

## ZUKUNFTSKONZEPT QUARTIERZENTRUM AN DER LOTTBEK HOISBÜTTEL - AMMERSBEK



## ZUKUNFTSKONZEPT QUARTIERZENTRUM AN DER LOTTBEK

### 1. AUSGANGSLAGE KIRCHENGEMEINDE

Standort und Zukunft der Evangelisch-Lutherischen Kirchengemeinde Hoisbüttel und damit das vielfältige Gemeindeleben – auch für Nicht-Kirchenmitglieder – sind aktuell gefährdet: Kirche und Gemeindezentrum wurden im Zuge einer kirchenkreisweiten Einstufung als sogenannte „C“-Gebäude klassifiziert. Das bedeutet: Im Falle eines eventuellen größeren Reparaturbedarfs am Gebäude kann die Gemeinde nicht mehr mit Zuschüssen aus dem Baumittel-Fonds des Kirchenkreises rechnen. Ab sofort muss die Kirchengemeinde Hoisbüttel sämtliche Maßnahmen zum Unterhalt der Gebäude aus eigener Kraft finanzieren. Dies ist mit dem Kirchensteueranteil, der für die Gemeindeglieder zugewiesen wird, nicht machbar: Sinkende Gemeindegliederzahlen sowie Ummeldungen nach Hamburg wirken sich spürbar aus. Der nächste größere Gebäudeschaden hieße dann: Ammersbek könnte seine Kirche verlieren. Die heutigen Gemeindeglieder in Hoisbüttel müssten sich dann in allen kirchlichen Angelegenheiten nach Bergstedt oder Volksdorf orientieren, den Partnergemeinden in der gemeinsamen Region.

Das reiche Gemeindeleben in Ammersbek-Hoisbüttel und die fußläufige Erreichbarkeit der Gottesdienste – von Kunst-Musik-Literatur-Gottesdiensten bis zu plattdeutschen Gottesdiensten – wie auch Seelsorge und Bildungs- und Freizeitangebote sollen erhalten bleiben. Zum Wirkungsfeld der Kirchengemeinde gehört der Mensch als Ganzes in seinen verschiedenen Altersstufen. Das zeigt sich in den Amtshandlungen von Pastor Ralf Weisswange (Taufen, Konfirmationen, Trauungen, Goldene Hochzeiten und Beerdigungen). Die Arbeit der Kirchengemeinde ist in vielen Bereichen zu spüren – beispielsweise in den Angeboten im Evangelischen Kindergarten „Sonne und Mond“, im Konfirmandenunterricht, im Seniorenkreis, im Besuchsdienst, in der Trauerbegleitung, in der Flüchtlingsunterstützung und bei kulturellen Veranstaltungen.

Die Kirchengemeinde Hoisbüttel stellt sich der derzeitigen Herausforderung und setzt sich für Standort und Zukunft der Kirchengemeinde in Ammersbek / Hoisbüttel ein. Der Kirchengemeinderat der Kirchengemeinde Hoisbüttel ist bereit, sich Veränderungsprozessen zu stellen.

### 2. AUSGANGSLAGE KOMMUNE / QUARTIER

In ersten Gesprächen, an denen u.a. die Kommune Ammersbek mit Bürgermeister Horst Ansén, Pröpstin Isa Lübbers und Vertreter und Vertreterinnen des Kirchengemeinderates teilnahmen, wurden Pläne für eine Zukunft des kirchlichen Standorts Hoisbüttel erörtert. Konkret wurde über die Errichtung eines kommunalen Quartierszentrums auf dem Kirchengrund gesprochen, in dem die Kirchengemeinde Räume erhalten könnte. Damit würde in dem neuen Gebäude ein alternativer, fester Platz für kirchliche Angebote entstehen. Alle Fraktionsvorsitzenden der politischen Parteien unterstützen dieses Vorhaben und sprachen sich für einen Erhalt der „Kirche im Dorf“ aus.

Unabhängig von der C-Kategorisierung hatte vorher bereits im Hinblick auf die gesamte Wohnbevölkerung im Ortsteil Lottbek ein zweijähriger Prozess der Quartiersentwicklung (Nachbarschaftsforen) stattgefunden. An allen Veranstaltungen dazu hat auch der Bürgermeister von Ammersbek, Hr. Horst Ansén, teilgenommen.

### 3. KONZEPT FÜR DIE ZUKUNFT DER EV.-LUTH. KIRCHENGEMEINDE HOISBÜTTEL UND FÜR DIE KIRCHE DER ZUKUNFT IM LÄNDLICHEN BE- REICH IN SCHLESWIG-HOLSTEIN

Dieses Konzept, das vom Kirchengemeinderat einstimmig beschlossen wurde, ist auch mit Blick auf den oben dargestellten Prozess der Quartiersentwicklung gestaltet worden. Grundidee ist, dass auf dem Grundstück der Kirchengemeinde von einem Investor eine Wohnbebauung durchgeführt wird und durch den Grundstückserwerb (durch Erbpacht) vom Investor ein neues Quartierszentrum gebaut werden kann, das von der Kirchengemeinde und anderen Akteuren multifunktional genutzt werden kann.

Die Kirchengemeinde ist dann zwar ohne ein „eigenes“ Gebäude – aber mit der Zusicherung, für mindestens 20 Jahre kirchliches Leben in diesem Gebäude zu gestalten.

Die Kirchengemeinde ist Mieterin des neu gebauten Quartierszentrums. Das bisherige Gemeindezentrum wird komplett abgerissen und ein neues Quartierszentrum gebaut. (Die Kirchengemeinde behält das Grundstück als Eigentum.) Die Kirchengemeinde wird z.B. befreit von der Pflicht, Rücklagen zu bilden gemäß dem Feuerkassenneubauwert.

Dabei ist eine Wohnbebauung auch für Seniorinnen und Senioren zukunftsweisend.

Z.T. soll Wohnraum für Senioren und Seniorinnen mit wenig Einkommen geschaffen werden. Angestrebt wird das Konzept eines Betreuten Wohnens (z.B. durch die Martha Stiftung). Bei den Nachbarschaftsforen der Quartiersentwicklung wurde hiernach immer wieder gefragt. Die Zusammenarbeit mit einem Sozial-Diakonischen Partner erscheint uns als unerlässlich.

Vielleicht kann das Quartierszentrum sogar ein Stützpunkt für einen ambulanten Pflegedienst werden, am liebsten mit diakonischer / kirchlicher Trägerschaft; es ist im Gespräch, dass die Marthastiftung hierzu eine Machbarkeitsstudie entwickeln wird.

Die qualifizierte Beratung und Begleitung der Seniorinnen und Senioren (z.B. durch die Martha Stiftung) und die Gemeinschaft / Begegnung findet in den unmittelbar benachbarten Räumen des Quartierszentrums statt. Gerade die Möglichkeit für das Betreute Wohnen passt gut zum Gemeindeprofil der Kirchengemeinde Hoisbüttel.

Die Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnanlage und die Besucherinnen und Besucher des Quartierszentrums können fußläufig in einem Umkreis von 500 Meter u.a. zu Lebensmittelläden, zur Sparkasse mit Geldautomaten, zum Hörgerätekustiker, zu Ärzten, zur Apotheke, zur Krankengymnastik, zum Optiker, zur Reinigung, zu einem Café, zum Bus (Poppenbüttel, Bargtheide, Ahrensburg) und zu der Haltestelle der U 1 in das HVV Netz gelangen.

Und umgekehrt haben die Menschen in dem bevölkerungsreichsten Ortsteil von Ammersbek die Möglichkeit, innerhalb weniger Minuten das Quartierszentrum aufzusuchen. Dies kommt besonders Menschen mit geringem Radius (ältere Einwohnerinnen und Einwohner, Menschen mit Handikap / mit Assistenzbedarf, Familien mit kleinen Kindern) zugute.

Wenn das Konzept umgesetzt wird, wäre es ein innovatives Pilotprojekt, denn ähnliche Ideen sind auf dem schleswig-holsteinischen Gebiet des Kirchenkreises Hamburg Ost bisher nicht bekannt.

### 4. ENTSCHEIDUNG FÜR EINEN INVESTOR

Es gab zwei Investoren, die entsprechende Konzepte vorgelegt haben. Der Kirchengemeinderat hat sich intensiv mit beiden Konzepten auseinandergesetzt und sich im Ergebnis einstimmig für den Investor PGH entschieden. PGH sind ein familiengeführtes Unternehmen und werden das Objekt im Bestand halten. Das Konzept von PGH sieht neben dem Neubau des Quartierszentrums zusätzlich einen Wohnungsbestand mit einer Geschossfläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup> und Tiefgarage vor. Die Wohnungen werden barrierefrei errichtet und verfügen über Fahrstühle. Die Grundrisse werden unterschiedlich gestaltet, um die Wohnbedürfnisse von Senioren, Familien, Single- und Zweipersonenhaushalten decken zu können.

Ausschlaggebend für die Entscheidung waren vor allem folgende Gründe:

- PGH akzeptiert die aus kirchenrechtlicher Sicht bevorzugte Form der Erbbaupacht
- Der Erbbauzins deckt mindestens die Mietkosten. Die Kirchensteuereinnahmen können ganz und gar für Personalkosten und für die Aufgaben und Aktivitäten des sogenannten Kerngeschäftes verwendet werden: Geld wird in Menschen statt in Steine investiert.
- Die Finanzierung der Errichtung des Quartierszentrums erfolgt ausschließlich durch die vorgesehene Wohnbebauung. Die zwingende Einbeziehung weiterer Partner (z.B. Kommune, Sozial-Diakonische Partner) ist hierfür nicht erforderlich.
- Das Konzept von PGH passt hervorragend zu dem obigen Zukunftskonzept der Kirchengemeinde.

Nach Präsentation beider Investoren haben sich auch die Verantwortlichen im Kirchenkreis Hamburg Ost - ohne Kenntnis des Votums der Kirchengemeinde - eindeutig für PGH ausgesprochen. Die Pröpstin Isa Lübbers begrüßt das Konzept ebenfalls.

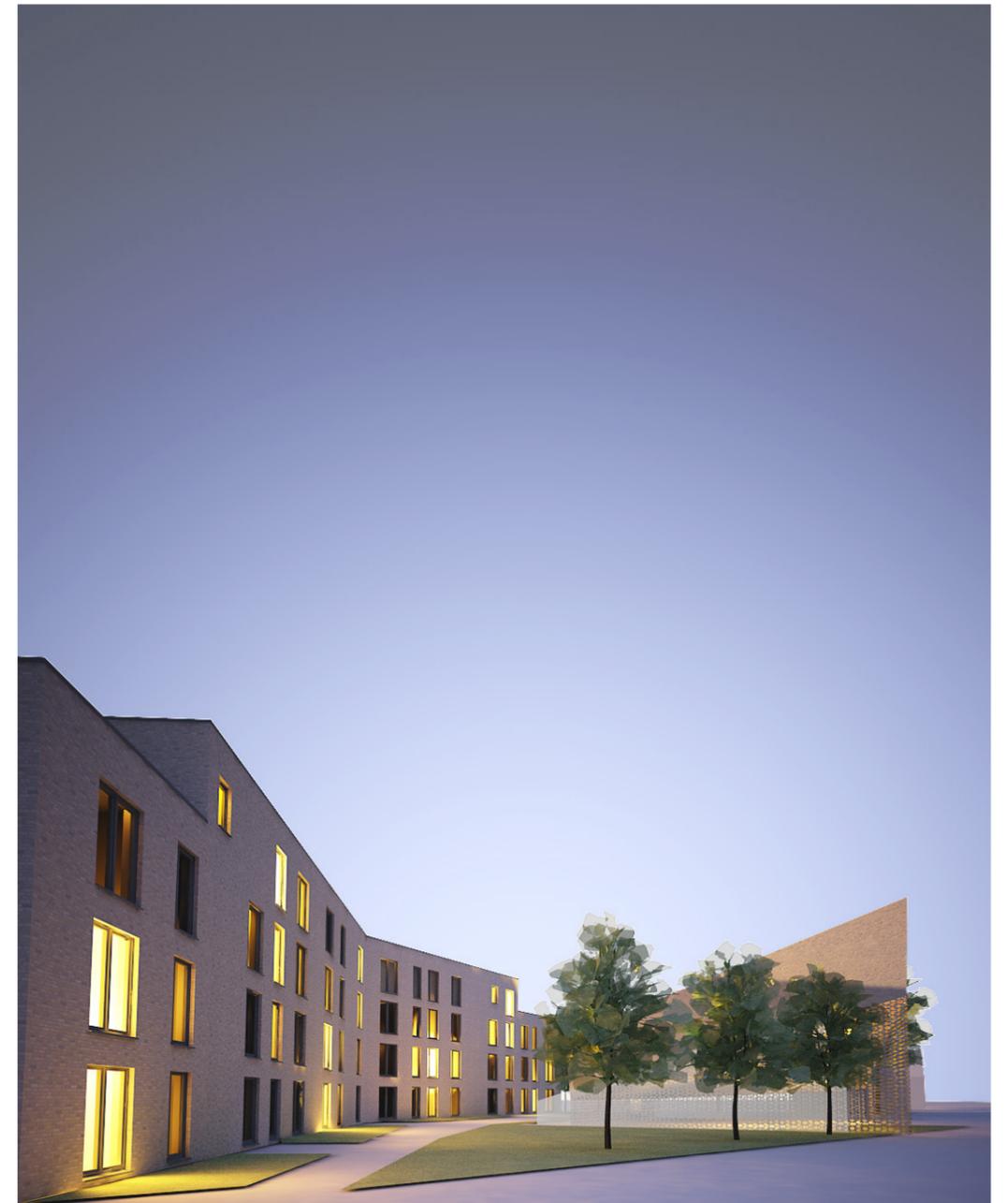
## LEGENDE

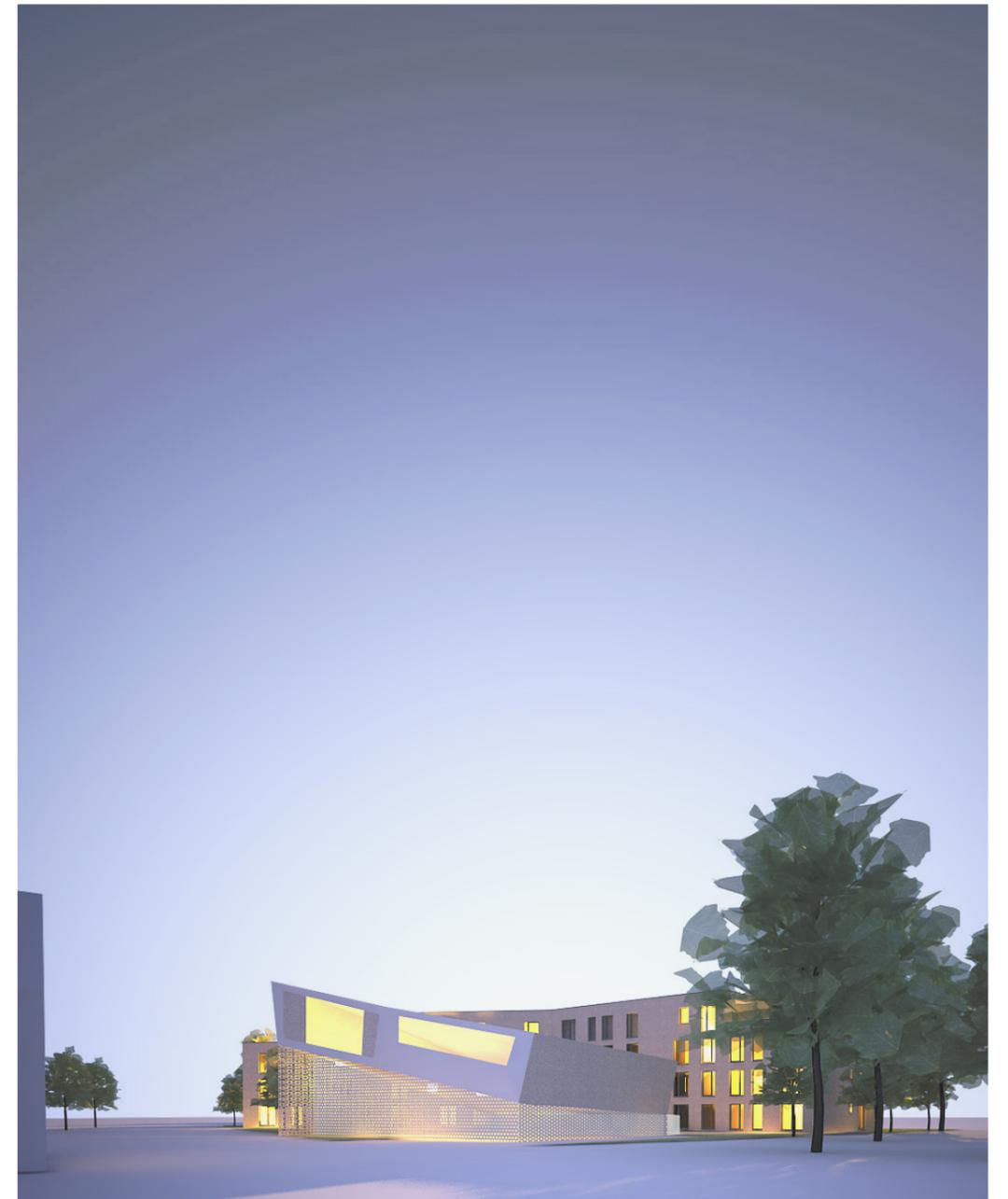
- - - BAUGRENZE
- - - FEUERWEHRFLÄCHEN
- - - ABSTANDSFLÄCHEN EINGEHALTEN
- - - KUBATUR TIEFGARAGE
- BEFESTIGTE WEGEFLÄCHEN
- RASENFLÄCHEN TEILWEISE SCHOTTERRASEN
- SPIELFLÄCHE
- MIETERGÄRTEN
- PERGOLA TG EINFAHRT
- HECKENPFLANZUNG
- ○ ○ STRAUCHPFLANZUNG
- BÄUME NEUPFLANZUNG

## KENNZAHLEN

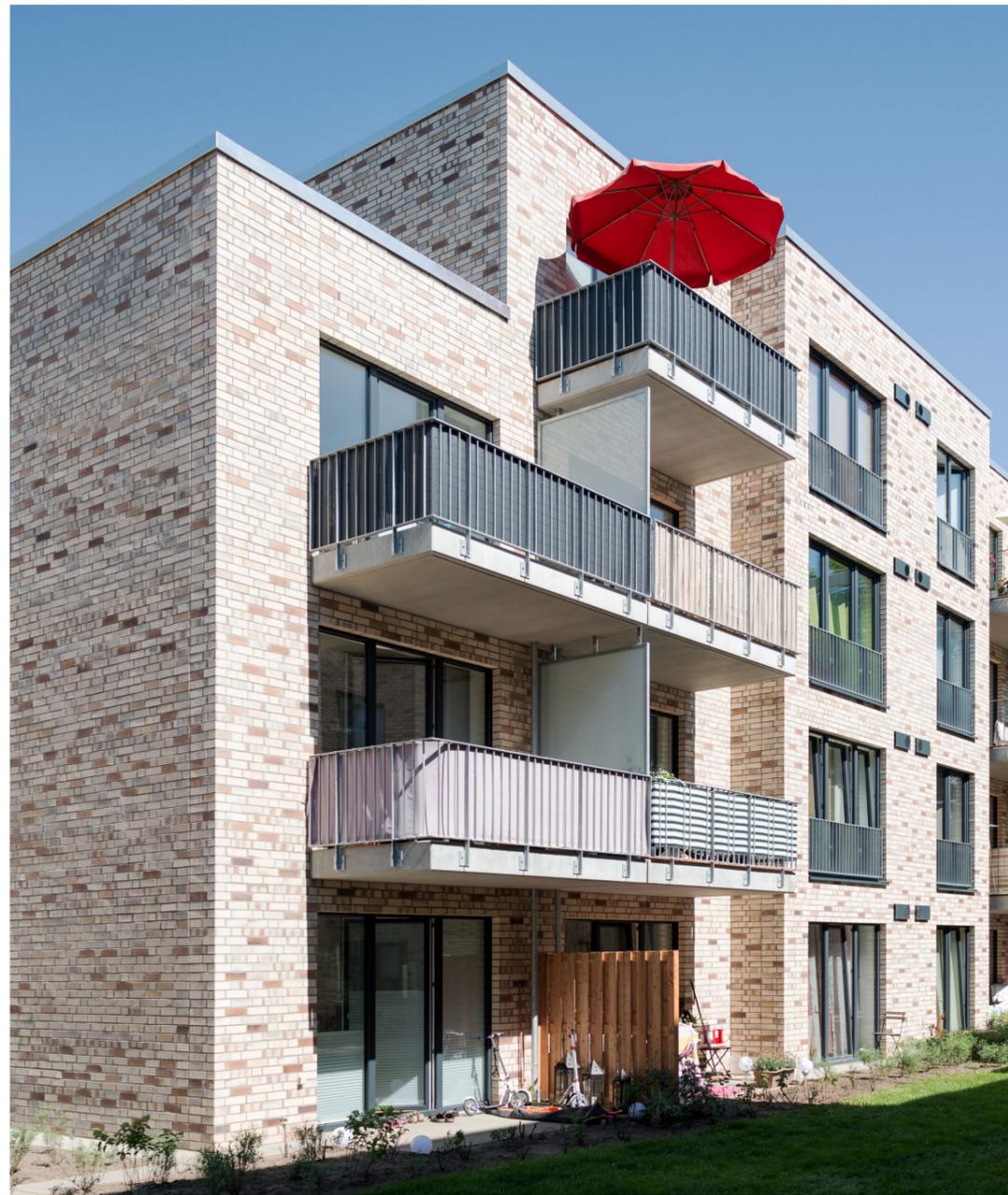
GRUNDSTÜCKSGRÖSSE	_____	3.000M <sup>2</sup>
GEBÄUDEGRUNDFLÄCHE	_____	1.174M <sup>2</sup>
WOHNEN 918M <sup>2</sup> - GEMEINDE 256M <sup>2</sup>		
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE	_____	3.266M <sup>2</sup>
WOHNEN 2.754M <sup>2</sup> - GEMEINDE 512M <sup>2</sup>		
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE86	_____	3.817M <sup>2</sup>
WOHNEN 3.266M <sup>2</sup> - GEMEINDE 512M <sup>2</sup>		
WEGE- & TERRASSENFLÄCHEN	_____	452M <sup>2</sup>
WOHNFLÄCHE		
BGF86 x 0,75 = CA. 2.450 M <sup>2</sup>	_____	CA. 35 WE
STELLPLÄTZE	33ST. _____	0,9 SCHLÜSSEL
GRZ I (HOCHBAU)	_____	0,39
GRZ II (VERSIEGELUNG & HOCHBAU)	_____	0,54
GRZ III (GRZ II + UNTERBAU)	_____	0,72
GFZ	_____	1,08
GFZ86	_____	1,27











KONTAKTDATEN



EV.-LUTH. KIRCHENGEMEINDE HOISBÜTTEL  
AN DER LOTTBEK 22-26  
22949 AMMERSBEK  
TELEFON: 040 / 605 0758  
TELEFAX: 040 / 6055 0707  
E-MAIL: [BUERO@KIRCHEHOISBUETTEL.DE](mailto:BUERO@KIRCHEHOISBUETTEL.DE)



PGH PLANUNGSGESELLSCHAFT HOLZBAU MBH  
CAFFAMACHERREIHE 7  
20355 HAMBURG  
TELEFON: 040 / 609 005 10  
TELEFAX: 040 / 609 005 70  
E-MAIL: [BUERO@AGH-PGH.DE](mailto:BUERO@AGH-PGH.DE)