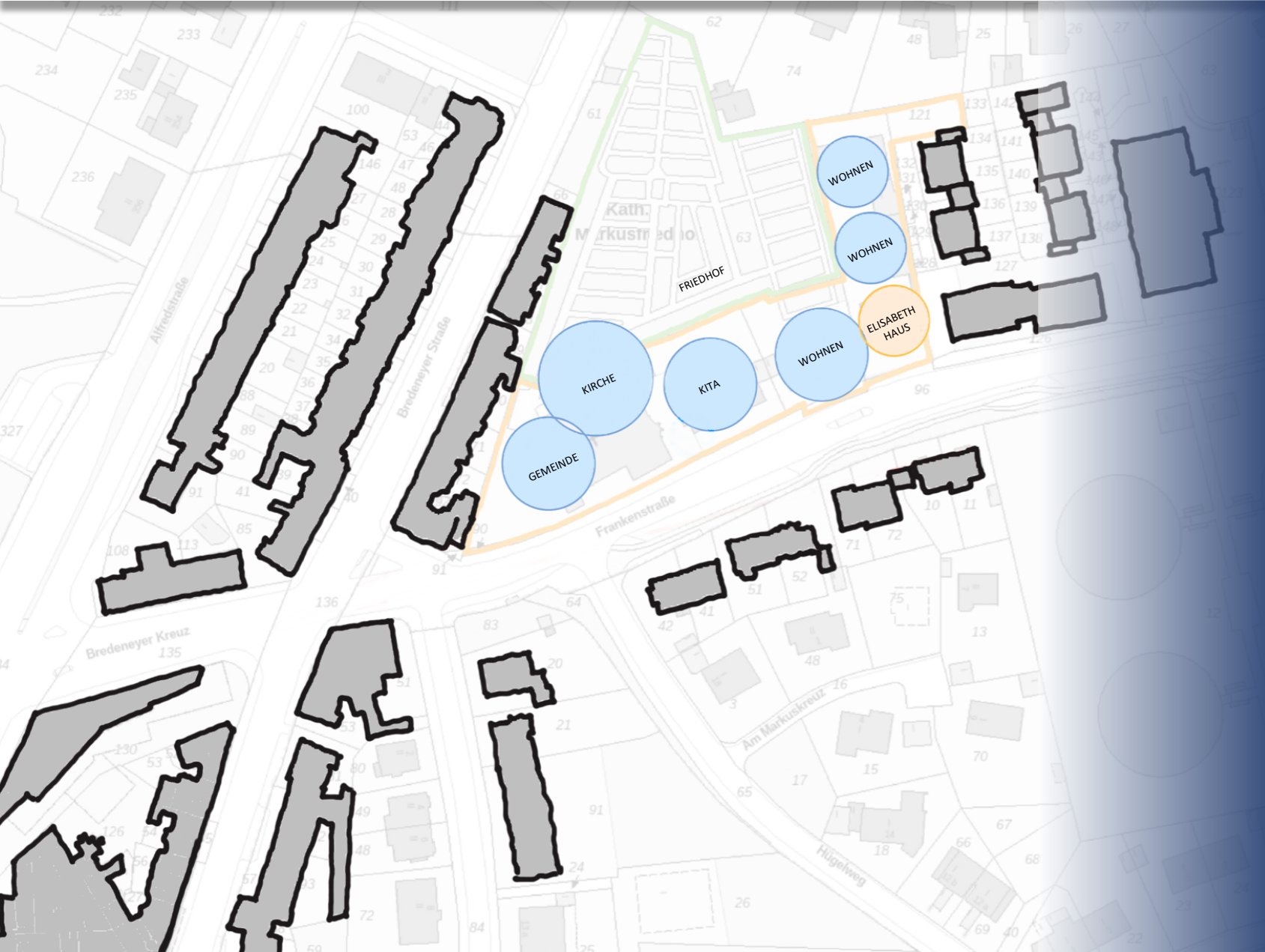
Das Campuskonzept: Flächenkonzept



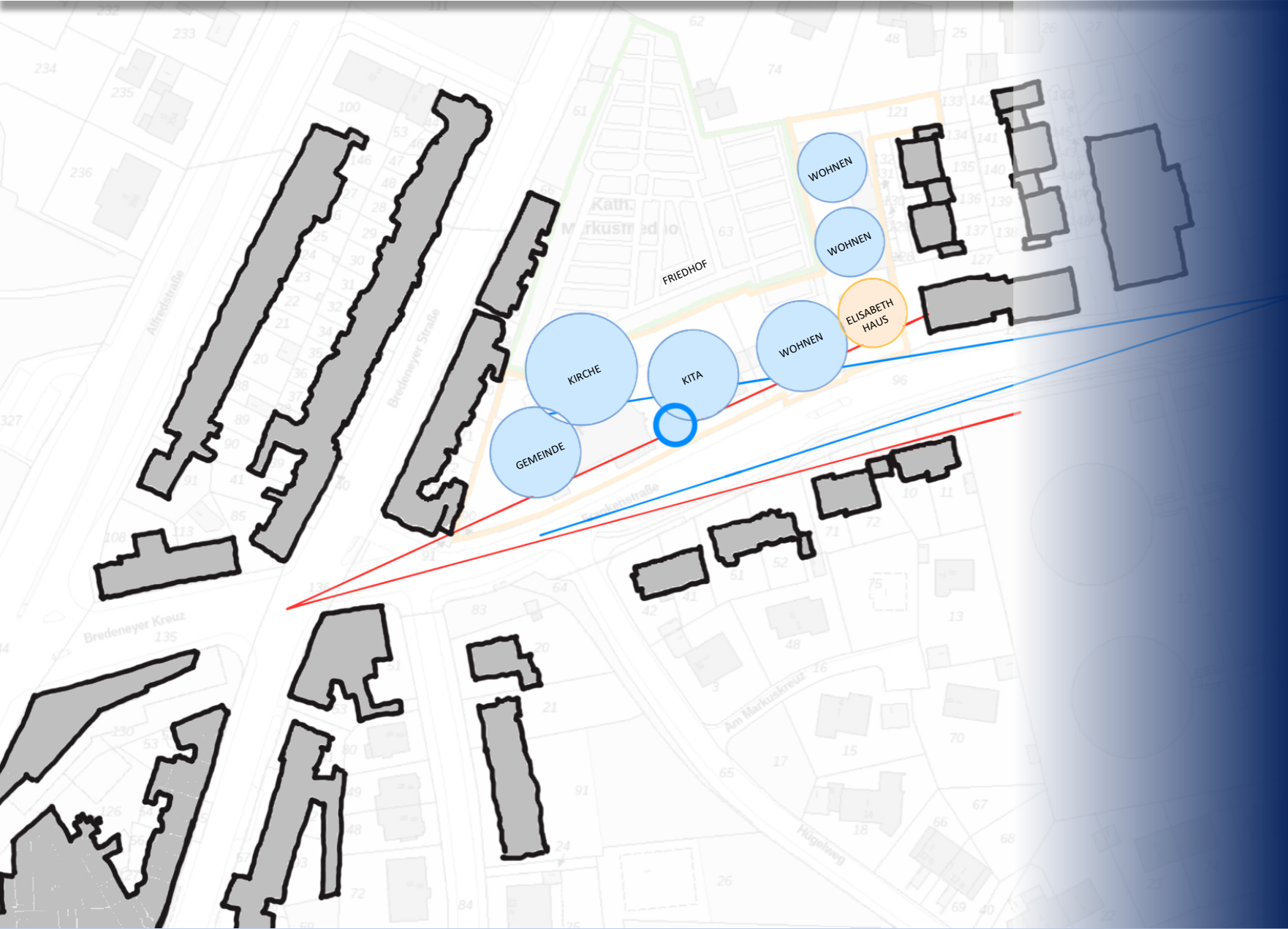
Das Campuskonzept: Flächenkonzept



Das Campuskonzept: Flächenkonzept



Das Campuskonzept: Flächenkonzept



Das Campuskonzept: Flächenkonzept



Das Campuskonzept: Eine beispielhafte Anordnung



Die **Kirche als zentrales Gebäude** prägt den gesamten Campus und ist durch die Verbindung zum Gemeindebereich räumlich flexibel.

Der neue **Kirchplatz** als Erschließung aller Funktionsbereiche bildet die Mitte im Gemeindecampus mit direkter Verbindung zum **Friedhof als Park der Ruhe**.

Die **Bücherei** und das **Café** als Campustreffpunkt sollen getrennt von einander, wie auch in Kombination nutzbar sein und sich gegenseitig ergänzen.

Die neue, zeitgemäße **Kita** flankiert den Kirchplatz und erhält eine zukunftsfähige Außenanlage und Erschließung.

Das **Elisabethhaus** und neue Mehrfamilienhäuser schaffen die wirtschaftliche Basis des gesamten Campusprojektes.

Das Campuskonzept: Finanzierung

Finanzierungsbeispiel

Mengenansätze beispielhaft

Baukosten					
Kirche	250 Plätze	x	9.000,- €/Platz	=	2.250.000,- €
Gemeindezentrum	600 m2	x	3.000,- €/m2	=	1.800.000,- €
Wohnen	2.000 m2	x	3.000,- €/m2	=	6.000.000,- €
Tiefgarage	25 Stpl.	x	17.500,- €/Stpl.	=	437.500,- €
Außenanlagen			pauschal		500.000,- €
Sicherheitszuschlag			pauschal		513.000,- €
Summe					11.500.000,- €

Einnahmen					
Erbpacht	1.750 m2	x	12,- €/m2*a	=	21.000,- €
Mieteinnahmen	2.000 m2	x	168,- €/m2*a	=	336.000,- €
TG Stellplätze	25 Stpl.	x	1.200,- €/Stpl.*a	=	24.000,- €
Rücklagen			pauschal/a		-30.000,- €
Verwaltungskosten			pauschal/a		-10.000,- €
Einnahme / a					341.000,- €

Finanzierung					
Baukosten					11.500.000,- €
Eigenkapital		=	Grundstücke		0,- €
Finanzierungsbedarf					11.500.000,- €
Zins / a	1%			=	110.000,- €
Tilgung / a	2%			=	230.000,- €
Finanzierungskosten / a					340.000,- €

Mit z.B. 1.000.000,-€ Eigenkapital fallen 30.000,-€/a weniger Kosten an! d.h. risikolose Verzinsung von 3% auf das eingesetzte Kapital!

In dieser Konstellation ergibt sich eine schwarze Null.

Die Ausgangslage

- das Votum
- die Arbeitsstruktur

Übergeordnete Aspekte

- Pastorale Perspektiven
- Lokale Betrachtung
- Finanzielle Aspekte

Das Campuskonzept

- aktuelle Situation
- Ziele
- Anforderungen
- Flächenkonzept
- Finanzierung

wie geht es weiter?

Die Ausgangslage

das Votum
die Arbeitsstruktur

Übergeordnete Aspekte

- Pastorale Perspektiven
- Lokale Betrachtung
- Finanzielle Aspekte

Das Campuskonzept

- aktuelle Situation
- Ziele
- Anforderungen
- Flächenkonzept
- Finanzierung

wie geht es weiter?

Die nächsten gemeinsamen Schritte :

- **Pastoralteam, Pfarrgemeinderat und KV:**
 - Zustimmung zu diesem Konzept und Entlastung der Projektgruppe bis hierher
- **Pastoralteam und Pfarrgemeinderat:**
 - Pastorale Perspektiven bestätigen und weiterführen
- **Kirchenvorstand und weitere PEP-Gruppen:**
 - Konkretisierung und Ergänzung des Finanzkonzeptes nach den Anforderungen des Bistums
- **Steuerungsgruppe:**
 - Federführung bei Durchsetzung des Gesamtprojektes einschließlich des Finanzkonzeptes auf Bistumsebene
 - Kommunikation des Campuskonzeptes in der Pfarrei
- **Steuerungsgruppe + Projektgruppe St. Markus:**
 - Vorbereitende Gespräche mit Gemeinde, Bistum und Stadt
- **Beratung durch externe Fachleute**
 - Kompetente Unterstützung in diversen Bereichen



Vielen Dank !