



## Vermögens- und Immobilienreform im Erzbistum Hamburg Pfarrliches Immobilienkonzept

### Beschlussvorlage für die weitere Gremienarbeit zur Veröffentlichung in der Pfarrei

#### 1. Einleitung

Im Rahmen der Vermögens- und Immobilienreform sollen alle Pfarreien im Erzbistum Hamburg (vgl. § 8 RahO-VIR) ein pfarreiliches Immobilienkonzept erarbeiten. Das pfarreiliche Immobilienkonzept soll Auskunft darüber geben, welche Immobilien zur Fortführung und Erneuerung der pastoralen Arbeit benötigt werden, welche Immobilien hierzu mittelfristig nicht mehr erforderlich sind und wie derartige Immobilien anderen Nutzungen / Entwicklungen zugeführt werden können.

In jeder Pfarrei des Erzbistums wurde hierzu eine Pfarrliche Immobilienkommission (PIK) gebildet. Sie koordiniert die Vermögens- und Immobilienreform vor Ort und erarbeitet mehrere Entwürfe für ein Immobilienkonzept der Pfarrei, über das der Kirchenvorstand entscheidet und das nach Genehmigung durch den Erzbischof bis Ende 2030 umgesetzt werden soll.

#### 2. Übersicht zum Prozessablauf

03.02.2022	Konstituierende Sitzung der PIK
10.03.2022	Sitzung der PIK (Abgleich der Datenerhebung für die Immobilienportraits)
05.04.2022	Sitzung der PIK (Abgleich der Datenerhebung für die Immobilienportraits)
27.04.2022	Sitzung der PIK (Abschluss der Datenerhebung für die Immobilienportraits)
18.10.2022	Sitzung der PIK (1. Vorstellung des Simulationstools)
08.11.2022	Sitzung der PIK (Diskussion der Kalkulation und Korrektur des Simulationstools)
22.11.2022	Sitzung der PIK (Entwurf erster Konzepte für die Standorte)
06.12.2022	Sitzung der PIK (Erarbeitung der Informationsstrategie und Immobilienkonzepte) Informationsflyer erstellt
20.12.2022	Sitzung der PIK (Planung der Informationsveranstaltungen und Erarbeitung der Immobilienkonzepte)
08.01.2023	Informationsveranstaltung in Malchin und Stavenhagen
10.01.2023	Sitzung der PIK (Auswertung der Informationsveranstaltungen)
15.01.2023	Informationsveranstaltung in Burg Stargard und Neubrandenburg
22.01.2023	Informationsveranstaltung in Woldegk und Friedland
24.01.2023	Sitzung der PIK (Erarbeitung weiterer Immobilienkonzepte)
29.01.2023	Informationsveranstaltung in Penzlin
16.02.2023	Informationsveranstaltung in Stavenhagen mit Gemeindevertretern aus Röckwitz, Stavenhagen und Malchin
21.02.2023	Sitzung der PIK (Auswertung der Informationsveranstaltungen)
14.03.2023	Sitzung der PIK (Diskussion Konzept VIR)



- 21.03.2023 Sitzung der PIK (Abschluss Konzept VIR)  
Veröffentlichung Beschlussvorlage
- 05./06.05.23 Prozess der Geistliche Unterscheidung  
Offen Abstimmung über den Endentwurf im KV

### 3. Die Situation der Pfarrei

Die Pfarrei St. Lukas wurde im Jahr 2018 im Zuge des Prozesses der Pastoralen Räume im Erzbistum Hamburg durch die Auflösung und Eingliederung der ehemaligen Pfarreien St. Norbert (Woldegk und Friedland) und St. Paulus (Malchin, Stavenhagen und Röckwitz) errichtet.

Geografisch umfasst die Pfarrei St. Lukas ein Territorium mit einer Fläche von 2.186 km<sup>2</sup> und das bei sehr niedriger Bevölkerungsdichte von 48 Einwohnern/km<sup>2</sup>. Von den 106.000 Einwohnern im politischen Raum der Pfarrei, der ca. 93 kommunale Gemeinden umfasst, sind 3.708 (Stand 14.03.2023) Katholiken. Von diesen Katholiken besuchen ca. 400 (d.h. 10,8%) den katholischen Gottesdienst am Sonntag.

Die Pfarrei gab sich in dem 2018 verabschiedeten Pastoralenkonzept folgendes Leitwort:

***Wo zwei oder drei in meinem Namen versammelt sind, da bin ich mitten unter ihnen. (Matt 18,20).***

Mit diesem Bibelzitat verpflichten wir uns in den großen Räumen zu einem lebens- und lebensraumnahen christlichen Zeugnis, auch in den kleinsten christlichen Zusammenkünften und Gemeinschaften. So legen wir einen besonderen Fokus auf die Erfahrung der Frohen Botschaft Jesu und die Erfahrung des Glaubens in Gemeinschaft. Diese Verkündigung wird sowohl als aufsuchende, als auch als sammelnde Bewegung verstanden, die sich insbesondere auch dem diakonalen und caritativen Dienst verbunden weiß.

Unsere Kirchen, Gemeindehäuser und weiteren Immobilien spielen für die Wahrnehmung der pastoralen Aufgaben eine wichtige Rolle. Zugleich ist der Aspekt der Vernetzung in den letzten Jahren immer bedeutender geworden. So gab es bereits in den 1990er Jahren eine enge pastorale und personelle Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden in Friedland, Woldegk, Burg Stargard, Penzlin und Neubrandenburg. Im Laufe der Zeit sind eine Reihe Orte kirchlichen Lebens entstanden, die aus der Mitte der Pfarrei getragen und begleitet werden. Dazu zählen unter anderen das Kinderhaus St. Nikolaus, das Altenpflegeheim Sr. Elisabeth Rivét, die Einrichtungen der Caritas, die Ehe-Familien-Lebensberatung, das Dreikönigshospiz, die Malteser Flüchtlingsunterkunft, die Kolping Initiative MV gGmbH, die ortsansässige Militärseelsorge und die ökumenische Telefonseelsorge. Wir pflegen gute Kontakte zu unseren evangelischen Nachbargemeinden, zum Bonhoeffer-Klinikum, diversen Senioren- und Pflegeeinrichtungen und schließlich in den kommunalen, gesellschaftlichen, kulturellen und politischen Bereichen.



Für die anstehende Immobilienreform gilt es daher, das Pastoralkonzept, wie auch die gewachsenen Netzwerke zu berücksichtigen. Neben den Gemeinden nutzen auch unsere Partner regelmäßig unsere Räumlichkeiten, wie auch wir bei ihnen zu Gast sein dürfen.

Eine Immobilienreform muss daher mit Augenmaß erfolgen. Sie richtet drei Grundfragen an uns, die es zu beantworten gilt:

1. Welche Immobilien benötigen wir zur Fortführung und Erneuerung der Pastoralen Arbeit?
2. Welche eigenen und fremden Immobilien helfen uns mit Blick auf Gastfreundschaft und Vernetzung mit unseren Partnern und wie können wir diese in unseren Überlegungen angemessen berücksichtigen?
3. Was gestatten uns die finanziellen Möglichkeiten bei Erhalt und Veränderung von Immobilien und wie können unsere eigenen Immobilien positiv zum Haushalt der Pfarrei beitragen?

#### **4. Die Immobilien und Perspektiven im Einzelnen**

In der Pfarrei St. Lukas befinden sich folgende Kirchen und Kapellen:

- Neubrandenburg: St. Josef - St. Lukas, Heidmühlenstraße 9
- Burg Stargard: Wallfahrtskirche Maria Rosenkranzkönigin, Sabeler Weg 22
- Penzlin: Heilig Geist, Am See 5a
- Woldegk: Maria Mutter des Herrn, Kronenstraße 20
- Stavenhagen: St. Paulus, Niels-Stensen-Straße 18
- Malchin: Maria Hilfe der Christen, Lindenstraße 38
- Röckwitz: St. Johannes Evangelist, Ringstraße 27
- Friedland: St. Norbert, Salower Straße 4
- Kapelle des Caritas Altenheimes „Sr. Elisabeth Rivet“ in Neubrandenburg
- Kapelle im Dietrich Bonhoeffer Klinikum in Neubrandenburg (Oratorium)
- Dreikönigskapelle des Dreikönigshospizes in Neubrandenburg (Oratorium)
- Kapelle in Prillwitz (Oratorium)

Darüber hinaus sind den Kirchen Gemeinderäume und Pfarrhäuser zugeordnet, die, sofern sie einzeln stehen, auch separat betrachtet werden müssen. Für alle Standorte werden mehrere Perspektiven aufgezeigt.



#### 4.1. Gemeindezentrum mit Pfarrkirche St. Josef – St. Lukas Neubrandenburg

Die am 18.10.1980 geweihte Pfarrkirche St. Josef – St. Lukas ist Bestandteil eines Gemeindezentrums im südlichen Zentrum der Stadt. In der Pfarrkirche finden wöchentlich regelmäßig bis zu vier Eucharistiefeiern statt, darüber hinaus gibt es noch weitere Angebote an Gottesdienstformen. Dabei kommen zu den Messfeiern am Wochenende zwischen 90 und 180 Besucher und unter der Woche rangiert die Besucherzahl zwischen 20 und 40 Personen.

Im Gemeindezentrum, das sich zusammen mit der Pfarrkirche unter dem zweiten Dach des Gebäudes befindet, konzentrieren sich viele Angebote für die Gemeinde vor Ort und die gesamte Pfarrei. Das liegt zum einen an der Größe der Gemeinde an sich, zum anderen aber auch am Arbeits- und Wohnort der hauptamtlichen Mitarbeiter. Hinzu kommt, dass die entsprechenden Räumlichkeiten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Das Gemeindezentrum ist das kommunikative Zentrum für alle Gruppen und Kreise (z.B. Familien, Senioren, Kolpingsfamilie), die sich regelmäßig zu Begegnung und Gesprächen treffen und u. a. auch bei religiösen Themen persönliche Glaubenserfahrungen austauschen und weitergeben. Zudem wird in den Gemeinderäumen der katholische Religionsunterricht von der Klasse 1 – 10 erteilt. Die Vorbereitung auf die Taufe, die Erstkommunion und die Firmung erfolgt ebenfalls zentral in Neubrandenburg.

Die musikalische Gestaltung der Gottesdienste und die Kirchenmusik als eine Form der Verkündigung trifft „den Nerv“ aller Generationen. Jeder Gottesdienst wird durch die Musik mitgetragen und viele Menschen fühlen sich insbesondere durch die musikalische Gestaltung angesprochen. Es gibt eine Vielfalt von Gruppen und Diensten im Bereich der Kirchenmusik wie einen zentralen Bläserchor, einen Projektchor, eine Band und einen Kirchenchor, die in regelmäßigen Abständen in den Gemeinderäumen proben.

Außerhalb der eigenen Veranstaltungen wird das Gemeindezentrum auch durch andere Einrichtungen/Orte des kirchlichen Lebens, wie die Caritas, die Militärseelsorge u. a. für Zusammenkünfte, Konferenzen, Vorträge und ähnliche Veranstaltungen genutzt. Seit 2022 befinden sich im Erdgeschoss neben dem Pfarrbüro auch die Büroräume aller hauptamtlichen Mitarbeiter der Pfarrei.

Das Gemeindezentrum in Neubrandenburg steht auf Grund der besonderen Bauweise mit den beiden Hyparschalendächern als prägende Gestalt einer ostdeutschen Nachkriegsmoderne unter Denkmalschutz.

##### Perspektiven:

Das **Gemeindezentrum** mit der Pfarrkirche St. Josef- St. Lukas wird auch in Zukunft Zentralort des geistlichen und gemeinschaftlichen Lebens in der Pfarrei St. Lukas bleiben. Sie ist als **Primärimmoblie** zu bewerten.



#### 4.2. Pfarrhaus Neubrandenburg

Das im Jahr 1989 in Plattenbauweise errichtete Pfarrhaus beinhaltet über viele Jahre neben den Wohnungen des Pfarrers, der Kapläne und der Pfarrhaushälterin auch das Pfarrbüro und zentrale Räumlichkeiten für Konferenzen und Begegnung. Das Pfarrhaus war somit die zentrale Anlaufstelle für alle Belange und Anliegen der Gemeinde. Im Jahr 2022 wurden das Pfarrbüro und die Büros der pastoralen Mitarbeiter in das Gemeindezentrum verlagert. Im Erdgeschoss hat die Caritas seit 2023 Räume für die Verwaltung ihrer Sozialstation angemietet. Auf den oberen beiden Etagen befinden sich zwei Dienstwohnungen für die Priester der Pfarrei (ca. 60 m<sup>2</sup>) und 2 Gästeappartements mit jeweils 35 m<sup>2</sup>. Eine Fläche von etwa 40 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss steht derzeit leer.

##### Perspektiven:

Das **Pfarrhaus** Neubrandenburg kann auf Grund der Dienstwohnungen für die Priester als **Primärimmobilie (Var. A)** betrachtet werden. Von der Gebäudestruktur her handelt es sich allerdings um ein gewöhnliches Wohn- und Geschäftshaus, das somit auch als **Sekundärimmobilie (Var. B)** mit Vermietungspotential angesehen werden kann. So könnten die Gästeappartements als Singlewohnungen hergerichtet und z. B. an Studenten oder Flüchtlinge vermietet werden. Der leerstehende Büroraum im Erdgeschoss kann mit geringen Investitionen kurzfristig als barrierearme Wohnung umgebaut und vermietet werden.

#### 4.3. Kindertagesstätte St. Nikolaus Neubrandenburg

Die Kindertagesstätte wurde in den Jahren 1993-1995 in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gemeindezentrum errichtet und beherbergt derzeit Gruppenräume für Kinderkrippe, Kindergarten und Hort für insgesamt bis zu 160 Kinder. In der Kindertagesstätte arbeiten derzeit 25 Mitarbeitende der Pfarrei. Die Kita ist nach wie vor sehr gut nachgefragt. Ihre Nutzung steht auch perspektivisch nicht in Frage.

**Kindertagesstätten** im Erzbistum Hamburg sind von Natur aus als **Primärimmobilie** einzustufen. Da sie als kostendeckende Einrichtungen betrieben werden, spielen Instandhaltungsaufwendungen und -vorsorge für die pfarreiliche Betrachtung keine Rolle.



#### 4.4. Burg Stargard

Die Kirche in Burg Stargard wurde dem Patronat „Maria Rosenkranzkönigin“ geweiht. Bis Ende der 1970er Jahre war Burg Stargard eine eigene Pfarrei. Anfang der 1990er Jahre wurde das ehemalige Pfarrhaus umgebaut und die Kirche einer Renovierung unterzogen. Seit dieser Zeit gehört der Standort zur Pfarrei Neubrandenburg.

Das Gebäudeensemble besteht aus der denkmalgeschützten Kirche mit Glockenturm, einem kleinen, rückwärtigen Wirtschaftsgebäude mit Garagen und einem beachtlichen Freigelände, welches seit Errichtung der Kirche als Wallfahrtsplatz mit Altarinsel genutzt wurde. Das alte Pfarrhaus wurde bereits im Jahr 2020 an eine Privatperson verkauft. Die nach dem Verkauf verbliebende Grundstücksfläche beträgt etwa 2.800 m<sup>2</sup>.

Burg Stargard galt lange als einziger, im Vatikan gelisteter Wallfahrtsort in MV (nicht offiziell anerkannt). In den letzten fünf Jahren hat dieser die Bedeutung als Wallfahrtsort jedoch verloren, da regelmäßig andere Orte für die jährlichen „Katholikentreffen“ ausgewählt wurden.

Zur Immobilie gehört auf der gegenüberliegenden Straßenseite noch ein schmales Gartengrundstück mit Garage und Schuppen, in dem z.Z. die Wallfahrtsbänke gelagert sind. Die Fläche wird von einem Nachbarn pachtfrei genutzt.

Der Einzugsbereich Burg Stargard zählt mehr als 200 Katholiken. Zu den Messen sind regelmäßig zwischen fünf und zehn Besucher in der Kirche, ebenso bei Wortgottesfeiern. In den Monaten Mai bis Oktober finden in loser Reihung Marienandachten statt.

##### Perspektiven:

Die **Kirche** in Burg Stargard muss kurzfristig als **Sekundärimmobilie** betrachtet werden. Seit der Gemeindefusion in den 1990er Jahren sind dem Standort insbesondere auf Grund der geografischen Nähe zu Neubrandenburg, der gewachsenen Mobilität und der Demografie die Gottesdienstbesucher entzogen worden. Auch als Wallfahrtsort und -kirche hat Burg Stargard binnen kürzester Zeit seine Bedeutung verloren. Das dadurch freifallende Grundstück kann deshalb einer anderen, ggf. auch kommerziellen Nutzung zugeführt werden. In Verbindung mit dem profanierten Sakralbau wäre eine Wohnanlage für ältere, behinderte oder anderweitig betreuungswürdige Personen denkbar. Die Kirche kann sich sinnvoll in die Entwicklung eines derartigen Standortes einfügen und bis dahin als Primärimmobilie genutzt werden. Als zeitliche Perspektive wird ein Zeitraum von 2 Jahren angesehen.



#### 4.5. Penzlin

Das katholische Gemeindezentrum Heilig Geist in Penzlin stellt ein typisches Ensemble katholischer Gemeindebauten der frühen DDR-Zeit dar. Das Ensemble besteht aus Kirche, Verbindungstrakt, Pfarrhaus, Garagen und kleinem Gartenschuppen. Kirche und Pfarrhaus sind durch den Verbindungstrakt, der die Sakristei beherbergt, zu einer Einheit verschmolzen. Die Kirche und das Außengelände davor ist nur über eine Treppenanlage erreichbar. Das rückwärtige Gartengelände ist hängig und nur durch den Verbindungsbau bzw. einen Gartenweg an der unteren Grundstücksgrenze erreichbar. Es ist ohne landschaftsgärtnerische Umgestaltung kaum effektiv nutzbar.

Das Areal wurde schon seit den frühen 1980er Jahren als Außenstelle der Pfarrei Neubrandenburg betrieben. Das Pfarrhaus wurde in den 1990er Jahren zur Vermietung hergerichtet und nacheinander an zwei Militärpfarrer und eine Ordensgemeinschaft vermietet. Seit 2015 bewohnt eine Mieterin das Haus, die zwar nicht zur Kirchengemeinde gehört, ihr jedoch sehr nahesteht.

Wohnhaus und Kirche befinden sich in einem unsanierten Zustand. Die Kirche ist trotz der Mangelsituation in der Entstehungszeit erstaunlich prächtig ausgestattet (Altarraum mit Marmorbelägen, Altar, Tabernakel, Altarkreuz, Sedilien, Ambo, Kreuzweg usw.). Allerdings besteht auf Grund der schlechten raumklimatischen Bedingungen ein ständiger Renovierungsbedarf wegen anhaltend hartnäckigem Fogging (starke Verrußung).

Auf Grund der gefangenen Grundstückssituation sind keine sinnvollen alternativen Nutzungsmöglichkeiten vorhanden. Das Wohnhaus muss dringend energetisch saniert und umgebaut werden, wenn es weiter attraktiv vermietet werden soll. Kosten-Nutzen-Analysen fallen dabei auf Grund des schlechten Verhältnisses von Grund- zur Fassadenfläche negativ aus.

Der Einzugsbereich um Penzlin herum zählt etwa 150 Katholiken. Die Nutzung der Kirche beschränkt sich gegenwärtig auf regelmäßige Gottesdienste, bei denen etwa 15 bis 20 Besucher in der Kirche sind (bei Wortgottesdiensten immer mehr als 12). Darüberhinausgehende Angebote, wie z. B. Seniorentreffen, Gemeindegottesdienste etc. finden bereits seit vielen Jahren nicht mehr vor Ort, sondern zu besonderen Anlässen in Neubrandenburg statt.

#### Perspektiven:

Auf Grund sinkender Gottesdienstbesucherzahlen und der geografischen Nähe zu Neubrandenburg, steht der Standort mit **Kirche und Pfarrhaus** zur Disposition. Im Gegensatz zu anderen Immobilien der Pfarrei ist der Standort auf Grund seiner geo- und topografischen Lage nicht entwicklungsfähig. Die hohen Betriebskosten und der bevorstehende kostenintensive Anschluss der Immobilie an die zentrale Abwasseranlage des Ortes zwingen dazu, den Standort nicht nur als **Sekundärimmobilie** einzustufen, sondern in 2-3 Jahren aufzugeben. Da eine sinnvolle Nutzung und Verwertung einzelner Gebäudeteile kaum möglich sind, sollte das Gesamtensemble verkauft oder verpachtet werden. Mögliche Nutzer könnten Künstler oder Gewerbetreibende mit wenig Publikumsverkehr sein, die größere Gebäude (Hallen) nachfragen.



#### 4.6. Woldegk

Das Gemeindezentrum in Woldegk ist erst unter der Maßgabe, „Kleine Lichter in der Fläche zu erhalten“, im Jahr 2000 gebaut und eingeweiht worden. Bis zu diesem Zeitpunkt fanden Gottesdienste und gemeindliches Leben in einem Einfamilienhaus statt, das durch den Pastor und später durch einen Gemeindefereenten und dessen Familien bewohnt wurde. Das neu errichtete Gebäudeensemble besteht aus 2 separaten Gebäuden, von denen das eine die Kirche und einen Gemeinderaam im Obergeschoss beherbergt und das andere als Wohnhaus vermietet ist. Die Außenanlagen umfassen einen kleinen Parkplatz auf der Rückseite des Kirchengebäudes und einen zentralen Vorplatz vor der Kirche.

Das Wohnhaus wurde bereits als Vermietungsobjekt mit 2 separaten Wohnungen geplant. Diese sind seit Fortgang des Gemeindefereenten vor etwa 15 Jahren an 2 Seniorinnen vermietet.

Die Kirche ist als schlichter Hallenbau ohne Empore und Apsis barrierefrei errichtet worden und verfügt über eine Sakristei und eine Toilette im Erdgeschoss. Der Gemeinderaam befindet sich im Obergeschoss und ist über eine Treppe auch von außen separat zugänglich. Im Gemeinderaam befindet sich eine Küchenzeile. Es gibt auf gleicher Ebene noch Toilettenräume.

Zur Gemeinde in Woldegk zählen etwa 150 Katholiken, die in Woldegk und den umgebenden Dörfern wohnen. Die Kirche wird regelmäßig für Gottesdienste genutzt, an denen etwa 20 Besucher teilnehmen. Darüberhinausgehende Angebote, wie z. B. Seniorentreffen, Gemeindegaffee etc. finden in regelmäßigen Abständen im Gemeinderaam statt.

##### Perspektiven:

Das **Wohnhaus** ist und bleibt **Sekundärimmoblie**. Auf Grund des sehr guten Bau- und Erhaltungszustandes ist eine weitere, dauerhafte Vermietung zu kostendeckenden Mieten möglich. Die **Kirche** bleibt im Betrachtungszeitraum **Primärimmoblie**, da sie in der Fläche als Ort der Verkündigung gebraucht wird. Für den Gemeinderaam im Obergeschoß ist eine Vermietung als öffentlicher Versammlungsraum auch unter ökumenischen Gesichtspunkten oder der Umbau zu einer Wohnung denkbar.



#### 4.7. Friedland

Zum Gemeindezentrum in Friedland gehört die unter Denkmalschutz stehende Kirche St. Norbert, ein Gemeindehaus und ein Pfarrhaus mit Nebengelass.

Die Kirche wurde in den Jahren 1913- 1915 im romanischen Stil errichtet und Anfang der 2000er Jahre saniert. Die Kirche verfügt über eine Apsis, 2 Sakristeien und eine Empore. Die Kirche kann über eine Luftheizung zu den Gottesdiensten beheizt werden.

Auf dem weitläufigen Kirchengrundstück befindet sich ein kleines teilunterkellertes Gemeindehaus mit 2 separaten Räumen und Küche im Erdgeschoss. In einem Anbau befinden sich die von außen zugänglichen Toilettenanlagen und eine kleine Heizzentrale für die Beheizung des Hauses. Das Haus steht auf der Grenze zum Nachbargrundstück des Pfarrhauses.

Das 2-geschossige Pfarrhaus wurde in der Gründerzeit errichtet. Bis vor Jahresfrist wurde das Erdgeschoss von Pfarrer Beer bewohnt. Hier befand sich auch das ehemalige Pfarrbüro. Das Obergeschoss steht bereits seit ca. 20 Jahren leer. Das Haus befindet sich in noch unsaniertem, stark renovierungsbedürftigem Zustand. Zum Pfarrhaus gehören noch Stallungen auf der Rückseite des Gebäudes, ein kleiner Innenhof und 2 Garagen.

Derzeit besuchen etwa 20 – 30 Personen den alle 14 Tage stattfindenden Sonntagsgottesdienst. Darüber hinaus gibt es einmal im Monat eine Werktagmesse mit anschließendem Gemeindegemeindekaffee. In Friedland gibt es noch eine Caritas-Sozialstation in angemieteten Räumlichkeiten.

##### Perspektiven:

Auf Grund der Entfernung zu anderen Kirchenstandorten (Neubrandenburg/ Woldegk/ Strasburg) und auf Grund des guten baulichen Zustandes der **Kirche** soll diese **Primärimmobilie** bleiben. Selbst, wenn die Kirche über längere Zeiträume ungenutzt wäre, sind Schäden an der Bausubstanz nicht zu erwarten.

Das **Gemeindehaus** hingegen wird als **Sekundärimmobilie** eingestuft, da eine kostendeckende Vermietung u. U. an die Caritas oder andere Gewerbemietler möglich erscheint und für die Zusammenkünfte der Gemeinde außerhalb der Gottesdienste andere attraktive Räume, wie etwa die der evangelischen Gemeinde, genutzt werden können. Die Toiletten können mit einem Mitbenutzungsrecht der Gemeinde mitvermietet werden.

Das **Pfarrhaus** ist und bleibt eine **Sekundärimmobilie**. Es gibt derzeit Bemühungen, das freigezogene Erdgeschoss zu Wohnzwecken an eine Friedländer Firma zu vermieten. Damit können die Betriebskosten gedeckt und geringe Einnahmen erzielt werden. Ggf. lässt sich die Vermietung auch auf das obere Geschoss ausweiten. Für den Fall eines erneuten Leerstandes kann das Pfarrhaus jederzeit an bereits bekannte Interessenten verkauft oder verpachtet werden. Auch die Modernisierung des Hauses und die Vermietung als Wohnhaus wäre möglich, auch wenn Aufwand und Nutzen dabei einer äußerst kritischen Prüfung unterzogen werden müssten.



#### 4.8. Malchin

Der 1985/1986 auf 5.222 m<sup>2</sup> errichtet Kirchenstandort besteht aus der Kirche Maria Hilfe der Christen, einem freistehenden Gemeindehaus und einem Pfarrhaus.

Die Kirche ist barrierefrei. Derzeit finden sonntäglich Eucharistiefeiern statt. Die Sonntagsmesse wird durchschnittlich von 25 Besuchern regelmäßig besucht. Weiterhin finden vereinzelt Trauergottesdienste, Trauungen und Ehejubiläums- und monatlich ein Werktagsgottesdienst mit anschließendem Kirchenkaffee statt.

Auf Grund des demografischen Wandels hat sich das zur Pfarreigründung 2018 ernannte Gemeindeteam bereits aufgelöst.

Das Gemeindehaus ist nicht barrierefrei. Es umfasst einen größeren Saal, eine kleine Küche sowie eine Toilette und das ehemalige Pfarrbüro. Eine regelmäßige Nutzung über den monatlichen Gemeindegottesdienst hinaus erfolgt nicht mehr.

Im ehemaligen Pfarrhaus befinden sich drei Wohnungen, die bisher vermietet sind. Dieses Gebäude ist komplett unterkellert und beinhaltet zwei Garagen.

Alle beschriebenen Gebäude besitzen bau- und wärmetechnisch den Standard der 80iger Jahre und sind wärmetechnisch über eine Zentralheizung miteinander verbunden.

##### Perspektive:

Der demografische Faktor wird dazu führen, dass die **Kirche ab 2027** als **Sekundärimmoblie** zu bewerten ist. Der **Gemeindesaal** sowie das **Pfarrhaus** sind bereits jetzt **Sekundärimmobilien**. Aufgrund vorhandener, direkter Kontakte mit dem Rathaus der Stadt Malchin könnte eine Nutzungsmöglichkeit in Kombination zur kirchlichen Nutzung gefunden werden. Falls dies nicht möglich ist, sollte der komplette Standort einer anderen Nutzung zugeführt werden. Das bedeutet, dass der Standort mittelfristig aufgegeben wird. Die Gottesdienstbesucher können nach Teterow oder nach Stavenhagen (beides ca. 15 Minuten mit dem Auto) fahren. Ggf. ist ein Fahrdienst einzurichten. Feiertagsgottesdienste können auch mit und in der evangelischen Kirche abgehalten werden.

Da eine Umnutzung der Gebäude einschließlich deren energetischer Sanierung nicht als zielführend angesehen wird, sollte das Gesamtareal an einen Investor zum Zwecke der Neubebauung veräußert bzw. verpachtet werden.



#### 4.9. Stavenhagen

Die St. Paulus Kirche wurde 2003 geweiht und ist die jüngste in der Pfarrei St. Lukas, die sich zentral zwischen den Kirchenstandorten Malchin (11 km) und Röckwitz (15 km) befindet.

Der funktional errichtete Gebäudekomplex besteht aus der Kirche mit einer kleinen Empore und Sakristei, dem in die Kirche integrierbaren Gemeindesaal mit Nebenräumen sowie einem Büro- und Sozialbereich. Alle Räumlichkeiten sind barrierefrei.

Um den Gebäudekomplex befindet sich ein großzügiges Außengelände (3.685 m<sup>2</sup>).

Mit dem Neubau entwickelte sich eine rege pastorale Aktivität. Allerdings hat sich wie an vielen anderen Kirchenstandorten die Situation in den vergangenen Jahren verändert. Trotz des Gemeindeteams, welches mit hoher Eigenständigkeit und starkem Engagement versucht, das gemeindliche Leben zu organisieren, sind die Besucherzahlen eingebrochen. An drei Sonntagen im Monat finden Eucharistiefeiern und an einem ein Wortgottesdienst statt. Diese Messe werden regelmäßig von 20 - 25 Gläubigen besucht. Regelmäßig findet nach den Freitagsmessen das Gemeindefrühstück statt, welches gut angenommen wird. Weiterhin werden vereinzelt Trauergottesdienste, Trauungen und Ehejubiläumsgottesdienst abgehalten.

Neben dem Gemeindeteam engagieren sich zahlreiche Ehrenamtliche in den verschiedensten Diensten. Das Pfarrbüro ist in der Woche stundenweise als Sekretariat geöffnet.

##### Perspektive:

Auf Grund des funktionierenden Gemeindeteams, der zentralen Lage sowie des modernen Baus wird dieser Kirchenstandort als Primärimmoblie angesehen.

Die zentrale Lage und gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr in der Stadt Stavenhagen lassen aber auch bei Bedarf eine andere, weitere Nutzung des Gemeindesaales mit Nebenräumen sowie des Außengeländes durch Umnutzung zu, welches weiterhin verfolgt wird.



#### 4.10. Röckwitz

Röckwitz ist ein Dorf, das sich ca. 12 km nord-östlich von Stavenhagen und 13 km von Altentreptow befindet. Historisch wurde dieses Gebiet in den 30iger Jahren des letzten Jahrhunderts durch Westfalen und Rheinländer besiedelt.

Der Sakralbau mit Pfarrhaus wurde 1971 unter Mitarbeit der Gemeindemitglieder errichtet. Einige wichtige Instandsetzungsmaßnahmen konnten in den letzten Jahren umgesetzt werden. So wurde in dem Anbau, in dem sich ebenfalls die Sakristei befindet, ein neuer Sanitärbereich eingerichtet und die Heizung modernisiert.

Die Kirche ist nicht barrierefrei. Die Bausubstanz verdeutlicht den Scharm der 70iger Jahre.

Aufgrund des jahrelangen Lehrstandes des Pfarrhauses hatte sich die Gemeinde bereits vor der Zusammenlegung der Gemeinden im pastoralen Raum entschlossen, dieses zu verkaufen. Der Verkauf konnte 2022 erfolgreich vollzogen werden. Der jetzige Eigentümer stellt der Gemeinde kostenlos Räumlichkeiten im alten Pfarrhaus zur Nutzung zur Verfügung. Zur Kirche gehört noch eine Grundstücksfläche von ca. 1.200 m<sup>2</sup>.

Auf Wunsch der Gemeinde werden derzeit wegen der geringen Besucherzahlen von etwa 15 Gläubigen nur noch 14-tägig Gottesdienste abgehalten. Es finden aber weiterhin nach den Gottesdiensten auch Kirchenkaffeetreffen statt.

In Röckwitz und den angrenzenden Dörfern haben in den letzten Jahren viele junge Familien - überwiegend Kinder der ehemaligen Siedler - Wohnhäuser gebaut, sodass die Hoffnung auf eine Wiederbelebung besteht.

##### **Perspektive:**

Die Kirche soll bis zum Ablauf des 10-jährigen Nutzungsrechtes des Gemeinderaumes Primärimmoblie bleiben. Die notwendige Barrierefreiheit wäre mit einfachen Mitteln herzustellen. Wenn sich das Gemeindeleben erholt haben sollte, könnte man über eine energetische Sanierung nachdenken. Falls dieser Zustand nicht eintritt, sollte die sakrale Nutzung nach 2030 aufgegeben werden.



## Immobilienkonzepte

Die Pfarreiliche Immobilienkommission (PIK) hat in den zurückliegenden 16 Monaten ihrer Arbeit alle Immobilienstandorte besichtigt und deren Potentiale für die weitere Nutzung untersucht. In verschiedenen Veranstaltungsformaten wurde die Arbeit der PIK in den Gemeinden vor Ort erläutert und um Anregungen und Hinweise gebeten. Die relativ wenigen Hinweise wurden diskutiert und in die Überlegungen einbezogen. Am Ende dieses Prozesses wurde dem Kirchenvorstand am 23.03.2023 eine Beschlussvorlage für die weitere Beteiligung der Öffentlichkeit überreicht, die allerdings nicht beschlossen werden konnte, da durch das Erzbistum Bedenken hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit geäußert wurden.

Die verschiedenen Hinweise des Erzbistums, unter anderem zur Nichtverwendung kalkulatorischer Mieteinnahmen und die Auswertung einer Bereisung durch Mitarbeiter des Erzbistums am 05. und 06.06.2023 hat zu einer Überarbeitung und grundsätzlichen Neuausrichtung der vorgeschlagenen Konzepte geführt. So musste zur Kenntnis genommen werden, dass das Ziel, zum Ende des Jahres 2030 einen ausgeglichenen Haushalt zu haben, nach Vorgabe des Erzbistums nur unter der Maßgabe erreicht werden kann, wenn 6 derzeitige Kirchenstandorte der Pfarrei bis 2029 in Sekundärimmobilien umgewandelt und somit geschlossen werden. Dieser schmerzvolle Schritt ist notwendig, obwohl alle in der Pfarrei befindlichen Gebäude, die keine Kirchen sind, bereits zum frühestmöglichen Zeitpunkt – 2023 - als Sekundärimmobilie betrachtet werden.

Dies vorausgeschickt, konnte es bei der Entscheidung, welche Kirchenstandorte als **Primärimmobilien** erhalten bleiben sollen, nur noch um **Neubrandenburg** als Zentrum des geistlichen Lebens und Wohnsitz der Priester und einen weiteren geopolitisch günstigen Standort im Nordwesten der Pfarrei gehen. Die Wahl fiel dabei aus mehreren Gründen auf St. Paulus in **Stavenhagen**. Die Kirche mit Gemeindezentrum ist nicht nur das jüngste Gebäude, sondern bietet auf Grund seiner kompakten Gebäudestruktur mit Parkplatz und Erweiterungspotential auch zukünftig alle Bedingungen für ein attraktives Gemeindeleben. Durch die kurzen Entfernungen zu Malchin und Röckwitz ist es auch von diesen Standorten aus bequem mit dem Auto in wenigen Minuten zu erreichen. Es bietet deshalb die Chance, den Standort nicht nur als Kirchenstandort kostengünstig zu erhalten, sondern auch als geistiges Zentrum für die Region weiterzuentwickeln.

Die nun zur weiteren Entscheidung vorgelegten Konzepte unterscheiden sich also nicht mehr durch die Auswahl der Standorte, sondern nur noch durch den Zeitpunkt ihrer Umwandlung in Sekundärimmobilien. Wohl wissend, dass damit ein langer und schmerzhafter Prozess des Abschiednehmens verbunden ist, gleichzeitig aber auch die Pfarrei frühestmöglich die möglichen Entwicklungspotentiale der einzelnen Standorte heben muss, werden folgende Immobilienkonzepte dem Kirchvorstand zur Entscheidung vorgelegt.



## Konzept 1

Im Konzept 1 werden den nicht sakral genutzten Gebäuden, die ab 2023 zu Sekundärimmobilen erklärt werden, auch die 6 Filialkirchen in Burg Stargard, Friedland, Woldegk, Penzlin, Röckwitz und Malchin zeitgleich zum 01.01.2026 den Sekundärimmobilen zugeordnet. Mit dieser Entscheidung wären alle Gemeindemitglieder in den betreffenden Standorten gleichermaßen und gleichzeitig betroffen. Alle Verantwortlichen wären gezwungen, zu diesem Zeitpunkt Konzepte der Weiternutzung zu entwickeln und wo möglich in die Tat umzusetzen. Nicht gleichbedeutend damit ist, dass auch alle betroffenen Kirchen zu diesem Zeitpunkt profaniert und damit entweiht werden. Dies wird ein Prozess sein, der sich einerseits nach den Besucherzahlen zu den Gottesdiensten und andererseits nach den zur Verfügung stehenden Alternativen richtet.

Mit der Umsetzung von Konzept 1 wären folgende wesentliche Vorteile verbunden:

1. Durch die gleichzeitige und frühe Umsetzung wird ein langer „Leidensweg“ in die sowieso unvermeidliche Schließung aller Filialkirchen zum Ende 2029 erspart. Alle haben vor und nach der Umwandlung trotzdem ausreichend Zeit, um Abschied zu nehmen und für sich Alternativen zu finden.
2. Die Ergebnisse der Konsolidierung treten sofort ein und verschaffen der Pfarrei finanzielle Spielräume, um den Prozess zu steuern und zu unterstützen.
3. Die Rücklagen für die in Sekundärimmobilen umzuwandelnden Primärimmobilen steigen nicht in unnötiger Höhe an und stehen zum Erhalt der beiden Hauptkirchenstandorte in ausreichendem Maße zur Verfügung.

## Konzept 2

Im Konzept 2 wird davon ausgegangen, dass an jedem Standort die Kirchen so lange wie vertretbar bzw. bis zum Eintreten einer Nutzungsalternativen als Primärimmobilen erhalten bleiben. Da sich dieser Zeitpunkt nicht sicher vorhersagen lässt, wurde eine zeitliche Einordnung vorgenommen, die sich an den Gottesdienstbesuchern und deren Alter und Bedürfnissen orientiert. Auch Nutzungsalternativen vor Ort spielten bei dem Konzept eine nicht unwesentliche Rolle. Im Einzelnen wird die Umwandlung zur Sekundärimmobilen wie folgt vollzogen:

### 2024 – Burg Stargard

Gottesdienste können sofort mit minimalen Einschränkungen nach Neubrandenburg verlagert werden. Das Grundstück eignet sich zur sofortigen Vermarktung als Neubaustandort auf Erbpachtbasis.

### 2025 - Friedland

Die Umwandlung der Kirche St. Norbert in Friedland bringt sofortige finanzielle Entlastung, da für denkmalgeschützte Kirchen die größten Rücklagen zu bilden sind. Dafür bleibt das Gemeindehaus



Primärimmoblie und kann nach Profanierung der alten Pfarrkirche weiter für Gottesdienste und Gemeindeleben vor Ort genutzt werden.

#### 2026 – Penzlin

Der Gottesdienststandort lebt und stirbt mit den Küsterdiensten und der Vermietung des angrenzenden Wohnhauses. Möglichkeiten, die Gottesdienste nach Neubrandenburg zu verlagern gäbe es auf Grund der kurzen Entfernung bereits heute. Die Umwandlung zur Sekundärimmoblie geht nicht einher mit der Profanierung, die auch zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen kann.

#### 2027 - Malchin

Die Bundesgesetzgebung zur Heizungsumrüstung zwingt dazu, die Beheizung des gesamten Standortes bis zur Vorlage einer kommunalen Wärmeplanung in Frage zu stellen. Die zentrale Kesselanlage kann jederzeit kaputt gehen. Der Einbau neuer dezentraler Heizungsanlagen in die einzelnen Gebäude ist in Anbetracht der Nutzungsintensität nicht zu vertreten. Der Standort eignet sich nur als Gesamtstandort für eine sinnvolle und langfristige Nachnutzung, mit deren Entwicklung frühestmöglich begonnen werden sollte.

#### 2028 – Woldegk

Das Datum der Umwandlung richtet sich nach den Möglichkeiten einer Vermarktung nach Umbau der Kirche zu einem kommunal genutzten Gebäude oder privat finanzierten Wohnhaus. Eine weitere Rücklagenbildung ist für diese völlig intakte Gebäudesubstanz nicht über den avisierten Zeitpunkt hinaus vertretbar.

#### 2029 – Röckwitz

Durch den Verkauf des Pfarrhauses hat die Gemeinde die Möglichkeit bekommen, den Gemeinderaum weiter zu nutzen. Die Heizungsanlage und die sanitären Einrichtungen wurden erst 2020 modernisiert. In der Gegend um Röckwitz haben sich in den letzten Jahren eine Vielzahl von jungen Familien angesiedelt, für die das Gemeindezentrum wieder eine geistige Heimstatt sein kann. Aus diesem Grund soll die Einordnung als Sekundärimmoblie zum spätestmöglichen Zeitpunkt erfolgen.

Mit der Umsetzung von Konzept 2 wären folgende Vorteile verbunden:

1. Die einzelnen Umwandlungsschritte können vorausschauend geplant und nach Prioritäten gestaffelt umgesetzt werden. Der Prozess lässt sich besser steuern. Standorte können in Abhängigkeit von eintretenden Chancen oder Risiken früher oder später umgewandelt/ ausgetauscht werden.
2. Das Defizit ist zwar höher als bei einer gleichzeitigen Umwandlung, jedoch aus finanzieller Sicht vertretbar. Finanzielle Spielräume zur Gestaltung des Prozesses müssten allerdings aus Rücklagen finanziert werden.