

Katholische Kirchengemeinde St. Martinus Hattersheim

Der Pfarrgemeinderat



Protokoll der Sitzung am 21.09.2023, 19:30 Uhr im Gemeindezentrum in Hattersheim

Protokollantin: Stefanie Böhler

Teilnehmer/Teilnehmerinnen:

Stimmberechtigt:

Anwesend: Stefanie Böhler, Ulrich Göbel, Hermann-Josef Hüb, Heinz Hillebrand, Joachim Kahle, Judith Lessig, Martina Michel, Rainer Rauschenbach, Renate Stubbe, Melanie Wallenwein

Nicht anwesend: Fabian Besso, Rita Eckert, Pfr. Andreas Klee, Marion Kleine, Bastian Schürkes (alle entschuldigt)

Nicht stimmberechtigt:

Anwesend: Diakon Jürgen Rottloff, Wolfgang Bluhm, Klaus Manger, Hans-Christian Dietz, Lisa Jung; Vertreter des VR: Hans-Josef Armbruster, Horst Kleine, Stephanie Schulmeyer; Vertreter des Bistums: Katharina Wallenborn, Oliver Leicht; 24 Gäste

Nicht anwesend: Niklas Pilgrim (entschuldigt)

TOP 1 Begrüßung und geistlicher Einstieg

U. Göbel, J. Kahle

TOP 2 Genehmigung des letzten Protokolls, Festlegung der Tagesordnung,
Feststellung der Beschlussfähigkeit

Mit einer Gegenstimme und drei Enthaltungen wird das letzte Protokoll genehmigt.

Die Tagesordnung bleibt gegenüber der Einladung unverändert. Der PGR ist mit zehn anwesenden Stimmberechtigten beschlussfähig.

TOP 3 Information zum Stand des KIS-Projektes „Christkönig-Quartier“

Herr Leicht stellt den Prozess der Auslobung anhand einer Powerpoint-Präsentation vor (siehe Anlage).

Zwischenfragen der Anwesenden beziehen sich hauptsächlich auf die fehlenden Informationen zum geplanten Raumangebot des zukünftigen „Christkönig-Quartiers“ und um die grundsätzliche Frage, ob bestehende Gebäude abgerissen oder in einer zukünftigen Planung erhalten bleiben und einbezogen werden. Der Erhalt von bestehenden zum Teil gespendeten und geweihten Objekten ist ebenfalls von hohem Interesse. Herr Leicht gibt hierzu an, dass über diese Details erst durch den jeweiligen Investor in Zusammenarbeit/Absprache mit der Pfarrgemeinde bzw. deren Vertretenden entschieden werden wird. Die Wünsche und Vorstellungen zu den o. g. Fragen wurden in den zurückliegenden Monaten durch den KIS-Ausschuss formuliert. Eine entsprechende Auflistung, die den Anwesenden vorgestellt werden könnte, steht allerdings nicht zur Verfügung.

Es wird vereinbart, dass Herr Leicht eine solche Auflistung mit den wichtigsten Eckdaten der Auslobung erstellen und an Herrn Göbel übersenden wird. Diese kann nach Weiterleitung an die Vorsitzenden der Ortsausschüsse von Interessenten eingesehen werden.

Im Oktober wird eine erneute öffentliche PGR-Sitzung zum Tagesordnungspunkt TOP 3 anberaumt.

TOP 4 Anhörung des PGR zu Punkt 3 gemäß § 2 VZPV

Entfällt bzw. wird verschoben aufgrund Vertagung des TOP 3.

TOP 5 Beschlussfassung zur PGR-Wahl

U. Göbel

Der PGR schlägt für die PGR-Wahl am 25./26.11.2023 folgende 14 Personen als Kandidierende vor:

Stefanie Böhler, Rita Eckert, Moritz Göbel, Dr. Ulrich Göbel, Lisa Jung, Marion Kleine, Judith Lessig, Martina Michel, Patrizia Michel, Dr. Hartmut Pott, Dr. Katharina Rauscher, Renate Stubbe, Frank Thompson, Melanie Wallenwein.

Der PGR stimmt mit einer Enthaltung der Kandidierenden-Liste zu.

Grundsätzlich sind für einen PGR mindestens 12 Personen vorgesehen (bei mindestens 18 Kandidierenden). Die Frist für Vorschläge endet am 07.10.2023. Zur Ergänzung der Kandidierenden-Liste kann der vorbereitende Wahlausschuss danach bis zum 21.10.2023 selbst Personen vorschlagen (Tag der Einreichung der Kandidierenden-Liste). Die Wahlunterlagen werden postalisch durch das Bistum an alle Wahlberechtigten versandt. Die Liste der Kandidierenden wird per Aushang und auf der Homepage der Pfarrgemeinde veröffentlicht.

Der PGR beschließt mit einer Enthaltung folgende Mitgliederzahlen des künftigen PGR:

- 12 PGR-Mitglieder bei 18 Kandidierenden
- 10 PGR-Mitglieder bei 15 Kandidierenden
- 8 PGR-Mitglieder bei 14 Kandidierenden

Folgende 9 Personen werden einstimmig in den Wahlvorstand gewählt:

Christian Skatschkow, Heinz Hillebrand, Hermann-Josef Lenerz, Harald Günkel, Fabian Besso, Stephanie Schulmeyer, Hans-Christian Dietz, Petra Hodde, Sven Metzler

TOP 6 Beauftragung ehrenamtlicher Laien zum Begräbnisdienst

Der PGR befürwortet mit einer Enthaltung die Entsendung von Herrn Ulrich Göbel zum Ausbildungskurs für ehrenamtliche Laien zum Begräbnisdienst.

TOP 7 Termine und Informationen

- Einsendeschluss für Beiträge im Weihnachts-Pfarrbrief ist der 13.10.2023
- Für Weihnachten plant der Öffentlichkeitsausschuss eine erneute Aktion in Anlehnung an das letzte Jahr (Wunsch-/Sprüche-Sterne). Eine neue Ausgabe der Martinspost ist ebenfalls vorgesehen.
- 24.09.2023, 15 Uhr: multireligiöses Friedensgebet im Posthof
- 01.10.2023: Oktoberfest-Frühschoppen in Eddersheim nach dem Gottesdienst
- Am Danke-Abend für Ehrenamtliche (15.07.2023) stand keine ausreichende Menge Essen zur Verfügung. Das Pfarrbüro hat die Bestellung anhand der angemeldeten Personen an den Caterer weitergegeben.

U. Göbel schließt die Sitzung um 21:44 Uhr.



Stefanie Böhler
Protokollführerin



Dr. Ulrich Göbel
PGR-Vorsitzender

*Die Veröffentlichung erfolgt vorbehaltlich einer Genehmigung durch den PGR,
welche in der Regel in der nächsten Sitzung erfolgt.*

KIS-PE Umnutzung von Kirchengebäuden:

Projektentwicklung – Verkaufsprozess: Eingeladener Investorenwettbewerb

Verfahren und Rahmenbedingungen für kirchliche Liegenschaften
Handreichung für Pfarreien im KIS Prozess PHASE III

BO/PD Oliver Leicht

Limburg 20.09.2023

Was versteht man unter einer Projektentwicklung

- Mit einer *Projektentwicklung* werden **alle wesentlichen Handlungsfelder** die zur Nutzungsfindung, Planung, Finanzierung, Bauen und den Betrieb/Vermietung von Gebäuden notwendig sind, für eine **Projekt-Entscheidung** vorbereitet.
 - Projektentwicklung startet nach der KIS-PHASE 2: die Entbehrlichkeit und die Chance einer Neugestaltung mit neuer Nutzung von Gebäuden einer Pfarrei **wurde festgestellt!** Der Antrag für die Umnutzung von Gebäuden in der AG-Umnutzung ist beschlossen, **die zu entwickelnden Gebäude/Flächen definiert!**
 - Ziel eines kirchlichen PE-Prozesses ist es, alle **wesentlichen Rahmenbedingungen** für eine **nachhaltige und werthaltige Umnutzung** bzw. Vermarktung von entbehrlichen Liegenschaften vorzubereiten, um so **eine bewusste Entscheidung in den Kirchengremien**, der Öffentlichkeit und den Realisierungspartnern herbeizuführen.
- Eine Projektentwicklung PE klärt die Fragen, die für eine werthaltige Umnutzung oder Vermarktung notwendig sind.
- Voraussetzung ist die klar definierten Flächen und Gebäude aus KIS 2.

Der eingeladene Investorenwettbewerb ermöglicht eine zeitnahe, transparente und marktkonforme Preis- und Leistungsermittlung zur Vorbereitung des besten Vertragsabschlusses mit den Zielen der Kirchengemeinde und der Kommune.

Was versteht man unter einem Investorenwettbewerb

Mit der Feststellung der zu veräußernden Fläche werden potenzielle interessierten Investoren eingeladen, auf der Grundlage abgestimmter Rahmenbedingungen, ein **durch Planung untersetztes Grundstücks-Angebot** abzugeben.

- Die **Auslober / Pfarreien** erhalten so in einem transparenten Verfahren verhandlungsfähige Kaufpreisangebote UND ein nachprüfbares Bebauungskonzept!
- Die **Kommune wird Partner der Entwicklung** (Entwicklungsziele und Baurecht)
- Die **eingeladenen Teilnehmer** erhalten den **exklusiven Zugang zu einem potenziellen Projekt mit geklärtem Baurecht***, investieren dafür in Planung, Zeichnungen und kalkulieren so den Grundstückspreis.

Das Ergebnis ist ein nach klar definierten Handlungsfeldern ermittelter Kaufpreis der Ausgang der Vertragsverhandlungen ist.

- Eine Projektentwicklung PE klärt die Fragen, die für eine werthaltige Umnutzung oder Vermarktung notwendig sind.
- **Voraussetzung ist die klar definierten Flächen und Gebäude aus KIS 2.**

Was versteht man unter einem Investorenwettbewerb

Mit der Feststellung der zu veräußernden Fläche werden potenzielle interessierten Investoren eingeladen, auf der Grundlage abgestimmter Rahmenbedingungen, ein **durch Planung untersetztes Grundstücks-Angebot** abzugeben.

- Die **Auslober / Pfarreien** erhalten so in einem transparenten Verfahren verhandlungsfähige Kaufpreisangebote UND ein nachprüfbares Bebauungskonzept!
- Die **Kommune wird Partner der Entwicklung** (Entwicklung)
- Die **eingeladenen Teilnehmer** erhalten den **exklusiven Zugang zum potenziellen Projekt mit geklärtem Baurecht***, investieren in die Zeichnungen und kalkulieren so den Grundstückspreis.

Das Ergebnis ist ein nach klar definierten Handlungsfeldern der Ausgang der Vertragsverhandlungen ist.

- Eine Projektentwicklung PE klärt die Fragen, die für eine werthaltige Umnutzung oder Vermarktung notwendig sind.
- Voraussetzung ist die klar definierten Flächen und Gebäude aus KIS 2.

HINWEIS: eine **Machbarkeitsstudie** klärt in einem unverbindlichen, informellen Verfahren **DENKBARE LÖSUNGEN**, die aber keinerlei Verbindlichkeit erzeugen, weder beim Baurecht als auch zur Kaufpreisfindung. Daher wurde das **Investorenauswahlverfahren** vorgeschlagen, dass sowohl verbindliche Planungen als auch konkrete Kaufpreisangebote in einem zeitlich überschaubaren Zeitraum ermöglicht!

Wie funktioniert eine Investorenwettbewerb

1. Fläche festlegen: Beschluss
2. Nutzungsideen und eigener Raumbedarf
3. Abstimmung Städtebau
4. Abstimmung Jury
5. Abstimmung Teilnehmer
6. Erstellen der Auslobung, inkl. NDA, Kriterienkatalog und Angebotsanforderung
7. **Verabschiedung und Versand Auslobung**

Ggf. Presseinbindung
Ggf. Rückfragen

7. Eintreffen/Dokumentieren Wettbewerbsbeiträge
8. Vorprüfung nach Kriterien und ggf. Sachverständige (Qualitativ und Quantitativ)
9. **Empfehlung des Preisgerichts**
10. **PK und Mitteilung an alle Teilnehmer**

- Vertiefen/Prüfung des Angebotspreises durch Anbieter (ggf. DD)
- **Entscheidung der Pfarrei**
- Vorbereiten des Verkaufsprozesses im Bistum
- Verhandlung der Kaufverträge ggf. städtebaulichen Verträge (Kommune)
- **Grundstücksverkauf**



Was ist das Ergebnis des Investorenwettbewerbs

- **Das Preisgericht empfiehlt mind. 2 max. 3 Beiträge zur Vertiefung der Angebote und Aufnahme der Verhandlungen:** - Vorauswahl nach Kriterien geprüft
- Die Investoren erhalten weitere zur Bewertung des Projektes notwendige Informationen zur Prüfung.
 - Vertraulichkeitserklärung (NDA)
 - Sichtung aller erforderlichen Daten, Datenraum und Arbeitstreffen mit Projektteam - Investoren überprüfen und modifizieren ihr Angebot durch weitere Unterlagen.
 - Entwurf der Verträge - Austausch Kaufvertragsentwürfe
 - Ggf. Verhandlungen zum Baurecht mit Kommune, städtebaulichen Verträge - Klärung des Baugenehmigungsprozesses
- Teilnehmer: Pfarrei-Projektteam inkl. einem Kommunalvertreter, koordiniert durch BO/PD - Kircheninterne Prozesse
- Abschließende Angebotsangabe inkl. Vertragsentwürfe durch die Finalisten - Abschließende Verkaufsentscheidung durch Pfarrei und Genehmigung durch Bistum.

Begleitende Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit

Mit Fertigstellung der Auslobung sollte die **Pfarrinterne Kommunikation** über eine „geplante Neuordnung und Modernisierung der Kirchenflächen“ **abgeschlossen** sein.

Es empfiehlt sich eine **gezielte Pressearbeit** in der Form vorzubereiten, dass auch kritische Fragen zur Niederlegung der Kirche und Neuordnung **einheitlich beantwortet werden** können (Presseregelungen Q&A)

Instrumente der begleitenden Kommunikation:

- **Presseinbindung durch Pressemitteilung**
- **Antwortkatalog für Presserückfragen (Q&A)**
- **Hintergrundgespräche/Interviews mit ausgewählten Gesprächspartnern**

Nach Auswahl der beiden Siegerbeiträge

- **Vorstellung der Investorenbeiträge durch öffentliche Ausstellung**
- **Pressegespräch oder Pressemitteilung über die Ergebnisse und weiteres Vorgehen**

Jeweils in Abstimmung mit der Stadt als kommunaler Partner

Grundstücksverkauf:

In Abhängigkeit der Entscheidung und in Abstimmung mit dem ausgewählten Investor.

Mit der Kommunikation des Investors fällt die alleinige Verantwortung der Pfarrei für den Standort!

Projektdefinition
6-8 Wochen

Auslobung
10 Wochen

Vergabe
ca 8 Wochen

Projektunterstützung (KIS III)

Bischöfliches Ordinariat
Leistungsbereich **Pastoral & Bildung**

Rossmarkt 4,
65549 Limburg

Oliver H. Leicht
Projektreferent

Mail: o.leicht@bistumlimburg.de
Telefon: 06431 295 135

Ergebnisprotokoll

Projekt: Investorenwettbewerb „Christ König Quartier Okriftel“
St. Martinus Hattersheim, Kirchort Christ-König Okriftel

Auftraggeber: Kath. Kirchengemeinde St. Martinus,
Erbsengasse 3, 65795 Hattersheim am Main

Ort Kirche Christ König, Mainstraße 23
Datum / Uhrzeit 8.08.2023 / 18:00 – 19:00 Uhr

Teilnehmer	Funktion/Gewerk	Verteiler
Heinz Hillebrand	Vertreter Kirchengemeinde	X
Lisa Jung	Vertreter Kirchengemeinde	X
Dr. Ulrich Göbel	Vertreter Kirchengemeinde	X
Martin Göbel	Vertreter Kirchengemeinde	X
Oliver Leicht	Bistum Limburg	X
Katharina Wallenborn	Architektin	X
Ohne Beteiligung		
Andreas Klee	Pfarrer St. Martinus	X

	Im Rahmen der Besprechung wurden folgende Themen behandelt:
	Anlass: Pastoralen Anforderungen an das Raumprogramm, die bei der Auslobung berücksichtigt werden sollen
1.	<p>Eingebaute Elemente Wandreliefs und seitlichen Chorfenster von Jupp Jost</p>     <p>Teile der Fenster (z.B. ein Element in die Außenfassade), Reliefs (Chorbild im Kleinformat oder nur Krone) und Grundstein sollten sich in einem Neubau wiederfinden und in die Auslobung aufgenommen werden.</p>
2.	<p>Ausstattung „Bewegliche“ Gegenstände wie das Kreuz, Tabernakel sind zwar gesetzt, müssten aber in Bezug auf den Investorenwettbewerb zur späteren Planung (Möblierung) des Mieter- oder Eigenausbaus gehören.</p> <p>Um aber den an den Wettbewerb beteiligten Architekten einen Eindruck und ein Gefühl für die Wünsche der Gemeinde an ihre neuen Räume zu vermitteln, soll zur Sensibilisierung und Inspiration ein gemeinsamer Ortstermin stattfinden. Den Architekten könnte man bei dieser Gelegenheit das Buch „Wo Glaube gewinnt“ mit der Beschreibung der Christ-König Kirche schenken.</p>

3.	<p><u>Raumprogramm</u> Das bisher kommunizierte und gewünschte Raumprogramm:</p> <table border="0"> <tr> <td>Versammlungsraum</td> <td>50 m²</td> </tr> <tr> <td>Gruppenraum</td> <td>30 m²</td> </tr> <tr> <td>Sanitär</td> <td>13 m²</td> </tr> <tr> <td>Wärmeküche</td> <td>20 m²</td> </tr> <tr> <td>2 Lager</td> <td>je 10 m²</td> </tr> <tr> <td>Sakraler Raum</td> <td>20 m²</td> </tr> <tr> <td>Gesamt</td> <td>ca. 160 m²</td> </tr> </table> <p>(Nettonutzflächen ohne Verkehrsflächen) soll in der Auslobung dahingehend konkretisiert werden, dass Versammlungsraum und sakraler Raum miteinander verbunden werden können (z.B. Faltwand). Bei den qm-Angaben handelt es sich bei diesen Räumen um eine Mindestangabe (70qm), der Wunsch geht eher in Richtung 80qm. Die Raumhöhe sollte mindestens 3,00m, optimal 3,50m betragen.</p> <p>Der Entwurf, die Raumkonzeption soll eine spätere Umnutzung berücksichtigen.</p>	Versammlungsraum	50 m ²	Gruppenraum	30 m ²	Sanitär	13 m ²	Wärmeküche	20 m ²	2 Lager	je 10 m ²	Sakraler Raum	20 m ²	Gesamt	ca. 160 m²
Versammlungsraum	50 m ²														
Gruppenraum	30 m ²														
Sanitär	13 m ²														
Wärmeküche	20 m ²														
2 Lager	je 10 m ²														
Sakraler Raum	20 m ²														
Gesamt	ca. 160 m²														
4.	<p><u>Beurteilung, Verwertung Inventar</u> Besondere Aufmerksamkeit sollte der barocken Madonna, dem Taufbecken und diversen weiteren Ausstattungsgegenständen, die nicht zwingend in neue Räume übernommen werden können oder sollen, geschenkt werden. Hier soll zur Bewertung und Empfehlung für die weitere Verwendungsweise Herr Professor Dr. Kloft einbezogen werden.</p> <p>Herr Leicht berichtet in diesem Zusammenhang von einem geplanten Dokumentationszentrum für Spätaussiedler-Kirchen. Eventuell könnte die Christ-König-Gemeinde hier etwas zusteuern.</p>														
5.	<p><u>Glocken</u> Ein großer Wunsch der anwesenden Gemeindeglieder ist es das Geläute am Kirchorst zu erhalten. Ob sich dies im Freiraum oder in sonstiger Weise in einem Gebäudeteil realisieren lässt, soll nicht Gegenstand der Auslobung sein um die Planungsvorgaben nicht zu überlasten. Zum Thema Glocken würde in der 2. Wettbewerbsphase mit dem in Frage kommenden Investor nach einem Lösungsansatz gesucht. Vorab, um die Wertigkeit und grundsätzlich die Bedingungen zur Wiederverwendung des Geläuts zu prüfen, soll mit dem Glockenspezialisten des Bistums Kontakt aufgenommen werden.</p>														
6.	<p><u>Sonstiges</u> An der PGR-Sitzung am 21.09.2023 nehmen Herr Leicht und Frau Wallenborn als Gäste teil. Herr Leicht wird an dem Termin ein kurzes Referat/Info zum Thema Investorenwettbewerb geben, ansonsten stehen die Beiden in erster Linie für Rückfragen zur Verfügung. Herr Leicht wird außerdem einen Entwurf für eine Presseerklärung vorbereiten.</p> <p>Herr Hillebrand gibt die finalen Teilnehmer der Gemeinde mit E-Mail-Adresse für die Projektgruppe an Frau Wallenborn weiter. Einladung zur ersten gemeinsamen Sitzung erfolgt über Frau Wallenborn.</p>														

Erstellt am 24.08.2023

Zwischenbericht, zeitlicher Ablauf zur Projektentwicklung „Christ-König Quartier“

1. Zeitlicher Ablauf, Ergebnisse

23.06.2022 **Anfrage** und Unterlagen vom Bischöflichen Ordinariat (BO) an das Architekturbüro Wallenborn (WA)

Ziel: Neugestaltung des Kirchorts Christ-König

20.07.2022 **Sitzung** der Arbeitsgruppe Kirchliche Immobilien Strategie (KIS)

Anlass: Ausgestaltung von Lösungsansätzen im Kirchort Okriftel

Teilnehmer: Pfarrer St. Martinus, Vertreter der Gemeinde

Ergebnis:

Das gesamte Areal soll für ein neues Projekt bereitgestellt werden. Dabei sollen kirchlich nutzbare und multifunktionale Räume integriert werden. Es muss ein Finanzierungskonzept für die Gemeinde erstellt werden.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie soll ermittelt werden, ob es baulich und wirtschaftlich vertretbar ist, die bisherigen Kirchengebäude oder bauliche Bestandteile der bisherigen Gebäude in eine Neuplanung mit einzubeziehen.

Zusätzlich soll die Machbarkeitsstudie Lösungsansätze in Bezug auf die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, einem Mehrgenerationenhaus oder einer Begegnungsstätte ermitteln.

Vorgabe für Bedarf an Gemeinderäumen für die weiteren Planungsschritte:

Auszug aus Protokoll

Räumlicher Bedarf besteht für:

- *Multifunktionsraum für kirchliche und Gemeindennutzung für ca. 50 Personen*
- *Gruppenraum ggf. mit dem Multifunktionsraum zusammen nutzbar (daraus ergäbe sich eine modulare Lösung für ca. 70 – 80 Personen)*
- *Kleines Büro*
- *Lagerraum*
- *Küche*
- *Toiletten*
- *Freifläche für Feiern und sonstige Nutzung der Gemeinde*
- *Parkplätze*

17.11.2022 **Videokonferenz**

Teilnehmer: Vertreter des BO, Vertreter der Gemeinde, WA

Ergebnis:

Für eine Machbarkeitsstudie fehlen die baurechtlichen Grundlagen (kein Bebauungsplan vorhanden). Deshalb soll ein Workshop oder Runder Tisch unter Teilnahme von Gemeindemitgliedern, städtischen Vertretern und

Vertretern des Bistums stattfinden, um die Grundlagen wie Bedarfe, Nutzung und Bebaubarkeit zu entwickeln.

Das Brainstormen nach Ideen soll offen und ohne Einschränkungen stattfinden.

25.01.2023 **Workshop**

Teilnehmer: Pfarrer St. Martinus, Vertreter der Kirchengemeinde, Vertreter des Bistum Limburg, Bürgermeister der Stadt Hattersheim, Vertreter des Referats Planen + Bauen Hattersheim, Vertreter des Caritas-Verband Main-Taunus, Mitglieder des Verwaltungsrat St. Martinus, WA

Ergebnis:

Um das bestmögliche Konzept zu finden soll ein Gestaltungs-/ Bieterwettbewerb (Investorenwettbewerb) durchgeführt werden. Ziel dabei ist es, größtmögliche Transparenz und Mitwirkung der Kirchengemeinde zu ermöglichen.

Dieses Konzept wird anschließend die Grundlage für die Erstellung eines Bebauungsplans sein.

01.06.2023 **Sitzung**

Anlass: Fortsetzung der Projektarbeit am „Christ-König Quartier“

Teilnehmer: Pfarrer St. Martinus, Vertreter der Kirchengemeinde, Vertreter des Bistums Limburg, WA

Ergebnis:

Das Bieterverfahren wurde von Herrn Leicht in einem Kurzreferat vorgestellt. Festgehalten wurde dabei, dass die Entscheidung mit welchem Investor am Ende verhandelt wird, von der Gemeinde gefällt wird.

Die Mindestanforderungen an das Raumprogramm wurde wie folgt besprochen:

Versammlungsraum		50 m ²
Gruppenraum		30 m ²
Sanitär		13 m ²
Wärmeküche		20 m ²
2 Lager	zu je	10 m ²
<u>Sakraler Raum</u>		<u>20 m²</u>
Gesamt	ca.	160 m ²

Folgende Entscheidungen wurden getroffen:

Es steht ausnahmslos das gesamte Grundstück zur Verfügung.

Die teilnehmenden Investoren dürfen zwei Angebote, Erbpacht oder Kaufangebot, abgeben.

Mit zwei der ausgewählten Wettbewerbsbeiträge werden abschließenden Verhandlungen über die finale Vergabe geführt. Die endgültige Entscheidung trifft der VR, beziehungsweise die Gemeinde in Abstimmung mit dem Bistum.

Über die Verwendung des Grundstücks und des möglichen Verkaufs ist ein VR-Beschluss herbeizuführen.

Für schnellere Kommunikationswege ist ein Projektteam zusammenzustellen. Bis zum Versand der Auslobung muss die Wettbewerbsjury bekannt sein.

14.06.2023 **Besprechung Stadtplanung**

Anlass: Abstimmungstermin zu Grundlagen und Baurecht im Zusammenhang mit dem Investorenwettbewerb „Christ-König Quartier“

Teilnehmer: Vertreter der Stadt Hattersheim vom Referate Planen, Bauen, Umwelt, WA

Ergebnis:

Die Nutzung mit überwiegend sozialer Funktion (z.B. geförderter Wohnungsbau, Wohnen 50+ etc.) ist Ausführungsziel. Um aber den Investoren Flexibilität für eventuelle Trägerpartner zu gewährleisten, wird auf ein spezifisches Raumprogramm verzichtet.

Ein Konzept für Oberflächen- bzw. Regenwasser und eine ökologisch orientierte Grünflächenplanung sollen Bestandteil der Auslobung sein.

Das Bauteam der Stadt Hattersheim wird dazu einen Plan entwickeln, der Bestandteil des Wettbewerbsverfahrens wird.

Je nachdem ob für die spätere Ausführung ein B-Plan nach §13 oder §13a aufgestellt werden kann, unterscheiden sich die auszuschreibenden erforderlichen Unterlagen.

Eine Bewertung des Baumbestands soll mit dem Referat Grün, Natur stattfinden.

Es wurde sich über mögliche Jurymitglieder und Investoren verständigt.

Das Stadtparlament wäre vorab über die Auslobung zu informieren.

Für die öffentliche Kommunikation mit Journalisten soll sich auf eine gemeinsame Sprachregelung geeinigt werden.

Es wird eine Projektgruppe mit Teilnehmern aus der Pfarrgemeinde und dem Bistum Limburg zusammengestellt, unterstützend erklärte die Stadt ihre Teilnahmebereitschaft.

Info: Es liegen mittlerweile schriftliche Eckdaten des Stadtplanungsamtes zur Grundstückbebauung vor.

20.07.2023 **VR-Sitzung**

Anlass: Beantwortung des Fragenkatalogs zum Thema Wettbewerbsverfahren, rechtliche Absicherung, Wahrung der Gemeindeinteressen

Teilnehmer: Pfarrer St. Martinus, Vertreter der Kirchengemeinde, Vertreter des Bistums Limburg, WA

Ergebnis:

Die Fragen und Themen sind dem Protokoll der VR-Sitzung vom 20.07.2023 zu entnehmen.

Wichtig, die letzte Entscheidung für den Inhalt und spätere Vergabe an einen

Investor liegt beim VR der Kirchengemeinde, vorbehaltlich der Zustimmung des Bistums.

In der öffentlichen PGR-Sitzung am 21.09.2023 sollen die Gemeindemitglieder über den aktuellen Stand des Projektes informiert werden. In dieser Projektphase können noch keine konkreten anschaulichen Darstellungen präsentiert werden. Herr Leicht und Frau Wallenborn können nur unterstützend Informationen zu den bisherigen Ergebnissen der Konzeptentwicklung und dem geplanten Investorenwettbewerb geben.

21.09.2023 **PGR-Sitzung**

Ergebnis:

Die anwesenden Gemeindemitglieder fühlen sich noch nicht ausreichend informiert und wünschen eine schriftliche Zusammenstellung des bisherigen Verfahrens. Insbesondere eine Darstellung der Gemeindeinteressen im Auslobungsverfahren und der künftigen, der Gemeinde zur Verfügung stehenden Flächen.

2. Darstellung der Planungsanforderungen Kirchengemeinde und Stadt

Dazu Auszüge aus dem Textentwurf für die Auslobung „Christ-König Quartier Okriftel“.

2. Anlass, Zweck, Gegenstand

Der Kirchort Christ-König, der Kirchengemeinde St. Martinus befindet sich in Okriftel, einem Stadtteil von Hattersheim am Main. Die ca. 4.900 qm große Liegenschaft ist bebaut mit einer Kirche (kein Denkmalschutz), einem Pfarrhaus und einem Pfarrheim.

Die Gemeinde Christ-König möchte ihre pastorale Arbeit mit den Gläubigen neu aufstellen. Dafür wurde auch das vorhandene Flächenangebot der Liegenschaften in Okriftel hinsichtlich der Nutzungsintensität, laufender Kosten und künftiger Investitionen überprüft und analysiert.

Als Ergebnis dieses Prozesses hat sich die Gemeinde Christ-König entschieden, ihren Flächenbedarf anzupassen und nachhaltig zu modernisieren. Dabei steht das komplette Gebäudeensemble mit Pfarrhaus, Pfarrheim mit Gemeindesaal und Kirche zur Disposition, um eine städtebaulich relevante Nutzungsdichte und Nutzungsmischung aus Wohnen und attraktiver Erdgeschossnutzung und pastoralen Flächen zu realisieren.

In diesem neuen Stadtteilquartier soll daher ein im Nachgang definiertes Raumprogramm integriert werden, dass die pastorale Arbeit in Okriftel in kleineren, aber modernen Räumlichkeiten und angrenzenden Freiflächen auch künftig und für neue Kommunikationsformen sicherstellt.

Durch ein attraktives Nutzungskonzept wird der Standort Christ-König zu einem integrierten Stadtteilquartier mit aktiver Wohnnutzung und ganztägiger Nutzung.

Die Entscheidung für ein Investorenauswahlverfahren ermöglicht der Gemeinde, sowohl Klarheit über eine werthaltige neue Nutzung des Geländes für das vorgesehene Stadtteilquartier zu erlangen, als auch die Neuorganisation des kirchlichen Angebotes für die Gemeindemitglieder am bekannten Standort weiterzuentwickeln.

Durch die Einbindung und Auslobung mit der Stadt Hattersheim wird gleichzeitig eine qualitätsvolle und baurechtlich sichere Umsetzung der von Investoren für den Standort vorgesehenen Lösungen vorbereitet.

16. Aufgabenstellung / Planungsanforderungen

Anforderungen an den kirchlichen Raum:

Die Teilnehmer des Investorenauswahlverfahrens sollen in ihrem Entwurf folgendes Raumprogramm realisieren:

Versammlungsraum	ca. 50 Personen
Gruppenraum	ca. 20-30 Personen
Sanitär	ca. 13 m²
Wärmeküche	ca. 20 m²
2 Lager	je 10 m²
Sakraler Raum	ca. 20 m²

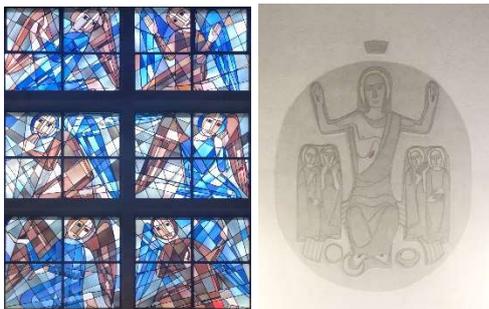
Dabei sind Versammlungsraum und Gruppenraum oder Sakralraum so zu verbinden, dass eine Veranstaltung mit bis zu 70-80 Personen möglich ist. Raumhöhe min. 3,00 m.

Der Gemeinde ist dabei wichtig, dass in den Architekturentwürfen ein Nutzungskonflikt mit einer Wohnnutzung vermieden wird. Die Gemeinde muss insbesondere zu den kirchlichen Hochfeiertagen, wie Ostern und Weihnachten, auch die Möglichkeit haben bis spät in die Nacht hinein ihre Versammlungen feiern zu können, ebenso an Sonn- und Feiertagen.

Außerdem soll neben den Räumlichkeiten eine Freifläche – Terrasse oder halböffentlicher Platz - zugeordnet werden, um z.B. bei Hochzeiten, Taufen oder ähnlichen Anlässen diese freie Fläche zu nutzen. Vor hier könnte auch ein von der übrigen Nutzung getrennter Eingangsbereich vorgesehen werden.

Die Christus-König Kirche wurde in den 50'er Jahren von Spätaussiedlern errichtet. In Respekt vor dieser Leistung würde die Gemeinde es begrüßen, wenn signifikante Ausstattungsgegenstände, aus der Christ-König Kirche in den neuen kirchlich genutzten Räumen integriert werden könnten. Dazu könnten einer oder mehrere der folgenden Gegenstände dienen:

Beispiele:



Darüber hinaus würde es der Sichtbarkeit des Ortes und der stadtgeschichtlichen Einordnung des Quartiers guttun, wenn die kirchliche Nutzung von außen bereits erkennbar würde, z.B. ein Kreuz in der Fassade in Höhe des Eingangs zu den kirchlichen Räumlichkeiten.

17. Planungsgebiet und Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Planungsgebiet umfasst 4900 m² und liegt in Okriftel, Hattersheim am Main. Es ist ein Eckgrundstück, welches von der Erlenstraße, der Buchenstraße und der Mainstraße sowie vom Sperlingsweg und Wohnbebauung begrenzt wird. Südlich schließt eine Städtebauliche Mischnutzung an, mit Möglichkeiten des Einkaufens und der Freizeitgestaltung. In unmittelbarer Nähe befinden sich außerdem eine Grundschule und ein Turnverein. Die Stadt Frankfurt ist mit dem Auto in etwa 30 Minuten entfernt, die nächste S-Bahn Station befindet

sich in Hattersheim. Die Bestandsgebäude in der Umgebung haben überwiegend zwei Geschosse zzgl. Dach. Einzelne Hochpunkte in der Nähe haben bis zu fünf Geschosse. Größere Grünflächen in der Nähe sind nicht vorhanden. Das Grundstück stellt hierfür ein hohes Potenzial dar.

Für das Grundstück ist kein Bebauungsplan vorhanden. Die Stadt erklärt sich jedoch bereit, auf das Wettbewerbsergebnis einzugehen und einen entsprechenden Bebauungsplan zu erstellen.

Aus Sicht der Stadt Hattersheim am Main sind die folgenden Belange bei der Entwicklung des Plangebietes zu berücksichtigen:

Nutzungen:

- Soziale Einrichtungen (Pflege, Kinderbetreuung etc.)
- Sport und/oder kulturelle Einrichtungen (Vereins- und Veranstaltungsräume)
- Gastronomie als Treffpunkt (Bäcker, Café, Restaurant o.ä.)
- Besondere Wohnformen (Gemeinschaftliches Wohnen, Generationenwohnen, Geförderter Wohnraum, Barrierefreies Wohnen, Seniorenwohnen)
- Wohnen
- Ein Mischungsverhältnis Wohnen/Sonstiges von 70/30 ist anzustreben

Erschließung:

- Haupterschließung für den MIV soll möglichst zentral von der Buchen- oder Erlenstraße aus erfolgen
- Durchlässiges Quartier (öffentliche Wege zwischen Mainstraße, Sperlingweg und Buchenstraße)
- Der überwiegende Teil der Stellplätze ist im Gebäude bzw. in einer Tiefgarage vorzusehen
- Beachtung der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Hattersheim am Main
- Erstellung eines Mobilitätskonzeptes

Städtebau/Architektur:

- Belebte/Geöffnete Erdgeschosszone, ggf. (halb-) öffentlich nutzbarer Außenbereich zur Mainstraße hin
- Maximal 3 Vollgeschosse (ohne Dachgeschoss) – Punktuell auch höhere Gebäudeentwicklungen
- Ausbildung einer attraktiven Raumkante und Fassade zu Mainstraße
- Klimaangepasste Gebäude- und Freiflächengestaltung
- Erstellung eines Energiekonzeptes

Freiraum

- Öffentlich nutzbarer Quartiersplatz als Entrée/Treffpunkt zur Mainstraße hin
- Berücksichtigung und Erhaltung von Bestandsbäumen
- Multifunktionaler Außenbereich ggf. Generationenspielplatz/ gemeinschaftliches Urban Gardening (Aufenthalt, Biodiversität, Nutzgarten, Regenwasserrückhaltung)
- Begrünung von Flachdächern
- Gute Ablesbarkeit von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräumen

29.09.2023

gez. Katharina Wallenborn / Oliver Leicht

Anlagen: Entwurf Flyer, Protokoll vom 8.08.2023 Kirchenbesichtigung

Das 4 900 m² große Grundstück der St. Martinus Gemeinde liegt an der Mainstraße in Okriftel. Ziel des Wettbewerbs ist es, die Fläche mit Wohnnutzung neu zu gestalten, den Stadtraum durch die Ergeschossnutzung neu zu beleben, sowie einen darauf basierenden Kaufpreis anzubieten. Um sich stadthistorischen einzuordnen besteht außerdem der Wunsch, den kirchlichen Charakter von Außen sichtbar zu machen.

Nähere Angaben zu den Teilnahmebedingungen entnehmen Sie bitte der beigefügten Mappe



Wettbewerbsbetreuung / Organisationsbüro



Architekturbüro
Katharina Wallenborn
Mittlerer Schafhofweg 6
60598 Frankfurt am Main



Telefon: 069 – 63 56 93
Fax 069 – 63 15 24 89



wettbewerb@wallenborn-ffm.de

Ausloberin:
Katholische Kirchengemeinde
St. Martinus Hattersheim
Erbseengasse 3 | 65795 Hattersheim

Senden Sie bitte Ihre Teilnahmebestätigung bis zum (Datum) an das Architekturbüro Wallenborn. Bei offenen Fragen können Sie sich telefonisch oder per E-Mail an die Wettbewerbsbetreuung wenden.



WAS

Die Pfarrgemeinde St. Martinus hat sich entschlossen ihr pastorales Angebot zu modernisieren und das Immobilienportfolio zu optimieren. Dabei soll der Kirchort in Okriftel für das pastorale Angebot verkleinert und die Fläche neu geordnet werden.

Im Rahmen des Wettbewerbes soll eine städtebaulich attraktive Nutzung und ein geeigneter Investor ermittelt werden, der das Christ-König Quartier neu entwickelt.

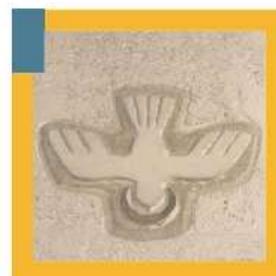


WER

Gesucht sind Investoren, Bauunternehmer und Wohnungsbaugesellschaften, die im Team mit Planungsbüros ein gemeinsames Konzept für die Neugestaltung des Quartiers abgeben.

WIE

Bei der Neuausrichtung des Christ-König Quartiers steht ein bedarfsgerechter und sozialer Entwurf im Mittelpunkt. Das Projekt soll den Lebensraum stärken und durch Synergieeffekte ein Ausdruck für verantwortungsbewussten Umgang mit Ressourcen darstellen. Integriert in das „neue“ Quartier bleibt die Christ-König Gemeinde aktiv und sichtbar.



WANN

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann würden wir uns freuen, Ihre Rückmeldung inklusiver Angabe über die Team Zusammenstellung bis zum (Datum) entgegennehmen zu dürfen. Von allen Einreichungen werden am Ende zwei Siegerteams zu den finalen Vergabegesprächen mit dem Grundstückseigentümer und der Kommune eingeladen.