Katholische
Kirchengemeinde St. Josef
Essen Ruhrhalbinsel

Grundstücksentwicklung

St. Mariä Heimsuchung, Essen-Überruhr

Grundstücksentwicklung
St. Mariä Heimsuchung, Essen-Überruhr

Die Katholische Kirchengemeinde St. Josef Essen Ruhrhalbinsel plant, als Ergebnis des Pfarreientwicklungsprozesses, den Standort Kirchengrundstück St. Mariä Heimsuchung in Essen-Überruhr-Hinsel, Hinseler Feld 68, aufzugeben. Das Eigentum am Gebäudekomplex mit Kirchenraum, Gemeindeheim sowie an zwei angebauten Wohngebäuden auf einem ca. 4.870 m^2 großen Grundstück soll veräußert oder auch in Erbpacht abgegeben werden.

Im Rahmen eines transparenten Ausschreibungsverfahrens sollen verschiedene Investoren angesprochen werden, um über eine Veräußerung zu verhandeln und gemäß der Zielsetzung eine soziale Folgenutzung zu gewährleisten.

Der Pfarreientwicklungsprozess im Bistum Essen

Durch Anpassungsmaßnahmen und Umstrukturierungen im Bistum Essen sind derzeit für eine Vielzahl von nicht mehr benötigten pastoral genutzten Immobilien der Kirchengemeinden neue Nutzungskonzepte zu entwickeln oder ggf. die betreffenden Liegenschaften zu vermarkten.

Hieraus resultieren Veränderungen für zahlreiche pastorale Handlungsorte in den Pfarreien. Bisher, teilweise über Jahrzehnte vertraute Orte, verändern sich grundlegend. Dies bedeutet enorme Herausforderungen für die Christinnen und Christen, die auf neuen Wegen ihren Glauben leben werden. Der demografische Wandel in unserer Region und die damit verbundenen pastoralen und wirtschaftlichen Herausforderungen machen eine Neuorientierung notwendig. Das in den letzten Jahren von vielen Christinnen und Christen gemeinsam beratene und erarbeitete „Zukunftsbild des Bistums Essen“ zeigt die Notwendigkeit, neue Wege zu gehen und kirchliches Leben neu zu gestalten.

Das pastorale Konzept St. Suitbert

Für die Gemeinde St. Suitbert, zu der das Grundstück und die Liegenschaften gehören, wurden pastorale Leitgedanken formuliert. Darin spielt das benachbarte Seniorenwohnheim „Marienheim“, das u. a. ein seelsorgerischer Stützpunkt in der Gemeinde ist, eine wichtige Rolle. Das Konzept sowie die Zielsetzungen des Pfarreientwicklungsprozess definieren zukünftig eine sozialen Nutzung des Grundstückes, die planerisch zu berücksichtigen ist. Zur Stabilisierung dieses seelsorgerischen Stützpunktes wurden in den ersten gemeinsamen Überlegungen für den Standort Demenzwohngemeinschaften, altersgerechtes Wohnen, Stadtteiltreff 60+ und eine Sozialstation als Nutzungsmöglichkeiten erörtert.

Verkäuferin

Katholische Kirchengemeinde St. Josef Essen Ruhrhalbinsel
Klapperstrasse 72, 45277 Essen

Verfahrensbetreuung

Bischöfliches Generalvikariat
Dezernat Kirchengemeinden, Abteilung Kirchengemeindliche Immobilien

Frau Ellen Mietz
Referentin für die Umnutzung kirchlicher Immobilien
Tel.: 0201 2204-542
E-Mail: ellen.mietz@bistum-essen.de

Zwölfling 16
45127 Essen

Exposé

1 Standortbeschreibung

1.1 Makrolage

Das Grundstück mit den Aufbauten liegt am südöstlichen Stadtrand von Essen im Stadtteil Überruhr-Hinsel. Die Distanz zur nordwestlich gelegenen Essener Innenstadt beträgt etwa 6 km, die Stadtteilmitte ist rd. 50 m entfernt.

Essen ist eine Großstadt im Zentrum des Ruhrgebiets und der Metropolregion Rhein-Ruhr. Sie ist die viertgrößte Stadt des Landes Nordrhein-Westfalen und eines der Oberzentren. Die kreisfreie Stadt Essen liegt im Regierungsbezirk Düsseldorf. Mit 591.018 Einwohnern (Stand: 21.12.2019) gehört Essen zu den zehn größten Städten Deutschlands.

Im Jahr 1958 wurde die Stadt Sitz des neu gegründeten Bistums Essen.

1.2 Mikrolage

Das Grundstück befindet sich in einer in Baualter und Nutzung gemischt bebauten Umgebung. In unmittelbarer Umgebung gibt es sowohl kleinere Ein- und Mehrfamilienhäuser als auch Geschäftsgebäude. Im erweiterten Umfeld befinden sich zudem öffentliche Gebäude (z. B. Altenheim, Schule).

Das Grundstück befindet sich im Kreuzungsbereich der Straße Hinseler Feld sowie der Uranusstraße. Während erstere als stärker befahrene Nebenstraße einzustufen ist, handelt es sich bei letzterer um eine mäßig befahrene Nebenstraße. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt von beiden Straßen aus. Zusätzlich endet eine Stichstraße, die vom Verkehrsweg Nockwinkel abzweigt, im südwestlichen Grundstücksbereich. Weiterhin findet sich im nordwestlichen Grundstücksbereich ein Fußweg. Die nächste Autobahnanschlussstelle der A44 (E-Überruhr) ist nach rund 3 km erreichbar. Im südlichen Bereich des Grundstückes befindet sich ein asphaltierter Parkplatz mit rd. 15 Außenstellplätzen. Weiterhin ist eine Garage vorhanden. Im Umfeld finden sich weitere Stellplätze im öffentlichen Straßenbereich lediglich in eingeschränktem Umfang.

Das Grundstück ist sehr gut an den ÖPNV angeschlossen. Die nächste Bushaltestelle (Springhoffsfeld) liegt in rd. 100 m Entfernung. Die nächste S-Bahnhaltestelle (Essen-Überruhr) ist ca. 400 m entfernt. Von dort ist der Essener Hauptbahnhof in einer Fahrzeit von 7 Minuten ohne Umstieg zu erreichen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Mit zwei Bankfilialen und Bäckereien sowie einem Supermarkt, Drogeriemarkt, Blumengeschäft, Discounter, Optiker, einer Buchhandlung und Eisdiele hat das Stadtteilzentrum von Überruhr-Hinsel viel zu bieten. Ein noch breiteres und tieferes Angebot ist in der etwa 2 km entfernten Stadtteilmitte von Essen-Steele oder in der rd. 6 km entfernten Essener Innenstadt vorzufinden.

2 Objekt und Rahmenbedingungen

2.1 Immobilie

2.1.1 Geschichte der Immobilie

2.1.2 Liegenschaft

Das Grundstück verfügt sowohl in Nord-Süd- als auch in Ost-West-Richtung über ein leichtes Gefälle. Die maximale Nord-Süd-Ausdehnung beträgt ca. 114 m, in Ost-West-Richtung werden etwa 47 m erreicht. Im Detail wird auf die als Anlage beigefügte Flurkarte verwiesen (siehe unten).

Ein Bodengutachten liegt nicht vor, ein tragfähiger Baugrund wird unterstellt. Die angrenzenden Straßen sind im Bereich des Grundstücks als öffentliche Straßen mit beidseitigen Gehwegen endgültig ausgebaut. Für das Grundstück findet sich im derzeit aktuellen und verbindlichen Bebauungsplan die Festsetzung "Gemeinbedarf (kath. Kirche)" mit maximal dreigeschossiger Bebauung. Die Nachbargrundstücke weisen Festsetzungen als allgemeines bzw. reines Wohngebiet und als Sondergebiete auf, so dass eine anderweitige Nutzung der jetzt als Kirche genutzten Flächen für vertretbar gehalten wird. Am Grundstück liegen alle zeitgemäßen Ver- und Entsorgungsleitungen.

2.1.3 Gebäude

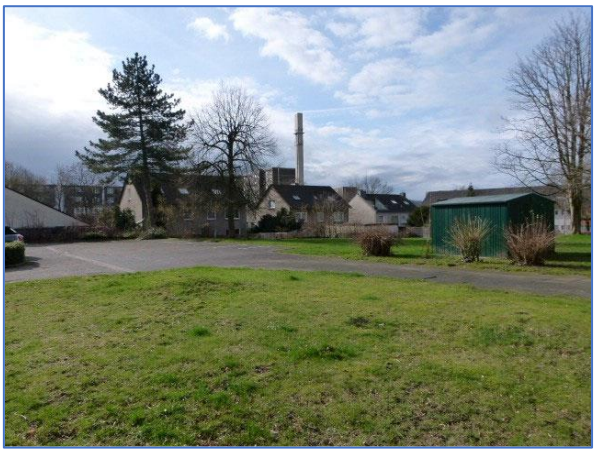
Größe der Mietfläche:	1.832 m² (davon rd. 710m² Kirche, 805 m² Gemeinde-/Jugendheim, Büro und ca. 317m² Wohnfläche)
Haustyp (Gebäudeart):	Gemischt genutzte Immobilie (Kirche, Mietshäuser, Gemeindeheim)
Baujahr:	1967
Denkmalschutz:	Es besteht kein Denkmalschutz

Die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude werden zu unterschiedlichen Zwecken genutzt wird. In dem freistehenden, ein- bis zweigeschossigen, teilunterkellerten Baukörper wurden neben einer Kirche noch Flächen für einen Gemeindesaal, Büro- und Wohnflächen realisiert. Die Gebäude wurden in massiver Bauweise errichtet. Sie verfügen über Flachdächer mit Bitumenbahndeckung und einer Klinker-Fassade. Das Kirchengebäude wurde ursprünglich 1967 errichtet. Im Zeitraum 1970 bis 1990 erfolgten diverse Anbauten. Zuletzt wurde um 1990 das Bauteil Gemeindeheimsaal realisiert. Das Objekt wurde laufend instandgehalten und in Teilbereichen modernisiert.

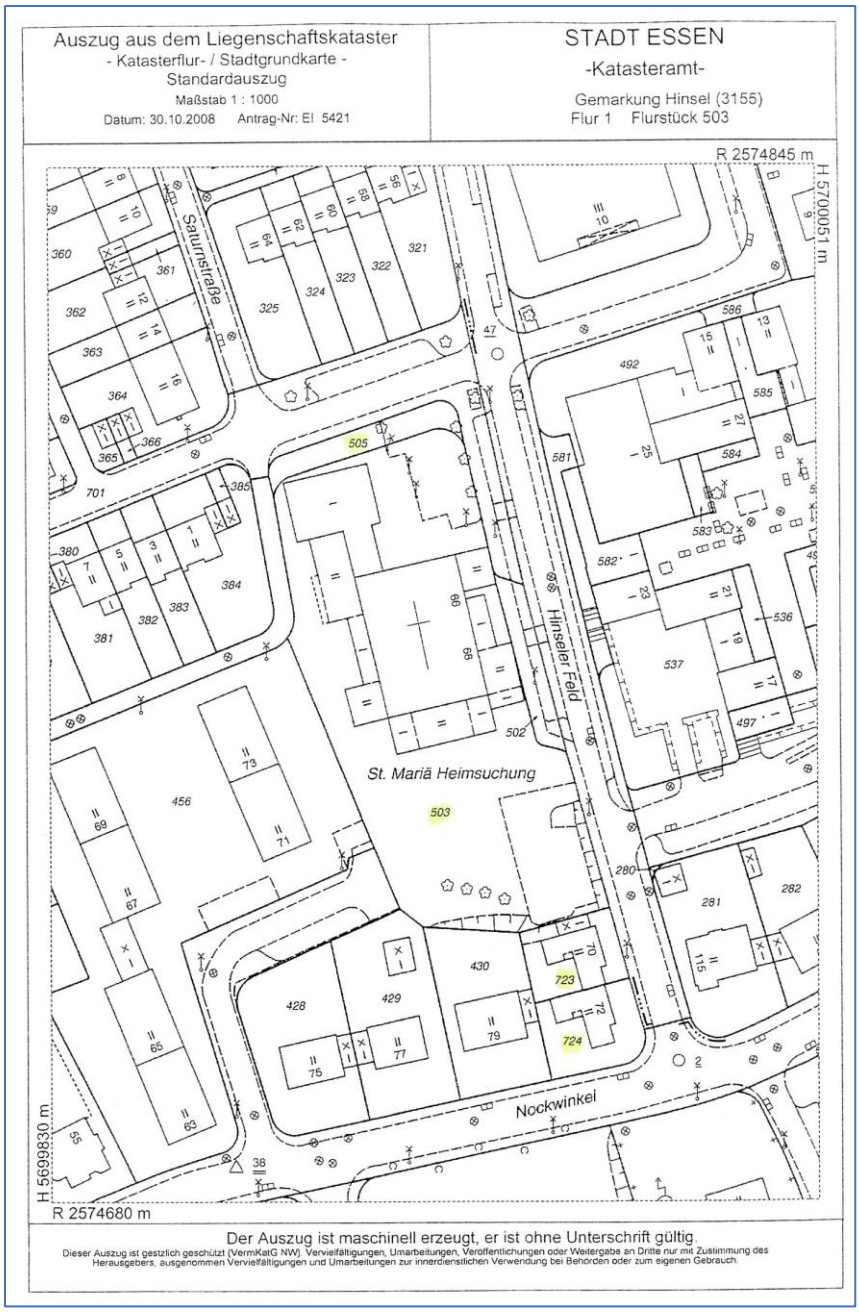
Die Kirchenfenster verfügen über Bleiverglasung, während die anderen Fenster aus Isolierverglasung und Kunststoffrahmen bestehen und teilweise manuelle/elektrische Rolladen haben. Geheizt wird über eine Gaszentralheizung. Die Elektroausstattung und Sanitäreinrichtungen ist teilweise noch baujahrestypisch. Eine grundlegende Sanierung und Modernisierung aller Bauteile wurden bisher nicht durchgeführt. Es liegt kein Energieausweis vor. Der Wärmeschutz entspricht, bis auf Fenster und Heizung, im Wesentlichen dem Standard der jeweiligen Baujahre.

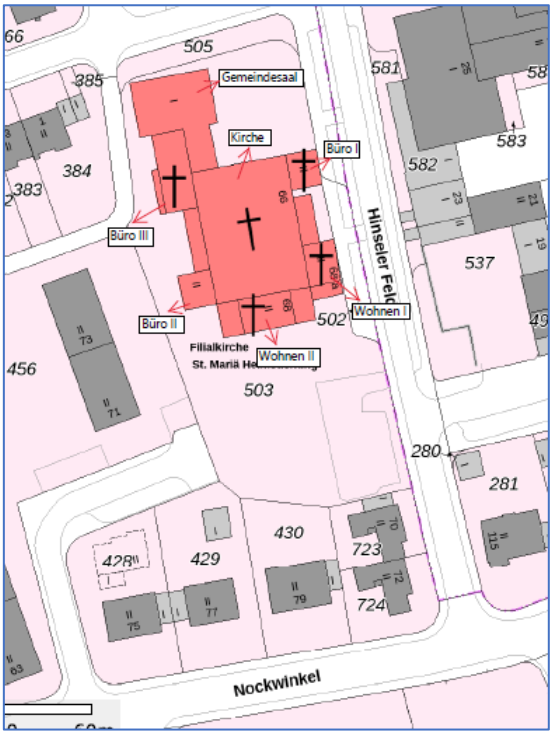
Nicht bebaute Freiflächen sind entsprechend ihrer Nutzung befestigt (z. B. Zuwegung, Fahr- und Rangierwege) bzw. gärtnerisch angelegt.

Katholische
Kirchengemeinde St. Josef
Essen Ruhrhalbinsel



Katholische
Kirchengemeinde St. Josef
Essen Ruhrhalbinsel





BOTTROP
BATENBROCK
KARNAP
SCHALKE
WANNE-BICKERN
BULMKE-HÜLLEN
EICKEL
FELDMARK
ÜCKENDORF
KATERNBERG
ALTENESSEN
DELLWIG
SCHONNEBECK
STOPPENBERG
FRINTROP
BEDINGRADE
ESSEN
SEVINGHAUSEN
EPPENDORF
SCHÖNEBECK
STEELE
FREISENBRUCH
ÜBERRUHR-HINSEL
HEIMATERDE
STADTWALD
ÜBERRUHR-HOLTHAUSEN
HOLTHAUSEN
WELPER
NIEDERWENIGERN
HATTINGEN
HOLTHAUSEN
NIEDERBONSFELD
HEIDHAUSEN
HOPSCHEIDERBERG
Langenberg
RÖBBECK
VELBERT
UNTERILP
HEILIGENHAUS
OBERSTADT
HEIDE

3. Angebotsaufforderung

3.1 Vertragsbestandteile und Verfahren

Ausdrücklich möchten wir an dieser Stelle die Anbieter darum bitten, nicht selbst bei der Stadt Essen bezüglich möglicher Nutzungsvarianten vorstellig zu werden. Wir bündeln die Anfragen gerne für Sie, stimmen uns zentral mit der Stadt Essen ab und teilen Ihnen die Antworten auf Ihre Fragen mit. Da in nächster Zeit mit verschiedenen Projekten des Bistums begonnen wird, möchten wir sicherstellen, dass die Stadt möglichst zentrale Ansprechpartner hat und der Beratungsaufwand optimiert wird.

Ein Abverkauf einzelner Immobilien ist ausgeschlossen. Sowohl der (partielle) Erhalt als auch der Rückbau des Kirchengebäudes sind denkbar. Die Veräußerung erfolgt provisionsfrei sowie im derzeitigen (Erschließungs-)Zustand.

3.2 Besichtigung der Objekte

Das Grundstück und die Gebäude können besichtigt werden. Es wird versucht, einen zentralen Besichtigungstermin abzustimmen, dies ist jedoch von den aktuellen Corona-Auflagen abhängig. Ansprechpartner sind:

Frau Ellen Mietz
Bischöfliches Generalvikariat, Dezernat Kirchengemeinden
Tel.: 0201 2204 542
E-Mail: ellen.mietz@bistum-essen.de

Herr Dr. Thomas Weiß
Lokale Projektgruppe St. Suitbert Essen-Überruhr, Projektleiter St. Mariä Heimsuchung
Tel.: 0177 7366694
E-Mail: tw.weiss@t-online.de

3.3 Einzureichende Unterlagen

Bei der Vergabeentscheidung steht die Qualität des eingereichten Konzepts im Vordergrund. Neben den qualitativen Kriterien findet auch der Preis eine Berücksichtigung sowie das Einhalten der Zeitschiene.

Den Angeboten sind neben den preislichen Angaben folgende Unterlagen beizufügen:

a) Allgemeine Angaben zum Bewerber

- Angaben zum Investor, Kontaktdaten
- Detaillierte Beschreibung des Unternehmens
- Benennung eines Ansprechpartners

b) Referenzen

Nachweis anhand von Referenzprojekten, dass der Interessent über entsprechende Erfahrungen und Sachkenntnisse bei der Projektentwicklung und der Realisierung baulicher Maßnahmen, ggf. im Rahmen der Umnutzung von Kirchengebäuden, verfügt.

c) Nutzungskonzept

- Lageplan M 1:500 mindestens mit der Darstellung der Erschließung, der Außenanlagen, der Geschossigkeit.
- Entwurfskonzeption im M 1:200; alle Grundrisse und Ansichten sowie alle zum Verständnis des Entwurfs notwendigen Schnitte M 1:200. Die Freiraumplanung mit Angaben zu den Oberflächen soll im Erdgeschossgrundriss angedeutet werden.
- Baubeschreibung
- Skizzierung/Benennung (auch numerische Größen) der für die Umsetzung des Konzepts notwendigen Flächenbedarfe.
- Stellplatzberechnung

d) Finanzierungsmodell

e) Zeitschiene

Die Unterlagen werden wesentliche Bestandteile des Kaufvertrages.

Die Angebote sind in Papierform mit rechtskräftiger Unterschrift bis zum 31.08.2022 um 12.00 Uhr in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift

„Angebot Kirchenareal St. Mariä Heimsuchung, Pfarrei St. Josef Essen Ruhrhalbinsel"

einzureichen: Bischöfliches Generalvikariat
Hauptabteilung Pastoral und Bildung
Dezernat Kirchengemeinden
Frau Ellen Mietz
Zwölfling 16
45127 Essen

3.4 Weiterer Verlauf des Verfahrens

Kaufinteressenten, die ein Angebot eingereicht haben, erhalten eine Eingangsbestätigung. Die eingereichten Konzepte werden auf Vollständigkeit geprüft.

Sollte die Pfarrei über die vorgelegten Unterlagen hinaus noch weiteren Informations- oder Klärungsbedarf haben, würden die drei Anbieter, deren Konzepte die Vorgaben am besten umsetzen, zu einem Präsentationstermin eingeladen.

Im Anschluss werden diese Ergebnisse den Entscheidungsgremien der Pfarrei St. Josef Essen Ruhrhalbinsel vorgestellt. Nach der Beratung in der Pfarrei (Pastoralteam und Pfarrgemeinderat) entscheidet dann der Kirchenvorstand, mit welchem Anbieter ein Vertragsabschluss erfolgen soll.

3.5 Haftungsausschluss

Eine Gewähr über die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Angaben kann nicht übernommen werden.