



**St. Lamberti**  
Gladbeck

# Vermarktungspapier zum Kirchenareal St. Marien Gladbeck-Brauck

15.07.2022

## 1. Allgemeine Informationen

**Auftraggeber:**  
**Propsteipfarrei St. Lamberti Gladbeck**

**Ansprechpartner:**  
Propsteipfarrei SANKT LAMBERTI  
Norbert Dahlmann  
Projektmanager  
Humboldtstr. 21, 45964 Gladbeck  
[www.sankt-lamberti.de](http://www.sankt-lamberti.de)  
T 02043 - 987 80 08  
M 0177 - 676 42 65  
E [norbert.dahlmann@bistum-essen.de](mailto:norbert.dahlmann@bistum-essen.de)

### 1.1 Einleitung

Die Propsteipfarrei St. Lamberti in Gladbeck plant, als Ergebnis des Pfarreientwicklungsprozesses, am Standort St. Marien in Gladbeck-Brauck, Horster Str. 339 - 349, Veränderungen beim Raumangebot für die pastorale und soziale Nutzung vorzunehmen.

Das Eigentum am ca. 12.800 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit dem sich darauf befindlichen Kirchengebäude, dem Pfarrhaus, dem Gemeindeheim, den zwei Mietshäusern, dem Schwesternhaus, dem Mädchenheim und der Kindertageseinrichtung (Familienzentrum) steht zur Veräußerung.

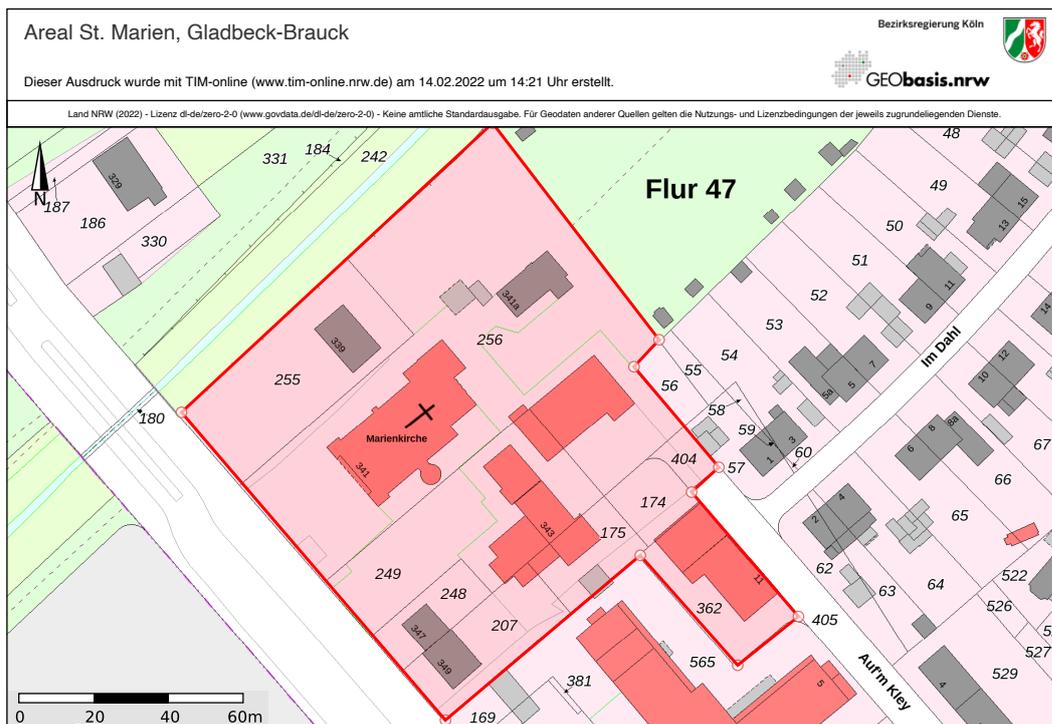
Die Propsteipfarrei St. Lamberti möchte über ein transparentes Interessenbekundungsverfahren mit interessierten Investoren über eine konzeptionelle Standortentwicklung und eine mögliche Veräußerung sprechen.



## 1.2 Übersicht des Areals St. Marien



,1. Gemeindeganzes, 2. Mädchenheim, 3. Mietshaus, 4. Mietshaus, 5. Kinderharten, 6. Kirche, 7. Pfarrhaus, 8. Schwesternhaus





### **1.3 Pfarreientwicklungsprozess im Bistum Essen**

Alle Pfarreien im Bistum Essen sind durch den Bischof aufgefordert, in einem Pfarreientwicklungsprozess ihr Pastoralkonzept und das damit einhergehende Immobilien- und Ökonomiekonzept zukunftsfähig neu zu ordnen. Bis 2030 müssen alle Pfarreien ein tragfähiges Standortkonzept unter Berücksichtigung pastoraler Faktoren, kirchlicher Zahlenentwicklung, demografischer Analysen und langfristiger Haushaltsplanung erarbeitet haben.

Die Pfarrei St. Lamberti hat ihr Pfarreikonzept bereits aufgestellt und Entscheidungen für die einzelnen Gemeinden getroffen. Ein Teil dieses Konzeptes ist es, die Kirche St. Marien nicht mehr nur gottesdienstlich zu nutzen, sondern im Rahmen der gesamten Arealentwicklung in Zusammenarbeit mit den benachbarten kirchlichen und caritativen Einrichtungen einen stadtteilorientierten Sozialstandort zu entwickeln.

### **1.4 Zusammenfassung der Beschlüsse des Pfarrgemeinderates und des Kirchenvorstandes zur Realisierung des Projektes Zukunftskirche Gladbeck am Standort St. Marien Brauck**

Die Arbeitsgruppe St. Marien hat in den letzten Jahren intensiv an der Entwicklung eines sozialpastoralen Konzeptes gearbeitet. Sozial-caritative Schwerpunkte, orientiert an den Lebenswirklichkeiten der Menschen im Stadtbezirk und eine moderne zukunftsweisende pastorale Entwicklung sollen zukünftig am Standort St. Marien umgesetzt werden. Eine intensive Zusammenarbeit mit den bereits vor Ort ansässigen Organisationen (z.B. Caritas, Internationales Mädchenzentrum, KiTa Familienzentrum, Amigonianer, etc.) ist weiterhin gewünscht und soll ausgebaut werden.

Die St. Marienkirche ist und bleibt das zentrale Gebäude am Standort. Sie soll unseren Anforderungen entsprechend umgebaut werden und langfristig als zentrales Gebäude den Mittelpunkt des Areals bilden. Ein Teil der Kirche wird auch zukünftig für sakrale Zwecke nutzbar sein. Der Sakralraum wird kleiner und moderner als der derzeitige Kirchraum sein, gut geeignet für zukunftsweisende pastorale Arbeit und Katechese.

Das gesamte Areal incl. der St. Marienkirche soll in die Verantwortung eines professionellen Quartiersentwicklers gegeben werden. Unsere Anforderungen und die Belange der zukünftigen Nutzer werden im Laufe der Umsetzung stets eng mit dem Projektentwickler abgestimmt. Die caritativen Schwerpunkte der Standortentwicklung werden sich in der Gebäudestruktur widerspiegeln. So könnten in Zukunft am Standort Senioreneinrichtungen, Demenzwohngruppen oder Wohnraum für bedürftige Familien entstehen. Auch bedarfsgerechter Raum für Jugend- und Gemeindegarbeit vor Ort ist als langfristig zu erhaltendes A-Gebäude fest eingeplant.



Hauptamtliche Kräfte werden im sozialen und pastoralen Bereich in Zusammenarbeit mit ehrenamtlich engagierten Menschen am Standort an der Realisierung der Projektideen arbeiten. Die bereits erfolgreich im sozialen Bereich tätigen Ordensbrüder der Amigonianer werden einen wesentlichen Beitrag für eine erfolgreiche Umsetzung der sozialen und pastoralen Ziele leisten.

Eine Pfarreiarbeitsgruppe bestehend aus Mitgliedern des Pfarrgemeinderates, des Kirchenvorstandes, des Pastoralteams und der Moderatoren vor Ort gestaltet und steuert die Umsetzungsphase stetig.

**Der zukünftige Projektentwickler wird aktiv in die Entwicklungsarbeit der Pfarreiarbeitsgruppe eingebunden. Es wird eine konstruktive Zusammenarbeit erwartet.**

## **2 Aufgabenstellung**

### **2.1 Veräußerung des Gesamtareals**

Der Standort St. Marien, Gladbeck-Brauck soll dem Entschluss der Pfarreigremien (Pfarrgemeinderat und Kirchenvorstand) folgend, nach Abwägung pastoraler Perspektiven und wirtschaftlicher Faktoren, in eine neue Nutzung überführt werden.

Das Grundstück soll an einen Investor veräußert werden, der die überzeugendste Entwicklungsidee im Rahmen der vorgegebenen Prämissen und des angestrebten Nutzungsszenarios offeriert. Dabei können sowohl Entwicklungsszenarien vorgeschlagen werden, die den bisherigen Gebäudebestand ganz oder teilweise erhalten, als auch eine komplette Überplanung des Areals vorsehen. Es ist gesetzt, dass das Kirchgebäude (teil)profaniert wird und als Stadtbildprägendes Gebäude grundsätzlich erhalten bleibt. Dies muss in den Planungen berücksichtigt werden.

Für die einzelnen Gebäude besteht kein Denkmalschutz.

## 2.2 Prämissen

Die zukünftige Entwicklung wird unter folgende Prämissen gestellt:

- **Zukünftiger pastoraler Raumbedarf**

Das Kirchengebäude ist ein besonderer Ort für die Menschen im Stadtteil. Das Konzept der zukünftigen Nutzung sollte daher die städtebauliche Relevanz des Gebäudes berücksichtigen.

Für den planerischen Umgang mit der Kirche sind zunächst alle Szenarien denkbar. Da sie nicht denkmalgeschützt ist, wären ein Abriss und die Überplanung des Areals potenziell möglich. Auch eine vollständige oder teilweise Umnutzung des Kirchengebäudes ist optional. Aus Sicht der Kirchengemeinde und der Stadt ist der Erhalt der Kirchtürme und die stadtbildprägende Frontansicht erstrebenswert und in die zukünftige Nutzung zu integrieren.



Die (Teil-) Umnutzung des Kirchengebäudes ist zu entwickeln. Die konkrete Ausgestaltung der Kirche wurde bisher nicht definiert. Als Wunsch gilt lediglich die zukünftige Teilnutzung der Kirche als Sakralraum für moderne pastorale Angebote mit einem Fassungsvermögen von ca. 50 – max. 150 Personen.

- **Neubau KiTa**

Das Gebäude der KiTa (5-zügig) befindet sich derzeit in einem nicht zeitgemäßen Zustand. Die heutigen Anforderungen, die an Kindertagesstätten gestellt werden, können kaum noch erfüllt werden. Perspektivisch ist ein Neubau erforderlich.



- **Räumlichkeiten für den Gemeindebedarf**

Für die Bedarfe der Gemeinde am Standort St. Marien werden zukünftig Räumlichkeiten im Umfang von ca. 200 m<sup>2</sup> benötigt. (z.B. großer Versammlungsraum, evtl. teilbar, Kleingruppenräume, Küche, WC, etc.) An einer geeigneten Stelle, ggf. auch als Teilnutzung eines noch zu errichtenden größeren Gebäudes, sollen diese Gemeinderäume entstehen.

Auch die Möglichkeit der Nutzung von Außenflächen für Gemeindeaktivitäten ist wünschenswert.

- **Wohnungen für zwei Ordensgemeinschaften**

Die Ausstattung der Wohnungen muss funktionell, sein (evtl. Mikroapartments) und ggfs. eine Umnutzung zu einem späteren Zeitpunkt (wenn die pastoralen Bedarfe kleiner werden) erlauben. Derzeit befinden sich auf dem Gelände ein männlicher Orden (Amigonianer) mit 4 Patern und ein weiblicher Orden mit 5 indischen Schwestern.

- **Soziale Gesamtausrichtung**

Ziel der Gesamtarealentwicklung ist eine soziale Struktur für zukünftiges Wohnen und Leben im Quartier zu Entwickeln. Die folgenden Beispiele könnten (neben KiTa-Neubau) Teil des Konzeptes sein:

- Betreutes Wohnen, Barrierefreies Wohnen
- Wohnraum für Ordensbrüder u. -schwestern
- Demenz-WG
- Mehrgenerationen Wohnen
- Arzt- Physiopraxen
- Seniorenbüro (bereits am Standort)
- Internationales Mädchenzentrum (bereits am Standort)
- Gemeinschaftsräume für Jugend- und Gemeindearbeit

## **2.3 Erste Nutzungsideen**

Eine erste städtebauliche Studie wurde im Auftrag der Pfarrei in 2021 durch das Architekturbüro PinkArchitektur aus Düsseldorf erstellt. Die Studie ist als Anlage dem Exposee beigefügt. Für die Überplanung des Areals dienen die Ergebnisse der Studie lediglich als Information, nicht als Vorgabe.

Die Ergebnisse der Studie sind mit dem Baudezernat der Stadt Gladbeck vorbesprochen. Konkrete Aussagen zur Genehmigungsfähigkeit wurden nicht getroffen.



### **3 Kirchenklausel**

Bei der Nutzung der ehemaligen Kirche und des umliegenden Areals ist auf den Charakter des ehemals heiligen, für den Gottesdienst bestimmten Ortes Rücksicht zu nehmen. Der Käufer sowie etwaige nachfolgende Eigentümer sind verpflichtet, jegliche Nutzung oder Nutzungsform auf dem verkauften Grundbesitz, insbesondere in den Gebäuden oder im Zusammenhang mit diesen zu unterlassen, die nicht mit seiner bisherigen Funktion und Würde als katholische Kirche zu vereinbaren sind. In diesem Rahmen ist eine Nutzung zu zwar profanen, aber nicht zu unwürdigen Zwecken möglich.

Grundstücke und Gebäude dürfen nicht zu Handlungen und Zwecken verwendet werden, die gegen die Katholische Kirche, ihre Glaubensbetätigung und ihr Wirken in der Gesellschaft gerichtet oder bestimmt oder geeignet sind, das Ansehen der Katholischen Kirche sowie ihre Glaubens- und Sittenlehre zu bekämpfen oder öffentlich herabzusetzen.

Nicht erlaubte Nutzungen sind insbesondere

- - der Betrieb von Spielhallen, Bordellen, Einrichtungen des Rotlichtmilieus und vergleichbarer Einrichtungen,
- - die Nutzung in jeglicher Art und Form, die mit der Darstellung von Gewalt, Pornografie, kirchenfeindlichen oder den christlichen Glauben verunglimpfende Darstellungen oder Handlungen in Bild, Schrift und anderen Darstellungsformen verbunden sind,
- - die Überlassung von Grundstück und Gebäuden an nicht christliche Religions- und Weltanschauungsgemeinschaften

Bestehen Zweifel zwischen den Parteien, ob eine konkrete Nutzung gegen diese Klausel verstößt, entscheidet für die Parteien hierüber abschließend der Bischof von Essen. Der Umgang mit dem Bestand ist zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht festgelegt, dementsprechend würde die Kirchenklausel ggfs. angepasst werden.

Der Käufer verpflichtet sich, diese Klausel bei einer Veräußerung eines Teils oder des gesamten Grundbesitzes auf den Erwerber zu übertragen und diesen zur Übertragung auf weitere zukünftige Erwerber und Rechtsnachfolger zu verpflichten. Gleiches gilt auch bei einer schuldrechtlichen und/oder dinglichen Nutzungsüberlassung eines Teils oder des gesamten vorgenannten Grundbesitzes.



**St. Lamberti**  
Gladbeck

#### **4 Abstimmung und Besichtigung der Objekte**

Bei dem grundsätzlichen Interesse der Entwicklung eines Nutzungskonzeptes für den Standort St. Marien Gladbeck würden wir gerne frühzeitig Interessens- und Abstimmungsgespräche führen.

Eine Besichtigung des Areals und der Gebäude ist nach Absprache jederzeit möglich.

Propsteipfarrei SANKT LAMBERTI  
Norbert Dahlmann  
Projektmanager  
Humboldtstr. 21, 45964 Gladbeck  
[www.sankt-lamberti.de](http://www.sankt-lamberti.de)  
T 02043 - 987 80 08  
M 0177 - 676 42 65  
E [norbert.dahlmann@bistum-essen.de](mailto:norbert.dahlmann@bistum-essen.de)