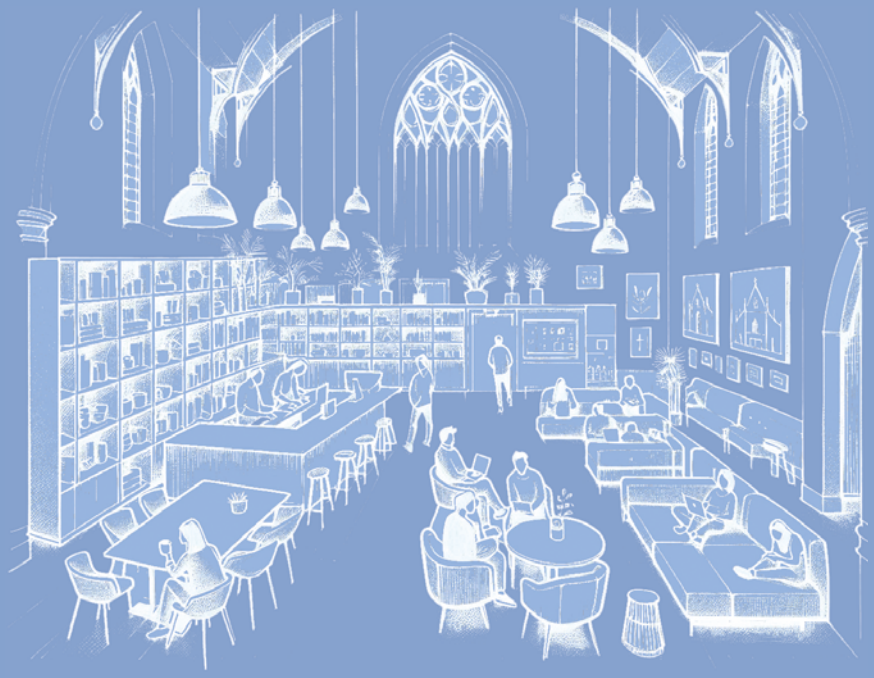
SAKRALRAUMTRANSFORMATIONEN 3

Sven Bienert / Johann Weiß / Marius S. Dürr (Hg.)

IMMOBILIE KIRCHE

Umnutzungsstrategien im Zusammenspiel von Architektur, Baukultur, Quartier und Ökonomie



Aschendorff Verlag

TRANSARA

Immobilie Kirche

SAKRALRAUMTRANSFORMATIONEN

Herausgegeben von

Sven Bienert
Alexander Deeg
Albert Gerhards
Ulrich Königs
Stefanie Lieb
Kerstin Menzel
Jörg Seip

Veröffentlichung der DFG-Forschungsgruppe
„Sakralraumtransformation“ (FOR 2733)

Bd. 3

IMMOBILIE KIRCHE
Umnutzungsstrategien im Zusammenspiel von Architektur, Baukultur, Quartier und Ökonomie

herausgegeben von Sven Bienert, Johann Weiß und Marius S. Dürr

Aschendorff Verlag

Gefördert von der Deutschen Forschungsgemeinschaft
(Projektnummer 387623040).

Deutsche Forschungsgemeinschaft

Die Publikation nimmt Bezug auf die gleichnamige TRANSARA Jahrestagung
vom 30.09. bis 01.10.2022 in Regensburg und wurde dankenswerterweise unterstützt
durch den Open-Access-Publikationsfonds der Universität Regensburg.

MIX
Papier | Fördert gute Waldnutzung
FSC® C089473
FSC www.fsc.org

Coverabbildung: Co-Working-Kirche, Grafik von Nikolas Löhr (2024)

© 2025 Herausgeber, Autorinnen und Autoren

Print-Ausgabe erschienen im
Aschendorff Verlag GmbH & Co. KG
Soester Straße 13
D-48155 Münster

buchverlag@aschendorff-buchverlag.de
www.aschendorff-buchverlag.de

CC BY

Dieses Werk erscheint unter der Lizenz Creative Commons Namensnennung 4.0 (CC BY 4.0). Details dieser Lizenz sind unter creativecommons.org/licenses/by/4.0/ einsehbar.
Bedingungen der Creative-Commons-Lizenz zur Weiterverwendung gelten möglicherweise nicht für Inhalte (z. B. Grafiken, Abbildungen, Fotos, Auszüge usw.), die nicht originärer Bestandteil der OpenAccess-Publikation sind. Eine weitere Genehmigung durch Rechteinhaber kann erforderlich sein.

Printed in Germany
Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier

ISSN 2940-2549
ISBN 978-3-402-21266-0
ISBN 978-3-402-21267-7 (E-Book PDF)
DOI 10.17438/978-3-402-21268-4

Inhalt

Sven Bienert, Johann Weiß und Marius S. Dürr
Einleitung 11

Potenziale von Kirchen als Quartiersmittelpunkt

Sabine Georgi
Kirche als Quartiersmittelpunkt 17
DOI 10.17438/978-3-402-21271-4

Marius S. Dürr, Johann Weiß, Juri Wühr und Barbara Vogt
Kirche als Motor für wertorientierte Stadtentwicklung: Eine reflektierende Zusammenfassung des Vortrags von Barbara Vogt 25
DOI 10.17438/978-3-402-21272-1

Dennis Beyer
Schlummernde Potenziale für Umnutzungsansätze? 37
DOI 10.17438/978-3-402-21273-8

Walter Zahner
Überlegungen zur Zukunft der Kirchengebäude 45
DOI 10.17438/978-3-402-21274-5

Heike Oevermann
Konflikte der Transformation von Kirchen im Quartier: der synchron-diskursanalytische Ansatz 61
DOI 10.17438/978-3-402-21275-2

Immobilie Kirche – interdisziplinäre Perspektiven

Stefanie Lieb
Wertschätzung – Überlegungen zur Zuschreibung immobilienökonomischer und baukultureller Werte von Kirchengebäuden 75
DOI 10.17438/978-3-402-21276-9

Kerstin Menzel
„Da geht es auch um Identität und Gemeinschaft ...“? Über die kritische Kraft von Kirchengebäuden 93
DOI 10.17438/978-3-402-21277-6

Christoph Grafe
Gefährdete Schätze – die Kirchen des Wirtschaftswunders, ihre Perspektiven für eine dauerhafte Nutzung 97
DOI 10.17438/978-3-402-21278-3

Thomas Eckert
Architektur und Baukultur als Rahmen für Umnutzungsstrategien 109
DOI 10.17438/978-3-402-21279-0

Johann Weiß
Impact Investment – Brücke zwischen Purpose und Wirtschaftlichkeit als Ansatz für Sakralraumtransformationen? 117
DOI 10.17438/978-3-402-21280-6

Strategische Entscheidungsgrundlagen bei Sakralraumtransformationen

Oliver Rose
Weitreichende Entscheidungen auf solider Datengrundlage 131
DOI 10.17438/978-3-402-21281-3

Albert Gerhards
Wie rechnen sich Kirchen im Gemeindeentwicklungsprozess? Überlegungen zur Koordinierung divergierender Interessen bei der Transformation von Sakralgebäuden 139
DOI 10.17438/978-3-402-21282-0

Einblicke in Sakralraumtransformationen

Olivier Kruschinski, Bodo Menze und Karl-Werner Schulte
Best-Practice-Prozess: Schalke-Kirche St. Joseph 149
DOI 10.17438/978-3-402-21283-7

Marius S. Dürr und Norbert Hermanns
Digital Church als Beispiel für „Kirche Neu"? : Eine reflektierende Zusammenfassung des Vortrags von Norbert Hermanns 175
DOI 10.17438/978-3-402-21284-4

Marius S. Dürr und Wolfgang Scheidtweiler
Unternehmerische Umnutzungskonzepte am Beispiel Kloster Steinfeld:
Eine reflektierende Zusammenfassung des Vortrags von Wolfgang Scheidtweiler 183
DOI 10.17438/978-3-402-21285-1

Jakob F. Svoboda, Johann Weiß und Christopher D. Turner
Adaptive Re-Use and Redevelopment of Religious Properties in the Big Apple:
Eine reflektierende Zusammenfassung des Vortrags von Christopher D. Turner 195
DOI 10.17438/978-3-402-21286-8

Immobilienwissenschaftliche Studienarbeiten

Marius S. Dürr
Immobilien in den Finanzberichten kath. Diözesen in Deutschland 219
DOI 10.17438/978-3-402-21287-5

Johann Weiß
Kirchenbedarf, Umnutzungs- und Beratungspotenziale: Handlungsempfehlungen für den
Kirchenstandort Deutschland 237
DOI 10.17438/978-3-402-21288-2

Fazit und Ausblick

Sven Bienert, Johann Weiß und Marius S. Dürr
Resümee..... 261
DOI 10.17438/978-3-402-21289-9

Impressionen der TRANSARA Jahrestagung in Regensburg 265

Vorstellung der Mitwirkenden 269

Abkürzungsverzeichnis

AV	Anlagevermögen
BGF	Bruttogrundfläche
BIP	Bruttoinlandsprodukt
BRI	Bruttorauminhalt
CSR	Corporate Social Responsibility
DBK	Deutsche Bischofskonferenz
DG	Deutschen Gesellschaft für christliche Kunst e. V.
DIA	Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg GmbH
DMSG	Österreichisches Denkmalschutzgesetz
eid	Evangelischer Immobilienverband Deutschland e. V. (früher: ESWiD)
EKD	Evangelische Kirche in Deutschland
EKM	Evangelische Kirche in Mitteldeutschland
ESG	Environmental, Social, Governance (damit sind die drei Nachhaltigkeitsdimensionen der Europäischen Union gemeint)
ESWiD	Evangelischen Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis e. V. (heute: eid)
EU	Europäische Union
DFG	Deutsche Forschungsgemeinschaft
FIABCI	Fédération Internationale des Administrateurs de Bien-Conseils Immobiliers
GdG	Gemeinschaft der Gemeinden
GIIN	The Global Impact Investing Network
GuV	Gewinn- und Verlustrechnung
HGB	Handelsgesetzbuch
IBA	Internationalen Bauausstellung
ICG	Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e. V.

ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
IRE|BS	International Real Estate Business School
IT	Informationstechnik
KG	Kommanditgesellschaft
KiStiftO	Ordnung für kirchliche Stiftungen in den bayrischen (Erz-)Diözesen
KPI	Key Performance Indicator
KdöR	Körperschaft des öffentlichen Rechts
LPC	Landmarks Preservation Commission
LWB	Lutherischer Welt Bund
MAT	Most Aspiring Talents
Midi	Evangelische Arbeitsstelle für missionarische Kirchenentwicklung und diakonische Profilbildung
NYC	New York City
REV	Recognised European Valuer
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors
ROI	Return on Investment
SROI	Social Return on Investment
TGA	Technische Gebäudeausrüstung
TRANSARA	DFG-Forschungsgruppe Sakralraumtransformation – Funktion und Nutzung religiöser Orte in Deutschland
USP	Unique-Selling-Point (dt. Alleinstellungsmerkmal)
ULI	Urban Land Institute
YM/WREA	Young Men's/Women's Real Estate Association of New York
ÖZKD	Österreichische Zeitschrift für Kunst und Denkmalpflege

Sven Bienert, Johann Weiß und Marius S. Dürr

Einleitung

Im dritten Band der Reihe *Sakralraumtransformationen* steht das Kirchengebäude als Immobilie im Zentrum. Die im Frühjahr 2020 gestartete DFG-Forschungsgruppe TRANSARA trägt zum *interdisziplinären Diskurs der Zukunft von Kirchengebäuden* mit sieben Teilprojekten bei und versucht bereits innerhalb der Forschungsgruppe Lösungsansätze für interdisziplinäre Ansätze auszuloten. Die erste TRANSARA Jahrestagung in Bonn stellte bestehende Initiativen zur Kirchen(um)nutzung in den Vordergrund. Eine weitere Tagung in Leipzig konzentrierte sich auf diakonische Kirchen(um)nutzungen, welche im zweiten Band dieser Reihe dokumentiert sind. In den beobachteten Veränderungen von Kirchengebäuden zeigt sich oft ein Mangel an Struktur und Moderation der Beteiligten. Während innovative (Transformations-) Ideen vorhanden sind, erfolgt die Entscheidung für ein Transformationskonzept sowie die konkrete Umsetzung von diesem zu großen Teilen nicht nach einem strukturierten Transformationsprozess. Neben dem Mut der Beteiligten, etwas Neues zu wagen, bedarf es also klarer und nachvollziehbarer Entscheidungsstrukturen innerhalb eines vorab definierten Prozesses, wozu die Immobilienwirtschaft beitragen kann.

Die TRANSARA Jahrestagung in Regensburg, auf welche dieser Band Bezug nimmt, bot eine Plattform für den Austausch und die Vernetzung von Vertretenden aus den Kirchen, immobilienwirtschaftlicher Praxis und Wissenschaft, welche genutzt wurde, um den interdisziplinären Diskurs hinsichtlich des Verständnisses der Perspektiven und Intentionen anderer Anspruchsgruppen zu bereichern.

Bereits im Grußwort der Vizepräsidentin der Universität Regensburg Frau Prof. Dr. Leist, wurde deutlich, dass Kirchen und insbesondere Kirchenumnutzung bzw. -transformation ein Themenfeld ist, das alle Menschen *angeht* und *bewegt*. Sie betonte vor dem Hintergrund der Entwicklung in den Kirchengemeinden, die mit einem zunehmenden Mitgliederschwund bei gleichbleibend hohen oder sogar gestiegenen Unterhaltskosten konfrontiert sind, dass die Frage, ob man sich diese vielen Sakralbauten leisten wolle, nicht mit einer einfachen Kosten-Nutzen-Rechnung zu beantworten sei. Denn diese Gebäude seien maßgebliche, manchmal die einzigen Träger baulicher Identifikation und stünden überwiegend unter Denkmalschutz, was ihre hohe symbolische Bedeutung und ihren Bedeutungswert unterstreiche. Als identitätsstiftende Orte seien diese für gläubige und nicht-gläubige Menschen gleichermaßen wichtig, weshalb eine sinnstiftende und gemeindefördernde Umnutzung hier einen besonderen Stellenwert einnehmen sollte, so Leist.

In der Tat stellt gerade die Ermittlung oder gar Monetarisierung der Nutzeneffekte von Sakralbauten eine komplexe Aufgabenstellung dar. So lassen sich die Kosten – zumindest Herstellungs- und resultierende Bewirtschaftungskosten – noch relativ leicht ermitteln, während der Nutzen, insbesondere für das Quartier bzw. die Gesellschaft im Allgemeinen wesentlich schwieriger abzuleiten ist. Zum einen bedingen Sakralbauten tendenziell positive externe Effekte für ihr Umfeld, zum anderen wohnen dem Sakralbau weitere immaterielle Werte inne. Erstere lassen sich nur anhand eines großen Datensatzes aus bspw. Immobilientransaktionen unter Anwendung der Marktpreismethode bzw. eines Regressionsmodells ermitteln, während sich letztere nur auf Basis einer breit angelegten Umfrage, bspw. im Rahmen der kontingenten Bewertung und Reisekostenmethode, beziffern lassen.

Einen weiteren Punkt aus dem Grußwort der Vizepräsidentin wollen wir zu Beginn dieses Bandes aufgreifen. Im „Zeitalter der Transformation", in dem sich die Gesellschaft derzeit befinde, fordert sie, dass Kirchen nicht wegen Baufälligkeit verschlossen sein, sondern lebendige Orte bleiben sollten, an denen man sich trifft und austauscht. Sie greift damit indirekt den akuten Mangel an nicht-kommerziellen *Dritten Orten* im Rahmen der Immobilien- und Stadtentwicklung auf und unterstreicht vor allem die Funktion des Sakralbaus als traditionelle Versammlungsstätte und Ort des Austauschs, die auch aus unserer Sicht nach einer Transformation erhalten bleiben und vor dem Hintergrund rückläufiger Besucherzahlen tendenziell sogar weiter ausgebaut werden sollte. Umso wichtiger ist eine Berücksichtigung aller Anspruchsgruppen in einem möglichst frühen Stadium des Transformationsprozesses.

Wir hoffen, dass dieser Band zu einem Dialog der Disziplinen beiträgt, an dessen Ende die Identifizierung der geeignetsten Ansätze für Sakralraumtransformationen steht. Wie wichtig die Interdisziplinarität in der Lösungsfindung ist, zeige auch die *Einbeziehung der Immobilienwirtschaft* in ein seitens der Theologie initiiertes Forschungsprojekt, so Prof. em. Dr. Gerhards, Sprecher der DFG-Forschungsgruppe, in seiner Eröffnungsrede. Als Beispiel für die notwendige Verknüpfung von Theologie und Wirtschaft weist Gerhards auf den neuen interdisziplinären Zwei-Fach-Bachelorstudiengang der Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn hin. Dieser zielt darauf ab, den Herausforderungen hinsichtlich gesellschaftlicher Zielvorstellungen und Kriterien ethischen Handelns von beiden Disziplinen aus zu begegnen.[1] Die ungewöhnlich anmutende Kombination von Theologie und Immobilienwirtschaft hat sich in der interdisziplinären Forschungsgruppe TRANSARA bewährt und durch den regelmäßigen Austausch wurde gegenseitiges Verständnis geschaffen. Weder die ausschließliche Berücksichtigung ökonomischer (oder lediglich finanzieller) Ansätze,

[1] Vgl. Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn, Katholisch-Theologische Fakultät, https://www.ktf.uni-bonn.de/, (letzter Zugriff: 23.03.2023).

noch ein nur theologisch austarierter Transformationsansatz ohne ökonomische Fundierung hat Erfolgsaussichten nachhaltig umgesetzt und dauerhaft belebt zu werden. Trotz einer sich wandelnden Dynamik zwischen Religion und Kultur sowie zwischen der Kirche und der Gesellschaft, müsse laut Gerhards ein drohender Verfall sakraler Bauwerke dringend abgewendet werden.

Bei der teilweise bereits begonnenen Umstrukturierung von kirchlichen Immobilienportfolien ist es erforderlich, die *Immobilie Kirche als Sonderimmobilie* besonders zu behandeln. So ist bei Umnutzungsszenarien seitens der Denkmalpflege, Baukultur, Quartiersentwicklung und Ökonomie besonderes Fingerspitzengefühl und v. a. die Bereitschaft zur transdisziplinären Zusammenarbeit gefragt. Aufgrund der stetigen Zunahme an entwidmeten bzw. profanierten Kirchen seit 1990 hat diese Aufgabenstellung an Relevanz gewonnen – so auch die Erarbeitung von intelligenten, kreativen und nachhaltigen Bewertungs- und Umnutzungskonzepten. Disziplinenübergreifend wird zunehmend das materielle und immaterielle Potenzial von Kirchengebäuden für Umbau und Umnutzung wahrgenommen. Die Kulturgüter prägen ihren Stadtteil und sollen diesen Anspruch auch weiterhin erfüllen. Ökonomisch ausgedrückt, übersteigt der gesamtökonomische Immobilienwert von Kirchengebäuden unter Einbezug immaterieller Wertbestandteile den Sachwert der baulichen Substanz ebendieser.[2] Von Kirchengebäuden ausgehende positive externe Effekte sowie ihre intrinsische religiöse und baukulturelle Identität sollten stets in Umnutzungsentscheidungen miteinfließen. Dabei entstehende Interessenskonflikte lohnt es auszudiskutieren, um die Akzeptanz zu steigern – auch hinsichtlich Investierenden, die im Rahmen von *Impact Investing* auf Kirchengebäuden aufmerksam werden.

Der in vergangenen Transformationsbeispielen vernachlässigte Einbezug der Immobilienwirtschaft und ihrer gesamtökonomischen Betrachtung kann u. a. auf fehlende Übersetzungshilfen bei fachsprachlichen Barrieren zwischen den diversen Anspruchsgruppen zurückgeführt werden. Selbst wenn seitens der Beteiligten ökonomisches Grundwissen besteht, kann dieses nicht unreflektiert angewandt werden, sondern bedarf der Anpassung an die Sonderimmobilie Kirche. Für die bestmögliche Zukunft des individuellen Kirchengebäudes ist im marktwirtschaftlichen Sinne ein *Wettbewerb an Transformationsideen* entscheidend. Dieser sollte bereits vor dem Hintergrund der in anderen Ländern aufgrund finanzieller Engpässe deutlich stärkeren Handlungsdruck frühzeitig entstehen, sodass Umnutzungen ausreichend durchdacht und geplant werden können. Von den Entscheidungstragenden ist also rechtzeitiges und pro-aktives Handeln unter Einbezug von Fachleuten erforderlich.

[2] Vgl. Bienert, Sven/Cajias, Marcelo/Hirsch, Jens, in: Evangelischer Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis e. V. (ESWiD) (Hg.), Bewertung des kirchlichen Immobilienbestandes. Besonderheiten immaterieller Werte bei der Bewertung von Sakralbauten im Lichte der Nachhaltigkeit, 1. Aufl. Baden-Baden 2016.

Durch einen gemeinsamen und ergebnisoffenen Prozess der Ideenerarbeitung können zugleich das Vertrauen und die Akzeptanz der Beteiligten sowie Betroffenen gesteigert werden.

Der erste Abschnitt des vorliegenden Bandes widmet sich den *Potenzialen von Kirchengebäuden als Quartiersmittelpunkt* aus der Sicht von Stadtentwicklung, kirchlichen Immobilienabteilungen und Denkmalpflege. Der erste Beitrag rekapituliert den Vortrag von Barbara Vogt und zeigt die Bedeutung der Kirche für eine wertorientierte Stadtentwicklung im Königreich Schweden auf. Die Erkenntnisse dieses ersten internationalen Tagungsbeitrags lassen sich teilweise auch auf die Sakralraumtransformationen hierzulande übertragen. Anschließend analysiert Dennis Beyer die Potenziale von Kirchenumnutzungen aus der Sicht des evangelischen Immobilienverbandes, während Dr. Walter Zahner mit seinen Überlegungen zur Zukunft der Kirchengebäude mit regionalem Fokus auf das Bistum Regensburg ergänzt. Prof. Dr. Ing. Heike Oevermann rundet den ersten Themenblock aus denkmalpflegerischer Sicht mit ihren Ausführungen zum synchron-diskursanalytischen Ansatz ab.

Zu Beginn einer Umnutzungsentscheidung steht die Überprüfung und der Abgleich unterschiedlicher Wertesysteme mit dem Ziel des Entdeckens von Synergien. Vor diesem Hintergrund werden im zweiten Themenblock *Immobilie Kirche – interdisziplinäre Perspektiven* verschiedene Wertesysteme und Bewertungsmaßstäbe innerhalb der Disziplinen Denkmalpflege, Theologie, Architektur und Immobilienwirtschaft vorgestellt. Einführend diskutiert Prof. Dr. Stefanie Lieb aus Sicht der Kunsthistorik die Zuschreibung von immobilienökonomischen und baukulturellen Werten von Kirchengebäuden. Dr. Kerstin Menzel beleuchtet daraufhin aus praktisch-theologischer Perspektive die *kritische Kraft* von Kirchengebäuden, die einfache Kontinuitätsnarrative von Umnutzungen infrage stellt. Anschließend folgt ein architekturgeschichtlicher und -theoretischer Blickwinkel von Prof. Dr. Ing. Christoph Grafe, der in seinem Beitrag auf die Bedeutung von Kirchengebäuden aus der Zeit des Wirtschaftswunders in der Bundesrepublik Deutschland eingeht und für die Etablierung einer *Umbaukultur* plädiert. Abgerundet wird die architektonische Perspektive durch einen Beitrag aus der Praxis von Thomas Eckert. Dieser beschreibt die Besonderheiten und Potenziale einer Umnutzung der Immobilie Kirche und liefert zudem einen baukulturellen und architektonischen Rahmen für konkrete Umnutzungsstrategien, u. a. bezogen auf Bautypologien und technische Anforderungen. Zum Abschluss des Themenblocks kommt auch die immobilienökonomische Perspektive zu Wort, die sich besonders mit der Finanzierbarkeit von Sakralraumtransformationen auseinandersetzt. Um im Lichte von *Social Impact Investing* Brücken zwischen Purpose-orientierten Investierenden und kirchlichen Stakeholdern zu bauen, resümiert Johann Weiß sein Interview mit Werner Knips und geht dabei über eine rein finanzielle Betrachtung hinaus.

Wie wichtig *strategische Entscheidungsgrundlagen bei Sakralraumtransformationen* sind, zeigt der dritte Themenblock dieses Bands, in welchem einerseits die Bedeutung einer soliden Datengrundlage als objektive Entscheidungsbasis von Oliver Rose aus Sicht der immobilienwirtschaftlichen Praxis hervorgehoben wird. Andererseits stellt Gerhards als Liturgiewissenschaftler seine Überlegungen zu divergierenden Interessen bei Entscheidungen rund um Sakralraumtransformationen vor.

Einige Praxisbeispiele von Umnutzungen der Immobilie Kirche werden bereits in den vorgenannten Beiträgen dargestellt; der vierte Themenblock zu *Einblicken in Sakralraumtransformationen* ergänzt diese um tiefergehende Fallstudien. Am Umnutzungskonzept der Schalke Kirche St. Joseph in Gelsenkirchen, welches die Architektin Martina Fecke auf der Tagung vorgestellt hat, war die Forschungsgruppe TRANSARA maßgeblich beteiligt. Olivier Kruschinski, Bodo Menze und Karl-Werner Schulte gehen in ihrem Beitrag auf die Hintergründe dieses Transformationskonzepts ein und schlagen damit eine Brücke zwischen Immobilienwissenschaft und -praxis. Anschließend werden die Vorträge des Projektentwicklers Norbert Hermanns und des Unternehmers Wolfgang Scheidtweiler aufgegriffen. Ersterer stellte in Regensburg die Digital Church in Aachen vor, welche als Co-Working- und Eventlocation genutzt wird, während letzterer Klostertransformationen in der Eifel präsentierte. Die Rekapitulation des Vortrags von Christopher Turner zu Sakralbauten in New York City beschließt diesen Abschnitt mit einem weiteren Einblick in die immobilienwirtschaftliche Praxis, um – in Ergänzung zur schwedischen Perspektive im ersten Abschnitt – internationale Unterschiede sowie die weltweite Relevanz des Themas Sakralraumtransformation zu verdeutlichen.

Wie andere Bände der Reihe bietet auch dieser Raum für die Vorstellung von wissenschaftlichen (Qualifikations-)Arbeiten. So hält der fünfte Abschnitt *immobilienwissenschaftliche Studienarbeiten* von Mitarbeitenden des Teilprojekts 5 bereit. Marius S. Dürr analysiert die veröffentlichten Finanzberichte hinsichtlich des kirchlichen Immobilienvermögens katholischer Diözesen in Deutschland. Johann Weiß quantifiziert *immobilienwirtschaftliche Umnutzungs- und Beratungspotenziale* mittels einer *Kirchenbedarfsprognose* und *ermittelt wesentliche Faktoren einer Transformation von Kirchengebäuden* anhand von ökonometrischen Methoden.

Der Schlussteil des Tagungsband resümiert die Inhalte dieses Bandes und rundet ihn mit Impressionen der Jahrestagung ab. Darauffolgend ist eine Übersicht der mitwirkenden Autorinnen und Autoren zu finden.

An dieser Stelle sei dem Kollegium der Forschungsgruppe TRANSARA sowie der Universität Regensburg, den Sponsorinnen bzw. Sponsoren vom evangelischen Immobilienverband Deutschland e. V. (eid), der Dömges Architekten AG und der Sparkasse Regensburg sowie der Bundesstiftung Baukultur, dem Institut für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. (ICG) und dem

Urban Land Institute (ULI) in Deutschland, Österreich und der Schweiz für die gemeinsame Ausrichtung gedankt. Besonderer Dank gilt neben allen Teilnehmenden v. a. dem Team der IRE|BS[3] (Sandra Mück-Kullmann, Johanna May, Nina Sindram, Benedikt Gloria, Janet Wildauer, Torsten Dautzenberg sowie sämtlichen weiteren Helferinnen und Helfern) für die sorgfältige Vorbereitung und Durchführung sowie allen Vortragenden, Teilnehmenden der Panels sowie den Moderatorinnen und Moderatoren. Für die Bereitstellung von zusätzlichen Publikationsmitteln danken die Herausgeber dem Open-Access-Publikationsfonds der Universität Regensburg, was eine breite Veröffentlichung unserer bisherigen Erkenntnisse ermöglicht. Einen herzlichen Dank auch an Juri Wühr und Jakob-Fabian Svoboda, die tatkräftig bei der Manuskripterstellung und -korrektur mitgewirkt haben und an Dr. Bernward Kröger vom Aschendorff-Verlag, der die Entstehung dieses Bandes mit stets kompetenter und freundlicher Beratung begleitet hat.

Literatur

Bienert, Sven/Cajias, Marcelo/Hirsch, Jens, in: ESWiD (Hg.), Bewertung des kirchlichen Immobilienbestandes. Besonderheiten immaterieller Werte bei der Bewertung von Sakralbauten im Lichte der Nachhaltigkeit, 1. Aufl. Baden-Baden 2016.

Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn, Katholisch-Theologische Fakultät, https://www.ktf.uni-bonn.de/, (letzter Zugriff: 23.03.2023).

[3] International Real Estate Business School (IRE|BS).

Immobilie Kirche
DOI 10.17438/978-3-402-21271-4

Sabine Georgi

Kirche als Quartiersmittelpunkt

Kirchen sind oftmals der Mittelpunkt von kleineren Städten oder eines Quartiers bzw. der Innenstadt, die ebenfalls als Quartier angesehen werden kann. Um den Kirchplatz herum entwickelte sich die Bebauung; er ist *traditionell der Platz des Zusammenkommens* und wird auch heute noch oft als Marktplatz oder Austragungsort von Kulturveranstaltungen genutzt. Kirchen sind somit identitätsstiftend für das Quartier.

In der Vergangenheit wurden Städte jedoch funktionsbezogen weiterentwickelt – Gewerbe hier, Wohnen dort – und sie wurden insgesamt maschinenbezogener (man denke an die autogerechte Stadt). Nicht nur wegen der Lektionen, die wir aus der Covid-19-Pandemie lernen konnten, sondern auch um die Folgen des Klimawandels zumindest zu begrenzen, ist eine weitere Transformation der Städte erforderlich: Es bedarf menschengerechter, funktionsgemischter und resilienter Quartiere. Städte bzw. Quartiere erhalten einen hohen Mehrwert, wenn sie die soziale Interaktion fördern. Dies ist insbesondere deutlich geworden als die Stadt als Arbeitsort (man denke an Homeoffice) und Einkaufsmeile stark einbüßte – hier können Kirchen eine zentrale Rolle spielen.

Kirchen haben auch bei der jungen Generation eine besondere Bedeutung. Im *ULI-Planspiel*, in dem Schülerinnen und Schüler der 12. Klasse ein Quartier entwickeln, ist auch eine Kirche enthalten – diese wird von allen Gruppen intuitiv *als die Institution angesehen, die für das Soziale im Quartier zuständig ist* bzw. als dafür befähigt gehalten wird. Außerdem zeigte sich im Planspiel, dass die Schülerinnen und Schüler versuchten, Grünanlagen und neue Orte des Zusammenkommens in der Nähe der Kirche zu planen. Wie Quartiere also um eine ggf. neue Nutzung der Kirche herum geplant werden können, was das für ein Quartier heißt und welche Nutzungen sich dafür eignen könnten, wird im Folgenden näher beleuchtet.

1. Theoretische Grundlange

In dem von ULI und der IRE|BS in Regensburg gemeinsam herausgegebenen Buch „Die Europäische Stadt nach Corona“[1] wird mehrfach die notwendige soziale Interak-

[1] Vgl. Just, Tobias/Plößl, Franziska, Die Europäische Stadt nach Corona. Strategien für resiliente Städte und Immobilien, Wiesbaden 2021.

tion als Vorteil des Stadtlebens angesprochen. Diese Funktion hat merklich an Bedeutung gewonnen, denn Städte bzw. urbane Räume haben, neben vielen Nachteilen, auch Vorteile aufgrund ihrer Dichte (der Bewohnenden). Eine hohe Bevölkerungsdichte kann u. a. zu Innovationen führen, wenn ein persönlicher Austausch möglich ist.

> Wenn wir zum Konsumieren jedoch nicht mehr in die Shoppingtempel pendeln müssen, um uns dort zufällig zu treffen und neue Eindrücke aufzunehmen und auch das Pendeln zum Arbeitsort entfällt, wie können wir dann das Lagerfeuer reaktivieren, um zufällig zusammen zu kommen? Und welche Rolle könnten hier Kirchen spielen?

Dies zeigt bereits auf, welche Nutzungen in der Zukunft präferiert werden könnten: *Öffentliche Zugänglichkeit* sowie die *Aufenthaltsqualitäten* unserer Plätze werden sicherlich eine Rolle spielen. Auch hier hat die oben genannte Studie gezeigt, dass die Bedeutung von Außenflächen zugenommen hat und überdies eine Umgestaltung öffentlicher Räume angezeigt ist, um Bewegung, Freizeit und Erholung sowie soziale Verbundenheit zu stärken.[2] Dies würde nicht nur positive Effekte für die Nachbarschaften schaffen, sondern sich auch positiv auf das Kirchengebäude und deren Nutzungsmöglichkeiten auswirken, sprich: Wenn durch eine positive Belebung des öffentlichen Raumes das Lagerfeuer wieder entfacht wird bzw. *Frequenz und Begegnung* erzeugt werden, so kann sich dies auch positiv auf die potenziellen Nutzungszwecke der Kirchengebäude auswirken und diese erweitern. Zudem sollten Nutzungen vermieden werden, die diesem Gedanken entgegenstehen.

Insgesamt ist eine *Mehrfachcodierung der öffentlichen Plätze* angezeigt, auch weil in Zukunft – zu Recht – kritisch hinterfragt werden wird, wem die öffentlichen Plätze zugänglicher gemacht werden sollten. Sie können der Bildung dienen, der Gesundheit und dem Klima zuträglich sein, aber auch der wirtschaftlichen Entwicklung des Quartiers und der Versorgung dienen, wie bspw. ein Wochenmarkt.

Überdies ist eine Nutzungsmischung im Quartier dringend geboten, um den Verkehr zu minimieren (Stichwort: 15-Minuten-Quartier), denn nur wenn sich die Energieverbräuche und Emissionen des Verkehrs erheblich minimieren, kann die Idee einer klimaneutralen Stadt gelingen. Zudem entspricht dies einer Rückkehr zu traditionellen europäischen Stadtstrukturen. Damit sind Mixed-Use-Konzepte sowohl im Quartier als auch im Gebäude wünschenswert. Eine Weiterentwicklung sind Mehrfachnutzungen von Flächen innerhalb eines Gebäudes: Neben der erheblichen Flächeneffizienz führen sie zu einer besseren ökonomischen Grundlage. Sollte es z. B. möglich sein, zeitlich versetzte Nutzungen anzubieten, könnten insbesondere die Mieten geteilt

[2] Vgl. ebd.

werden und damit Nutzende zum Zuge kommen, die sich die derzeitigen Marktmieten im Gewerberaum nicht leisten können (z. B. kreative Angebote etc.).

2. Trends in der Projektentwicklung und Immobilieninvestments – Renaissance der Bestandsweiterentwicklung

Die Projektentwicklung wird sich auch in der nächsten Dekade auf die Weiterentwicklung und *Transformation des Bestandes* konzentrieren, denn die Entwicklung von Projekten auf der grünen Wiese wird weiter kritisch hinterfragt werden (man denke an Embodied Carbon etc.). Die Umnutzung von Kirchen trifft deshalb in eine Phase, in der sich viele Bestände weiterentwickeln müssen.

> Die Idee ist, in Zukunft kuratierte Quartiere mit einer zentralen Mitte zu schaffen.

Hierzu wird das Quartier mit den Menschen vor Ort und auf Grundlage ihrer Bedürfnisse entwickelt:

> Welche sozialen und gesundheitlichen (Versorgungs-)Einrichtungen werden gebraucht?

Es bieten sich insbesondere Nutzungen an, die sich komplementär verhalten und sich gegenseitig befruchten. So sind Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge und für soziale Zusammenkünfte künftig wichtiger als die Nähe zu Einzelhandelsimmobilien oder Büros, wenn es um die Wahl des Wohnortes geht. Dies antizipierend könnten sich auch Betreibende für Nutzungen finden, die sich im Rahmen von ESG (Environmental, Social, Governance) einsetzen und deren Engagement sich unmittelbar wieder positiv auf eigene Wohnungsbestände auswirkt. Überdies führen die weiteren aktuellen Herausforderungen wie Verfügbarkeit und Kosten von Baustoffen, steigende Energiekosten, Nachhaltigkeitsanforderungen an Immobilien, sich rapide verändernde Nutzungsanforderungen und nicht zuletzt starke Umbrüche bei der Flächennachfrage in einzelnen Segmenten dazu, dass die Transformation ein zentraler Baustein der neuen Realität ist. Eine neue Studie von *bulwiengesa* und *Union Investment*[3] zeigt auf, dass Transformationsimmobilien das Potenzial haben, diese Vielfalt an Themen ganzheitlich zu beantworten – und auch Investierende erkennen in zunehmendem Maße diese Chancen. Mittlerweile teilen 90 % der Studienteilnehmen-

[3] Vgl. Union Investment/bulwiengesa (Hg.), Marktstudie Transformationsimmobilien 2022, https://realestate.union-investment.com/media-center/studien-und-umfragen/transformationsstudie-2022, (letzter Zugriff: 23.03.2024).

den die Ansicht, dass Mixed-Use-Konzepte bei Transformationsimmobilien helfen, Ertragssicherheit über den gesamten Lebenszyklus zu gewährleisten. Knapp 60 % stimmen der Aussage zu, dass Transformationsimmobilien viele Probleme lösen, die durch steigende Baukosten, steigende Energiepreise und gestörte Lieferketten entstehen. 57 % teilen die Ansicht, dass dieser Immobilientypus immer nachhaltiger ist als Abriss oder Neubau[4] – das Interesse, in die Entwicklung und Änderung von Nutzungsformen zu investieren, ist damit gegeben und bildet eine gute Grundlage, um ggf. gemeinsame Kooperationen für eine Transformation von Kirchen zu starten.

3. Regulatorischer Druck

Insgesamt gerät die gesamte Immobilienbranche unter Druck, weil die Regulatorik der Europäischen Union sowie deren nationale Umsetzung hin zu einer Transformation in Richtung ESG-konformer Gebäude drängt. Befragungsergebnisse lassen auf eine grundsätzlich starke *Bereitschaft auf Seite der Investierenden bzw. Projektentwicklungsgesellschaften* schließen, in Vorleistung zu gehen. Gefragt nach der Investitionsbereitschaft, um eine schnellere Baugenehmigung zu erhalten, würden die befragten Branchenvertretungen ihre Schwerpunkte bei der Transformation deutlich auf Nachhaltigkeitsaspekte legen. Dazu zählen Investments in energetische Fassaden, besonders hochwertige Außenanlagen oder ökologische Ausgleichsmaßnahmen. Akzeptiert werden auch Mehrkosten für kreislauffähige Konstruktionen und Baustoffe bzw. zur Vermeidung von Bauabfall beim Umbau. Bemerkenswert ist, dass *60 % der Befragten im Gegenzug für eine schnelle Baugenehmigung auch mietreduzierte Flächen für soziale und kulturelle Nutzungen anbieten würden*. Demgegenüber wären jedoch nur knapp 50 % bereit, einen höheren Anteil von sozial gefördertem Wohnraum bereitzustellen.[5] Damit ergibt sich im Vergleich zu früheren Jahren ein verbessertes Umfeld bzw. eine bessere Ausgangslage für *Social Impact Investments* (A. d. Hg. vgl. Weiß zu Impact Investments in diesem Band).

4. Lernen von anderen Nutzungen – Transformation von Industrieimmobilien oder Shoppingtempeln

Insgesamt wird es zur Herausforderung, leerstehende Flächen wieder zu ertüchtigen. Nicht nur Kirchen könnten ihrer derzeitigen Nutzung beraubt werden, sondern auch

[4] Vgl. ebd.
[5] Vgl. ebd.

Kaufhäuser und Shoppingcenter bedürfen einer grundlegenden Transformation. Dies gilt überdies auch für alte Bahnhöfe oder Büroimmobilien, die den derzeitigen Anforderungen nicht mehr gerecht werden.

Der Großteil der Befragten verbindet mit der Transformation einer innerstädtischen Immobilie die Chance, ein zukunftsfähiges Nutzungskonzept umzusetzen. An zweiter Stelle folgen die wirtschaftlichen Ziele „hohe Ertragssicherheit" und „Werterhöhung der Immobilie", gefolgt von Nachhaltigkeitszielen wie „möglichst geringe CO_2-Emissionen für den gesamten weiteren Lebenszyklus" und „architektonische bzw. städtebauliche Umfeldverbesserung". Wie die Studie aufzeigt, sind Wohnnutzungen in den Formen freifinanziertes, gefördertes und betreutes Wohnen das bevorzugte Nutzungsangebot nach einer Transformation, ebenso wie der Einzelhandel des periodischen Bedarfs. Überraschend ist das Ergebnis, dass fast *90 % der Befragten bei der Realisierung von Transformationsimmobilienprojekten bereit sind, eine gewisse Kostenunsicherheit in Kauf zu nehmen*.[6]

Aktuell stehen Transformationsimmobilien im Spannungsfeld von hohen Baukosten, steigenden Zinsen, hoher Inflation und hohen Energiepreisen sowie Nachhaltigkeitsanforderungen durch die EU-Taxonomie. Die Baukonjunktur ist im Herbst 2022 abrupt gestoppt worden. Daher erstaunt es wenig, dass nach Einschätzung der Befragungsteilnehmenden (77 %) insbesondere die knappe Rohstoffverfügbarkeit ein starker Treiber ist, der die Transformation von Immobilien anstelle von Neubau bzw. Abriss und Neubau begünstigt. Auch nationale und EU-Nachhaltigkeitsanforderungen sind starke Triebfedern, die nach Ansicht der Befragten *die Transformation von Immobilien anstelle von Neubau bzw. Abriss begünstigen*. Ebenfalls eine Mehrheit (59 %) glaubt, dass bei der Umsetzung von Transformationsprojekten weniger Probleme durch steigende Bau- und Energiekosten und gestörte Lieferketten entstehen als bei Neubauvorhaben.[7]

Dabei gibt es sehr wohl erfolgreiche Umgestaltungen ehemaliger Industriedenkmäler in neue urbane Quartiere oder Kaufhäuser sowie bestehende Umbauideen für Shoppingcenter. Hier sei bspw. die geplante Transformation des *Ring Centers 1* in Berlin Friedrichshain aufgezeigt: Aus einem Shoppingcenter entsteht nach einem Umbau eine Mixed-Use-Immobilie mit Einzelhandel (vgl. Abbildung 1). Die Bereiche für Handel und Nahversorgung sollen dabei von fünf auf drei Ebenen reduziert werden, sodass in den oberen Geschossen eine erweiterte Büronutzung entstehen kann. Die Nahversorgung durch einen Lebensmittel- und einen Drogeriemarkt bleibt im Untergeschoss erhalten. Darüber hinaus soll ein Bio-Lebensmittelmarkt neu angesiedelt werden – Angebote aus dem Gesundheitsbereich werden hinzukommen.

6 Vgl. ebd.
7 Vgl. ebd.



Abbildung 1: geplante Transformation des Ring Centers 1 in Berlin Friedrichshain
(Quelle: GRAFT Gesellschaft von Architekten mbH)

Als *Musterbeispiel* einer Weiterentwicklung eines Industriedenkmals gilt die bereits fortgeschrittene Erfolgsgeschichte des *Carlswerks* in Köln-Mülheim. In den Fabriken des ehemaligen Werkes wurden seit 1874 Kabel produziert, zuletzt waren dort über 20.000 Menschen beschäftigt. Die denkmalgeschützten Hallen wurden im Jahr 2007 verkauft, um dieses bedeutende Industrieareal zu transformieren. Dies gestaltet sich als sehr erfolgreich und es erfolgten auf den 125.000 m² folgende Umgestaltungen: Zunächst wurden die denkmalgeschützten Gebäude Kupferhütte und Werkstatt zu Bürolofts umgebaut (vgl. Abbildung 2). Als erstes zog hier die TV-Produktionsfirma Shine Group Germany ein. Aus der Medienbranche siedeln sich im Carlswerk weitere Unternehmen wie Stefan Raabs TV-Produktionsfirma Brainpool an. Für das Bildungsunternehmen Inbit baute die Projektentwicklungsgesellschaft BEOS AG 2009 in nur vier Monaten das denkmalgeschützte Schanzenhaus um. Dort, sowie im ebenfalls rasch umgebauten Labor und in der Spulenfabrik, führt Inbit EDV- und Gastronomieschulungen durch und bringt seine Verwaltung unter. Die Verlagsgruppe Lübbe verlegte ihren Sitz Anfang 2010 in das Hauptgebäude des Carlswerks. Die rund 170 Mitarbeitenden belegen die vierte bis sechste Etage. Im Erdgeschoss entstand aus einer ehemaligen Produktionshalle ein Foyer, unter anderem für Lesungen des Verlags; insgesamt mietet Lübbe ca. 5.800 m². In Spulenfabrik und Hauptgebäude belegen die Bühnen der Stadt Köln seit April 2010 ein Interimsquartier für ihre Kostümabteilungen und Bühnenwerkstätten für die Dauer der Sanierungsarbeiten am Opernhaus. Seit September 2010 beherbergt die

Kupferhütte auch den Showroom der BEOS AG. Weiterhin eröffnete im September 2010 im Hypodrom, das die BEOS AG zu einem Loft-Ensemble umgebaut hat, das italienische Restaurant Purino auf 1.000 m² Nutzfläche. Zudem etablierte sich in den Veranstaltungshallen ein Club und eine Konzerthalle, die städtischen Spielstätten, aber auch Gastronomie- und Gesundheitseinrichtungen (Boulderhalle, Sportvereine, Fußball-Center). Aus einer ehemaligen Industriefläche ist somit ein urbanes Stadtquartier entstanden. Um das Gelände herum wurden die Mauern teilweise eingerissen, um größere Zugänge zu schaffen und so die Menschen einzuladen. Die Entwicklung sei dynamischer verlaufen als erwartet, berichtet das BEOS-Management. So sei Rewe Digital vor dreieinhalb Jahren im Kupferwerk auf einer Fläche von 1.000 m² gestartet – heute seien es bereits zehnmal so viel. Auf dem Gelände entstanden 2.000 Arbeitsplätze.



Abbildung 2: Das Carlswerk als Musterbeispiel einer Weiterentwicklung eines Industriedenkmals (Quelle: Beos6)

5. Die Weiterentwicklung der Kirchen mittels Placemaking

Überdies sollte die Idee des *Placemakings*[8] weitergedacht und bei der Entwicklung übernommen werden. Die Bedeutung und Kultur eines Ortes bestimmt wesentlich die Sichtweise auf den Ort und den Umgang mit diesem und wird deshalb auch als

[8] Placemaking bedeutet sprichwörtlich „to make a place“, und umfasst einen Designansatz, der darauf abzielt, Lebensräume für Menschen zu erschaffen und Gebäude und öffentliche Plätze zu attraktiven Orten für Anwohnende und Besuchende zu machen.

eine Art *Placemaking 3.0* bezeichnet: Dies ist ein Verständnis von Placemaking als die Kunst, aber auch die Notwendigkeit, einen Ort gleichzeitig als *kulturelles, soziales, wirtschaftliches und ästhetisches Gefüge* zu formen, das Menschen anhaltend und immer wieder aufs Neue anzieht und begeistert. Der Ort wird dadurch zu einer prosperierenden und inspirierenden Einheit – zu einem wertvollen Beitrag in unseren Städten oder Landschaften.

So verstanden ist Placemaking ein notwendiger und notwendig interdisziplinärer Ansatz, um die komplexen Anforderungen zeitgemäßer Projektentwicklung zu erfüllen und den Bezug zu den Nutzenden sowie der Bewohnerschaft von Orten herzustellen. Dieser Ansatz betont das *Erlebnis als Schlüsselelement zur Wahrnehmung von Raumqualitäten*:

> Was löst das Erleben des Ortes aus?

Zu großen Teilen geht es hierbei auch um neue Arbeitswelten, die mit derselben Perspektive auf Atmosphäre, Geschichte bzw. Erzählung und Erlebnisqualität gestaltet werden. Wie bei der Schaffung von Arbeitswelten könnten zunächst die Kirchengebäude zugänglicher für die Öffentlichkeit gemacht werden, damit die Nachbarschaft und Initiativen die sich die Räume zum Teil aneignen können. Die *Kultur des Ortes* muss erst einmal wieder *begreiflich gemacht werden* bzw. neu entwickelt werden, um diese dann auch in einer Transformation weiterzuerhalten. Hier gibt es bereits spannende Erfahrungen, die genutzt werden können, z. B. durch Zwischennutzungen.

Damit trifft die Transformation von kirchlichen Gebäuden auf ein immobilien- und investmentfreundliches Umfeld sowie einen Rahmen, der gerade für identitätsstiftende Landmarken wie Kirchen Lösungen bietet. Mit den Erfahrungen aus der Immobilienwirtschaft und den entsprechenden Instrumenten stehen somit Lösungen zur Verfügung, um mit Kirchengebäuden Beiträge zu besseren und auch in der Zukunft nachhaltigen Nutzungen der Städte zu leisten.

Literatur

Just, Tobias/Plößl, Franziska, Die Europäische Stadt nach Corona. Strategien für resiliente Städte und Immobilien, Wiesbaden 2021.

Union Investment/bulwiengesa (Hg.), Marktstudie Transformationsimmobilien 2022, https://realestate.union-investment.com/media-center/studien-und-umfragen/transformationsstudie-2022, (letzter Zugriff: 23.03.2024).

Immobilie Kirche
DOI 10.17438/978-3-402-21272-1

Marius S. Dürr, Johann Weiß, Juri Wühr und Barbara Vogt

Kirche als Motor für wertorientierte Stadtentwicklung: Eine reflektierende Zusammenfassung des Vortrags von Barbara Vogt

Der Beitrag nimmt Bezug auf den gleichnamigen Vortrag von Barbara Vogt auf der TRANSARA Jahrestagung 2022 in Regensburg.

Vogt ist Partnerin, Mitglied des Aufsichtsrates und Vorsitzende des Board of Trustees bei White Arkitekter, wo sie den Bereich Business Development Germany verantwortet. Das schwedische Unternehmen wurde 1951 gegründet und ist eines der führenden skandinavischen Architekturbüros, spezialisiert auf die Themen nachhaltige Architektur, Design und Stadtplanung im internationalen Kontext. Vogt setzt sich aus einer Architekturschaffenden-Perspektive mit schwedischen Fallbeispielen auseinander.

1. Dialog und Demokratisierung des urbanen Raums

Die Stadt ist bereits heute (Stand: 2023) der Hauptlebensraum für rund 57 % der Menschheit[1] und bis 2050 werden voraussichtlich 68 % der Gesamtbevölkerung in Städten leben.[2] Umso wichtiger ist es bei der Stadtentwicklung auf die Bedürfnisse der vorhandenen und künftigen Bewohnerinnen und Bewohner einzugehen.

Vor diesem Hintergrund betont Barbara Vogt die Bedeutung des Dialogs als wesentlichen Bestandteil der Projekt- und Quartiersentwicklung. Hier sollten sowohl formelle Interessensgruppen (bspw. Genehmigungsbehörden) als auch informelle Interessensgruppen (bspw. die Nachbarschaft) berücksichtigt werden, wobei Letztere v. a. durch Gespräche mit Menschen vor Ort einbezogen werden können. Durch verschiedene *Dialogformate*, wie einem spontanen Gespräch mit Betroffenen oder geplanten Workshops, ergebe sich ein genaueres Bild als von außen erkennbar, so Vogt. Wie stark die unterschiedlichen Anspruchsgruppen in den Prozess involviert

[1] Vgl. DESTATIS, Die größten Städte der Welt 2023, https://www.destatis.de/DE/Themen/Laender-Regionen/Internationales/Thema/bevoelkerung-arbeit-soziales/bevoelkerung/Stadtbevoelkerung.html, (letzter Zugriff: 07.05.2024).

[2] Vgl. United Nations, Department of Economic and Social Affairs. Population Dynamics. World Urbanization Prospects 2018, https://population.un.org/wup/DataQuery/, (letzter Zugriff: 18.03.2024).

werden sollen, müsse bereits zu Beginn des Prozesses festgelegt werden. Um möglichst viele Menschen anzusprechen, schlägt Vogt die Nutzung von Befragungs-Apps vor. Dadurch werden auch Kinder und Jugendliche einbezogen, deren Interessen andernfalls oftmals nicht ausreichend berücksichtigt werden.

So sei es eine Frage der *Demokratie*, Räume so zu gestalten, dass diese gleichberechtigt von allen Bevölkerungsgruppen genutzt werden können. Die meisten Dialogprozesse erreichen überwiegend die Leute, die bereits vor Ort sind oder sich ohnehin für das Projekt interessieren. So ergeben sich laut Vogt *blinde Flecken*, die es nach Möglichkeit durch Anwendung entsprechender Instrumente aufzudecken gilt. Defizite in der praktischen Umsetzung von gleichberechtigender Raumgestaltung lassen sich aus empirischen Studien ableiten; diese zeigen bspw., dass Spielplätze überwiegend von Jungen genutzt werden.[3] Mit der Initiative „Places for Girls" hat White Arkitekter deshalb ein Projekt ins Leben gerufen, in welchem unter intensiver Beteiligung von jungen Mädchen ein Konzept zur Gestaltung urbaner Räume nach deren Vorstellungen entwickelt wurde.[4]

Als weiteren Ansatz zur Förderung der *Gleichberechtigung im öffentlichen Raum* hat White Arkitekter „Die lange Tafel" entwickelt (vgl. Abbildung 1), die mit ihrer geschlängelten Form dazu einladen soll, sich gemeinsam mit vielen Leuten gleichzeitig an einem großen Tisch niederzulassen.[5] Dabei wird auf eine möglichst individuelle Platzgestaltung mit verschiedenen Stühlen geachtet, die bspw. auch Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen die Teilnahme an einem Austausch ermöglicht. Die Implikationen, die sich aus den beiden Konzepten zur Öffentlichkeitsbeteiligung ergeben, gilt es auch auf Sakralraumtransformationen zu übertragen.

Im Rahmen der Nutzungskonzeption spielen nach Vogt auch vorübergehende Nutzungen eine wichtige Rolle. So können bspw. mithilfe von Pop-Up-Konzepten (A. d. Hg. bspw. Hotel Total, vgl. Hermanns zur Digital Church in diesem Band) temporäre Orte geschaffen werden, die es ermöglichen, auch längerfristig angedachte Konzepte zu testen. Ein Beispiel dafür ist das Projekt Pocket Park & Pallis in Stockholm, im Zuge dessen auf einem Parkplatz vorübergehend durch Möblierung ein Begegnungsort geschaffen wurde (vgl. Abbildung 2) Im Anschluss an diese Zwischennutzung wurden alle Teile des Pop-Up-Konzepts als Einrichtungsgegenstände und Gartenmöbel in die benachbarten Wohnungen und Außenanlagen integriert.[6]

3 Vgl. Karsten, Lia, Children's Use of Public Space. The Gendered World of the Playground, in: Childhood (2003), H. 10, 457–473.

4 Vgl. White Arkitekter, Flickrum. Places for Girls, https://whitearkitekter.com/project/places-for-girls/, (letzter Zugriff: 16.03.2024).

5 Vgl. The long table at Hamntorget wins Monocle Design Awards, in: White Arkitekter (Hg.), https://whitearkitekter.com/news/the-long-table-at-hamntorget-wins-monocle-design-awards/, (letzter Zugriff: 18.03.2024).

6 Vgl. White Arkitekter, Pocket Park & Pallis, https://whitearkitekter.com/project/pocket-park-pallis/, (letzter Zugriff: 17.03.2024).

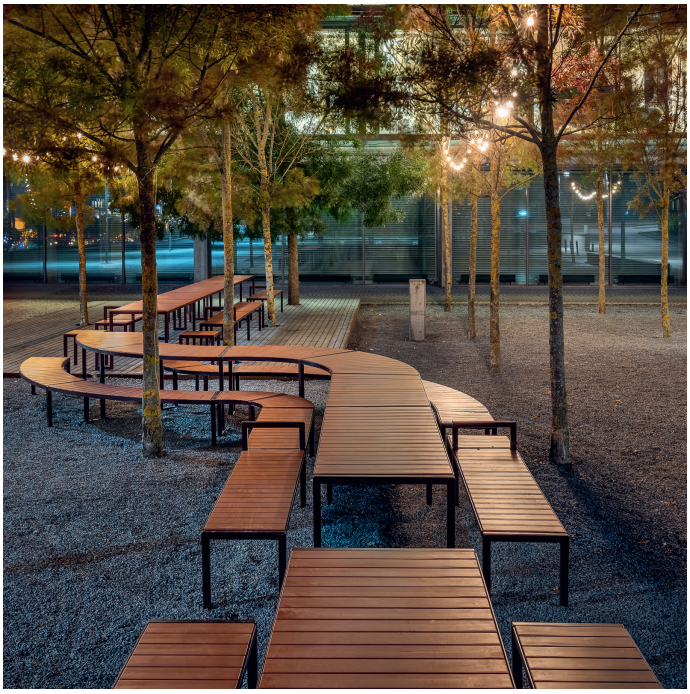


Abbildung 1: Die lange Tafel (Quelle: Jann Lipka)



Abbildung 2: Pocket Park & Pallis (Quelle: Thomas Zaar)

Vogt fasst zusammen, dass die Identifikation mit dem eigenen Stadtteil und das Gemeinschaftsgefühl, welches hier erzeugt wurde, auch in Workshops im Kontext von Sakralraumtransformationen einfließen sollten. Sie rät dazu sich im modernen Stadtentwicklungsprozess mit der Rolle der Kirchen, welche als Räume der *Spiritualität und Gemeinschaft* fungieren, aktiv auseinanderzusetzen. Die Immobilien- und Stadtentwicklung sollte daher nicht bei den eigenen Grundstücksgrenzen Halt machen, sondern vielmehr *als Erweiterung des Bestehenden* verstanden werden, so Vogt.

2. Immobilie Kirche in Schweden

Unter der Schwedischen Kirche wird die evangelisch-lutherische Kirche verstanden, die bis zum Jahr 2000 Staatskirche[7] war und deren Rechtsnachfolgerin bis heute etwa 70 % der Bevölkerung angehören.[8] Ähnlich wie in Deutschland ist diese in hierarchische Ebenen mit der Kirchengemeinde als kleinste lokale Einheit unterteilt. Über dieser stehen regionale Kirchenstifte, welche die Kirchengemeinden – ähnlich wie eine Diözese oder Landeskirche in Deutschland – bei baulichen und architektonischen Fragen, wie bspw. der Renovierung von Kirchengebäuden, unterstützen. Der *Kirchenrat* ist das oberste Entscheidungsgremium auf nationaler Ebene der Schwedischen Kirche,[9] wobei auch hier das Eigentum und somit die Verantwortung für die Kirchengebäude bei den Kirchengemeinden liegt. Die Schwedische Kirche verfügt kumuliert über einen Gebäudebestand von etwa 3.400 Kirchen,[10] deren *Unterhalt und Instandhaltung rund 24 % der jährlichen Gesamtkosten der Kircheninstitutionen*[11] ausmacht (Stand: 2017). Vor dem Hintergrund des anhaltenden Mitgliederrückgangs,[12] müsse auch die Schwedische Kirche zukünftig immer mehr Mittel freisetzen bzw. laufende Ausgaben reduzieren, um

7 Vgl. Friedner, Lars, Religion und Demokratie. Einige schwedische Perspektiven, in: Von der Decken, Kerstin/Günzel, Angelika (Hg.), Staat – Religion – Recht, Baden-Baden 2020, 429–437.

8 Vgl. Evangelische Kirche in Deutschland (EKD), Kirche von Schweden, https://www.ekd.de/Kirche-von-Schweden-13634.htm, (letzter Zugriff: 19.03.2024).

9 Vgl. Svenska kyrkan, Så styrs Svenska kyrkan, https://www.svenskakyrkan.se/organisation, (letzter Zugriff: 18.03.2024).

10 Vgl. Förändringar i Svenska kyrkans kyrkobyggnadsbestånd 2000–2022, in: Svenska kyrkan (Hg.), Att möta förändring, 83, https://www.svenskakyrkan.se/filer/1374643/Kontrollstationsrapport%202024.pdf, (letzter Zugriff: 15.03.2024).

11 Vgl. Svenska kyrkan, Svenska kyrkan tar nästa steg i översynen av sitt fastighetsinnehav, https://www.svenskakyrkan.se/nyheter/svenska-kyrkan-tar-nasta-steg-i-oversynen-av-sitt-fastighetsinnehav, (letzter Zugriff: 01.04.2024).

12 Vgl. Svenska kyrkan, Kyrkomötet. Samhälls- och kulturutskottets betänkande 2021:2. Minskat antal medlemmar, https://www.svenskakyrkan.se/filer/587615/Betänkande%20SK%202021%2002%20Minskat%20antal%20medlemmar.pdf, (letzter Zugriff: 18.03.2024).

ihre grundlegenden Funktionen und Angebote, wie bspw. den kirchlich-sozialen Dienst und die Verkündigung des Evangeliums, aufrechterhalten zu können.

Laut Vogt arbeitet die Schwedische Kirche seit dem Jahr 2020 an einer Strategie, um nicht mehr genutzte Kirchengebäude von den Kirchengemeinden an den Kirchenrat als neuen Rechtsträger zu übertragen. Um den hohen Anteil der Immobilienbranche am globalen Energieverbrauch und Treibhausgasemissionen[13] zu reduzieren,[14] verfolgt die Schwedische Kirche parallel das *ambitionierte Ziel der Klimaneutralität bis 2030*,[15] weshalb die nachhaltige Verwaltung und Transformation des Immobilienbestands eine zentrale Rolle bei der Umsetzung der o. g. Strategie spielen.

3. Praxiseinblick: Råängen in Schweden



Abbildung 3: Die Domkirche Lund (Quelle: Adobe Stock)

13 Vgl. Geiger, Peter/Cajias, Marcelo/Bienert, Sven, The asset allocation of sustainable real estate. A chance for a green contribution?, Journal of Corporate Real Estate 15 (2013), 73–91.

14 Vgl. Svenska kyrkan, Gemensamt ansvar för fastigheter. Kyrkor och ekonomi, https://www.svenskakyrkan.se/gemensamt-ansvar-for-fastigheter-kyrkor-och-ekonomi, (letzter Zugriff: 19.03.2024).

15 Vgl. Svenska kyrkan, Vårt arbete för klimatet, https://www.svenskakyrkan.se/fardplan-klimat, (letzter Zugriff: 16.03.2024).

Wie sich *die Kirche* in einen übergeordneten Stadtentwicklungsprozess integrieren lässt, veranschaulicht Barbara Vogt anhand der – mit jährlich mehr als 700.000 Besuchenden und 90.000 Gottesdienstteilnehmenden – meistbesuchten Kirche Schwedens,[16] dem *Dom zu Lund* (vgl. Abbildung 3).
White Arkitekter wurde vom Erzbistum Lund initial mit der Entwicklung einer *Nachhaltigkeitsstrategie für ein Stadtentwicklungsprojek*t auf einem 450 Hektar großen Grundstück im Eigentum des Kirchenstifts beauftragt. Auf dem zuvor landwirtschaftlich genutzten Areal innerhalb des neu konzipierten Stadtteils Brunnshög sollen Wohnraum, Arbeitsplätze, Forschungsanlagen, Parks und Einrichtungen des täglichen Bedarfs für 40.000 Menschen geschaffen werden.[17] Durch das von der Universität Lund konzipierte *Science Village* soll Brunnshög zu einem internationalen Forschungs- und Innovationsstandort in den Bereichen Materialforschung und Naturwissenschaften werden.[18] Aufgrund seiner ursprünglichen Nutzung wurde dem Projekt der Name *Råängen* (dt. rohe Wiese) gegeben.[19] Ziel des von White Arkitekter erstellten Entwicklungsprogramms war es, die *Bebauungspläne* der Stadt, die *Pläne* des *Science Village* und die *Ziele und Werte* des Kirchenstifts mit der Vision des Projekts in Einklang zu bringen. Dabei lag der Fokus darauf, folgende zentrale Frage zu beantworten:

> Welche Rolle nimmt die Kirche im Stadtentwicklungsprozess ein und wie kann sie zur modernen Gesellschaft beitragen?

Übergeordnet wurden für das Stadtentwicklungsprojekt *Brunnshög*, in welches sich das Projekt *Råängen* eingliedert, die folgenden drei Zielsetzungen definiert:

1. Es sollen *Forschungseinrichtungen* von Weltrang entstehen,
2. das Projekt soll als *europäisches Modell* für nachhaltige Forschung & Stadtgestaltung gelten und
3. ein überregionales *Ziel für Wissenschaft, Kultur und Freizeit* werden.

[16] Vgl. Visit Skåne AB, Klassische Sehenswürdigkeiten. Der Dom zu Lund, https://visitskane.com/de/classic-attractions/der-dom-zu-lund, (letzter Zugriff: 21.03.2024).

[17] Vgl. IVL Swedish Environmental Research Institute, The New District of Brunnshög. A Future to Believe in, https://smartcitysweden.com/best-practice/431/the-new-district-of-brunnshog-a-future-to-believe-in/, (letzter Zugriff: 17.03.2024).

[18] Vgl. Lunds Universitet, About Science Village, https://lusciencevillage.blogg.lu.se/about-science-village/, (letzter Zugriff: 17.03.2024).

[19] Vgl. Fernie, Jes/Ford, Jake, Råängen, https://raangen.se/en/about/#raangen, (letzter Zugriff: 17.03.2024).

Im Allgemeinen, erläutert Vogt, sei es Zielsetzung eines derartigen Entwicklungsprojekts, langfristig zumindest die *Investitionskosten zu erwirtschaften, ohne* dabei *als rein kommerziell wahrgenommen zu werden*. Dies gelte analog auch für die Transformation sakraler Bauten, so Vogts These. Bis zum Baubeginn müsse im Zuge eines vorgelagerten Konzeptionsprozesses zunächst eine nicht-physische Identität des Ortes entwickelt werden, die sich an folgenden Zielen des Bistums ausrichtet:

- Räume für *Spiritualität* schaffen
- *Bewahrung* der Schöpfung und des Wissens
- *Gemeinschaft* entstehen lassen

Aufbauend auf den verschiedenen Zielsetzungen und Rahmenbedingungen wurde anschließend ein Visionsdokument mit folgenden Kernthemen ausgearbeitet:

1. *Landschaft*: Die Qualitäten des Ortes – die Aussicht, die Weite, das hochwertige Ackerland und die Geschichte des Grundstücks – sollen genutzt und der verantwortungsvolle Umgang mit Mensch, Tier und Natur gefördert werden. Die Herausforderungen des lokalen Klimas mit Wind und Sonne sollen Teil der Lösung sein.
2. *Nachbarschaft*: Das Gebiet soll Flexibilität und Identität ausstrahlen. Zusammenarbeit und Austausch nach innen und außen sollen *Rääng*en zum Teil eines größeren physischen und psychischen Zusammenhanges werden lassen.
3. *Gastfreundschaft*: Unter dem Motto Mut und Vielfalt soll eine Schnittstelle zwischen Wissenschaft, Kultur und Spiritualität geschaffen werden, die internationales Publikum anziehen und am Leben vor Ort teilnehmen lassen soll.

Um im Rahmen der Projektkonzeption des neuen Stadtteils für Aufmerksamkeit in der Nachbarschaft zu sorgen, wurden temporär zwei Kunstwerke von Nathan Coley installiert. Das erste Werk *Heaven* (vgl. Abbildung 4) wurde in der Nähe der Domkirche aufgestellt; dabei handelt es sich um eine Leuchtschrift mit dem Zitat „Heaven is a place where nothing ever happens", die zu einer *Diskussion über die Rolle von Religion und Kirche* in der modernen Gesellschaft anregen soll, so Vogt.

Die zweite Installation namens *The Paradise Camp* wurde auf dem Projektgrundstück aufgestellt; sie trägt den Schriftzug "And we are everywhere" (vgl. Abbildung 5) und zeigt eine von Geflüchteten provisorisch aus Planen erbaute Kirche in einem syrischen Flüchtlingslager.



Abbildung 4: Heaven von Coley (Quelle: Henrik Rosenqvist, White Arkitekter AB)



Abbildung 5: The Paradise Camp (Quelle: Henrik Rosenqvist, White Arkitekter AB)

Barbara Vogt sieht in dieser *Kunst des Machens* eine Möglichkeit, über die Beziehung der Domkirche zum neuen Viertel nachzudenken und über deren Funktion als Unterkunft für alle zu reflektieren. Sie betont, dass es durch den Einsatz einfachster Mittel und Liebe zum Detail sowie durch den Fokus auf das Wesentliche möglich sei, Raum für Spiritualität und Gemeinschaft zu schaffen. Das Bedürfnis nach einem physisch permanenten Ort wurde bereits vor Baubeginn in Form eines öffentlichen Gartens, geschützt durch ein Stahldach und eine Backsteinmauer, auf dem Grundstück verwirklicht. Dieses Testprojekt sollte während der Bauvorbereitungen bereits Aufmerksamkeit für das neue Quartier innerhalb der Bevölkerung von Lund schaffen, und sich später in die Stadtentwicklung eingliedern.

4. Fazit und Resümee

Die Autoren kommen zusammenfassend zum Schluss, dass die Herausforderungen im Umgang mit Sakralräumen in Schweden denen der Kirchen in Deutschland ähneln. Allerdings hat sich die Schwedische Kirche im Hinblick auf Nachhaltigkeit ambitioniertere Ziele gesetzt als bspw. die EKD (A. d. Hg. vgl. Beyer zu schlummernden Potenzialen in diesem Band) und einen deutlich kleineren Sakralbaubestand, der jedoch anteilig an den Gesamtkosten eine ähnlich große Kostenposition darstellt. Die Reduktion des Ressourcenverbrauchs und Emissionsausstoßes des Gebäudebestands stehen in Schweden bereits deutlicher im Fokus der Transformation des kirchlichen Immobilienbestandes, was typischerweise mit hohen Investitionskosten verbunden ist. Eine stärkere Berücksichtigung dieser Nachhaltigkeitsdimension könnte in Deutschland langfristig eine zusätzliche Herausforderung für die Sakralraumtransformation darstellen. Angesichts *zunehmender Urbanisierung* müssen sowohl die Bevölkerung (bspw. mithilfe informeller Dialogprozesse)[20] als auch die Kirchen stärker aktiv in langfristige und übergeordnete Stadtentwicklungsprozesse einbezogen werden, um deren Präferenzen, Bedürfnisse und Wertevorstellungen in die Stadt der Zukunft zu integrieren.

Der Praxiseinblick *Råängen* verdeutlicht, dass *die Kirche* zu einer *wertorientierten Stadtentwicklung* – in diesem Beispiel auf einem Grundstück des Kirchenstifts – beitragen können. Die Voraussetzung ist hierbei immer die *professionelle und frühzeitig organisierte Beteiligung von und Mediation zwischen den Anspruchsgruppen*, wie bspw.

[20] Für eine weitergreifende Diskussion zur Beteiligung von Bürgern im Rahmen von Immobilienprojekten, vgl. ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. (Hg.), Bürgerbeteiligung in der Projektentwicklung. Perspektiven der Immobilienwirtschaft, Köln 2013.

- kommunaler Verwaltung,
- Bildungseinrichtungen,
- Kirchenvertretungen,
- zukünftigen Nutzenden und
- Bevölkerung.

Die vorgenannten Beispiele verdeutlichen, dass Zwischennutzungen und Kunstprojekte den Dialog über die Bedeutung von Kirche sowie allgemein von Sakralität und Spiritualität in einer modernen Gesellschaft initiieren können. Diese Ansätze können ebenso im Rahmen von Sakralraumtransformationen genutzt werden, um das Gemeinschaftsgefühl zu stärken, frühzeitig Aufmerksamkeit für das Projekt zu erzeugen sowie Identität und einen USP[21] zu schaffen.

Literatur

DESTATIS, Die größten Städte der Welt 2023, https://www.destatis.de/DE/Themen/Laender-Regionen/Internationales/Thema/bevoelkerung-arbeit-soziales/bevoelkerung/Stadtbevoelkerung.html, (letzter Zugriff: 21.03.2024).

EKD, Kirche von Schweden, https://www.ekd.de/Kirche-von-Schweden-13634.htm, (letzter Zugriff: 19.03.2024).

Fernie, Jes/Ford, Jake, Råängen, https://raangen.se/en/about/#raangen, (letzter Zugriff: 17.03.2024).

Friedner, Lars, Religion und Demokratie. Einige schwedische Perspektiven, in: Von der Dekken, Kerstin/Günzel, Angelika (Hg.), Staat – Religion – Recht, Baden-Baden 2020, 429–437.

Geiger, Peter/Cajias, Marcelo/Bienert, Sven, The asset allocation of sustainable real estate. A chance for a green contribution?, Journal of Corporate Real Estate 15 (2013), 73–91.

IVL Swedish Environmental Research Institute, The New District of Brunnshög. A Future to Believe in, in: https://smartcitysweden.com/best-practice/431/the-new-district-of-brunnshog-a-future-to-believe-in/, (letzter Zugriff: 17.03.2024).

Karsten, Lia, Children's Use of Public Space. The Gendered World of the Playground, in: Childhood (2003), H. 10, 457–473.

Lunds Universitet, About Science Village, https://lusciencevillage.blogg.lu.se/about-science-village/, (letzter Zugriff: 17.03.2024).

[21] Unique-Selling-Point (USP), deutsch: Alleinstellungsmerkmal.

Svenska kyrkan, Förändringar i Svenska kyrkans kyrkobyggnadsbestånd 2000–2022. Att möta förändring, 83, https://www.svenskakyrkan.se/filer/1374643/Kontrollstationsrapport%202024.pdf, (letzter Zugriff: 15.03.2024).

Svenska kyrkan, Gemensamt ansvar för fastigheter. Kyrkor och ekonomi, https://www.svenskakyrkan.se/gemensamt-ansvar-for-fastigheter-kyrkor-och-ekonomi, (letzter Zugriff: 19.03.2024).

Svenska kyrkan, Kyrkomötet. Samhälls- och kulturutskottets betänkande 2021:2. Minskat antal medlemmar, https://www.svenskakyrkan.se/filer/587615/Betänkande%20SK%202021%2002%20Minskat%20antal%20medlemmar.pdf, (letzter Zugriff: 18.03.2024).

Svenska kyrkan, Så styrs Svenska kyrkan, https://www.svenskakyrkan.se/organisation, (letzter Zugriff: 18.03.2024).

Svenska Kyrkan, Svenska kyrkan tar nästa steg i översynen av sitt fastighetsinnehav, https://www.svenskakyrkan.se/nyheter/svenska-kyrkan-tar-nasta-steg-i-oversynen-av-sitt-fastighetsinnehav, (letzter Zugriff: 01.04.2024).

Svenska kyrkan, Vårt arbete för klimatet, https://www.svenskakyrkan.se/fardplan-klimat, (letzter Zugriff: 16.03.2024).

United Nations, Department of Economic and Social Affairs. Population Dynamics. World Urbanization Prospects 2018, https://population.un.org/wup/DataQuery/, (letzter Zugriff: 18.03.2024).

Visit Skåne AB, Klassische Sehenswürdigkeiten. Der Dom zu Lund, https://visitskane.com/de/classic-attractions/der-dom-zu-lund, (letzter Zugriff: 21.03.2024).

White Arkitekter, Flickrum. Places for Girls, https://whitearkitekter.com/project/places-for-girls/, (letzter Zugriff: 16.03.2024).

White Arkitekter, Pocket Park & Pallis, https://whitearkitekter.com/project/pocket-park-pallis/, (letzter Zugriff: 17.03.2024).

White Arkitekter, The long table at Hamntorget wins Monocle Design Awards, https://whitearkitekter.com/news/the-long-table-at-hamntorget-wins-monocle-design-awards, (letzter Zugriff: 18.03.2024).

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e. V. (Hg.), Bürgerbeteiligung in der Projektentwicklung. Perspektiven der Immobilienwirtschaft, Köln 2013.

Immobilie Kirche
DOI 10.17438/978-3-402-21273-8

Dennis Beyer

Schlummernde Potenziale für Umnutzungsansätze?

Der eid (Evangelischer Immobilienverband Deutschland e. V.) wurde 1952 als gemeinnütziger Verein gegründet. Seine Mitglieder sowie Fördernde in kirchlicher und diakonischer Trägerschaft als auch seine persönlichen Mitglieder verstehen sich als Vertretung einer *sozialraumorientierten und bedarfsgerechten Baukultur*, die Menschen verbindet und Räume mit Perspektiven schafft. Das Planen, Bauen und Verwalten von Immobilien handhabt er modern, undogmatisch, freiheitlich, weltoffen, fortschrittlich und wissenschaftsfreundlich. Diese Haltung orientiert sich damit *entlang der evangelischen Werte*, die den Protestantismus zur Zeit der Reformation begleiteten und bis heute noch prägen.

1. Das Selbstverständnis der evangelischen Immobilienwirtschaft

Ihre Aufgabe besteht darin, den Raum zu gestalten – früher nannte sich das *siedeln*. Das hat sich in einigen Firmenbezeichnungen noch beibehalten: zum Bespiel bei der Bezeichnung *Siedlungswerk*, wobei andere mittlerweile schon ein Wohnungsunternehmen sind. Alle immobilienwirtschaftlichen Unternehmungen im Hoch- und Tiefbau werden hier umgesetzt. Die rund *22.000 stadt- und dorfbildprägenden Sakralbauten* sind sicherlich die bekanntesten Landmarken darunter. Die Diakonie mit ihren rund 40.000 sozialwirtschaftlichen Einrichtungen, ähnlich wie die evangelischen Wohnungsunternehmen und Stiftungen mit rund *45.000 Wohneinheiten* und *35.000 Erbbaurechten* sind nicht weniger von Bedeutung. Ihre sozialraumorientierten Angebote wirken oft über das umliegende Quartier hinaus, durch urbane Strukturen hindurch bis in den ländlichen Raum. Zum kirchlichen Gebäudebestand gehört aber auch eine kaum zu beziffernde Anzahl unterschiedlichster Profanbauten von der Garage bis zum Gasthof. Agrar- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Parks, Friedhöfe, Wälder und Moore sowie naturbelassene Orte runden das Portfolio ab.

Die Evangelische Wohnungswirtschaft ist ein Teilsegment des deutschen Immobilienmarktes und tritt als Investorin, Bestandshalterin, Bauträgerin oder Quartiersentwicklerin in Erscheinung. Im Vergleich zu allen anderen Marktteilnehmenden der professionellen Immobilienwirtschaft, stehen sie diesen in nichts nach. Als *Kirchliche Wohnungswirtschaft* arbeiten sie mit teilweise ähnlich bis identisch agierenden Personen und Institutionen im Netzwerk der sozialen Wohnungswirtschaft kooperativ zusammen.

Das evangelische Selbstverständnis umfasst zwei Aspekte. Einerseits die kritische (Selbst-)Reflexion entlang des christlichen Menschenbildes der Evangelien. Damit liegt der Fokus auf dem Ursprung aller Quellen und nicht den Auslegungen und Interpretationen späterer Generationen. Andererseits haben die Reformierenden den historischen Jesus von Nazareth als einen Protestanten verstanden. In die Baukultur übersetzt, führt das zu bedarfsgerechten Planungsverfahren und Bauwerken, um *ein chancenreiches sowie friedliches Zusammenleben in allen Lebensphasen und -lagen zu ermöglichen*. Das beinhaltet auch, Wohnungen sozialraumorientiert so zu vermieten, dass über die vertragliche Zusammenarbeit hinaus, gemeinwohlorientierte Mehrwerte für die Stadtgesellschaft entstehen.

2. Umnutzungsstrategien entlang aktueller Praxisbeispiele

Eine Zeit lang jagte eine Publikation die nächste mit immer neuen, außergewöhnlichsten und oft aber auch sehr ähnlichen Umnutzungsbeispielen von Kirchenimmobilien. Im bisherigen Fazit steht *kein Konzept, das als Universallösung herangezogen werden kann*. Kirchen sind sehr individuelle Orte und ebenso unterschiedlich ist der Sozialraum um diese herum.

Die evangelische Wohnungswirtschaft verfolgt in der Quartiersentwicklung einen *langfristigen Ansatz* und zielt auf *nachhaltige Lösungen*. Dabei wird der klassische Dreiklang aus ökonomischen, ökologischen und sozialen Aspekten um (bau)kulturelle und wissenschaftliche ergänzt – ein *pentagonaler Ansatz* also. Am Anfang steht immer eine umfassende Ortsbegehung mit Bestandsaufnahme und eine detaillierte Dokumentation aller Vorgänge im räumlichen Zusammenhang, bspw. mit Bewegungsmustern und Verweildauern. Der daran anschließende Prozess kann wiederum sehr individuell sein und hängt auch vom Klima im Sozialraum ab.

Nachdem ein paar Schritte übersprungen wurden, beschäftigt sich der Beitrag nachfolgend mit Vorgängen und Konzeptideen einzelner Umnutzungsbeispiele verschiedener Stakeholder innerhalb der evangelischen Immobilienwirtschaft.

2.1 Gebäudezukunftsprozess, Landeskirche in Braunschweig[1]

Den Anfang macht ein aktuelles Projekt in der Evangelisch-lutherischen Landeskirche in Braunschweig. Zu dieser zählen rund 320.000 Mitglieder in 300 Gemeinden und 12 Propsteien zwischen Wolfsburg und Bad Harzburg, Peine und Helmstedt sowie in den Exklaven Calvörde und Blankenburg (Sachsen-Anhalt). In der Landeskirche gibt es über 1.400 Gebäude, in denen das kirchliche Leben gepflegt wird: zum Beispiel Gemeindehäuser, Kindergärten oder Pfarrhäuser. Dazu zählen auch 400 Kirchengebäude. Sie befinden sich im Eigentum unterschiedlicher kirchlicher Rechtsträger.

Im Mai 2019 beschloss die *Landessynode* für alle kirchlichen Akteurinnen und Akteure einen *Gebäudezukunftsprozess* mit dem Ziel, die Anzahl der Gebäude zu verringern, um zukunftsfähig gegenüber der zu erwartenden gesellschaftlichen Entwicklung zu sein. Folgende Fragen sollten geklärt werden:

1. Welche *Ziele* verfolgt die Landeskirche mit Blick auf ihren gesamten Gebäudebestand?
2. Wie kann *vor Ort* und auf Ebene der Landeskirche eine neue strategische Ausrichtung erreicht werden?
3. Was brauchen kirchliche Rechtsträger zur *Prozessbefähigung*?

Kollegium und Kirchenregierung wurden gebeten, einen Vorschlag für die Ausgestaltung des *Gebäudezukunftsprozesses* vorzulegen. Dazu wurde ein Thesenpapier zur Gesamtstrategie entwickelt. Demgemäß erheben zunächst die Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Nutzenden die gegenwärtige und für die Zukunft anzunehmende Nutzung eines Gebäudes. Dieses Ergebnis sollte dann im Verhältnis zu den daraus resultierenden finanziellen Verpflichtungen überprüft werden. Dadurch sollte jede Gemeinde zur Entscheidung finden, welche Gebäude noch gebraucht werden. Begleitet wurde der Prozess von

- einer Steuerungsgruppe zur Entwicklung strategischer Ziele,
- einer Projektgruppe für die Umsetzung der strategischen Ziele sowie
- einer Task Force, die auf Anfrage einzelne Projekte begleiten konnte und die Gebäudeeigentümer bei deren Umsetzung unterstützte.

Zur Koordination wurde eine zusätzliche Projektstelle geschaffenen.

[1] Vgl. Evangelisch-Lutherische Landeskirche in Braunschweig, Gebäudezukunftsprozess, https://www.landeskirche-braunschweig.de/arbeitsbereiche/bau/gebaeudezukunftsprozess.html, (letzter Zugriff: 01.05.2023).

2.2 „bauwerk KIRCHLICHE IMMOBILIEN", Kirchenkreis Hamburg-West/Südholstein[2]

Insgesamt 550 Gebäude, 100 Denkmäler, 85 Kitas, 73 Kirchen und 56 Kirchengemeinden betreut das „bauwerk KIRCHLICHE IMMOBILIEN" als rechtlich unselbständiges Werk im Evangelisch-Lutherischer Kirchenkreis Hamburg-West/Südholstein und bündelt damit alle Bau- und Immobilientätigkeiten des Kirchenkreises. Es verwaltet, erhält und entwickelt kirchliche Immobilien und das Grundvermögen, was zur Sicherung der kirchlichen Arbeit beiträgt. Das Werk handelt wirtschaftlich, aber im Rahmen des christlichen Selbstverständnisses. Gerade in Zeiten der Boden- und Baupreis-Explosionen werden dort Lösungen gefunden, die auch am Rande der Gesellschaft stehende Gruppen berücksichtigen.

Der Kirchenkreis hat erkannt, dass Immobilien keine Last darstellen, sondern uns und künftigen Generationen immer wieder eine große Chance bieten. In der Regel verfügen die Kirchengemeinden über große Grundstücke in zentralen Lagen, die vielfältige Nutzungen zulassen. Dennoch können Immobilien im Laufe der Zeit zu einer Belastung für die Kirchengemeinden werden, wenn die angebotenen Räume nicht mehr dem Bedarf entsprechen, der Unterhalt aufwändig ist oder die Betriebs- und Instandhaltungskosten den Haushalt überfordern. Der Kirchenkreis macht seinen Kirchengemeinden daher ein besonderes Angebot. Er bietet ihnen das Know-How, die Potenziale der Liegenschaften zu erkennen, aufzuzeigen und zu entwickeln. Die Projektentwicklung verfolgt dabei das *Ziel, durch die Projektierung von Neubauten einen regelmäßigen Ertrag für die Kirchengemeinden zu erwirtschaften*. Den Kirchengemeinden wird dadurch zusätzlicher finanzieller Spielraum eröffnet, der nicht zweckgebunden für Immobilien verwendet werden muss. Aus diesen Erträgen lassen sich zum Beispiel Küsterinnen und Küster, Kirchenmusik oder Gemeindehausneubauten finanzieren. Der Umnutzungsprozess wird hier also im Sinne einer Projektentwicklung verstanden. Das macht auch Sinn, denn in der Regel bleiben die Kirchen in sakraler Nutzung, auch wenn das oft mit einem Rückbau des Gebäudes verbunden ist. Die so *frei gewordenen Bereiche auf dem Grundstück werden auf verschiedene Nutzungsmöglichkeiten untersucht*, Bebauungsstudien erstellt und ein Baurecht gesichert. Mögliche Mietende und Betreibende werden überprüft und langfristige Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen erstellt. Am Ende der Entwicklung werden Investierende im Rahmen eines Erbbaurechts gebunden. Die Kirchengemeinde erhält – sollte sie nicht selbst Investorin sein – über 99 Jahre einen *Erbbauzins*, der einen nicht unerheblichen Teil ihres Haushaltes darstellen kann. In der Vergangenheit ist oftmals der Kirchenkreis als Investor aufgetreten.

Neben Pflegeeinrichtungen, Wohnungen und Kitas finden auch therapeutische Einrichtungen, Sozialwohnungen, Wohngruppen für Demente oder Anlaufstellen

[2] bauwerk KIRCHLICHE IMMOBILIEN, Die Bewahrung der Schöpfung ist uns wichtig, https://www.bauwerk.hamburg/ueber-uns, (letzter Zugriff: 23.03.2024).

für Obdachlose ihren Weg in die Konzepte. *Zur Wahrung der Schöpfung werden in der Baupflege natürliche, nachhaltige Produkte verwendet*. Bei Neubauten kommen regenerative Energien zum Einsatz, was zum nordkirchenweiten Ziel der Klimaneutralität bis 2050 beiträgt.

2.3 Die neue Christuskirche, Köln[3]

Die Christuskirche wurde im zweiten Weltkrieg schwer zerstört und nur der Turm überdauerte. Mit den Jahren sollte der Originalstand Schritt für Schritt wiederhergestellt werden. Das in den 50er Jahren errichtete Kirchenschiff sollte demnach nur als Provisorium dienen. Die Rekonstruktion rückte jedoch in den Hintergrund und der Wunsch nach einem modernen und dem Charakter der Gemeindearbeit entsprechendem Bau wuchs. Im Jahr 2014 wurde mit dem Abriss des Interimsbaus begonnen und schon im September 2016 wurde das neue, aber stark verkleinerte Kirchenschiff eingeweiht. Die schwachen Teilnahmezahlen der vorangegangenen Jahre am Gottesdienst gaben den Anlass. Am neugotischen Turm wurde dennoch ein außergewöhnliches Architekturensemble aus historischer Bausubstanz, neuem Kirchenschiff, modernen Gemeinderäumen sowie Mietwohnungen, Büroflächen, einer Tiefgarage und einem neuen Gemeindegarten geschaffen. Der denkmalgeschützte Turm von 1894 mitsamt der inneren Orgelempore sowie das ebenfalls denkmalgeschützte Basement, das während des Krieges als Luftschutzkeller und später als Veranstaltungsraum diente, blieben erhalten. Zwei skulptural gestaltete Gebäudeflügel öffnen sich gestenhaft zum Stadtgarten und neigen sich gleichzeitig beschützend zum Turm hin, wodurch sie den neu errichteten Kirchraum mit 199 Plätzen umrahmen. Die neu geschaffenen Flächen ermöglichen erstmalig gewisse Einnahmen, die zur grundlegenden Finanzierung der Gemeindearbeit herangezogen werden, um im Quartier trotz stark abnehmender Gemeindezahl präsent sein zu können.

2.4 Kirche bietet Raum – Christliche Co-Working-Spaces sollen entstehen[4]

Die evangelische Arbeitsstelle *Midi* (für missionarische Kirchenentwicklung und diakonische Profilbildung) lud im September 2020 zum online Workshop Kirche bietet Raum – Christliche Co-Working-Spaces ein. Im Ziel stand die Vorbereitung eines Leitfadens zur Unterstützung von Kirchengemeinden im besagten Thema. Menschen

[3] Vgl. Christuskirche am Stadtgarten, Geschichte, https://christuskirche-koeln.de/geschichte/, (letzter Zugriff: 23.03.2024).

[4] Die Darstellung basiert auf Mitarbeit im Workshop.

aus einem Stadtteil sollten über Co-Working-Spaces eine Möglichkeit finden, aus der häuslichen Arbeitseinsamkeit herauszukommen und in den fachlichen, aber auch persönlichen Austausch mit anderen zu gehen. Kirchengemeinden könnten ihre zentral gelegenen Räume besser ausnutzen, würden sie sich als Gastgebende repräsentieren und sich mit dem Arbeitsalltag der Menschen verknüpfen. Sie könnten zudem über das gemeinsame Arbeiten hinaus auch spirituelle Angebote bereitstellen.

Während des Hackathons 2021 arbeiteten zehn Personen weiter am Thema des christlichen Co-Working. Sie machten es sich zum Projekt, die erarbeiteten Ergebnisse sichtbar zu machen, mehr Menschen von dieser Idee zu begeistern, Spaces zu entwickeln und Anlaufstellen für Informationen und Kontakte rund um Co-Working in Kirche einen Raum zu geben.

2.5 Die „WIR & HIER Toolbox": Hilfe zur Selbsthilfe[5]

Die Evangelische Arbeitsstelle *Midi* präsentierte vor kurzem die „WIR & HIER Toolbox" für Sozialraumorientierung, welche in Zusammenarbeit mit der Berliner Kreativagentur Social Social gestaltet wurde. Dieser neue digitale Werkzeugkasten bietet Kirchengemeinden und diakonischen Einrichtungen Anregungen, Inspirationen und Hilfestellungen für die Arbeit im Sozialraum. Die interaktive Toolbox will haupt- und ehrenamtlich Engagierten Lust machen, ihr Dorf, ihren Stadtteil oder ihr Quartier neu zu entdecken und mit anderen lokalen Akteurinnen und Akteuren zu kooperieren. Kurze, intuitive Tools erleichtern den spielerischen Einstieg in Motivationserklärungen, Methoden und die konkrete Umsetzung.

Mit der Toolbox wird die Gemeinde spielerisch aufgefordert, die zukünftige Gemeindearbeit mit möglichen Bedarfen im umliegenden Sozialraum zu verbinden. Das verspricht vielfältige und bedarfsgerechte Lösungsansätze, die in Umnutzungskonzepte überführt werden könnten.

3. Fazit

Auf einem Fachgespräch zur Kirchenumnutzung in Würzburg im November 2022 wurde plötzlich beklagt: „Menschen kommen, ohne zu fragen, in unsere Kirchen und veranstalten vor unseren Augen Workshops zur Umnutzung." Der Autor dieses Beitrags hätte dies anders aufgenommen, die Menschen begrüßt und sich bei einer

[5] Vgl. Midi Evangelisches Werk für Diakonie und Entwicklung e. V., Interne Textbausteine für die Öffentlichkeitsarbeit, https://www.mi-di.de/wir-hier, (letzter Zugriff: 24.03.2024).

Tasse Tee erzählen lassen, was diese Menschen nach Jahren wieder in die Kirche getrieben hat. *Willkommen heißen, dankbar sein, Interesse zeigen!* Und da setzt die Problematik eigentlich an, nicht beim denkmalgeschützten Gebäude, das „schwierig zu projektieren“[6] sei. Kirchen sind besondere Bauwerke und wir alle wurden seit Kindheit an in diesen Räumen mit feierlichsten und traurigsten Emotionen konditioniert. Kirchen werden zudem als gesellschaftliches Erbe angenommen, ungeachtet der Tatsache, wer heute noch Kirchenmitglied ist. Sei der Unmut der Menschen auf die Kirchen nun berechtigt oder unfair, ihre Bauten gelten vielen als unschuldig, vielen sogar mehr als heilig. Die Kirchen können viele Objekte nicht mehr halten und suchen nach tragfähigen Lösungen, die zumindest die Baulasten einbringen. Es bleibt zu hoffen, dass die deutschen Kirchen diesen Prozess zu nutzen wissen und mit den Menschen vor Ort gemeinsam etwas ganz Neues entwickeln; sich notfalls auch neu erfinden. Kirchenvertretende sollten nicht fluchen, wenn sich Menschen in der Kirche aufhalten und Perspektiven für die Zukunft entwickeln, sondern sich Menschen anschließen, die dem Bauwerk zu einer neuen, nützlichen, gewollten und geliebten Aufgabe verhelfen, um wieder das tun zu können, wozu es bestimmt ist: *Menschen einen sicheren Raum zu bieten, um hoffnungsvoll in die Zukunft zu schauen.*

Literatur

bauwerk KIRCHLICHE IMMOBILIEN, Die Bewahrung der Schöpfung ist uns wichtig, https://www.bauwerk.hamburg/ueber-uns, (letzter Zugriff: 23.03.2024).

Christuskirche am Stadtgarten, Geschichte, https://christuskirche-koeln.de/geschichte/, (letzter Zugriff: 23.03.2024).

Evangelisch-Lutherische Landeskirche in Braunschweig, Gebäudezukunftsprozess, https://www.landeskirche-braunschweig.de/arbeitsbereiche/bau/gebaeudezukunftsprozess.html, (letzter Zugriff: 01.05.2023).

Midi Evangelisches Werk für Diakonie und Entwicklung e. V., Interne Textbausteine für die Öffentlichkeitsarbeit, https://www.mi-di.de/wir-hier, (letzter Zugriff: 24.03.2024).

Fachgespräch zur Kirchenumnutzung, Würzburg 2022.

[6] Ebd.

Immobilie Kirche
DOI 10.17438/978-3-402-21274-5

Walter Zahner

Überlegungen zur Zukunft der Kirchengebäude

1. Einleitung

Zahlreiche Kirchengebäude sind konfessionsübergreifend orts- bzw. quartierbestimmend gebaut. Ihre Platzierung entspricht vielfach städtebaulichen Maßstäben. Die Ausrichtung von Straßen oder die Markierung durch Plätze vor oder neben Kirchen stellen bis weit in das 20. Jahrhundert hinein ein gängiges Muster dar, das die Bedeutung von Sakralbauten als „Mittelpunkt des Quartiers" (so der Titel der abschließenden Paneldiskussion der Regensburger TRANSARA Jahrestagung 2022, auf die dieser Beitrag Bezug nimmt) hervorhebt.

In einem größtenteils ländlich strukturierten Bistum, wie dem Bistum Regensburg, kommen noch weitere Momente hinzu. In mittelgroßen Städten und insbesondere in kleineren Ortschaften oder Dörfern stellt das Kirchengebäude vielfach das Ortszentrum dar. Selbst wenn es inzwischen keine Grundschule, keinen Tante-Emma-Laden und womöglich auch kein Wirtshaus mehr geben sollte, die Kirche steht noch immer da; sie hält sozusagen die Stellung – zumindest im süddeutschen Raum, wo die Diskussion um die Aufgabe oder veränderte bzw. Umnutzung von Kirchengebäuden in den letzten Jahren erst an Fahrt aufnimmt.

Von daher stellen sich angesichts der Diskussion um die Zukunft der Kirchengebäude vielfältige Fragen.[1] Und dabei bietet es sich an, aus den langjährigen Dis-

[1] Vgl. Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz (Hg.), Nichts für die Ewigkeit? Kirchengebäude zwischen Wertschätzung und Altlast, Bonn 2001; Keller, Manfred/Vogel, Kerstin (Hg.), Erweiterte Nutzung von Kirchen. Modell mit Zukunft, Berlin 2008; Fisch, Rainer, Umnutzung von Kirchengebäuden in Deutschland. Eine kritische Bestandsaufnahme, Bonn 2008; Gerhards, Albert/Struck, Martin (Hg.), Umbruch – Abbruch – Aufbruch? Nutzen und Zukunft unserer Kirchengebäude, Regensburg 2008; Büchse, Angelika/Fendrich, Herbert/Reichling, Philipp/Zahner, Walter (Hg.), Kirchen – Nutzung und Umnutzung. Kulturgeschichtliche, theologische und praktische Reflexionen, Münster 2012; Löffler, Beate/Dar, Sharbat Dunja, Sakralität im Wandel. Religiöse Bauten im Stadtraum des 21. Jahrhunderts, Berlin 2022; Gerhards, Albert (Hg.), Kirche im Wandel. Erfahrungen und Perspektiven (Sakralraumtransformationen 1), Münster 2022.

kussionen dieses Themas Folgerungen zu ziehen.[2] Es ist keineswegs notwendig, gängige Fehler[3] oder Fehleinschätzungen[4] zu wiederholen. Und zugleich gilt es, die sich bietenden (Entwicklungs-)Chancen, die ein Wandel der Aufgabe bzw. der Zukunft der sakralen Gebäude mit sich bringen könnte, in den Blick zu nehmen. Wichtig ist zum jetzigen Zeitpunkt, die *Offenheit für Ideen jeglicher Art* zu bewahren und v. a. auch vermeintlich Undenkbares zu denken; wenigstens anzudenken.

2. Aktuelle Herausforderungen

Die Ausgangslage im Jahr 2022 ist nicht einfach. Anzuführen sind politische Unsicherheiten, wie bspw. die Ungewissheit über den russischen Angriffskrieg in der Ukraine mit seinen, teils bereits zu spürenden, genannt seien nur die exorbitant steigenden Energie- und Lebenshaltungskosten, wie noch gar nicht absehbaren weiteren Folgen. Aber auch die Klimakrise, die natürlich angesichts dieser Weltlage ebenso wenig Halt macht. Außerdem gilt es die innerkirchlichen Probleme und Schwierigkeiten in den Blick zu nehmen. Weiter sind die Missbrauchskrise und deren Folgen zu erwähnen, die seit dem Schreiben des damaligen Leiters des Berliner Canisius-

[2] Vgl. Keller, Sonja, Kirchengebäude in urbanen Gebieten. Wahrnehmung – Deutung – Umnutzung in praktisch-theologischer Perspektive, Berlin-New York 2016; Gerhards, Albert/De Wildt, Kim (Hg.), Wandel und Wertschätzung. Synergien für die Zukunft von Kirchengebäuden, Regensburg 2017; Halbfas, Hubertus, Die Zukunft unserer Kirchengebäude. Problemlage und Lösungswege, Ostfildern 2019.

[3] Erinnert sei bspw. an den Umbau der Luther-Kirche in Berlin-Spandau, 1995/96, den Gerhard Matzig wie folgt, kommentiert: „Einerseits sind hier Sozialwohnungen entstanden, die mit Sicherheit zu den teuersten des Landes gerechnet werden dürfen – andererseits könnte man sich zu diesem Preis auch etwas anderes vorstellen als verschnittene, hineingeklemmte Wohnungen mit ungünstiger Belichtung in einer für ein Miethaus grotesk sich ausnehmenden exponierten Lage.“ zitiert nach Fisch, Rainer, Kirchen und Denkmalpflege im Dialog. Die Berliner Gespräche zur Nutzung von Kirchengebäuden, in: Die Denkmalpflege 81 (2023), 155–164, 158; zur Luther-Kirche in Berlin-Spandau finden sich bereits drei Beiträge (Maechler, Christian/Ketterer, Dieter und Wolters, Wolfgang) sowie eine anschließende Diskussion, in: Evangelische Kirche in Berlin-Brandenburg (Berlin-West)/Senator für Stadtentwicklung und Umweltschutz/Technische Universität Berlin – Institut für Kunstwissenschaft (Hg.), „Neue Nutzung von alten Kirchen. Zweites Berliner Gespräch.“ 14. und 15. November 1988. Haus der Kirche, Berlin. Dokumentation der Veranstaltung, Referate und Diskussionsbeiträge, Berlin 1990, 62–79.

[4] An einem prominenten Kirchenbau wird dies beispielhaft deutlich gemacht, vgl. Gerhards, Albert (Hg.) unter Mitarb. von Niemann, Julia, St. Ursula in Hürth-Kalscheuren. Pfarrkirche – Profanierung – Umnutzung. Fakten und Fragen, Münster u. a. 2009; Rossmann, Andreas, Das Ewige Licht ist aus. Entweiht: St. Ursula, ein Frühwerk von Gottfried Böhm, in: Frankfurter Allgemeine Zeitung 151 (3.7.2006), 43; ebd., Fünf Bilder und kein Halleluja. Bald Wallfahrtsort für die Kunst? Der Galerist Rafael Jablonka hat in Hürth bei Köln eine Kirche des Architekten Gottfried Böhm erworben, in: Ebd. 300 (24.12.2010), 42.

Kollegs im Januar 2010[5] und den dadurch ausgelösten Meldungen und Äußerungen von Betroffenen die Frage nach der systemischen Bedingtheit der Taten benennt; parallel dazu muss innerkirchlich von einem teils eher als unglücklich zu bezeichnenden Umgang damit gesprochen werden.[6]

Zugleich *kämpfen beide großen Kirchen in Deutschland mit steigenden Austrittszahlen*, die im Jahr 2021 mit knapp 360.000 in der katholischen Kirche[7] so hoch wie noch nie zuvor gewesen waren; der Ausblick auf die kommenden Jahre verheißt hier nichts Gutes, vielmehr ist davon auszugehen, dass die zukünftigen Zahlen der jährlich Austretenden weiterhin recht hoch sein dürften. Auch wenn entgegen dem Trend der steigenden Abkehr von der Kirche die Kirchensteuereinnahmen in den letzten Jahren sogar weiterhin gestiegen sind (vgl. Abbildung 1);[8] die, die austreten, sind häufig Jüngere, die noch wenig oder gar keine Kirchensteuer zahlen. Zugleich steigen die allgemeinen Steuereinnahmen des Staates durch die höheren Beschäftigungszahlen, was eben positive Auswirkungen auf die Kirchensteuereinnahmen hat. Es ist jedoch klar, dass dieser Trend sich alsbald umkehren wird. In der Folge ist *mit erheblichen Mindereinnahmen zu rechnen*.

Die zahlreichen Jüngeren, die jetzt ausgetreten sind, werden künftig eben keine Kirchensteuer zahlen. Das heißt, die Hochrechnungen für die zukünftige Entwicklung der Einnahmen, die sog. „Freiburger Studie" aus dem Jahr 2017,[9] die die aktuelle Steigerung der Austrittszahlen noch gar nicht einberechnet haben, werden sogar in ihrem negativen Trend noch viel früher eintreten. Hinzu kommt, dass die Zahl der Austrittswilligen nach wie vor hoch ist und die Bindung an die Kirche als Institution weiter deutlich abnimmt.

5 Vgl. Großbölting, Thomas, Die schuldigen Hirten. Geschichte des sexuellen Missbrauchs in der katholischen Kirche, Freiburg u. a. 2022, 44 ff.

6 Es sollen hier aus der Fülle neuerer Veröffentlichungen nur genannt werden Remenyi, Matthias/Schärtl, Thomas (Hg.), Nicht ausweichen. Theologie angesichts der Missbrauchskrise, Regensburg 2019; Böntert, Stephan u. a. (Hg.), Gottesdienst und Macht. Klerikalismus in der Liturgie, Regensburg 2021.

7 Vgl. Sekretariat der Deutschen Bischofskonferenz (DBK) (Hg.), Katholische Kirche in Deutschland. Zahlen und Fakten 2021/22, https://www.dbk.de/fileadmin/redaktion/Zahlen%20und%20Fakten/Kirchliche%20Statistik/Allgemein_-_Zahlen_und_Fakten/AH332_BRO_ZuF_2021–2022_WEB.pdf, (letzter Zugriff: 24.03.2024).

8 Vgl. Sekretariat der DBK (Hg.), Kirchensteueraufkommen 2000–2021, https://www.dbk.de/fileadmin/redaktion/Zahlen%20und%20Fakten/Kirchensteuer/Kirchensteuer%20im%20gesamten%20Bundesgebiet/2000-2021_Kirchensteueraufkommen_Grafik_inflationsbereinigt.pdf, (letzter Zugriff: 31.12.2022).

9 Vgl. Weitermeier, Lars, Die Freiburger Studie – Projektion 2060, in: Willinghöfer, Jürgen (Hg.), Ein neuer Typus Kirche. Hybride öffentliche Räume, Berlin 2021, 20 ff.; Gutmann, David/Peters, Fabian, #projektion2060 – Die Freiburger Studie zu Kirchenmitgliedschaft und Kirchensteuer. Analysen – Chancen – Visionen, Neukirchen-Vluyn 2021.

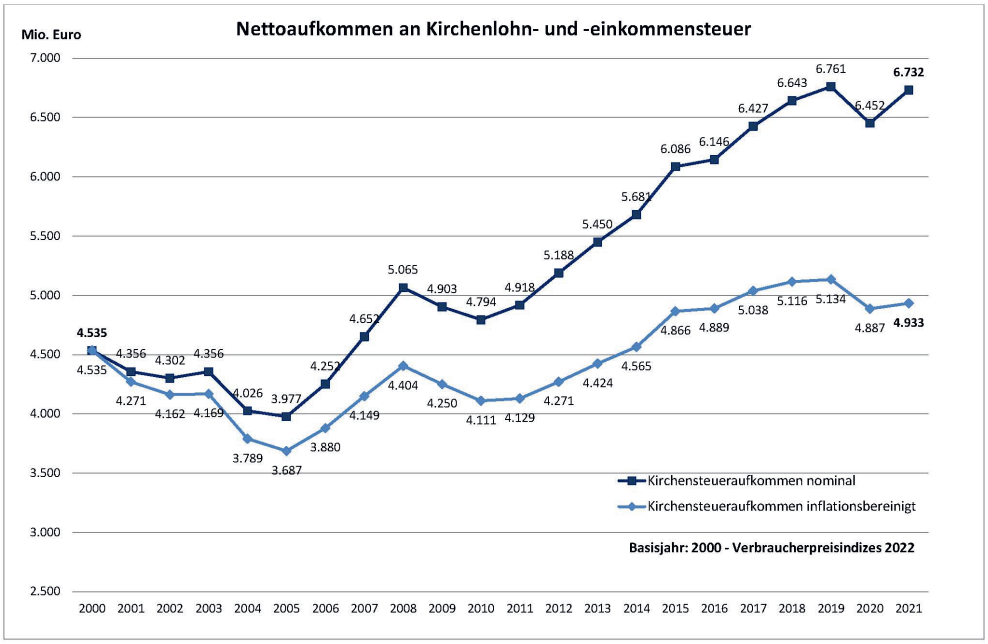


Abbildung 1: Nettoaufkommen an Kirchenlohn- und -einkommensteuer (Quelle: DBK, 2022)

Neben den Unsicherheiten im Hinblick auf die künftigen Finanzen gibt es zwei weitere Problemstellungen, die in diesem Zusammenhang angeführt werden müssen. Zum einen *gehen die Zahlen der aktiven Kirchgängerinnen und -gänger stark zurück*; pandemiebedingt sind sie 2021 in den katholischen deutschen (Erz-)Bistümern auf 4,3 % Gottesdienstbesuchende gesunken.[10] Die Aussichten, dass sich der Kirchenbesuch alsbald abermals zumindest auf Vor-Pandemie-Niveau einpendeln könnte, sind gering. Überhaupt ist festzuhalten, dass die Besuchszahlen an Sonntagsgottesdiensten – und nur diese werden bei den Zählungen erfasst – die aus dem Mittel aller in allen katholischen Kirchen an zwei Sonntagen im Jahr errechnet wird, seit vielen Jahren, ja Jahrzehnten, rückläufig ist. Die höchsten Besuchszahlen sind in den Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg zu verzeichnen. Der Rückgang, der erst gering war, sich aber verstetigte, ist seit Mitte der 1950er Jahre festzustellen.[11] Es muss darauf

[10] Vgl. Sekretariat der DBK (Hg.), Katholische Kirche in Deutschland. Zahlen und Fakten 2021/22, https://www.dbk.de/fileadmin/redaktion/Zahlen%20und%20Fakten/Kirchliche%20Statistik/Allgemein_-_Zahlen_und_Fakten/AH332_BRO_ZuF_2021-2022_WEB.pdf, (letzter Zugriff: 24.03.2024), 79.

[11] Vgl. Sekretariat der DBK (Hg.), Gottesdienstteilnehmer, https://www.dbk.de/fileadmin/redaktion/Zahlen%20und%20Fakten/Kirchliche%20Statistik/Katholiken%20und%20Gottesdienstteilnehmer/2022-Tab-Katholiken-Gottesdienstteilnehmer_1950-2022.pdf, (letzter Zugriff 24.03.2024).

hingewiesen werden, dass die Erfassung von Sonntagsgottesdienstbesuchenden nur eingeschränkt Rückschlüsse auf allgemeine Entwicklungen unter den Katholikinnen und Katholiken, die die Kirchensteuer zahlen, zulässt. Zumindest lohnt ein Blick auf die große Mehrzahl der Katholikinnen und Katholiken, die zwar nicht regelmäßig in den besagten Sonntagsgottesdienst gehen, die aber dennoch bereit sind, einen Beitrag für ihre Kirchenmitgliedschaft zu leisten.[12] Zum anderen besteht die Schwierigkeit der *stetig rückläufigen Zahl an Priesterberufungen*, der sich die deutschen (Erz-) Bistümer gegenübersehen.[13] Inzwischen ist deren Zahl derart gering, dass es gar nicht mehr möglich ist, bestehende Stellen zu besetzen, geschweige denn auf Zukunft hin mit den bisherigen Pfarrstellen zu planen. Deswegen gibt es nahezu in allen deutschen (Erz-)Bistümern Zukunftsplanungen, die davon ausgehen, dass die Seelsorge der Zukunft mit deutlich weniger Geistlichen auskommen muss.[14] Die theologischen wie seelsorglichen Fragestellungen, die sich daraus ergeben, sollen hier nicht weiter diskutiert werden. Dass dieser Rückgang an verantwortlichem Personal aber Auswirkungen auf unsere Fragestellung, der Zukunft der Kirchengebäude hat, dürfte dennoch offensichtlich sein.

Angesichts dieser problematischen Aussichten müssen die Verantwortlichen neu nachdenken und zukunftsfähige Planungen entwickeln. Der Ausgangspunkt, vor dem sich heute die Frage nach der Zukunft von Kirchengebäuden stellt, ist somit in gewisser Weise neu. Wenn die genannten Entwicklungen ernst genommen werden, dann ist ein Weiter-so nicht denkbar oder hätte zumindest keine ernst zu nehmende Zukunftsperspektive. Was bedeutet dies aber für die Immobilie Kirche? Welche Konsequenzen deuten sich an bzw. zeigen sich bereits? Was bietet sich als Handlungsoption an?

3. Diskurse um die Zukunft von Kirchengebäuden

Bevor versucht werden soll, von diesen Fragen aus, erste Antworten zu geben oder vielleicht besser erste Handlungsoptionen zu formulieren bzw. zur Diskussion zu stellen, muss noch ein weiterer wichtiger Punkt ins Blickfeld rücken. Die Sakral-

12 Vgl. Först, Johannes/Frühmorgen, Peter (Hg.), Okkasionelle Pastoral, Würzburg 2022.

13 Vgl. Sekretariat der DBK (Hg.), Katholische Kirche in Deutschland. Priesterweihen nach Diözesen 1962–2022, https://www.dbk.de/fileadmin/redaktion/Zahlen%20und%20Fakten/Kirchliche%20Statistik/Priesterweihen_Neupriester/2021-Priesterweihen-nach-Bistuemern_1962-2021.pdf, (letzter Zugriff: 31.12.2022).

14 Vgl. Sekretariat der DBK (Hg.), Arbeitshilfe 213 der DBK: „Mehr als Strukturen … Entwicklungen und Perspektiven der pastoralen Neuordnung in den Diözesen". Dokumentation des Studientags der Frühjahrs-Vollversammlung 2007 der DBK, Bonn 2007.

gebäude beider Konfessionen sind vielfach älteren Datums, d. h. wir haben es häufig mit *denkmalgeschützten Gebäuden* zu tun. Für das Bistum Regensburg heißt das,

- von 1.659 Kirchenbauten stehen 1.469, d. h. 89 %,
- von 76 Kapellen stehen 67, d. h. 88 %,

unter Denkmalschutz; und hier sind nur die Sakralbauten zusammengefasst, die sich in kirchlichem Besitz (des Bistums oder viel häufiger der Kirchengemeinden) befinden. Diese Aufzählung macht deutlich, dass beim Umgang mit der Zukunft der Kirchengebäude und Kapellen in den (Erz-)Bistümern noch eine weitere Gesprächspartei eingebunden werden muss: im Bistum Regensburg das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Hier werden gute Kontakte zwischen regional Zuständigen für denkmalpflegerische Fragen und den Bauherrenvertretungen gepflegt, die über den regelmäßigen Austausch vor Ort hinausgehen. Auch auf Bayernebene wurden bereits Kontakte geknüpft, die es weiter auszubauen gilt. So fand im November 2019 eine *gemeinsame Tagung* des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege, der Evangelischen Landeskirche in Bayern sowie dem Erzbistum München und Freising in Fürstenfeld statt,[15] deren Fortsetzung – dann auch sinnvollerweise unter Einbeziehung aller sieben bayerischen (Erz-)Bistümer – noch auf sich warten lässt.

Derweilen hat die Katholische Akademie in Bayern mit Sitz in München in *Kooperation* mit der Katholischen Erwachsenenbildung im Erzbistum Bamberg eine eigene Initiative gestartet, die nach mehrmaliger Pandemie-bedingter Verschiebung im April 2022 im Caritas-Pirckheimer-Haus in Nürnberg in einer zweitägigen Veranstaltung umgesetzt werden konnte.[16] Neben grundlegenden Beiträgen führte diese Tagung die Teilnehmenden durch einige katholische wie evangelische Beispiele und zeigte in zwei Gesprächsrunden – u. a. war auch die zuständige Ressortleiterin des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege beteiligt – gute Ansätze für den künftigen Austausch.

Im Januar 2023 startete im Kunstraum Diskurs Gegenwart in München, der von der Deutschen Gesellschaft für christliche Kunst e. V. (DG) bespielt wird, eine Ausstellung „Kunst Raum Gegenwart", die sich diesen Fragen mit einem Fokus auf den süddeutschen Raum widmet und mit ihrer Beauftragung an vier kunst- und architekturschaffende Paare die künftige Bespielung von vier ausgewählten Kirchenräumen diskutiert. Die dort gezeigten Ansätze machen angesichts der Kreativität der

[15] Vgl. Fischer, Susanne, Kontinuität und Wandel. Zukunftsperspektiven für die Klöster und die Kirchenbauten in Bayern, in: Denkmalpflege Informationen 170 (2019), 6–9.

[16] Vgl. Katholische Akademie in Bayern, Mediathek. Die Zukunft unserer Kirchengebäude, https://kath-akademie-bayern.de/veranstaltung/die-zukunft-unserer-kirchengebaeude/, (letzter Zugriff: 22.04.2024).

Kunst- und Architekturschaffenden sowie der Offenheit der Gemeindevertretungen Mut, dass sich im besagten Kontext der Ideenfindung für die zukünftige Nutzung von Kirchenräumen Neues auftun kann.[17]

Dass die *Zukunft von Kirchenräumen eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe* ist und nicht nur diejenige der jeweils zuständigen Konfession sein kann, darauf verweisen einschlägige Beiträge der letzten Jahre. Es ist im süddeutschen Raum noch ein weiter Weg bis dahin, wie er etwa schon in Nordrhein-Westfalen begangen wird, dass staatliche Stellen es für angezeigt halten, sich in Absprache mit den großen Kirchen mit der Zukunft der Kirchengebäude in ihrer Region zu beschäftigen.[18] Erste Anzeichen dafür lieferte aber die oben bereits erwähnte Tagung in Fürstenfeld; eine Fortführung ist vorgesehen und könnte womöglich weitere Hinweise dafür liefern, was in Bayern künftig von staatlicher wie kirchlicher Seite gemeinsam angegangen werden könnte.

Erfreulich ist, dass der „Baukulturbericht 2018/19" der Bundesstiftung Baukultur, der sich dem Themenfeld „Erbe – Bestand – Zukunft"[19] widmete, die Kirchen bereits im Blick hat. Sie und ihr Gebäudebestand werden im Abschnitt „Umbaukultur etablieren – Ressourcen schonen durch kluge Bestandsentwicklung" eigens in einem Abschnitt („Kirchenumnutzungen"[20]) thematisiert. Das zeigt immerhin, dass die Kirchen mit ihrem Gebäudebestand als großer öffentlicher Player wahrgenommen werden.

Auch die Tatsache, dass eines von sieben Teilprojekten des DFG-Projekts „Sakralraumtransformation"[21] der Immobilienwirtschaft gewidmet ist, deutet immerhin an, dass auch diese Fragestellung in den Fokus der allgemeinen Diskussion um die Zukunft der Kirchengebäude gehört und das auch entsprechend gesehen und unter wissenschaftlichen Blickwinkeln verhandelt wird.

Konstatiert man derzeit (Anfang 2023), dass das Thema Zukunft der Kirchengebäude in den süddeutschen katholischen (Erz-)Bistümern vermehrt diskutiert oder

17 Vgl. DG Kunstraum Diskurs Gegenwart, https://www.dg-kunstraum.de/kirche-raum-gegenwart/, (letzter Zugriff: 24.03.2024); zu den vier Beispielen vgl. Kristen, Ursula/Kristen, Tom, ‚Leutekirche' St. Martin, Leutkirch im Allgäu, in: Zahner, Walter (Hg.), Kirche Raum Gegenwart. B Kirche Raum Zukunft, Berlin 2023, 187–197; Böhm, Corbinian/Gruber, Michael, ‚Wengenkirche' St. Michael, Ulm, in: Zahner, Walter (Hg.), Kirche Raum Gegenwart. B Kirche Raum Zukunft, Berlin 2023, 199–209; Kueffner, Karina/Hanisch, Ludwig, St. Wendelin, Langenprozelten/Gemünden am Main, in: Zahner, Walter (Hg.), Kirche Raum Gegenwart. B Kirche Raum Zukunft, Berlin 2023, 211–221; Görlich, Jutta/Haimerl, Peter, Lätare-Kirche, München-Neuperlach, in: Zahner, Walter (Hg.), Kirche Raum Gegenwart. B Kirche Raum Zukunft, Berlin 2023, 223–231.

18 Vgl. Beste Jörg, in: Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.), Modellvorhaben Kirchenumnutzungen. Ideen – Konzepte – Verfahren. Sechzehn Beispiele aus Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2010; Meys, Oliver/Gropp, Birgit, Kirchen im Wandel. Veränderte Nutzung denkmalgeschützter Kirchen, Düsseldorf o. J.

19 Bundesstiftung Baukultur (Hg.), Baukultur-Bericht. Erbe – Bestand – Zukunft, Berlin 2019.

20 Ebd., 87–89.

21 Vgl. Gerhards, Albert, Die Zukunft der Kirchengebäude. Zu einem Forschungsprojekt „Sakralraumtransformation", in: Liturgisches Jahrbuch 72 (2022), 5–16.

mit höherer Dringlichkeit bewertet wird,[22] dann gilt es, sich für den weiteren Austausch möglichst auch den Themenfeldern des Bausektors wie der gesellschaftlichen Entwicklung zuzuwenden, die aktuell diskutiert werden.

4. Neue Konzepte für sich wandelnde Bedürfnisse der Bevölkerung

Unter sozio-geografischem Blick können wir ganz allgemein festhalten, dass die Dörfer und Kleinstädte zum Teil noch immer mit einem Wegzug gerade der jüngeren Generation zu tun haben; dies gilt nach wie vor für Ost-, aber eben auch für Süddeutschland.[23] Und offensichtlich ist es so, dass deren Wegzug die Zukunftsfähigkeit dieser Orte bzw. Gemeinden in Frage stellt. Neueste Untersuchungen zeigen aber auch, dass es derweilen schon wieder so etwas wie eine Gegenbewegung zu verzeichnen gibt.[24] Insbesondere junge Paare, v. a. auch solche mit Kindern, verlassen die Innenstädte und ziehen in die Vororte oder aufs Land. Dies ist bedingt durch die hohen, stetig steigenden Lebenshaltungskosten in den Städten (Stichwort: exorbitante Mieten) und hat aber auch damit zu tun, dass etwa die digitale Infrastruktur auf dem Land immer besser wird. Das hat sich durch die Lockdowns inmitten der *Corona-Pandemie* ab 2020 und den damit einhergehenden erheblichen Einschränkungen, etwa Ausgangsbeschränkungen, nochmals verstärkt. Für dieses Klientel sind Kirchengebäude, so wie sie sich heute darbieten, sicherlich keine ernst zu nehmenden Ziele.

> „Junge Familien brauchen Kitas, Schulen, aber auch Nachmittagsangebote für ihre Kinder. Zudem braucht es fußläufig erreichbare Angebote und soziale Treffpunkte. Ein Dorfladen, ein flexibler Rufbus oder E-Bike-Sharing, ein Jugendzentrum oder Räume für kulturelle Veranstaltungen können den Unterschied machen. Denn anders als in Städten gibt es in den kleinen Gemeinden keine ‚Rundumversorgung', sondern es sind auch die Bewohner:innen, die diese Angebote entwickeln und am Laufen halten."[25]

22 Vgl. DG Kunstraum Diskurs Gegenwart, https://www.dg-kunstraum.de/kirche-raum-gegenwart/, (letzter Zugriff: 24.03.2024); seit April 2023 ist die Ausstellung auf Wanderschaft.

23 Vgl. Arbeitskreis Theorie und Lehre der Denkmalpflege e. V. (Hg.), Schrumpfende Städte und Dörfer. Wie überleben unsere Baudenkmale?, Holzminden 2006; Deutsche Stiftung Denkmalschutz/Vereinigung der Landesdenkmalpfleger in der Bundesrepublik Deutschland/Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz (Hg.), Dokumentation der Werkstatt-Tagung aus dem Jahr 2011. Kirchen im Dorf lassen. Erhaltung und Nutzung von Kirchen im ländlichen Raum, Rheinbach o. J.

24 Vgl. Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung/Wüstenrot Stiftung (Hg.), Landlust neu vermessen, Wie sich das Wanderungsgeschehen in Deutschland gewandelt hat, Berlin 2022.

25 Ebd., 23.

Wäre es nicht sinnvoll und möglich, etwa hier anzusetzen und viel intensiver darüber nachzudenken, was bspw. auch ein Kirchenraum als solcher anbieten könnte? Könnten dort außerhalb der regelmäßig, oftmals nur ein- oder wenige Male die Woche stattfindenden Gemeindezusammenkünfte, sich auch andere Gruppierungen und damit wieder mehr Menschen versammeln? Eine erste, sehr einfache Sache wäre es, den *Kirchenraum durchgängig offen zu halten* und zugleich ihn nicht komplett zu möblieren, was angesichts sinkender Gottesdienstbesuchszahlen vielerorts ohnehin nicht notwendig sein dürfte. Die Publizierenden der genannten Studie fahren fort:

> „Die Verantwortlichen in Gemeinden sollten offen sein für innovative Ideen und gemeinsam mit neuen und eingesessenen Bewohner:innen passende Lösungen entwickeln."[26]

Könnten, ja sollten nicht zu diesen „Verantwortlichen in Gemeinden"[27], gemeint sind die kommunalen Strukturen, auch Vertretungen der örtlichen Kirchengemeinden gehören? Selbst wenn ein Kirchenraum nicht für alle möglichen Nutzungen zur Verfügung stehen kann – insbesondere die Diskussionen um katholische Kirchenräume, die einmal geweiht und damit profanem Gebrauch entzogen sind, gilt es hier zu beachten – so zeigen die Historie und auch guter Wille, im Sinne von Offenheit verstanden, dass schon jetzt sehr viel mehr möglich und machbar ist, als sich der eine oder die andere vorstellen kann.

Was sich an Ideen anbietet, zeigt eine Umfrage, die die Evangelische Kirche in Mitteldeutschland (EKM) im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) Thüringen durchführte. Das Ergebnis „500 kirchen – 500 ideen"[28] überrascht und erfreut gleichermaßen. Von den zahlreichen Vorschlägen haben es immerhin acht zu einer angedachten bzw. realisierten „Praxis"[29] gebracht: So wird von

- einer *Herbergskirche* in Neustadt am Rennsteig berichtet, die die Möglichkeit zur Übernachtung in der Kirche anbietet,
- einem *Spielplatz* in Niedergebra,
- einer *Netzwerkkirche* in Ellrich,
- einer *Bienen-Garten-Kirche* in Roldisleben oder
- der Idee eines *soziokulturellen Zentrums* in Apolda,
- einer *Gesundheitskirche* in Blankenhain,

und anderem mehr.

[26] Ebd.
[27] Ebd.
[28] Willinghöfer, Jürgen/Weitemeier, Lars, 500 kirchen – 500 ideen. Neue Nutzung für sakrale Räume, Berlin 2017.
[29] Weitermeier, Lars, Praxis, in: Willinghöfer, Jürgen (Hg.), Ein neuer Typus Kirche. Hybride und öffentliche Räume, Berlin 2021, 49–141.

Wenn man sich die Vielfalt dieser Ideen vor Augen führt, die für ihre historisch vielfach wertvollen Kirchengebäude Thüringens zusammengetragen wurden, dann soll hier auf eine weitere Nutzungsmöglichkeit für Kirchengebäude auf dem Land hingewiesen werden:

Müssen denn die von der Bundesregierung geplanten 1.000 „Gesundheitskioske“[30] in Deutschland immer nur in sicherlich einfachen Neubauten untergebracht oder könnten nicht auch einige von ihnen etwa in zu groß gewordene oder nur noch wenig genutzte Kirchengebäude integriert werden?

Dies würde der Idee der Caritas, der *Hilfe für die Nächsten, als einer der zentralen Aufgaben von Kirche* eine ganz neue Gestalt und dem Begriff „Gemeindeschwester“[31], von dem im Zusammenhang mit den Gesundheitsstationen die Rede ist, einen weiteren bzw. erweiterten Inhalt geben. Dies würde das ein wenig fortführen, was bereits in einigen umgenutzten Kirchen, die zu *Tafeln, Sozialstationen oder Altenheimen* umgebaut wurden,[32] schon länger angelegt ist. Dabei wäre der erste Gedanke nicht der eines wie groß auch immer gearteten Umbaus eines Kirchenraums. Es ginge vielmehr darum, Kirchen für die Menschen und ihre Bedürfnisse zu öffnen.

Ein herausragendes, hierzulande vielleicht einmaliges und womöglich, je nachdem wie die weiteren (Umbau-)Planungen verlaufen, – das Wettbewerbsergebnis für die Neugestaltung des Kirchenraums aus dem Jahr 2021 zeigt anders als die Nutzung der vergangenen Jahre einen eher kühlen und reinen Raum als Behältnis, etwa für kulturelles Engagement[33] – schon wieder ehemaliges Beispiel hierfür wäre die Stuttgarter Kirche St. Maria, die als „St. Maria als …“ in den *pastoraltheologischen und stadt- wie sozial-gesellschaftlichen Diskurs* eingegangen ist.[34]

30 Kil, Wolfgang, Eine Frage der Sichtbarkeit, in: Bauwelt (2022), H. 25, 36 f.

31 Ebd.

32 Vgl. Menzel, Kerstin/Deeg, Alexander (Hg.), Diakonische Kirchen(um)nutzung (Sakralraumtransformationen 2), Münster 2023.

33 Vgl. Bauer, Christian, Gott, anderswo? – Zur theologischen Architektur des Wandels, in: Gerhards, Albert (Hg.), Kirche im Wandel. Erfahrungen und Perspektiven (Sakralraumtransformationen 1), Münster 2022, 19–32, 22 ff.

34 Vgl. Bauer, Christian, Heiligkeit jenseits des Sakralen? St. Maria in Stuttgart – ein dritter Weg der Kirchennutzung, in: Liturgisches Jahrbuch 72 (2022), 17–33; Zahner, Walter, Zukunft unserer Kirchengebäude. Von der Notwendigkeit und den Chancen der Kirchenumnutzung, in: Anzeiger für die Seelsorge 131 (2022), H. 6, 11–15; Moser, Lukas, „Wir haben eine Kirche, haben Sie eine Idee?“ Pastoralgeographische Erkundungen zur Transformation eines Stuttgarter Kirchenraums (Praktische Theologie heute, Bd. 189), Stuttgart 2023.

5. Fazit

Je mehr sich die Verantwortlichen für die Kirchengebäude dem anhaltenden Diskurs über die Zukunft von Dörfern und Mittelstädten öffnen und je intensiver sie sich an den Ideenfindungen für deren Entwicklung beteiligen, desto stärker können die Kirchengebäude Anteil an den notwendigen Planungen für diese Ortschaften haben und ihren Part im Hinblick auf denkbare und machbare Zukunftsstrategien einbringen. Dass sie dabei ihre eigenen Pläne für eine nachhaltige (Pfarr-)Gemeindentwicklung entwerfen und einbringen (sollten), ist selbstverständlich. Womöglich oder sogar höchstwahrscheinlich lassen sich hier viel mehr Schnittmengen finden, als im bisherigen Überlegen denkbar oder im Blick sind. Es wäre erfreulich, wenn sich Kommunen mit ihren Ideen und Pfarrgemeinden mit ihren Vorstellungen zusammentäten und gemeinsam für die Menschen vor Ort Zukunft denken würden. Dann bestünden vielfältige Möglichkeiten, dass die Kirchengebäude zu neuen Quartierszentren für alle Ortsansässigen werden.[35]

Literatur

Arbeitskreis Theorie und Lehre der Denkmalpflege e. V. (Hg.), Schrumpfende Städte und Dörfer. Wie überleben unsere Baudenkmale?, Holzminden 2006.

Bauer, Christian, Gott, anderswo? – Zur theologischen Architektur des Wandels, in: Gerhards, Albert (Hg.), Kirche im Wandel. Erfahrungen und Perspektiven (Sakralraumtransformationen 1), Münster 2022, 19–32.

Bauer, Christian, Heiligkeit jenseits des Sakralen? St. Maria in Stuttgart – ein dritter Weg der Kirchennutzung, in: Liturgisches Jahrbuch 72 (2022), 17–33.

Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung/Wüstenrot Stiftung (Hg.), Landlust neu vermessen. Wie sich das Wanderungsgeschehen in Deutschland gewandelt hat, Berlin 2022.

Bundesstiftung Baukultur (Hg.), Baukultur-Bericht. Erbe – Bestand – Zukunft, Berlin 2019.

Böhm, Corbinian/Gruber, Michael, ‚Wengenkirche' St. Michael, Ulm, in: Zahner, Walter (Hg.), Kirche Raum Gegenwart. B Kirche Raum Zukunft, Berlin 2023, 199–209.

Böntert, Stephan/u. a. (Hg.), Gottesdienst und Macht. Klerikalismus in der Liturgie, Regensburg 2021.

[35] Vgl. Wüstenrot Stiftung (Hg.), Kirchengebäude und ihre Zukunft. Sanierung – Umbau – Umnutzung. Ludwigsburg 2017.

Büchse, Angelika/Fendrich, Herbert/Reichling, Philipp/Zahner, Walter (Hg.), Kirchen – Nutzung und Umnutzung. Kulturgeschichtliche, theologische und praktische Reflexionen, Münster 2012.

Deutsche Stiftung Denkmalschutz/Vereinigung der Landesdenkmalpfleger in der Bundesrepublik Deutschland/Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz (Hg.), Dokumentation der Werkstatt-Tagung aus dem Jahr 2011. Kirchen im Dorf lassen. Erhaltung und Nutzung von Kirchen im ländlichen Raum, Rheinbach o. J.

DG Kunstraum Diskurs Gegenwart, https://www.dg-kunstraum.de/kirche-raum-gegenwart/, (letzter Zugriff: 24.03.2024).

Deutsches Nationalkomitee für Denkmalschutz (Hg.), Nichts für die Ewigkeit? Kirchengebäude zwischen Wertschätzung und Altlast, Bonn 2001.

Fisch, Rainer, Kirchen und Denkmalpflege im Dialog. Die Berliner Gespräche zur Nutzung von Kirchengebäuden, in: Die Denkmalpflege 81 (2023), 155–164, 158.

Fisch, Rainer, Umnutzung von Kirchengebäuden in Deutschland. Eine kritische Bestandsaufnahme, Bonn 2008.

Fischer, Susanne, Kontinuität und Wandel. Zukunftsperspektiven für die Klöster und die Kirchenbauten in Bayern, in: Denkmalpflege Informationen 170 (2019), 6–9.

Först, Johannes/Frühmorgen, Peter (Hg.), Okkasionelle Pastoral, Würzburg 2022.

Gerhards, Albert (Hg.), Kirche im Wandel. Erfahrungen und Perspektiven (Sakralraumtransformationen 1), Münster 2022.

Gerhards, Albert, Die Zukunft der Kirchengebäude. Zu einem Forschungsprojekt „Sakralraumtransformation", in: Liturgisches Jahrbuch 72 (2022), 5–16.

Gerhards, Albert/De Wildt, Kim (Hg.), Wandel und Wertschätzung. Synergien für die Zukunft von Kirchengebäuden, Regensburg 2017.

Gerhards, Albert (Hg.) unter Mitarb. von Niemann, Julia, St. Ursula in Hürth-Kalscheuren. Pfarrkirche – Profanierung – Umnutzung. Fakten und Fragen, Münster u. a. 2009.

Gerhards, Albert/Struck, Martin (Hg.), Umbruch – Abbruch – Aufbruch?. Nutzen und Zukunft unserer Kirchengebäude, Regensburg 2008.

Großbölting, Thomas, Die schuldigen Hirten. Geschichte des sexuellen Missbrauchs in der katholischen Kirche, Freiburg u. a. 2022, 44 ff.

Gutmann, David/Peters, Fabian, #projektion2060 – Die Freiburger Studie zu Kirchenmitgliedschaft und Kirchensteuer. Analysen – Chancen – Visionen, Neukirchen-Vluyn 2021.

Görlich, Jutta/Haimerl, Peter, Lätare-Kirche, München-Neuperlach, in: Zahner, Walter (Hg.), Kirche Raum Gegenwart. B Kirche Raum Zukunft, Berlin 2023, 223–231.

Halbfas, Hubertus, Die Zukunft unserer Kirchengebäude. Problemlage und Lösungswege, Ostfildern 2019.

Katholische Akademie in Bayern, Mediathek. Die Zukunft unserer Kirchengebäude, https://kath-akademie-bayern.de/veranstaltung/die-zukunft-unserer-kirchengebaeude/, (letzter Zugriff: 22.04.2024).

Keller, Manfred/Vogel, Kerstin (Hg.), Erweiterte Nutzung von Kirchen. Modell mit Zukunft, Berlin 2008.

Keller, Sonja, Kirchengebäude in urbanen Gebieten. Wahrnehmung – Deutung – Umnutzung in praktisch-theologischer Perspektive, Berlin/New York 2016.

Ketterer, Dieter, in: Evangelische Kirche in Berlin-Brandenburg (Berlin-West)/Senator für Stadtentwicklung und Umweltschutz/Technische Universität Berlin – Institut für Kunstwissenschaft (Hg.), „Neue Nutzung von alten Kirchen. Zweites Berliner Gespräch." 14. und 15. November 1988. Haus der Kirche, Berlin. Dokumentation der Veranstaltung, Referate und Diskussionsbeiträge, Berlin 1990, 62–79.

Kil, Wolfgang, Eine Frage der Sichtbarkeit, in: Bauwelt (2022), H. 25, 36 f.

Kristen, Ursula/Kristen, Tom, ‚Leutekirche' St. Martin, Leutkirch im Allgäu, in: Zahner, Walter (Hg.), Kirche Raum Gegenwart. B Kirche Raum Zukunft, Berlin 2023, 187–197.

Kueffner, Karina/Hanisch, Ludwig, St. Wendelin, Langenprozelten/Gemünden am Main, in: Zahner, Walter (Hg.), Kirche Raum Gegenwart. B Kirche Raum Zukunft, Berlin 2023, 211–221.

Löffler, Beate/Dar, Sharbat Dunja, Sakralität im Wandel. Religiöse Bauten im Stadtraum des 21. Jahrhunderts, Berlin 2022.

Maechler, Christian, in: Evangelische Kirche in Berlin-Brandenburg (Berlin-West)/Senator für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Technische Universität Berlin – Institut für Kunstwissenschaft (Hg.), „Neue Nutzung von alten Kirchen. Zweites Berliner Gespräch." 14. und 15. November 1988. Haus der Kirche, Berlin. Dokumentation der Veranstaltung, Referate und Diskussionsbeiträge, Berlin 1990, 62–79.

Menzel, Kerstin/Deeg, Alexander (Hg.), Diakonische Kirchen(um)nutzung (Sakralraumtransformationen 2), Münster 2023.

Meys, Oliver/Gropp, Birgit (Hg.), Kirchen im Wandel. Veränderte Nutzung denkmalgeschützter Kirchen, Düsseldorf o. J.

Beste, Jörg, Modellvorhaben Kirchenumnutzungen, Ideen – Konzepte – Verfahren, Düsseldorf 2010, Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.), https://baukultur.nrw/site/assets/files/1809/kirchenumnutzungen.pdf, (letzter Zugriff 05.09.2024).

Moser, Lukas, „Wir haben eine Kirche, haben Sie eine Idee?" Pastoralgeographische Erkundungen zur Transformation eines Stuttgarter Kirchenraums (Praktische Theologie heute, Bd. 189), Stuttgart 2023.

Remenyi, Matthias/Schärtl, Thomas (Hg.), Nicht ausweichen. Theologie angesichts der Missbrauchskrise, Regensburg 2019.

Rossmann, Andreas, Das Ewige Licht ist aus. Entweiht: St. Ursula, ein Frühwerk von Gottfried Böhm, in: FAZ Nr. 151, vom 3.7.2006, 43 und derselben, Fünf Bilder und kein Halleluja. Bald Wallfahrtsort für die Kunst? Der Galerist Rafael Jablonka hat in Hürth bei Köln eine Kirche des Architekten Gottfried Böhm erworben, in: ebd. Nr. 300, vom 24.12.2010, 42.

Sekretariat der DBK (Hg.), Arbeitshilfe 213 der DBK: „Mehr als Strukturen … Entwicklungen und Perspektiven der pastoralen Neuordnung in den Diözesen". Dokumentation des Studientags der Frühjahrs-Vollversammlung 2007 der DBK, Bonn 2007.

Sekretariat der DBK (Hg.), Katholische Kirche in Deutschland. Zahlen und Fakten 2021/22, https://www.dbk.de/fileadmin/redaktion/Zahlen%20und%20Fakten/Kirchliche%20Statistik/Allgemein_-_Zahlen_und_Fakten/AH332_BRO_ZuF_2021-2022_WEB.pdf, (letzter Zugriff: 24.03.2024).

Sekretariat der DBK (Hg.), Gottesdienstteilnehmer, https://www.dbk.de/fileadmin/redaktion/Zahlen%20und%20Fakten/Kirchliche%20Statistik/Katholiken%20und%20Gottesdienstteilnehmer/2022-Tab-Katholiken-Gottesdienstteilnehmer_1950-2022.pdf, (letzter Zugriff 24.03.2024).

Sekretariat der DBK (Hg.), Katholische Kirche in Deutschland. Priesterweihen nach Diözesen 1962–2022, https://www.dbk.de/fileadmin/redaktion/Zahlen%20und%20Fakten/Kirchliche%20Statistik/Priesterweihen_Neupriester/2021-Priesterweihen-nach-Bistuemern_1962-2021.pdf, (letzter Zugriff: 31.12.2022).

Sekretariat der DBK (Hg.), Katholische Kirche in Deutschland. Zahlen und Fakten 2021/22, https://www.dbk.de/fileadmin/redaktion/Zahlen%20und%20Fakten/Kirchliche%20Statistik/Allgemein_-_Zahlen_und_Fakten/AH332_BRO_ZuF_2021-2022_WEB.pdf, (letzter Zugriff: 24.03.2024).

Sekretariat der DBK (Hg.), Kirchensteueraufkommen 2000–2021, https://www.dbk.de/fileadmin/redaktion/Zahlen%20und%20Fakten/Kirchensteuer/Kirchensteuer%20im%20gesamten%20Bundesgebiet/2000-2021_Kirchensteueraufkommen_Grafik_inflationsbereinigt.pdf, (letzter Zugriff: 31.12.2022).

Weitermeier, Lars, Die Freiburger Studie – Projektion 2060, in: Willinghöfer, Jürgen (Hg.), Ein neuer Typus Kirche. Hybride öffentliche Räume, Berlin 2021, 20–23.

Weitermeier, Lars, Praxis, in: Willinghöfer, Jürgen (Hg.), Ein neuer Typus Kirche. Hybride und öffentliche Räume, Berlin 2021, 49–141.

Willinghöfer, Jürgen/Weitermeier, Lars (Hg.), 500 kirchen – 500 ideen. Neue Nutzung für sakrale Räume, Berlin 2017.

Wolters, Wolfgang, in: Evangelische Kirche in Berlin-Brandenburg (Berlin-West)/Senator für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Technische Universität Berlin – Institut für Kunstwissenschaft (Hg.), „Neue Nutzung von alten Kirchen. Zweites Berliner Gespräch." 14. und 15. November 1988. Haus der Kirche, Berlin. Dokumentation der Veranstaltung, Referate und Diskussionsbeiträge, Berlin 1990, 62–79.

Wüstenrot Stiftung (Hg.), Kirchengebäude und ihre Zukunft. Sanierung – Umbau – Umnutzung. Ludwigsburg 2017.

Zahner, Walter, Zukunft unserer Kirchengebäude. Von der Notwendigkeit und den Chancen der Kirchenumnutzung, in: Anzeiger für die Seelsorge 131 (2022), H. 6, 11–15.

Zahner, Walter (Hg), Kirche Raum Gegenwart, Berlin 2023.

Immobilie Kirche
DOI 10.17438/978-3-402-21275-2

Heike Oevermann

Konflikte der Transformation von Kirchen im Quartier: der synchron-diskursanalytische Ansatz

1. Konflikte der Transformation Sakraler Räume

Die Transformation sakraler Räume ist schon seit dem ausgehenden 18. Jahrhundert eine Aufgabe für die Denkmalpflege, die sich allerdings maßgeblich verändert hat. Die Stürmung sakraler und herrschaftlicher Räume und Symbole während der Französischen Revolutionen und die darauf antwortenden Praktiken der Erfassung und des Schutzes eines *Monuments Historique* kann als Anfang der Denkmalpflege in Europa verstanden werden, und damit die Denkmalpflege als eine Antwort auf Zerstörung und Verlusterfahrung.[1] Im 19. Jahrhunderts wurden Kirchen dann vielfach im Namen der Denkmalpflege restauriert, womit Überformungen und stark verändernde Maßnahmen, auch Teilabbrüche, einhergingen. Zwei Aporien prägten die Restaurierung:

- die Verfechtenden einer *gestaltenden Intervention* und stilreinen, ja perfekten, Rekonstruktionen und
- die ab Mitte des Jahrhunderts agierenden englischen *Anti-Interventionisten* John Ruskin und William Morris. Sie standen diesen Verbesserungen und Verschönerungen kritisch gegenüber und propagierten ausschließlich pflegende Maßnahmen am Gebäude.[2]

Architektur und Denkmalpflege vermischten sich insbesondere in den gestaltenden, restaurierenden Auffassungen. Erst im Laufe des 19. und 20. Jahrhunderts bildeten sich historische Bauforschung, Wertschätzung überlieferter Substanz, Erhalt unterschiedlicher Zeitschichten der Gebäude und behutsame Eingriffe, also Prinzipien

[1] Vgl. Arrhenius, Thordis, The fragile monument. on conservation and modernity, in: Journal of the Society of Architectural Historians 72, No. 3 (2013), 409–411.

[2] Vgl. Choay, Francoise, Das architektonische Erbe, Eine Allegorie. Geschichte und Theorie der Baudenkmale, Braunschweig-Wiesbaden 1997.

heutiger Denkmalpflege in Deutschland, als eigenständige Praktiken heraus.[3] Mit Alois Riegls *Denkmalwertetheorie* von 1903 wurde dann zum ersten Mal eine *systematische Auseinandersetzung über Werte und Bewertungen von Denkmalen*, samt ihrer inhärenten Konflikte aufgezeigt; seitdem ist es Konsens, dass Bewertungen für Denkmalausweisungen konstituierend sind.[4] Nach 1945 wurde dann der Wiederaufbau und ein mögliches Erinnern an den Krieg und seine Zerstörungen das Thema im Umgang mit den Kirchen.[5] Eine Sonderstellung zwischen Kirchenbau und Denkmalpflege hat sich bis heute erhalten. *In den Denkmalschutzgesetzen der Bundesländer haben Kirchen einen Sonderstatus*. Bspw. in Bayern heißt es, dass „die Denkmalschutzbehörden, die von den zuständigen kirchlichen Oberbehörden festgestellten kirchlichen Belange zu berücksichtigen haben."[6] Veränderungen aufgrund liturgischer Belange stehen quasi über dem Erhaltungsgebot des Denkmalschutzes. Abstimmungen darüber können ohne die Untere und Höchste Denkmalbehörden erfolgen, es gilt im Konfliktfall: „Die zuständige kirchliche Oberbehörde entscheidet im Benehmen mit der Obersten Denkmalschutzbehörde."[7]

Die Zerstörung, wie aber auch die Erhaltung und Veränderung sakraler Räume durch veränderte Machtkonstellationen, durch Denkmalpflege und Gestaltungswillen, durch neue gesellschaftliche Zuschreibungen und Bedürfnisse weisen eine lange Diskurstradition auf, die durchaus auch immer (wieder) konfliktreich war und ist. Gleichzeitig wurde die Theorie und Praxis der Denkmalpflege an Kirchenbauten entwickelt und Dombauhütten gelten bis heute als Vorbild für Pflege und Reparaturpraxis. Die Immobilienakteurin Kirche hat schon immer ihre Sonderstellung in der Denkmalpflege wahrgenommen und für die eigenen Anliegen genutzt. Im 21. Jahrhundert stellen sich nun noch einmal ganz neue Herausforderungen: die Auflassung sakraler Räume und damit die Frage nach Profanisierung, Umnutzung oder Abriss nimmt massiv zu.

Was passiert derzeit? Das Forschungsprojekt „Kirchengebäude und ihre Zukunft"[8] hat Mitte der 2010er Jahre rund 450 Kirchen in Deutschland mit Weiter- und Umnutzungsherausforderungen erfasst und davon 100 näher untersucht. Ausgewählte

3 Vgl. Hubel, Achim, Denkmalpflege zwischen Restaurieren und Rekonstruieren. Ein Blick zurück in ihre Geschichte, in: Habich, Johannes (Hg.), Denkmalpflege statt Attrappenkult. Gegen die Rekonstruktion von Baudenkmälern. Eine Anthologie, Basel 2013, 42–62.

4 Vgl. Meier, Hans-Rudolf, Wertedebatten und Wertelehren in der spätmodernen Denkmalpflege, in: Meier, Hans-Rudolf/Scherumann, Ingrid/Sonne, Wolfgang (Hg.), Werte. Begründungen der Denkmalpflege in Geschichte und Gegenwart, Berlin 2013, 62–71.

5 Vgl. Kappel, Kai, Memento 1945? Kirchenbau aus Kriegsruinen und Trümmersteinen, München/Berlin 2008.

6 § 26 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler.

7 Ebd.

8 Vgl. Wüstenrot Stiftung (Hg.), Kirchengebäude und ihre Zukunft. Sanierung – Umbau – Umnutzung. Ludwigsburg 2017; Einen guten Überblick in Österreich bietet die Dissertation von Wehdorn,

Projekte sind bspw. die Grabeskirche Liebfrauen in Dortmund. Der Ursprungsbau stammt von Friedrich von Schmidt. Der Kirchenbau wurde zwischen 1881 und 1883 errichtet, nach Kriegszerstörungen erfolgte ein Wiederaufbau 1947 in neogotischen Formen, 2009 eine Teilprofanierung, und schließlich die Umwandlung zur Grabeskirche durch Staab Architekten. Im Rahmen der Umnutzung wurde die Kirche saniert und die Innenwände erhielten einen hellen Anstrich. Der Chor wurde mit modernen Sitzbänken und neuen Prinzipalstücke ausgestattet und dient heute u. a. für Trauerfeiern. Im Bereich des Mittelschiffs bis zur Mittelachse der Seitenschiffe befinden sich die Urnengräber: tischhohe Einbauten aus Bronze in symmetrischer Gegenüberstellung. Die einzelnen Grabstellen sind durch Bronzetafeln gekennzeichnet, die die Urnengräber von oben abschließen. Sitznischen geben den Angehörigen die Gelegenheit, in direkter Nähe zu den Gräbern zu verweilen.[9] Dieses Beispiel steht stellvertretend für Grabeskirchen bzw. Kolumbarien, die aufgrund veränderter Bedürfnisse und Praktiken der Bestattung und Trauerzeremonien vielzählig entstanden sind. Im Vergleich von 1980 zu 2020 hat sich der Anteil der Feuerbestattungen von 18 % auf 74 % vervielfacht.[10] Spricht man mit den für kirchliche Immobilien Verantwortlichen, ist dort die *Sorge groß, dass auch diese Nutzung nur zeitlich beschränkt gesellschaftlich und finanziell tragfähig ist*, Bestattungsbedürfnisse mögen sich auch in der Zukunft wieder verändern.[11]

Ein anderes Beispiel ist die Kita Bethlehemkirche in Hamburg-Eimsbüttel. Die Kirche wurde 1959 erbaut, 2005 erfolgte die Schließung und Endwidmung und 2010–2011 die Umnutzung zur Kindertagesstätte. Der Ursprungsbau stammt von Joachim Matthaei, den Umbau haben Stölken Schmidt Architekten geleistet. Dabei wurde das Kirchengebäude als Wetterhülle für einen Einbau und Freiflächen genutzt im Sinne einer *Haus-im-Haus-Lösung*. In Holzrahmenbauweise ausgeführt, beherbergt der Einbau Räumlichkeiten der Kita auf zwei Etagen und nimmt die Hälfte des Kirchenschiffs in Anspruch, die frei gebliebene Fläche dient als Spielplatz. Der Einbau ist zum Kirchenraum hin großflächig durchfenstert. Zudem erhielt der First des Kirchendachs ein Oberlicht, um den Innenraum mit ausreichend Tageslicht zu versorgen. Beheizt wird lediglich der neue Einbau. Durch die bereits vorhandenen seitlichen Tore der ehemaligen Kirche ist der Einbau direkt mit einem kleinen Außenanbau verbunden; dessen weitgehend verglasten Wände erlauben Einblicke und machen die Nutzung als Kindertagesstätte erkennbar. Der vormalige Altarraum dient als

Jessica, Kirchenbauten profan genutzt. Der Baubestand in Österreich, Wien 2006; Zudem danke ich Susanne Katherine Hanika für ihre Unterstützung bei der Recherche.

9 Vgl. ebd., 220–223.

10 Vgl. Kafke, Eva, Verstorbene bringen neues Leben, in: Deutsches Architektenblatt 12 (2022), 22–26.

11 Vgl. kips netzwerk, Diskussion Jahrestagung. Ein Netzwerk für kirchliche Immobilien. 18. - 19. Mai 2022, Bamberg 2022.

religionspädagogischer Bereich, d. h. die Prinzipalstücke verblieben vor Ort.[12] Diese Umnutzung bedient sicherlich auch langfristig gesellschaftliche Bedürfnisse.

Kindertagesstätten als neue Nutzung sind allerdings auch weniger gesellschaftlich akzeptiert als christliche Grabeskirchen oder kulturelle Nutzungen wie im Baukulturbericht[13] von 2018/19 berichtet wird. Der Bericht erfasst nur wenige Jahre nach dem genannten Forschungsprojekt 736 evangelische Kapellen und Kirchen, die seit 1990 weggefallen sind und den Verlust von ca. 500 katholischen (seit dem Jahr 2000), wovon insgesamt ca. 250 abgerissen und 340 umgenutzt sind.[14] Die *Akzeptanz der Umnutzungen* stellt sich wie folgt dar:

- 89 % – 95 % der deutschen Bevölkerung akzeptieren kulturelle Umnutzungen, wie Konzerte, Ausstellung und Bibliotheksnutzungen,
- 70 % die Kindertagesstätte und
- nur 39 % die Nutzung durch andere Glaubensrichtungen.

Bemerkenswert ist auch die geringe Akzeptanz von Wohnungen (36 %), Sportstätten (22 %) und Gewerbe oder Geschäftsflächen (18 %).[15]

Von besonderem Interesse für die Transformation der Kirche im Quartier erscheint der Ansatz des von der Wüstenrotstiftung ausgezeichneten Projektes, die Umnutzung der evangelischen Friedenskirche in Bochum-Stahlhausen zu einem transkulturellen Stadtteilzentrum. Der Bau wurde Mitte der 1960er Jahren von den Architekten Walter Arns, Louis Buderus, Arnold Rupprecht geplant. 1990 gab es erste Umstrukturierungen, 2015 wurde der Bau umfassend umgenutzt und erweitert von soan architekten boländer hülsmann. Der Stahlbetonbau bildet ein Pultdach, welches den ehemaligen Kirchenraum überspannt. Das Haus-im-Haus-Konzept des Umbaus ermöglicht einen verkleinerten sakralen Raum, *den Raum der Stille*, während der größere Bereich als Gemeindesaal und Veranstaltungsraum genutzt wird. Im Erweiterungsbau wurden Café-Nutzung, Räume für Migrationsarbeit und die Pfarrbüros untergebracht. Die Jury schreibt als Begründung der Auszeichnung:

> „Das eigentliche Herz der Anlage bildet der ‚Raum der Stille'. Er überzeugt in der Ambivalenz, die sich durch Abschirmung, Geborgenheit und Öffnung ergibt. Entstanden ist ein Stadtteilzentrum, das sowohl konzeptionell als auch

12 Vgl. Wüstenrot Stiftung (Hg.), Kirchengebäude und ihre Zukunft. Sanierung – Umbau – Umnutzung. Ludwigsburg 2017, 228–231.

13 Vgl. Bundesstiftung Baukultur (Hg.), Baukultur-Bericht. Erbe – Bestand – Zukunft, 2. Aufl. Potsdam 2019.

14 Vgl. ebd., 88.

15 Ebd.

architektonisch einen neuen, attraktiven Mittelpunkt für Bochum-Stahlhausen ausbildet."[16]

Die Formulierung „neuer, attraktiver Mittelpunkt des Stadtteils" lässt aufhorchen, denn hier scheint nicht nur eine Umnutzung, sondern auch eine wichtige Kontinuität geschaffen worden zu sein. *Sakrale Räume haben in vielen Stadtteilen und Stadtzentren baulich wie funktional als Mittelpunkt, Anlaufstelle und Begegnungsort fungiert*, und dies zum Teil über Jahrhunderte. Zudem könnten auf diese Weise auch Fördergelder akquiriert werden. Das Beispiel aus Bochum zeigt, dass wichtige urbane und soziale Funktionen, die die Kirchen im Quartier erfüllt haben, auch in Transformationsprozessen verändert erhalten bleiben können.

Dieser kurze Einblick in das Thema und die Forschung zu Umnutzungen sakraler Räume zeigt zweierlei. Erstens, die Kirchenbauten genießen in der Denkmalpflege einen Sonderstatus. Sie sind häufig die ältesten baulich überlieferten Zeugnisse einer Stadt oder Siedlung und genießen als Monument schon lange einen *Schutzstatus*,[17] allerdings einen, der stark von den Kirchen selbst (mit-)definiert wird. Hier entstehen Konflikte über Deutungshoheit des sakralen Raums und Erhaltungsverständnis. Zweitens, das Thema der Transformation sakraler Räume ist hochaktuell und in manchen Bundesländern, bspw. Nordrhein-Westfalen, auch quantitativ umfassend. Gerade die *sanierungsbedürftigen Nachkriegskirchenbauten fordern hohe Investitionssummen* von kirchlichen Rechtsträgern bei abnehmenden Gläubigen und Kirchensteuerzahlenden. Dies bezeichnet einen weiteren Konflikt, der sich bei der Transformationsaufgabe aufspannt. Zugespitzt wird diese Konfliktlinie dadurch, dass die Immobilienwirtschaft *Gemeinwohlaspekte*, wie urbane und soziale Funktionen, bei Erhaltung und Umnutzung selten finanzökonomisch in die Berechnungen und Bilanzen *einpreist*.

Konflikte gibt es auch bei den Planungs- und Umnutzungsprozessen anderer Baugattungen und ihrer Denkmale. So zeigt die Forschung zu der Transformation von Industriekomplexen, dass Konstellationen unterschiedlich handelnder Personen, die am Planungsprozess der Umnutzung beteiligt sind, zu diversen professionellen Diskursen führen; z. B.

- Personen, in deren Eigentum sich das Gebäude befindet,
- Stadtpolitik,

[16] Vgl. Wüstenrot Stiftung (Hg.), Kirchengebäude und ihre Zukunft. Sanierung – Umbau – Umnutzung. Ludwigsburg 2017, 112.

[17] Weit vor der französischen Revolution, veranlasste Konstatin der Große um 324 eine Überbauung des vermeintlichen Petrusgrabes in Rom und schuf ein erstes Funeralbauwerk aufgrund der herausragenden Memorialfunktion für die christliche Kirche, dass bis heute – in sehr veränderter Form des Doms St. Peter – erhalten ist, vgl. Bredekamp, Horst, St. Peter in Rom und die produktive Zerstörung, Berlin 2008.

- Nutzende,
- Architekturschaffende und
- Denkmalpflege.

Konflikte entstehen aufgrund unterschiedlicher Ziele und Konzepte, Grundannahmen und Werte, die diese Diskurse konstituieren. *Diskusanalytische Forschungen zeigen allerdings auch, dass die Konflikte überbrückt werden können*.[18]

Sakrale Räume weisen eine Besonderheit auf, die durchaus auch eine diskursanalytische Herangehensweise in Frage stellen können. Gläubige verstehen diese Räume als Haus Gottes, als einen Ort, der sie näher an Gott bringt. Der Theologe und Philosoph Clemens Sedmak, wirft die Frage auf, ob diese religiöse Perspektive überhaupt verhandelbar ist oder vielmehr absolut. In der Konsequenz wäre die absolute Perspektive in den folgenden diskursanalytischen Ansatz schwer zu integrieren, dieser setzt also einen relativen oder gar profanierten Zugang zu den entsprechenden Räumen voraus.[19]

2. Der synchron-diskursanalytische Ansatz[20]

Die Konflikte der Planung können mit dem *synchron-diskursanalytischen Ansatz* erforscht werden, genauso wie die Brücken, die gebildet werden, um eine Blockade der Planung und Umsetzung zu vermeiden. Die synchrone Analyse ermöglicht die Untersuchung der im Planungsprozess genutzten Diskurse entlang der Beteiligten (Planungsbüros, Behörden, Initiativen, Nutzende etc.). Bevor der Begriff des Diskurses näher erläutert wird, soll zunächst verständlich werden, was mit Planungsprozessen gemeint ist. *Planungsprozesse* sind zunächst einmal Prozesse der Planung. Diese werden heute nicht mehr hinter abgeschlossenen Türen von einem Planungsteam bewältigt, sondern sind Prozesse der Auseinandersetzung verschiedener handelnder

[18] Vgl. Oevermann, Heike, Über den Umgang mit dem industriellen Erbe. Eine diskursanalytische Untersuchung städtischer Transformationsprozesse am Beispiel der Zeche Zollverein, Essen 2012; Oevermann, Heike/Mieg, Harald A. (Hg.), Industrial Heritage Sites in Transformation, New York 2015.

[19] Vgl. Sedmak, Christian, Die Sprache der Räume: Kirchen erzählen von Werten, Österreichische Zeitschrift für Kunst und Denkmalpflege (ÖZKD) (2013), H. 3, 263–269; weitere Positionen zu dieser Frage finden sich im gleichen Schwerpunktheft ÖZKD, KirchenRÄUMEn.

[20] Der Ansatz wurde von Harald A. Mieg und Heike Oevermann aufbauend auf bekannten diskursanalytischen Verfahren im Rahmen des DFG-Projektes „Historische Industriearchitektur und divergierende Ziele von Stadtentwicklung, Kreativwirtschaft und Architekturproduktion: Nutzung des Instruments der Diskursanalyse für den Denkmalschutz“ entwickelt, vgl. Mieg, Harald A./Oevermann, Heike, Planungsprozesse in der Stadt. Die synchrone Diskursanalyse, Zürich 2015 aus der auch einige der folgenden Textpassagen entnommen sind.

Personen über Ziele und Konzepte von Planung und den zugrundeliegenden Annahmen und Werte der Planung. Häufig entstehen dann Debatten und Konflikte über

- die Ziele und Konzepte,
- die Annahmen und Bewertung des Ortes,
- neue Funktionen und mögliche Veränderungen, oder
- alternative Gestaltungsoptionen etc.

Für Planungsprozesse gilt: Wir leben heute in einer offenen und strukturdifferenzierten Gesellschaft, d. h. in einer Gesellschaft, die aus unterschiedlichen beteiligten Gruppen aus Politik, Architektur oder Unternehmen besteht und in der sich diese Gruppen in einem dynamischen Verhältnis zueinander befinden. Unter anderem die Soziologen Parsons und Luhmann haben Ansätze zu dieser Strukturdifferenzierung und Kommunikation in modernen Gesellschaften formuliert.[21] Bei der Transformation sakraler Räume kann auch beobachtet werden, dass unterschiedlich agierende Gesellschaftsgruppen in den entsprechenden Planungsprozessen aufeinandertreffen. Dieses Aufeinandertreffen der Handelnden, ihrer Diskurse und unterschiedlicher Wertesysteme erzeugt die Konfliktpotenziale.

Diskurse werden verstanden wie Erzählungen,[22] die jedoch nicht zufällig oder fiktiv sind; sie basieren auf grundlegenden Anliegen in unserer Gesellschaft. Diskurse verbinden *epistemische* Elemente, wie Konzepte oder Fallbeispiele (z. B. Best-Practices in der Stadtentwicklung) mit *normativen* Elementen, wie Prinzipien oder Werte (z. B. Wirtschaftlichkeit). Diese Verbindungen bestehen kontinuierlich und sind robust; sie sind handlungsanleitend. Es geht hier also nicht um einen umgangssprachlichen Diskursbegriff, der eine Debatte oder Diskussion meint. Bei der *synchronen Diskusanalyse* kommen die „Dispositive“[23] ins Spiel; sie sind die Bedingungen oder auch Infrastruktur (z. B. Gesetze), durch die Diskurse handlungsanleitend werden. Dispositive organisieren und stabilisieren gesellschaftliche Überlegungen und Entscheidungsfindungen. Es ist offensichtlich, dass im Kontext von Planung auch Objekte, Gebäude und Orte Bestandteile der Diskurse sind; wir alle kennen Beispiele guter Praxis, die Eingang in professionelle Diskurse finden und Orientierung schaffen.

Diskurse können in der planerischen Praxis auch als Perspektiven bezeichnet werden, z. B. die Perspektive der Investierenden oder die Perspektive des Denkmal-

21 Vgl. Luhmann, Niklas, Soziale Systeme. Grundriss einer allgemeinen Theorie, Frankfurt am Main 1987; Parsons, Talcott, The social systems. Glencoe (Illinois) 1951.

22 Vgl. Holstein, James A./Gubrium, Jaber F., The self we live by: Narrative identity in a postmodern world, New York 2000.

23 Vgl. Foucault, Michel, Überwachen und Strafen: Die Geburt des Gefängnisses, Frankfurt am Main 1977; Foucault, Michel, Dispositive der Macht: Über Sexualität, Wissen und Wahrheit, Berlin 1978.

schutzes. Diskurse sind, wie gerade eingeführt, durch Kommunikationsformen und professionelle Handlungspraxen, durch spezifische Sinn- und Bewertungszusammenhänge verbunden. Innerhalb der Gruppen Diskursteilnehmender wird Wissen geteilt, aber auch spezifische Wertesysteme. Die *Werte stellen den Sinnzusammenhang innerhalb eines Diskurses her und grenzen diesen zu anderen ab.* Werte, z. B. Wirtschaftlichkeit von Unternehmungen oder Authentizität, sind unverhandelbar und gleichzeitig Letztbegründungen, d. h. sie können nicht gänzlich aufgegeben werden. Im Gegensatz zu Prinzipien sind Werte unterdeterminiert und lassen Spielräume in ihrer Interpretation und Ausformulierung in der Praxis zu, d. h. die Wege, um Werte zu erreichen sind verhandelbar. Die Differenz der Werte begründet vielfach Konflikte in der planerischen Praxis.

Die Konflikte können aber auch vermittelt werden durch andere, nämlich gemeinsame Werte, sog. *vermittelnde Werte*. Die Ergebnisse einer synchron-diskursanalytischen Analyse tragen dazu bei, Differenzen und Konflikte als Normalfall der planerischen Praxis anzusehen und möglicherweise sogar für Handlungsoptionen fruchtbar zu machen. Werden die Differenzen verstanden und konstruktiv genutzt, können lokal spezifische und innovative Lösungen gefunden werden – jenseits des Standardrepertoires in Planung, Bauwesen und Architektur.[24] Nicht zuletzt entwickeln sich mit diesen innovativen Lösungen auch die Diskurse weiter und sie können als Beispiel guter Praxis bei der nächsten Umnutzungsaufgabe schon Bestandteil, oder fachlich gesprochen: ein Teildiskurs, des Wissens- und Wertesystems werden.

3. Good Practice Wheel

Eine praxisorientierte Weiterentwicklung des *synchron-diskursanalytischen Ansatzes* stellt das *Good Practice Wheel* dar.[25] Das *Rad nimmt acht Aufgabenbereiche in den Blick, die bei der Umnutzung größerer Gebäudekomplexe wichtig sind* (vgl. Abbildung 1). Es ist entwickelt worden am Beispiel des Industriekomplexes Zeche Zollverein. Meine Argumentation basiert auf der Annahme, dass auch für die Transformation

[24] Oevermann, Heike/Mieg, Harald A. (Hg.), Industrial Heritage Sites in Transformation, New York 2015; Van Assche, Kristof/Duineveld, Martijn, The good, the bad and the self-referential: heritage planning and the productivity of difference, in: International Journal of Heritage Studies 19 (2013), H. 1, 1–15.

[25] Dies wurde im DFG-Erkenntnistransferprojekt „Historische Industriearchitektur und divergierende Ziele von Stadtentwicklung, Kreativwirtschaft und Architekturproduktion – Heritage Mangement und Good Practice bei der UNESCO Weltkulturerbestätte Industriekomplex Zeche Zollverein" entwickelt, vgl. Oevermann, Heike, Good practice for industrial heritage sites. Systematization, indicators, and case. Journal of Cultural Management and Sustainable Development 10 (2020), H. 2, 157–171.

solch wichtiger Bauten wie Kirchen im Stadtteil, mit ihren religiösen, aber auch urbanen und sozialen Funktionen, eine Einbindung in die acht Aufgabenfelder, wie u. a. Nachhaltigkeit und Stadtentwicklung, positive Potenziale entfalten können. Der Begriff des *Managements* wird hier mehrdeutig verstanden. Das Wheel inkludiert ein „Management of Change“,[26] ein Begriff in der Denkmalpflege und Weltkulturerbediskussion, der sich auf die Steuerung der Veränderungsprozesse und Denkmalwerte bezieht. Zudem handelt es sich um ein Management, als Steuerung, Organisation, sowie Finanzierungs- und Controllingaufgabe.



Abbildung 1: Good Practice Wheel, (Quelle: Oevermann/Mieg 2018)

Die Felder und ihre Aufgaben können wie folgt kurz beschrieben werden: Die Erhaltung und Vermittlung des Denkmalwertes sind die Hauptanliegen. Die *Bewahrung der charakteristischen Struktur- und Gestaltungsmerkmale* ist für alle Entscheidungen (Management, Umbau, Umnutzung, etc.) ein zentrales Kriterium. Geeignete Formen der Nutzung sind erforderlich, um die langfristige Erhaltung sicherzustellen. Dabei,

[26] Euler-Rolle, Bernd, Management of Change. Systematik der Denkmalwerte, in: Wieshaider, Wolfgang (Hg.), Die Veränderung von Denkmalen. Das Verfahren gemäß § 5 DMSG (österreichisches Denkmalschutzgesetz), Wien 2019, 97–106.

so der Denkmalpfleger Oliver Meys, sind drei zentrale Herausforderungen zu bewältigen:

- der Erhalt des Großraums Kirche,
- die Lesbarkeit historischer Belichtungs- und Lichtinszenierungen und
- die Integration baufester Ausstattung in die neuen Konzepte.[27]

Die Öffnung und Zugänglichkeit durch Weiter- oder Umnutzung unterstützten eine Kontinuität der urbanen und sozialen Funktionen. Die Einbindung vielfältiger Akteurinnen und Akteure ist Bestandteil jeder langfristigen Nutzungsperspektive. Hier scheinen v. a. sog. *erweiterte Nutzungen* von Kirche und Kirchengemeinde befürwortet zu werden. Diese erhalten den Symbol- und räumlichen Identitätswert der Architekturen im Quartier, ermöglichen (verkleinerte) Räume der Besinnung und des Gebets und entwickeln weitere Nutzungsformen und Optionen, die die Öffnung und Offenhaltung des Kirchenbaus erlauben.[28] *Nachhaltige Entwicklung* und der Umgang mit dem Klimawandel sind zwei Kernanliegen unserer Zeit, gerade die Kirchen sind dem Schutz der Schöpfung verpflichtet. *Informations- und Vermittlungsaktivitäten*, sowie kulturelle Angebote haben eine breite Akzeptanz in der Bevölkerung und sichern die Wertschätzung von Bau und Geschichte. Die Stadtentwicklung hat zur Aufgabe städtische Umgebungen zu erhalten oder nachzuqualifizieren. Wirtschaftlich, sozial und ökologisch tragfähige Konzepte verbinden Ziele der Stadtentwicklung mit denen der Nachhaltigkeit. Die Forschung und die Bewertung des Denkmals helfen Denkmalwerte zu erkennen und zu erhalten im Management des Veränderungsprozesses. Das Management organisiert die verschiedenen Beteiligten in den Planungsprozessen und überblickt finanzielle Möglichkeiten. Es steuert die integrative Bearbeitung des Transformationsprozesses und überblickt die unterschiedlichen Maßstäbe von der Stadt bis zum Umgang mit dem architektonischen und technischen Detail des Denkmals.

4. Conclusio

Transformationen sakraler Räume sind eine Planungsaufgabe, die diskusgeleitet von unterschiedlichen, handelnden Personen bearbeitet wird. Dabei kommt es zwangsweise zu Konflikten, die in den unterschiedlichen Werten der Diskurse begründet

[27] Vgl. Meys, Oliver, Denkmalpflegerische Handlungsspielräume bei Kirchenumnutzungen, in: Österreichische Zeitschrift für Kunst und Denkmalpflege (ÖZKD) (2013), H. 3, 339–351.

[28] Vgl. Keller, Manfred, Kirchen öffnen und erhalten, in: Bundesdenkmalamt (Hg.), Österreichische Zeitschrift für Kunst und Denkmalpflege (ÖZKD) (2023), H. 3, 373–385.

sind. Überbrückt werden die Konflikte durch gemeinsame Werte und dynamische Teildiskurse, die neue Aufgaben und Anpassungen bis zu einem gewissen Grad vornehmen können. Durch die *synchrone Diskursanalyse* können für die konkreten Fallbeispiele die Konflikte spezifiziert und Lösungen erkannt werden. Das *Good Practice Wheel*, erprobt an der Transformation industrieller Denkmale, stellt ein Denkmodell für die Praxis dar, mit dessen Hilfe acht Aufgabenfelder im Hinblick auf ihre gemeinsamen Werte und Anpassungen zueinander integrativ gedacht und bearbeitet werden können.

Für die konkrete Aufgabe der Transformation sakraler Räume scheinen drei Ansatzpunkte besonders relevant: Die vielfachen *Beispiele der Umnutzung zur Grabeskirche*, aber auch die hohe *Akzeptanz kultureller Nutzungen*, und ihre Möglichkeiten sakrale Teilräume zu erhalten oder schaffen, können relativ einfach in das Nutzungsspektrum einer Kirche aufgenommen werden. Die Verbindungen und Überschneidungen zwischen Gedenken der Toten und der kirchlichen Messe, zwischen Kirchenmusik und Konzert, oder liturgischer Lesung und Buchlesung sind offensichtlich. Weiterhin ist die gemeinsame Verständigung über die Denkmalwerte und ihre Priorisierung als Handlungsgrundlage für Veränderungen hilfreich. In einer Folgeabschätzung möglicher Eingriffe auf ebendiese Denkmalwerte können dann die Abwägungsprozesse erfolgen zwischen Denkmalwerten, Veränderungsgründen, dafür nötige Interventionen und Folgen der Eingriffe für die Denkmalwerte. Dieses auch als „Management of Change“[29] bezeichnete Vorgehen beinhaltet, dass je größer die Beeinträchtigung von Denkmalwerten durch eine Intervention ist, diese auch eine größere Gewichtung der Veränderungsgründe benötigt. Das *Good Practice Wheel* zeigt, dass bei den Denkmalwerten, wie bei den Veränderungsgründen nicht nur die konkreten Bauten und ihre Bausubstanz, sondern auch Freiflächen, Nebengebäude u. ä. in die Bewertung einbezogen werden können, genauso wie auch gesellschaftliche Werte, bspw. urbane und soziale Funktionen, Zugänglichkeit oder Nachhaltigkeit, eine wichtige Rolle spielen.

Schließlich, und ganz spezifisch, führt das eingeführte Beispiel der Umnutzung zu einem transkulturellen Stadtteilzentrum in Bochum-Stahlhausen vor, dass *gemeinsame Werte, hier die Gemeinwohlorientierung, sogar finanzielle Herausforderungen lösen können*. Dies, wenn denn das Management entsprechende Anliegen der Stadtpolitik und seiner Förderprogramme miteinbezieht. Das Wissen über Konflikte und die gezielte integrative Bearbeitung der Transformation des sakralen Raums mit Einbeziehung der konkreten Akteurs- und Diskurskonstellation zeigt sein Potenzial in diesem Fall.

[29] Euler-Rolle, Bernd, Bestand braucht Haltung – Haltung braucht Methodik: Management of Change, Österreichische Zeitschrift für Kunst und Denkmalpflege (ÖZKD) (2022), H. 4, 74–80.

Literatur

Arrhenius, Thordis, The fragile monument. on conservation and modernity, in: Journal of the Society of Architectural Historians 72 (2013), 409–411.

Bundesstiftung Baukultur (Hg.), Baukultur-Bericht. Erbe – Bestand – Zukunft, 2. Aufl. Potsdam 2019.

Bredekamp, Horst, St. Peter in Rom und die produktive Zerstörung, Berlin 2008.

Choay, Francoise, Das architektonische Erbe, Eine Allegorie. Geschichte und Theorie der Baudenkmale, Braunschweig-Wiesbaden 1997.

Euler-Rolle, Bernd, Bestand braucht Haltung – Haltung braucht Methodik: Management of Change, Österreichische Zeitschrift für Kunst und Denkmalpflege (ÖZKD) (2022), H. 4, 74–80.

Foucault, Michel, Dispositive der Macht: Über Sexualität, Wissen und Wahrheit, Berlin 1978.

Foucault, Michel, Überwachen und Strafen: Die Geburt des Gefängnisses, Frankfurt am Main 1977.

Holstein, James A./Gubrium, Jaber F., The self we live by: Narrative identity in a postmodern world, New York 2000.

Hubel, Achim, Denkmalpflege zwischen Restaurieren und Rekonstruieren. Ein Blick zurück in ihre Geschichte, in: Habich, Johannes (Hg.), Denkmalpflege statt Attrappenkult. Gegen die Rekonstruktion von Baudenkmälern. Eine Anthologie, Basel 2013, 42–62.

Kafke, Eva, Verstorbene bringen neues Leben, in: Deutsches Architektenblatt 12 (2022), 22–26.

Kappel, Kai, Memento 1945? Kirchenbau aus Kriegsruinen und Trümmersteinen, München-Berlin 2008.

Keller, Manfred, Kirchen öffnen und erhalten, in: Österreichische Zeitschrift für Kunst und Denkmalpflege (ÖZKD) (2023), H. 3, 373–385.

kips netzwerk, Diskussion Jahrestagung. Ein Netzwerk für kirchliche Immobilien. 18. – 19. Mai 2022, Bamberg 2022.

Luhmann, Niklas, Soziale Systeme. Grundriss einer allgemeinen Theorie, Frankfurt am Main 1987.

Meier, Hans-Rudolf, Wertedebatten und Wertelehren in der spätmodernen Denkmalpflege, in: Meier, Hans-Rudolf/Scherumann, Ingrid/Sonne, Wolfgang (Hg.), Werte. Begründungen der Denkmalpflege in Geschichte und Gegenwart, Berlin 2013, 62–71.

Meys, Oliver, Denkmalpflegerische Handlungsspielräume bei Kirchenumnutzungen, in: Österreichische Zeitschrift für Kunst und Denkmalpflege (ÖZKD) (2013), H. 3, 339–351.

Mieg, Harald A./Oevermann, Heike, Planungsprozesse in der Stadt. Die synchrone Diskursanalyse, Zürich 2015.

Oevermann, Heike/Mieg, Harald A. (Hg.), Industrial Heritage Sites in Transformation, New York 2015.

Oevermann, Heike, Good practice for industrial heritage sites. Systematization, indicators, and case. Journal of Cultural Management and Sustainable Development 10 (2020), H. 2, 157–171.

Oevermann, Heike, Über den Umgang mit dem industriellen Erbe. Eine diskursanalytische Untersuchung städtischer Transformationsprozesse am Beispiel der Zeche Zollverein, Essen 2012.

Parsons, Talcott, The social systems. Glencoe (Illinois) 1951.

Sedmak, Christian, Die Sprache der Räume: Kirchen erzählen von Werten, in: Österreichische Zeitschrift für Kunst und Denkmalpflege (ÖZKD) (2013), H. 3, 263–269.

Van Assche, Kristof/Duineveld, Martijn, The good, the bad and the self-referential: heritage planning and the productivity of difference, in: International Journal of Heritage Studies 19 (2013), H. 1, 1–15, doi: 10.1080/13527258.2011.632639.

Wehdorn, Jessica, Kirchenbauten profan genutzt. Der Baubestand in Österreich, Wien 2006.

Wüstenrot Stiftung (Hg.), Kirchengebäude und ihre Zukunft. Sanierung – Umbau – Umnutzung, Ludwigsburg 2017.

Immobilie Kirche
DOI 10.17438/978-3-402-21276-9

Stefanie Lieb

Wertschätzung – Überlegungen zur Zuschreibung immobilienökonomischer und baukultureller Werte von Kirchengebäuden

Die Transformationsprozesse bei Umnutzung und Umbau von Kirchengebäuden werden von unterschiedlichen „Wertemesssystemen“[1] begleitet, von denen die ökonomischen aus der Immobilienwirtschaft zunächst einmal diametral den kulturellen von Baukultur und Denkmalpflege entgegenzulaufen scheinen. Während in der traditionellen Immobilienbranche jedes Gebäude nach standardisierten „Verwertungsstrategien“ und „Rentabilitätsrechnungen“[2] kategorisiert wird, argumentiert die konservative Denkmalpflege ausschließlich mit normativen Werturteilen, die auf der internen bauhistorischen Qualitätssystematik beruhen. Spätestens seit den Forschungsansätzen von Hermann Wirth[3] und Wilfried Lipp[4] im Bereich der Denkmalpflege in den 1990er Jahren sowie der *UNESCO-Charta* im japanischen Nara 1994[5]

1 Meier, Hans-Rudolf, Wertedebatten und Wertelehren in der spätmodernen Denkmalpflege: Hierarchien versus Pluralität, in: Meier, Hans-Rudolf/Scheurmann, Ingrid/Sonne, Wolfgang (Hg.), Werte. Begründungen der Denkmalpflege in Geschichte und Gegenwart, Berlin 2013, 62–71, 66.

2 Ebd., 66; Vgl. Mason, Randall, Assessing Values in Conservation Planning: Methodological Issues and Choices: “According to neoclassical economic theory, economic values are the values seen primarily through the lens of individual consumer and firm choice (utility) and are most often expressed in terms of price. Not all economic values, however, are measured in terms of market prices.” in: De la Torre, Marta (Hg.): Assessing the Values of Heritage. Research Report, The Getty Conservation Institute, Los Angeles 2002, 5–30, 12; Bienert, Sven/Cajias, Marcelo/Hirsch, Jens, in: ESWiD (Hg.), Bewertung des kirchlichen Immobilienbestandes. Besonderheiten immaterieller Werte bei der Bewertung von Sakralbauten im Lichte der Nachhaltigkeit, Baden-Baden 2016, 68: „Die klassischen Methoden der Immobilienbewertung, das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren, werden den spezifischen Eigenarten von Sakralbauten nur bedingt gerecht. Insbesondere werden dabei keine Aussagen zur Rolle immaterieller Werte getroffen, weshalb alternative Methoden notwendig erscheinen, um ganzheitliche Aussagen treffen zu können.“

3 Vgl. Wirth, Hermann, Werte und Bewertung baulich-räumlicher Strukturen. Axiologie der baulich-räumlichen Umwelt, Alfter 1994.

4 Vgl. Lipp, Wilfried (Hg.), Denkmal – Werte – Gesellschaft. Zur Pluralität des Denkmalbegriffs. Frankfurt am Main-New York 1993.

5 Vgl. International Council of Monuments and Sites (Hg.), The NARA document on authenticity, https://www.icomos.org/en/charters-and-texts/179-articles-en-francais/ressources/charters-and-standards/386-the-nara-document-on-authenticity-1994, (letzter Zugriff: 30.11.2023).

und der *Faro-Konvention* des Europarats von 2005[6] werden jedoch im Baukulturerbe-Diskurs die Denkmalwerte erneut grundlegend hinterfragt, pluralisiert und relativiert. Hans-Rudolf Meier spricht in diesem Zusammenhang von der „Kulturalität der Werte" und hebt hier besonders den Wechsel von den „Denkmalen" zu den „Orten" als wertzuschätzendem Erbe sowie den engen „Zusammenhang von Ort (place) und der ihn nutzenden Gemeinschaft (community) gerade für Wertsetzungsprozesse und Erhaltungskonzepte" hervor.[7] Besonders die Konferenz im portugiesischen Faro 2005 machte den Aspekt der kulturellen Teilhabe als einem authentischen Kulturerbe-Wert im Sinne der „Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte" (Art. 27) stark;[8] damit verlagerte sich erstmalig für die europäische Denkmalbewertung die Perspektive von der Ding- auf die Akteurs-Ebene.[9] Barbara Welzel konnte mit dem vom Bund geförderten Projekt „Kirchturmdenken", das von 2021 bis 2023 mit der Finanzierung und überregionalen Vernetzung von 113 ländlichen Kirchprojekten erfolgreich stattfand, sehr gut verdeutlichen, dass gerade die Kirchen einen öffentlichen Versammlungsort darstellen, wo Aushandlungsprozesse über kulturelle Werte und eine interkulturelle und gesamtgesellschaftliche Teilhabe an diesen ausgetragen werden können.[10] Johanna Blokker fasst die Wertsetzung des Kulturerbes schließlich 2021 als ein Prozessgeschehen auf, das von gesellschaftlichen Machtverhältnissen beeinflusst und bei dem die historisch bedingte Kategorie der Identität immer wieder ausgehandelt werde:

> „So bezeichnet Erbe vor diesem Hintergrund auch nicht das Ergebnis einer normativen Setzung, sondern einen stetigen Prozess der Verhandlung und Aushandlung von Werten. In der Tat wird Erbe oft in erster Linie als ein Grund beschrieben, auf dem gesellschaftliche Beziehungen – der Zugehörigkeit und Differenz, der Macht usw. – erörtert, ausgehandelt und festgelegt werden, und zwar in Bezug auf die Schlüsselkategorie Identität, die als historisch bedingt verstanden wird."[11]

6 Vgl. Council of Europe (Hg.), Framework Convention on the Value of Cultural Heritage for Society, https://rm.coe.int/1680083746, (letzter Zugriff: 30.11.2023); ebd. (Hg.), The Faro Convention. The way forward with heritage, https://edoc.coe.int/en/cultural-heritage/8757-the-faro-convention-the-way-forward-with-heritage.html, (letzter Zugriff: 30.11.2023).

7 Meier, Wertedebatten und Wertelehren in der spätmodernen Denkmalpflege, 65.

8 Vgl. Welzel, Barbara, „Kirchturmdenken": Zugehörigkeit, Beheimatung und Demokratie, in: Welzel, Barbara/Barrenechea, Heide/Sommer, Ulrike (Hg.), Kirchturmdenken 2.0. Sakralbauten in ländlichen Räumen: Ankerpunkte lokaler Entwicklung und Knotenpunkte überregionaler Vernetzung, Bielefeld 2023, 22–26.

9 Meier, Wertedebatten und Wertelehren in der spätmodernen Denkmalpflege, 67.

10 Vgl. Welzel, „Kirchturmdenken", 26.

11 Blokker, Johanna/Enss, Carmen M./Herold, Stephanie (Hg.), Politiken des Erbens in urbanen Räumen, Bielefeld 2021, 8.

Auf diesen immateriellen Wert der kulturellen Identität kann sich auch Sven Bienert mit seinem ökonomischen Ansatz verständigen: „Die öffentliche Präsenz einer Kirche in einer Stadt stiftet Identität, drückt die örtliche Verankerung des christlichen Glaubens einer Gemeinschaft aus und erinnert an den symbolischen Wert religiöser Aktivitäten. Zudem repräsentieren sie [die Kirchengebäude,] die kulturelle Geschichte und das kollektive Gedächtnis einer Gemeinde oder Stadt und beeinflussen die langfristige (städtebauliche) Entwicklung und Planung einer Stadt."[12]

1. Sozialer Wert von Kirchengebäuden

So scheint der Sozialwert eines Kirchengebäudes eine Kategorie zu sein, auf die sich beide Parteien, die Immobilienwirtschaft und die Denkmalpflege,[13] verständigen können – und auch die Institution Kirche selbst wird sich dieser Wertsetzung unter den Aspekten von „Diakonie"[14] und „Communio"[15] immer stärker bewusst. Aus kulturhistorischer Sicht gibt es eine lange, bis ins Mittelalter zurückreichende Tradition, die die sozial-diakonische Nutzung von Kirchenräumen als Hospital- und Armenfürsorge-Einrichtung als zentrale Aufgabe präsentierte und die innerkirchlich sowie gesellschaftlich entsprechend hoch bewertet wurde.[16] Selbst in der Nachkriegszeit, bei den Kirchen und Gemeindezentren der 1950er bis 70er Jahre, ist neben der architektonischen Ästhetik und Symbolkraft die damalige sozialräumliche Bedeutung nicht zu unterschätzen. Die Architekturtheorie spricht für diese Zeitphase des Wiederaufbaus auch von „Re-Humanizing Architecture: The Search for a Common Ground".[17] Der Wiederaufbau und v. a. auch der Neubau von Kirchen in den Neubauvierteln der Nachkriegszeit in Europa dienten nicht nur zur Wiedereinrichtung und Manifestation der christlichen Institutionen vor Ort, sondern waren besonders auch als Einrichtung sozialer Orte für die zu demokratisierende Gesellschaft gedacht:

12 Bienert/Cajias/Hirsch, Bewertung des kirchlichen Immobilienbestandes, 52.

13 Obwohl im denkmalpflegerischen Wertediskurs der „Sozialwert" explizit bis jetzt nicht reflektiert wurde, vgl. Meier/Scheurmann/Sonne (Hg.), Werte. Begründungen der Denkmalpflege in Geschichte und Gegenwart, 62–71.

14 Menzel, Kerstin/Deeg, Alexander (Hg.), Diakonische Kirchen(um)nutzung (Sakralraumtransformationen 2), Münster 2023; Sigrist, Christoph, KirchenDiakonieRaum. Untersuchungen zu einer diakonischen Nutzung von Kirchenräumen, Zürich 2014.

15 Büttner, Gerhard, Kirche sein als communio. Das neue Kirchenfenster im südlichen Querhaus des Kölner Domes von Gerhard Richter, Berlin 2015.

16 Mandry, Julia, Die Rolle von Kirchenräumen in der Armenfürsorge und den Hospitälern des Spätmittelalters und der frühen Neuzeit. in: Menzel/Deeg (Hg.), Diakonische Kirchen(um)nutzung, 33–48.

17 Moravánszky, Ákos, Re-Humanizing Architecture. The Search for a Common Ground in the Postwar Years, 1950–1970, in: Moravánszky, Ákos/Hopfengärtner, Judith (Hg.), Re-Humanizing Architecture. New Forms of Community, 1950–70. East West Central. Re-building Europe 1950–1990, Vol. 1, Basel 2017, 23–41.

> „…besides their role as new sources of Christian life, these new churches also served as centers of social integration, offering a familiar reference point with opportunities for companionship, education and recreation in the often barren new urban environments.“[18]

Umso bedauerlicher ist es, dass in unserer heutigen Zeit des forcierten Nachkriegskirchensterbens dieser damalig „eingebaute“ sozial-humanitäre Wert nicht mehr nachvollzogen und schlicht ignoriert wird. Jörg Beste stellt als Initiator des Projekts „Modellvorhaben Kirchenumnutzungen“[19] mit Erschrecken fest, dass bspw. im Zeitraum von 2006 bis 2012 in den Städten Gelsenkirchen und Bochum jeweils knapp 30 % der Kirchenstandorte inklusive ihrer Sozial- und Kulturangebote für das entsprechende Stadtquartier geschlossen wurden.[20] Beste fordert in diesem Zusammenhang die Erarbeitung eines langfristig finanzierbaren Bedarfs „der aktuellen pastoralen Gemeindearbeit mit Überprüfung ihrer Nachhaltigkeit und die Ermittlung von neuen Bedarfen unter Einbeziehung diakonisch pastoraler Zukunftsperspektiven“ sowie die inhaltliche Erarbeitung neuer sozialer Aufgabenfelder in Kooperation mit innerkirchlichen Einrichtungen, kommunalen Quartiersstrukturen und privatwirtschaftlichen Institutionen.[21] Am Beispiel der Nachkriegskirche St. Mariä Empfängnis in Willich-Neersen (vgl. Abbildung 1), die 2013 in Zusammenarbeit mit der Caritas zu einem verkleinerten Kirchenraum plus Sozialstation und Gemeindehaus umgebaut und neu genutzt wurde, verdeutlicht Beste diesen Ansatz einer sozialräumlichen Aufwertung mithilfe einer transformierten Nachkriegskirche.[22]
Weitere Beispiele für eine sozialräumliche Wiederbelebung durch neu genutzte Nachkriegskirchen führt Stefanie Lieb mit der zu Seniorenwohnungen umgebauten Kirche Maria Königin in Dülmen und der zum sozialkulturellen Zentrum umgenutzten ehemaligen *Waisenhauskirche von Gottfried Böhm in Köln-Sülz* (vgl. Abbildung 2) an und argumentiert aus architekturhistorischer Herleitung, dass sich gerade Nachkriegskirchen für eine Transformation zu sozialräumlichen Zentren in der Stadt und im Dorf anbieten würden.[23]

18 Sterken, Sven/Weyns, Eva, Introduction. Faith and its territories, in: Sterken, Sven/Weyns, Eva (Hg.), Territories of Faith. Religion, Urban Planning and Demographic Change in Post-War Europe, Leuven 2022, 9–33, 16.

19 Beste, Jörg, Modellvorhaben Kirchenumnutzungen, Ideen – Konzepte – Verfahren, Düsseldorf 2010, Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.), https://baukultur.nrw/site/assets/files/1809/kirchenumnutzungen.pdf, (letzter Zugriff 05.09.2024).

20 Vgl. Beste, Jörg, Kirchengebäude als Potenzialräume – Synergien zwischen Neunutzungen und Sozialraumentwicklung. in: Menzel/Deeg (Hg.), Diakonische Kirchen(um)nutzung, 143–151, 144.

21 Vgl. Beste, Modellvorhaben Kirchenumnutzungen, 147.

22 Vgl. ebd., 148–151.

23 Vgl. Lieb, Stefanie, Sozialräumliche Wiederbelebung durch transformierte Nachkriegskirchenbauten, in: Menzel/Deeg (Hg.), Diakonische Kirchen(um)nutzung, 203–212.



Abbildung 1: Willich-Neersen, ehem. Pfarrkirche St. Mariä Empfängnis, erbaut 1962 von Günter Teller, 2011–2013 Umnutzung und Umbau zu kath. Caritas-Pfarrzentrum St. Maria durch Elmar Paul Sommer (Quelle: Johann Weiß)



Abbildung 2: Köln-Sülz, ehem. kath. Waisenhauskirche Heilige Familie von Gottfried Böhm, 1955, 2014–2020 Umnutzung und Umbau zu Büro- und Veranstaltungsgebäude durch nebel pössl architekten (Quelle: HG Esch)

Dies erfolgt aber oftmals aus finanziellen bzw. wirtschaftlichen Gründen nicht, da die Sanierungs- und Erhaltungskosten besonders der Kirchengebäude für die jeweilige Kirchengemeinde nicht zu stemmen sind und sie lieber in profane Sozialwohnungen auf dem Grundstück des abgerissenen Sakralbaus investieren. Beate Löffler stellt in einer Fallstudie zum Abriss der Nachkriegskirche Johannes in Langenfeld 2019 und dem Neubau von Wohnungen auf dem Gelände bis 2021 fest, dass sich generell die Sozialgestalt der Kirche in den letzten Jahrzehnten durch die Bürokratisierung und Gemeindereformbewegung verändert habe: „Das bedeutet, dass durch die Ökonomisierung der Großkirchen insbesondere die Gemeinden selbst betroffen sind. Dadurch wird die Kirche als Organisation gestärkt (und bleibt wirtschaftsfähig), die Gemeinde als Gemeinschaft jedoch geschwächt."[24] Und man könnte hier ergänzen, dass der soziale Wert des Kirchengebäudes und seines Ortes symbolisch mit seinem Abriss auch verschwunden ist, denn den Ersatzbauten mit Wohnungseinheiten wird nicht eine vergleichbare sozialräumliche und öffentliche Wirkung zugeschrieben.

2. Materialwert: Nachhaltigkeits-Begriff und Umbaukultur

Im baukulturellen Verständnis ist der Materialwert eines Kirchengebäudes sehr hoch angesiedelt: besonders bei einer Denkmalkirche spricht man von der originären Bausubstanz als einem wichtigen Zeugniswert mit Authentizitätscharakter, der gleichwertig neben dem ästhetischen Wert, dem „Schauwert", steht.[25] Diese Schwerpunktsetzung auf den Materialwert eines Denkmals hat durch den in den 1990er Jahren etablierten „Nachhaltigkeits-Begriff" nach Brundtland[26] eine Transformation erfahren: Nun ist das historische Material eines Bauwerks nicht nur aufgrund seines Zeugnis- und Äs-

[24] Löffler, Beate, Abriss. Ehemalige Johanneskirche, Langenfeld, in: Löffler, Beate/Sharbat Dar, Dunja (Hg.), Sakralität im Wandel. Religiöse Bauten im Stadtraum des 21. Jahrhunderts in Deutschland, Berlin 2022, 40–51, 46; vgl. Schlamelcher, Jens, Ökonomisierung der Protestantischen Kirche? Sozialgestalterische und religiöse Wandlungsprozesse im Zeitalter des Neoliberalismus, Würzburg 2013.

[25] Vgl. Euler-Rolle, Bernd, Substanzwert und Schauwert. Der Zusammenhang in Theorie und Geschichte der Denkmalpflege, in: Meier/Scheurmann/Sonne (Hg.), Werte. Begründungen der Denkmalpflege in Geschichte und Gegenwart, 132–155; Lindl, Stefan, Die authentische Stadt. Urbane Resilienz und Denkmalkult, Wien 2020.

[26] Der Brundtland-Report entstand 1987 im Auftrag der Vereinten Nationen im Zuge der Bewusstwerdung der ökologischen Krise in den 1980er Jahren. Das ursprünglich schon im 18. Jahrhundert von Hans Carl von Carlowitz aus der Forstwirtschaft herrührende Konzept der „Nachhaltigkeit" besagt, dass das gegenwärtige Wirtschaften nicht die jeweiligen Lebensgrundlagen zukünftiger Generationen zerstören dürfe, vgl. Sonne, Wolfgang, Nachhaltigkeit. in: Meier/Scheurmann/Sonne (Hg.), Werte. Begründungen der Denkmalpflege in Geschichte und Gegenwart, 156 f.

thetikwerts erhaltenswert, sondern wird darüber hinaus als Ressource für ökologische Strategien von Bauen im Bestand und Umnutzung verstanden.[27]

Die Immobilienwirtschaft arbeitet auch seit langem mit dem Nachhaltigkeitsbegriff, setzt ihn jedoch in Bezug auf Kirchenimmobilien eher im soziokulturellen Kontext ein und charakterisiert ihn als maßgeblichen immateriellen Wert, der die historische Bedeutung eines Kirchengebäudes „über mehrere Generationen" hinweg markiert.[28] Hinsichtlich der Bewertung von nachhaltiger, energetischer Sanierung von historischen Kirchengebäuden gehen die Einschätzungen von Immobilienwirtschaft und Denkmalpflege teilweise weit auseinander: während Erstere darin eine Aufwertung des Gebäudes erkennt, da durch die energetische Aufrüstung eine „Reduzierung der Unterhaltskosten" und somit eine positive Wirkung auf „den Wert eines Sakralbaus" erreicht werde,[29] sieht die Denkmalpflege hier eher Einschränkungen bezüglich des historischen und ästhetischen Werts eines Denkmals oder Stadtbildes: „Wo Wärmedämmmaßnahmen aus Gründen der ökologischen Nachhaltigkeit geboten sein können, können sie aus Gründen der denkmalpflegerischen Nachhaltigkeit – etwa bei der Erhaltung von Stadtbildern – verboten sein."[30] Hier wäre also eine weitere interdisziplinäre Annäherung und Verständigung mittels eines Wertediskurses und nachfolgender Diskursanalyse notwendig.

Eine Neubewertung des Materials eines Kirchengebäudes sollte auch nach den neuen ökologischen sowie baukulturellen Richtlinien der „Umbaukultur"[31] erfolgen, die das Weiterbauen im Bestand, den Umbau und die Umnutzung zur Hauptaufgabe alles architektonischen Planens und Schaffens machen will. Dies setzt einen grundlegenden Wechsel in der Theorie und Praxis des Bauens sowie aber auch im ökonomischen Konzept der Immobilienwirtschaft voraus: Abriss und Neubau würden zur Ausnahme und Bauen im Bestand als Standard gesetzt werden. Der Status quo sieht momentan noch anders aus, hier sind Abriss und Neubau „die Norm", und der Umbau ist „nur eine Alternative – es sei denn, ein Gebäude steht unter Denkmalschutz, was seinen Abriss nur in Ausnahmefällen erlaubt."[32] Die klischeehaften Argumente gegen einen Umbau sind besonders finanzieller sowie baurechtlicher Art: Der finanzielle Mehraufwand wird immer wieder angeführt und weiterhin berge ein Umbau „größere Planungsrisiken als ein Neubau", da er sich den „effizienten Me-

27 Vgl. Warda, Johannes, Veto des Materials. Denkmaldiskurs, Wiederaneignung von Architektur und modernes Umweltbewusstsein, Bosau 2016.

28 Bienert/Cajias/Hirsch, Bewertung des kirchlichen Immobilienbestandes, 56.

29 Ebd., 57.

30 Sonne, Nachhaltigkeit, 156 f.

31 Grafe, Christoph/Rieniets, Tim/Baukultur NRW (Hg.), Umbaukultur. Für eine Architektur des Veränderns, 2. Aufl. Dortmund 2022.

32 Grafe, Christoph/Rieniets, Tim, Umbau: eine neue Kultur des Bauens, in: Grafe/Rieniets/Baukultur NRW (Hg.), Umbaukultur, 14–20, 14.

thoden der Bauindustrie“ widersetze.[33] Besonders betroffen ist hier inzwischen die Architektur der Nachkriegszeit von den 1950er bis 70er Jahren, da sie einen großen Anteil des Baubestandes in deutschen Städten ausmacht und nun nach gut 60 Jahren sanierungsbedürftig ist. Zu dieser großen Gruppe gehören auch die Nachkriegskirchen, von denen nur rund 20 % bis jetzt unter Denkmalschutz stehen. Christoph Grafe und Tim Rieniets machen nun den Vorschlag, dass man bei dieser bis jetzt wenig wertgeschätzten Nachkriegsarchitektur den Versuch einer Umbewertung unternimmt, ähnlich wie sie seit den 1990er Jahren bei der Umstrukturierung und dem Umbau der Montanindustriebauten im Ruhrgebiet zu überregionalen Kulturhighlights und Wirtschaftsfaktoren des Tourismus erfolgt ist.[34] Das Umbauen der Industriefabriken zu öffentlichen Kulturstandorten war hier „weit mehr als die technische Anpassung von Gebäuden. Es ist eine tief verwurzelte Kulturtechnik, die uns dazu befähigt, die Veränderungen unserer Lebenswelt auch mental und sozial zu bewältigen.“[35]



Abbildung 3: Hannover, ehem. ev. Gerhard-Uhlhorn-Kirche von Reinhard Riemerschmid, 1963, umgenutzt und umgebaut zu Studierenden-Wohnheim, 2019, Projektentwicklung: Dr. Meinhof und Felsmann GBS; Architektur: (pfitzner moorkens) architekten (Quelle: Frank Aussieker)

33 Ebd.
34 Grafe/Rieniets/Baukultur NRW (Hg.), Umbaukultur, 16.
35 Ebd.

Des Weiteren könnte die „Loftästhetik“,[36] also das bewusste Integrieren von formalen Fragmenten der alten Nutzung in die umgebaute und neu genutzte Architektur, auch für Nachkriegsbauten und -kirchen zu einem neuen „Umbauwert“ werden, den die gesamte Immobilienwirtschaft in ihren Wertekanon integrieren sollte. Ein Best-Practice-Beispiel stellt in diesem Zusammenhang die zum Studierendenwohnheim umgebaute denkmalgeschützte Gerhard-Uhlhorn-Kirche in Hannover (erbaut 1963) dar, bei der 2019 Wohneinheiten, Gemeinschaftsküchen und Begegnungsräume so in den Kirchenraum eingefügt worden sind, dass die moderne sakrale Raumanmutung weiterhin erfahrbar bleibt (vgl. Abbildung 3).[37]

3. Immaterielle Werte: Erinnerung, Atmosphäre, Emotion

Dass Kirchenbauten neben dem reinen Materialwert auch und besonders immaterielle Werte zugeschrieben werden, darin sind sich Baukultur, Denkmalpflege und Immobilienwirtschaft einig. Es gibt allerdings Differenzen zwischen den Fächern in der genauen Definition dieser sog. Immaterialität: Während die Immobilienwirtschaft unter dem immateriellen Wert eines Kirchengebäudes die intrinsische gesellschaftliche Bindung und religiöse Bedeutung[38] versteht, sind es für Baukultur und Denkmalpflege darüber hinaus weiterführende Kriterien wie Erinnerungskultur[39] und Atmosphäre-Wirkung,[40] die wiederum häufig auf subjektiv und emotional gesteuerten Erfahrungswerten beruhen. Aufgrund der Subjektivität und des ephemeren Charakters von Erinnerung und Atmosphäre in Bezug auf Kirchenbauten sind allerdings eine klare Wertzuschreibung schwierig und der Versuch einer monetären Berechnung schier aussichtslos und nicht zielführend. Die Ansätze der Immobilienwirtschaft, zur Generierung immaterieller Werte mit der sog. *Reisekostenmethode* und der *Methode der Kontingenten Bewertung* zu arbeiten, sind für die Methodenansätze von Baukultur und Denkmalpflege zur Aufstellung möglicher Koordinaten

36 Grafe, Christoph, Die Gegenwart des Vergangenen. Ästhetische und andere Strategien des Umbaus, in: Grafe/Rieniets/Baukultur NRW (Hg.), Umbaukultur, 22–30, 25.

37 Vgl. Curti, Rocco, Studentisches Wohnen in der Nachkriegskirche, in: Die Denkmalpflege 81 (2023), H. 2, 199–200.

38 Vgl. Bienert/Cajias/Hirsch, Bewertung des kirchlichen Immobilienbestandes, 92.

39 Vgl. Warda, Veto des Materials, 130–149: „Authentische Orte“. Architektur als Medium der Erinnerung.

40 Vgl. Böhme, Gernot, Atmosphären kirchlicher Räume. Das Numinose und die Profanierung kirchlicher Räume, in: Böhme, Gernot (Hg.), Anmutungen. Über das Atmosphärische, Ostfildern 1998, 85–104; Lieb, Stefanie, Atmosphäre – eine geeignete Gestaltungskategorie für Räume aus dem Geist der Liturgischen Bewegung?, in: Gerhards, Albert/Schlobitten, Yvonne Dohna (Hg.), Ästhetische Bildung am Ort der Erfahrung – eine Wiederbegegnung mit Romano Guardini und Rudolf Schwarz auf Burg Rothenfels, Regensburg 2024, 55–66.

immaterieller Werte zunächst nicht nachvollziehbar – hier bräuchte es noch einen weiteren Austausch und tiefer gehenden Wertediskurs.[41] Als Vergleichsbeispiel aus der Architekturpraxis nennt Johannes Warda die Bewertungsmatrix des Schweizerischen Ingenieur- und Architekten-Vereins von 2000, in der über die Gewichtung von materiellen und immateriellen Werten das Entwicklungspotenzial zum Erhalt eines bestehenden Gebäudes ermittelt wird.[42] Ob dieses Schema aufgrund seiner Komplexität in der Baupraxis tatsächlich hilfreich ist, sei dahin gestellt, interessant ist die Liste der „immateriellen Werte", die hier u. a. mit dem „historisch-kulturellen Wert", dem „handwerklich-technischen Wert" und dem „emotionalen Wert" angegeben werden.[43] Wie dieser „emotionale Wert" besonders auch bei Kirchengebäuden zu ermitteln wäre, bleibt allerdings offen. Auch die Denkmalpflege hat inzwischen erkannt, dass sie in ihrer bisherigen Axiologie insbesondere bei Sakralbauten den Erinnerungswert[44] und emotionalen Wert mehr berücksichtigen sollte. Sie versucht dies über die Etablierung des „authentischen Werts" zu bewerkstelligen,[45] gesteht aber ein, dass es hier aufgrund des häufig auftretenden Auseinanderdriftens von Substanzerhalt des Historischen und der ästhetisierenden Rekonstruktion von Vergangenem immer wieder zu Konflikten in der Wertedebatte kommt.[46] Stefan Lindl versucht hier einen Kompromiss herzustellen, indem er die Zuschreibung des Authentischen an Bauten und Räumen aufgrund von historischen Werten als emotional motiviertes Repräsentieren bezeichnet:

> „Das Authentische triggert bestimmte Gefühle, die sich in emotionalen Regungen auswirken, das sind physisch messbare Körperreaktionen, die sich in erhöhter Herzfrequenz und Blutdruck, Angespanntheit, Entspanntheit, Aufgeregtheit repräsentieren."[47]

41 Vgl. Bienert/Cajias/Hirsch, Bewertung des kirchlichen Immobilienbestandes, 160.
42 Warda, Veto des Materials„ 238 f.
43 Ebd.
44 Vgl. Meier, Hans-Rudolf/Wohlleben, Marion (Hg.), Bauten und Orte als Träger von Erinnerung, Die Erinnerungsdebatte und die Denkmalpflege, Zürich 2000; Kappel, Kai/Müller, Matthias/Janson, Felicitas (Hg.), Moderne Kirchenbauten als Erinnerungsräume und Gedächtnisorte, Regensburg 2010; Kappel, Kai/Müller, Matthias (Hg.), Geschichtsbilder und Erinnerungskultur in der Architektur des 20. und 21. Jahrhunderts, Regensburg 2014.
45 Lindl, Die authentische Stadt.
46 Vgl. Scheurmann, Ingrid, Worum geht es: Erbe oder Sehnsuchtsbild? Die Authentizität des Denkmals und seine Authentifizierung, in: Scheurmann, Ingrid (Hg.), Konturen und Konjunkturen der Denkmalpflege. Zum Umgang mit baulichen Relikten der Vergangenheit, Weimar 2018, 400–411.
47 Lindl, Die authentische Stadt, 123 f.

Darüber hinaus entwickelt er sechs neue Kategorien von Zuschreibungsarten historischer Werte des baulichen Kulturerbes, die die traditionellen, wertenden und hierarchischen Zuschreibungen von „Original", „Rekonstruktion" und „Kopie" ablösen können: epistemische, lokale, materielle, temporale, ästhetische und idealistische Werte.[48]

Alle diese historischen Werte „werden performativ generiert, also durch Zuschreibungen und Sprechakte".[49] Überträgt man diese Wertzuschreibungen auf Kirchenbauten, dann kann man aufgrund des affinen Bezugs vieler Menschen zu diesen Gebäuden und Räumen,[50] unabhängig von Denkmalstatus, der Architektur und Religionszugehörigkeit der Menschen, von einem hohen authentischen Wert ausgehen. Die Frage ist nun, ob dieser emotional empfundene authentische Wert eines Kirchengebäudes durch seine Entwidmung und Umnutzung abgeschwächt wird, verloren geht – oder vielleicht sogar dadurch noch an Authentizität gewinnt, da das Transformationspotenzial bei (Kirchen-) Architektur immer schon eingeschrieben ist und vom Benutzenden auch mitgedacht bzw. mitempfunden wird. Es geht hier genau um die oftmals gestellte, klischeehafte und selbstverständlich auch wieder wertende Frage, ab wann eine Kirche aufhört Kirche zu sein und die damit einhergehende Diskussion nach der „angemessenen Umnutzung".

4. „Angemessene Umnutzungen"

Die „angemessene Umnutzung" eines Kirchengebäudes beinhaltet, entsprechend die am Transformationsprozess beteiligten Entscheidungstragenden sowie die Rezipierenden, unterschiedliche, teils stark differierende Werteurteile. Während sich Baukultur und Ökonomie bei der Zuschreibung von immateriellen Werten zumindest auf eine positivistische Grundlage geeinigt haben, ist die Bewertung der „Angemessenheit" einer Kirchenumnutzung eine sittlich-moralische Entscheidung, die aufgrund ihrer Zeit- und Trendabhängigkeit auch nicht wirklich als Zuschreibung eines ethischen Wertes gesetzt werden kann. Zwar nennen beide großen Kirchen in ihren ersten Richtlinien zur Umnutzung von Kirchengebäuden diesen Wert als zentrales Handlungskriterium und führen die „angemessensten" Umnutzungsmodelle an[51] –

48 Ebd., 101 (Tabelle).

49 Ebd., 100.

50 Vgl. Institut für Demoskopie Allensbach (Hg.), Allensbach-Studie 2009 zur Reaktion der Bevölkerung auf die Umwidmung von Sakralbauten, https://www.ifd-allensbach.de/fileadmin/studien/7442_ Sakralbauten.pdf, (letzter Zugriff: 29.02.2024).

51 Vgl. Sekretariat der DBK (Hg.), Umnutzung von Kirchen (Arbeitshilfen des Sekretariates der DBK 175), Bonn 2005; Lutherisches Kirchenamt der VELKD (Hg.), Was ist zu bedenken, wenn eine Kirche nicht mehr als Kirche genutzt wird? Leitlinien des Theologischen Ausschusses der VELKD

einige Jahre später werden diese Bewertungen der „Angemessenheit" jedoch schon wieder relativiert, in Anbetracht der sich wandelnden, auch immobilienökonomischen Situation. Kleine konfessionelle Unterschiede zwischen einer „katholischen und evangelischen Angemessenheit" von Kirchenumnutzungen bestehen darüber hinaus: Das mag mit dem höheren „Kultwert"[52] von liturgischem Raum und Ausstattung sowie einer strengeren kirchenrechtlichen Regelung im katholischen Kontext (im Vergleich zum evangelischen) zu tun haben, ist aber auch nicht immer stringent nachweisbar. Papst Franziskus erläuterte 2018:

> „Kirchengebäude haben keinen absoluten Wert. Zwar gilt es Kulturgüter zu bewahren, aber sie sollen dem Gemeinwohl und besonders den Armen dienen."[53]

Inzwischen kann man konstatieren, dass teilweise die Denkmalpflege mit ihren hohen Auflagen zum Schutz und Erhalt von Kirchengebäuden härter in der Bewertung von „angemessenen" Umnutzungstypen ist als die ehemaligen kirchlichen Eigentümerinnen und Eigentümer. Selbstverständlich ist für die Denkmalpflege fast jegliche Umnutzung eines Kirchengebäudes „ohne Alternative", „solange sie mit dem Totalverlust des Baudenkmals konkurriert."[54] Andererseits gibt die Denkmalpflege „schon eine deutliche Richtung für die Gestaltung der Neunutzung und Einschränkungen für bauliche Folgen der Umnutzung an, indem der Erhaltung des Denkmals in all seiner Komplexität die höchste Priorität eingeräumt wird."[55] Für die Denkmalpflege wird die Nutzungsart eines Kirchengebäudes „am ehesten dann als angemessen eingeschätzt, wenn die Nutzungsintensität und der Grad des öffentlichen Zugangs in etwa der früheren gottesdienstlichen Nutzung entsprechen und nach subjektiver Einschätzung die Würde des Kirchengebäudes gewahrt bleibt, was dazu führt, dass eine Nutzungsart gewählt werden soll, die der ursprünglichen auch in der Wertig-

und des DNK, Lutherischer Welt Bund (LWB), Hannover 2003; Zu den katholischen Richtlinien vgl. Koch, Jakob J., „Wisst ihr nicht, dass ihr Gottes Tempel seid?". Bauliche Präsenz von Kirche im Stadtquartier zwischen Abwicklung und Entwicklung, in: Hagedorn, Ludger/Löwe, Patricia (Hg), Stadt und Religion. Wegzeichen zu einer postsäkularen Urbanität, Freiburg im Breisgau 2021, 130–158, 143: Nutzungsranking: 1) gottesdienstliche Weiternutzung, aber nur für christliche Religionsgemeinschaften, 2) kulturelle Nachnutzung, 3) kommerzielle Nachnutzung, aber nur, wenn sie „sich mit den religiösen und ethischen Zielen der katholischen Kirche vereinbaren lässt."

52 Wendland, Ulrike, Kultwert, in: Meier/Scheurmann/Sonne (Hg.), Werte. Begründungen der Denkmalpflege in Geschichte und Gegenwart, 112–113.

53 Papst Franziskus, Ansprache bei der Konferenz: „Wohnt Gott nicht mehr hier? Stilllegung von Gotteshäusern und ganzheitliche kirchliche Kulturgutpflege" des Päpstlichen Rates für die Kultur mit Delegierten der Bischofskonferenzen Europas, Kanadas, der Vereinigten Staaten und Australiens, 29.–30. November an der Päpstlichen Universität Gregoriana in Rom, zitiert nach: Katholische Nachrichtenagentur KNA, 30.11.2018.

54 Schäfer, Eva, Umnutzung von Kirchen. Diskussionen und Ergebnisse seit den 1960er Jahren, Weimar 2018, 60.

55 Ebd., 61.

keit möglichst nahe kommt."[56] Hierzu zählt die Denkmalpflege solche Kriterien wie die Rücksicht auf räumliche Zusammenhänge, auf „Struktur und Gestalt" und die „Erhaltung der Ausstattung".[57] In der Praxis ist allerdings die Tendenz festzustellen, „historische Bauteile und Ausstattungsstücke zugunsten einer Optimierung der neuen Nutzung zu verändern oder in eine ästhetische Neukonzeption einzubinden."[58] Eva Schäfer konnte feststellen, dass in ihren Untersuchungsgebieten (Niederlande, DDR) die liturgische Ausstattung nur „in seltenen Fällen teilweise an Ort und Stelle erhalten werden konnte."[59] Während die Denkmalpflege also v. a. im Interesse der Erhaltung des Bauwerks um eine angemessene, „pietätvolle" Umnutzung des Kirchengebäudes bemüht ist,[60] trägt die Kirche als (Ex-)Eigentümerin mit ihrem theologisch-ideellen Ansatz eher Sorge um den pietätvollen Umgang mit dem umgenutzten Kirchenraum – und würde ihn bei Nicht-Gewährleistung eher abwickeln bzw. abreißen. Diese Rigorosität der kirchlichen Eigentümerinnen und Eigentümer ist jedoch manchmal zweigesichtig: häufiger als die „Unangemessenheit" einer möglichen Umnutzung ist das finanzielle Argument eines kostengünstigeren Abrisses des Kirchengebäudes der Grund für sein Verschwinden.

5. Wertschätzung Kirchengebäude

Das Ergebnis in der Analyse des bisherigen baukulturellen und immobilienökonomischen Wertediskurses über die Zuschreibung von materiellen sowie immateriellen Werten im Zusammenhang mit den Transformationsprozessen von Kirchenbauten zeigt zunächst einmal die vielfältigen und teilweise stark differierenden Verständnisse des Themas und Perspektiven auf das Thema. Bevor hier auf einen vermeintlichen Konsens in der Beurteilung von monetärem, ideellem und ästhetischem Wert zugesteuert wird, scheint es sinnvoller, zunächst die jeweils fachimmanenten Wertekategorien vor- und gegeneinander zu stellen. Dies ist bis jetzt noch nicht hinreichend erfolgt. Es lässt sich jedoch feststellen, dass sich Baukultur und Immobilienwirtschaft besonders im soziokulturell-ökologischen Wert-Verständnis einander annähern: Kirchengebäude haben neben ihrem kulturhistorischen Zeugniswert als Bauten und Räume der christlichen Religion ein hohes Transformationspotenzial für die Ausbildung zu urbanen Sozialräumen, und sie bieten mit ihrer qualitativen Materialität,

56 Ebd., 69.
57 Ebd., 71–74.
58 Ebd., 73.
59 Ebd.
60 Ebd., 74.

dem Raumangebot sowie der Zeichenhaftigkeit, eine hervorragende Grundlage für ein ökologisch vertretbares, bestandsorientiertes Um- und Weiterbauen.

Literatur

Beste, Jörg, Kirchengebäude als Potenzialräume – Synergien zwischen Neunutzungen und Sozialraumentwicklung, in: Menzel, Kerstin/Deeg, Alexander (Hg.), Diakonische Kirchen(um)nutzung (Sakralraumtransformationen 2), Münster 2023, 143–151.

Beste, Jörg, Modellvorhaben Kirchenumnutzungen, Ideen – Konzepte – Verfahren, Düsseldorf 2010, Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.), https://baukultur.nrw/site/assets/files/1809/kirchenumnutzungen.pdf, (letzter Zugriff 05.09.2024).

Bienert, Sven/Cajias, Marcelo/Hirsch, Jens, in: ESWiD (Hg.), Bewertung des kirchlichen Immobilienbestandes. Besonderheiten immaterieller Werte bei der Bewertung von Sakralbauten im Lichte der Nachhaltigkeit, Baden-Baden 2016.

Blokker, Johanna/Enss, Carmen M./Herold, Stephanie (Hg.), Politiken des Erbens in urbanen Räumen, Bielefeld 2021.

Böhme, Gernot, Atmosphären kirchlicher Räume. Das Numinose und die Profanierung kirchlicher Räume, in: Böhme, Gernot (Hg.), Anmutungen. Über das Atmosphärische, Ostfildern 1998, 85–104.

Büttner, Gerhard, Kirche sein als communio. Das neue Kirchenfenster im südlichen Querhaus des Kölner Domes von Gerhard Richter, Berlin 2015.

Council of Europe (Hg.), Framework Convention on the Value of Cultural Heritage for Society, https://rm.coe.int/1680083746, (letzter Zugriff: 30.11.2023).

Council of Europe (Hg.), The Faro Convention. The way forward with heritage, https://edoc.coe.int/en/cultural-heritage/8757-the-faro-convention-the-way-forward-with-heritage.html, (letzter Zugriff: 30.11.2023).

Curti, Rocco, Studentisches Wohnen in der Nachkriegskirche, in: Die Denkmalpflege 81 (2023), H. 2, 199–200.

Euler-Rolle, Bernd, Substanzwert und Schauwert. Der Zusammenhang in Theorie und Geschichte der Denkmalpflege, in: Meier, Hans-Rudolf/Scheurmann, Ingrid/Sonne, Wolfgang (Hg.), Werte. Begründungen der Denkmalpflege in Geschichte und Gegenwart, Berlin 2013, 132–155.

Grafe, Christoph/Rieniets, Tim/Baukultur NRW (Hg.), Umbaukultur. Für eine Architektur des Veränderns, 2. Aufl. Dortmund 2022.

Grafe, Christoph/Rieniets, Tim, Umbau: eine neue Kultur des Bauens, in: Baukultur NRW (Hg.), Umbaukultur. Für eine Architektur des Veränderns, 2. Aufl. Dortmund 2022, 14–20.

Grafe, Christoph, Die Gegenwart des Vergangenen. Ästhetische und andere Strategien des Umbaus, in: Grafe, Christoph/Rieniets, Tim/Baukultur NRW (Hg.), Umbaukultur. Für eine Architektur des Veränderns, 2. Aufl. Dortmund 2022, 22–30.

Institut für Demoskopie Allensbach (Hg.), Allensbach-Studie 2009 zur Reaktion der Bevölkerung auf die Umwidmung von Sakralbauten, https://www.ifd-allensbach.de/fileadmin/studien/7442_Sakralbauten.pdf, (letzter Zugriff: 29.02.2024).

International Council of Monuments and Sites (Hg.), The NARA document on authenticity, https://www.icomos.org/en/charters-and-texts/179-articles-en-francais/ressources/charters-and-standards/386-the-nara-document-on-authenticity-1994, (letzter Zugriff: 30.11.2023).

Kappel, Kai/Müller, Matthias (Hg.), Geschichtsbilder und Erinnerungskultur in der Architektur des 20. und 21. Jahrhunderts, Regensburg 2014.

Kappel, Kai/Müller, Matthias/Janson, Felicitas (Hg.), Moderne Kirchenbauten als Erinnerungsräume und Gedächtnisorte, Regensburg 2010.

Koch, Jakob J., „Wisst ihr nicht, dass ihr Gottes Tempel seid?" Bauliche Präsenz von Kirche im Stadtquartier zwischen Abwicklung und Entwicklung, in: Hagedorn, Ludger/Löwe, Patricia (Hg), Stadt und Religion. Wegzeichen zu einer postsäkularen Urbanität, Freiburg im Breisgau 2021, 130–158.

Lieb, Stefanie, Atmosphäre – eine geeignete Gestaltungskategorie für Räume aus dem Geist der Liturgischen Bewegung?, in: Gerhards, Albert/Schlobitten, Yvonne Dohna (Hg.), Ästhetische Bildung am Ort der Erfahrung – eine Wiederbegegnung mit Romano Guardini und Rudolf Schwarz auf Burg Rothenfels, Regensburg 2024, 55–66.

Lieb, Stefanie, Sozialräumliche Wiederbelebung durch transformierte Nachkriegskirchenbauten, in: Menzel, Kerstin/Deeg, Alexander (Hg.), Diakonische Kirchen(um)nutzung (Sakralraumtransformationen 2), Münster 2023, 203–212.

Lindl, Stefan, Die authentische Stadt. Urbane Resilienz und Denkmalkult, Wien 2020.

Lipp, Wilfried (Hg.), Denkmal – Werte – Gesellschaft. Zur Pluralität des Denkmalbegriffs, Frankfurt am Main-New York 1993.

Lutherisches Kirchenamt der VELKD (Hg.), Was ist zu bedenken, wenn eine Kirche nicht mehr als Kirche genutzt wird? Leitlinien des Theologischen Ausschusses der VELKD und des DNK, Lutherischer Welt Bund (LWB), Hannover 2003.

Löffler, Beate, Abriss. Ehemalige Johanneskirche, Langenfeld, in: Löffler, Beate/Sharbat Dar, Dunja (Hg.), Sakralität im Wandel. Religiöse Bauten im Stadtraum des 21. Jahrhunderts in Deutschland, Berlin 2022, 40–51.

Mandry, Julia, Die Rolle von Kirchenräumen in der Armenfürsorge und den Hospitälern des Spätmittelalters und der frühen Neuzeit. in: Menzel, Kerstin/Deeg, Alexander (Hg.), Diakonische Kirchen(um)nutzung (Sakralraumtransformationen 2), Münster 2023, 33–48.

Mason, Randall, Assessing Values in Conservation Planning: Methodological Issues and Choices, in: De la Torre, Marta (Hg.), Assessing the Values of Heritage. Research Report, The Getty Conservation Institute, Los Angeles 2002, 5–30.

Meier, Hans-Rudolf/Scheurmann, Ingrid/Sonne, Wolfgang (Hg.), Werte. Begründungen der Denkmalpflege in Geschichte und Gegenwart, Berlin 2013.

Meier, Hans-Rudolf, Wertedebatten und Wertelehren in der spätmodernen Denkmalpflege: Hierarchien versus Pluralität, in: Meier, Hans-Rudolf/Scheurmann, Ingrid/Sonne, Wolfgang (Hg.), Werte. Begründungen der Denkmalpflege in Geschichte und Gegenwart, Berlin 2013.

Meier, Hans-Rudolf/Wohlleben, Marion (Hg.), Bauten und Orte als Träger von Erinnerung, Die Erinnerungsdebatte und die Denkmalpflege, Zürich 2000.

Menzel, Kerstin/Deeg, Alexander (Hg.), Diakonische Kirchen(um)nutzung (Sakralraumtransformationen 2), Münster 2023.

Moravánszky, Ákos, Re-Humanizing Architecture. The Search for a Common Ground in the Postwar Years, 1950–1970, in: Moravánszky, Ákos/Hopfengärtner, Judith (Hg.), Re-Humanizing Architecture. New Forms of Community, 1950–70. East West Central. Re-building Europe 1950–1990, Vol. 1. Basel 2017, 23–41.

Papst Franziskus, Ansprache bei der Konferenz: „Wohnt Gott nicht mehr hier? Stilllegung von Gotteshäusern und ganzheitliche kirchliche Kulturgutpflege“ des Päpstlichen Rates für die Kultur mit Delegierten der Bischofskonferenzen Europas, Kanadas, der Vereinigten Staaten und Australiens, 29.–30. November an der Päpstlichen Universität Gregoriana in Rom, zitiert nach: Katholische Nachrichtenagentur KNA, 30.11.2018.

Scheurmann, Ingrid, Worum geht es: Erbe oder Sehnsuchtsbild? Die Authentizität des Denkmals und seine Authentifizierung, in: Scheurmann, Ingrid (Hg.), Konturen und Konjunkturen der Denkmalpflege. Zum Umgang mit baulichen Relikten der Vergangenheit, Weimar 2018, 400–411.

Schlamelcher, Jens, Ökonomisierung der Protestantischen Kirche? Sozialgestalterische und religiöse Wandlungsprozesse im Zeitalter des Neoliberalismus, Würzburg 2013.

Schäfer, Eva, Umnutzung von Kirchen. Diskussionen und Ergebnisse seit den 1960er Jahren, Weimar 2018.

Sekretariat der DBK (Hg.), Umnutzung von Kirchen (Arbeitshilfen des Sekretariates der DBK 175), Bonn 2005.

Sigrist, Christoph, KirchenDiakonieRaum. Untersuchungen zu einer diakonischen Nutzung von Kirchenräumen, Zürich 2014.

Sonne, Wolfgang, Nachhaltigkeit. in: Meier, Hans-Rudolf/Scheurmann, Ingrid/Sonne, Wolfgang (Hg.), Werte. Begründungen der Denkmalpflege in Geschichte und Gegenwart, Berlin 2013.

Sterken, Sven/Weyns, Eva, Introduction. Faith and its territories, in: Sterken, Sven/Weyns, Eva (Hg.), Territories of Faith. Religion, Urban Planning and Demographic Change in Post-War Europe. Leuven 2022, 9–33.

Warda, Johannes, Veto des Materials. Denkmaldiskurs, Wiederaneignung von Architektur und modernes Umweltbewusstsein, Bosau 2016.

Welzel, Barbara, „Kirchturmdenken": Zugehörigkeit, Beheimatung und Demokratie, in: Welzel, Barbara/Barrenechea, Heide/Sommer, Ulrike (Hg.), Kirchturmdenken 2.0. Sakralbauten in ländlichen Räumen: Ankerpunkte lokaler Entwicklung und Knotenpunkte überregionaler Vernetzung, Bielefeld 2023, 22–26.

Wendland, Ulrike, Kultwert, in: Meier, Hans-Rudolf/Scheurmann, Ingrid/Sonne, Wolfgang (Hg.), Werte. Begründungen der Denkmalpflege in Geschichte und Gegenwart, Berlin 2013, 112–113.

Wirth, Hermann, Werte und Bewertung baulich-räumlicher Strukturen. Axiologie der baulich-räumlichen Umwelt, Alfter 1994.

Immobilie Kirche
DOI 10.17438/978-3-402-21277-6

Kerstin Menzel

„Da geht es auch um Identität und Gemeinschaft …"? Über die kritische Kraft von Kirchengebäuden

Ausgangspunkt dieses Beitrags ist die Beobachtung, dass im Kontext von umgenutzten Kirchen immer wieder eine Kontinuität zur vorhergehenden Designation der Gebäude konstruiert wird. So spricht Norbert Herrmanns auf der TRANSARA Jahrestagung in Regensburg im Blick auf Klöster, die zu Hotels werden, von „neuer Kommunität in alten Räumen" und dem der Kirche verwandten Anliegen, „Menschen an einem besonderen Ort zusammenzubringen". Martina Fecke spielt für die Kirche St. Joseph in Gelsenkirchen-Schalke und die Zielgruppe von Fußballfans mit dem Topos lokaler Identität, die nun in neuer Weise in der Kirche Raum fände. Sie bleibe Identifikations- und Begegnungsort. In den Panels werden beide Aspekte ebenfalls hervorgehoben. Auch in der neuen Nutzung gehe es um Identität und darum, dass Menschen zusammenkommen, um Gemeinschaft.

Damit verbunden ist die Wahrnehmung, dass beides wichtige Dimensionen von Kirchengebäuden sind. Das soll in diesem Kommentar auch nicht bestritten werden. Es stellt sich jedoch die Frage, wie sich die Identität und die Gemeinschaft genauer konstituieren, die mit Kirchengebäuden verbunden werden. Dies lässt sich dann zum einen als kritischer Maßstab gegenüber manchen Umnutzungen ins Spiel bringen, zum anderen aber auch als Anspruch kirchlicher Nutzung formulieren.

1. Gemeinschaft

Kirchengebäuden als Räumen der *communio sanctorum* ist eine grenzüberschreitende Gemeinschaftsidee eingeschrieben. Bereits im Neuen Testament wird die Gemeinschaft der Christ:innen als eine beschrieben, die Grenzen von Klasse, Ethnie und Geschlecht im Hinblick auf die gemeinsame Zugehörigkeit zu Christus relativiert (vgl. Galater 3,28). Die Mahlpraxis Jesu wie auch die Feiergemeinschaft, die Paulus vor Augen steht, überschreitet soziale Grenzen.

Selbstverständlich sind Gottesdienste und kirchliche Formen über die Zeiten hinweg diesem Anspruch nicht immer treu geblieben – und dies hat sich auch in die Gebäude eingeschrieben. Fürstenlogen, Grabmäler weltlich Herrschender, sozial differenziertes Gestühl, aber auch die zunehmende räumliche Distanzierung und Abgrenzung von Klerus und Laien bildet die sozialen und religiösen Grenzziehungen der jeweiligen Zeit deutlich ab.

Und dennoch: an vielen Stellen wird in Kirchengebäuden eine soziale Differenzen in Frage stellende Theologie sichtbar. Ein Beispiel etwa sind die Totentänze, in denen sich Mitglieder unterschiedlicher sozialer Klassen in eine Kette einreihen. Vor dem Tod und vor Gottes Gericht zählt weltliche Macht und Reichtum nichts. Gleiches ließe sich über die Portale sagen, die das Weltgericht vor Augen führen und den Durchschreitenden alle weltlichen Maßstäbe infrage stellen. Aber auch der Abendmahlstisch verkörpert etwas von der Gleichheit der Feiernden und der Inklusion derjenigen, die zu den Mühseligen und Beladenen zählen. Wo diakonische Arbeit im Kirchenraum Spuren hinterlässt und in den Kunstwerken, die diakonische Ideale vor Augen malen, erinnern Kirchengebäude an die Aufgabe der Überwindung sozialer Differenzen als Teil des Glaubens.[1]

2. Identität

Die Kirchenräume sind vielfach mit biografischen Wendepunkten von Menschen verbunden. Und sie stehen in einem engen Zusammenhang mit der Geschichte des Ortes, stehen häufig an prominenten Orten und sind baulich hervorgehoben. Deshalb stehen sie für persönliche und lokale Identität. Diese schreibt sich ebenso in ihre Mauern ein, mit – zumindest für aufmerksam Beobachtende – lesbaren baulichen Überschreibungen, mit lokalen Baustoffen oder Bauformen, aber auch anhand von Gedenktafeln, den Brautstühlen oder auf dem ggf. umgebenden Friedhof.

In all diesen Spuren wird aber zutiefst auch deutlich, dass die Geschichte nicht ohne Leid und die Identität nicht ohne Brüche zu haben ist, dass Krieg Lücken in Familien schlägt und dass Katastrophen wie ein Brand, eine Flut oder wirtschaftliche Einbrüche Teil der Baugeschichte sind. Gerade an den Höhepunkten des persönlichen und des lokalen Lebens wird doch auch solcher Dimensionen gedacht und es wird deutlich, wie unselbstverständlich es ist, dass Leben gelingt, Liebe bleibt und Gesundheit anhält.

[1] Vgl. Menzel, Kerstin/Deeg, Alexander (Hg.), Diakonische Kirchen(um)nutzung (Sakralraumtransformationen 2), Münster 2023.

Auch hier ist selbstverständlich ein kritischer Blick angebracht: Welchen Opfern, Heldinnen bzw. Helden wird gedacht und welchen nicht? Welches Leid bleibt unsichtbar? Wo werden gar Täterinnen und Täter zu Opfern? Mit dem Gekreuzigten und den Darstellungen seines Leidens jedoch bleibt gegenüber den vergessenen Opfern ein widerständiges Moment, wird die Erinnerung an die Leidenden, die *memoria passionis* deutungsoffen auch für die unsichtbaren Geschichten.

3. Fazit: Die widerständige Kraft der Architektur

Vielleicht sind es diese Dimensionen, die sich als Teil der *Sakralität* von Kirchenräumen lesen lassen. *Sakralität* im Sinne einer Transzendenz, die das irdische Sein überschreitet und einen Horizont öffnet, der über den Alltag hinausgeht. „Daseinsweitung" nennt es Thomas Erne, „Heterotopien" sind es bei Michel Foucault – „Gegenorte […], in denen die realen Orte, all die anderen realen Orte, die man in der Kultur finden kann, zugleich repräsentiert, in Frage gestellt und in ihr Gegenteil verklärt werden."[2]

Diese kritische Kraft von Kirchengebäuden ist in besonderer Weise mit ihrem Charakter als Architektur und ihrer Beherbergung von Kunst verbunden. In ihrer baulichen Form, ihrer Symbolik, ihrer Ausstattung, aber auch in gegenwärtigen künstlerischen (Neu-)Gestaltungen kommt die Irritation menschlicher Identitäts- und Gemeinschaftskonstruktionen ebenso zum Ausdruck wie (im besten Fall) im Gottesdienst. Das verdient im Kontext der Neunutzung von Kirchengebäuden besondere Aufmerksamkeit. In neuen Nutzungen sollte noch etwas anklingen von dieser Verwandlung der Verhältnisse.[3]

Die kritische Kraft von Kirchengebäuden ernst zu nehmen, hat aber auch Konsequenzen für innerkirchliche Nutzungen. Wo Gemeinden diese Räume zur reinen Stabilisierung ihrer eigenen Identität reservieren und sich anderen, besonders den Schwachen, gegenüber verschließen, geht diese Dimension ebenso verloren wie in mancher privatisierter und kommerzialisierter Neunutzung.

[2] Foucault, Michel, Von anderen Räumen (1967), in: Dünne, Jörg/Günzel, Stephan (Hg.), Raumtheorie. Grundlagentexte aus Philosophie und Kulturwissenschaften, Frankfurt am Main 2006, 317–329, 320.

[3] Vgl. Erne, Thomas, Ein neuer Typus Kirche, in: Willinghöfer, Jürgen (Hg.), Evangelische Kirche in Mitteldeutschland/Internationale Bauausstellung Thüringen, Ein neuer Typus Kirche. Hybride öffentliche Räume, Berlin 2021, 182–187, 187.

Literatur

Erne, Thomas, Ein neuer Typus Kirche, in: Willinghöfer, Jürgen (Hg.), Evangelische Kirche in Mitteldeutschland/Internationale Bauausstellung Thüringen, Ein neuer Typus Kirche. Hybride öffentliche Räume, Berlin 2021, 182–187.

Foucault, Michel, Von anderen Räumen (1967), in: Dünne, Jörg/Günzel, Stephan (Hg.), Raumtheorie. Grundlagentexte aus Philosophie und Kulturwissenschaften, Frankfurt am Main 2006, 317–329.

Menzel, Kerstin/Deeg, Alexander (Hg.), Diakonische Kirchen(um)nutzung (Sakralraumtransformationen 2), Münster 2023.

Immobilie Kirche
DOI 10.17438/978-3-402-21278-3

Christoph Grafe

Gefährdete Schätze – die Kirchen des Wirtschaftswunders, ihre Perspektiven für eine dauerhafte Nutzung

Der Titel suggeriert, dass hier Rezepte nachhaltiger Lösungen für ein Problem gegeben würden, das nicht nur Architekturschaffende und Denkmalschützende beschäftigen sollte. Dieser Erwartung sollte ein leichtes Parfum des Zweifels mitgegeben werden. Die Zukunft der Kirchen ist zentrales Problem in einer Gesellschaft, die sich in einem kaum noch reflektierten Säkularisationsprozess befindet. Es ist zumal ein Prozess, in dem sich die Aufmerksamkeit fast ausschließlich auf die Verwerfungen des Instituts Kirche richtet, und eher weniger auf das Wertevakuum, das entsteht. Damit ist nicht gesagt, dass die kritischen Fragen nicht notwendig wären – im Gegenteil; doch sei angemerkt, dass die Frage des Bedeutungsverlusts eben auch einen wesentlichen Effekt auf die städtischen Gefüge hat. Es geht dann um den Bedeutungsverlust von Bauten und Kunstwerken. Damit verbunden die Frage:

> Was ist uns das wert, was immerhin über zweitausend Jahre für die meisten Menschen das Wichtigste überhaupt war?

Gegenstände und Gebäude, die im Kern außerhalb jeder ökonomischen Logik existierten; auch wenn sie daneben Reichtum und Machtansprüche repräsentierten. Es sind Objekte und Bauten, in die über Jahrhunderte alles floss, was überhaupt an Überschuss erwirtschaftet wurde. In seinem magistralen Werk über die „Zeit der Kathedralen" erklärt George Duby die Entstehung des mittelalterlichen gotischen Kathedralsystems[1] mit Verbesserungen in den landwirtschaftlichen Anbaumethoden. Sobald eine Gesellschaft in der Lage war, Mittel für etwas anderes als die Subsistenz der Bevölkerung zu nutzen, so die implizierte These, wurden diese für das eingesetzt, was sich außerhalb wirtschaftlicher Logiken befand und dort bleiben musste. Die vom Volksmund sog. *Kunstdüngerkathedralen*, die im späten 19. Jahrhundert im katholischen oldenburgischen Münsterland entstanden, bezeugen dies noch in jüngerer Zeit: Sobald die Menschen überhaupt in der Lage waren, einen Beitrag zu religiös gefassten kollektiven Monumenten zu leisten, wurde dies getan. Zuerst die Kirche,

[1] Duby, Georges, Die Zeit der Kathedralen. Kunst und Gesellschaft 980–1420, 10. Aufl. Berlin 1992.

dann erst der Bau neuer Häuser. In Fernand Pouillons Roman *Pierres sauvages* wird diese Überzeugung, die eher innerer Zwang und Antrieb als reflektierte Idee war, eindrucksvoll beschrieben, von jemandem, der selbst im 20. Jahrhundert das Geschäft der Architektur betrieb.[2]

Wir sprechen also über Bauten und Objekte von Wert, in denen die Träume, Obsessionen, Ambitionen, Hoffnungen und Entbehrungen von vielen Generationen sich manifestieren. Für die, um es pathetisch zu sagen, gestrebt, gearbeitet, gelitten wurde. Noch in den Jahren nach dem zweiten Weltkrieg zweigten die Einwohnerinnen und Einwohner der Arbeitendenstadtteile der Ruhrgebietsstadt Oberhausen Geld aus dem kargen Lohn ab, um eine eigene Kirche zu bauen, die dann der *Heiligen Familie*, also jener sprichwörtlichen Arbeitendenfamilie des neuen Testaments, geweiht wurde.[3] In diesem Haus ist heute die Tafel aktiv, vielleicht eine besonders passende Form des zeitgenössischen Diensts an der Gemeinschaft, deren Glauben diffus geworden ist. Denn die Kirchen stehen da und sind eben diesen Gemeinschaften wertlos geworden. Selbst das Institut, für das sie gebaut wurden – den Generationen ihr letztes Erspartes stifteten und ihre Arbeit opferten – weiß sich keinen Rat mit ihnen und würde sie wohl nicht selten am liebsten loswerden. Dies ist dann auch eine Ironie unserer Zeit, wenn selbst jene, die doch aus der Erinnerung an die kulturellen Wurzeln ihre Bedeutung für die Gesellschaft ableiten könnten, an der allgemeinen Amnesie teilnehmen, ja sie möglicherweise noch befördern – vielleicht, um von den Verfehlungen an anderer Stelle abzulenken?

1. Was ist der Wert des Bestandes?

Anlässlich der Thronbesteigung von Charles III. erinnerte der Architekturkritiker Rowan Moore im britischen Guardian an die kontroverse Stellungnahme des Prinzen im Jahr 1984 zur modernen Architektur der Londoner National Gallery.[4] Charles' Einwürfe wurden von der Profession kühl bis feindlich aufgenommen und von Kritikerinnen und Kritikern angegangen, als hoffnungslose Nostalgie. Beim erneuten Lesen musste Moore dann feststellen, dass viele der Gedanken des neuen Königs sich im Rückblick als vorausschauender erwiesen hatten, als die kritischen Stimmen von damals sich heute zuzugeben trauen würden. Die wichtigste These des Prinzen, näm-

2 Vgl. Pouillon, Fernand, Les pierres sauvages. Editions du Seuil, Paris 1964.
3 Vgl. Hoffmann, Godehard/Gregori, Jürgen, Moderne Kirchen im Rheinland, Worms 2014, 80.
4 Vgl. Rowan Moore, King Charles ignited a battle of styles in architecture. Is it time for a truce?, in: The Guardian (Hg.), https://www.theguardian.com/uk-news/2023/may/08/king-charles-ignited-a-battle-of-styles-in-architecture-is-it-time-for-a-truce, (letzter Zugriff: 15.10.2023).

lich ein Plädoyer für die Erhaltung des Bestandes war im Getöse des Kampfes gegen die impertinente und importune Einmischung eines anstehenden, fachlich nicht befugten, Monarchen in die Architekturdebatte völlig untergegangen. Was damals dem Zeitgeist des Aufbruches und Neuschaffens widersprach, ist heute in nahezu jedem Best-Practice-Beispiel zu finden.

Inzwischen hat die Wertschätzung des baulichen Bestandes deutlich zugenommen. Sie muss allerdings noch Gemeingut werden. Darum ist es wichtig, dass *Initiativen* wie Architects for Future und wichtige Architektenkammern, aber auch die Bundesstiftung Baukultur, sich dafür einsetzen, dass die ökonomischen und baurechtlichen Hindernisse für die Neunutzung von Bestandsbauten verschwinden. Architects for Future fordert noch mehr: ein *Abrissmoratorium*, das eine wirkliche Zäsur im Denken und Handeln von Architekturschaffenden und der Bauindustrie einläuten würde.[5] Stattfinden sollen weder Neu- noch Rückbau, lediglich Umbau.

Als Tim Rieniets und der Autor 2020 die erste Ausgabe des Buches „Umbaukultur. Für eine Architektur des Veränderns" herausbrachten, war der Ansatz eben dieser: Alternativen zum gedankenlosen Abriss aufzuzeigen.[6] Sie suchten Material und Beispiele, also realisierte Bauten, in denen das Problem als architektonische Fragestellung, und auch als eine Herausforderung für das Denken, will sagen: die Architekturtheorie, gefasst wurde.

> Wie muss sich die Architektur verändern, wenn die Erhaltung und Neudeutung des Bestehenden als gesetzt verstanden werden? Was bedeutet dies für das Berufsbild von Architekturschaffenden? Und wie finden sich ästhetische Strategien, über die in Architekturkreisen oder den Universitäten eher selten gesprochen wird – obwohl gerade sie doch den Kern der Architektur als kultureller Praxis ausmachen?

Wie sehr sich die Haltung zum Bestand verändert hat, lässt sich am besten daran ablesen, wie sich der Erhalt von Industriebaudenkmälern von einem minoritären Kampf einzelner Denkmalschützerinnen und -schützer, noch in den 1980er Jahren, zum allgemein akzeptierten Konsens gewandelt hat.[7] Ehemalige Fabriken und Lagerhäuser sind schon so lange Teil der Sehnsuchtslandschaft einer post-industriellen Gesellschaft geworden, dass oft vergessen wird, welcher zähe Kampf für ihren Erhalt geleistet werden musste. Was auch vergessen wird: dass es eben nicht nur ökonomischer und finanzieller Konzepte bedurfte, sondern auch eines kollektiven Prozesses von Akkul-

5 Vgl. Stumm, Alexander, Abrissmoratorium, https://abrissmoratorium.de/, (letzter Zugriff: 27.03.2024).

6 Vgl. Grafe, Christoph/Rieniets, Tim/Baukultur NRW (Hg.), Umbaukultur. Für eine Architektur des Veränderns, 1. Aufl. Dortmund 2020.

7 Vgl. Grafe, Christoph/Rieniets, Tim, All Buildings are Beautiful. Stop building more. The Winding Road toward a Culture of Conversion, in: Arch+ 252 (2023), 32 f.

turation. Dass nämlich die ästhetischen Aneignungsstrategien, als Teil des täglichen Überlebens und der Suche nach Arbeits- und Wohnräumen, von Kunstschaffenden im New York oder London der ausgehenden 1950er und 60er Jahren waren, die überhaupt erst zeigten, dass die aufgelassenen Relikte der Industrialisierung einen Wert hatten. Die Akzeptanz des Unfertigen, Ruinösen, Schon-lange-nicht-mehr-Heilen, und damit auch für Spuren des Arbeitens: all dies wäre ohne die intellektuelle und kreative Vorarbeit und die künstlerische Lebenspraxis von Donald Judd, Gordon Matta-Clark und in der Londoner Kunstszene in den 1950er Jahren nicht denkbar – wahrscheinlich übrigens auch nicht ohne John Ruskin, der schon in seinen „Seven Lamps of Architecture" der „Krücke" (wie er die Unterstützung für einstürzenden Altbauten nannte) einen besonderen kulturellen und ästhetischen Wert zusprach.[8] Und auch nicht ohne die „What-you-see-is-what-you-get"-Ästhetik des englischen Brutalismus. Wobei der Hinweis darauf, dass Reyner Banham, der damit die Frage verband, ob es sich um eine Ästhetik oder eher eine Ethik der Akzeptanz der nicht verhüllten Konstruktion handelt – was sich auf die Sichtbarkeit von Reparaturen ausdehnen lässt.[9] Beide Begriffe – der eine als Beurteilung von Schönheit, der andere als jene eines guten oder schlechten Lebens – lassen sich eher nicht trennen – nicht in den Jahren des Wiederaufbaus und der Kargheit nach dem zweiten Weltkrieg, und schon gar nicht vor dem Hintergrund des Klimanotstands, in dem wir uns befinden.

2. Umbaukultur

Bereits die erste Ausgabe von Umbaukultur hatte den Zweck, Projekte zu zeigen, die nicht ausschließlich offiziellen Denkmalschutz genießen: Nachkriegsbauten. Alltagsbauten. Auch Kirchen. Gerade im verstädterten Kern Nordwesteuropas, der alten Bundesrepublik, den Niederlanden und Belgien, ist diese Aufgabe unübersehbar und verbindet sich übrigens eng mit dem gesellschaftlichen Neuaufbau nach 1945 und den Reformbewegungen v. a. in der katholischen Kirche. Die Bezüge zwischen beiden Entwicklungen, der Liturgiebewegung und der demokratischen Neuentwicklung sind vielfältig und historisch bedeutend. Gerade das nördliche Rheinland und das Ruhrgebiet könnten auch als das Land der 1.001 Kirchen identifiziert werden, das durchaus eine Eintragung ins UNESCO-Weltkulturerbe verdienen würde – so außergewöhnlich sind diese Kirchen als Konvolut künstlerischer und gesellschaftlicher Ambition und als kunsttopographisches Phänomen. Die Leistungen der

[8] Vgl. Ruskin, John, The Seven lamps of Architecture, London 1849, 186.
[9] Vgl. Reyner, Banham, The New Brutalism, Architectural Review (1955), 354–361.

Kölner Protagonisten Gottfried Böhm, Karl Band, Emil Steffann, Heinz Bienefeld (der übrigens in Wuppertal Architektur lehrte) und natürlich Rudolf Schwarz bilden eine der prägnanten Architekturkulturen in Nachkriegseuropa. Deren Verortung im Zentrum der Bonner Republik, dort wo immer noch die große Mehrheit der Bevölkerung dieses Landes zuhause ist, aber das auch ganz besonders von Diversität geprägt ist, verleiht dieser Produktion eine besondere Signifikanz. Die Kirchen in Neviges und Düren, sind Zeichen für das *Verlangen der Wirtschaftswundergesellschaft nach Verwurzelung und Solidität*, jene in Oberhausen Zeichen einer *gesellschaftlichen Selbstermächtigung im Revier*, die Kirche der Katholischen Hochschulgemeinde Köln – die Johannes XXII. gewidmet wurde – betongewordenes Zeichen des *konziliaren Aufbruchs*, der seinen Impuls unter anderem den aufgeschlossenen katholischen Milieus im Rheinland und den Niederlanden verdankte. Es geht also um Zeugen einer ganz besonderen Episode der jüngeren europäischen Befindlichkeitsgeschichte.

Die kulturhistorische Bedeutung, wie auch die konstruktiven Besonderheiten der Bauten jener Zeit werden heute oftmals ignoriert.[10] So wurden Kirchen damals von vornherein als Orte des Austauschs, der Zusammenkunft und für Veranstaltungen konzipiert. In der Planung wurde Wert auf multifunktionale Verwendungszwecke und die Verwendung innovative Flächenkonzepte und Baustoffe gelegt. So fanden in vielen Gemeinden bspw. brutalistische Architektur oder experimentelle Betontechniken Einzug. Bei der Strategieentwicklung zur Neu- und Umdeutung von Bestandsgebäuden ist es essenziell, den Raum und die vorhandene Atmosphäre aufzuspüren und nutzbar zu machen. Dafür ist es wichtig bei der Konzeption aus dem Gebäude heraus zu denken, um Maßstab, Rhythmus sowie Lichtverhältnisse für das individuelle Gebäude angemessen zu berücksichtigen. Der für viele Nutzungsarten geltende Trend zur Entwicklung wandelbarer, flexibler und reversibler Flächenkonzepte macht auch vor sakralen Gebäuden nicht Halt.

Aber, wie sehr man bei der Zusammenstellung von Umbaukultur auch sucht – Beispiele für wirklich gelungene Transformationen und Konversionen von Kirchenbauten aus der Nachkriegszeit fanden sich eher nicht.

Vielleicht ist die Zwischennutzung der *Heiligen Familie* in Oberhausen (vgl. Abbildung 1) als *Tafelkirche* in ihrem demütigen Pragmatismus und der sichtbaren Armut noch die überzeugendste Transformation überhaupt. Eine Kirche in Dienst an den Menschen. Aber als architektonisches Projekt lässt sie sich nicht vermitteln.

[10] Vgl. Grafe, Christoph/Rieniets, Tim/Baukultur NRW (Hg.), Umbaukultur. Für eine Architektur des Veränderns, 1. Aufl. Dortmund 2020.



Abbildung 1: Außenansicht Kirche Heilige Familie, Oberhausen (Quelle: Silvio Martin)

Aus architektonischer Sicht erweist sich die Um- bzw. Neudeutung der 2021 profanierten Kirche St. Thomas Morus in Leverkusen (vgl. Abbildung 2) als deutlich ergiebiger. Nach ihrer Entweihung wird diese in Kooperation mit der Caritas zu sozialem Wohnraum umgebaut.[11] Dieser spezielle Sakralbau zeichnet sich v. a. durch seinen stadtraumbildenden Baukörper und seinen flexiblen Grundriss aus. Die beiden Beispiele verdeutlichen jedoch, dass im Neudeutungsprozess die Mittel, kreativen Ideen, Fachexpertise und Begebenheiten des konkreten Objektes maßgeblich sind. Letztendlich müssen die avisierten Konzepte aber auch von der örtlichen Bevölkerung angenommen werden.

Was sind dann Strategien und wie funktionieren sie? Dass nur wenige Beispiele für Kirchenumbauten in die Auswahl aufgenommen wurden, darf durchaus als ein Hinweis darauf verstanden werden, dass sie nur bedingt als architektonisch überzeugend einzuschätzen sind. Dennoch lohnt sich eine genauere Betrachtung ebendieser.

[11] Vgl. Seelsorgebereich Leverkusen Südost, https://www.lev-suedost.de/kirchorte/kirchort-st.-thomas-morus/, (letzter Zugriff: 04.04.2024).



Abbildung 2: Außenansicht St. Thomas Morus, Leverkusen (Quelle: Alexander Savin)

3. Entwurfsstrategien: zwischen privatisierter Erinnerungskultur und kollektiver Leere

Der Umbau der Kirche Heilige Drei Könige in Köln durch das Büro LINK Architekten zu Wohnungen und Büros[12] (vgl. Abbildung 3) kann zumindest auf den ersten Blick durch Pragmatismus der Entscheidungen überzeugen, der es erlaubt, viele Hinweise auf die Baugeschichte zu integrieren. Dabei hilft vielleicht, dass die Kirche selbst traditionell in Aufbau und Erscheinung ist. Sie hat einen Turm mit kleinen Räumen darin, die unmittelbar bewohnbar sind. Mit der Zerteilung des Kirchenraums und seiner Privatisierung geht jedoch eine wesentliche Bedeutungsschicht unwiederbringlich verloren: die kollektive. Die Hinweise auf die ehemalige Bedeutung mögen intelligent in den Appartements inszeniert sein, aber sie verkommen eben auch zum Ornament für ein privates Glück, eine gehobene Wohnkultur.

[12] Vgl. Baukultur Nordrhein-Westfalen e. V., Heilige Drei Könige. Wohnen und Arbeiten, https://www.zukunft-kirchen-raeume.de/projekte/kirche-heilige-drei-koenige-wohnen-und-arbeiten/, (letzter Zugriff: 18.03.2024).



Abbildung 3: Innendarstellung Kirche Heilige Drei Könige, Köln (Quelle: LINK Architekten)

Andere Beispiele suchen einen Weg über die perfektionierte Ästhetisierung. Kirchen werden zu Galerien und Museen, oder ganz dem Leben entzogen, ausschließlich zum Erinnerungsort für Verstorbene. Für die Architekturschaffenden machte dies die Sache augenscheinlich einfacher. Keine störenden Wände. Der Raum ist womöglich *reiner* als er je war, denn die religiösen Bezüge – die möglicherweise geschmacksproblematischen Heiligenbilder und Marienstatuen, und damit die ästhetischen Vorlieben, die sich in kulturell diversen Gemeinden in den Raum eingeschlichen haben mögen – vertragen sich unbedingt mit den Vorlieben eine post-religiösen Mittelschichtsgesellschaft. Aber auch die an mehreren Orten realisierte Strategie der Transformation von Kirchen in ein Kolumbarium implizieren ein Verlust. Die Kirche ist aus dem Leben entsorgt – ein Ausnahmeort. Ob sich diese Strategien längerfristig wirtschaftlich rechnen, bleibt dahingestellt. In einer Zeit sich rapide leerender Friedhöfe verstreuen wir die Reste unserer Lieben zunehmend im Wald oder in der See. Das Geschäftsmodell der Kolumbarien geht nicht mehr auf, wenn die Individualisierung des Trauerns buchstäblich zur Verflüchtigung führt.

Die Umwandlung der im spanischen Bürgerkrieg zerstörten Piaristen-Kirche im Madrider Arbeitendenviertel Lavapies in ein digitales Lernzentrum mit Bibliothek

kann hier deutlicher überzeugen.[13] Einerseits nimmt die Funktion (Bildungseinrichtung in einem kulturell diversen Stadtteil, in dem Zugang zu Bildung kein allgemeines Gut ist) wichtige Aspekte der Geschichte auf. Aber es ist der feinfühlige Umgang mit den Resten der Kirche, die dem Raum und der Atmosphäre des Bestandes gerecht wird – ja, diesen beispielhaft aufspürt – der die architektonischen Strategien trägt und damit auch den Entwurf. Hier sehen wir auch, dass eine *Ästhetik der Unfertigkeit*, wie sie bei der Transformation von Industriebauten sichtbar wurde, auf ein städtisches Gebäude angewendet wurde. Brüche in Wänden und Konstruktionen sind durchweg belassen und kontrastieren subtil mit der Perfektion des Handwerks in den neuen Elementen. Es vermittelt sich ein Nebeneinander von Wärme und Intimität einerseits und Weite und Größe im Ganzen; beides essenziell auch für die historische Erfahrung von Kirchenräumen als kollektivem städtischen Lebensraum.

Allgemeinhin muss die Profession der Architektur beginnen zu begreifen, dass nicht der weit verbreitete Ansatz von Abriss und Neubau als *tabula rasa*, das Maß der Dinge ist. Bestandsbauten verfügen über *genii loci*,[14] die in ihrer Form einzigartig sind und nicht von Neubauten imitiert werden können. Vielmehr sollte Architekturschaffenden und jenen die es werden möchten vermittelt werden, ihren Beruf als iterativen, niemals vollständig abgeschlossenen Prozess zu begreifen. Sinnbildlich hierfür steht ein Garten, der in seiner Gesamtheit niemals vollständig fertiggestellt wird, stetiger Hege bedarf und regelmäßigen Umbaumaßnahmen unterliegt. Vor dem Hintergrund dieser Betrachtungsweise könnten auch weniger vorhersehbare Umnutzungsideen entstehen. Die Umdeutung von Bauwerken muss endlich als gesetzt und vorrangig vor dem Abriss erachtet werden. Dieser Gedanke deckt sich mit dem Lebenszyklusgedanken, der auch in der immobilienwirtschaftlichen Forschung und Praxis zunehmend Anwendung findet.[15]

In einem Projekt im Antwerpener Stadtteil Borgerhout sollte eine Kirche zu einem Ort für Veranstaltungen für einen Verband mittelständischer Unternehmen umgebaut werden. Dann ergab sich auch die Möglichkeit einer Doppelnutzung, einer Multicodierung mit tieferer Bedeutung für die Stadtgesellschaft als Stadtteilbibliothek. Die Idee wurde schnell aufgegriffen, auch in der Hoffnung, einen signifikanten Ort für die kulturell diverse Bevölkerung eines sozial benachteiligten Stadtteils her-

13 Vgl. Grafe, Christoph/Rieniets, Tim/Baukultur NRW (Hg.), Umbaukultur. Für eine Architektur des Veränderns, 1. Aufl. Dortmund 2020, 154–161.

14 Als genius loci (pl. genii loci) bezeichnet man den einzigartigen, innewohnenden Charakter eines Ortes, der eine besondere Atmosphäre hervorbringt, vgl. Mäckler, Christoph, in: Deutsche Bauzeitung (Hg.), nachgefragt. genius loci, https://www.db-bauzeitung.de/diskurs/nachgefragt-genius-loci, (letzter Zugriff: 24.04.2024).

15 Vgl. Bone-Winkel, Stephan/Stephan, Isenhöfer, Björn/Hofmann, Philip/Franz, Mirijam, Projektentwicklung, in: Schulte, Karl-Werner/Bone-Winkel, Stephan/Schäfers, Wolfgang (Hg.), Betriebswirtschaftliche Grundlagen (Immobilienökonomie I), 5. Aufl. Berlin-Boston 2016, 171–247, 178 f.

zustellen. Die Juryentscheidung für einen Entwurf, in dem der eigentliche Kirchenraum unverändert und ungeteilt blieb, widerspiegelte den außerordentlichen kulturhistorischen Wert der Kirche, die als eine perfekte historistische Nachbildung eines spätromanischen französischen Denkmals konzipiert war.

Für die Unternehmensorganisation stellte sich hier die Frage, ob die Atmosphäre und architektonische Sprache des Bestandsbaus kompatibel sein würde mit den kulturellen Vorlieben der Mitglieder. Man hatte sich eigentlich einen futuristischen Bau vorgestellt, wie ihn sich der Antwerpener Hafen gerade von Zaha Hadid hatte geben lassen. Dem stellte sich die Jury das Prinzip einer architekturkulturellen Nachhaltigkeit entgegen – das nicht zu verwechseln ist mit technischer Nachhaltigkeit. Mit anderen Worten:

> Kann die Architektur auch noch über längere Zeiträume begriffen und geschätzt werden?

Vielleicht, so die Argumentation, von der die Auftraggebenden sich überzeugen ließen, ist eine Architektur, die gleichsam geerbt wird, auf längere Sicht eher geeignet, ein einzigartiges erkennbares Bild zu erzeugen – gerade für eine Organisation, die sich auf die Zukunft ausrichten will – als ein zeitgebundenes und eher modisches Objekt.

Der Entwurf suchte die Möglichkeiten für die Einrichtung kleinerer Einheiten in den Rändern – im Turm, auf der Orgelempore, im Dachstuhl. Im Kirchenraum selbst war es die Stadtteilbibliothek, die den Platz des Altars einnehmen sollte: ein Retabel als begehbare Vitrine mit Arbeits- und Lesetischen. Auch das technische Problem der Temperaturkontrolle wurde pragmatisch gelöst: Wärme dort anzubieten, wo sie gebraucht wird, und damit die niemals zu realisierende Heizung eines ganzen Raums zu vermeiden. Die vielen Teillösungen, bestehend als eingelegten und aufgesetzten Heizteppichen und mit Wärmestrahlern sollten das Gebäude zu einem Flickenteppich von klimatischen Bereichen machen und die Aktivitäten strukturieren. *Ein Entwurf, der sehr genau mit dem Bestand arbeitet und sich ihm in vielen Situationen anpasst* – keine Radikallösung und gerade darin ziemlich radikal. So durchdacht und vielversprechend das Konzept auch war, scheiterte es letztendlich an einer vermeidlichen bürokratischen Banalität. Die Anzahl der zur Verfügung stehenden Stellplätze reichte für die Umsetzung des Vorhabens nicht aus, die Genehmigung wurde versagt.

Um zum Schluss noch einmal auf die Frage zurückzukommen, nach welcher Logik die Transformation von Kirchen zu denken sein könnte, wäre zunächst festzuhalten: es geht um Konstruktionen und Häuser, die einfach schon in unseren Städten stehen. Und die eine hohe, oder doch zumindest besondere Qualität besitzen und vorläufig nicht baufällig sind. Was sind dann die Dringlichkeiten und ist es wirklich sinnvoll, krampfhaft eine Neunutzung zu suchen, die dem Bestand viel abverlangt oder,

umgekehrt, sich in ihm nicht gut entfalten kann? Ist es nicht auch möglich, Entscheidungen zu vertagen und zunächst einmal eine Konsolidierung des Bestandes anzustreben? Wie erfolgreich dies sein kann, soll abschließend ein Projekt aus Belgien zeigen, wo die Lust am Improvisieren und die damit verbundene Risikobereitschaft noch nicht verschwunden ist. Es geht um einen *Pavillon in einem psychiatrischen Krankenhaus* der Brüder der Liebe, gebaut um 1900.[16] Das Haus sollte abgerissen werden, als Platz für eine Grünanlage. Auf Initiative der Leitung der Einrichtung geschah dann doch etwas anderes. Das Gebäude wird erhalten – für erst einmal zehn Jahre, möglich sind 25. Das Dach ist offen, aber die Konstruktion geschützt. Neue Öffnungen machen es zugänglich, Tag und Nacht. Man sieht die Eingriffe, die Wunden. Reparaturen werden behandelt wie die Bruchlinien in japanischen Keramiken, die, in Gold ausgeführt, darauf hinweisen, dass das Objekt eine Geschichte menschlichen Eingreifens besitzt. *Die Reparatur adelt das Haus*. Es entsteht ein Labyrinth, mit Räumen, um sich zu treffen, alleine zu sein, um sich zu verbergen ...

Das Haus ist ein prägnantes Bild dafür, was eine Umbaukultur ausmachen kann: das Akzeptieren des Unvorhersehbaren und des immer Unfertigen, womit erneut unweigerlich das Bild des unfertigen Gartens vor dem inneren Auge erscheint. Bei der *Neudeutung von Kirchengebäuden* darf nicht außer Acht gelassen werden, dass die Architektur von jeher als neu galt (s. oben: gotisches Kathedralsystem) und eine Vielzahl individueller, gestalterischer und konstruktiver Besonderheiten berücksichtigt werden musste. Zudem sollte auch über die Minimierung zu strenger technischer und denkmalpflegerischer Anforderungen an Umbauten nachgedacht werden, so dass Transformationsideen nicht an ihrer technischen Umsetzung und Finanzierbarkeit scheitern. Dazu gehört ein Verständnis von Nutzung, das ebenso offen ist wie die Ästhetik, und das über die Aneignung der Räume Erkenntnisse über die möglichen Nutzungen gewinnt. Warum sollten sich gerade Gebäude, die für eine Institution gebaut wurden, die nicht in Jahren oder Jahrzehnten zu denken gewöhnt war, kurzfristigen Profiterwartungen unterwerfen müssen? Eine Umbaukultur für die Kirchen, auch jene der Nachkriegszeit, erfordert neben intellektueller Flexibilität, neben Fantasie und Einfühlungsvermögen eben auch Zeit, und die Bereitschaft, abzuwarten. Das Leben geht ja sowieso weiter.

Der Beitrag wurde mit freundlicher Unterstützung von Marius S. Dürr, Jakob F. Svoboda und Johann Weiß erstellt.

[16] Vgl. atelier Haegeman Temmerman, https://architectenjdviv.com, (letzter Zugriff: 15.09.2023).

Literatur

Architects for Future e. V., https://www.architects4future.de, (letzter Zugriff: 18.03.2024).

atelier Haegeman Temmerman, https://architectenjdviv.com, (letzter Zugriff: 15.09.2023).

Baukultur Nordrhein-Westfalen e. V., Heilige Drei Könige. Wohnen und Arbeiten. Köln, https://www.zukunft-kirchen-raeume.de/projekte/kirche-heilige-drei-koenige-wohnen-und-arbeiten/, (letzter Zugriff: 18.03.2024).

Bone-Winkel, Stephan/Stephan, Isenhöfer, Björn/Hofmann, Philip/Franz, Mirijam, Projektentwicklung, in: Schulte, Karl-Werner/Bone-Winkel, Stephan/Schäfers, Wolfgang (Hg.), Betriebswirtschaftliche Grundlagen (Immobilienökonomie I), 5. Aufl. Berlin-Boston 2016, 171–247.

Duby, Georges, Die Zeit der Kathedralen. Kunst und Gesellschaft 980–1420, 10. Aufl. Berlin 1992.

Goldberger, Paul, The Prince, the Architects And a Question of Influence, in: New York Times (Hg.), https://www.nytimes.com/1989/11/04/arts/the-prince-the-architects-and-a-question-of-influence.html, (letzter Zugriff: 19.03.2024).

Grafe, Christoph/Rieniets, Tim, All Buildings are Beautiful, Stop building more; The Winding Road toward a Culture of Conversion, in: Arch+ 252 (2023).

Grafe, Christoph/Rieniets, Tim/Baukultur NRW (Hg.), Umbaukultur. Für eine Architektur des Veränderns, 1. Aufl. Dortmund 2020.

Hoffmann, Godehard/Gregori, Jürgen, Moderne Kirchen im Rheinland, Worms 2014.

Mäckler, Christoph, in: Deutsche Bauzeitung (Hg.), nachgefragt. genius loci, https://www.db-bauzeitung.de/diskurs/nachgefragt-genius-loci/#:~:text=, (letzter Zugriff: 24.04.2024).

Pouillon, Fernand, Les pierres sauvages. Editions du Seuil, Paris 1964.

Reyner, Banham, The New Brutalism, Architectural Review (1955), 354–361.

Rowan Moore, "King Charles ignited a battle of styles in architecture. Is it time for a truce?', in: The Guardian, https://www.theguardian.com/uk-news/2023/may/08/king-charles-ignited-a-battle-of-styles-in-architecture-is-it-time-for-a-truce, (letzter Zugriff: 15.10.2023).

Ruskin, John, The Seven lamps of Architecture, London 1849, 186.

Seelsorgebereich Leverkusen Südost, https://www.lev-suedost.de/kirchorte/kirchort-st.-thomas-morus/, (letzter Zugriff: 04.04.2024).

Stiftung Industriedenkmalpflege und Geschichtskultur, www.industriedenkmal-stiftung.de, (letzter Zugriff: 18.03.2024).

Stumm, Alexander, Abrissmoratorium, https://abrissmoratorium.de/, (letzter Zugriff: 27.03.2024).

Wainwright, Oliver, Carbuncles and King Charles. Was the royal family's meddling supertroll right about architecture?, in: The Guardian (Hg.), https://www.theguardian.com/artanddesign/2022/sep/28/carbuncles-king-charles-iii-royal-familys-supertroll-architecture, (letzter Zugriff: 18.03.2024).

Immobilie Kirche
DOI 10.17438/978-3-402-21279-0

Thomas Eckert

Architektur und Baukultur als Rahmen für Umnutzungsstrategien

Umnutzungsstrategien für den Sakralraum Kirche setzen oft bei Nutzungs- und Finanzierungsfragen an. Dieser Beitrag betrachtet die Fragestellung von der städtebaulichen Situation der Kirche, dem Bautyp und dem baukulturellen sowie architektonischen Wert des Kirchenbaus ausgehend.

„Die Rolle eines Kirchenbaus ist Wahrzeichen und Identitätsmerkmal in einem größeren gesellschaftlichen Kontext. Hinzu kommt die spirituelle Dimension des Sakralen, die Besonderheit kirchlicher Orte mit einem hohen Maß substanzlosen Wertanteils. Kirchen stellen öffentliche Räume bereit, konsumfreie Strukturen und jedem zugängliche Schutzfunktionen. Sie sind ‚Gebilde von hoher Zwecklosigkeit', wie der Schweizer Kunsthistoriker und Professor für Denkmalpflege an der Technischen Universität Wien Nott Caviezel seinen Landsmann und großen Nachkriegskirchenbauer Walter Maria Förderer zitierte. Kirchen dieser Zeit stellen mit neuartigen Bauform- und Raumvorstellungen ein anspruchsvolles, mitunter exaltiertes sowie schwer zu entschlüsselndes, oft wenig geschätztes Erbe dar."[1]

1. Städtebauliche Situierung

Es ist entscheidend, *wo sich die Immobilie im Stadtgrundriss befindet*, welche Bedeutung sie für das Stadtbild, den Ort, das Quartier oder vielleicht sogar für die Gesamtstadt hat. Diese kann sowohl baulich als auch geschichtlich begründet sein.

Ein Kirchenbau am zentralen Stadtplatz verlangt nach anderen Nachnutzungskonzepten als eine ehemalige Filialkirche oder Vorstadtkirche, die im Stadtbild oft untergeordnet erscheint.

Die Ausprägung des Baukörpers und seine Situierung ist *Ausdruck der Bedeutung*, die die Menschen zum Zeitpunkt der Errichtung diesem Gebäude und seiner Funktion als Kirche beimaßen. Diese Bedeutung hat sich im kollektiven Gedächtnis der

[1] Herrenhäuser Symposium der VW-Stiftung zum Thema „Kirchenumnutzung, neue Perspektiven im internationalen Vergleich", o. O. 2021.

Menschen eingeprägt; der Baukörper ist Teil des Stadtbildes und der Kirchenraum wird als Teil des öffentlichen Raumes der Stadt wahrgenommen, auch wenn die Funktion *Kirche* nicht mehr angenommen oder ausgeübt wird.

Je zentraler und städtebaulich bedeutender die Kirche situiert ist, umso öffentlicher sollte eine Nachnutzung sein. Die städtebauliche Hierarchie sollte also Maßstab für eine angemessene Nachnutzung sein, um dem Anspruch des Bauwerks im Stadtbild auch inhaltlich weiterhin zu entsprechen.

2. Baukulturelle Bedeutung

Darüber hinaus ist der architektonische bzw. baukulturelle Wert des Gebäudes ist von Bedeutung. Es ist ein Unterschied, ob das Gebäude unter Denkmalschutz steht, eine lange *baugeschichtlich bedeutende Nutzungszeit* durchlaufen hat oder ein baukulturell eher weniger anspruchsvoller Bau ist.

Aus der Denkmalpflege, aber auch aus langen baugeschichtlichen Nutzungsphasen leiten sich *Zeitschichten* ab, die im Gebäude sichtbar und erlebbar bleiben sollten. In der Regel sind eher temporäre Einbauten angemessen, die den Raumeindruck nicht stören; sie sind als solche sofort ablesbar und können wieder leicht entfernt werden. Diese Einbauten sind vergleichbar mit den historischen Ausstattungen, wie sie vielfach z. B. als barocke Seitenaltäre in gotischen Kirchenräumen ausgeführt wurden – und z. T. später im Zuge der Regotisierung im 19. Jahrhundert wieder entfernt wurden.

Bei baukulturell *weniger anspruchsvollen Gebäuden* könnten die Umgestaltungen durch Nachnutzungen deutlich grundlegender ausfallen, bis hin zur kompletten Transformation des Kirchenraumes. Zwischengeschosse, massive Einbauten oder auch Fassadenumgestaltungen sind vorstellbar.

3. Einfluss des Bautyps

Einen weiteren großen Einfluss auf mögliche Nachnutzungen von Kirchenräumen hat der Bautyp der Kirche. Handelt es sich bspw. um *(neo-)historische Basilika-Typologien* (Kirchen mit Haupt- und Seitenschiffen oder Hallenkirchen), wie sie seit der Romanik Großteils gebaut wurden, bieten sich hier andere Nutzungen als in modernen Nachkriegskirchenräumen an. Die linear ausgerichteten Kirchen weisen eine strenge räumliche Ordnung auf. Die große Raumhöhe, verbunden mit den oft schwierigen klimatischen und bauphysikalisch bzw. technisch schlechten Gegebenheiten, schränkt die Nutzungsmöglichkeiten im Mittelschiff ein. Zugleich verlangt

das starke Raumerlebnis der basilikalen Kirchenräume zurückhaltende, die räumliche Gesamtentwicklung nicht störende architektonische Antworten bei der Umsetzung von Nachnutzungskonzepten. Einbauten in den Seitenschiffen in Anlehnung an Seitenkapellen erscheinen möglich. Im Mittelschiff sind eher offene, eventuell temporäre Einbauten vorstellbar, die den Gesamtraum nicht zu sehr zergliedern. Die Herausforderung hierbei dürften die klimatischen Anforderungen und die technische Infrastruktur sein, die von diesen Nachnutzungen gefordert werden. Geschlossene und beheizte (Arbeits-)Räume sind hier eher nicht vorstellbar; sie sollten sich auf die Seitenschiffe beschränken.

4. Technische Anforderungen

Technische Lösungen zur schnell wirkenden *Klimatisierung* sollten eine flexible und räumlich begrenzte Nutzung erlauben. Hierbei ist üblicherweise eine Verteilung über einen aufgedoppelten Fußboden sinnvoll, da dadurch die Eingriffe in die Bausubstanz minimiert werden können. Ähnliche Konzepte sind bei der Beheizung von Kirchenbänken als lokale Wärmequelle bereits erprobt.

Die *Kirchenbauten der Nachkriegszeit* verlangen nach einer individuellen, auf die Form und Konstruktion ausgerichtete Untersuchung. Oft wurden die Bauten in dieser Zeit und später als Zentral- und Einraumkirchen errichtet. Hans W. Hegemann spricht vom „bergenden Raum“,[2] Rudolf Schwarz von der leichten Außenhaut „als karges Gewand“,[3] was die Vorstellung von Demut zum Ausdruck bringt. Entstanden sind meist freispannende Einraumkirchen, die keine Einbauten oder Unterteilungen vertragen. Qualitativ herausragende Beispiele sind in der Regel für Nachnutzungen kaum geeignet, da der baukulturelle Raumeindruck bei diesen erhalten bleiben soll. Weniger gelungene Beispiele stellen nicht so sehr Anforderungen an die Nachnutzung eines Kirchenraums, sondern werfen eher technische, wirtschaftliche oder bauphysikalische Fragen auf, die bei jeder Bauaufgabe gelöst werden müssen.

„Bei Kirchen der Nachkriegszeit findet man häufiger Umnutzungen mit Fokus auf Kultur und Sport, die eine öffentliche oder bedingt öffentliche Zugänglichkeit vorsehen, oder den Verkauf. Diese Kirchen befinden sich v. a. in den Wiederaufbauquartieren, wo sie aufgrund der Bevölkerungszusammenstellung und der veränderten Demographie gegenwärtig ihre sakrale Bestimmung verlieren und daher auch regelmäßig umgenutzt werden. Durch die zentrale und günstig zugängliche Lage innerhalb der Quartiere werden die Nachkriegskirchen häufig als Potenzial gesehen, um

[2] Hegemann, Hans Werner, Vom bergenden Raum. Die Zeitform kirchlicher Baukunst, o. O. 1958.
[3] Schwarz, Rudolf, Vom Bau der Kirche, o. O. 1958.

gemeinwesensorientierte Nutzungen zu implementieren. Diese Herangehensweise ist auch der ursprünglichen Gebäudestruktur und Ausstattung der Kirchen geschuldet, da sie häufiger über die notwendige Basisinfrastruktur (z. B. Heizung, Teeküchen etc.) verfügt. Albert Reinstra beschreibt dies dahingehend, dass die ‚unterschiedlichen Infrastrukturen direkt im Zusammenhang mit dem Kirchenraum stehen und ohne große Eingriffe nutzbar gemacht werden können, was keinen Einfluss auf den sakralen Charakter des Raumes haben muss. Auch sind die Umnutzungsmöglichkeiten vielfältiger, da es sich nicht um einen traditionell langgestreckten Kirchenraum handelt, sondern um einen Raum, der ein großzügiges Raumvolumen besitzt, welches häufig sehr hell durch eine natürliche Belichtung wirkt.‘ “[4]

5. Nutzungsoptionen

Es folgt eine Betrachtung möglicher Nachnutzungen, die mit den dargestellten Typologien kompatibel sind: Die naheliegende Nutzung für *stadtbildprägende Kirchenbauten* sind öffentliche Nutzungen, Ausstellungen, Museen oder Konzerträume. Aber auch Theater- und Vortragsnutzungen sind denkbar. Die Nutzungen sind nahe an der ursprünglichen Funktion und lassen sich ohne größere räumliche Eingriffe gut umsetzen (vgl. Abbildung 1 und Abbildung 2).



Abbildung 1: Kirche St. Josef in Luzern (Quelle: Priska Ketterer)

[4] Netsch, Stefan, Strategie und Praxis der Umnutzung von Kirchengebäuden in den Niederlanden, o. O. 2018, 283.



Abbildung 2: Bob Geldof in der Kulturkirche Köln (Quelle: Kulturkirche Köln)

Eine weitere Gruppe stellen *kirchennahe Nutzungen* dar. Hierzu zählt die Umnutzung zu Kolumbarien, also die Integration von Urnenbegräbnisstätten im Kirchenraum – oft in Kombination mit einer Verkleinerung des weiterhin betriebenen Kirchenraumes für Gottesdienste. Das Gedenken an die Verstorbenen in Verbindung mit dem Andachts- und Meditationsraum erhöht die Akzeptanz und die Frequenz des gesamten Kirchenraumes. Gute Beispiele sind hierfür die Heilige Familie in St. Joseph, Osnabrück (vgl. Abbildung 3), oder die Liebfrauenkirche in Dortmund (vgl. Abbildung 4). Die Nähe der Urnengräber zum Wohnumfeld der Angehörigen und die Aussicht, in einer Kirche begraben zu werden, findet großen Zuspruch.



Abbildung 3: Kolumbariumskirche Heilige Familie in Osnabrück (Quelle: Tebdi)



Abbildung 4: Kolumbarium Liebfrauenkirche in Dortmund (Quelle: Felix Hemmers)

Institutionelle oder universitäre Nutzungen sind ebenso gut kompatibel mit obigen Typologien. Die Seitenschiffe von Basilika-Typen eignen sich für die Aufstellung von Regalreihen, im Mittelschiff finden Studierplätze, Lernkammern und Lesebereiche ihren Platz, wie die St. Anthonys College Library in der University of Oxford (vgl. Abbildung 5) und die Dominikanerkirche in Maastricht (vgl. Abbildung 6) zeigen.



Abbildung 5: University of Oxford (Quelle: Gnesener1900)



Abbildung 6: Buchladen in der Dominikanerkirche in Maastricht (Quelle: Bert Kaufmann)

Für weniger prominent im Stadtbild liegende Kirchbauten kommen auch Nutzungen mit einer wirtschaftlichen Ertragserwartung in Betracht – immer jedoch unter der Prämisse der kirchenräumlichen Verträglichkeit.

Letztendlich ist die Nachnutzung von Kirchenräumen neben den wirtschaftlichen Aspekten insbesondere ein gesellschaftliches und kulturelles Thema, das einer breiten Diskussion zwischen den Kirchen als Institution, den Vorstellungen der Gesellschaft und den Vertretenden wirtschaftlicher Interessen bedarf.

Literatur

Hegemann, Hans Werner, Vom bergenden Raum. Die Zeitform kirchlicher Baukunst, o. O. 1958.

Netsch, Stefan, Strategie und Praxis der Umnutzung von Kirchengebäuden in den Niederlanden, o. O. 2018.

Herrenhäuser Symposium der VW-Stiftung zum Thema „Kirchenumnutzung, neue Perspektiven im internationalen Vergleich, o. O. 2021.

Schwarz, Rudolf, Vom Bau der Kirche, o. O. 1958.

Immobilie Kirche
DOI 10.17438/978-3-402-21280-6

Johann Weiß

Impact Investment – Brücke zwischen Purpose und Wirtschaftlichkeit als Ansatz für Sakralraumtransformationen?

Der Autor reflektiert das Interview mit Werner Knips (Gründer und stellvertretender Vorstandsvorsitzender des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. (ICG)) vom 20.09.2023 zur gleichnamigen Paneldiskussion auf der TRANSARA Jahrestagung in Regensburg.

1. Positive Ausgangslage für Social Impact Investments

(Social) Impact Investierende verfolgen eine besondere Investment-Strategie, welche auf vorher *definierte Wirkungsziele* ausgerichtet ist und die *Mission* verfolgt, *neben der Erzielung einer angemessenen Verzinsung* sowohl *soziale* als auch *ökologische Problemstellungen zu lösen (bzw. durch ihr Investment aktiv zu deren Lösung beizutragen)*. Durch den zunehmenden gesellschaftlichen Druck ist seit längerem eine Verschiebung des Investitionsverhaltens zu beobachten: vermehrt spielen Aspekte wie eine nachhaltige und verantwortungsvolle Unternehmensführung sowie bspw. die Beiträge zum Klimaschutz und Gerechtigkeit eine größere Rolle bei Anlageentscheidungen. Verantwortungsvolles Investieren kann heute als *dynamischer Wachstumsmarkt* charakterisiert werden, der durch zunehmende Regulierung von *ESG* allgemein sowie dem „S" (Stichwort: potenzielle künftige Social-Taxonomy) im Besonderen weiteren Rückenwind erhalten wird.[1] Mit einem Marktvolumen von derzeit etwa 1,16 Bio. USD ist der globale Impact-Investing-Markt zwar noch relativ überschaubar, aber seine Entwicklung beträchtlich – denn dieser hat sich von 2019 bis 2022 mehr als verdoppelt.[2] Beliebte Investitionen in dieser Anlageklasse umfassen bspw. den Ausbau erneuerbarer Energien, aber auch Klimaschutzmaßnahmen, oder die För-

[1] Vgl. Bundesinitiative Impact Investing (Hg.), Marktstudie – Impact Investing in Deutschland 2022, o. O. 2022.

[2] Vgl. Hand, Dean/Ringel, Ben/Danel, Alexander, Sizing the Impact Investing Market: 2022. The Global Impact Investing Network (GIIN), New York 2022.

derung von Gesundheit und Bildung.[3] Von dieser Dynamik des Gesamtmarktes und dem wachsenden Kreis von Anlegerinnen und Anlegern können auch Sakralraumtransformationen potenziell profitieren – steht doch der *Purpose* und damit weniger bzw. nicht nur finanzielle Erwägungen im Vordergrund. Während die Church of England bereits eine eigene Impact-Investing-Initiative ins Leben gerufen hat,[4] sind dem Autor bisher keine vergleichbaren Initiativen deutscher Kirchen bekannt. Auf das hierzulande bisher verhaltene Interesse dieser Anlegerinnen und Anleger an Kirchengebäuden angesprochen, führt Werner Knips aus:

> „Es gibt Impact Investierende, die Interesse haben in solche Projekte zu investieren und das ICG hat sich vorgenommen, diese zusammenzuführen, um ihnen eine professionelle Plattform zu schaffen, die ähnlich wie ein Marktplatz Angebot und Nachfrage zusammenbringt. Umgekehrt können Kirchenvertretungen die Plattform zur Akquise von Investierenden nutzen und ihre Ideen oder Transformationskonzepte vorstellen. Diese können wiederum durch die Wissenschaft – beispielsweise TRANSARA – begleitet werden, um Öffentlichkeit und Transparenz zu schaffen."

Eine *Matching- und Austauschplattform* zu etablieren, deckt sich mit den Zielen des Teilprojekts 5 (TRANSARA), das sich für mehr Dialog zwischen den verschiedenen Anspruchsgruppen einsetzt. Unter Einbeziehung der Forschung können „Übersetzungshilfen" für die unterschiedlichen Perspektiven (bspw. in Form von Praxis-Leitfäden oder Arbeitshilfen) bereitgestellt und so Brücken zwischen Immobilienwirtschaft und Kirche gebaut werden. Als unabhängiges Institut könnte das ICG eine wichtige Mediations- und Moderationsfunktion übernehmen und Aufmerksamkeit für diese besonderen Investitionsmöglichkeiten im *breiten Impact-Investing-Universum* schaffen.

2. Potenziale der Kirchen

Schätzungen zufolge befinden sich mehr als *2 % der gesamten Fläche Deutschlands in kirchlicher Hand* und die Vermögenswerte der beiden großen deutschen Kirchen bewegen sich in dreistelliger Milliardenhöhe.[5] In Zeiten von Wohnungsknappheit und hohen Grundstückspreisen bei gleichzeitigen Baukostensteigerungen, rückt die Be-

[3] Vgl. Bundesinitiative Impact Investing (Hg.), Marktstudie – Impact Investing in Deutschland 2022, o. O. 2022.

[4] Vgl. Church of England, Church of England's Social Impact Investment Programme to invest £1.1m in Charity Bank, https://www.churchofengland.org/media-and-news/press-releases/church-englands-social-impact-investment-programme-invest-ps11m, (letzter Zugriff: 24.04.2024).

[5] Vgl. Frerk, Carsten, Finanzen und Vermögen der Kirchen in Deutschland, 1. Aufl. Aschaffenburg 2002.

standsentwicklung in der Immobilienwirtschaft allgemein stärker in den Fokus. Es erscheint naheliegend, dass die Institution Kirche als bedeutende Bestandshalterin *große Potenziale für wertvolle Beiträge* im Sinne der sozial und ökologisch nachhaltigen Stadtentwicklung trägt. Diese bietet sich mit ihren deutschlandweit über 160.000 Gebäuden[6] – unter der Annahme, dass katholische und evangelische Kirche in etwa dieselbe Immobilienportfolio-Allokation besitzen – nicht zuletzt auch durch ihre *soziale DNA* als *ideeller und strategischer Partner für Impact Investierende* an (vgl. Abbildung 1).[7]

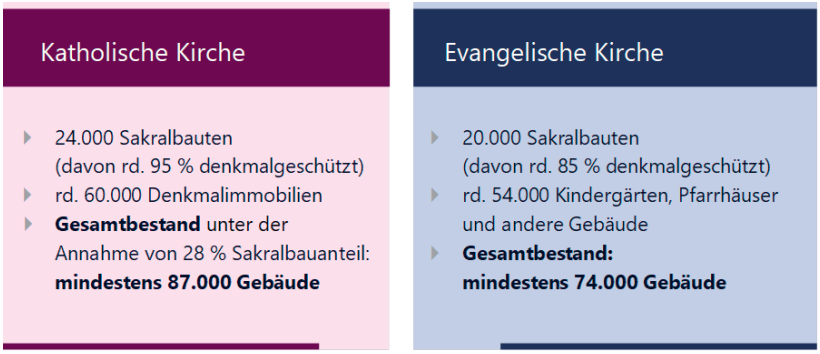


Abbildung 1: Kirchlicher Immobilienbestand in Deutschland (Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an Weiß, 2023)

Insbesondere bei den Sakralbauten, die meist als historische Quartiersmittelpunkte fungieren, aber auch beim Gesamtimmobilienbestand in kirchlicher Trägerschaft, handelt es sich überwiegend um denkmalgeschützte Bauten, was den hohen *baukulturellen Wert des heterogenen Immobilienportfolios* unterstreicht. Dieses besteht mit Ausnahme des Finanzvermögens[8] überwiegend aus Spezialimmobilien,[9] welche – Kirchen, Kapellen und Friedhöfe ausgenommen – zumindest eine gewisse Marktgängigkeit besitzen.[10]

6 Vgl. EKD (Hg.), Kirchen und Gottesdienststätten in der evangelischen Kirche im Jahr 2019, https://www.ekd.de/ekd_de/ds_doc/Bericht_Gebaeude_2019.pdf, (letzter Zugriff: 30.04.2024); Sekretariat der DBK (Hg.), Katholische Kirche in Deutschland. Zahlen und Fakten 2021/22, https://www.dbk.de/fileadmin/redaktion/Zahlen%20und%20Fakten/Kirchliche%20Statistik/Allgemein_-_Zahlen_und_Fakten/AH332_BRO_ZuF_2021-2022_WEB.pdf, (letzter Zugriff: 24.03.2024).

7 Vgl. Weiß, Johann, Social Impact Investing. Wie man das Potenzial kirchlicher Immobilien ausschöpft, in: KPMG AG (Hg.), Real Estate Bulletin. Sonderausgabe Most Aspiring Talents (MATs), Frankfurt am Main 2023, 46–51.

8 Vgl. Bienert, Sven/Cajias, Marcelo/Hirsch, Jens, in: ESWiD (Hg.), Bewertung des kirchlichen Immobilienbestandes. Besonderheiten immaterieller Werte bei der Bewertung von Sakralbauten im Lichte der Nachhaltigkeit, 1. Aufl. Baden-Baden 2016.

9 Vgl. Bienert, Sven/Wagner, Klaus (Hg.): Bewertung von Spezialimmobilien. Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Aufl. Wiesbaden, Heidelberg 2018.

10 Vgl. Bienert, Sven/Geiger, Peter, Analyse und Bewertung des Immobilienbestandes. Bewertung des Immobilienbestandes, in: Reiß-Fechter, Dagmar (Hg.): Immobilienmanagement für Sozialwirtschaft und Kirche, Baden-Baden 2016.

Im Gegensatz zu Pfarr- und Gemeindehäusern lassen sich identitätsstiftende Kirchen trotz zentraler Lagen aus naheliegenden Gründen (bspw. identitätsstiftender, ortsbildprägender Charakter, Emotionalität und damit verbundener Widerstand in der Bevölkerung etc.) nicht einfach veräußern und werden daher im Falle eines nicht mehr vorhandenen Bedarfs für kirchliche Nutzungen nicht selten nur noch als finanzielle Belastung für die Kirchengemeinden wahrgenommen.[11] Zudem wird bei Sakralraumtransformationen seitens der Kirchen regelmäßig ein *soziales Nachnutzungskonzept* – bspw. über eine kaufvertragliche Zweckbindung[12] – gefordert. Dieses bedarf ggf. einer *Querfinanzierung*, wie Abbildung 2[13] mittels des Vergleichs zwischen einer typischen privaten Immobilieninvestition und einer typischen Sakralraumtransformation zeigt.

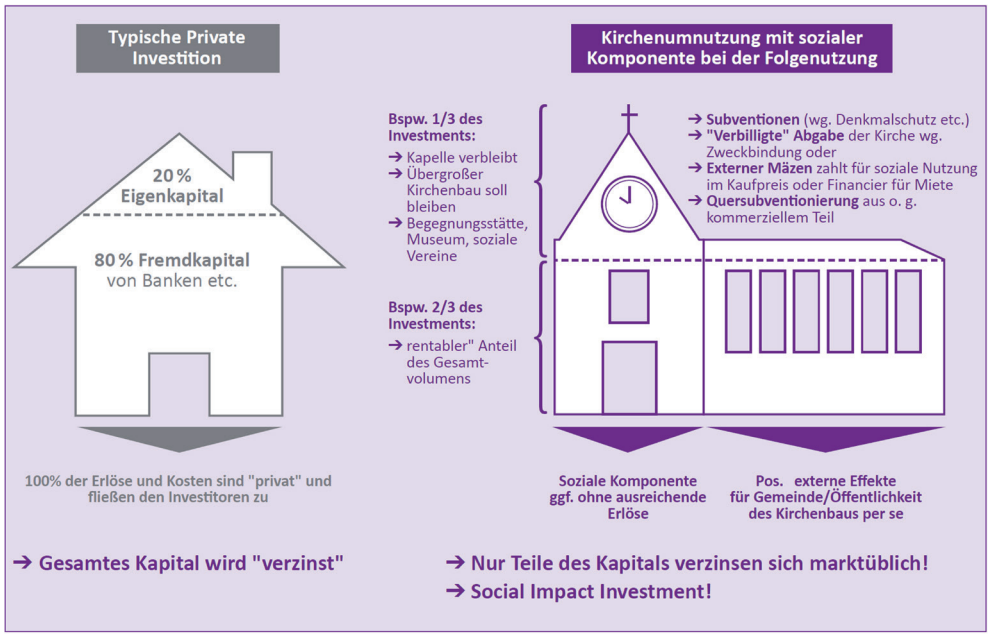


Abbildung 2: Gegenüberstellung private Investition vs. Kirchenumnutzung (Quelle: ICG, 2023)

11 Vgl. Beste, Jörg, Modellvorhaben Kirchenumnutzungen, Ideen – Konzepte – Verfahren, Düsseldorf 2010, Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.), https://baukultur.nrw/site/assets/files/1809/kirchenumnutzungen.pdf, (letzter Zugriff 05.09.2024).

12 Vgl. Sekretariat der DBK (Hg.), Arbeitshilfen 175. Umnutzung von Kirchen. Beurteilungskriterien und Entscheidungshilfen, https://www.dbk-shop.de/de/publikationen/arbeitshilfen/umnutzung-kirchen.html, (letzter Zugriff: 25.03.2024).

13 Vgl. ICG (Hg.), Social Impact Investing. Messen. Bewerten. Partizipieren. Das Handbuch für eine neue Immobilienwirtschaft, Berlin 2023.

Während sich die beispielhafte Privatinvestition komplett zu marktüblichen Konditionen verzinsen lässt, beträgt dieser *rentable Anteil* bei einer Kirchenumnutzung mit sozialem Nutzungskonzept bspw. nur zwei Drittel. Somit muss im gezeigten Beispiel ein Drittel der Investition quersubventioniert werden, was das fehlende Interesse an Sakralbauten seitens klassischer Immobilieninvestierender erklärt. Dies bestärkt Werner Knips:

> „Rein finanziell getriebene Investierende werden keine Durchhaltekraft und kein intrinsisches Interesse an einer Diskussion auf Augenhöhe und einer Lösung haben, die allen Stakeholdern und der Immobilie Kirche letztendlich gerecht wird."

Hier kommen *Impact Investierende* ins Spiel, die neben der finanziellen auch eine *sozial-gesellschaftliche Rendite* im Fokus haben. Diese sollte idealerweise von Anfang an eingeplant, mit klaren Kennzahlen (sog. KPIs[14]) hinterlegt und kontinuierlich gemessen werden.

3. Soziale Rendite als Chance für Investierende und Kirchen

Impact Investierende verändern durch die Einbeziehung einer sozialen Renditekomponente potenziell das Verständnis von Investitionen an sich und wie diese wahrgenommen werden.[15]

Beim Impact Investing wird die finanzielle Shareholder-Rendite (Return on Invest, kurz ROI) um eine *soziale* Stakeholder-Rendite (Social Return on Invest, kurz SROI) ergänzt,[16] oder wie es Werner Knips formuliert:

> „Gemäß der Definition aus der ICG-Studie[17] ergibt sich folgende Renditeformel: Shareholder-Rendite plus Stakeholder-Rendite ist gleich Gesamtrendite. Aufgrund fehlender Regulatorik gibt es bislang jedoch keine einheitliche, unter Investierenden anerkannte Stakeholder-Renditeformel."

Impact Investierende lassen sich bspw. nach ihren Renditeanforderungen und ihrem proportional dazu steigenden Wunsch nach Kontrolle klassifizieren, so Werner Knips:

14 Key Performance Indicators (KPIs) sind betriebswirtschaftliche Leistungsindikatoren.

15 Vgl. Bundesinitiative Impact Investing (Hg.), Marktstudie – Impact Investing in Deutschland 2022, Berlin 2022.

16 Vgl. ICG (Hg.), Social Impact Investing. Social. Impact. Rendite. Wert. Wirkung. Studie 3 zum Praxisleitfaden, Berlin 2023.

17 Vgl. ebd.

> „Es gibt Philanthropen, die bereit sind, auch ohne Kontrolle zu investieren und vielleicht nahezu gänzlich auf Shareholder-Rendite zu verzichten. Je höher jedoch die Wirtschaftlichkeitsanforderungen des Investierenden, desto wichtiger wird die Kontrolle. Die Bandbreite ist fließend."

Die *soziale* Stakeholder-Rendite entspricht dabei den *positiven externen Effekten*, welche durch eine erfolgreiche Sakralraumtransformation entlang der *Impact-Value-Chain* entstehen und sich langfristig wiederum im Gesamtquartier bzw. für die allgemeine Öffentlichkeit kapitalisieren und damit in einem *Wert* manifestieren (vgl. Abbildung 3). *Resultierende Ausstrahlungseffekte* im Rahmen einer Umnutzung führen bspw. zu erhöhter Passierendenfrequenz, weiteren Investitionen im Umfeld, steigendem Zuzug oder geringeren Kriminalitätsraten. Damit wird auch klar: es wird nicht nur Gutes für Dritte getan, sondern auch das Risikoprofil des eigenen Investments positiv beeinflusst.

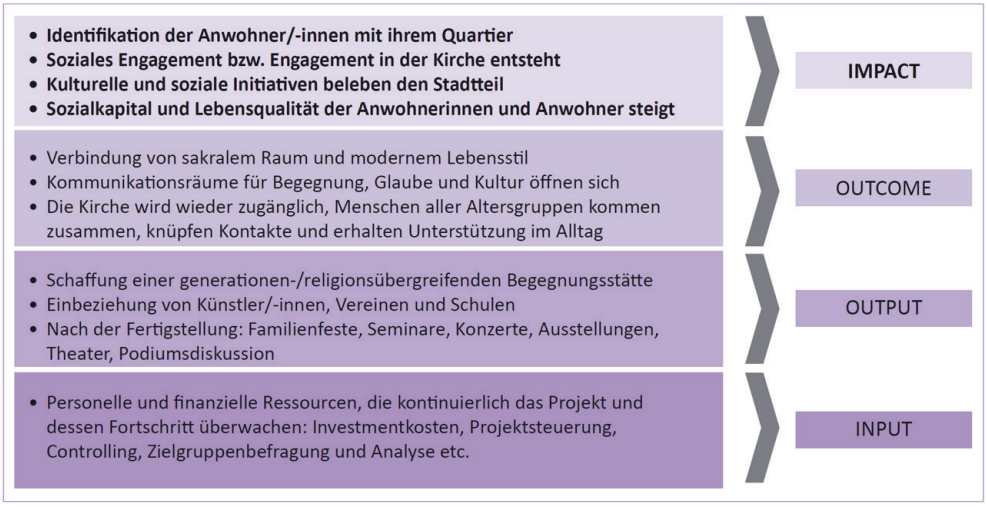


Abbildung 3: Darstellung der Impact-Value-Chain anhand der Transformation der Heilandskirche in Leipzig (Quelle: TRANSARA Teilprojekt 5, 2022)

Dabei ist es für Investierende laut Knips von zentraler Bedeutung, Erfolgskennzahlen für ihr Impact Investment aufzustellen, um den *sozialen Impact* verschiedener Projekte oder Marktteilnehmer *messen und vergleichen* zu können:

> „Relevante Erfolgsgrößen im Sinne von Social Impact KPIs lassen sich klar definieren und mit einem wissenschaftlich fundierten Messmodell versehen. Einige Ansätze für ein solches Social-Impact-Scoring haben wir anhand ver-

schiedener Asset-Klassen in unserer zweiten Studie[18] vorgestellt. Im nächsten Schritt erfolgt eine Bewertung hinsichtlich der Rendite[19] und das ist auch notwendig, um Impact Investments am Kapitalmarkt platzieren zu können. Investierende müssen solche Investments fundiert messen und bewerten können."

Um den *(potenziellen) Impact klar quantifizieren zu können, ist eine umfangreiche Datensammlung und -analyse* (A. d. Hg. vgl. Rose zu weitreichenden Entscheidungen auf solider Datengrundlage in diesem Band), beginnend mit einer Bedarfs- bzw. *Standort- und Marktanalyse*, erforderlich, wie im Nachfolgenden exemplarisch dargestellt wird:

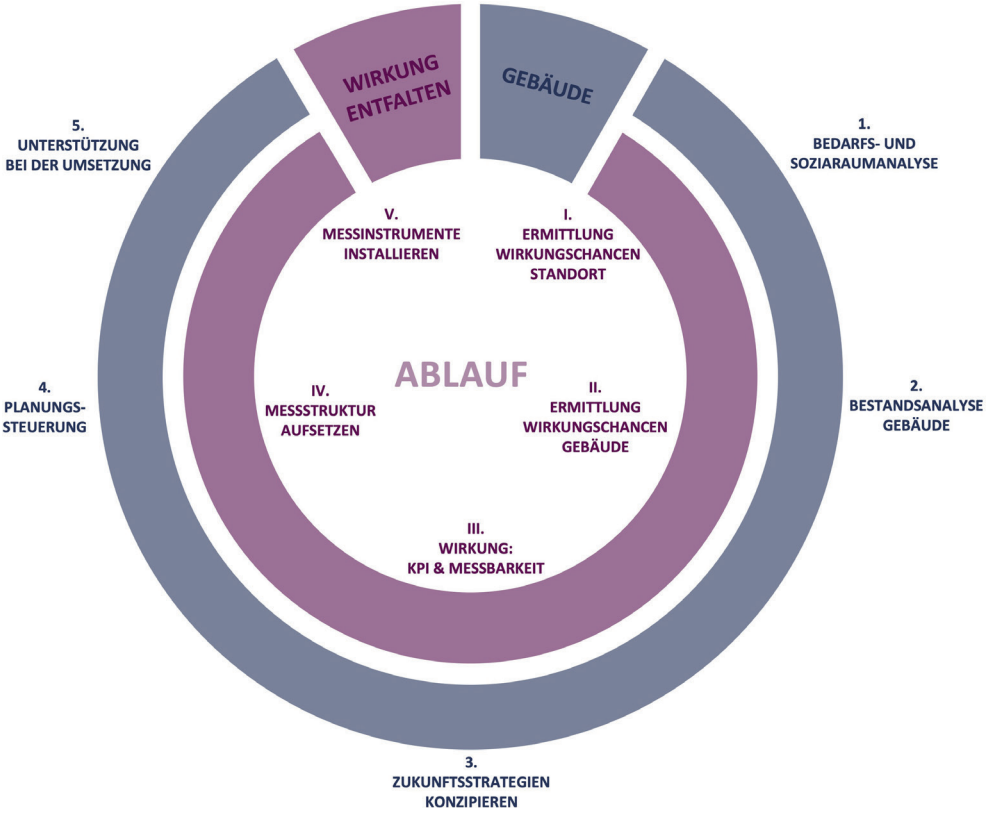


Abbildung 4: Von der Bestandsaufnahme zur Wirkungsmessung (Quelle: SHIFT Development GmbH)

18 Vgl. ICG (Hg.), Social. Impact. Assetklassen. Studie 2 zum Praxisleitfaden, Berlin 2022.

19 Vgl. ICG (Hg.), Social Impact Investing. Social. Impact. Rendite. Wert. Wirkung. Studie 3 zum Praxisleitfaden, Berlin 2023.

Um einen Teil der finanziellen Rendite gegen Impact tauschen zu können und schließlich auch vom *Highest-and-Best-Use-Konzept* im Sinne der Shareholder-Value-Maximierung zum *Best-Use-Konzept* im Sinne der *Stakeholder-Value-Maximierung* überzugehen, ist laut Knips jedoch eine entsprechende Regulierung von Nöten:

> „Für eine Marktgängigkeit und einen Mainstream-Markt für Social Impact Investments braucht es eine entsprechende Regulatorik. Diese Entwicklung wird nicht aufgrund intrinsischer Motivation oder neuer Einsicht der Investierenden passieren, das ist meine Überzeugung. Trotzdem gibt es First-Mover, das heißt Investierende und Financiers, die schon jetzt in Social-Impact-Projekte investieren wollen; viele davon sind bereits Teil unserer Social Impact Initiative. Natürlich gibt es noch Herausforderungen; bspw. tun sich die die Kommunen beziehungsweise Städte teilweise schwer über Konzeptvergaben vernünftige Rahmenbedingungen zu schaffen, mit welchen solche Projekte auch wirtschaftlich darstellbar sein können. Die Kirchen wiederum haben zumindest die entsprechenden Flächen und erfüllen damit eine wichtige Voraussetzung, um Impact Investierende anzuziehen."

Knips nennt auch konkrete Beispiele für Investierende und Finanzierende:

> „Da gibt es beispielsweise die kirchlich getragenen Banken und Immobilienfonds. Die müssten eigentlich als Erste in Impact-Investing-Projekte einsteigen, also First-Mover sein. Auch für diese ist die wirtschaftliche Tragfähigkeit von Bedeutung. Es sollte in deren Kerninteresse sein, solche Projekte ins Portfolio zu nehmen beziehungsweise zu finanzieren. Vielleicht sollten wir Investierende zuerst in genau diesem Bereich suchen."

Viele Projekte im Bereich der Sakralraumtransformation werden derzeit über *Mittel der öffentlichen Hand* (zumindest zum Teil) finanziert (insbesondere bei den ostdeutschen TRANSARA-Fallstudien, aber auch im Aachener Untersuchungsraum). Zusätzlich wird meist Eigenkapital eingebracht und ein Restbetrag durch die Bistümer oder Landeskirchen bezuschusst. Die von Knips angesprochenen Financiers und Banken treten bei den bisher untersuchten Sakralraumtransformationen jedoch nicht oder nur marginal in Erscheinung.

4. Voraussetzungen für sinnstiftende Kooperationen

Da sich auch soziale Nutzungskonzepte sowohl für Investierende als auch für die Kirche gewissermaßen rechnen müssen, scheint eine gewisse Shareholder-Rendite bzw. Mindestrendite im finanziellen Sinne unumgänglich, so Knips:

„Impact Investierende erwarten in der Regel mindestens eine Shareholder-Rendite von 3–4 %; ausschlaggebend ist aber, dass zusätzlicher Impact erzeugt wird, der auch gemessen werden kann. In anderen Worten: zusätzlich sollte noch eine soziale Stakeholder-Rendite im Sinne der Gesamtrendite-Formel erzielt werden."

Neben einer Mindestrendite gibt es laut Knips noch weitere Voraussetzungen, die für eine erfolgreiche Zusammenarbeit von Kirche und Investierenden erfüllt sein müssen:

„Die Kirche ist nicht mehr in der Lage, sakral genutzte Immobilien durch ihre Gemeindearbeit am Leben zu erhalten. Deswegen stellt sich die Frage, welche Alternativen sich anbieten, um die Interessen von Kirche, Gesellschaft und auch von Investierenden zusammenzubringen. Dafür ist eine gewisse Offenheit auf Kirchenseite von Nöten, um sozial-nachhaltige und gesellschaftlich akzeptierte Lösungen zu ermöglichen. Eine zweite Voraussetzung ist die Abkehr von einem starren Festhalten an ausschließlich sakraler Nutzung, um zumindest wirtschaftlich tragfähige Konzepte zu ermöglichen. Durch ausschließlich sakrale Nutzungen kann zudem nur ein eingeschränkter sozialer oder gesellschaftlicher Nutzen gemeinsam mit Investierenden gestiftet werden. Die dritte Voraussetzung ist die Akzeptanz einer angemessenen Mindestrendite für die beteiligten Investierenden; das heißt konkret: alle dürfen gewinnen – sowohl für Kirche und Investierende als auch für die Gesellschaft müssen sich Vorteile ergeben. Dabei muss der baukulturelle Aspekt immer mitgedacht werden!"

Dieser gleichgewichtige Dreiklang aus Nutzen für Investierende (aus der Immobilienwirtschaft), Kirche und Gesellschaft lässt sich somit um den Faktor Baukultur erweitern (A. d. Hg. vgl. Lieb zu Wertschätzung in diesem Band) und in nachfolgende *Vier-Felder-Matrix zu wahrender Interessen* übertragen:

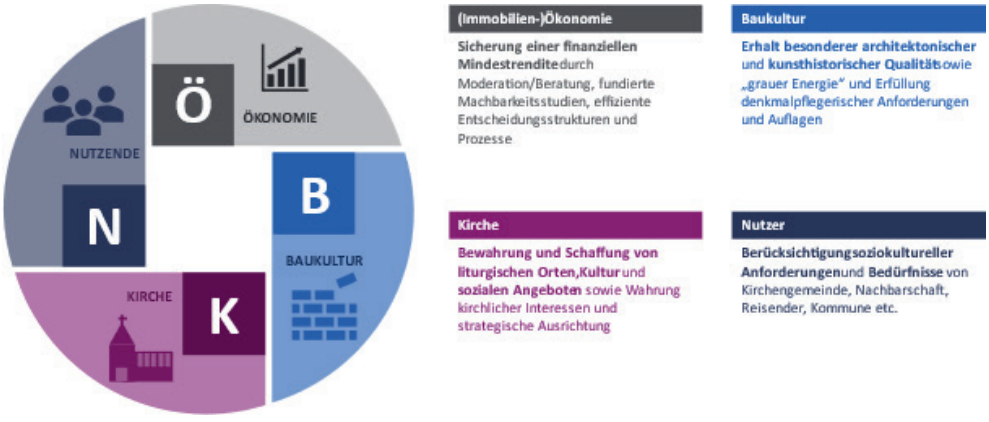


Abbildung 5: Vier-Felder-Matrix zu wahrender Interessen (eigene Darstellung)

Vor dem Hintergrund der gewünschten wirtschaftlichen Tragfähigkeit stellt sich die Frage, *welche Regionen oder Stadtteile bzw. Städte* für Impact Investierende letztlich von Interesse sind:

> „Mein Eindruck ist, dass überall dort Potenzial besteht, wo Kirchen einen zentralen gesellschaftlichen Standort kreieren, kreiert haben und auch weiter kreieren wollen. Das kann in der Großstadt sein, wie beispielsweise in Gelsenkirchen oder Aachen. Das kann aber auch eine ländliche Region sein, in der eine Kirche die umliegenden Gemeinden verbindet. Über diese zentrale Immobilie als Treffpunkt können Umnutzungen relevant werden, die Menschen – auch über den Glauben hinaus – verbinden. Bei solchen sozialen Nutzungen stellt sich die Frage nach der wirtschaftlichen Tragfähigkeit. Für Nutzungskonzepte mit entsprechenden Mindestrenditeanforderungen sind Innenstadtlagen gegenüber dem ländlichen Raum klar im Vorteil."

Implizit stellt Knips somit fest, dass *Regionen mit einer höheren Bevölkerungsdichte* gegenüber Regionen mit geringer Dichte an potenziellen Nutzenden hier *im Vorteil* seien. Ein gewisses, *ausreichend großes Einzugsgebiet* scheint demnach eine *wichtige Rolle* zu spielen. Diese Einschätzung deckt sich auch mit aktuellen Forschungsergebnissen.[20] Die Frage nach einer gewissen Mietrendite stelle sich jedoch vorwiegend auf dem klassischen Mietmarkt, wohingegen zusammen mit der öffentlichen Hand als Mieterin auch Projekte ohne diese Art von Wirtschaftlichkeitsanforderung umgesetzt werden könnten (bspw. in Form einer Bibliothek, die durch eine Stadt angemietet wird), so Knips:

> „Das Nadelöhr ist im Moment die Frage nach kommerziellen Mietenden beziehungsweise einem für Investierende akzeptablen Mietertrag. Eine städtische oder kommunale Mieterin verfügt über Ressourcen, die klassischen Büronutzenden oft nicht zur Verfügung stehen. Die Situation verschiebt sich weiter in Richtung der Notwendigkeit einer gewissen Wirtschaftlichkeit, je näher man dem klassischen, privatwirtschaftlichen Mietmarkt kommt."

Bei der hohen zu erwartenden Zahl an Umnutzungen (A. d. Hg. vgl. Weiß zu Umnutzungs- und Beratungspotenzialen in diesem Band) ist es *entscheidend, wirtschaftlich tragfähige Nutzungskonzepte für den privatwirtschaftlichen (Miet-)Markt bereitzustellen*. Dies lässt laut Knips gewisse Rückschlüsse auf Nutzungsarten zu, die für Impact Investierenden infrage kommen:

[20] Vgl. Netsch, Stefan, Church Buildings as a Driver in the Real Estate Development of Cities, in: Schrenk, Manfred (Hg.), Is this the real world?, Wien 2019, 153–159.

> „Die Schalke-Kirche ist ein Best-Practice-Beispiel, da der Fußball-Aspekt optimal mit kirchlichem und architektonischem USP in Einklang gebracht wird. Auch die anderen Projekte, die auf der TRANSARA Jahrestagung in Regensburg vorgestellt wurden, wie beispielsweise die Eifelklöster oder die Digital Church, sind hervorzuheben. Aber ich könnte mir auch Veranstaltungsflächen vorstellen, die mit einer Büronutzung in den Nebenflächen einhergehen. Die Frage ist immer: Wie entsteht eine Miete, die über einen Mietvertrag eine vernünftige Rendite bringt und ggf. die Querfinanzierung einer gesellschaftlichen bzw. sozialen Nutzung erlaubt? Dabei spielt es eine wichtige Rolle, woher die Miete kommt und wer sie schlussendlich bezahlt. Da gibt es große Unterschiede zwischen kommerziellen und kommunalen Nutzenden, die gegebenenfalls Flächen für Sozialeinrichtungen oder eine Kita suchen oder gar Büroflächen selbst nutzen möchten."

Für eine erfolgsversprechende Zusammenarbeit sei es zwingend notwendig, dass beide Seiten – Investierende und Kirche[21] – für die andere Seite *entscheidungsrelevante Informationen aufbereiten und vorhalten*, führt Knips weiter aus:

> „Von Seiten der Kirche müssen grundlegende Informationen zur Immobilie sowie Mikro- und Makrostandortanalysen zur Verfügung gestellt werden, um eine gute Entscheidungsgrundlage für Investierende zu schaffen. Zusätzlich müssen die Stakeholder-Bedürfnisse erfasst und erstgenommen werden; konkret bedarf es also einer Bedarfsanalyse, die folgende Frage beantwortet: Was wird in dieser Region gebraucht? Auf Seite der Investierenden dagegen – und da verfolgt das ICG einen neuen Ansatz – spielen neben der finanziellen Solidität vor allem das ernsthafte Interesse und insbesondere eine klare Kommunikation von Haltung und Werten potenzieller Investierender eine Rolle. Der kürzlich erschienene ICG-Kodex für Social Impact Investing[22] kann dabei helfen, Unternehmen zu identifizieren, die ernsthaft zu einer positiven Veränderung der Gesellschaft beitragen wollen und sich nachweislich dementsprechend im Markt verhalten."

Auf die Frage, ob dies der aktuellen Welle an *Social-Washing*[23] entgegenwirken könne, die sich im Markt beobachten lässt, antwortet Knips:

21 Im Sinne der Institution, Körperschaft oder Person, in deren Eigentum sich das Gebäude befindet.

22 Vgl. ICG (Hg.), Kodex für Social Impact Investing – Werte. Sinn. Wirkung., Berlin 2023.

23 Social Washing bezieht sich auf irreführende Kommunikation von Unternehmen in Bezug auf die eigene ökologische und soziale Nachhaltigkeitsagenda, um sich in einem besseren Licht darstellen zu können, ohne wirklich zur Lösung sozialer Probleme beizutragen, vgl. RepRisk AG, https://www.reprisk.com/news-research/reports/on-the-rise-navigating-the-wave-of-greenwashing-and-social-washing, (letzter Zugriff: 20.03.2024).

> „Dafür wurde der ICG-Kodex entwickelt. Komplett lässt sich Social-Washing zwar nicht ausschließen, aber über ein öffentliches Committment minimieren, denn: wer sich einmal öffentlich verpflichtet hat und dann entgegen seinen Versprechungen handelt, geht mit Sicherheit ein Imagerisiko ein. Somit wirkt der Kodex automatisch, auch wenn er nicht zu 100 % ‚wasserdicht' ist."

Unternehmen, die den ICG-Kodex unterzeichnen, haben somit einen Anreiz, verantwortungsvoll zu handeln, entsprechende Image- oder Reputationsschäden zu vermeiden.

5. Fazit und Handlungsempfehlungen

Aus dem Interview mit Werner Knips lässt sich klar ableiten, dass kirchliche Banken bzw. Financiers oder Investierende, bspw. kirchliche Immobilienfonds deutlich mehr in den Fokus gerückt werden sollten. Darüber hinaus lassen sich auch Best-Practices bzw. Voraussetzungen für sinnstiftende Kooperationen ableiten:

- *beidseitige Transparenz* hinsichtlich relevanter Entscheidungskriterien: Investierende benötigen Informationen zu Gebäude, Standort und Stakeholderstruktur, die Kirchenseite dagegen ein Bekenntnis der Investierenden zu deren finanzieller Solidität sowie Haltung und Werten.
- *Orientierungshilfen* wie der kürzlich erschienene ICG-Kodex für Social Impact Investing, Informationsaustausch und Netzwerk- oder gar Matching-Plattformen für die Suche nach passenden Investierenden und kirchlichen Objekten
- Unterstützung durch die *Forschung*, seitens ICG (Roundtable Sakralbau) oder TRANSARA (bspw. mit Arbeitshilfen, Praxisleitfäden etc.)
- eine gewisse *Offenheit kirchlicher Verantwortungsträger* den Anforderungen von Investierenden gegenüber (neue Nutzungskonzepte über die rein sakrale Nutzung hinaus, Akzeptanz von Wirtschaftlichkeit, finanzieller Mindestrendite und ggf. auch Wunsch nach Mitbestimmung)
- *Abwägung und Berücksichtigung aller Interessen* (Investierende, Kirche, Gesellschaft), um maximalen Mehrwert und Impact (positive externe Effekte bzw. SROI) zusammen mit Investierenden zu schaffen

Wenn es gelingt, christliche Werte und Interessen der Kirche mit den Wirkungszielen von Impact Investierenden und den Bedürfnissen der Bevölkerung in Einklang zu bringen, rücken Kirchengebäude in den Mittelpunkt der Quartiersentwicklung und somit der Gesellschaft. Statt als finanzielle Belastung, sollten die Liegenschaften als

Möglichkeitsräume für die Bereitstellung öffentlicher Güter und Dienstleistungen[24] sowie die Anpassung der Institution Kirche und ihrer Angebote an die Bedürfnisse einer modernen Gesellschaft gesehen werden. Sakralbauten dienen seit jeher als Orte der Gemeinschaft und Begegnung und könnten durch das Engagement von kirchlichen, aber auch privatwirtschaftlichen Impact Investierenden eine Renaissance als *Dritte Orte* erleben. *First-Mover* sollten sich durch Impact Investment Initiativen[25] inspirieren lassen und vor dem Hintergrund einer ausreichenden Miete als *Nadelöhr* und zur Querfinanzierung sozialer Nutzungskonzepte insbesondere Kooperationen mit der öffentlichen Hand in Erwägung ziehen.

Literatur

Beste, Jörg, Modellvorhaben Kirchenumnutzungen, Ideen – Konzepte – Verfahren, Düsseldorf 2010, Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.), https://baukultur.nrw/site/assets/files/1809/kirchenumnutzungen.pdf, (letzter Zugriff 05.09.2024).

Bienert, Sven/Cajias, Marcelo/Hirsch, Jens, in: ESWiD (Hg.), Bewertung des kirchlichen Immobilienbestandes. Besonderheiten immaterieller Werte bei der Bewertung von Sakralbauten im Lichte der Nachhaltigkeit, 1. Aufl. Baden-Baden 2016.

Bienert, Sven/Geiger, Peter, Analyse und Bewertung des Immobilienbestandes. Bewertung des Immobilienbestandes, in: Reiß-Fechter, Dagmar (Hg.): Immobilienmanagement für Sozialwirtschaft und Kirche, Baden-Baden 2016.

Bienert, Sven/Wagner, Klaus (Hg.): Bewertung von Spezialimmobilien. Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Aufl. Wiesbaden, Heidelberg 2018.

Bundesinitiative Impact Investing (Hg.), Marktstudie – Impact Investing in Deutschland 2022, o. O. 2022.

Church of England, Church of England's Social Impact Investment Programme to invest £1.1m in Charity Bank, https://www.churchofengland.org/media-and-news/press-releases/church-englands-social-impact-investment-programme-invest-ps11m, (letzter Zugriff: 24.04.2024).

EKD (Hg.), Kirchen und Gottesdienststätten in der evangelischen Kirche im Jahr 2019, https://www.ekd.de/ekd_de/ds_doc/Bericht_Gebaeude_2019.pdf, (letzter Zugriff: 30.04.2024).

Frerk, Carsten, Finanzen und Vermögen der Kirchen in Deutschland, 1. Aufl., Aschaffenburg 2002.

[24] Vgl. Reinhard, Rick, Converting and Reusing Declining Houses of Worship for Community Benefit, in: National Civic Review 111 (2022), H. 1, 60–69.

[25] Vgl. Church of England, https://www.churchofengland.org/media-and-news/press-releases/church-englands-social-impact-investment-programme-invest-ps11m, (letzter Zugriff: 08.04.2024).

Hand, D./Ringel, B /Danel, A., Sizing the Impact Investing Market: 2022. GIIN, New York 2022.

Netsch, Stefan, Church Buildings as a Driver in the Real Estate Development of Cities, in: Schrenk, Manfred (Hg.), Is this the real world?, Wien 2019, 153–159.

ICG (Hg.), Kodex für Social Impact Investing. Werte. Sinn. Wirkung, Berlin 2023.

ICG (Hg.), Social. Impact. Assetklassen. Studie 2 zum Praxisleitfaden, Berlin 2022.

ICG (Hg.), Social Impact Investing. Der Praxisleitfaden für die Immobilienwirtschaft, Berlin 2021.

ICG (Hg.), Social Impact Investing. Messen. Bewerten. Partizipieren. Das Handbuch für eine neue Immobilienwirtschaft, Berlin 2023.

ICG (Hg.), Social Impact Investing. Social. Impact. Rendite. Wert. Wirkung. Studie 3 zum Praxisleitfaden, Berlin 2023.

Netsch, Stefan, Church Buildings as a Driver in the Real Estate Development of Cities, in: Schrenk, Manfred (Hg.), Is this the real world?, Wien 2019, 153–159.

Reinhard, Rick, Converting and Reusing Declining Houses of Worship for Community Benefit, in: National Civic Review 111 (2022), H. 1, 60–69.

RepRisk AG, https://www.reprisk.com/news-research/reports/on-the-rise-navigating-the-wave-of-greenwashing-and-social-washing, (letzter Zugriff: 20.03.2024).

Sekretariat der DBK (Hg.), Arbeitshilfen 175. Umnutzung von Kirchen. Beurteilungskriterien und Entscheidungshilfen, https://www.dbk.de/fileadmin/redaktion/veroeffentlichungen/arbeitshilfen/AH_175.pdf, (letzter Zugriff: 25.03.2024).

Sekretariat der DBK (Hg.), Katholische Kirche in Deutschland. Zahlen und Fakten 2021/22, https://www.dbk.de/fileadmin/redaktion/Zahlen%20und%20Fakten/Kirchliche%20Statistik/Allgemein_-_Zahlen_und_Fakten/AH332_BRO_ZuF_2021-2022_WEB.pdf, (letzter Zugriff: 24.03.2024).

Weiß, Johann, Social Impact Investing. Wie man das Potenzial kirchlicher Immobilien ausschöpft, in: KPMG AG (Hg.), Real Estate Bulletin. Sonderausgabe Most Aspiring Talents (MATs), Frankfurt am Main 2023, 46–51.

Immobilie Kirche
DOI 10.17438/978-3-402-21281-3

Oliver Rose

Weitreichende Entscheidungen auf solider Datengrundlage

Entscheidungen über die Zukunft eines Gebäudes sind schwerwiegend. Besonders, wenn es eine Kirche betrifft. Eine Gebäudeklasse, die oft mit emotionalen Bindungen, historischer Bedeutung und Stadtbild prägendem Charakter behaftet ist. Häufig sind die Kirchengemeinden auch Kirchenbesitzerin. In diesem Fall müssen Entscheidungen zur Zukunft des Kirchengebäudes von Ehrenamtlichen, also gewählten Vertretungen der Kirchengemeinde, getroffen werden.

Zur Bewältigung dieser schwierigen Aufgabe, benötigen Kirchengemeinden Unterstützung. Einerseits durch *Beratung* und Begleitung und anderseits durch *objektive Daten zum gesamten Gebäudebestand*. Zum Portfolio einer Kirchengemeinde zählen neben dem Kirchengebäude sowie Pfarr- und Gemeindehäusern häufig auch ein bunter Strauß von Wohn- und Geschäftsgebäuden. Erst wenn verlässliche Informationen zu *Lage, Umfang, Zustand und aktueller Nutzung* des gesamten Bestandes vorliegen, können Entscheidungen – basierend auf den konkreten Bedürfnissen der Kirchengemeinde – zur zukünftigen Nutzung und Bewirtschaftung des gesamten Gebäudebestandes getroffen und ein umfassender Transformationsprozess in Gang gesetzt werden. Teil dieses Transformationsprozesses kann auch die veränderte Nutzung des Kirchengebäudes sein. Sollen bauliche Änderungen am Kirchengebäude umgesetzt werden, ist in jedem Fall die Erhebung weiterer, tiefergehender Daten nötig.

Gegenstand dieses Beitrags ist die Skizzierung des Vorgehens zur Erhebung grundlegender Daten über den gesamten Gebäudebestand bis hin zur Erhebung spezifischer Daten von sakralen Gebäuden. Diese Daten liegen häufig nicht vor, sie müssen erst gewonnen werden.

1. Daten und ihre Bezugsebenen

Bevor Entscheidungen zu einzelnen Gebäuden getroffen werden, sollte Klarheit über die eigene, gegenwärtige Situation der Kirchengemeinde herrschen; demografische und finanzielle Veränderungen können Anpassungen des Gebäudebestandes erzwingen. Wo und wie stark diese Anpassung erfolgen sollte, ist Gegenstand einer *Situa-*

tionsanalyse, die Entwicklungszahlen des Bistums bzw. der Landeskirche zur Anzahl der Gemeindemitglieder und Pfarrstellen, Höhe der Kirchensteuereinnahmen und Rücklagen u. ä. einbezieht.

1.1 Oberste Bezugsebene Bistum bzw. Landeskirche

Zu diesen demografischen und finanziellen Entwicklungszahlen kommen Gebäudedaten, um den aktuellen Bestand beurteilen zu können. Hierbei gibt es verschiedene Bezugsebenen. Die oberste ist die des Bistums bzw. der Landeskirche. Um auf dieser Ebene Aussagen treffen zu können, ist es sinnvoll von allen Gebäuden Daten zu erheben. Dabei kann es sich durchaus um mehrere tausend Gebäude handeln. Im Zuge der Datenerfassung wird eine digitale Datenbasis aufgebaut, die Auswertungen über das ganze Bistum bzw. Landeskirche ermöglicht und in geeignete Softwaresysteme eingespeist werden kann. Auf diese Weise entsteht ein *digitaler Gebäudeatlas*, der dem kirchlichen Immobilienmanagement als zentrales Steuerungsinstrument zur Verfügung steht. Mit Hilfe des Gesamtüberblicks und der Auswertungs- und Reporting-Möglichkeiten von Softwaresystemen können nun vielfältige Fragenstellungen bearbeitet werden:

- Die Erreichung von Klimaschutzzielen lässt sich planen,
- Einsparziele lassen sich transparent und nachvollziehbar vorgeben,
- der Umfang und die Verteilung von Versammlungsflächen lassen sich darstellen etc.

Eine Totalerhebung des Immobilienbestandes ist herausfordernd. Daher sind eine *wirtschaftliche Vorgehensweise, gute Projektstrukturen und ressourcenschonendes Agieren auf allen Ebenen* geboten.

Es gibt verschiedene Möglichkeiten solche Erhebungen durchzuführen. Die auf den ersten Blick kostengünstigste Methode ist die Abfrage von Daten bei den Kirchengemeinden. Erfahrungsgemäß führt das allerdingst zu uneinheitlichen, wenig belastbaren Daten, verbunden mit einem hohen Steuerungsaufwand. Ein Mittelweg ist die Datenerfassung durch eigene, dafür freigestellte Mitarbeitende. Der Vorteil liegt in geringeren Fremdkosten und der Nutzung des Insider-Wissens der Verwaltungsmitarbeitenden über ihre Bestandsgebäude. Aber auch hier muss für die Erstellung einer einheitlichen Datenbasis ein hoher Steuerungsaufwand eingeplant werden; meist muss zusätzliches Personal auf- und ggf. wieder abgebaut werden. Die *effektivste Methode ist der Einsatz eines Dienstleistungsunternehmens mit Erfahrung im kirchlichen Bereich*. Hier stehen effiziente Abläufe, neutrale Betrachtungsweisen und hohe Datenqualität entsprechend höheren externen Kosten gegenüber.

Bei einer Totalerhebung kommen dem eingesetzten *Softwaresystem* und der Datentiefe eine hohe Bedeutung zu. Ersteres will klug gewählt sein; die Datentiefe muss Aussagekraft und Wirtschaftlichkeit in Einklang bringen. Da vielen Bistümern bzw. Landeskirchen keine tragfähigen Datenbestände in digitaler Form vorliegen, braucht es darüber hinaus eine logische Datenstruktur. *Wesentlichen Kategorien einer Totalerfassung* sind:

- Stammdaten (Adresse, Eigentumsstruktur, Gebäudetyp, Baujahr, Denkmaleigenschaften usw.);
- Flächen (BGF,[1] BRI,[2] Flächen nach Nutzung usw.);
- Nutzungsinformationen (Art der Nutzungen, Nutzende, Nutzungsintensität usw.);
- Technische Anlagen (Heizung, Lüftung, Blitzschutz usw.);
- Bewertungen (Zustand, Nachhaltigkeitskriterien, Grundriss, Ausstattung usw.)

Diese grundlegenden Kategorien können, je nach Projektziel, um Instandhaltungskostenprognosen, sicherheitsrelevante Aspekte, energetische Aspekte, sowie um Sach- und Ertragswerte erweitert werden.

1.2 Mittlere Bezugsebene und Kirchengemeinden

Die mittlere Bezugsebene sind bspw. Verwaltungsverbünde, Dekanate, Gemeindeverbände oder große, fusionierte Kirchengemeinden. Im Unterschied zur obersten Ebene, besteht hier eine unmittelbarere Verbindung zur Kirchengemeinde und einzelnen Gebäuden. Die professionellen, hauptamtlichen Strukturen zeichnen sich durch eine enge Beziehung zu den Menschen vor Ort aus. Zwar muss auch hier das gesamte Portfolio betrachtet werden, es ist allerdings kleiner als auf der obersten Ebene und die Wechselwirkungen zwischen den Gebäuden sind präsenter. Die Portfoliobetrachtung kann zu konkreten Strategien für einzelne Gebäude führen. Auf Grundlage der Gesamtbetrachtung kann erarbeitet werden, welche Gebäude eine veränderte Zukunft erfahren sollen und wie diese finanziert werden kann. Hier sind v. a. die Dimensionen Bedeutung und Zustand bzw. Kosten ausschlaggebend. Die Dimension *Nachhaltigkeit* gewinnt zunehmend an Gewicht; bleibt aber bisher häufig unbeleuchtet.

Am schwersten wiegt die Dimension *Bedeutung*. Je größer der Stellenwert eines Gebäudes für das Selbstverständnis einer Gemeinde oder Stadtgesellschaft, je identi-

[1] Bruttogeschossfläche (BGF).
[2] Bruttorauminhalt (BRI).

tätsstiftender also das Gebäude, desto höher ist erfahrungsgemäß die Bereitschaft auch in wirtschaftlich schwierige Standorte zu investieren.

Welche Daten können zur Messung der Bedeutung eines Gebäudes herangezogen werden? Die Kirchengemeinde als Eigentümerin sollte in einem partizipativen Prozess die Kriterien der Dimension Bedeutung selbst erarbeiten und bewerten. Die Bedeutung des Gebäudes im Stadtbezug sollte dabei eine ebenso wichtige Rolle spielen wie die Verwobenheit von Geschichte und Identität des Gebäudes und der Gemeinde. Diese qualitativen Daten können mit quantitativen Daten, wie Prognosen zu Wachstum oder Schrumpfung von Kirchengemeinde und Quartier sowie aktuellen Raumnutzungszahlen, kombiniert werden.

Die Kirchengemeinde bewertet die Bedeutung der einzelnen Gebäude anhand der erarbeiteten Kriterien. So bekommt die Dimension *Bedeutung des Gebäudes* einen Wert, der ins Verhältnis zu den anderen, vergleichbaren Gebäuden des Portfolios gesetzt wird.

Die Dimension *Zustand bzw. Kosten* ist ebenfalls entscheidend für die Zukunft der Immobilie im Bestand, sind es doch v. a. die wirtschaftlichen Zwänge, die zur Aufgabe bzw. Umnutzung von Gebäuden führen. Im Vergleich zur Dimension Bedeutung ist die Dimension *Zustand bzw. Kosten* einfacher zu messen. Verschiedene Bewertungsverfahren lassen Rückschlüsse auf den aktuellen Zustand des Gebäudes zu. Durch Fachleute lassen sich Bauteile bewerten. Dabei werden die kostenträchtigen Bauteile (z. B. Dach, Fassade, Fenster, TGA[3] usw.) mit Noten versehen. Wichtig ist die Festlegung der Systematik und die Schulung der Bewertenden im Vorfeld, um Einheitlichkeit und Vergleichbarkeit zu gewährleisten. Die Bewertung führt zu einem Report pro Gebäude. Bei einem größerem Gebäudebestand ist der Einsatz von Software empfehlenswert. Auf diese Weise kann der aktuelle Zustand eines Gebäudes beschrieben werden.

Um einen Blick in die Zukunft zu erlangen, sind darüberhinausgehende *Kostenprognosen* sinnvoll, aber ungleich schwerer zu erzeugen. Eine Möglichkeit ist, die Zustandsbewertung mit einer möglichen Maßnahme zu koppeln. Dabei werden Ausfallzeitpunkt, Massen und Mengen der Bauteile mit Einheitspreisen versehen und ausgewiesen. Zuschläge können unter bestimmten Voraussetzungen, z. B. Denkmalschutz oder Baukörperkomplexität, gegeben werden. Allerdings gibt es dabei erhebliche Einschränkungen. Das Verfahren kann nicht mit Maßnahmenplanungen gleichgesetzt werden; es werden nur Instandsetzungen ohne verbessernde Maßnahmen bepreist und der Preisdynamik kann nur eingeschränkt Rechnung getragen werden. Erstellen mehrere Bewertende die Prognosen, müssen einheitliche Sichtweisen und einheitliche Kataloge gewährleistet sein.

[3] Technische Gebäudeausrüstung (TGA).

Zusätzlich können aus historischen Daten Kennzahlen gebildet werden. Über eine große Menge durchgeführter Maßnahmen lassen sich jährliche Kosten für die einzelnen Kostengruppen, v. a. Betriebs- und Instandsetzungskosten, prognostizieren. Bei Sakralgebäuden eignet sich dazu die Bezugsgröße BRI. Leider ist die Datenlage bei den Kirchengemeinden als Gebäudebesitzerinnen oft unzureichend. V. a. der unzureichende Digitalisierungsgrad sowie die fehlende Vollständigkeit und Zuordenbarkeit der Kosten und Maßnahmen erschweren die Ableitung der Kostenkennwerte aus historischen Daten.[4]

Das Wissen über *zu erwartende (Instandhaltungs-)Kosten* ist nicht zuletzt deshalb relevant, da das Risiko für Fehlinvestitionen bei knappen Mitteln hoch ist. Hier werden die beiden Dimensionen *Bedeutung* und *Zustand bzw. Kosten* zusammengeführt: Investitionen in Gebäude sind meist hoch und binden Investierende und Besitzende über eine lange Zeitspanne. Deshalb ist die Frage nach der Bedeutung des Gebäudes in näherer und fernerer Zukunft vor der Investitionsentscheidung zu stellen.

Sinnvoll ist die Erarbeitung eines *pastoralen Konzepts* oder Pastoral-Plans, um (zukünftige) Handlungsfelder und Schwerpunkte bei der inhaltlichen Arbeit der Kirchengemeinde zu definieren. Die inhaltliche Arbeit erfordert (Gebäude-)Flächen, einen Saal für die Chorarbeit, Jugendräume mit Küche usw. Aus dem pastoralen Konzept entsteht ein *Raumkonzept*, das es im Bestand umzusetzen gilt. Das kirchliche Immobilienmanagement im Allgemeinen und die Gebäude im Speziellen stellen Raum für Begegnung und Gebet, für Stille und Zuflucht bereit und dienen so der Erfüllung des pastoralen Auftrags. Soll der Gebäudebestand die Qualität des pastoralen Auftrags auch zukünftig sichern und ermöglichen, dürfen die Kosten für Gebäude das Budget einer Kirchengemeinde nicht überproportional beanspruchen, sonst erschweren Gebäude die inhaltliche Arbeit, statt sie zu befördern und zu ermöglichen.

1.3 Bezugsebene Gebäude

Die letzte Bezugsebene bildet das Gebäude. Nachdem ein Raumkonzept für den gesamten Bestand entwickelt wurde, wird es in den einzelnen Gebäuden umgesetzt. Sakralgebäude bilden dabei die größte Herausforderung. Wer die dafür notwendigen Daten beschafft und wer das bezahlt, hängt v. a. von den angestrebten Eigentumsverhältnissen ab. Verbleibt das Gebäude in seiner bisherigen Eigentümerschaft (bspw.

[4] Vgl. Quante, Kathrin, Kosten von Sakralgebäuden. Instandhaltungskosten und ihre Einflussfaktoren, in: Stoy, Christian (Hg.) Schriftenreihe Bauökonomie Band 9, Oldenburg 2022; Stoy, Christian/Lasshof, Benjamin/Quante, Kathrin/Beusker, Elisabeth, BKI Objektdaten NK5, Nutzungskostenkennwerte für Gebäude, o. O. 2015; Stoy, Christian/Lasshof, Benjamin/Quante, Kathrin, BKI Nutzungskosten Gebäude 2020/2021. Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, o. O. 2020.

bei der Entscheidung der Kirchengemeinde den Sakralbau nicht nur für den Gottesdienst, sondern auch für die Gemeindearbeit zu nutzen), obliegt es den kirchlichen Verantwortlichen die Vorüberlegungen oder -studien durchzuführen bzw. zu beauftragen. Wird das Gebäude an Investierende abgegeben und in eine andere Nutzung überführt, wie z. B. bei einem Umbau eines Sakralgebäudes zu einem Wohngebäude, wird meistens die Projektentwicklungsgesellschaft diesen Aufwand tragen.

Gleichwohl braucht es nun mehr Daten als im Vorfeld zur Anbahnung der strategischen Entscheidung notwendig waren. Der Datensatz wird nun erweitert.

1.3.1 Gebäudedaten

Den Gebäudeflächen, v. a. den Planunterlagen, kommt eine große Bedeutung zu. Meistens liegen Pläne in Papierform aus der Zeit der Errichtung vor, manchmal gibt es aktuellere Pläne nach größeren Sanierungen, teilweise gibt es gar keine vollständigen Plansätze. Ein Aufmaß wird damit, je nach Eingriffstiefe, notwendig. Innovative *Laserscanverfahren* bieten sich dabei an. Sie sind wirtschaftlich, genau und vielseitig nutzbar. Es lassen sich auch digitale Gebäudemodell anfertigen, die bspw. für Wettbewerbe eingesetzt werden können (vgl. Abbildung 1).

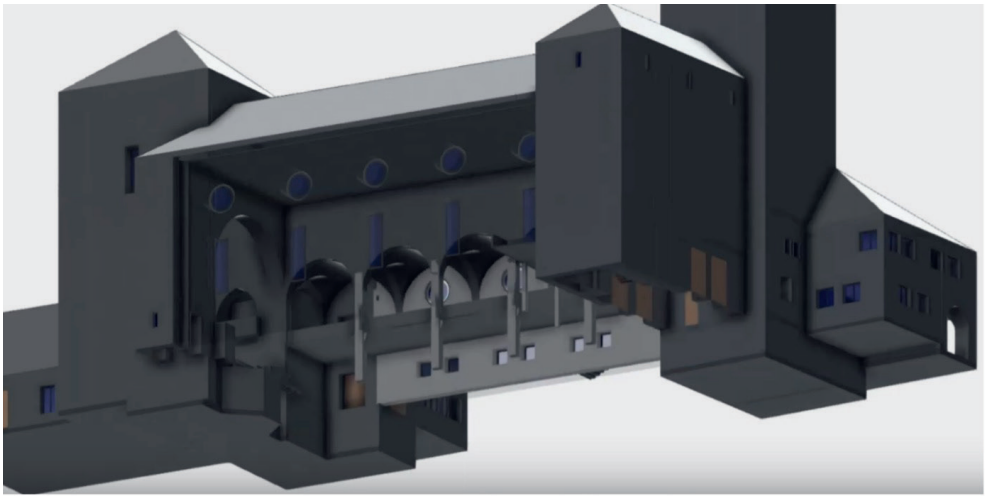


Abbildung 1: 3D-Modell der Auferstehungskirche München (Quelle: KIPS GmbH)

Die Bauteile werden auf dieser Bezugsebene genauer betrachtet. Neben Zustand, Ausprägung, Größe bzw. Anzahl, werden ggf. noch Altlasten erfasst. Dabei gibt das Baujahr des Bauteils Hinweise auf mögliche Belastungen, Schädlingsbefall ist oft sichtbar.

Inventar und Ausstattung des Sakralgebäudes werden vor der Transformation erfasst. Dabei sind die Beschreibung und nach Möglichkeit die Bedeutung der einzelnen Elemente wichtig, nicht zuletzt müssen Entscheidungen über deren Zukunft getroffen sowie Ausbau und ggf. Einlagerung rechtzeitig eingeleitet werden. Einige Bistümer bzw. Landeskirchen verfügen über eine zentrale Inventarerfassung der Ausstattungsgegenstände ihrer Kirchen mit einer kunsthistorischen Einschätzung.

Unterlagen zu dem Gebäude, z. B. Wartungsverträge, Handbücher, Anleitungen, Abrechnungen, Bescheide und Gutachten werden ebenfalls erfasst, auf Relevanz geprüft und zugeordnet.

1.3.2 Grundstück

Bei den Grundstücksdaten sind die Grundbuchauszüge auf Eintragungen wie Erbbaurechte, Nutzungsbeschränkungen oder -ansprüche u. ä. zu prüfen. Auskunft über die Flurstücke mit Bezeichnung und Größe werden in den meisten Bundesländern über *webbasierte Geoportale der Vermessungsämter* (teilweise kostenfrei) bereitgestellt. So ist es bspw. beim BayernAtlas, dem Geoportal des Landes Bayern, möglich, Bebauungspläne, Flächennutzungspläne, Bodenrichtwerte, Bau- und Bodendenkmaldaten, Schutzgebiete etc. für alle Liegenschaften in Bayern, abzufragen.

In seltenen Fällen, auf Verdacht, sind Belastungen des Bodens, z. B. durch Blindgänger zu prüfen. Häufiger ist damit zu rechnen, dass historische Funde, Grundmauerreste u. ä. weitere Untersuchungen und Sicherungsmaßnahmen nach sich ziehen.

1.3.3 Lage

Letztendlich können auch Daten zur Lage des Gebäudes relevant sein; v. a. dann, wenn die Nutzung sich ändert. Die Entscheidung zur Art der Nachnutzung ist u. a. von der Umgebung des Standortes abhängig. Um Potenziale und Hemmnisse für eine neue Nutzung zu untersuchen, helfen *Markt- und Standortanalysen* die richtigen Erkenntnisse zu erlangen.

2. Fazit

Es gilt also zunächst in einer Ist-Analyse den Status Quo zu ermitteln und die aufgezeigten Herausforderungen in der praktischen Umsetzung zu berücksichtigen. Die unterschiedlichen Datenanforderungen von Softwaresystemen sollten verglichen werden. Vermehrt kommt es zu Übersetzungsproblemen bzgl. der Datenanforderung aus der Immobilienwirtschaft und den vorhandenen Daten der Kirchenge-

meinde. Zur Plausibilisierung der Daten sollten Benchmarks zu Bewirtschaftungs-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Baukosten herangezogen werden.

Letztendlich ist also für eine so weitreichende Entscheidung, wie die Aufgabe bzw. Umnutzung eines Kirchengebäudes, eine belastbare Entscheidungsgrundlage auf Basis objektiver Daten notwendig. Diese ist nicht leicht zu erzeugen; selten stehen historische Daten in adäquatem Umfang und in verarbeitbarer Form zur Verfügung. Aber es gibt bewährte Methoden, um eine Entscheidungsgrundlage zu schaffen. Zum einen welche Gebäude des Gesamtbestandes einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen, zum anderen wie es um das einzelne Gebäude steht. Die objektiven Daten helfen nicht nur bei der Entscheidungsfindung, sie sind auch für die Kommunikation von unschätzbarem Wert.

Literatur

Stoy, Christian/Lasshof, Benjamin/Quante, Kathrin, BKI Nutzungskosten Gebäude 2020/2021. Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, ISBN 978-3-948683-01-6, o. O. 2020.

Stoy, Christian/Lasshof, Benjamin/Quante, Kathrin/Beusker, Elisabeth, BKI Objektdaten NK5, Nutzungskostenkennwerte für Gebäude, ISBN 978-3-941679-79-5, o. O. 2015.

Quante Kathrin, Kosten von Sakralgebäuden, Instandhaltungskosten und ihre Einflussfaktoren, in: Stoy, Christian (Hg.) Schriftenreihe Bauökonomie, Bd. 9, Oldenburg 2022.

Immobilie Kirche
DOI 10.17438/978-3-402-21282-0

Albert Gerhards

Wie rechnen sich Kirchen im Gemeindeentwicklungsprozess? Überlegungen zur Koordinierung divergierender Interessen bei der Transformation von Sakralgebäuden

Die Forschungsgruppe Sakralraumtransformation (TRANSARA) wurde aus der Theologie heraus initiiert, genauer aus dem Fach Liturgiewissenschaft, das der Praktisch-theologischen Fächergruppe angehört.[1] Aus der Perspektive dieses Fachs geht es keineswegs nur um innerkirchliche Bezüge und damit um den Erhalt des Status quo, sondern in gleichem Maß um die Interaktion der Sakralgebäude als markante Raummarken und Identität-stützende Faktoren im Sozialgefüge. Damit war von vorneherein eine Erweiterung des Spektrums an zusätzlichen Playern intendiert und folglich auch eine Offenheit hinsichtlich von Nutzungsvarianten. Eine solche Offenheit bezieht die Möglichkeit des Besitzwechsels grundsätzlich mit ein. Die Einbeziehung immobilienwirtschaftlicher Expertise in das Forschungsteam ergab sich daher von selbst.

1. Der unentdeckte Mehrwert von Sakralgebäuden

Die zunächst ungewöhnlich erscheinende Kombination von Außen- und Binnenperspektiven hat aber noch einen anderen Grund. Die von der Forschungsgruppe zu beobachtenden und zu analysierenden Prozesse sind oft durch Konflikte gekennzeichnet, die mitunter zu Grabenkämpfen innerhalb der Gremien und Arbeitsgruppen führen. So blickt mancher *Kirchenvorstand* vorrangig profitorientiert auf den Immobilienbestand und möchte sich von den unrentablen Kirchenimmobilien trennen, um mit dem Erlös Rücklagen zu bilden. Die Trennung von Teilen des Immobilienbestands ist sicher in Hinblick auf die zu erwartenden Einbrüche der Kirchensteuereinnahmen und die von vielen Diözesen und Landeskirchen bereits erfolgten Kürzungen der Zuschüsse sinnvoll und letztlich unvermeidbar. Die Rentabilität der

[1] Vgl. Gerhards, Albert, Einführung, in: Gerhards, Albert (Hg.), Kirche im Wandel. Erfahrungen und Perspektiven (Sakralraumtransformationen 1), Münster 2022, 11 f.

Kirchengebäude wird neben den Unterhaltskosten v. a. aufgrund der Besuchsstatistik der Gottesdienste berechnet. Andere Faktoren immaterieller Art finden oft aber keine Berücksichtigung, da sie nicht in den Zuständigkeitsbereich des Kirchenvorstands gehören. Dabei geht es um die Zukunftsentwicklung des Seelsorgeraums, um die Neuorientierung der Gemeinden im Quartier, um die symbolische Präsenz des Religiösen im urbanen Umfeld usw. Solche Fragen werden im *Pfarrgemeinderat* oder in Projektgruppen behandelt, die im Unterschied zum Kirchenvorstand aber keine Entscheidungskompetenz haben. Die Prozesse laufen oft unabhängig voneinander, sodass im Endeffekt kein tragfähiges Raumkonzept zustande kommt. Dies kann nur gelingen, wenn die unterschiedlichen, oft konträren Perspektiven von Anfang an aufeinander bezogen werden.

Die Zielperspektive von TRANSARA geht aber noch darüber hinaus. In der Regel verbleiben alle Beteiligten bei der Bewertung ihrer Kirchengebäude auf der Ebene der Eigennutzung. Damit wird der Überschuss, den viele Kirchengebäude aufgrund ihrer Position im Stadtraum, ihrer architektonischen und künstlerischen Qualität und ganz allgemein als öffentlicher Raum mit ihrer Besonderheit als atmosphärische Räume der Stille darstellen, nicht in Betracht gezogen. Auch werden die aufgrund der geringen Ausnutzung entstehenden Überkapazitäten nicht als Chance, sondern nur als Last wahrgenommen. Dies resultiert nicht zuletzt aus den Vorgaben katholischer Diözesen, deren Prozesse der Neuordnung die Kirchengebäude allenfalls am Rand berücksichtigen und wenn, dann nur in funktionaler Hinsicht. In diesem Beitrag geht es um einen Perspektivwechsel: Kann man ausgehend von Sakralgebäuden Impulse für eine Quartiersentwicklung setzen, von denen möglicherweise auch die christlichen Gemeinden profitieren – nun aber nicht mehr unbedingt als Besitzende, sondern als Teilhabende? Dies setzt freilich die Abkehr vom binären Denken und die *Bereitschaft zu Kompromissen* voraus.

2. Der Probelauf: Immobilienmanagement und Pfarreientwicklungsprozess im Bistum Essen

In seiner Studie „Die Zukunft der Sakralbauten im Rheinland" von 2015 hebt Martin Bredenbeck in Bezug auf Essen die bemerkenswerte Konsequenz hervor, „die das Bistum bei der Umstrukturierung zeigte und die ohne Vorbild ist, durchaus aber vorbildhafte Wirkung haben dürfte."[2] Im Jahr 2006 kam das Bistum in die Schlagzeilen, weil es bekannt gegeben hatte, 96 Kirchengebäude außer Dienst stellen zu

[2] Bredenbeck, Martin, Die Zukunft von Sakralbauten im Rheinland. Bild-Raum-Feier. Studien zu Kirche und Kunst, Bd. 10, Regensburg 2015, 51.

wollen, nach der Berechnung von Bredenbeck ein Viertel des Gesamtbestands.[3] Inzwischen ist die Entwicklung weiter fortgeschritten. Das Bistum hat ein elaboriertes Immobilienmanagement mit derzeit sieben Referentinnen und Referenten.[4] Dabei geht es selbstverständlich nicht nur um die Sakralbauten. Die Immobilien-Strategie ist Teil einer grundsätzlichen Neuordnung der Bistümer, bei der die alte Pfarreistruktur weitgehend aufgelöst und in neue größere Strukturen („pastorale Räume") überführt wird.

Im Zuge des *Pfarreienentwicklungsprozesses* des Bistums Essen wurde von 2015 bis 2017 in den Pfarreien ein Konzept für die für künftige pastorale wie wirtschaftliche Ausrichtung und Schwerpunktsetzung ihrer Pfarreientwicklung in Form eines Votums mit dem Zieljahr 2030 entworfen. Darin sind vorgeschlagene Spezialisierungen von Kirchengebäuden aufgelistet. Dabei ging es auch um den Erhalt von bereits freigestellten Gebäuden. In der wissenschaftlichen Auswertung des Prozesses unterscheidet Björn Szymanowski 17 Kategorien, die er unter die Oberkategorien spirituell, pastoral, liturgisch, intraorganisational und interorganisational subsumiert.[5] Die Suche nach „Erlebnis auch des Glaubens" führt dabei mitunter aus dem Kirchenraum hinaus zu anderen Orten. Für den Kirchenraum relevante Aussagen werden da getroffen, wo es um die Bildung pastoraler Schwerpunkte geht. Hier gibt es zwei unterschiedliche Ansätze: die *Standortkonzentration* unter Aufgabe der anderen Standorte oder die Beibehaltung der *räumlichen Präsenz* vor Ort. Auch im zweiten Fall gibt es Spezialisierungen an unterschiedlichen Orten, da man nicht mehr überall alles anbieten kann. In jedem Fall hat die Neuordnung Auswirkungen auf den Immobilienbestand. Wie sich die Zielgruppenorientierung im Kirchengebäude konkret auswirkt, wird aber kaum erwähnt. Ein großes Bedürfnis besteht für kinder- und jugendpastorale Standorte. Allerdings wurde die ausschließlich als Jugendkirche „TABGHA" fungierende Kirche in Oberhausen geschlossen und mit der Pfarrkirche Hl. Geist in Mühlheim fusioniert.[6] Ebenfalls gibt es eine Schwerpunktsetzung im sozial-pastoralen Bereich. Dies gilt etwa für Duisburg, wo man einen zentralen Ort für die Trauer- und Sozialpastoral vorsieht. Die Stadtteilkirche St. Peter soll als sozialpastorales Zentrum der Pfarrei St. Johann erhalten bleiben.[7]

Im Bereich der Citypastoral begegnet einem aufgrund der städtischen Struktur des Bistums oft das Konzept der „offenen Kirche". Die Konzepte werden unterschied-

3 Vgl. ebd., 58.

4 Vgl. Bistum Essen, Immobilienangebote im Bistum Essen, https://www.bistum-essen.de/info/pfarreien-gemeinden/immobilienangebote, (letzter Zugriff: 01.09.2023).

5 Vgl. Szymanowski, Björn, Zukunftsgestalten der Pfarreien im Bistum Essen. Eine wissenschaftliche Evaluation der PEP-Voten, in: Etscheid-Stams, Markus/u. a. (Hg.), Gesucht: die Pfarrei der Zukunft. Der kreative Prozess im Bistum Essen, Freiburg 2020, 35–229, 44 f.

6 Vgl. ebd., 73.

7 Vgl. ebd., 87.

lich beschrieben, etwa mit kulturellen, ökumenischen oder sozial-caritativen Angeboten. Auffallend sei jedoch, dass die Maßnahmen nie in ein großes *citypastorales Gesamtkonzept* eingebettet werden. „Die Bedeutung der Präsenz der Kirche in den Innenstädten wird zwar mehrheitlich benannt, ausdifferenzierte Vorstellungen, die auch mit strukturellen, wie personellen Überlegungen flankiert werden, findet man allerdings in keinem Votum."[8]

Im Bereich Kultur wird fast ausschließlich die Kirchenmusik erwähnt. Jedoch planen zwei Pfarreien den Ausbau eines Kirchenstandorts zu einer *Eventkirche* (St. Peter und Paul, Witten) bzw. zu einer *Konzert- und Kulturkirche* für kulturelle Veranstaltungen verschiedener Art (St. Clemens, Oberhausen). Im bereits existierenden *Pastoralen Trauerzentrum* der Pfarrei St. Barbara in Mühlheim an der Ruhr sollen vermehrt Führungen, Konzerte und kulturelle Aktivitäten angeboten werden. Nur im Votum der Pfarrei St. Peter und Paul in Bochum wird die Zusammenarbeit mit kulturellen Einrichtungen wie Schauspielhaus, Planetarium und Bergbaumuseum erwähnt, da man die *Präsenz in der Öffentlichkeit* als wichtig erachte und Kooperation zu gegenseitiger Bereicherung führe.[9]

Interessant ist das breite Spektrum der Voten in Bezug auf den sonntäglichen Gottesdienst. Was die Orte anbetrifft, reicht es von Zentralisierung bis Dezentralisierung. Infolge des *Priestermangels* und der damit verbundenen sinkenden Frequenz von Messfeiern sind die Lösungswege unterschiedlich: Die einen kompensieren durch die von Laien oder Diakonen geleiteten Wort-Gottes-Feiern, die anderen konzentrieren auf wenige Gottesdienststellen. Letzteres hat Konsequenzen für den Bestand an Kirchengebäuden. Zudem wird auch die Möglichkeit von Gottesdienstorten außerhalb der Kirchen in Betracht gezogen, so ist etwa von Hauskirchen die Rede. Die Tendenz einer zentraleren Verortung der Gottesdienste lässt sich aber für alle Pfarreien feststellen.

Damit trägt man der bereits vorgenommenen Reduktion von Kirchenimmobilien Rechnung und scheint darüber hinaus auf den zu erwartenden Einbruch der Kirchensteuereinnahmen bis zum Jahr 2030 und auf die ebenfalls voraussehbaren geringeren personellen Ressourcen zu reagieren. Eine Möglichkeit der Bündelung personeller und finanzieller Ressourcen ist die *ökumenische Nutzung* von Kirchengebäuden. Allerdings gibt es bisher im Bistum Essen lediglich drei Simultaneen.[10] Der über den ökonomischen Nutzen hinausgehende Mehrwert einer ökumenischen Simultannutzung, das Zeichen christlicher Gemeinsamkeit nach außen hin, spielt bei den Überlegungen offenbar keine Rolle.

8 Ebd., 92.
9 Ebd., 96.
10 St. Gertrud von Brabant (Bochum), St. Josef (Essen) und St. Lamberti (Gladbeck), vgl. ebd., 162.

Das Verhältnis zur Zivilgesellschaft bleibt in den meisten Voten diffus. Nur in wenigen Fällen sind Kooperationen mit anderen Akteurinnen und Akteuren im Stadtteil dokumentiert. Wohl unter Bezug auf die Pastoralkonstitution des Zweiten Vatikanischen Konzils über die Kirche in der Welt von heute „Gaudium et spes" wird die Präsenz in der Öffentlichkeit zum ekklesiologischen Grunddatum erklärt. „Im Gesamt ist die Zahl derjenigen Pfarreien, die das Verhältnis zur Welt theologisch reflektieren, allerdings eher gering: Nur in rund zehn Voten finden sich diesbezüglich Anhaltspunkte."[11] In einigen Pfarreien wie zum Beispiel St. Dionysius, St. Lambertus oder St. Johann Baptist in Essen gehört die Vernetzung mit dem Stadtteil und die konkrete Kooperation mit lokalen zivilgesellschaftlichen Akteurinnen und Akteuren offensichtlich zum Kerngeschäft.[12] Insgesamt aber bleibt es, wie Björn Szymanowski resümiert, hinsichtlich der Zusammenarbeit wenig konkret. Beabsichtigte oder schon praktizierte Kooperationen werden nur selten genauer beschrieben.

Im *Relevanzranking* unterscheidet der Autor zwischen geringer, mittlerer und hoher Relevanz. Citypastoral, kulturelles Engagement und Verhältnis zur Gesellschaft stehen dabei auf der untersten Stufe.[13] Unbeachtet der schon in dieser Phase hohen Austrittszahlen ist der Blick v. a. nach innen gerichtet. Hier haben Kinder- und Jugendpastoral sowie Sozialpastoral allerdings höchste Priorität. Trotz der unterschiedlichen Konzepte künftiger Pastoral geht für alle Pfarreien die Tendenz dahin, dass die *pastoralen Räume immer größer* werden. Der Theologe Hans-Joachim Sander macht hier auf ein Problem aufmerksam: „Ein veränderter pastoraler Raum, wie das bei diesen Pfarreien der Fall ist, ist anders als vorherige pastorale Räume zusammengefügt […] Der geänderte Raum ist in seinen inneren wie äußeren Bezügen anders konstituiert, weshalb auch die Vorstellung nicht ausreicht, die Verbindung von früheren pastoralen Räumen sei mehr als die Summe ihrer Teile."[14] Sander bezieht sich auf die Dimensionen der sozialen Produktion des Raumes nach Henri Lefebvre.[15] Hier ist zu fragen: Wie wird der andere, der „gelebte Raum" eröffnet, d. h., wer sind die Wahrnehmenden, die sich dem vorhandenen Raum zuordnen? Das Problem der vorliegenden Evaluation sieht er darin, dass die Pfarreientwicklung aus dem Resultat

11 Ebd., 163.

12 Vgl. ebd., 164 f.

13 Vgl. ebd., 220.

14 Sander, Hans-Joachim, Keine Angst vor dem Unmöglichen. Wie Glauben in einer Pfarreientwicklung über die Grenzen seiner Möglichkeiten hinauswächst, in: Etscheid-Stams, Markus/u. a. (Hg.), Gesucht: Die Pfarrei der Zukunft. Der kreative Prozess im Bistum Essen, Freiburg 2020, 233–245, 238 f.

15 „Der geänderte „espace perçu" (die schiere Vorhandenheit des Raumes) erzwingt einen anderen „espace conçu" (die Zuordnung der Wahrnehmenden zum Raum) und eröffnet damit einen anderen „espace vécu" (der gelebte Raum), um die klassischen drei Dimensionen bei der sozialen Produktion des Raumes nach Henri Lefebvre zu bemühen", ebd., 239, unter Bezug auf Lefebvre, Henri, Die Produktion des Raums. The Production of Space. Übers. v. A. Busch, Leipzig 2018.

einer sozial empirischen Reduktion abgeleitet und dies bereits für die Erschließung des kirchenentwicklerischen Potenzials gehalten wird. Dies sei unterkomplex. „Das Potential wird dadurch auf eine Weise verkürzt, die die Grammatik der Praktiken antastet, die die Evaluation ja mit vorbereiten soll."[16]

Als Beispiel nennt er die missionarische Dimension, die laut Evaluation zum Wesen der Kirche gehöre. Die Pfarrei St. Laurentius in Essen hatte sich für die Erstellung ihres Votums die professionelle Hilfe einer Kommunikationsagentur geholt. Dies führte zu einem Perspektivenwechsel, der sich in Bezug auf die missionarische Dimension folgendermaßen auswirkte: „Die große Herausforderung in der Zukunft besteht darin, sich gezielt Menschen zuzuwenden, die keine Erfahrungen (mehr) mit dem Dienst der Kirche machen: wie begegnen wir Menschen, für die Kirche und ihre Botschaft nicht (mehr) plausibel bzw. relevant sind? Wie sprechen wir sie an? Was ist unsere Motivation und unser Ziel dabei? Diese Fragen lassen sich nur beantworten, wenn wir versuchen, Kirche mit den Augen der verschiedenen Adressatinnen und Adressaten zu sehen, und unser Handeln aus dieser Perspektive heraus zu gestalten."[17]

Wie Sander bemerkt, sei das theologische Selbstverständnis dieser Pfarrei nicht im Kern missionarisch, sondern zu diesem Selbstverständnis gehöre es, missionarisch zu werden, d. h. von den anderen her missionarisch zu sein. Diese Differenz im pastoralen Dispositiv von Mission sei ekklesiogenetisch, weil sie die Pfarrei auf die Spannung zwischen ihrem Ist-Zustand und ihrem Wohin öffne.

3. Plädoyer für einen Perspektivwechsel

Nach diesem ausführlichen Blick auf die Evaluation der Voten der Essener Pfarreien und ihre Kritik ist auf die konkreten Kirchengebäude zurückzukommen. Diese spielen, wie der Durchgang durch die Voten zeigte, eine eher marginale Rolle. Natürlich werden sie für die liturgischen Vollzüge weiterhin benötigt, sofern diese sich nicht andernorts verlagern, aber sie sind kaum einmal Gegenstand der *Reflexion als Orte kirchlichen und gesellschaftlichen Handelns*. Folglich werden Kirchengebäude im Zuge der Neuordnung der pastoralen Räume leicht zur beliebigen Verfügungsmasse. Im Grunde bleibt es bei der Binnenperspektive, die fast ausschließlich von den eigenen Bedürfnissen ausgeht, deren Befriedigung sich aufgrund der schwindenden Mitgliedszahlen auf immer weniger Standorte konzentrieren lässt. Wenn man es bei diesem Schrumpfprozess nicht bewenden lassen will, müsste man sich der Heraus-

16 Ebd. 241.

17 Pfarrei Sankt Laurentius, „Die Liebe Gottes erfahrbar werden lassen". Pastorales und wirtschaftliches Konzept zur Pfarreientwicklung der katholischen Kirchengemeinde Sankt Laurentius, Essen, März 2018, 17, zitiert nach Sander, Hans-Joachim, 242.

forderung stellen, die die Pfarrei Sankt Laurentius in Essen anscheinend eingegangen ist: Kirche mit den Augen der verschiedenen Adressatinnen und Adressaten zu sehen, und das Handeln aus dieser Perspektive heraus zu gestalten.

Dies ist anderswo schon praktiziert worden. Die Kirche St. Helena in der Bonner Nordstadt, ein Bau aus den frühen sechziger Jahren, dient seit rund zwanzig Jahren als „Ein Dialograum für christlichen Kult und zeitgenössische Kultur" und wird unterschiedlichsten Initiativen unentgeltlich zur Verfügung gestellt.[18] Der Transformationsprozess der Kirche „Sankt Maria als …" in Stuttgart begann mit einer kommunikativen Aktion: „Wir haben eine Kirche. Habt ihr eine Idee?" Die Gemeinde teilt sich den für sie längst zu groß gewordenen Kirchenraum mit anderen Akteurinnen und Akteuren aus dem Quartier, wodurch das Gebäude zum Kristallisationspunkt zahlreicher sozialer und kultureller Aktivitäten geworden ist.[19] Die Gemeinde hat erkannt, dass sie nicht exklusive Eignerin, sondern *Verwalterin des Kirchengebäudes ist, das letztlich allen im Quartier gehört*. Wenn man andere einlässt, sie mitreden und mitentscheiden lässt, können neue Raumpotenziale entdeckt werden, die letztlich allen zugutekommen. Umgekehrt werden *Kirchengebäude, die die Kirche aus der Hand gegeben hat, immer noch mit Kirche identifiziert*. Dies betrifft zum Beispiel die Digital Church in Aachen (A. d. Hg. vgl. Hermanns zur Digital Church in diesem Band) ehemals Pfarrkirche St. Elisabeth, die als denkmalgeschützter Raum mit vielen sakralen Ausstattungsstücken weiterhin Gedächtniskultur repräsentiert, von der Kirche aber nicht mehr spirituell betreut wird, obwohl das Bistum im digitalHUB e. V. institutionell vertreten ist. Die Kletterkirche Sankt Peter in Mönchengladbach gehört zwar noch der Pfarrei, taucht aber auf deren Homepage nicht mehr auf. Können sich Gemeinden bzw. kann sich die Institution Kirche ganz von der Verantwortung für Sakralgebäude dispensieren, auch wenn diese sich nicht mehr in deren Eigentum oder Betrieb befinden? Die Frage stellt sich auch im rheinischen Braunkohlegebiet, wo aufgrund des Beschlusses der vorzeitigen Beendigung des Abbaus einige Kirchengebäude erhalten bleiben. Auch wenn sie nicht mehr als sakrale Räume im eigentlichen Sinne gebraucht werden, so behalten sie doch ihre Zeichenfunktion und ihren *Gedächtnischarakter*. Mitunter gehen Pfarreien auf Kooperationsangebote seitens der Zivilgemeinde und lokaler Akteurinnen und Akteure nicht ein, was schwer verständlich ist. Gedächtniskultur gehört zum Kerngeschäft christlicher Gemeinden. Kulturelles Gedächtnis macht sich in Europa wesentlich an

[18] Vgl. Severin, Burkart, Kreuzung an St. Helena, in: Gerhards, Albert (Hg.), Kirche im Wandel. Erfahrungen und Perspektiven (Sakralraumtransformationen 1), Münster 2022, 347–355; Gerhards, Albert, St. Helena, Bonn. Ein transformierender Kirchenraum, in: ebd., 341–345.

[19] Vgl. Bauer, Christian, Gott anderswo? Zur theologischen Architektur des Wandels, in: Gerhards, Albert (Hg.) Kirche im Wandel. Erfahrungen und Perspektiven (Sakralraumtransformationen 1), Münster 2022, 19–32.

Kirchorten fest. Erwiesenermaßen besteht gerade auch bei kirchenfernen Menschen ein Interesse für solche Orte, sodass sie zum Kristallisationspunkt neuer Interaktion werden können. Dazu braucht es freilich Impulse von außen sowie professionelle Beratung und Steuerung. Das Ergebnis eines solchen Prozesses ist durchaus offen. Es liegt innerhalb eines *breiten Spektrums*,

- angefangen von einer hybriden Weiternutzung als liturgischer Raum (z. B. St. Marien, Düren, Ort kultureller Veranstaltungen mit kommunalen Kooperationen),
- über eine Teilumnutzung durch Separierung (z. B. Depot für Ausstattungsstücke aufgelassener Kirchen in St. Bernhard, Köln-Longerich),
- eine Umnutzung bei gelegentlicher Mitnutzung durch die Gemeinde (z. B. Kita San Pedro in St. Bonifatius Düren),
- einer vollständigen Umnutzung des Hauptraums unter Weiternutzung einer Nebenkapelle durch die Gemeinde (z. B. St. Rochus, Jülich, jetzt Fahrradladen),
- bis hin zu einer völligen Abgabe des Gebäudes für eine angemessene neue Nutzung (bevorzugt spirituell, kulturell, sozial, dann erst kommerziell, privat).

Voraussetzungen für eine solche Transformation sind eine *Sozialanalyse* des gesamten Stadt- bzw. Landraums und ein *partizipatives Procedere*, das Kooperationsmöglichkeiten von vorneherein miteinbezieht. Ein solcher Prozess muss professionell gesteuert sein. Das kann durchaus von unterschiedlicher Kompetenz aus geschehen, wenn das Zusammenspiel etwa der denkmalpflegerischen, architektonischen, soziologischen, ökonomischen oder praktisch-theologischen Perspektiven richtig aufeinander abgestimmt ist.

Der Architekt Thomas Tebruck, früher Abteilungsleiter im Bistum Essen und zuständig für Bauangelegenheiten, Liegenschaften und Immobilienberatung der Kirchengemeinden, reflektiert seine Erfahrungen mit dem Pfarreientwicklungsprozess und dessen Auswirkungen vier Jahre nach dessen Abschluss. In einem Vortrag anlässlich der Jahrestagung der Landesdenkmalpflege vom Mai 2022 in Münster zeigte er die zahlreichen Konfliktlinien auf, die im Zusammenhang mit den Kirchenschließungen entstehen.[20] Diese ziehen sich quer durch die Kirchengemeinden, aber auch zwischen Kirchen- und Zivilgemeinde sowie diversen Interessengruppen. Spannungen entstehen auch aus Konstellationen, die letztlich von Menschen gemacht sind. Als einen beherrschenden Faktor nennt er Wirtschaftlichkeit und Zeitplan, denen so viel Bedeutung zukomme, dass alle anderen Aspekte faktisch ausgeblendet wer-

[20] Vgl. Tebruck, Thomas, Die Situation im Bistum Essen. Ein Arbeitsbericht, in: Bock, Florian/Böntert, Stefan (Hg.), Was Steine erzählen. Diskurse und Debatten um Profanierung und Umnutzung von Kirchen. Kirche in Zeiten der Veränderung, Bd. 15, Freiburg-Basel-Wien 2023, 119–134.

den. „Die Kirchengemeinden folgen dem wirtschaftlichen Denken, indem sie den bedingungslosen Verkauf von Kirchengebäuden praktizieren, d. h. Kirchengebäude notfalls ohne Bindung an ein profiliertes Nutzungskonzept an den Höchstbietenden verkaufen. In einem solchen Fall besteht das Risiko, dass sowohl die Verwaltung des Bistums als auch die Pfarreien unter großem Druck die Abwicklung von Kirchen mit ihren Grundstücken so betreiben, als seien diese Immobilien wie andere auch."[21] Die negativen Folgen betreffen die Öffentlichkeit insgesamt, sowohl in stadtplanerischer als auch in sozialer Hinsicht, auch unter dem Aspekt des Verlustes von architektonischen und denkmalpflegerischen Qualitäten. „Gelegentlich wird auch die irrige Meinung vertreten, dass der Umgang mit aufgegebenen Kirchengebäuden allein Sache der kirchlichen Verwaltung und der Kirchengemeinden ist – ein gravierendes Missverständnis, das den Dialog mit außerkirchlichen Gesprächspartnern erschwert."[22]

Als Anregung gibt der Autor Folgendes mit auf den Weg: Bei den schwierigen Prozessen einer Kirchenschließung empfiehlt er die *Hinzuziehung des kommunalen Denkmalrats*, der aus Mitgliedern unterschiedlicher Kompetenz besteht und interessante Gesichtspunkte einbringen kann. Zudem kann die Gründung von Stiftungen, Vereinen oder Genossenschaften neue Spielräume eröffnen. Dies könnte im Rahmen von quartiersbezogenen Initiativen geschehen, die Kirchengebäude eventuell auch unter weiterer Beteiligung der Kirchengemeinden profan zu nutzen. Hier allerdings wären private und öffentliche Finanzmittel zu generieren. Schließlich empfiehlt der Autor die *Wegnahme des Zeitdrucks* von wertvollen, aber ungenutzten Kirchen. Dieser Schritt könnte vor voreiligen Entscheidungen bewahren, die spätere Generationen möglicherweise bereuen werden.[23]

Literatur

Bauer, Christian, Gott anderswo? Zur theologischen Architektur des Wandels, in: Gerhards, Albert (Hg.), Kirche im Wandel. Erfahrungen und Perspektiven (Sakralraumtransformationen 1), Münster 2022, 19–32.

Bistum Essen, Immobilienangebote im Bistum Essen, https://www.bistum-essen.de/info/pfarreien-gemeinden/immobilienangebote, (letzter Zugriff: 01.09.2023).

Bredenbeck, Martin, Die Zukunft von Sakralbauten im Rheinland. Bild-Raum-Feier. Studien zu Kirche und Kunst, Bd. 10, Regensburg 2015, 51.

21 Ebd., 130.
22 Ebd., 131.
23 Vgl. ebd., 134.

Gerhards, Albert, Einführung, in: Gerhards, Albert (Hg.), Kirche im Wandel. Erfahrungen und Perspektiven (Sakralraumtransformationen 1), Münster 2022, 9–17.

Gerhards, Albert, St. Helena, Bonn. ein transformierender Kirchenraum, in: Gerhards, Albert (Hg.), Kirche im Wandel. Erfahrungen und Perspektiven (Sakralraumtransformationen 1), Münster 2022, 341–345.

Lefebvre, Henri, Die Produktion des Raums. The Production of Space. Übers. v. A. Busch, Leipzig 2018.

Pfarrei Sankt Laurentius, „Die Liebe Gottes erfahrbar werden lassen". Pastorales und wirtschaftliches Konzept zur Pfarreientwicklung der katholischen Kirchengemeinde Sankt Laurentius, Essen, März 2018, 17.

Sander, Hans-Joachim, Keine Angst vor dem Unmöglichen. Wie Glauben in einer Pfarreientwicklung über die Grenzen seiner Möglichkeiten hinauswächst, in: Etscheid-Stams, Markus/Szymanowski, Björn/Qualbrink, Andrea/Jürgens, Benedikt (Hg.), Gesucht: Die Pfarrei der Zukunft. Der kreative Prozess im Bistum Essen, Freiburg 2020, 233–245, 238 f.

Severin, Burkart, Kreuzung an St. Helena, in: Gerhards, Albert (Hg.), Kirche im Wandel. Erfahrungen und Perspektiven (Sakralraumtransformationen 1), Münster 2022, 347–355.

Szymanowski, Björn, Zukunftsgestalten der Pfarreien im Bistum Essen. Eine wissenschaftliche Evaluation der PEP-Voten, in: Etscheid-Stams, Markus/Szymanowski, Björn/Qualbrink, Andrea/Jürgens, Benedikt (Hg.) Gesucht: die Pfarrei der Zukunft. Der kreative Prozess im Bistum Essen, Freiburg 2020, 35–229.

Tebruck, Thomas, Die Situation im Bistum Essen. Ein Arbeitsbericht, in: Bock, Florian/Böntert, Stefan (Hg.), Was Steine erzählen. Diskurse und Debatten um Profanierung und Umnutzung von Kirchen. Kirche in Zeiten der Veränderung, Bd. 15, Freiburg-Basel-Wien 2023, 119–134.

Immobilie Kirche
DOI 10.17438/978-3-402-21283-7

Olivier Kruschinski, Bodo Menze und Karl-Werner Schulte

Best-Practice-Prozess: Schalke-Kirche St. Joseph

Die Verfasser danken Markus Lauter von der gleichnamigen Kommunikationsagentur in Bottrop für die technische Unterstützung bei der Anfertigung des Manuskripts. Der Beitrag nimmt u. a. Bezug auf den Vortrag von Martina Fecke „Die Schalker Kirche St. Joseph – Umnutzungskonzepte, die USP versprechen" auf der TRANSARA Jahrestagung in Regensburg.

1. Einleitung

Die Institution Kirche mit ihren Bistümern und Pfarreien ist aus bekannten Gründen (A. d. Hg. vgl. Zahner zur Zukunft der Kirchengebäude in diesem Band) dazu gezwungen, sich von Teilen ihres Gebäudebestandes zu trennen, um Ausgaben einzusparen und zusätzlich Einnahmen zu generieren. Zugleich ist es im gesellschaftlichen Interesse, Kirchengebäude zu erhalten und den Abriss zu vermeiden. Damit ist die Umnutzung von Kirchen (auch „Sakralraumtransformation" genannt) die einzige Option, die grundsätzlich beiden Zielen gerecht werden kann.

Aus immobilienökonomischer Sicht stellt ein Kirchengebäude eine Spezial- oder *Sonderimmobilie* dar, die sich grundlegend von anderen Immobilienarten wie Gewerbeimmobilien (Bürogebäude, Shopping-Center u. ä.) und Wohnimmobilien unterscheidet. Typische Implikationen ergeben sich z. B. bei der Immobilienbewertung aufgrund des fehlenden Transaktionsmarktes. Bei der Transformation von Sakralraum handelt es sich um eine Immobilien-Projektentwicklung,[1] für die Wissenschaft und Praxis einschlägige Methoden entwickelt haben. Ihre Anwendung auf Kirchengebäude erweist sich jedoch als schwierig, weil es nur eine vergleichsweise geringe Anzahl an Publikationen und Praxisfällen gibt.

Die besondere Herausforderung bei Sakralbauten ist die Positionierung der Immobilie für eine erfolgreiche Transformation. Hier geht es darum, eine neue Nutzung

[1] Vgl. Schulte, Karl-Werner/Bone-Winkel, Stephan, Handbuch Immobilien-Projektentwicklung, 3. Aufl. Köln 2008.

zu finden, die Nutzen stiftet, für die ein Marktpotential vorhanden ist, die sich vom Wettbewerb abgrenzt (womöglich einzigartig ist) und nachhaltig Bestand hat (oder anpassungsfähig ist).[2]

Welche Vorgehensweise im Umnutzungsprozess gewählt wurde und zu welchem vorläufigen Ergebnis die Positionierung geführt hat, wird in diesem Beitrag für die Kirche St. Joseph in Gelsenkirchen beschrieben, ein als Schalke-Kirche bekanntes Gotteshaus mit enger Verbindung zum Fußballverein FC Schalke 04, großer Bedeutung für den gleichnamigen Ortsteil und hoher Symbolkraft.

2. Charakteristika der Kirche St. Joseph

2.1 Historie

An einer der meistbefahrenen Kreuzungen Gelsenkirchens befindet sich die Kirche St. Joseph. Direkt daneben erinnert die alte mächtige Backsteinmauer, als stummer Zeitzeuge, an den Standort der alten Gärtnerei der Zeche Consolidation an der einst fast schon majestätischen Kaiserstraße, die heute Kurt-Schumacher-Straße heißt.

Die Idee einer katholischen Pfarrgemeinde Schalke wurde Weihnachten 1871 geboren. Bereits 1872 hatten die katholisch Gläubigen, ohne jegliche (bischöfliche) Erlaubnis, mit dem Bau einer sog. Notkirche – immerhin schon ein Ziegelbau – auf einem Consol-Grundstück begonnen; die Eröffnung fand am 26. Januar 1874 statt.

Das Bauland zur Errichtung der Kirche St. Joseph an der ehemaligen Kreuzung der Prachtstraße und der Grillostraße stellte dann schließlich Friedrich Grillo, der Begründer der Schalker Industrie, zur Verfügung, darüber hinaus auch noch 60.000 Mark sowie Baumaterialien. Zudem engagierte er den Architekten Peter Zindel. Grillo selbst war bekennender Protestant, aber er war als Unternehmer an hochmotivierten, zufriedenen und friedlichen Mitarbeitenden interessiert.

Am 26. Mai 1886 wurde feierlich der Grundstein zum Bau des Zindel'schen Gotteshauses gelegt und nur knapp zwei Jahre später fand am 19. März 1888 die Einweihung mit einem ersten Gottesdienst statt. St. Joseph ist eine neuromanische dreischiffige Backstein-Basilika mit zwei Türmen im Westen und einer Rundapsis im Osten.

Im Zweiten Weltkrieg brannten die Türme des Domes bei den schlimmen Bombenangriffen am 6. November 1944 aus; auch der Kirchenraum wurde schwer beschädigt.

[2] Vgl. Greinsberger, Andreas, Positionierung als Erfolgsfaktor bei Sakralraumtransformationen. Eine Untersuchung am Beispiel der St. Joseph Kirche in Gelsenkirchen, Masterarbeit zur Erlangung des Master of Science an der Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Universität Regensburg, IRE|BS Institut für Immobilienwirtschaft, Abgabetermin 01.11.2021, 29–32.

Der Wiederaufbau unter der Leitung des Architekten Konrad Quacken begann am 19. März 1951 und endete am 2. August 1953, wobei das ursprüngliche Querhaus nicht wieder errichtet wurde und die sehr hohen Turmhelme durch flachere ersetzt wurden (vgl. Abbildung 1). Seit 1958 gehört die Pfarrei St. Joseph zum Ruhrbistum Essen.



Abbildung 1:Turmfront der Kirche St. Joseph (Quelle: Creosoph)

In den folgenden Jahrzehnten erfuhr die Kirche verschiedene Umgestaltungen. Die um 1960 entstandenen Buntglasfenster stammen größtenteils von Walter Klocke. Im Jahre 1970 wurde die heutige Breil-Orgel eingebaut und 1985 erhielt die Kirche bei einer umfassenden Innenrenovierung das jetzige Aussehen (vgl. Abbildung 2).[3]

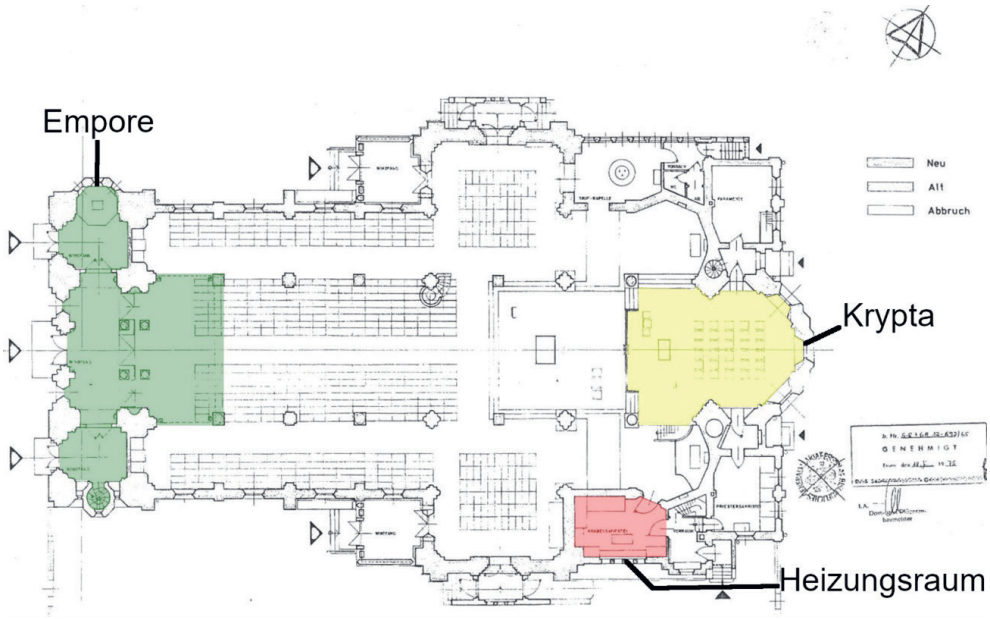


Abbildung 2: Grundriss der Kirche St. Joseph (Quelle: Greinsberger)

„Diese Kirche ist gottlob nicht nur irgendein Gebäude" – diesen Satz sprach Pfarrer Ingo Mattauch in einer festlichen Messe am Silvesterabend 2019 zum Ende des Regelbetriebs der Kirche.[4] Seitdem fanden nur noch besondere Gottesdienste statt, u. a. zur Einschulung oder zur Saisoneröffnung des FC Schalke 04. Nun wird das Kirchengebäude primär vom Team „Offene Kirche Schalke" und für kulturelle Zwecke genutzt, z. B. „Kunst inne Kirche" und „Walnuss und Gewebe". Im Jahr 2030 wird die Kirche voraussichtlich geschlossen. Wenn das Kirchengebäude erhalten werden soll, muss bis dahin ein Umnutzungskonzept vorliegen. Dafür ist planungsrechtlich von Bedeutung, dass für das Grundstück kein Bebauungsplan vorliegt und auch kein Denkmalschutz besteht, was bauliche Veränderungen erleichtert.

[3] Vgl. Greinsberger, Andreas, Positionierung als Erfolgsfaktor bei Sakralraumtransformationen. Eine Untersuchung am Beispiel der St. Joseph Kirche in Gelsenkirchen, Masterarbeit IRE|BS, 2021, 59.

[4] Bistum Essen, Letzter Gemeindegottesdienst in Gelsenkirchener St.-Joseph-Kirche, https: //www.bistum-essen.de/pressemenue/artikel, (letzter Zugriff: 18.04.2023).

2.2 Kulturhistorische Bedeutung

Als Backstein-Basilika ist die Kirche im Straßenbild des Ortsteils Schalke das auffälligste Gebäude. „Der Innenraum entfaltet mit seinen klassischen Proportionen, dem Stützenwechsel und der einfühlsamen Ausmalung eine starke Wirkung“.[5]

Von besonderer kulturhistorischer Bedeutung sind die Kirchenfenster, von denen drei in besonderer Weise mit der Industrie und mit dem Fußball im Gelsenkirchener Stadtteil Schalke verbunden sind:[6]

Der Kirchenpatron St. Joseph von Nazareth, Schutzpatron der Schalker Pfarrgemeinde (zu seinen Füßen die Kirche) und Patron der Arbeiter und der Weltkirche, ist umgeben von den vier wichtigsten Industriezweigen der Schalker Gemeinde: Glas, Chemie, Bergbau, Eisen/Stahl. Oben wird Christi Geburt und unten ein in Josephs Traum erscheinender Engel gezeigt. Das Kirchenfenster ist von Walter Klocke 1953 aus Antikglas/Blei/Schwarzlot geschaffen (vgl. Abbildung 3).



Abbildung 3: Fenster im Querschiff rechts über dem Seiteneingang zeigt St. Joseph von Nazareth (Quelle: Stiftung Schalker Markt)

5 St. Joseph (Gelsenkirchen-Schalke), https://de.wikipedia.org/wiki/St._Joseph_(Gelsenkirchen-Schalke), (letzter Zugriff: 18.04.2023).

6 Vgl. Forschungsstelle Glasmalerei des 20. Jahrhunderts e. V., Gelsenkirchen-Schalke. Katholische Kirche St. Joseph, https://www.glasmalerei-ev-web.de/pages/b1055/b1055.shtml, (letzter Zugriff: 18.04.2023).

St. Barbara, Patronin der Bergleute und Knappenvereine. Unten werden Bergleute auf dem Weg zur Arbeit, mit dem Fluss Emscher, dem Förderturm der Zeche Consolidation und einem Kelch mit Hostien dargestellt. (Verbundenheit mit der Zeche Consolidation, die den Wiederaufbau der Gemeinde unterstützte.) Das Kirchenfenster ist von Walter Klocke 1959–1960 aus Antikglas/Blei/Schwarzlot geschaffen (vgl. Abbildung 4).

St. Aloysius von Gonzaga, Patron der Jugend, hält ein Schwert als Zeichen für Wahrheit und Tugend. Oben zeigt der Schriftzug „IHS" seine göttliche Verbundenheit, die Fußballschuhe und der blau-weiße Fußball unten sind ein Zeichen der engen Verbundenheit mit der Schalker (Fußball-)Jugend, die Krone fungiert als Zeichen seines Verzichts auf weltliche Macht. Das Kirchenfenster ist von Walter Klocke 1959–1960 aus Antikglas/Blei/Schwarzlot geschaffen (vgl. Abbildung 5).



Abbildung 4: Fenster im Seitenschiff links zeigt St. Barbara (Quelle: Stiftung Schalker Markt)



Abbildung 5: Fenster im Seitenschiff rechts zeigt St. Aloysius (Quelle: Stiftung Schalker Markt)

Das Fenster erinnert an die Deutsche Meisterschaft von FC Schalke 04 im Jahr 1958 und ist somit eine „unmissverständliche Anspielung auf den FC Schalke 04, seiner-

zeit zentraler Identifikationsfaktor des Stadtteils".[7] Ein Kirchenfenster, das einen Heiligen als Fußballer darstellt, ist nach Kenntnis von Olivier Kruschinski „weltweit einzigartig".[8]

2.3 Fußballhistorische Bedeutung

Nicht nur in „Fußball-Büchern", sondern auch in der wissenschaftlichen Literatur wird häufivon einem Mythos gesprochen, der den am 4. Mai 1904 gegründeten Verein umgibt. So schreibt der Geograph Sebastian Kisters mit Blick auf die Anfangsjahre des Vereins: „Es beginnt die Geschichte eines Clubs, wie er in dieser Form in Deutschland einmalig ist … Schalke 04: nicht bloß ein Verein, sondern ein Mythos".[9] Als Erklärung für den *Mythos Schalke* werden drei Bausteine angeführt:

- der „Schalker Kreisel" war eine innovative Spielform, die in den 1920er Jahren von der Mannschaft des FC Schalke 04 um Ernst Kuzorra und seinem Schwager Fritz Szepan entwickelt wurde (ähnlich dem heutigen „Tiki-Taka") und zwischen 1934 und 1942 zu sechs deutschen Meisterschaften führte.[10]
- das Gros der Mitglieder des Vereins wohnte in unmittelbarer Nähe der Glückauf-Kampfbahn und die den Verein mitfinanzierende Zeche war die wichtigste Arbeitgeberin im Stadtteil.[11]
- die schwierigen Bedingungen, mit denen der Verein in der Anfangsphase zu kämpfen hatte und die den Mitgliedern ein hohes Maß an Solidarität abforderte, prägte „dieses Bild vom Verein, der sich von unten nach oben arbeitet".[12]

Obwohl auf räumlicher Ebene durch die Verlagerung des Spielbetriebs in das Parkstadion im Jahre 1973 und danach in die Arena Auf Schalke (jetzt Veltins Arena) im Jahre 2001 die Verbindung zum namensgebenden Stadtteil verloren gegangen ist, ist der Mythos Schalke bis heute positiv konnotiert und trägt, unter anderem

7 St. Joseph (Gelsenkirchen-Schalke), https://de.wikipedia.org/wiki/St._Joseph_(Gelsenkirchen-Schalke), (letzter Zugriff: 18.04.2023).

8 Kruschinski, Olivier, Fußballreiseführer Schalke erleben. Ein königsblauer Streifzug durch Gelsenkirchen, Göttingen 2016, 77.

9 Kisters, Sebastian, Ruhrpott, Ruhrpott! Wie die Europapokaltriumphe von Schalke 04 und Borussia Dortmund Image und Identität des Ruhrgebiets veränderten, Geogr. Inst. der Ruhr-Univ., Materialien zur Raumordnung 56 (2000), 5.

10 Schalker Kreisel, https://de.wikipedia.org/wiki/Schalker_Kreisel, (letzter Zugriff: 18.04.2023).

11 Vgl. Lenhard, Michael, Vereinsfußball und Identifikation in Deutschland. Phänomen zwischen Tradition und Moderne, Schriften zur Sportwissenschaft, Bd. 32, Hamburg 2002, 79.

12 Röwekamp, Georg, Der Mythos lebt. Die Geschichte des FC Schalke 04, 7. Aufl. Göttingen 2008, 37.

- durch die Verwendung in kollektivem Liedgut („Kennst du den Mythos vom Schalker Markt"),
- durch die Bezeichnung des Jugendleistungszentrums als „Knappenschmiede" und
- durch Merchandising als „Kumpel & Malocher Club"
- zur Identitätsprägung auf sozialer Ebene bei.[13]

Auch Olivier Kruschinski hält den Mythos Schalke durch seine *Mythos-Touren* am Leben, bei denen er seit 20 Jahren mit seinen Gästen regelmäßig an Heimspieltagen den alten Ortsteil Schalke begeht – von der Kirche St. Joseph bis zur Glückauf-Kampfbahn. Die Stationen auf dem Spaziergang nennt er „Mythosorte", „Kultstätten" oder „Sehnsuchtsorte".[14]

In seinem „Fußballreiseführer" beschreibt Olivier Kruschinski in 60 Kapiteln zum einen vereinshistorisch bedeutsame Personen, die Geschichte Gelsenkirchens sowie die Industrie- und insbesondere Zechengeschichte, zum anderen Siedlungen, Friedhöfe, Gebäude, Straßen und Plätze in der Stadt. Aus der letztgenannten Gruppe hat Sonja Broy sechs Räume bzw. Orte innerhalb der Stadtteile Schalke und Schalke-Nord herausgefiltert, die sie als fußballhistorisch bedeutsam einstuft.[15] Sie zeichnen sich dadurch aus, dass sie sich unmittelbar mit den drei beschriebenen Bausteinen des Mythos Schalke verknüpfen lassen, eine zumindest teilweise erhaltene Bausubstanz aufweisen, derzeitig kaum oder gar nicht genutzt werden und ein ausbaufähiges Potential aufweisen. Hierbei handelt es sich um:

- die Kirche St. Joseph,
- die Glückauf-Kampfbahn,
- den Schalker Markt,
- die Schalker Meile,
- die Seilerei der ehemaligen Gute-Hoffnungshütte,
- den Schalker Bahnhof.

Für Seelsorgerin Christiane Rother nimmt St. Joseph eine besondere Stellung innerhalb des Ortsteils ein, „da sie die Geschichte von Ruhrgebiet, Stadt und Verein Schalke 04 erzählt".[16]

[13] Vgl. Broy, Sonja, Kennst du den Mythos vom Schalker Markt? Analyse der Entwicklungspotentiale von Gelsenkirchen-Schalke in Bezug auf fußballerisch bedeutsame Orte des FC Gelsenkirchen-Schalke 04 e. V., Masterarbeit zur Erlangung des Master of Arts, Universität Duisburg-Essen September 2018, 79.

[14] Kohle, Kult & Fußball, www.mythos1904.de, (letzter Zugriff: 18.04.2023).

[15] Vgl. Broy, Sonja, Kennst du den Mythos vom Schalker Markt? Analyse der Entwicklungspotentiale von Gelsenkirchen-Schalke in Bezug auf fußballerisch bedeutsame Orte des FC Gelsenkirchen-Schalke 04 e. V., Masterarbeit zur Erlangung des Master of Arts, Universität Duisburg-Essen 2018, 80–83.

[16] Vgl. Greinsberger, Andreas, Positionierung als Erfolgsfaktor bei Sakralraumtransformationen. Eine Untersuchung am Beispiel der St. Joseph Kirche in Gelsenkirchen, Masterarbeit IRE|BS, 2021, 194.

Wie eng die Schalke-Kirche immer noch mit der Geschichte und der Gegenwart des Clubs verbunden ist, zeigt sich v. a. an Heimspieltagen, dank des Teams „Offene Kirche Schalke. Vorm Spiel is inne Kirche".[17] Da wird das Gotteshaus mit Schalke-Fahnen geschmückt, werden die Verkehrspoller zwischen Kurt-Schumacher-Straße und Kirchenvorplatz blau-weiß verziert, wird ein Schalke-Schal mit der Aufschrift „Ein Leben lang!" auf den Altar gelegt und Fußballfans auf dem Weg zum Spiel können hier bei Kaffee und Kuchen verweilen, blau-weiße Kerzen anzünden und an der *Schalke-Mauer* Persönliches anbringen (vgl. Abbildung 6).



Abbildung 6: Kirche St. Joseph an Heimspieltagen des FC Schalke 04 (Quelle: Stiftung Schalker Markt)

Für Olivier Kruschinski ist die Kirche St. Joseph die „atmosphärisch symbolkräftigste" Station auf seinem Spaziergang. „Nirgendwo sonst wird die enge Verbindung von Menschen, Verein, Gemeinde, Hoffnung, Liebe, Glaube, Gott, Religion, Bergbau, Maloche, Industriegeschichte, Fußball und Schalke 04 bildhafter und metaphorischer als an diesem großartigen Schalker Ort."[18]

17 Propsteipfarrei St. Augustinus Gelsenkirchen, Offene Kirche Schalke, www.propstei-ge.de/schwerpunkte/offene-kirche-schalke, (letzter Zugriff: 18.04.2023).

18 Kruschinski, Olivier, Fußballreiseführer Schalke erleben. Ein königsblauer Streifzug durch Gelsenkirchen, Göttingen 2016, 73.

2.4 Standortfaktoren

Der Gelsenkirchener Ortsteil Schalke ist wohl bekannter als seine Stadt selbst; er gehört zum Stadtbezirk Mitte und besteht aus den Stadtteilen Schalke und Schalke-Nord. Doch die namensgebende Heimat eines der größten Fußballvereine der Welt – gemessen an der Mitgliederzahl (180.000)[19] – wurde von diesem bereits vor fast einem halben Jahrhundert verlassen. Sein ursprüngliches Aussehen hat sich in dieser Zeit extrem zum Negativen verändert. Doch speziell die mit Geschichte(n) des FC Schalke 04 verknüpften Orte machen ihn zu einem der berühmtesten Ortsteile Deutschlands, der jährlich zehntausende Fans und Reisende anzieht, die sich das „Freilichtmuseum Schalke"[20] anschauen.

Schalke steht exemplarisch für den Strukturwandel im Ruhrgebiet. Auf dem ehemals lebhaften Ortsteil liegt heute der Schatten wirtschaftlicher und sozialer Probleme. In den Köpfen und im Alltag der Menschen scheint der öffentliche Raum als Ort der Begegnung und des Austausches an Bedeutung zu verlieren.

Unter der massiven Berliner Brücke, an der Kurt-Schumacher-Straße gelegen, befindet sich der Schalker Markt. Bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts lebendiger Mittelpunkt von Schalke, umgeben von Bars, Restaurants, Wohnhäusern und nahegelegenen Industriekomplexen, erfuhr er in Folge des Niedergangs der Kohle- und Stahlindustrie und dem Abwandern des FC Schalke 04 einen Bedeutungsverlust und wird heute lediglich als Parkplatz genutzt. Die fehlenden sozialen und ökonomischen Strukturen rund um den Markt, seine Lage an einer Güterbahntrasse und der Berliner Brücke, die den Ortsteil nicht nur physisch, sondern auch formal in zwei Hälften (Schalke und Schalke-Nord) teilt, sowie die aufgegebenen Industrieanlagen zeugen von seiner Verwahrlosung und der Herausforderung ihn wiederzubeleben.

Der ca. 300 ha große Ortsteil Schalke mit einer Bevölkerungszahl von derzeit rund 25.000 ist ein innerstädtischer Wohnstandort und einer der am höchsten bevölkerten Stadtteile Gelsenkirchens. Schalke zeichnet sich durch eine gute Verkehrsanbindung und die unmittelbare Nähe zur Gelsenkirchener Innenstadt aus. Eine Vielzahl an öffentlichen und sozialen Einrichtungen wie das Musiktheater im Revier mit überregionaler Bedeutung, Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind vorhanden.

Der nördliche Bereich des Gebietes ist eher gewerblich geprägt. Dort befindet sich auch die ehemalige Zeche Consol 1/6. Der mittlere und südliche Teil ist deutlich durch dichte Wohnbebauung in rasterförmig angelegten Straßen mit einer Blockrand-

[19] Vgl. FC Schalke 04, https://de.wikipedia.org/wiki/FC_Schalke_04, (letzter Zugriff: 07.05.2024).

[20] Kruschinski, Olivier, Fußballreiseführer Schalke erleben. Ein königsblauer Streifzug durch Gelsenkirchen, Göttingen 2016, 18.

struktur und heterogenen Bebauung mit 3- bis 4-geschossigen Mietwohnungsbauten geprägt. Schalke ist ein Wohnstandort mit überwiegend ruhigen Wohnstraßen, aber wenig öffentlichen Grünflächen. Der Stadtteil wird durch Hauptverkehrsstraßen durchzogen bzw. abgegrenzt. Die Kurt-Schumacher-Straße als eine der Hauptverkehrsachsen (täglich etwa 40.000 Fahrzeuge) trennt die Bereiche Schalke Ost und Schalke West.

Der westliche Teil Schalkes weist eine heterogene Siedlungs- und Nutzungsstruktur auf. Es überwiegt der auf alter Blockstruktur wieder aufgebaute Wohnungstyp der 1950er/1960er Jahre. Der östliche Teil Schalkes ist deutlich gründerzeitlich geprägt und ist durch leerstehende Wohnungen und Ladenlokale sowie Modernisierungs- und Instandsetzungsstau gekennzeichnet und durch in Größe und Ausstattung nicht mehr zeitgemäße Wohnungen, Wohnungs- und Ladenleerstände und durch zu wenig wohnortnahe Grünflächen belastet.

Die Bevölkerungsstruktur des Ortsteils Schalke unterscheidet sich vom Durchschnitt der Stadt Gelsenkirchen.[21] Danach

- nimmt die Bevölkerung stärker ab,
- ist die Wohndauer deutlich kürzer (hohe Fluktuation),
- ist der Anteil an nicht-deutscher Bevölkerung deutlich höher,
- ist die Arbeitslosigkeit deutlich höher, insbesondere bei Jugendlichen, und
- ist die Zahl der Sozialhilfeempfangenden höher.

Diese Situation führt zu gravierenden sozialen Problemen, v. a. im Stadtteil Schalke-Nord.

3. Methodik und Meilensteine der Entwicklung des Umnutzungskonzeptes

Als sich die Stiftung Schalker Markt am 24. Januar 2019 der Öffentlichkeit vorstellte, wurde als Ziel formuliert: „Die Stiftung will die Bedeutung des FC Schalke 04 e. V. für Gelsenkirchen nutzen und dem Stadtteil neues Leben einhauchen". Unter dem Leitgedanken „Tradition bewahren – Zukunft gestalten" sollten die fußballhistorisch bedeutenden Orte im Vordergrund der Stiftungsarbeit stehen; zu diesen gehört die sog. Schalke-Kirche St. Joseph.

[21] Vgl. Stadt Gelsenkirchen, Statistiken, https://www.gelsenkirchen.de/de/stadtprofil/stadtfakten/Statistiken/, (letzter Zugriff: 02.05.2024); Stadtteile in Gelsenkirchen, https://de.wikipedia.org/wiki/Stadtteile_in_Gelsenkirchen, (letzter Zugriff: 18.04.2023).

Schon früh unterbreitete Olivier Kruschinski, der Vorstandsvorsitzende der Stiftung, konkrete Vorschläge in folgenden Präsentationen:

- „Konzeptansatz einer Folgenutzung der St. Joseph-Kirche“ (Juni 2019) und
- „Ideenpapier: Alternatives Nutzungskonzept St. Joseph Kirche“ (Oktober 2019).
- Nachdem zunächst Aktivitäten rund um die denkmalgeschützte Glückauf-Kampfbahn im Vordergrund standen, bildete sich im Jahr 2020 ein Projektteam für die Schalke-Kirche aus:
- Olivier Kruschinski, „auf Gelsenkirchener Kohle geboren und Schalker von Geburt an“, Stadtführer Gelsenkirchen, Veranstalter von *Mythos-Touren*, Vorstandsvorsitzender der Stiftung Schalker Markt,
- Bodo Menze, *Ur-Schalker*, geboren in unmittelbarer Nähe der Glückauf-Kampfbahn, Gründer und langjähriger Leiter des Schalker Nachwuchsleistungszentrums („Knappenschmiede“) und des Bereichs „Internationale Beziehungen und Verbände“, Vorstandsmitglied der Stiftung Schalker Markt sowie
- Karl-Werner Schulte, geboren in Warstein, Schalke-Mitglied seit 1965, Professor für Immobilienwirtschaft an der International Real Estate Business School (IRE|BS) der Universität Regensburg, stellvertretender Vorsitzender des Kuratoriums der Stiftung Schalker Markt.

Dem Projektteam war von vornherein bewusst, dass die Umnutzung von St. Joseph die primäre Aufgabe der nächsten Jahre darstellen würde, aber mittelfristig zum Nucleus für die Revitalisierung des Stadtteils Schalke werden sollte.

Für die Zeitplanung spielten zwei Großereignisse eine wichtige Rolle:

- zum einen die UEFA EURO 2024, die am 14. Juni beginnt und bei der vier Spiele – darunter ein Achtelfinale – in Gelsenkirchen ausgetragen werden;
- zum anderen die IGA 2027 in der Metropole Ruhr mit dem Herzstück Nordsternpark in Gelsenkirchen.

Wegen des zu erwartenden Andrangs potenzieller Besucherinnen und Besucher soll ein Umnutzungsprojekt mit überregionaler Strahlkraft rechtzeitig zur Fußball-Europameisterschaft abgeschlossen sein.

Bei seiner Entwicklung sollten die Meinungen aller Stakeholder erfragt und nach Möglichkeit berücksichtigt werden (vgl. Abbildung 7). Unabdingbar war die Zusammenarbeit mit dem Bistum Essen und der Gemeinde. Am 2. November 2020 fand eine Besprechung im Bischöflichen Generalvikariat statt, an der

- Sonja Gosberg, Referentin für die Umnutzung von kirchlichen Immobilien – Bottrop, Gelsenkirchen, Gladbeck sowie weitere Vertretungen des Bereichs Kirchenentwicklung des Bistums Essen,
- Ingo Mattauch, Pfarrer von St. Joseph und Mitglied im Stiftungskuratorium
- sowie das Projektteam

teilnahmen. Von kirchlicher Seite wurde zunächst die pastorale und wirtschaftliche Situation, bezogen auf das Kirchengebäude, erläutert, wonach bis 2030 nur noch gebäuderelevante Maßnahmen der Instandhaltung und Vorsorge finanziert werden, bspw. Verkehrssicherungspflichten, Schutz vor Vandalismus und Verfall sowie Reparaturen gemäß der geplanten Nutzungsdauer, ggf. Instandhaltung der Elektroinstallation.

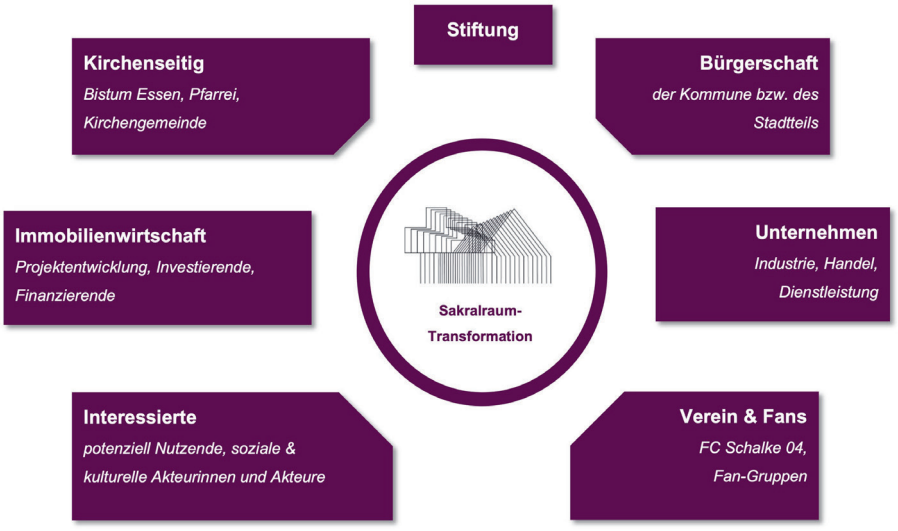


Abbildung 7: Stakeholder bei der Sakralraumtransformation (eigene Darstellung)

Weiter wurde der Wunsch geäußert, dass die Gemeinde auch künftig St. Joseph als spirituellen Ort, v. a. für das Angebot „Offene Kirche Schalke", das sich an Fußballfans richtet, nutzen kann. Die Initiative der Stiftung Schalker Markt wurde ausdrücklich begrüßt und ihr wurde eine Führungsrolle innerhalb der von der Pfarrei St. Joseph/St. Augustinus im Rahmen des Pfarreientwicklungsprozesses eingerichteten Projektgruppe bei der Entwicklung eines Umnutzungskonzeptes zugesprochen. Vom Projektteam der Stiftung wurde zugesichert, dass weder ein Abriss noch große bauliche Veränderungen in Frage kommen, die einmaligen Fenster auf jeden Fall

erhalten werden sollen. Von Seiten der Katholischen Kirchengemeinde, der Eigentümerin der Kirche und des Bistums wurde angekündigt, einen „Projekt-Steckbrief zur Entwicklung des Standortes St. Joseph" zu erstellen und ein Wertgutachten zur Ermittlung des Kaufpreises für die Kirche in Auftrag zu geben; beide liegen inzwischen vor. Im Projektbrief wurden u. a. die Ziele der Entwicklung und der Zeitrahmen sowie eine kooperierende Zusammenarbeit zwischen der Kirchengemeinde, dem Projektteam der Stiftung Schalker Markt sowie der DFG-Forschungsgruppe TRANSARA festgelegt.

Die Stiftung brachte sich auch in zahlreiche Gesprächsrunden mit der in Schalke-Nord ansässigen Bürgerschaft sowie Industrie-, Handels- und Dienstleistungsunternehmen ein und war an der Entwicklung des integralen Entwicklungskonzeptes Schalke-Nord 2020 beteiligt, das die bereits vorhandenen Planwerke, Konzepte und Strategien bündelt und durch die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm die Beantragung beträchtlicher Fördermittel ermöglicht.[22]

Die Kommunikation mit der Stadt Gelsenkirchen wurde durch die Mitgliedschaft des Stadtoberhauptes (zunächst Oberbürgermeister Frank Baranowski, jetzt Oberbürgermeisterin Karin Welge) im Beirat und des Stadtbaurates (zunächst Martin Harter, jetzt Christoph Heidenreich) im Kuratorium der Stiftung Schalker Markt erleichtert.

Als potenzieller Stakeholder kommt auch der im Jahre 1904 gegründete FC Schalke 04 in Frage, der im Kuratorium der Stiftung Schalker Markt durch den Sportvorstand vertreten ist. Sicherlich könnte ein Engagement des Vereins bei der künftigen Nutzung, der Entwicklung des Konzepts oder zumindest bei der Instandhaltung- und -setzung seiner historischen „Mythosorte" das Image und die Marke stärken und die CSR[23]- Aktionen ergänzen, aber bislang hat sich die Vereinsführung noch nicht aktiv an der Entwicklung eines Umnutzungskonzeptes für die Schalke-Kirche beteiligt. Ähnliches gilt für einige Fan-Gruppen, die bei der Stadterneuerung Schalke-Nord, insbesondere der Revitalisierung der Schalker Meile eine treibende Kraft waren und sind. Naturgemäß können alle anderen aufgeführten Stakeholder erst zu einem späteren Zeitpunkt einbezogen werden.

Das Projektteam hat sich natürlich auch mit der Literatur zum kirchlichen Immobilienmanagement[24] sowie mit Beiträgen zur Umnutzung von Sakralbauten be-

22 Vgl. Stadt Gelsenkirchen, Stadterneuerung Gelsenkirchen, https://www.gelsenkirchen.de/de/infrastruktur/stadtplanung/stadterneuerung_gelsenkirchen/schalke_nord.aspx, (letzter Zugriff: 27.04.2024).

23 Corporate Social Responsibility (CSR).

24 Vgl. Cajias, Marcelo/Käsbauer, Manuel, Kirchliches Immobilienmanagement, in: Schulte, Karl-Werner/Bone-Winkel, Stephan/Schäfers, Wolfgang (Hg.), Betriebswirtschaftliche Grundlagen (Immobilienökonomie I), 5. Aufl. Berlin-Boston 2016, 871–889.

fasst[25] und auch einige umgenutzte Kirchen besichtigt. Es entschied sich aber für einen eigenen Weg, der das Projekt „Umnutzung von St. Joseph" in die Erfolgsspur führte: die Einbeziehung zum einen der Wissenschaft, vornehmlich der Disziplinen Stadtplanung und Immobilienökonomie und zum anderen der Immobilienwirtschaft.

4. Einbeziehung der Wissenschaft

Um eine solide stadtplanerische Basis für die Entwicklung des Umnutzungskonzeptes für die Schalke-Kirche zu schaffen, schrieben Prof. Dr. Dieter Hassenpflug, Universität Duisburg-Essen, und Prof. Dr. Karl-Werner Schulte im Jahre 2018 eine Masterarbeit zur Stadtentwicklung von Gelsenkirchen-Schalke und seiner Standortpotentiale aus. Mit Sonja Broy, Studierende in dem Weiterbildungsstudiengang „Urbane Kultur, Gesellschaft und Raum" (Master of Arts) und Mitarbeiterin beim Planungsbüro DTB Landschaftsarchitekten in Essen, wurde eine qualifizierte Bearbeiterin gefunden. Das Thema ihrer Arbeit lautete: „Kennst Du den Mythos vom Schalker Markt? – Analyse der Entwicklungspotenziale von Gelsenkirchen-Schalke in Bezug auf fußballhistorisch bedeutsame Orte des FC Gelsenkirchen-Schalke 04 e. V." Die Masterarbeit schildert die Entstehungsgeschichte des Mythos Schalke sowie die historisch gewachsene Verbindung des Ortsteils Schalke mit dem gleichnamigen Fußballverein, beschreibt die Entwicklung von Gelsenkirchen und seiner Stadtteile Schalke und Schalke-Nord, denen heute ein negatives Image anhaftet, „welches auf geballten städtebaulichen, sozialen und strukturellen Problemlagen basiert, die sich aufgrund des Niedergangs der Schwerindustrie und des damit verbundenen Strukturwandels ergeben haben".[26] In der Folge löste sich das sozialräumliche Gefüge der beiden Stadtteile auf, verstärkt noch durch den Umzug des FC Schalke 04 von der altehrwürdigen Glückauf-Kampfbahn in das für die Weltmeisterschaft 1974 erbaute Parkstadion. Anschließend nimmt Broy unter Bezugnahme auf den „Fußballreiseführer"[27] die räumliche Verortung des *Mythos Schalke* vor (vgl. Fußballhistorische Bedeutung, Seite 155 ff.), zeigt die Bedeutung

[25] Vgl. Greinsberger, Andreas, Positionierung als Erfolgsfaktor bei Sakralraumtransformationen. Eine Untersuchung am Beispiel der St. Joseph Kirche in Gelsenkirchen, Masterarbeit IRE|BS, 2021, 5–8; Kleefisch-Jobst, Ursula/Macho, Thomas/Netsch, Stefan/Sellmann, Matthias/Wurth, Laura Helena/u. a., Magazin Kirchenumbau, in: Baukultur NRW (Hg.), https://baukultur.nrw/publikationen/magazin-kirchenumbau/, (letzter Zugriff: 27.04.2024).

[26] Broy, Sonja, Kennst du den Mythos vom Schalker Markt? Analyse der Entwicklungspotentiale von Gelsenkirchen-Schalke in Bezug auf fußballerisch bedeutsame Orte des FC Gelsenkirchen-Schalke 04 e. V., Masterarbeit zur Erlangung des Master of Arts, Universität Duisburg-Essen September 2018, 138.

[27] Kruschinski, Olivier, Fußballreiseführer Schalke erleben. Ein königsblauer Streifzug durch Gelsenkirchen, Göttingen 2016.

des Fußballs als wichtigen Identitäts- und Imagefaktor, besonders in Industrieregionen und kommt zu dem Ergebnis, dass Fußballgeschichte ein wichtiges Element darstellt, um benachteiligten Räumen neue Entwicklungspotenziale zu geben.

Abschließend wird eine SWOT-Analyse als Instrument der strategischen Stadtentwicklungsplanung auf die sechs identifizierten Potenzialflächen angewandt, die konkrete Empfehlungen auch für die Schalke-Kirche liefert.

Daraufhin beauftragte die Stiftung Schalker Markt zwei auf Stadtentwicklung spezialisierte Büros, stadtraum Architektengruppe in Düsseldorf und Planungsbüro DTB Landschaftsarchitekten in Essen, mit der Entwicklung eines „Intuitiven Leitbilds", das unter dem Titel „Mein Verein, mein Stadtteil" vorgelegt wurde.[28] Im März 2018 wurde der *Masterplan Schalke* beauftragt und im Januar 2019 vorgestellt. Als direkte Folge übernahm die Stadt Gelsenkirchen diese Steilvorlage und erklärte Schalke-Nord zum Stadterneuerungs-/Sanierungsgebiet. Auch offiziell durch die Bezirksregierung anerkannt, fließen nun in den kommenden Jahren zweistellige Millionenbeträge in zahlreiche Maßnahmen und Projekte des integrierten Entwicklungskonzeptes Schalke-Nord.[29]

Weitere wichtige Erkenntnisse erbrachte der Besuch von 13 Studierenden (aus acht Ländern) des Masterstudiengangs European Urban Studies an der Bauhaus-Universität Weimar unter der Leitung von Prof. Dr. Frank Eckardt, einem gebürtigen Gelsenkirchener, im April 2019. Ziele einer Pilotstudie waren die Analyse der Situation im Stadtteil Schalke-Nord, v. a. städtebauliche und soziale Aspekte sowie daraus abzuleitende Verbesserungsmöglichkeiten.

Eine Masterarbeit im Fachgebiet Immobilienökonomie entstand im Rahmen des Forschungsprojektes TRANSARA der DFG zur Sakralraumtransformation mit sieben Teilprojekten, in dem Prof. Dr. Sven Bienert von der IRE|BS der Universität Regensburg mit dem Teilprojekt 5: „Immobilienwirtschaftliche Implikationen" betraut wurde. Nachdem Karl-Werner Schulte seinem Kollegen über die ersten Schritte der Entwicklung eines Umnutzungskonzeptes für die Schalke-Kirche berichtet hatte, beschloss die zuständige interdisziplinäre Gruppe, sich in den Umnutzungsprozess einzubringen und St. Joseph als „Werkstück" für das Gutachten zu verwenden.

Am 27. Januar 2021 trafen sich Prof. Dr. Stefanie Lieb, Kunsthistorisches Institut der Universität zu Köln, Prof. em. Dr. Albert Gerhards, Katholisch-Theologisches Institut der Universität Bonn und Sprecher der DFG-Forschungsgruppe sowie Prof. Dr. Sven Bienert von Seiten der TRANSARA mit Sonja Gosberg vom Bistum Essen,

[28] Stiftung Schalker Markt e. V., Präsentation „Intuitives Leitbild", www.stiftung-schalkermarkt.de/presse, (letzter Zugriff: 18.04.2023).

[29] Vgl. Regionalverband Ruhr, Stadt Gelsenkirchen beschließt Entwicklungskonzept Für Schalke-Nord, https://www.rvr.ruhr/news/startseite-news/news/stadt-gelsenkirchen-beschliesst-entwicklungskonzept-fuer-schalke-nord/, (letzter Zugriff: 27.04.2024).

Pfarrer Ingo Mattauch und dem Projektteam der Stiftung Schalker Markt in St. Joseph und besichtigten anschließend das Umfeld der Kirche (Schalker Straße, Schalker Markt, Berliner Brücke, Schalker Meile, Glückauf-Kampfbahn).

Die TRANSARA-Vertretungspersonen wiederholten ihre Bereitschaft zur fachlichen Unterstützung des Projektteams; weiter sprachen sich Prof. Lieb und Prof. Gerhards für den Erhalt der Kirchenfenster und der Krypta aus, während Prof. Bienert Beiträge zur Markt- und Standortanalyse und zur Wirtschaftlichkeitsrechnung in Aussicht stellte.

Letzterer vergab drei Monate später eine Masterarbeit zu dem Thema: „Positionierung als Erfolgsfaktor bei Sakralraumtransformationen – Eine Untersuchung am Beispiel der St. Joseph Kirche in Gelsenkirchen" an Andreas Greinsberger. Sein Ziel war die Erarbeitung eines Frameworks/Leitfadens für Kirchen-Verantwortliche und Projektentwicklungsgesellschaften über Strategien für eine erfolgreiche Positionierung von Sakralraumtransformationen, auch um diese Orientierungshilfe anschließend auf das Untersuchungsobjekt St. Joseph anwenden zu können.[30] Die Anwendung soll Projektentwicklungsgesellschaften wie Kirchen-Verantwortlichen eine Orientierungshilfe bieten, um zu möglichen Strategien für eine erfolgreiche Positionierung der Immobilie Kirche zu kommen.

Zu diesem Zweck analysiert Greinsberger die Stakeholder, den Makro- und Mikro-Standort sowie davon ausgehend die Angebots- und Nachfragesituation des Marktes, wobei er auch auf die Nutzungsideen aus den o. g. Präsentationen von Olivier Kruschinski zurückgreift.

Die grundlegende Voraussetzung für die Realisierung einer Projektentwicklung ist die wirtschaftliche Tragfähigkeit, es sei denn, der Träger verfolgt gemeinnützige Ziele und strebt lediglich Kostendeckung an. Hier gelangt Greinsberger im Wesentlichen zu folgenden Erkenntnissen:

- Die Stadt Gelsenkirchen misst dem Thema „Digitalisierung" maßgebliche Bedeutung für die Stadtentwicklung bei, auch aufgrund der Ernennung zur „Digitalen Modellstadt" im Jahre 2018.[31]
- Beim Angebot von Co-Working-Spaces ist Gelsenkirchen schwach aufgestellt.[32]

30 Vgl. Greinsberger, Andreas, Positionierung als Erfolgsfaktor bei Sakralraumtransformationen. Eine Untersuchung am Beispiel der St. Joseph Kirche in Gelsenkirchen, Masterarbeit IRE|BS, 2021, 8.

31 Ebd., 71 f.; Stadt Gelsenkirchen, Gelsenkirchen ist „digitale Modellstadt", https://www.gelsenkirchen.de/de/_meta/aktuelles/artikel/32440-gelsenkirchen-ist-digitale-modellstadt, (letzter Zugriff: 18.04.2023).

32 Vgl. Greinsberger, Andreas, Positionierung als Erfolgsfaktor bei Sakralraumtransformationen. Eine Untersuchung am Beispiel der St. Joseph Kirche in Gelsenkirchen, Masterarbeit IRE|BS, 2021, 75; shareDnC GmbH, Büro auf Zeit mieten, www.sharednc.com/de/buero-auf-zeit/, (letzter Zugriff: 18.04.2023)

- Andere Nutzungsideen, wie ein Museum zur Geschichte des Bergbaus, insbesondere der Zuwanderung, Vereinsmuseum des FC Schalke 04, Jugend-Café, Versammlungs- oder Ausstellungsraum u. ä. sind wirtschaftlich nicht tragfähig und lassen sich nur mit Hilfe permanenter öffentlicher Förderung umsetzen.[33]

Seine Markt- und Standortanalyse führt zu der Empfehlung, in der „Schalke-Kirche" primär Co-Working-Spaces zu schaffen; als Vorteile werden aufgeführt:[34]

- Attrahierung von Startups und anderen innovativen Unternehmen mit Fokus auf digitale Technologien (mit positiven Wechselwirkungen),
- Generierung einer permanenten Einnahmequelle aus der Vermietung,
- Schaffung der Arbeitsplätze ohne Eingriffe in die Bausubstanz,
- Erhalt des mittleren Bereichs der Kirche für Besuchende und
- tägliche Belebung der Kirche und damit verstärkte Wahrnehmung von St. Joseph in der Gesellschaft.

Am 12. August 2021 trafen sich Vertretungspersonen von Bistum und Gemeinde, TRANSARA und Stiftung Schalker Markt in St. Joseph zu einer Besichtigung mit anschließender Diskussion von Umnutzungsideen und Abstimmung der weiteren Zusammenarbeit. Die Ergebnisse seiner Masterarbeit präsentierte Greinsberger dem Projektteam am 14. Oktober 2021. Summa summarum haben sich die wissenschaftlichen Arbeiten, die in enger Zusammenarbeit mit der Stiftung Schalker Markt entstanden sind, als sehr wertvoll für die Generierung und Analyse von Nutzungsideen sowie die Entwicklung eines praktisch anwendbaren Umnutzungskonzepts für die Schalke-Kirche erwiesen. Den vorläufigen Abschluss der Zusammenarbeit mit der Wissenschaft bildeten die Teilnahme des Projektteams der Stiftung Schalker Markt an der TRANSARA Jahrestagung in Regensburg zum Thema „Immobilie Kirche"[35] und die Anfertigung dieses Beitrags für den Tagungsband. Abschließend kann festgehalten werden, dass sich bei der Schalke-Kirche die Einbeziehung der Wissenschaft als ein geeigneter Ansatz zur Ideengenerierung und -evaluierung erwiesen hat. Ob die wissenschaftlich erarbeiteten Ergebnisse auch praktikabel sind, sollte durch die Diskussion mit erfahrenen Immobilienexpertinnen und -experten herausgefunden werden.

33 Vgl. Greinsberger, Andreas, Positionierung als Erfolgsfaktor bei Sakralraumtransformationen. Eine Untersuchung am Beispiel der St. Joseph Kirche in Gelsenkirchen, Masterarbeit IRE|BS, 2021, 61 f. und 74 f.

34 Ebd., 77–82.

35 Lieb, Stefanie/Oedekoven, Johanna/Scheffel, Jakob/Schmitz, Martina, Immobilie Kirche – Umnutzungsstrategien im Zusammenspiel von Architektur, Baukultur, Quartier und Ökonomie. Tagungsbericht zur TRANSARA Jahrestagung in Regensburg, in: Zwischenraum-Das Magazin der Katholischen Akademie Schwerte (2023), H. 1.

5. Einbeziehung der Immobilienwirtschaft

Soll eine Sakralraumtransformation nicht nur von öffentlichen Fördergeldern abhängen, ist die Einbeziehung von Unternehmen der Immobilienwirtschaft unumgänglich: zum einen, um ein marktfähiges Umnutzungskonzept zu entwickeln und zum anderen, um eine Projektentwicklungsgesellschaft bzw. Investierende für ein Kirchengebäude zu finden.

Nachdem nunmehr wissenschaftlich fundierte Umnutzungsideen vorlagen, erschien es sinnvoll, diese einem Praxistest zu unterziehen. Dazu wurde von Karl-Werner Schulte eine *Schalker Immobilienrunde* zusammengestellt, renommierte Vertretungspersonen verschiedener Sparten der Immobilienwirtschaft sowie von immobilienspezifischen Medien, von denen ihm bekannt war, dass sie Anhänger des FC Schalke 04 sind. Die Schalke-Affinität sollte sicherstellen, dass den Teilnehmenden der Runde die Besonderheiten des Vereins, die Probleme des Ortsteils und die Bedeutung der Kirche St. Joseph bekannt waren.

Die Schalker Immobilienrunde traf sich am 7. März 2020 in der Veltins-Arena vor einem Heimspiel zu einer Sitzung, an der auch Peter Peters, der damalige Vereins-Finanzvorstand und Olaf Thon, Mitglied der *Jahrhundert-Elf* des FC Schalke 04 sowie Fußball-Weltmeister 1990, teilnahmen. Kernthema war, Wege zum Erhalt der Kirche zu finden und zu realisieren. Nach einer Präsentation der Ziele der Stiftung Schalker Markt, der Situation des Ortsteils Schalke und des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Stadt Gelsenkirchen wurden zunächst zahlreiche Umnutzungsideen aus dem Kreis der Teilnehmenden vorgebracht, bevor die Ergebnisse der wissenschaftlichen Arbeiten präsentiert und diskutiert wurden.

Leider vergingen coronabedingt eineinhalb Jahre, bis sich die Schalker Immobilienrunde am 27. November 2021 zu einer Besichtigung der Kirche St. Joseph und ihres Umfeldes wieder treffen und den Meinungsaustausch fortsetzen konnte. In der Folgezeit führte das Projektteam zahlreiche Gespräche mit Immobilienexpertinnen und -experten, die von den Mitgliedern der Schalker Immobilienrunde empfohlen worden waren, und so konkretisierten sich die Umnutzungsideen.

In der gemeinsamen Sitzung von Vorstand, Kuratorium und Beirat der Stiftung Schalker Markt am 16. Februar 2022 stellte das Projektteam seine Vorgehensweise und seine Umnutzungsideen vor, unterstützt durch einen Vortrag mit der virtuellen Präsentation von Martina Fecke. Von allen Anwesenden – darunter auch der Gründer der Stiftung Schalker Markt Clemens Tönnies, Propst Markus Pottbäcker, Oberbürgermeisterin Karin Welge und Stadtbaurat Christoph Heidenreich – bekam das Projektteam grünes Licht für die Fortführung seiner Arbeit an einem Umnutzungskonzept für die Schalke-Kirche und für die Suche nach Projektentwicklungsunternehmen, die für die Realisierung in Frage kommen könnten. Bewusst zeitlich nach der TRANSARA

Jahrestagung waren zwei Meetings terminiert, die am 13. und 14. Oktober 2022 in Gelsenkirchen-Schalke stattfanden. Zum einen traf sich die Schalker Immobilienrunde ein weiteres Mal, um vom Projektteam den aktuellen Stand des Umnutzungskonzeptes zu erfahren. Nach lebhafter Diskussion fiel das Echo sehr positiv aus. Zum anderen fand eine Informationsveranstaltung für die Geschäftsleitungen von Unternehmen statt, mit denen nach Recherchen von Schulte eine potenzielle Kooperation für St. Joseph in Frage kam, weil sie entweder über Erfahrungen in der Quartiersentwicklung, in der Umnutzung von Bestandsgebäuden und/oder speziell von Kirchen verfügten. An diesem Meeting nahmen acht Führungskräfte teil; diese erklärten nach einer lebhaften Diskussion, das Projekt sei hochinteressant, man werde es hausintern prüfen und in absehbarer Zeit entscheiden, ob konkrete Gespräche mit dem Projektteam aufgenommen werden. Zu dem genannten Kreis gehörte auch Sarah Dungs, Geschäftsführerin der Greyfield Group und Vorstandsvorsitzende der Greyfield Stiftung, beide mit Sitz in Essen. Sie meldete sich schon wenige Tage später, um das starke Interesse von Greyfield zu bekunden und das Projektteam zu einem Meeting einzuladen, an dem auch der Mit-Geschäftsführer Timm Sassen teilnahm. Zum Abschluss dieses sehr positiv verlaufenen Treffens wurde vereinbart, zügig in eine konkretere Phase einzutreten.

6. Aktueller Stand

Die Vision von Greyfield ist, Bestandsimmobilien wieder nutzbar zu machen und sie dann den Menschen zurückzugeben.[36] Nach den weiteren Gesprächen mit Sarah Dungs, Timm Sassen und dem Greyfield-Team ist das Projektteam der Stiftung Schalker Markt sicher, die ideale Partnerin für die Umnutzung der Schalke-Kirche St. Joseph gefunden zu haben.

In der Zwischenzeit hat sich das Umfeld der Schalke-Kirche deutlich verbessert. Zum einen hat die Stiftung Schalker Markt die Schaffung eines blauen Lichtbandes initiiert (vgl. Abbildung 8), das sich über 2,7 km vom Musiktheater im Revier an der Schalke-Kirche vorbei über die Schalker Meile bis zum Schalker Sportpark erstreckt; Aufbruchstimmung und Mut sind die Signale, die von der spektakulären Lichtinstallation ausgehen sollen.[37]

[36] Vgl. Greyfield Group, www.greyfield.de, (letzter Zugriff: 18.04.2023).

[37] Vgl. Stiftung Schalker Markt e. V., Blaues Band, https://stiftung-schalkermarkt.de/projekte/blaues-band, (letzter Zugriff: 19.04.2024).



Abbildung 8: Blaues Band Gelsenkirchen (Quelle: Stiftung Schalker Markt)

Zum anderen hat die Stadterneuerung Schalke-Nord Fahrt aufgenommen. So wurden sogenannte „Problemimmobilien“ oder „Schrottimmobilien“ aufgekauft und abgerissen,[38] der Umbau und die Erweiterung der Grundschule stehen vor dem Abschluss,[39] rundum die Glückauf-Kampfbahn entsteht ein „Sportgarten“ mit Spiel-, Sport- und Erholungsmöglichkeiten,[40] eine 90 qm große Fassadenbegrünung an der Schalker Meile verbessert das Stadtteilklima (vgl. Abbildung 9).[41]

38 Schulmann, Martin, Gelsenkirchen kann weitere Problemimmobilien kaufen, in: Stadt Gelsenkirchen (Hg.), https://www.gelsenkirchen.de/de/_meta/aktuelles/artikel/40264-gelsenkirchen-kann-weitere-problemimmobilien-kaufen, (letzter Zugriff: 27.04.2024).

39 Vgl. Stadt Gelsenkirchen, Richtfest für Grundschule und Kindertagesstätte an der Kurt-Schumacher-Straße, https://www.gelsenkirchen.de/de/_meta/aktuelles/artikel/62302-richtfest-fuer-grundschule-und-kindertagesstaette-an-der-kurt-schumacher-strasse, (letzter Zugriff: 27.04.2024).

40 Vgl. Stadt Gelsenkirchen, Starterprojekt zur Stadterneuerung. Rund um die Glückauf-Kampfbahn entsteht ein Sportgartren, https://www.gelsenkirchen.de/de/_meta/aktuelles/artikel/62246-starter-projekt-zur-stadterneuerung-rund-um-die-glueckauf-kampfbahn-entsteht-ein-sportgarten, (letzter Zugriff: 27.04.2024).

41 Vgl. Stadt Gelsenkirchen, Begrünte Fassade an der Schalker Meile verbessert das Stadtklima, in: https://www.gelsenkirchen.de/de/_meta/aktuelles/artikel/59303-begruente-fassade-an-der-schalker-meile-verbessert-das-stadtklima, (letzter Zugriff: 27.04.2024).



Abbildung 9: Fassadenbegrünung an der Schalker Meile (Quelle: Stiftung Schalker Markt)

Die Zusammenarbeit mit Greyfield macht gute Fortschritte, wobei die Schalker Immobilienrunde weiter einbezogen ist. Sie wurde in einem Videocall am 5. Juli 2023 über die Partnerschaft informiert und 13. Februar 2024 trafen sich dann vier besonders aktive Mitglieder:

Dr. Wulff Aengevelt, Geschäftsführender Gesellschafter, Aengevelt KG, Thorsten Müller, Chefredakteur Handelsimmobilien-Heute, Ludger Wibbeke, Geschäftsführer Hansainvest und Oliver Wittke, VRR-Vorstandssprecher mit den Projektteams von Greyfield und der Stiftung Schalker Markt. Themen waren v. a. das Finanzierungskonzept in der Ausbau- und Betriebsphase, die Gewinnung von Unternehmen und Privatpersonen für Spenden und Sponsorings sowie die Akquisition von öffentlichen Fördermitteln.

Einen Tag später fand eine gemeinsame Sitzung von Vorstand, Kuratorium und Beirat der Stiftung Schalker Markt statt, in der Sarah Dungs von Greyfield die Grundzüge des Umnutzungskonzeptes und der Realisierung des Vorhabens in einer Neues Schalke gemeinnützige GmbH vorstellte, an der die Greyfield Stiftung und die Stiftung Schalker Markt je zu Hälfte beteiligt sind. Beide Beschlüsse wurden einstimmig gefasst.

7. Fazit

Die Vorgehensweise, die zur Entwicklung eines Umnutzungskonzeptes für die Kirche St. Joseph in Gelsenkirchen-Schalke und zur Suche nach Projektentwicklungsunternehmen gewählt wurde, beruht zum einen auf dem bewährten *Konzept, alle Stakeholder einzubeziehen und von ihnen Umnutzungsideen zu generieren*, wobei eine gemeinnützige Stiftung als *driving force* des Prozesses eher ungewöhnlich ist, zum anderen auf dem innovativen Ansatz, Wissenschaft und Praxis bei der Problemlösung zu verbinden: die *Erkenntnisse aus der Forschung in den Disziplinen Immobilienökonomie und Stadtplanung* legten die Grundlage für die Startphase, die *Diskussion der Nutzungsideen mit Immobilien-Professionals* trug zur Findung einer marktfähigen Lösung bei und die Vorstellung des von dem Projektteam erarbeiteten Umnutzungskonzeptes weckte starkes Interesse bei angesprochenen potenziellen Partnerinnen und Partnern. Die Stiftung eines Unternehmens aus diesem Kreis beabsichtigt dessen Umsetzung, zusammen mit der Stiftung Schalker Markt. Die Planung ist in vollem Gange.

Damit lässt sich festhalten, dass das Grundkonzept der Stiftung Schalker Markt, selbst die Federführung beim Umnutzungsprozess zu übernehmen und über die Zusammenarbeit von Wissenschaft und Praxis zu einem Konzept zu gelangen, das für Projektentwicklungsunternehmen interessant ist, zu einem (vorläufigen) Erfolg geführt hat.

Wie nicht anders zu erwarten, treten in der Umsetzungsphase noch Probleme auf. Die beiden Beteiligten sind aber zuversichtlich, die Sakralraumtransformation der Schalke-Kirche St. Joseph erfolgreich abzuschließen, als Nucleus für die Stadterneuerung des Ortsteils Schalke in Gelsenkirchen.

Literatur

Bistum Essen, Letzter Gemeindegottesdienst in Gelsenkirchener St.-Joseph-Kirche, https://www.bistum-essen.de/pressemenue/artikel, (letzter Zugriff: 18.04.2023).

Broy, Sonja, Kennst du den Mythos vom Schalker Markt? Analyse der Entwicklungspotentiale von Gelsenkirchen-Schalke in Bezug auf fußballerisch bedeutsame Orte des FC Gelsenkirchen-Schalke 04 e. V., Masterarbeit zur Erlangung des Master of Arts, Universität Duisburg-Essen, September 2018.

Cajias, Marcelo/Käsbauer, Manuel, Kirchliches Immobilienmanagement, in: Schulte, Karl-Werner/Bone-Winkel, Stephan/Schäfers, Wolfgang (Hg.), Betriebswirtschaftliche Grundlagen (Immobilienökonomie I), Berlin-Boston 2016, 871–889.

Forschungsstelle Glasmalerei des 20. Jahrhunderts e. V., Gelsenkirchen-Schalke. Katholische Kirche St. Joseph, https://www.glasmalerei-ev-web.de/pages/b1055/b1055.shtml, (letzter Zugriff: 18.04.2023).

Greinsberger, Andreas, Positionierung als Erfolgsfaktor bei Sakralraumtransformationen. Eine Untersuchung am Beispiel der St. Joseph Kirche in Gelsenkirchen, Masterarbeit zur Erlangung des Master of Science an der Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Universität Regensburg, IRE|BS-Institut für Immobilienwirtschaft, Abgabetermin 01.11.2021.

Greyfield Group, www.greyfield.de, (letzter Zugriff: 18.04.2023).

Kisters, Sebastian, Ruhrpott, Ruhrpott! Wie die Europapokaltriumphe von Schalke 04 und Borussia Dortmund Image und Identität des Ruhrgebiets veränderten, Geogr. Inst. der Ruhr-Univ., Materialien zur Raumordnung 56 (2000).

Kleefisch-Jobst, Ursula/Macho, Thomas/Netsch, Stefan/Sellmann, Matthias/Wurth, Laura Helena/u. a., Magazin Kirchenumbau, in: Baukultur NRW (Hg.), https://baukultur.nrw/publikationen/magazin-kirchenumbau/, (letzter Zugriff: 27.04.2024).

Kruschinski, Olivier, Fußballreiseführer Schalke erleben. Ein königsblauer Streifzug durch Gelsenkirchen, Göttingen 2016.

Lenhard, Michael, Vereinsfußball und Identifikation in Deutschland. Phänomen zwischen Tradition und Moderne, Schriften zur Sportwissenschaft, Bd. 32, Hamburg 2002.

Lieb, Stefanie/Oedekoven, Johanna/Scheffel, Jakob/Schmitz, Martina, Immobilie Kirche – Umnutzungsstrategien im Zusammenspiel von Architektur, Baukultur, Quartier und Ökonomie. Tagungsbericht zur TRANSARA Jahrestagung in Regensburg, in: Zwischenraum – Das Magazin der Katholischen Akademie Schwerte (2023), H. 1.

FC Schalke 04, https://de.wikipedia.org/wiki/FC_Schalke_04, (letzter Zugriff: 07.05.2024).

Kohle, Kult & Fußball, http://mythos1904.de, (letzter Zugriff: 18.04.2023).

Kohle, Kult & Fußball, http://mythos1904.de, (letzter Zugriff: 18.04.2023).

Schalker Kreisel, https://de.wikipedia.org/wiki/Schalker_Kreisel, (letzter Zugriff: 18.04.2023).

Stadtteile in Gelsenkirchen, https://de.wikipedia.org/wiki/Stadtteile_in_Gelsenkirchen, (letzter Zugriff: 18.04.2023).

St. Joseph (Gelsenkirchen-Schalke), https://de.wikipedia.org/wiki/St._Joseph_(Gelsenkirchen-Schalke), (letzter Zugriff: 18.04.2023).

Propsteipfarrei St. Augustinus Gelsenkirchen, Offene Kirche Schalke, www.propstei-ge.de/schwerpunkte/offene-kirche-schalke, (letzter Zugriff: 18.04.2023).

Regionalverband Ruhr, Stadt Gelsenkirchen beschließt Entwicklungskonzept Für Schalke-Nord, https://www.rvr.ruhr/news/startseite-news/news/stadt-gelsenkirchen-beschliesst-entwicklungskonzept-fuer-schalke-nord/, (letzter Zugriff: 27.04.2024).

Röwekamp, Georg, Der Mythos lebt. Die Geschichte des FC Schalke 04, 7. Aufl. Göttingen 2008.

Schulmann, Martin, Gelsenkirchen kann weitere Problemimmobilien kaufen, in: Stadt Gelsenkirchen (Hg.), https://www.gelsenkirchen.de/de/_meta/aktuelles/artikel/40264-gelsenkirchen-kann-weitere-problemimmobilien-kaufen, (letzter Zugriff: 27.04.2024).

Schulte, Karl-Werner/Bone-Winkel, Stephan (Hg.), Handbuch Immobilien-Projektentwicklung, 3. Aufl. Köln 2008.

Schulte, Karl-Werner/Bone-Winkel, Stephan/Schäfers, Wolfgang (Hg.), Betriebswirtschaftliche Grundlagen (Immobilienökonomie I), Berlin-Boston 2016, 871–889.

shareDnC GmbH, Büro auf Zeit mieten, https://www.sharednc.com/buero-auf-zeit, (letzter Zugriff: 18.04.2023).

Stadt Gelsenkirchen, Begrünte Fassade an der Schalker Meile verbessert das Stadtklima, https://www.gelsenkirchen.de/de/_meta/aktuelles/artikel/59303-begruente-fassade-an-der-schalker-meile-verbessert-das-stadtklima, (letzter Zugriff: 27.04.2024).

Stadt Gelsenkirchen, Gelsenkirchen ist „digitale Modellstadt", https://www.gelsenkirchen.de/de/_meta/aktuelles/artikel/32440-gelsenkirchen-ist-digitale-modellstadt, (letzter Zugriff: 18.04.2023).

Stadt Gelsenkirchen, Richtfest für Grundschule und Kindertagesstätte an der Kurt-Schumacher-Straße, https://www.gelsenkirchen.de/de/_meta/aktuelles/artikel/62302-richtfest-fuer-grundschule-und-kindertagesstaette-an-der-kurt-schumacher-strasse, (letzter Zugriff: 27.04.2024).

Stadt Gelsenkirchen, Stadterneuerung Gelsenkirchen, https://www.gelsenkirchen.de/de/infrastruktur/stadtplanung/stadterneuerung_gelsenkirchen/schalke_nord.aspx, (letzter Zugriff: 27.04.2024).

Stadt Gelsenkirchen, Statistiken, https://www.gelsenkirchen.de/de/stadtprofil/stadtfakten/Statistiken/, (letzter Zugriff: 02.05.2024).

Stadt Gelsenkirchen, Starterprojekt zur Stadterneuerung. Rund um die Glückauf-Kampfbahn entsteht ein Sportgartren, https://www.gelsenkirchen.de/de/_meta/aktuelles/artikel/62246-

starterprojekt-zur-stadterneuerung-rund-um-die-glueckauf-kampfbahn-entsteht-ein-sportgarten, (letzter Zugriff: 27.04.2024).

Stiftung Schalker Markt e. V., Blaues Band, https://stiftung-schalkermarkt.de/projekte/blaues-band, (letzter Zugriff: 19.04.2024).

Stiftung Schalker Markt e. V., Präsentation „Intuitives Leitbild", www.stiftung-schalkermarkt.de/presse, (letzter Zugriff: 18.04.2023).

Immobilie Kirche
DOI 10.17438/978-3-402-21284-4

Marius S. Dürr und Norbert Hermanns

Digital Church als Beispiel für „Kirche Neu"?: Eine reflektierende Zusammenfassung des Vortrags von Norbert Hermanns

Der Beitrag nimmt Bezug auf den gleichnamigen Vortrag von Norbert Hermanns auf der TRANSARA Jahrestagung 2022 in Regensburg.

Hermanns ist seit 1987 als Projektentwickler und Immobilieninvestor aktiv. Eines seiner Ziele ist es neue Kommunität in ehemals sakralen Räumen herzustellen. Er erklärt in seinem Vortrag, dass oftmals eine angelegte *architektonische Stimmigkeit* in Kirchengebäuden herrsche, und die Gefahr bestehe, diese durch zu große Umbauten zu zerstören. Gewisse Elemente wie das Mittelschiff mit Kirchenbänken sind in nahezu jeder christlichen Kirche gleich angelegt, sodass man einerseits von einer Standardbaubeschreibung sprechen könne und andererseits die kirchenindividuellen Besonderheiten bei der Ausstattung (Kirchturm, Gemälde, etc.) nicht außer Acht lassen dürfe. Nach Hermanns sollte man eher mit dem Gedanken, die *Kirche zeitweise auszuleihen*, an Transformationsprojekte herantreten. Des Weiteren müsse das Quartier und dessen Entwicklung mitgedacht werden.

1. Wie es zur Digital Church kam

Das katholische Gotteshaus St. Elisabeth aus dem Jahr 1904 mit Nebengebäuden (Kaplanhaus, Kindertagesstätte) in der Jülicher Straße 72a liegt in einem Mikrostandort, der von Armut, einem hohen Migrationsanteil und stark befahrenen Straßen umgeben ist. Städtebaulich stellt das Kirchengebäude mit seinem Kirchturm die Dominante des Viertels dar. Vor der Transformation waren selbst am Hochfest Weihnachten nur noch zehn Gottesdienstteilnehmende in dem zentrumsnah gelegenen Gotteshaus zu verzeichnen.

Bereits *2002* gab es deswegen *erste Überlegungen einer Nutzungserweiterung*, welche in von Glaselementen dominierten Architekturplänen von Horst Fischer mündeten. 2007 wurden nach diesen in der ehemaligen Kapelle unter der Empore Versammlungsräume und ein Gemeindebüro eingerichtet, das sich zum sakralgenutzten

Hauptraum abgrenzt. Zu dieser Zeit wurde auch ein WC im Kirchengebäude eingebaut. Im Zuge von Sparmaßnahmen des Bistums Aachen und finanziellen Schwierigkeiten wurde 2010 die selbstständige Pfarrei St. Elisabeth aufgegeben und zwei Jahre später beschloss die neue Pfarrgemeinde *Christus unser Bruder* als Eigentümerin, das Kirchengebäude und das zugehörige Kaplanhaus zu verkaufen. Die katholische Kindertagesstätte befindet sich weiterhin in Kircheneigentum und wird als solche von der Kindertagesstätte durch die *Gemeinnützige Träger katholischer Tageseinrichtungen für Kinder in den Regionen Aachen-Land und Aachen-Stadt GmbH (pro futura)* betrieben.

Während der Suche geeigneter Kaufinteressierter wurde das Kirchengebäude als Ausstellungs- und Forschungsfläche für Kinder (Kerkrader Continium Discovery Centre) genutzt. U. a. war im Gespräch, eine Außenstelle eines Museums einzurichten. Für die Transformationsidee, den Kirchenraum zu verkleinern und einen Teil der Kirche für ein die *Caritas Aachen Stadt* und *Caritas Aachen Land* verbindendes Regionalbüro umzubauen, gab es bereits Architekturentwürfe von *Hahn & Helten*. Das Bistum Aachen versagte allerdings zunächst den dafür notwendigen Zuschuss. Die Kirchenvertretungen weiteten den Suchkreis potenziell am Kauf Interessierter weiter aus und konnten letztendlich die Familie Hermanns für den Sakralbau begeistern.[1]

Letztlich wurde die Kirche 2016 profaniert. Interimsweise nutzte das *urbane Kulturhotel* Hotel Total die Kirche als Ort des Wohnens und der Gemeinschaft für Geflüchtete und Langzeitarbeitslose. Diese waren in zehn Kuben im Kirchenraum untergebracht und erhielten durch das handwerkliche Gestaltungsprojekt der Kreativwirtschaft einen strukturierten Alltag, so Hermanns.

Es gab zunächst viele Ideen für eine Neuausrichtung von St. Elisabeth. Die Ergebnisoffenheit gegenüber Ideen und die Weiterentwicklung dieser ist von Bedeutung. Im nächsten Schritt wurde also das *World Café* ins Leben gerufen, das sich als *öffentlicher Kontakt- und Treffpunkt der Bürgerbeteiligung* versteht. Interessierte konnten, laut Hermanns zur Ideensammlung beitragen und sich in Gruppen mit Vorschlägen von Architekturschaffenden auseinandersetzen. Zu den Austauschen wurden auch Angehörige von Behörden und Hochschulen eingeladen, die aber nicht die Meinung ihrer Arbeitgebenden, sondern ihre private Meinung in das Projekt miteinbringen sollten. Zentrale Leitergebnisse waren das Schaffen eines Ortes der Begegnung, der das Gemeinschaftsgefühl aufleben lässt und öffentliche Events austrägt, so Anke Tsitouras (geb. Hermanns) in einem auf der Tagung abgespielten Video.

Mit der Zeit und vielen Gesprächen reifte der Transformationsansatz einen Raum für Gründerinnen und Gründer zu schaffen. Studierende, die am Ende ihrer Pro-

[1] Vgl. Recherchen der Forschungsgruppe TRANSARA.

motion stehen, sollen hier zusammengebracht werden und gemeinsam *digitale Gründungsideen* ausarbeiten. An einem Tag können so bis zu 200 Promovierende der Aachener Hochschule zusammenkommen und in dem Co-Working-Space, der auf den Namen Digital Church getauft wurde, neben der Hauptgründungsidee auch die unterstützenden Komponenten, wie Marketing, besprechen.



Abbildung 1: Co-Working-Space im Mittelschiff (Quelle: digitalHUB Aachen e. V.)

2. Umsetzung der Transformationsidee

Die oben angesprochene sog. Standardbaubeschreibung von Kirchen bringt für neue Nutzungen gewisse *Herausforderungen* mit sich, da die Sakralräume meist

- dunkel sind,
- eine lange Nachhallzeit haben,
- besonders hohe Decken haben, die ein durchgängiges Heizen erforderlich machen,
- Denkmäler sind (u. a. auch ein geschützter Steinboden), die nicht beschädigt werden dürfen und
- die Stellplatzanforderungen an Nachnutzungen nicht erfüllen.

Nachdem das Konzept stand, mussten die Gegebenheiten daran also behutsam angepasst werden. Die Landmarken AG als Projektentwicklungsgesellschaft entschied sich, den *Boden um 20 cm zu erhöhen*, um die notwendige technische Infrastruktur

(Elektrik, Heizung, Internet), die über Bodentanks zugänglich ist, in dem Zwischenraum zu verlegen und den denkmalgeschützten Steinboden dadurch zu schützen. Die Aufbauten sind rückbaubar, sofern die „Ausleihe" des Gebäudes eines Tages enden sollte. Für die Technikertüchtigung des Hauptgebäudes wurden etwa 1 Mio. EUR aufgewendet. Mit *Akustikpaneelen*, Hohlkammern und schallabsorbierendem Teppichboden konnte die Nachhallzeit stark verringert werden, um konzentriertes Arbeiten zu fördern. Für letzteres wurden zudem Glasabtrennungen eingebaut. Mit *neuen Klarglasfenstern* konnte der Raum stärker belichtet werden. Die ursprüngliche Fluchtwegestruktur konnte trotz der Umbauten erhalten werden.

Der oben beschriebene Umbau im Jahr 2007 unterhalb der Empore blieb erhalten und wird heute als Foyer genutzt (vgl. Abbildung 2).

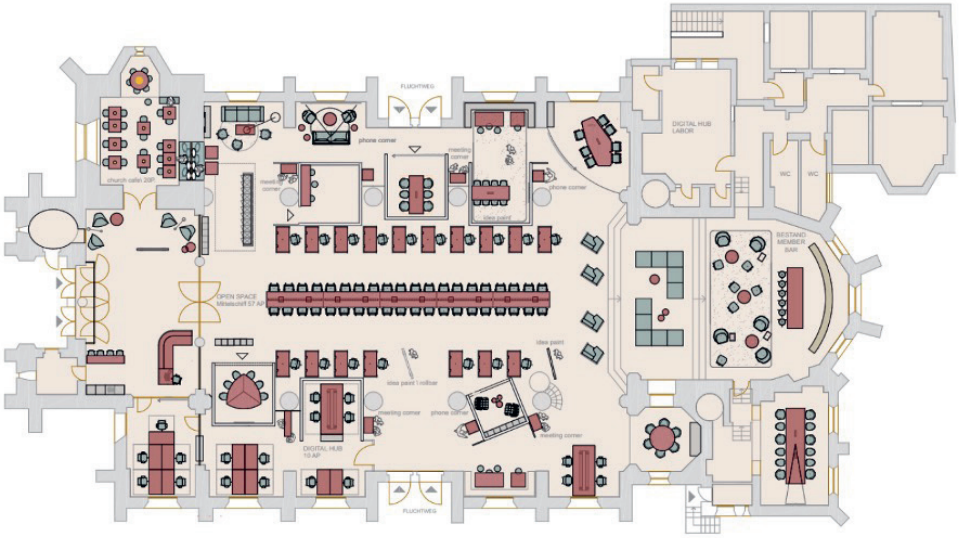


Abbildung 2: Grundriss der Digital Church in Aachen (Quelle: LandmarkenAG)

Auf der Grundstücksfläche von 2.720 m² stehen nun 1.400 m² BGF[2] bereit, auf denen

- 900 m² für den Co-Working-Space mit Einzelarbeitsplätzen und Kuben sowie
- 330 m² für *Veranstaltungen*

genutzt werden. Die reversiblen Kuben seien besonders wichtig, um dem großen Raum Struktur zu geben, so Hermanns. Für Gründungsideen steht eine große Ta-

[2] Bruttogeschossfläche (BGF).

fel zur Verfügung und bei der Präsentation einer fertigen Gründungsidee können sämtliche Möbel des Mittelschiffs binnen 30 Minuten an die Seite geräumt werden, da diese von dem Designerhaus Mathes gelieferten Möbel mit *Rollen* unterlegt sind. Hier stehen unter anderem zwei lange schmale Arbeitstische; an den Seiten befinden sich weitere Arbeitsmöglichkeiten, die sich flexibel anordnen lassen (vgl. Abbildung 1). Die *Elysée-Bar* mit loungeartigem Sitzbereich im ehemaligen Chorraum ergänzt das Nutzungsangebot und trägt den Namen aufgrund des Schriftzugs, der aus einem ehemaligen Aachener Kino hierher versetzt wurde. Für die Innenausstattung resümiert Hermanns Kosten in Höhe von etwa 1.000 EUR/m².



Abbildung 3: Umgebaute Digital Church als Veranstaltungsfläche (Quelle: digitalHUB Aachen e. V.)

In diesem leergeräumten Mittelschiff (vgl. Abbildung 3) finden derzeit jährlich circa 130 Events statt, die mit dem Co-Working-Space nichts zu tun haben müssen. Dank der flexiblen Möblierung kann im Rahmen einer Mischnutzung auch Kulturelles oder sogar eine *nicht-kirchliche Trauung* in der Digital Church stattfinden. Weitere hervorzuhebende Events sind:

- der Digital Culture Day,
- das *Digital Summit* als Wirtschaftstreffen,
- der ATEC-Kongress für Innovationen und
- die Fuck-Up-Story, bei der gescheiterte Unternehmensgründungen vorgestellt werden, um aus diesen Erfahrungen zu lernen.

Diese Events sollen stets die Würde des ehemaligen Gotteshauses wahren, und so sind bspw. discoähnliche Veranstaltungen verboten. Der Co-Working-Space wird heute überwiegend von Ingenieurinnen und Ingenieuren genutzt.

3. Rechtliche Einordnung & Erfolgsfaktoren

Rechtlich hat die Stadtmarken GmbH (das Family Office der Familie Hermanns) die profanierte Kirche gekauft und mit der Projektentwicklungsgesellschaft Landmarken AG transformiert. Im Kaufvertrag hat sich die *Kirchengemeinde Nutzungsbeschränkungen* eintragen lassen, um einer entwürdigenden Nutzung vorzubeugen. Nach der Transformation wurde das Gebäude an den *Verein* Digital-HUB Aachen e. V. *vermietet*, der auch den Betrieb übernimmt. Dieser möchte digitale Gründungen ermöglichen und vermietet die vollausgestatteten Arbeitsmöglichkeiten unter. *Digital Enabler* (worunter mittelständische IT-Firmen und IT-Start-Ups fallen), die Nutzenden der IT und Unterstützende aus dem technischen Bereich (Staat, Wissenschaft, usw.) möchte der Verein zusammenbringen.

Heute ist die Digital Church die Anlaufstelle für die Start-Up-Szene in Aachen, und es sind über 26 Mitarbeitende damit beschäftigt Talente *interdisziplinär* für Unternehmensgründungen zusammenzubringen. Über 260.000 Stunden wurden im Co-Working-Space bereits gebucht. Von über *240 Gründungen* in der Digital Church wurden für 88 Gründungsstipendien des Landes Nordrhein-Westfalen (seit 2018 akkreditiert) bereitgestellt. Die Entrepreneurinnen und Entrepreneure wurden in über 3.000 Coachingstunden weitergebildet und konnten sich bei Events mit den *Investierenden*, die sich unter den über 26.000 Eventteilnehmenden der insgesamt 680 Events seit Eröffnung befanden, vernetzen. In der Digital Church wurden Funding-Volumina von insgesamt über 72 Mio. EUR verwirklicht.

Das Projekt wurde mit einem Digitalisierungszuschuss von dem *Land Nordrhein-Westfalen* unterstützt – dieses verdoppelt den Förderbetrag für digitale Unternehmensgründungen, der aus der Wirtschaft kommt. *Innovationspartnerschaften* pflegt die Digital Church bspw. mit Ericsson, Fujitsu und der Siemens AG.

Besonders hervorzuheben ist, dass das Projekt Digital Church in Aachen, das im Juli 2017 fertiggestellt wurde, bereits 2018 mit dem FIABCI Prix d'Excellence Bronce ausgezeichnet wurde. Rückblickend zeigt sich, dass die von der transformierten Kirche ausgehenden *externen Effekte* das Stadtviertel verändert haben. Akademisch ausgebildete Personen, die sich in der Digital Church mit einer Gründung beschäftigen, stoßen auf den umliegenden Wohnungsmarkt und sorgen für soziale Durchmischung. Die Events führen Menschen in das Kirchengebäude St. Elisabeth.

Des Weiteren lassen sich die Investitionen, die aus der Digital Church heraus in Start-Ups geflossen sind, unter positive Externalitäten subsumieren.

Die Nutzung der Denkmalschutzabschreibung lohne sich nach Hermanns nur bei der Rechtsform der Personengesellschaft. KfW-Förderungen kommen i. d. R. für Kirchengebäude nicht infrage, da es quasi unmöglich sei, diese energetisch zu sanieren. Deshalb sei besonders das *Engagement privater Investierender gefragt*. Letztendlich sei der wirtschaftliche Erfolg zunächst sozialen und ökologischen Zielen hintenanzustellen. Blicke man dann nach Jahren dieser Einstellung auf das Projekt zurück, erkenne man oft, dass das *Impact Investment* dennoch ökonomisch akzeptabel gewesen sei, so Hermanns.

Literatur

Heckmann, Esther, St. Elisabeth. Coworking Space „Digital Church", in: Baukultur Nordrhein-Westfalen e. V. (Hg.), https://www.zukunft-kirchen-raeume.de/projekte/st-elisabeth-digital-church/, (letzter Zugriff: 06.09.2023).

Immobilie Kirche
DOI 10.17438/978-3-402-21285-1

Marius S. Dürr und Wolfgang Scheidtweiler

Unternehmerische Umnutzungskonzepte am Beispiel Kloster Steinfeld: Eine reflektierende Zusammenfassung des Vortrags von Wolfgang Scheidtweiler

Der Beitrag nimmt Bezug auf den gleichnamigen Vortrag von Wolfgang Scheidtweiler auf der TRANSARA Jahrestagung 2022 in Regensburg.

Der Pforzheimer Unternehmer Scheidtweiler wurde in der Eifel geboren und wird in einem Artikel der Badischen Neuesten Nachrichten vom 26.02.2019 als Retter von wirtschaftlich schwachen Brauereien und Baudenkmälern sowie Betreiber mehrerer Hotels portraitiert. Er verfügt neben großer Kompetenz in der Braubranche über viel Erfahrung in der Sanierung von denkmalgeschützten Häusern. Für seine Projektumsetzungen mit Detailtreue habe er „großes Gottvertrauen",[1] was auf seine Motivation historische Häuser zu erhalten anspielt, wobei die betriebswirtschaftliche Gewinnmaximierung in den Hintergrund tritt.

Das Konzept der Klöster zu erhalten kann, unter Einbeziehung des jeweiligen Ordens, gelingen. Klostergemeinschaften belasten v. a. zwei Probleme: Einerseits wird die *Anzahl der Ordensleute* in den meisten Häusern immer geringer, andererseits steigen die *Instandhaltungs- und Unterhaltskosten* (besonders die Energiekosten) in ungeahnte Höhen und *es fehlt an Einnahmen* zur Gegenfinanzierung. Die notwendige Wirtschaftlichkeit kann durch die Umnutzung leerstehender Klausurräume in Gästezimmer erreicht werden, so dass die Ordensleute unabhängig von ihrer Anzahl – wie bislang – das Kloster weiter als ihr Kloster nutzen können. Über die Wirtschaftlichkeit müssen sich die Ordensleute dann dank Scheidtweilers Konzept keine Gedanken machen.

[1] Neubauer, Dirk, Wolfgang Scheidtweiler: Optimist von der Enz, in: Badische Neueste Nachrichten (Hg.), https://bnn.de/pforzheim/wolfgang-scheidtweiler-der-optimist-von-der-enz, (letzter Zugriff: 27.03.2024).

1. Kloster Steinfeld

Das bei Kall (Eifel) gelegene Salvatorianerkloster Steinfeld wurde 1121 von dem Prämonstratenser Orden gegründet und 1806 durch Napoleon säkularisiert. 1923 wurde es durch den Orden der Salvatorianer wiederbelebt. Ein Gymnasium wurde errichtet und später um ein Internatsgebäude erweitert. *Klöster müssen sich* im Gegensatz zu anderen kirchlichen Immobilien, *selbst tragen* und erhalten keine Anteile an den Kirchensteuereinnahmen. In den 2010er Jahren wurden Krisen mit hohen Verlusten pro Jahr verzeichnet, die der Orden nicht mehr tragen konnte. Als erste Maßnahme wurde das Internat der Schule geschlossen. Der Orden musste für den Teilbereich der Biogasanlage *Insolvenz* anmelden und wollte Steinfeld verlassen. Somit stand 2014 das geistliche Zentrum der Nordeifel vor dem Aus. Kaufinteresse wurde bspw. aus China geäußert; doch für die Entscheidungsgremien kam eine solche Übernahme aus Fernost nicht in Frage.



Abbildung 1: Außenansicht Kloster Steinfeld (Quelle: Scheidtweiler)

Scheidtweiler wurde auf die Situation des Klosters aufmerksam und übernahm die Schulden. So gelang es, die Insolvenz zurückzunehmen. Ein *Erbbaurechtsvertrag* zwischen dem Orden der Salvatorianer und der Familie Scheidtweiler wurde – unter der Bedingung, dass die Salvatorianer in Steinfeld verbleiben, ohne sich um die Immobilie und deren Wirtschaftlichkeit kümmern zu müssen – abgeschlossen.



Abbildung 2: Luftbild Kloster Steinfeld (Quelle: Scheidtweiler)

Scheidtweiler setzte sich für eine *Transformation in ein Gäste- und Tagungshaus* ein. Die Bruttogeschossfläche des Anwesens beträgt insgesamt 42.000 m². Im ehemaligen Internatsgebäude entstand zunächst ein Gästehaus mit 64 Zimmern (vgl. Abbildung 6), für welches Scheidtweiler auf seine Erfahrungen aus anderen Hotelprojekten zurückgreifen konnte. In diesem Gästehaus fanden 2021 von der Jahrhundertflut betroffene Menschen Unterkunft. Die bestehenden Gästezimmer blieben in klösterlicher Einfachheit erhalten und werden zu angemessenen Preisen angeboten. Bei den Umbauarbeiten waren der Brand- und Denkmalschutz besonders große Herausforderungen. Allein die *Sanierung der Fassade des Pfortengebäudes kostete 100.000 EUR*. Trotz der Transformation hin zu einer erweiterten Nutzung galt es die Ordensbrüder und -schwestern zu erhalten. Diese haben auf dem Gelände ihre Heimat gefunden und führen dem Klostergelände auch erst die gewisse *Originalität* zu, die die Besuchenden schätzen. Nach ca. 10 Jahren ist das *Kloster Steinfeld mit seinen über 200 Betten in verschiedenen Kategorien* – von der komfortablen Suite bis zum 6-Bettzimmer – zu einem der größten und am besten gebuchten Gästehäuser in der Nordeifel geworden. Viele Privatgäste nutzen das Kloster Steinfeld als Ort der Ruhe und Erholung oder als Etappenunterkunft auf dem „Fernwanderweg Eifelsteig". Das Areal verfügt heute über 93 *4-Sterne-Zimmer*, 18 klösterliche Zimmer, 15 Tagungsräume, Banketträume, ein Klostercafé sowie einen Klosterladen (vgl. Abbildung 3). Als zweites Standbein wurde die Akademie Kloster Steinfeld mit einer Vielzahl an Kursangeboten aufgebaut; bei Firmen sind die vielfältigen Tagungsmöglichkeiten sehr gefragt. Dabei spielt die *gute Erreichbarkeit* von den Ballungsräumen Köln, Bonn, Trier und Aachen von jeweils 60 km eine wichtige Rolle. Im Refektorium speisen heute die

Gäste gemeinsam mit den Ordensleuten. Für Feiern, wie Hochzeiten (vgl. Abbildung 4), ist das Gelände insbesondere auch durch die Basilika (vgl. Abbildung 5) mit ihrer berühmten König-Orgel attraktiv.



Abbildung 3: Lageplan der Gebäude in Kloster Steinfeld (Quelle: Scheidtweiler)



Abbildung 4: Nutzung der Räumlichkeiten für Hochzeiten und ähnliche Feiern (Quelle: Scheidtweiler)



Abbildung 5: Basilika von Kloster Steinfeld (Quelle: Scheidtweiler)



Abbildung 6: Zimmer im Gästehaus (Quelle: Scheidtweiler)

2. Gästehaus St. Benedikt & Trappistinnenabtei Mariafrieden



Abbildung 7: Gästehaus St. Benedikt des Klosters Mariafrieden (Quelle: Scheidtweiler)

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Kloster Steinfeld haben sich in den 1950er Jahren *Benediktinerinnen* der Abtei Maria Heimsuchung in Kall-Steinfeld niedergelassen. 2018 zogen sie aus Altersgründen aus ihrem Kloster aus, um in der Nähe von Bonn ein kleineres Haus am Venusberg neben einem Altersheim zu bewohnen.[2] Als sie für ihr Klostergebäude keinen Käufer fanden, übernahm die *Kloster Steinfeld GmbH & Co. KG*[3] – bestehend aus dem Orden der Salvatorianer und der Familie Scheidtweiler – die Gebäude mit Gästehaus St. Benedikt (vgl. Abbildung 7). Die Kommanditgesellschaft renovierte die bestehenden *30 Gästezimmer*, welche das bereits vorgestellte Gästehaus des Kloster Steinfeld ergänzen. Die *Umbaukosten* beliefen sich auf ca. *2 Mio. EUR* (vgl. Abbildung 8). Es gilt zu bedenken, dass allein das Eindecken des Schieferdachs 300 EUR/m² kostet (in Relation zu 100 EUR/m² bei üblichen Dachdeckungen).

Heute lebt der Konvent aus *Trappistinnen* in den bis dahin leerstehenden Klausurräumen. Das Kloster Mariafrieden in Dahlem (Eifel) beschloss 2021 mit elf ver-

[2] Vgl. Kloster Steinfeld GmbH & Co. KG, Haus St. Benedikt. Das Kloster am Kloster, https://www.kloster-steinfeld.com/de/haus-stbenedikt, (letzter Zugriff: 10.04.2024).

[3] Kommanditgesellschaft (KG).

bleibenden Ordensschwestern die Anlage aufzugeben und umzuziehen, da die ursprünglich für 40 Schwestern konzipierte Anlage zu groß und zu teuer sei. Die Klosterbetriebe der Landwirtschaft und Elixierherstellung wurden eingestellt und die Erzeugnisse aus Paramentik (Herstellung liturgischer Textilien) und Buchbinderei fanden kaum noch Absatz. Dementsprechend lebten die Schwestern lange von ihren Ersparnissen, die jedoch nicht ausreichten, den Unterhalt der historischen Gebäude und zugleich die Verpflegung der Gemeinschaft zu finanzieren.[4] Das Trappistinnenkloster wurde verkauft und befindet sich nun im Eigentum des *Rheinischen Vereins für katholische Arbeiterkolonien e. V.*, welcher dieses in eine soziale Wohn- und Arbeitsstätte für obdachlose Frauen umbauen möchte.[5] Die Trappistinnenabtei Mariafrieden zog sodann im Juni 2022[6] in das ehemalige Kloster der Benediktinerabtei nach Kall-Steinfeld.[7] Die kleine Miete, die sie dort bezahlen, kann durch den Veräußerungserlös aus ihrem Kloster langfristig finanziert werden. Die *Kloster Steinfeld GmbH & Co. KG* erhielt für die aufwendige Renovierung einen Baukostenzuschuss des Ordens und errichtete für die Ordensschwestern barrierefreie und behindertengerechte Zimmer mit einem modernen Aufzug, zeitgemäßen Bädern und einer Krankenstation. Mariafrieden ist aktuell das einzige Trappistinnenkloster Deutschlands (vgl. Abbildung 9). Seitens des Bistums Aachen wurde ein Trappistenmönch als Seelsorger der Schwesterngemeinschaft bewilligt. Die Klosterbetriebe des Nähens und Bemalens von Paramenten, die Herstellung von Weihrauch sowie der Verkauf von Kuchen im Gästehaus sollen durch die Trappistinnen aufgenommen werden, so Schwester Gratia im Interview mit Herrn Lieser. Das erweiterte Kloster Steinfeld umfasst heute also drei Ordensgemeinschaften: Salvatorianerinnen, Trappistinnen und Salvatorianer.[8]

4 Vgl. Trappistinnen geben Abtei Maria Frieden auf, in: Wochenspiegel (Hg.), https://www.wochenspiegellive.de/kreis-euskirchen/artikel/trappistinnen-geben-abtei-maria-frieden-auf/, (letzter Zugriff: 11.12.2023).

5 Vgl. Lieser, Stefan, Trappistinnen verlassen nach 69 Jahren Heimatkloster bei Dahlem, in: Kölner Stadt-Anzeiger (Hg.), https://www.ksta.de/region/euskirchen-eifel/kall/dahlemer-trappistinnen-verlassen-nach-69-jahren-heimatkloster-362083, (letzter Zugriff: 11.12.2023).

6 Ebd.

7 Vgl. Bürger, Hans, Klostertausch: Warum diese Trappistinnen umziehen, in: CNA (Hg.), https://de.catholicnewsagency.com/news/8411/klostertausch-warum-diese-trappistinnen-umziehen, (letzter Zugriff: 11.12.2023).

8 Vgl. Lieser, Stefan, Trappistinnen verlassen nach 69 Jahren Heimatkloster bei Dahlem, in: Kölner Stadt-Anzeiger (Hg.), https://www.ksta.de/region/euskirchen-eifel/kall/dahlemer-trappistinnen-verlassen-nach-69-jahren-heimatkloster-362083, (letzter Zugriff: 11.12.2023).



Abbildung 8: Umbaumaßnahmen am ehemaligen Benediktinerklosters Mariafrieden (Quelle: Scheidtweiler)



Abbildung 9: Neues Chorgestühl in der Klosterkirche Mariafrieden (Quelle: Abtei Mariafrieden)

3. Kloster Mariawald



Abbildung 10: Kloster Mariawald (Quelle: Scheidtweiler)

Das im Nationalpark der Eifel gelegene Kloster Mariawald bei Heimbach war bis 2016 ein Trappistenkloster. Nach der Auflösung der regionalen Ordensgemeinschaft wurde die Liegenschaft vom Bistum Aachen übernommen. 2019 übernahm die Kloster Steinfeld GmbH & Co. KG die Anlage über einen Erbpachtvertrag. Seit den 1950er Jahren ist die Pilgergastronomie des Klosters für seine deftige Erbsensuppe bekannt, welche weitergeführt wird. Im Zuge der umfangreichen Umbauplanung sollten auch die Ländereien und Aktivitäten der Angehörigen des Ordens wieder aktiviert werden. Neben dem *Bauernhof* soll in den nächsten Jahren auch eine *Hausbrauerei für die Herstellung des besonders starken Trappistenbiers als USP* Besuchende auf das Gelände ziehen. Des Weiteren wurde die Herstellung des *Klosterlikörs* beibehalten (vgl. Abbildung 11). Neben den geplanten 60 Gästezimmern sollen Seminare mit verschiedenen Themen (darunter in trappistischer Tradition Schweigeseminare) angeboten werden. Dem Konzept fehlte jedoch etwas Geistliches für ein Kloster, da keine Ordensgemeinschaft mehr beheimatet war. Scheidtweiler entschied sich sodann ab Oktober 2022 einen *katholischen Pfarrer des Bistums Essen anzustellen*, der sich um die *spirituelle Ausrichtung des Klosters kümmert und einen weiteren USP* darstellt. Langfristig soll auch hier ein Orden gefunden werden, der in die Klausurräume einzieht.



Abbildung 11: Mariawalder Klosterprodukte (Quelle: Scheidtweiler)

4. Fazit

Es kann festgehalten werden, dass es bei den aufgezeigten Klosteranlagen gelungen ist, die Wirtschaftstätigkeit derart auszurichten, dass die Instandhaltungs- und Umbaukosten der historischen Immobilien und der Unterhalt der Ordensmitglieder aus dieser erwirtschaftet werden können. Für die wirtschaftlichen Aktivitäten aller Klosteranlagen sind etwa 100 Mitarbeitende beschäftigt. Finanziell hilft unter anderem die *Denkmalabschreibung*. Organisatorisch werden die Klosterbetriebe in eine Gesellschaft eingegliedert, an denen die Ordensleute mit 10 % und *eigenkapitalstiftende Family Offices* (hier die Familie Scheidtweiler) mit 90 % beteiligt sind. In diesem rechtlichen Aufbau *gehört das Grundstück des Klosters weiterhin dem Orden* und wird über einen Erbpachtvertrag der Gesellschaft zur Verfügung gestellt (vgl. Abbildung 12). Abweichend von der Grafik wurde die Klosteranlage der Benediktinerinnen von der GmbH & Co. KG gekauft. Doch neben der Wirtschaftlichkeit ist es v. a. die durch die Wiederbelebung der Klosteranlagen erhaltene Spiritualität, die diese Orte einzigartig macht und von Gästen als Kraftquelle wahrgenommen wird. In der Beratung von Klöstern ist auf die Ausgangssituation mit riesigen Räumlichkeiten und wenigen Ordensleuten gezielt einzugehen. Die großen Räume eignen sich besonders für Tagungen, wohingegen Bibliotheken willkommene Rückzugsorte (auch für Gäste und neue Nutzende) sind. Es kann also gelingen, die Räume wieder mit Leben zu füllen und damit die Bausubstanz der Klöster und teilweise auch die Ordensgemeinschaften zu erhalten.

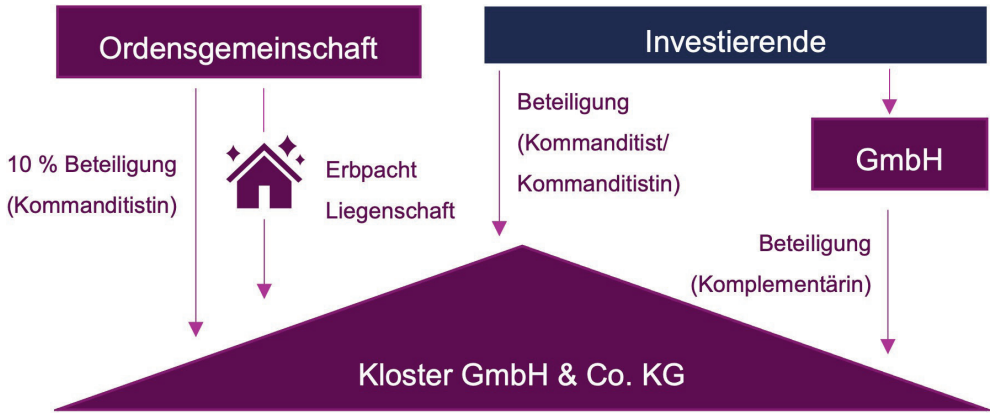


Abbildung 12: Rechtliche Strukturierung (eigene Darstellung)

Literatur

Bürger, Hans, Klostertausch: Warum diese Trappistinnen umziehen, in: CNA (Hg.), https://de.catholicnewsagency.com/news/8411/klostertausch-warum-diese-trappistinnen-umziehen, (letzter Zugriff: 11.12.2023).

Kloster Steinfeld GmbH & Co. KG, Haus St. Benedikt. Das Kloster am Kloster, https://www.kloster-steinfeld.com/de/haus-stbenedikt, (letzter Zugriff: 10.04.2024).

Lieser, Stefan, Trappistinnen verlassen nach 69 Jahren Heimatkloster bei Dahlem, in: Kölner Stadt-Anzeiger (Hg.), https://www.ksta.de/region/euskirchen-eifel/kall/dahlemer-trappistinnen-verlassen-nach-69-jahren-heimatkloster-362083, (letzter Zugriff: 11.12.2023).

Neubauer, Dirk, Wolfgang Scheidtweiler: Optimist von der Enz, in: Badische Neueste Nachrichten (Hg.), https://bnn.de/pforzheim/wolfgang-scheidtweiler-der-optimist-von-der-enz, (letzter Zugriff: 27.03.2024).

Trappistinnen geben Abtei Maria Frieden auf, in: Wochenspiegel, https://www.wochenspiegellive.de/kreis-euskirchen/artikel/trappistinnen-geben-abtei-maria-frieden-auf/, (letzter Zugriff: 11.12.2023).

Immobilie Kirche
DOI 10.17438/978-3-402-21286-8

Jakob F. Svoboda, Johann Weiß und Christopher D. Turner

Adaptive Re-Use and Redevelopment of Religious Properties in the Big Apple: Eine reflektierende Zusammenfassung des Vortrags von Christopher D. Turner

Der Beitrag nimmt Bezug auf den gleichnamigen Vortrag von Christopher D. Turner auf der TRANSARA Jahrestagung 2022 in Regensburg.

Turner verantwortet als Managing Director of Transaction Services die Planung, Strukturierung und Verhandlung von Immobilientransaktionen für gemeinnützige Organsiationen beim New Yorker Immobiliendienstleister Denham Wolf. Das 1998 gegründete Unternehmen bietet Leistungen in den Geschäftsfeldern Transaktionsberatung, Projektentwicklung und Projektmanagement an und hat sich auf die Zusammenarbeit mit Non-Profit-Organisationen spezialisiert.

1. Marktumfeld, Einflussfaktoren und regulatorische Vorgaben in New York

Analog den Entwicklungstendenzen hierzulande sehen sich auch in den USA christliche Kirchen mit einem anhaltenden Mitgliederrückgang konfrontiert. So reduzierte sich der Anteil der Bevölkerung, die einer Religionsgemeinschaft angehören, von 73 % im Jahre 1937 auf lediglich 47 % im Jahr 2020, mit der Besonderheit, dass die Mitgliederzahlen der amerikanischen Kirchen von 1937 bis zum Jahr 2000 annähernd konstant geblieben sind. Seit Beginn des neuen Jahrtausends ist ein fortwährender Abwärtstrend zu beobachten.[1] New York stelle hierbei keine Ausnahme dar, so Turner, der feststellt, dass es den Kirchen angesichts vieler schrumpfender Kirchengemeinden zunehmend schwerfalle, ausreichende Einnahmen zur Deckung ihrer Ausgaben zu erzielen. Obwohl die meisten religiösen Gebäude nach europäischem Maßstab relativ jung seien – das älteste Kirchengebäude, die St. Paul's Chapel in Manhattan, ist lediglich rund 260 Jahre alt[2] – wiesen viele Sakralbauten in Big

[1] Vgl. Jones, Jeffrey M., in: Gallup, Inc. (Hg.), https://news.gallup.com/poll/341963/church-membership-falls-below-majority-first-time.aspx, (letzter Zugriff: 20.03.2024).

[2] Vgl. Trinity Church Wall Street, https://trinitywallstreet.org/visit/st-pauls-chapel, (letzter Zugriff: 17.05.2024).

Apple einen erheblichen Instandhaltungsstau auf. Dieser Umstand zwinge immer mehr Kirchengemeinden dazu, ihre Immobilien umzunutzen, zu vermieten oder zu veräußern, oftmals unterhalb der Wiederherstellungskosten. Hierbei hätten religiöse Organisationen, die in der Lage sind, ihren Raumbedarf proaktiv einzuschätzen, eine größere Chance, ihr Immobilienportfolio richtig zu dimensionieren und Einnahmen und Ausgaben gegeneinander auszugleichen, so Turner.

Allein in New York verfügen christliche Organisationen über einen Gebäudebestand, der ca. 2.000 Kirchen und 4.000 anderweitige Liegenschaften umfasst, während jüdische Gemeinden über mehr als 1.000 Synagogen und muslimische über etwa 100 Moscheen verfügen.[3] Bei Transaktionen kirchlicher Immobilien kämen oftmals kirchenspezifische Vertragsklauseln und für die Kirchengemeinde vorteilhafte Deal-Strukturen zum Einsatz, so Turner; diese mögen bisweilen hierzulande noch ungewöhnlich erscheinen. So gilt es laut Turner bei der Vermittlung von religiösen Liegenschaften spezifische Einflussfaktoren zu berücksichtigen, wie bspw.

- den Zustand des Objektes,
- die Größe der Kirchengemeinde,
- die Funktionalität des Gebäudes,
- steuerliche Implikationen,
- den Einfluss der lokalen Bevölkerung und
- die Möglichkeit zur Gebäudeerweiterung durch den Kauf der in New York geltenden Luftrechte.

Das seit ca. 1960 in New York geltende Gesetz zum Kauf und Verkauf von Luftrechten (sog. „Air rights") mache kirchliche Grundstücke zum Ziel zahlreicher Entwicklungsunternehmen. Dieses besagt, dass ein Gebäude so hoch gebaut werden darf, wie es die Stadtplanungsregelungen vorgeben. Sofern eine Entwicklerin bzw. ein Entwickler jedoch eine Immobilie ausfindig machen kann, bei der dieses Potenzial nicht vollständig ausgereizt wurde, besteht die *Möglichkeit die Luftrechte an diesem Gebäude zu erwerben und auf das eigene Projekt zu übertragen*. Dies befähigt Projektentwicklerinnen und -entwickler dazu, höher bauen und dementsprechend das Grundstück effizienter ausnutzen zu können.[4] Da viele Kirchengebäude im Vergleich zu anderen New Yorker Liegenschaften über wenige Geschosse verfügen, böten diese erhebliche marktwirtschaftliche Potenziale, so Turner.

[3] Vgl. Number of churches and mosques in New York City., in: Did you know? (Hg.), https://didyouknow.org/number-of-churches-and-mosques-in-new-york-city/, (letzter Zugriff: 20.04.2024).

[4] Vgl. Inanc, Erol, Luft, die in der Immobilienbranche für Millionen verkauft wird. Was sind Air Rights?, in: New York Aktuell (Hg.), https://newyorkaktuell.nyc/was-sind-luftrechte/, (letzter Zugriff: 23.03.2024).

Um die Besonderheiten von Sakralbauten angemessen zu berücksichtigen, bedürfe es außerdem einer qualitativ hochwertigen und professionellen Beratung. V. a. hinsichtlich des Umgangs mit der Öffentlichkeit, steuerlicher Implikationen und architektonischer sowie technischer Rahmenbedingungen für eine Umnutzung können Parallelen zur Situation in Deutschland gezogen werden. So spielt die Beteiligung sämtlicher Anspruchsgruppen auch hierzulande eine entscheidende Rolle, wenn es darum geht, Akzeptanz für eine Kirchenumnutzung zu schaffen (A. d. Hg. vgl. auch Vogt zur wertorientierten Stadtentwicklung in diesem Band). Des Weiteren werden Religionsgemeinschaften in Deutschland vom Gesetzgeber *bei der Abgabe von immobilienbezogenen Steuern begünstigt*,[5] was in den USA ebenso der Fall ist, sofern diese ihre Liegenschaften nicht an kommerziell tätige Unternehmen vermieten.[6] Auch beim Verkauf ihrer Immobilien, bspw. bei der Versteuerung von Veräußerungsgewinnen, genießen sie besondere Vorteile. Der Internal Revenue Service verfügte, dass Kirchen und mit Kirchen verbundene Organisationen, wie bspw. Schulen, von der Besteuerung von Veräußerungsgewinnen freigestellt werden, sofern der Handel mit Immobilien nicht regelmäßig vorkommt und das veräußerte Objekt zuvor langfristig im Bestand gehalten wurde. Des Weiteren darf die Kirche am entsprechenden Objekt keine wertsteigernden Maßnahmen vor dem Verkauf – sondern lediglich Instandhaltungsarbeiten – vorgenommen haben.[7]

Wie in der Bundesrepublik Deutschland, gelten auch im Big Apple denkmalschutzrechtliche Bestimmungen. Diese rühren daher, dass 1963 die kultur- und architekturhistorisch bedeutsame Pennsylvania Station mangels geltender Vorschriften abgerissen wurde.[8] Infolgedessen wurde auf Grundlage des Landmarks Law im Jahr 1965 mit der Aufsichtsbehörde NYC Landmarks Preservation Commission (LPC) die größte städtische Denkmalschutzbehörde der Vereinigten Staaten ins Leben gerufen. Insgesamt gelten in New York mittlerweile mehr als 37.900 Gebäude als schützenswert,[9] darunter eine Vielzahl kirchlicher Immobilien.[10] Die Instandhaltung bzw. Erhaltung denkmalgeschützter Gebäude erfordere in vielen Fällen die Verwendung traditioneller Bautechniken, welche oftmals mit höheren Kosten einhergehen als moderne Alternativen. Der Denkmalschutz stelle für viele Eigentümerinnen und Eigentümer somit eine zusätzliche Kostenbelastung und Hürde im Projektentwicklungsprozess dar, so Turner.

5 Vgl. § 3 Abs. 1 Nr. 4 Grundsteuergesetz.

6 Vgl. Section 501(c) des Internal Revenue Service (IRS).

7 Vgl. Hammar, Richard R., in: Church Law & Tax (Hg.), https://www.churchlawandtax.com/legal-developments/sales-of-church-property/, (letzter Zugriff: 27.03.2024).

8 Vgl. New York Preservation Archive Project, Pennsylvania Station, https://www.nypap.org/preservation-history/pennsylvania-station/, (letzter Zugriff: 20.03.2024).

9 Vgl. New York City Council, About LPC, https://www.nyc.gov/site/lpc/about/about-lpc.page, (letzter Zugriff: 20.03.2024).

10 Vgl. Cowley, Page, in: Building Conservation (Hg.), https://www.buildingconservation.com/articles/landmark_designation/landmark_designation.htm, (letzter Zugriff: 26.03.2024).

2. Einblicke in die New Yorker Praxis der Sakralraumtransformation

Um die Situation und das Vorgehen der New Yorker Kirchengemeinden zu veranschaulichen, stellt Turner zehn Praxisbeispiele von erfolgreich vermittelten Sakralbauten vor. Im Fokus stehen insbesondere die Ausgangssituation der entsprechenden Liegenschaften, die Art der Neu- oder Umnutzungen und die Deal-Struktur, die schlussendlich gewählt wurde.

2.1 Die Holy Trinity Church in Inwood wird zu Wohn- und Gemeindefläche

Das erste Fallbeispiel, ein an die Holy Trinity Church angrenzendes Grundstück, befindet sich im Manhattener Stadtteil Inwood und gehörte zur Episkopalen Diözese von New York (vgl. Abbildung 1). Zum damaligen Zeitpunkt umfasste das Gelände ein Pfarrhaus, eine Exerzierhalle und ein einstöckiges, provisorisches Kirchengebäude. V. a. der provisorische Bau und das historische Gemeindehaus wiesen erhebliche Instandhaltungsrückstände auf. Für einen Um- bzw. Neubau fehlte es der Kirchengemeinde an finanziellen Mitteln, weshalb laut Turner ein *Joint-Venture* mit dem New Yorker Wohnimmobilien-Entwicklungsunternehmen Artimus angestrebt wurde. Dieses bekam die Möglichkeit, das Grundstück zu erwerben, den Kirchenbau abzureißen und etwa 9.300 m² Wohnfläche zu entwickeln; verpflichtete sich jedoch im Gegenzug dazu, das historische Pfarrhaus und die Exerzierhalle zu renovieren, der Kirchengemeinde im Anschluss zur Verfügung zu stellen sowie einen pauschalen Geldbetrag an die Diözese zu entrichten. Die getroffene Vereinbarung sieht vor, einen *multifunktionalen Gottesdienstraum, einen Ausstellungsraum, Versammlungsräume* für die Inwood-Gemeinde und ein modernes Pfarrhaus zu schaffen, welches im *Besitz der Diözese* verbleiben soll. Durch die Transaktion konnten somit ein dringend benötigter neuer Altarraum und ein neuer Gemeinderaum geschaffen und gleichzeitig durch den *Verkaufserlös* der Verbleib der Kirchengemeinde in Inwood gesichert werden.[11] Durch das Bauvorhaben bzw. Joint-Venture mit Artimus in der attraktiven Wohnlage Manhattans konnte schlussendlich eine für alle Beteiligten zufriedenstellende und für die örtliche Bevölkerung wertstiftende Lösung gefunden werden, so Turner.

[11] Vgl. The Episcopal Diocese of New York, Diocese of New York and Artimus Close on Transaction for Church Renovation and Land Sale in Inwood, https://dioceseny.org/diocese-closes-on-holy-trinity-inwood-development-transaction/, (letzter Zugriff: 28.03.2024).



Abbildung 1: Ansicht und Lage Holy Trinity (Quelle: Denham Wolf)

2.2 Der All Saints Campus in Harlem wird ursprünglicher Nutzung zugeführt

Auch die Pfarrei der als St. Patrick's of Harlem bekannten, historischen Kirche verlor zunehmend Mitglieder und über die Jahre sammelte sich ein Instandhaltungsstau von rund 25 Mio. USD an. Die 135 Jahre alte Kirche wurde schließlich für 11 Millionen USD an ein auf Schulgebäude spezialisiertes Projektentwicklungsunternehmen *verkauft*, nachdem sie im Jahr 2020 nach einer Pfarrei-Fusion entweiht wurde. Vor dem Umbau zum All Saints Campus umfasste das Gelände im New Yorker Stadtteil Harlem ein Kirchengebäude, ein Pfarrhaus sowie ein Schulgebäude, jeweils von der LPC als schützenswert klassifiziert. Die Herausforderung bei dieser Transaktion bestand laut Turner darin, die bestehende Nutzung des Schulgebäudes miteinzubeziehen und passende Investierende zu finden. Nach etwa zwei Jahren wurde das Objekt für 11,35 Mio. USD[12] an das Projektentwicklungsunternehmen CSC Coliving veräußert, welches gleichzeitig mit der Transaktion ein Mietverhältnis mit der Charter-Schule Capital Prep Harlem vereinbarte. Capital Prep übernahm in Kooperation mit

[12] Vgl. Garber, Nick, in: Patch (Hg.), https://patch.com/new-york/harlem/historic-harlem-church-sold-developer-pastor-says, (letzter Zugriff: 25.04.2024).

Mitbegründer Steve Perry schließlich den gesamten Gebäudekomplex, einschließlich des Kirchengebäudes und der angrenzenden Schule, die ihre Kapazität somit von 500 auf 700 Schüler erweitern konnte. Der neu errichtete All Saints Campus beherbergt 40 *Klassen- und Büroräume, naturwissenschaftliche Labore, eine Cafeteria, einen Sportraum* sowie einen gemeinsamen Innenhof, wobei das ehemalige Kirchengebäude als Aula für *Versammlungen und Veranstaltungen* dient. Der Umnutzung gingen jahrelange Treffen und Gespräche mit Gemeindevertretungen voraus, mit dem Ziel die Bildungsmöglichkeiten in der Nachbarschaft durch eine Revitalisierung des Campus zu verbessern.[13] Diese Entscheidung fand breite Zustimmung durch die ansässige Kirchengemeinde, da sie mit ihren kirchlichen Werten und Normen in Einklang stand und die ursprüngliche Nutzung als *Bildungszentrum* erhalten bzw. wiederbelebt werden konnte, so Turner. Überdies konnten die freigewordenen Mittel zur Verbesserung der Liquiditätssituation der Gemeinde verwendet werden.



Abbildung 2: Ansicht All Saints (Quelle: Denham Wolf)

[13] Vgl. Garber, Nick, in: Patch (Hg.), https://patch.com/new-york/harlem/historic-harlem-church-be-converted-school-after-sale, (letzter Zugriff: 28.03.2024).

2.3 Marktgerechter Wohnraum bei St. Luke's in the Field im West Village

Anders als bei den beiden vorangegangenen Beispielen verhielt es sich beim Objekt St. Luke's in the Field im West Village, dessen Kirchengemeinde kontinuierlich an Mitgliedern gewann und daher dringend neue Flächen benötigte, um ihre Aktivitäten fortsetzen zu können. Die episkopale Kirche war bereits seit Beginn des 19. Jahrhunderts in Besitz eines etwa 8.100 m² großen Grundstücks (vgl. Abbildung 3 und Abbildung 4), für die Errichtung eines geplanten, neuen *Gemeindezentrums* fehlte es jedoch an finanziellen Mitteln. Deswegen suchte die Kirche gemeinsam mit Denham Wolf nach einem *Joint-Venture-Partner*, der Interesse daran hatte rund 7.000 m² *frei finanzierten Wohnraum auf einem Teil des Grundstücks* zu realisieren. So wurde zunächst ein *Request-For-Proposal-Prozess* (in etwa das deutsche Pendant zum Ausschreibungsverfahren) gestartet, den das Unternehmen Toll Brothers für sich entscheiden konnte. Das übergeordnete Ziel bestand darin, das finanzielle Fortbestehen der Kirchengemeinschaft zu sichern und Mittel für den Bau des neuen Gemeindezentrums zu beschaffen. Zudem sollten die kirchlichen Angebote auch während der Umnutzungsphase aufrechterhalten werden können. Um diese Ziele erreichen zu können, vergab die Kirchengemeinde zwei *Erbbaurechte*, das erste mit einer Laufzeit von 49 Jahren für das auf dem Gelände befindliche Schulgebäude und das zweite über 99 Jahre für das zu bebauende Grundstück an die Toll Brothers. Die Transaktionen umfassten eine *Vorabzahlung*, sowie einen regelmäßig zu entrichtenden *Erbbauzins*. Durch diese Maßnahmen konnte das auf dem Gelände vorhandene Schulgebäude erfolgreich saniert und ausgebaut werden. Durch die so hinzugewonnene Nutzfläche von ca. 1.900 m² konnte eine Kapazität erreicht werden, die Wettbewerbsvorteile für den Schulbetrieb mit sich brachte. Damit wurde die Attraktivität der Liegenschaft deutlich gesteigert, so Turner. Es wurde seit jeher beabsichtigt, den Schul- und Kirchenbetrieb zu trennen, entstehende Synergien jedoch zu nutzen. Durch die Vorabzahlung, die aus dem Erbbauzins stammenden Einnahmen und das neue, langfristige Mietverhältnis mit der Schule, gelang es der Kirchengemeinde, den Bedarf ihrer wachsenden Gemeinde zu decken, eine *Stiftung für den langfristigen Erhalt der Einrichtung zu gründen*, sich finanziell neu zu positionieren und das *geplante Gemeindezentrum zu errichten*. Mit der Transaktion und damit dem Einbeziehen von Expertinnen und Experten aus den Bereichen Architektur, Recht und Projektentwicklung stellte die Kirche somit ihr langfristig nachhaltiges Wachstum sicher. Zudem konnte auf diese Art und Weise dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden.[14]

[14] Vgl. Denham Wolf, https://www.denhamwolf.com/projects/a-growing-ministry-and-its-historic-campus, (letzter Zugriff: 28.03.2024).



Abbildung 3: Ansicht St. Luke's in the Field (Quelle: Denham Wolf)



Abbildung 4: Visualisierung St. Luke's in the Field (Quelle: Denham Wolf)

2.4 Ora et labora – Die First Church of Christ, Scientist in Brooklyn

Auch in diesem Fallbeispiel im Stadtteil Brooklyn sah sich die Kirchengemeinde – analog zu den ersten beiden Beispielen – mit einer schrumpfenden Mitgliederzahl konfrontiert, während die Unterhalts- und Instandhaltungskosten stetig anstiegen. Da der Betrieb der Liegenschaft damit für die Gemeinde zunehmend unattraktiver wurde, wurde in diesem Fall ein *Sale-and-Lease-back-Deal* vereinbart, um die Situation zu entschärfen. *Dabei veräußerte die Kirche ihr Objekt an* eine benachbarte Privatschule und *mietete sie umgehend von dieser zurück.* Der Kirchengemeinschaft konnte laut Turner bei dieser Transaktion ein günstiger *Mietzins* gewährt werden, da sie sich darauf einigte, Teile der Fläche mit der Privatschule unentgeltlich zu teilen. Im Zuge dieses *Shared-Space-Agreement* konnte die Schule in den ihr zur Verfügung stehenden Flächen ein *Auditorium* implementieren (vgl. Abbildung 5) und die Kirchengemeinde auf diese Art und Weise erhebliche finanzielle Mittel freimachen. Durch diese Kooperation mit einer ihren Wertvorstellungen entsprechenden Institution konnte die Gemeinde die ihnen bekannten Flächen auf wirtschaftliche Art und Weise weiterhin nutzen. Die Schule erhielt im Gegenzug Flächen in ihrer direkten Umgebung mit erheblichen Wertsteigerungspotenzialen.



Abbildung 5: Außenansicht First Church of Christ, Scientist, Brooklyn (Quelle: Denham Wolf)

2.5 Die First Church of Christ, Scientist an der Upper West Side wird zum Museum

Ein weiteres Beispiel für ein erfolgreiches New Yorker Konversionsprojekt ist die First Church of Christ, Scientist an der Upper West Side, welche von der LPC als schützenswert klassifiziert wurde. Nachdem ein früherer Plan zur Errichtung von Wohneinheiten von Kirchengemeinde und lokaler Bevölkerung abgelehnt wurde, konnte es durch Denham Wolf an das New Yorker Children's Museum of Manhattan vermittelt werden, die das Objekt schlussendlich für 45 Mio. USD[15] akquirierte. Zuvor hatte die North Development Group das Objekt im April 2014 für 26 Mio. USD erworben; diese war jedoch auf Wohnimmobilien spezialisiert und hatte daher keine Erfahrungswerte bei anderweitigen Projektentwicklungen. Im Gegensatz zur früheren Eigentümerin plant das Children's Museum of Manhattan das Gebäude weiterhin als öffentliche Versammlungsstätte zu nutzen. Gemäß der New Yorker Flächenordnung zählen dazu bspw. Kirchen, Theater oder Museen – nicht aber Wohnbauten. Bei einer beabsichtigten Umnutzung, die von den Vorgaben der Flächenordnung abweicht, wird eine Genehmigung erforderlich.[16] Im Falle der First Church of Christ, Scientist an der Upper West Side wurde diese – wie bereits vorangegangen erläutert – versagt. Beabsichtigt ist, die *Museumsflächen des* in der Nähe bestehenden Kindermuseums damit *annähernd zu verdoppeln* und die bereits bestehenden Angebote um z. B. neue Galerien, Klassenzimmer und Ateliers auszuweiten. V. a. der Bildungsaspekt und die Familienfreundlichkeit sollen beim Umbau des neuen Gebäudes im Fokus stehen. Dabei spiele die Nähe der Immobilie zum Central Park eine große Rolle für das Kindermuseum, welches sich für frühkindliche Gesundheitsvorsorge einsetzt.[17] Aktuell würden mit einer *Crowdfunding-Kampagne* Mittel für die Renovierung der zur Verfügung stehenden 4.400 m² gesammelt, um das ehemalige Kirchengebäude in bester Lage zu sanieren und im Anschluss langfristig als Museumsgebäude zu nutzen, so Turner (vgl. Abbildung 6). Die bisher leerstehende Immobilie erfülle dadurch wieder einen *gesellschaftlichen Zweck*, während die North Development Group – eine Tochtergesellschaft der in Los Angeles ansässigen „Mega Church" Crenshaw Christian Center – so ihre finanzielle Situation verbessern konnte.

15 Vgl. Gibertini, Anna, in: Interior Design (Hg.), https://interiordesign.net/designwire/fxcollaborative-to-transform-beaux-arts-church-into-the-new-children-s-museum-of-manhattan/, (letzter Zugriff: 28.03.2024).

16 Vgl. De Blasio, Bill/Chandler, Rick D., in: New York City Government (Hg.), https://www.nyc.gov/assets/buildings/pdf/code_notes_place-of-assembly.pdf, (letzter Zugriff: 03.04.2024).

17 Vgl. Bell, Diana, in: Children's Museum of Manhattan (Hg.), https://cmom.org/press/costar-the-childrens-museum-acquires-vacant-uws-church-for-45m/, (letzter Zugriff: 28.03.2024).



Abbildung 6: Außenansicht First Church of Christ, Scientist, Upper West Side (Quelle: Denham Wolf)

2.6 Rettung durch Revitalisierung: die St. Thomas Church in Harlem als Wohn- und Kulturzentrum

Mit der St. Thomas Church in Harlem findet sich unter den Beispielen ein Objekt, das in seiner Gesamtheit einer privaten Nutzung zugeführt wurde und bei dem der kirchliche Charakter somit weitestgehend verloren ging. Die Projektentwicklungsgesellschaft Artimus *kaufte* im Jahre 2012 die baufällige neugotische Kirche sowie ein zugehöriges Schulgebäude und das angrenzende Grundstück mitsamt Pfarrhaus für 6 Mio. USD unter der Prämisse, die Fassade und das Innere der Kirche zu erhalten.[18] Seitens des Denkmalschutzes wurden seit Anfang der 2000er Bemühungen angestellt das Gebäude unter *Denkmalschutz* zu stellen, jedoch kam dies für die LPC aufgrund des *schlechten baulichen Zustandes nicht infrage*. Jedoch war man auch hier der Meinung, dass eine *Revitalisierung* der Kirche zumindest in Teilen und eine Umnutzung zu gemeinschaftlichen Zwecken einem Abriss klar zu bevorzugen und ein

[18] Vgl. Boniello, Kathianne, in: New York Post (Hg.), https://nypost.com/2012/10/14/harlem-resurrection/, (letzter Zugriff: 28.03.2024).

Redevelopment für den Erhalt des Gebäudes unumgänglich sei.[19] Im Zuge der Umbaumaßnahmen wurden die Kanzel sowie das Transept entfernt, um ein großes Baugrundstück auf der Rückseite des Gebäudes zu schaffen, so Turner. *Insgesamt wurden 147 Wohnungen mit einem Anteil von 20 % bezahlbarem Wohnraum errichtet*, wovon 74 Wohneinheiten in einem 10-stöckigen Neubau und weitere 73 im ehemaligen Schulgebäude der St. Thomas School entstehen sollten. Das ehemalige Kirchengebäude wird heute v. a. als *Veranstaltungs- und Theaterfläche* (vgl. Abbildung 7 und Abbildung 8) genutzt,[20] während das Pfarrhaus seit 2023 als Wohnung und Atelier dient.[21] Die von strukturellen Problemen gebeutelte Kirchengemeinde hätte das baufällige Gebäude bereits vor dem Verkauf verlassen, weswegen es ohne Einwände der Gemeinde bzw. der römisch-katholischen Kirche umgenutzt werden konnte, so Turner. Das Beispiel veranschaulicht den oftmals sehr *pragmatischen Umgang mit Sakralbauten in New York*. So seien laut Turner auch substanzverändernde Umbaumaßnahmen keine Seltenheit, sofern die neue Nutzung nicht vollständig den Werten der Kirche widerspreche.



Abbildung 7: Innenansicht St. Thomas Church (Quelle: Denham Wolf)

19 Vgl. Ransom, Jan, in: Daily News (Hg.), https://www.nydailynews.com/2014/02/10/a-crumbling-107-year-old-harlem-church-will-be-reborn-as-the-site-of-a-community-arts-center-and-housing/, (letzter Zugriff: 28.03.2024).

20 Ebd.

21 Vgl. Newell-Hanson, Alice, in: The New York Times (Hg.), https://www.nytimes.com/interactive/2023/09/21/t-magazine/design/harlem-apartment-design-nyc.html, (letzter Zugriff: 28.03.2024).



Abbildung 8: Luftbild St. Thomas Church (Quelle: Denham Wolf)

2.7 Das St. Hilda's House in Hamilton Heights als Zuhause für ehemalige Häftlinge

Ein weiteres von Turner vorgestelltes Beispiel ist das ehemalige Konvent St. Hilda's House in Hamilton Heights. Während der 2010er Jahre nahm die Zahl der im Gebäude lebenden Nonnen kontinuierlich ab bis lediglich zwei Ordensschwestern verblieben. Das dadurch deutlich zu groß gewordene Gebäude verursachte ehebliche Kosten und war für die episkopale Gemeinde schlussendlich nicht mehr tragfähig, weshalb das im Jahre 2010 fertiggestellte Objekt (vgl. Abbildung 9) schließlich im Jahre 2019 am Markt zur Disposition gestellt wurde.[22] Der *Verkaufsprozess* fokussierte sich auf potenzielle Kaufinteressierte, die in ihren Objekten *soziale Angebote* bereitstellten und in der Lage wären, die Immobilie mit *minimalem Investitionsaufwand* zu nutzen, so Turner. Schlussendlich wurde die Liegenschaft an eine auf *Wohn-*

[22] Vgl. Denham Wolf, https://www.denhamwolf.com/assets/listings-pdfs/DenhamWolf_454-Convent-Ave_Flyer.pdf, (letzter Zugriff: 28.03.2024).

stätten für kürzlich aus der Haft entlassene Menschen spezialisierte Organisation veräußert, während die beiden verbleibenden Ordensschwestern in einen kleineren Wohnkomplex umzogen. Durch den Verkauf konnte das Objekt einer Nutzung zugeführt werden, die mit den christlichen Werten der Kirchengemeinde in Einklang stand. Das ehemals nahezu leerstehende Gebäude wurde auf diese Art erneut einer Nutzung zugeführt, die gesellschaftlichen Mehrwert stiftet. Gleichzeitig verbesserte sich die Liquiditätssituation der Community of the Holy Spirit.



Abbildung 9:Außenansicht St. Hilda's House (Quelle: Denham Wolf)

2.8 Wohnen in Bestlage: die St. Peter's Church in Cobble Hill

Die St. Peter's Church in Cobble Hill hingegen wurde vollständig an ein Projektentwicklungsunternehmen verkauft, welches das Bestandsgebäude nach der Genehmigung durch die LPC bereits 2006 in insgesamt 59 *Eigentumswohnungen* umwandelte. Hierbei konnte ein Verkaufspreis von rund 13.000 USD/m² erzielt werden, während bspw. der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Wohnimmobilien in Brooklyn im Jahr 2006 bei rund 3.700 USD lag.[23] Die hohen Kaufpreise sind zum einen auf

[23] Vgl. Corcoran, Cate, in: Brownstoner LLC (Hg.), https://www.brownstoner.com/real-estate-market/brooklyn-real-estate-home-prices-history-timeline/, (letzter Zugriff: 23.03.2024).

die beliebte Wohnlage von Cobble Hill zurückzuführen, so Turner. Er konstatiert darüber hinaus aber zum anderen, dass der besondere *Charme des Objektes* (vgl. Abbildung 10 und Abbildung 11) auf Kaufinteressierte ansprechend wirken konnte. Das Projekt veranschaulicht, wie bereits das vorangegangene Beispiel der St. Thomas Church in Harlem, dass Kirchengemeinden und Denkmalpflege in New York wenig Berührungsängste mit dem Verkauf und der Umnutzung kirchlicher Gebäude haben und oftmals pragmatisch handeln. Solange die beabsichtigten Nachnutzungen nicht im Widerspruch zu den Werten der Kirche stünden, sei es laut Turner nicht ungewöhnlich, dass bei Konversionen völlig neue Nutzungskonzepte für die Immobilie entstünden.



Abbildung 10: Außenansicht St. Peter's Church (Quelle: Douglas Elliman)



Abbildung 11: Innenansicht St. Peter's Church (Quelle: Douglas Elliman)

2.9 Die Metropolitan Community United Methodist Church in East Harlem weicht Wohnungen

Die Metropolitan Community United Methodist Church in East Harlem ist ein Beispiel, bei dem sogar der Rückbau einer Kirche – also die stärkste Form des Substanzeingriffes – beobachtet werden konnte. Das entsprechende Objekt war nicht als denkmalgeschützt klassifiziert und befand sich in keinem Distrikt, der allgemein als erhaltenswert erachtet wurde. *Infolgedessen wurde die Kirche abgerissen und auf dem frei gewordenen Grundstück insgesamt 93 Wohneinheiten errichtet*, so Turner (vgl. Abbildung 12 und Abbildung 13). Damit der kirchliche Betrieb aufrechterhalten werden konnte, seien *im Erdgeschoss des neuen Wohngebäudes Räumlichkeiten, die den Bedürfnissen der Kirchengemeinde entsprachen, eingerichtet* worden. Die Transaktion ermöglichte laut Turner die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum und den Fortbestand der Gemeinde, der in organisatorischer und finanzieller Hinsicht, nachhaltig gesichert werden konnte.



Abbildung 12: Außenansicht Metropolitan Community United Methodist Church (Quelle: Denham Wolf)



Abbildung 13: Luftaufnahme des Baufelds Metropolitan Community United Methodist Church (Quelle: Denham Wolf)

2.10 Die Church of the Epiphany an der Upper West Side weicht Studierendenwohnheim

Zuletzt nennt Turner ein weiteres Beispiel einer nicht denkmalgeschützten Kirche, die von der Kirchengemeinde zur Verbesserung ihrer Liquiditätssituation für rund 68 Mio. USD an das Weill Cornell Medical College *verkauft* und infolgedessen *abgerissen* wurde (vgl. Abbildung 14). Auf dem Grundstück der ehemaligen Church of the Epiphany an der Upper West Side entstand im Anschluss ein 17-*stöckiger Wohnkomplex für Medizinstudierende*, während die Kirchengemeinde in eine kleinere Kirche umziehen konnte, die sie zuvor für rund 22,5 Mio. USD erwerben konnte und die ihrem derzeitigen Flächenbedarf entsprach.[24] Dieses Beispiel verdeutlicht abermals, dass der Umgang mit ehemals sakral genutzten Gebäuden in New York v. a. pragmatisch und zielorientiert geschieht.

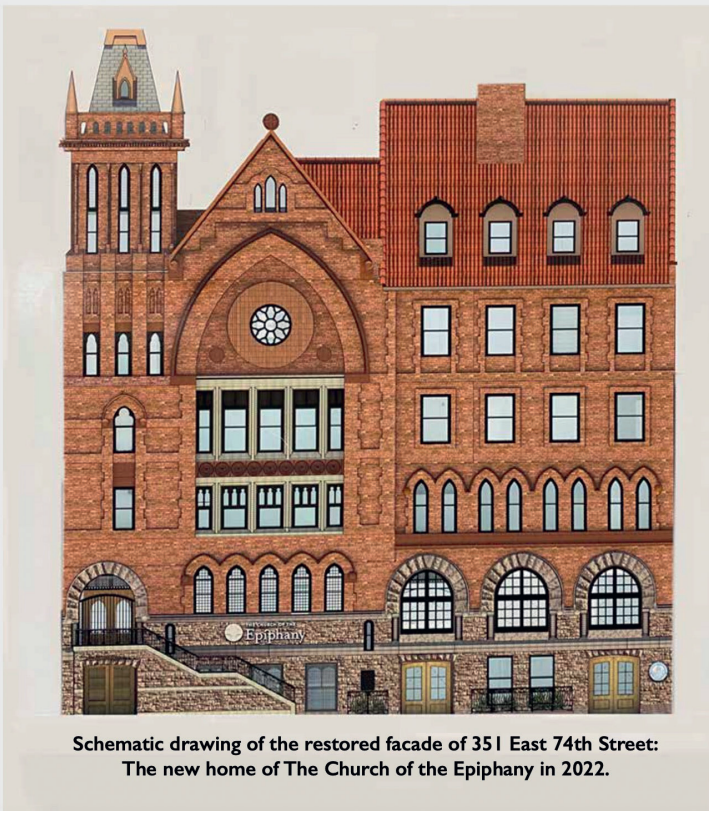


Abbildung 14: Schematische Zeichnung der Church of the Epiphany (Quelle: Denham Wolf)

[24] Vgl. Bockmann, Rich, in: The Real Deal (Hg.) https://therealdeal.com/new-york/2019/02/26/ues-church-sells-york-ave-home-to-weill-cornell-for-68m/, (letzter Zugriff: 28.03.2024).

3. Fazit und weitere Schlussfolgerungen

Um Kirchenimmobilien erfolgreich am Markt positionieren zu können, sind laut Turner unterschiedliche Erfolgsfaktoren ausschlaggebend. Dazu zählen:

- die adäquate Berücksichtigung des Denkmalschutzes,
- der Einbezug der Kirchengemeinde sowie deren Größe und Finanzstärke,
- die Qualität der geleisteten Beratung,
- der Wert, Zustand und die Flexibilität des Objektes,
- die konkrete Mission der an der Transaktion Beteiligten sowie
- die Planung zukünftig durchzuführender Maßnahmen.

Ein Hauptaugenmerk sollte laut Turner bei jeder Transaktion darauf liegen, für die beteiligten Parteien *vorteilhafte Deal-Strukturen* zu erreichen, um Win-Win-Situationen für Veräußernde und Kaufende zu schaffen. Wichtig anzumerken sei es, bei der Vermittlung von Sakralbauten keine Scheu vor dem Einsatz alternativer und kreativer Lösungsansätze zu haben. Es gilt zudem zu unterscheiden, ob die kirchliche Institution den Betrieb der Immobilie aufgeben, oder weiterhin fortführen möchte. Sofern der Betrieb aufgegeben werden soll, könnten unter anderem die folgenden Optionen in Betracht gezogen werden:

- Verkauf
- Vergabe im Erbbaurecht
- Vermietung oder Verpachtung

Sofern die *Kirchengemeinschaft das Objekt weiterhin betreiben* möchte, stünden ihr unter anderem folgende Optionen zur Verfügung:

- Vereinbarung zur gemeinschaftlichen Raumnutzung (*Shared-Space-Agreement*)
- *Sale* & *lease-back*
- *Sale* & *build-back*[25]
- Verkauf von bestehenden Erweiterungsoptionen, in den USA *Luftrechte*

[25] Ähnlich wie beim bereits ausgeführten Sale & lease-back wird hierbei die Immobilie von der Kirchengemeinde veräußert, welche sich – statt diese zurückzumieten – verpflichtet, diese zurückzuerwerben, nachdem gewisse Baumaßnahmen am Gebäude (bspw. Renovierung, Wiederaufbau oder Umnutzung) abgeschlossen sind. Derartige Transaktionen dienen bspw. der bilanziellen Umstrukturierung oder der Freisetzung von Kapital aus vorhandenen Vermögenswerten.

Daneben sollten laut Turner auch *kirchenspezifische Klauseln* im Vertragswerk festgehalten werden. Dazu zählen:

- Verbotsklauseln, welche die zukünftige Nutzung reglementieren (*Restricted-use-clause*);
- *Wiederverkaufsbeschränkungen*, um zu verhindern, dass ein Käufer die Immobilie innerhalb kurzer Zeit nach dem Kauf *weiter*verkauft (*Anti-embarrassment-clause*);
- Zusammenarbeit mit Kaufinteressierten, deren Mission und Werte mit denen der Institution übereinstimmen und welche dies auch zusichern
- Bewahrung religiöser Ornamente und Einrichtungsgegenstände.

Vor dem Hintergrund der besonderen Gebäudetypologie und der kirchenspezifischen Besonderheiten, zeigt Turners Praxiseinblick, dass kirchliche Immobilien und Sakralbauten im Big Apple sehr erfolgreich und für die lokale Gemeinschaft sinnstiftend umgenutzt werden können. Wichtig ist dabei ein partnerschaftliches Verhältnis zwischen den Beteiligten zu etablieren, das von Verständnis, Pragmatismus, einem Fokus auf Gemeinsamkeiten und Zielorientiertheit geprägt wird. Besonders hervorzuheben ist die Wichtigkeit sog. Joint-Ventures bzw. Kooperationen mit der Immobilienpraxis einzugehen. Dabei sollte die *interdisziplinäre Zusammenarbeit* im Vordergrund stehen, sodass Kirchenvertretungen, Architekturschaffende und Beratende von vornherein gemeinsam an Lösungen arbeiten können. Die genannten Beispiele veranschaulichen eindrücklich, dass der Erfolg von Umnutzungen v. a. vom konstruktiven Austausch der Projektbeteiligten abhängt. Dabei ist es essenziell, Maß und Ziel der Projektentwicklung stets im Blick zu behalten und sich unter Umständen einzugestehen, dass die Erhaltung eines Kirchengebäudes nicht immer wirtschaftlich wie gesellschaftlich nachhaltig ist. Ebenfalls entscheidend für einen erfolgreichen Transaktions- sowie den anschließenden Umnutzungsprozess ist die Qualität der Beratungsleistungen. Beratende sollten hierbei zwingend über Transaktionserfahrung, umfassende markt- und objektspezifische Kenntnisse sowie Verständnisse im Bereich religiöser Organisationen und Immobilien verfügen.

Die von Turner genannten Voraussetzungen können in vielerlei Hinsicht auf die Situation in der Bundesrepublik gespiegelt werden, allerdings muss angemerkt werden, dass unter den Beispielen auch solche waren, bei denen eine andere Form der Umnutzung unter Umständen mehr gesellschaftlichen Wert gestiftet hätte. So bleibt fraglich, ob der Rückbau, also die *ultima ratio*, bei den Beispielen Church of the Epiphany und Metropolitan Community United Methodist Church tatsächlich die beste der zur Verfügung stehenden Optionen war. Der New Yorker Immobilienmarkt kann in seiner Dynamik keineswegs unmittelbar auf deutsche Immobilienmärkte übertragen werden. Die regulatorischen Bedingungen in den USA sind im Vergleich zur

deutschen Regulatorik anders zu bewerten und begünstigen in Einzelfällen eine eher kapitalistisch geprägte Umnutzung von Immobilien. Es stellt sich somit die Frage, ob und inwieweit die vorgestellten Ansätze hierzulande Anwendung finden können.

Unstrittig ist jedoch, dass sich mehrere der von Turner genannten Erfolgsfaktoren unabhängig von Marktbegebenheiten und Regulatorik auf den Umgang mit sakralen Bauten hierzulande übertragen lassen. So müssen unterschiedliche Fachdisziplinen auch in Deutschland konstruktiv miteinander in Verhandlungen treten und Kreativität bei Nutzungsänderungen und Veräußerungen von kirchlich geprägten Liegenschaften beweisen. Dabei könnten insbesondere Vertragskonstellationen wie Erbbaurechte bzw. Erbpacht oder *Sale-and-lease-back*-Vereinbarungen auch im deutschen Raum zur Anwendung kommen. Darüber hinaus wird es zukünftig vermutlich unvermeidbar auch über den Rückbau von nicht denkmalgeschützten, kirchlichen Immobilien – im Besonderen jene, die heutzutage keiner sinnstiftenden Nutzung zugeführt werden können – nachzudenken. Viele Kirchengemeinden, die sich die Frage nach dem künftigen Umgang mit ihren nicht mehr benötigten Liegenschaften stellen, sollten daher fundierte immobilienwirtschaftliche Beratung in Erwägung ziehen, welche am deutschen Markt noch rar gesät ist. Insbesondere sollte hierbei auch ein besonderer Fokus auf eventuelle Steuerbegünstigungen religiöser bzw. mit der Kirche verbundener Nutzung oder auch hinsichtlich des Denkmalstatus eingegangen werden.

Schlussendlich ist festzuhalten, dass der New Yorker Immobilienmarkt im Vergleich zum deutschen *eine geringere Anzahl denkmalgeschützter Immobilien* und einen sehr *pragmatischen Umgang*, insbesondere mit Sakralbauten, aufweist. Ein Blick nach Big Apple könnte somit ein ungefähres Bild des zukünftigen Umgangs mit der drängenden Thematik in der Bundesrepublik vermitteln. Dies gilt besonders im Hinblick auf baufällige Kirchengebäude und jene mit geringer Nutzungsintensität sowie den bisher kaum vorhandenen, perspektivisch jedoch wachsenden deutschen Sakralimmobilienmarkt. Gerade die aufgezeigten sinnstiftenden und gesellschaftlichen Umnutzungs-Motive der Investierenden jenseits finanzieller Absichten könnten zur Optimierung des Umgangs mit kirchlichen Liegenschaften hierzulande beitragen. Dazu sollten die in New York gewonnenen Erkenntnisse bereits heute an die örtlichen und gesetzlichen Gegebenheiten in Deutschland angepasst und auf die Immobilie Kirche übertragen werden.

Literatur

Barron, James, in: The New York Times (Hg.), https://www.nytimes.com/2014/09/27/nyregion/a-difficult-passage-from-church-to-condominium.html, (letzter Zugriff: 28.03.2024).

Bell, Diana, in: Children's Museum of Manhattan (Hg.), https://cmom.org/press/costar-the-childrens-museum-acquires-vacant-uws-church-for-45m/, (letzter Zugriff: 28.03.2024).

Bockmann, Rich, in: The Real Deal (Hg.), https://therealdeal.com/new-york/2019/02/26/ues-church-sells-york-ave-home-to-weill-cornell-for-68m/, (letzter Zugriff: 28.03.2024).

Boniello, Kathianne, in: New York Post (Hg.), https://nypost.com/2012/10/14/harlem-resurrection/, (letzter Zugriff: 28.03.2024).

Corcoran, Cate, in: Brownstoner LLC (Hg.), https://www.brownstoner.com/real-estate-market/brooklyn-real-estate-home-prices-history-timeline/, (letzter Zugriff: 23.03.2024).

Cowley, Page, in; The Building Conservation (Hg.), https://www.buildingconservation.com/articles/landmark_designation/landmark_designation.htm, (letzter Zugriff: 26.03.2024).

De Blasio, Bill/Chandler, Rick D., in: New York City Government (Hg.), https://www.nyc.gov/assets/buildings/pdf/code_notes_place-of-assembly.pdf, (letzter Zugriff: 03.04.2024).

Denham Wolf, https://www.denhamwolf.com/assets/listings-pdfs/DenhamWolf_454-Convent-Ave_Flyer.pdf, (letzter Zugriff: 28.03.2024).

Denham Wolf, https://www.denhamwolf.com/projects/a-growing-ministry-and-its-historic-campus, (letzter Zugriff: 28.03.2024).

Number of churches and mosques in New York City., in: Did you know?, https://didyouknow.org/number-of-churches-and-mosques-in-new-york-city/, (letzter Zugriff: 20.04.2024).

EKD, Faktoren für sinkende Mitgliederzahlen, https://www.ekd.de/projektion2060-faktoren-mitgliederrueckgang-45534.htm, (letzter Zugriff: 20.03.2024).

Garber, Nick, in: Patch (Hg.), https://patch.com/new-york/harlem/historic-harlem-church-be-converted-school-after-sale, (letzter Zugriff: 28.03.2024).

Garber, Nick, in: Patch (Hg.), https://patch.com/new-york/harlem/historic-harlem-church-sold-developer-pastor-says, (letzter Zugriff: 25.04.2024).

Gibertini, Anna, in: Interior Design (Hg.), https://interiordesign.net/designwire/fxcollaborative-to-transform-beaux-arts-church-into-the-new-children-s-museum-of-manhattan/, (letzter Zugriff: 28.03.2024).

Hammar, Richard R., in: Church Law & Tax (Hg.), https://www.churchlawandtax.com/legal-developments/sales-of-church-property/, (letzter Zugriff: 27.03.2024).

Inanc, Erol, in: New York Aktuell (Hg.), https://newyorkaktuell.nyc/was-sind-luftrechte/, (letzter Zugriff: 23.03.2024).

Jones, Jeffrey M., in: Gallup (Hg.), https://news.gallup.com/poll/341963/church-membership-falls-below-majority-first-time.aspx, (letzter Zugriff: 20.03.2024).

Newell-Hanson, Alice, in: The New York Times (Hg.), https://www.nytimes.com/interactive/2023/09/21/t-magazine/design/harlem-apartment-design-nyc.html, (letzter Zugriff: 28.03.2024).

New York City Council, About LPC, https://www.nyc.gov/site/lpc/about/about-lpc.page, (letzter Zugriff: 20.03.2024).

New York Preservation Archive Project, Pennsylvania Station, https://www.nypap.org/preservation-history/pennsylvania-station/, (letzter Zugriff: 20.03.2024).

Ransom, Jan, in: Daily News (Hg.), https://www.nydailynews.com/2014/02/10/a-crumbling-107-year-old-harlem-church-will-be-reborn-as-the-site-of-a-community-arts-center-and-housing/, (letzter Zugriff: 28.03.2024).

The Episcopal Diocese of New York, Diocese of New York and Artimus Close on Transaction for Church Renovation and Land Sale in Inwood, https://dioceseny.org/diocese-closes-on-holy-trinity-inwood-development-transaction/, (letzter Zugriff: 28.03.2024).

Immobilie Kirche
DOI 10.17438/978-3-402-21287-5

Marius S. Dürr

Immobilien in den Finanzberichten kath. Diözesen in Deutschland

Im Jahr 2021 konsolidierte der Autor, nach der durch die Deutsche Bischofskonferenz (DBK) erwirkten Umstellung des Rechnungslegungsverfahrens von Kameralistik auf Doppik, die veröffentlichten Finanzberichte der katholischen Diözesen[1] in Deutschland hinsichtlich ihres Immobilienvermögens in einer deskriptiven Datenauswertung zum Stichtag 31.12.2018. Unterdessen hat er u. a. den prozentualen Anteil des in Immobilien gebundenen Vermögens, das Immobilienvermögen pro Katholikin bzw. Katholik und den prozentualen Anteil sakral genutzter Grundstücke der jeweiligen Diözese errechnet. Hinsichtlich der Offenlegung sakral genutzter Grundstücke konnten seinerzeit mangels Datenverfügbarkeit in den Finanzberichten lediglich sechs Diözesen miteinander verglichen werden.[2]

Dieser Beitrag wertet nun erneut das Immobilienvermögen der katholischen Diözesen in Deutschland aus und stellt seine Ergebnisse ins Verhältnis zu der vorangegangenen Untersuchung.

1. Immobilienvermögen 2022

Zunächst soll auf die Immobilien der Kirche – hier der kath. Diözesen – eingegangen werden. Die Erzbistümer Berlin und Köln sowie die Bistümer Fulda und Mainz veröffentlichen einen Jahresbericht zum 31.12.2022 mit konsolidierten Ausweisen, die das Vermögen des jeweiligen Bischöflichen Stuhls miteinbeziehen.[3] Dadurch sind die Bilanzpositionen nicht mit den anderen Diözesen vergleichbar, welche als KdöR jeweils eine separate Bilanz veröffentlichen. Das Bischöfliche Ordinariat des Bistums Dresden-Meißen veröffentlicht seine Jahresberichte nur im Zweijahresrhythmus, so-

[1] Mit „Diözese" sind hier und im Folgenden alle 27 (Erz-)Diözesen bzw. (Erz-)Bistümer in Deutschland gemeint.

[2] Vgl. Dürr, Marius, Immobilienbewertung in der Rechnungslegung katholischer Diözesen. Datenauswertung und Analyse kirchlicher Finanzberichte, Hamburg 2021.

[3] Vgl. bspw. Erzbischöfliches Ordinariat Berlin (Hg.), Jahresbericht 2022, https://www.erzbistumberlin.de/wir-sind/kirchensteuer-haushalt/jahresberichte/, (letzter Zugriff: 15.03.2024), 62 ff.

dass für die Veröffentlichung des Kalenderjahrs 2022 vermutlich zunächst das Jahr 2023 bilanziert werden muss.[4] Der zuletzt veröffentlichte Haushaltsplan 2022/2023 des *Erzbistums Freiburg* beinhaltet zwar einen Jahresabschluss, dieser ist jedoch zum Bilanzstichtag 31.12.2020 und somit ebenfalls nicht vergleichbar.[5] Die *Diözese Rottenburg-Stuttgart* bilanziert nach der internen Haushaltsordnung und orientiert sich lediglich beim Bilanzaufbau am HGB,[6] was sie mit einem anderen finanzmittelbezogenen Zweck begründet. Da es jedoch hinsichtlich des Immobilienvermögens Unstimmigkeiten zwischen der sog. Vermögensrechnung und dem ausgewiesenen Grundvermögen gibt, wird diese Rechtsträgerin im Folgenden nicht analysiert.[7] Andere Diözesen haben den Finanzbericht 2022 noch nicht veröffentlicht.[8]

Insgesamt konnten demzufolge 17 der 27 Diözesen untersucht und verglichen werden. Als Immobilienvermögen wurde die Bilanzposition „Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken" gem. § 266 II lit. A. II. 1. HGB oder vergleichbare Positionen herangezogen. Die Position „Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau" nach § 266 II lit. A. II. 4. HGB wurde nicht einheitlich ausgewiesen und nicht miteinbezogen. D. h. Abbildung 1 zeigt das sich *aus den diözesanen Bestandsimmobilien ergebende Immobilienvermögen* der jeweiligen Diözese als Körperschaft des öffentlichen Rechts. Erneut fällt die Erzdiözese München-Freising auf, welche einerseits mit 36 % einen vergleichsweise hohen Anteil Ihres Vermögens in Immobilien gebunden hat (diese Kennzahl wird analog zur Anlagenintensität als Immobilienintensität bezeichnet) und andererseits auch in absoluten Größen mit über 1,4 Mrd. EUR über das höchste Immobilienvermögen der zur Untersuchung herangezogenen Diözesen verfügt. Dies mag v. a. auf die relativ hohen Marktpreise aufgrund herausragender Standortfaktoren in diesem diözesanen Gebiet zurückzuführen sein. Die Diözesen Regensburg und Hildesheim fallen mit einem relativ niedrigen in Immobilien gebundenem Vermögen aus; dies lässt sich an der Kennzahl Immobilienanteil am AV[9] ablesen. Bei der Diözese Regensburg stehen

4 Vgl. Bischöfliches Ordinariat des Bistums Dresden-Meißen (Hg.), Jahresberichte, https://www.bistum-dresden-meissen.de/wir-sind/bistum-im-ueberblick/jahresberichte, (letzter Zugriff: 15.03.2024).

5 Vgl. Erzdiözese Freiburg KdöR (Hg.), Haushaltsplan 2022/2023, https://www.ebfr.de/haushaltsplan, (letzter Zugriff: 15.03.2024).

6 Handelsgesetzbuch (HGB).

7 Vgl. Bischöfliches Ordinariat der Diözese Rottenburg-Stuttgart (Hg.), FAKTEN UND FACETTEN. Das Jahr 2022 in der Diözese Rottenburg-Stuttgart. Teil 2. Finanzen, Statistik und Jahresrechnung, https://www.drs.de/fileadmin/user_upload/Service/Dioezese_in_Zahlen/Fakten_Teil_2_2022_1212.pdf, (letzter Zugriff: 15.03.2024), 66, 70, 73, 84 f.

8 Vgl. bspw. Erzbistum Hamburg (Hg.), Kirche und Geld. Finanzberichte, https://erzbistum-hamburg.de/Kirche-und-Geld-233, (letzter Zugriff: 15.03.2024).

9 Anlagevermögen (AV).

den 16 Mio. EUR Immobilienvermögen Finanzanlagen in Höhe von 1,5 Mrd. EUR gegenüber.[10]

Diözese	Immobilienvermögen	Immobilien-anteil am AV	Immobilien-intensität
Aachen	74.113.843	8 %	8 %
Augsburg	123.041.341	22 %	15 %
Bamberg	208.298.211	26 %	24 %
Erfurt	13.027.574	3 %	3 %
Essen	75.300.000	20 %	16 %
Görlitz	1.986.201	4 %	3 %
Hildesheim	**658.529**	**0,1 %**	**0,1 %**
Magdeburg	6.775.355	8 %	6 %
München & Freising	**1.404.479.383**	**48 %**	**36 %**
Münster	628.581.547	28 %	27 %
Osnabrück	99.175.406	32 %	29 %
Paderborn	308.716.200	7 %	6 %
Passau	40.037.609	11 %	9 %
Regensburg	**16.352.656**	**1 %**	**1 %**
Speyer	32.775.140	23 %	14 %
Trier	155.600.000	16 %	14 %
Würzburg	78.246.351	34 %	27 %
Summe	**3.267.165.347**		
Mittelwerte	**192.186.197**	**19 %**	**17 %**

Abbildung 1: Immobilienvermögen der Diözesen in 2022 im Vergleich (in EUR) (eigene Darstellung)

Abbildung 2 setzt die 2022 analysierte *Immobilienintensität* in Bezug zur vormaligen Analyse der Finanzberichte zum Stichtag 31.12.2018. Die Diözesen Würzburg und Bamberg haben einen starken Anstieg ihres in Immobilien gebundenes Vermögen verzeichnet. Bei ersterer ist die Verdopplung der Immobilienintensität v. a. darauf zurückzuführen, dass im Jahresabschluss 2018 lediglich die vermieteten Grundstücke

[10] Vgl. Diözese Regensburg KdöR (Hg.), Jahresabschluss zum 31.12.2022 und Lagebericht, https://bistum-regensburg.de/finanzkommunikation, (letzter Zugriff: 15.03.2024), 10.

und Immobilien ausgewiesen werden;[11] 2022 hingegen ist die oben angesprochene HGB-Position bilanziert, welche auch eigengenutzte Immobilien beinhaltet.[12] Neben der Wert- und Einheitszunahme von Immobilien kann aber auch die Abnahme anderer ausgewiesener Vermögensgegenstände einen Anstieg der Immobilienintensität verursachen. Die fünf Diözesen München & Freising, Osnabrück, Münster, Würzburg und Bamberg haben 2022 etwa ein Viertel ihres Vermögens (oder mehr) in Immobilien gebunden (vgl. Abbildung 2).

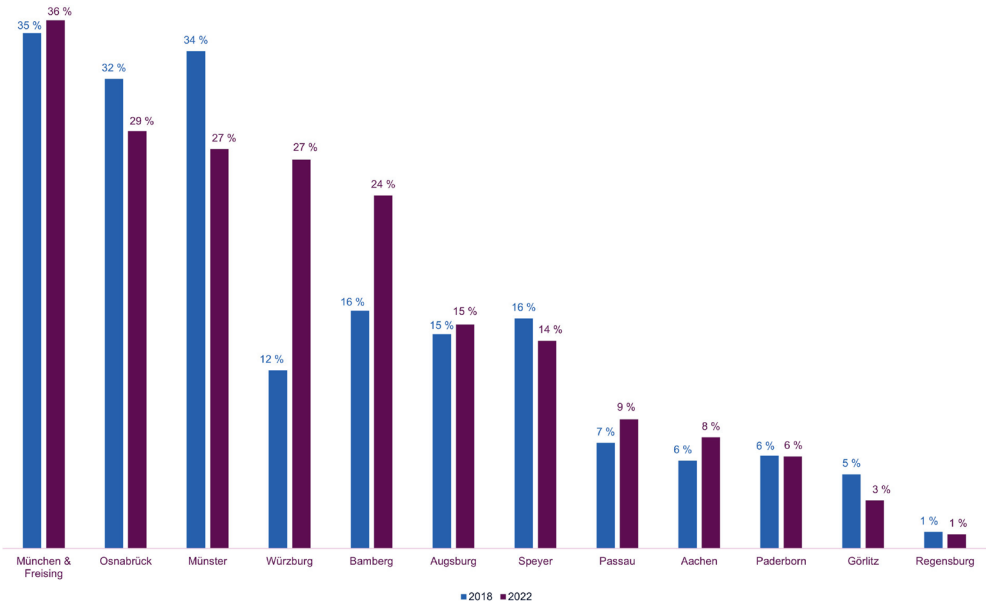


Abbildung 2: Immobilienintensität in 2018 und 2022 (eigene Darstellung)

Im nächsten Schritt wird das Immobilienvermögen wieder zur Zahl der Katholiken bzw. Katholikinnen ins Verhältnis gesetzt, um dieses adäquat unter den analysierten Diözesen vergleichen zu können (vgl. Abbildung 3). Hierbei wird für die Anzahl katholisch Glaubender auf eine Statistik der DBK zurückgegriffen.[13]

11 Vgl. Diözese Würzburg (Hg.), Bilanz der Diözese Würzburg zum 31. Dezember 2018, https://finanzen.bistum-wuerzburg.de/bilanzen/, (letzter Zugriff: 25.11.2020).

12 Vgl. Diözese Würzburg (Hg.), Jahresabschluss. Lagebericht und Bestätigungsvermerk zum 31. Dezember 2022, https://jahresueberblick.bistum-wuerzburg.de/finanzen/jahresabschluesse/jahresabschluss-dioezese-wuerzburg/, (letzter Zugriff: 15.03.2024).

13 Vgl. Sekretariat der DBK (Hg.), Katholische Kirche in Deutschland. Statistische Daten 2022.

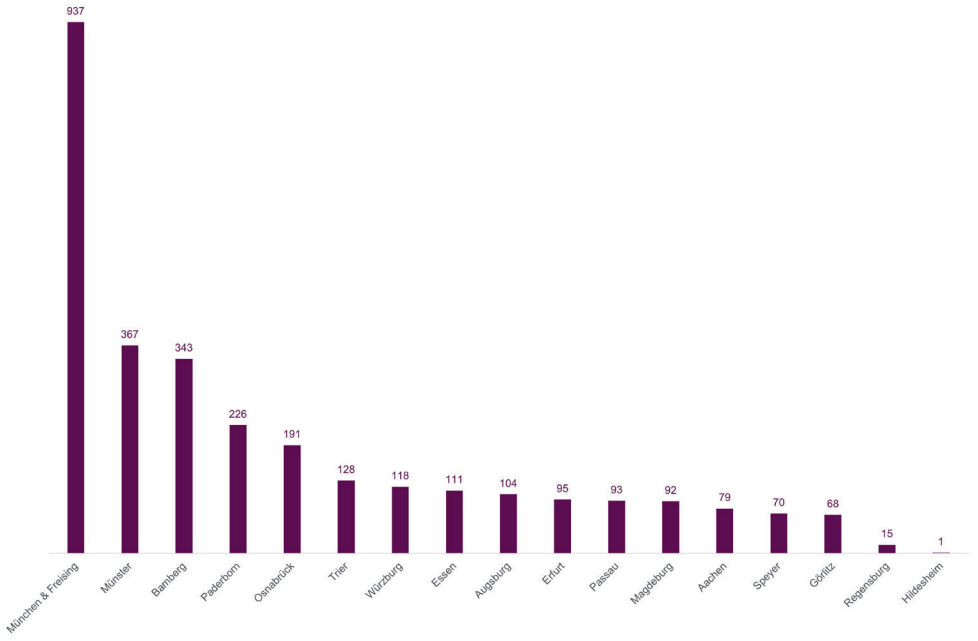


Abbildung 3: Immobilienvermögens pro Katholik bzw. Katholikin in 2022 (in EUR) (eigene Darstellung)

Im Folgenden soll nun Bezug auf die Untersuchung in 2021 genommen und die Entwicklung des Immobilienvermögens pro Katholik bzw. Katholikin aufgezeigt werden. Da vormals andere Diözesen nicht untersucht werden konnten, reduziert sich die Anzahl der analysierten Diözesen dieses Beitrags, welche für diese Auswertung 2021 hinreichend über 2018 und 2024 hinreichend über 2022 berichteten. In Abbildung 4 ist bei der Diözese Würzburg ein sprunghafter Anstieg festzustellen. Dies ist, wie oben bereits erläutert einerseits auf den Ausweis aller (auch eigengenutzter) Immobilien und andererseits auf den Mitgliederrückgang von 734.613 (2018) auf 665.710 (2022) Katholiken bzw. Katholikinnen[14] zurückzuführen, sodass sich das substanzielle Immobilienvermögen in dieser Auswertung auf weniger Personen verteilt. Die Diözesen Münster und Görlitz verzeichnen einen Rückgang des Immobilienvermögens pro Katholik bzw. Katholikin.

14 Vgl. ebd.

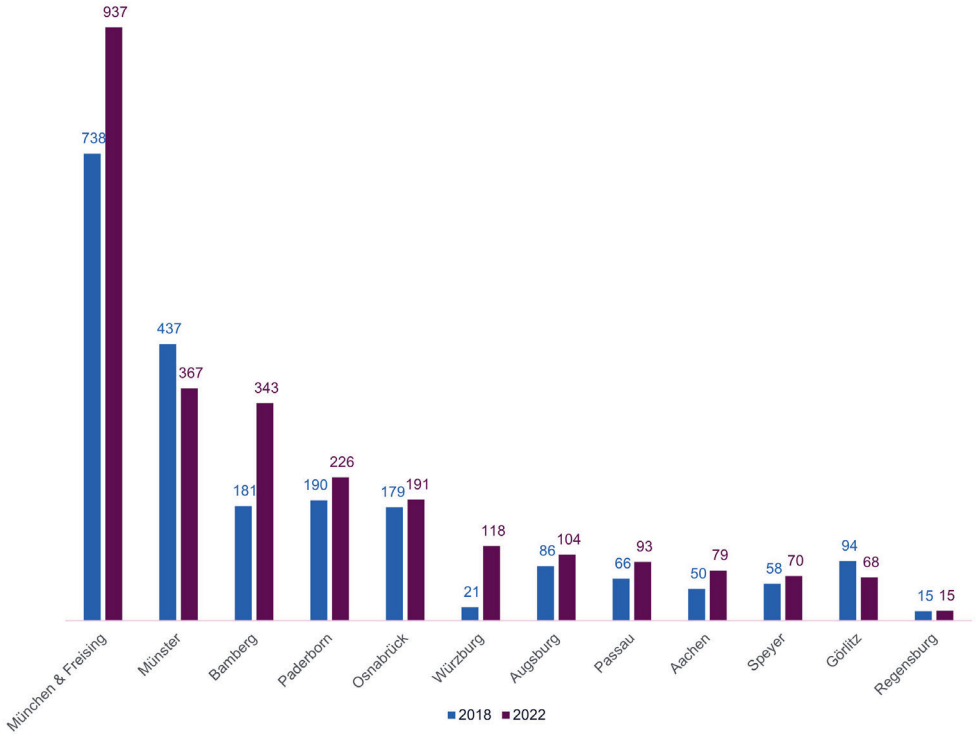


Abbildung 4: Immobilienvermögens pro Katholik bzw. Katholikin in 2018 und 2022 (in EUR) (eigene Darstellung)

2. Bilanzierung der Immobilie Kirche

In den im vorherigen Kapitel dargestellten Immobilienwerten sind zumeist keine bzw. nur minimale Ansätze der Sakralimmobilien enthalten. Die DBK veröffentlichte einen aktuellen sakralen Gebäudebestand von ca. 24.000 Kirchen und Kapellen; seit 1900 seien bei 629 Kirchen die liturgische Nutzung aufgegeben worden, davon wurden

- 229 im kirchlichen Eigentum belassen,
- 227 verkauft und
- 173 Sakralgebäude abgerissen.[15]

[15] Vgl. Sekretariat der DBK (Hg.), Katholische Kirche in Deutschland. Zahlen und Fakten 2022/23, https://www.dbk.de/fileadmin/redaktion/Zahlen%20und%20Fakten/Kirchliche%20Statistik/Allgemein_-_Zahlen_und_Fakten/AH-339_DBK_BRO_ZuF_2022-2023_WEB.pdf, (letzter Zugriff: 24.03.2024), 23.

Im Folgenden soll auf Basis der Finanzberichte auf die Immobilie Kirche eingegangen werden. Kirchengebäude befinden sich teilweise im Eigentum von rechtsfähigen Kirchenstiftungen des öffentlichen Rechts gem. KiStiftO,[16] welche nach Art. 31 dieser Ordnung frei entscheiden können, die Jahresrechnung nach den Grundsätzen der Kameralistik anstelle des HGB-orientierten Jahresabschlusses in doppelter kaufmännischer Buchführung durchzuführen und sind in den analysierten Finanzberichten sodann nicht als Vermögensgegenstand enthalten.[17]

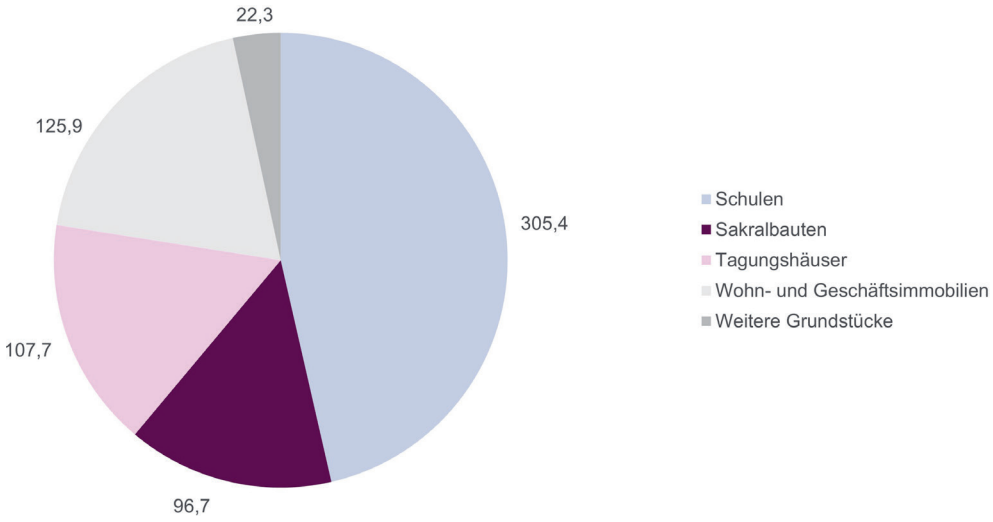


Abbildung 5: Aufteilung des Immobilienvermögens im Eigentum von Erzbistum Köln KdöR und Erzbischöflicher Stuhl Köln KdöR (in Mio. EUR) (eigene Darstellung)

Das Erzbistum Köln differenziert in seinem Finanzbericht die auf Gebäudearten verteilten Immobilienvermögenswerte (vgl. Abbildung 5).[18] Demnach entstünde das Bild, dass die Sakralimmobilien wertmäßig mit ca. 15 % einen geringfügigen Anteil des Immobilienvermögens der Diözese ausmachen. Die Rechtsträgerin bilanziert Kirchen und Kapellen „aufgrund ihrer auf die liturgische Nutzung ausgerichtete Bauweise und fehlender wirtschaftlicher Erträge mit dem Grundstückswert und einem Erinnerungswert von 1 EUR“,[19] sodass die aufsummierten ein EUR-Beträge

16 Ordnung für kirchliche Stiftungen in den bayrischen (Erz-)Diözesen (KiStiftO).

17 Vgl. Dürr, Marius, Immobilienbewertung in der Rechnungslegung katholischer Diözesen. Datenauswertung und Analyse kirchlicher Finanzberichte, Hamburg 2021, 14 u. 16.

18 Vgl. Erzbistum Köln (Hg.), Aufbrüche wagen. Finanzbericht 2022, 41, https://www.erzbistum-koeln.de/erzbistum/finanzen/finanzbericht2022/, (letzter Zugriff: 15.03.2024).

19 Ebd.

der Kirchenanzahl vernachlässigt und lediglich die Werte des Grund und Bodens ausgewiesen werden. Auch die Diözese Augsburg KdöR[20] erklärt in den Erläuterungen ihres Jahresberichts:

> „Sakrale Bauten (insbesondere der Dom), Hauskapellen, Kunstgegenstände sowie sakrale und liturgische Gegenstände werden mit dem Erinnerungswert aktiviert […] Es handelt sich insoweit um nicht bewertbares und nicht veräußerbares Vermögen."[21]

Dadurch, dass die Kirchenimmobilien somit mit einem EUR aktiviert werden, wird aus der Bilanzposition die Anzahl und Bedeutung dieser nicht ersichtlich.[22] Das Bistum Magdeburg rechnet im Rahmen der Bilanzierung mit „Abschlägen für kirchlich genutzte Grundstücke"[23] Das Bistum Görlitz erläutert, dass „das wirtschaftliche Eigentum der Kirchen und Pfarrhäuser bei den Kirchengemeinden liegt." und nimmt Bezug auf § 246 I 2 HGB.[24] Seitens des Erzbistums Paderborn wird darauf hingewiesen, dass „[d]er Hohe Dom zu Paderborn […] eine selbstständige Körperschaft des öffentlichen Rechts"[25] ist. Diese bilanziell korrekten Vorgehensweisen sind in Anbetracht

- des fehlenden bis negativen Reinertrags aufgrund geringfügiger bis fehlender laufender Einnahmen und hoher Bewirtschaftungskosten für eine Ermittlung mit dem Ertragswertverfahren nach ImmoWertV,[26]

20 Körperschaft des öffentlichen Rechts (KdöR).

21 Diözese Augsburg KdöR (Hg.), Jahresabschluss 2022. Anlage 4, 2.

22 Weiß errechnet beispielweise für das Bistum Aachen, dass die Kirchengebäude 28 % der Bruttogeschossfläche (bzw. 59 % des Bruttorauminhalts) des Immobilienportfolios ausmachen, vgl. Weiß, Johann, Die empirische Ermittlung und Projektion des Kirchenbedarfs in Deutschland und Entwicklung eines Tools zur standortbasierten Identifikation von Umnutzungs- und Beratungspotenzialen, Masterarbeit zur Erlangung des Master of Science an der Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Universität Regensburg, IRE|BS-Institut für Immobilienwirtschaft, Abgabetermin 06.03.2023, 60; Marianek kritisiert bei dieser Vorgehensweise zudem, dass das sog. „rollierende Substanzerhaltungssystem", welches vor dem Hintergrund kirchlicher Bilanzierungszwecke anzuwenden sei, aus diesem Bilanzausweis nicht hervorgehe und eine Gefahr der Bilanzüberschuldung bestehe, vgl. Marianek, Silvia, Bewertung und Bilanzierung kirchlicher Immobilien, in: Reiß-Fechter, Dagmar (Hg.), Immobilienwirtschaft für Sozialwirtschaft und Kirche. Ein Handbuch für die Praxis, 3. Aufl. Baden-Baden 2016, 210–217, 214.

23 Bistum Magdeburg (Hg.), Finanzbericht 2022, https://www.bistum-magdeburg.de/bischof-bistum/bistum/finanzberichte/jahresbericht-2022.html, (letzter Zugriff: 15.03.2024), 9.

24 Bistum Görlitz (Hg.), 2022 Jahresbericht, https://www.bistum-goerlitz.de/jahresbericht-2022/#book/, (letzter Zugriff: 15.04.2024), 16.

25 Erzbistum Paderborn KdöR (Hg.), Finanzbericht 2022. Den Menschen gewidmet, https://www.erzbistum-paderborn.de/erzbistum-und-erzbischof/finanzen/finanzberichte/finanzberichte-erzbistum/, (letzter Zugriff: 15.03.2024), 48.

26 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).

- zu weniger Transaktionen und zu starker Heterogenität[27] für das Vergleichswertverfahren nach ImmoWertV,
- fehlender Informationen zu Herstellungskosten und Währungsumstellungen[28] für das Sachwertverfahren nach ImmoWertV, sowie
- der zumeist weit in der Vergangenheit hergestellten Gebäude und demnach die Anschaffungs- und Herstellungskosten übersteigenden, angehäuften planmäßigen Abschreibungsvolumina,[29]

teilweise begründet, lassen die *wahren Werte* der Sakralimmobilien jedoch verdeckt. Blickt man über die Immobilienbewertung aus Bilanzierungszwecken hinaus, ist obige Aussage aus dem Jahresbericht der Diözese Augsburg KdöR insofern zu korrigieren, dass Sakralbauten mit erhöhtem Arbeitsaufwand oder anderen Bewertungsmethoden durchaus „bewertbar" sind. Die Ermittlung des *gesamtökonomischen Wertes* von Kirchen inklusiver derer immaterieller Wertbestandteile[30] ist somit geboten, um sich ein realitätsnäheres Bild zum Wertbestand der Kirchenimmobilien zu verschaffen.

3. Immobilienerträge 2022

In der GuV[31] der jeweiligen Finanzberichte werden die Erträge der Körperschaft ausgewiesen. Durch die Berechnung des Verhältnisses zum oben ermittelten Immobi-

27 Vgl. Bienert, Sven/Cajias, Marcelo/Hirsch, Jens, in: ESWiD (Hg.), Bewertung des kirchlichen Immobilienbestandes. Besonderheiten immaterieller Werte bei der Bewertung von Sakralbauten im Lichte der Nachhaltigkeit, Baden-Baden 2016.

28 Vgl. Lohner, Andreas/Schluer, Janine/Vollertsen, Jan, Die Bewertung von Kirchen, in: Stefani, Ulrike/Klinz, Reiner (Hg.), Rechnungslegung in katholischen Bistümern, Wiesbaden 2019, 80ff; Zudem ist das Sachwertverfahren unter Hinzunahme eines Architekturschaffenden „sehr aufwendig" und man müsse im Zweifel approximativ auf mit dem Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes hochindexierte Gebäudeversicherungswerte von 1914 zurückgreifen, vgl. Marianek, Silvia, Bewertung und Bilanzierung kirchlicher Immobilien, in: Reiß-Fechter, Dagmar (Hg.), Immobilienwirtschaft für Sozialwirtschaft und Kirche. Ein Handbuch für die Praxis, 3. Aufl. Baden-Baden 2016, 210–217, 216.

29 Marianek stellt unter der Bezeichnung „Substanzwert" auf kirchliche Zwecke der Substanzerhaltung von sog. „nicht realisierbare[m] Vermögen" angepasste fortgeführte Anschaffungs- und Herstellungskosten vor, bei welchen auch Erhaltungsaufwendungen aktiviert werden und empfiehlt niedrigere der langfristigen Nutzungsdauer angemessene Abschreibungssätze, vgl. Marianek, Silvia, Bewertung und Bilanzierung kirchlicher Immobilien, in: Reiß-Fechter, Dagmar (Hg.), Immobilienwirtschaft für Sozialwirtschaft und Kirche. Ein Handbuch für die Praxis, 3. Aufl. Baden-Baden 2016, 210–217, 212 f., 215.

30 Vgl. . Bienert, Sven/Cajias, Marcelo/Hirsch, Jens, in: ESWiD (Hg.), Bewertung des kirchlichen Immobilienbestandes. Besonderheiten immaterieller Werte bei der Bewertung von Sakralbauten im Lichte der Nachhaltigkeit, Baden-Baden 2016.

31 Gewinn- und Verlustrechnung (GuV).

lienvermögen lässt sich eine *approximative Renditefähigkeit des diözesanen Immobilienbestandes* ermitteln. Allein schon dadurch, dass die Immobilien teilweise selbst genutzt und nicht vermietet werden, ist die berechnete Immobilienrendite nur eine erste Indikation. Die analysierte Anzahl der Diözesen, die ihre Miet- und Pachteinnahmen transparent in der GuV ausweist, ist im Vergleich zu der obigen Auswertung nochmals geringer. Das Bistum Hildesheim weist seine Mieterlöse bspw. nur in der Sammelposition „Erträge aus Verwaltung und Betrieb" aus;[32] der Jahresabschluss des Bistums Trier deckt selbst in den Erläuterungen nicht auf, unter welcher Position die Mieterlöse zusammengefasst wurden.[33] Die Diözese Passau verwendet die Sammelposition „sonstige betriebliche Erträge", weist jedoch in den Erläuterungen die Miet- und Pachterträge mit 975.000 EUR aus, was ins Verhältnis zum Immobilienvermögen gesetzt einer approximativen Mietrendite von 2,4 % entspricht.[34]

Die Auswertung in Abbildung 6 bezieht die Diözesen ein, die sowohl 2018 als auch 2022 transparent die Immobilienerträge ausgewiesen haben. Im Jahresabschluss der Erzdiözese München & Freising wird betont, dass 30 % der Neuvermietungen an *sozial schwache Mietende* vergeben werden, was durch die Berücksichtigung von sozialen Aspekten in einem strukturierten Auswahlprozess erfolgt (unterstützt werden bspw. Rentnerinnen und Rentner, Alleinerziehende, Geringverdienende mit Wohnsitz im diözesanen Gebiet München & Freising). Teilweise werden Liegenschaften auch an Geflüchtete aus der Ukraine vermietet. Die Erträge aus den gewerblich und wohnwirtschaftlich vermieteten Immobilien dienen neben der Bewirtschaftung und Instandsetzung dieser der „Erfüllung der Aufgaben der Erzdiözese".[35] Erneut fällt die Diözese Regensburg mit zweistelliger Immobilienrendite auf. Gemäß Jahresabschluss setzt sich die Position in der GuV v. a. aus Pachterträgen in Höhe von 2,9 Mio. EUR und Erbbauzinserträgen aus Pfründegrundstücken von 3,3 Mio. EUR zusammen; sie steht einem Immobilienvermögen von 16,4 Mio. EUR gegenüber (vgl. Abbildung 1). Es ist anzunehmen, dass der Diözese teilweise Erträge von Grundstücken zufließen deren Eigentümerin sie nicht ist. Abbildung 4 zeigt, dass die Rechtsträgerin ein vergleichsweise geringes Immobilienvermögen hat, was u. a. darauf zurückzuführen sein kann, dass das Eigentum weiterer Immobilien sich in anderen kirchlichen Rechts-

32 Vgl. Bistum Hildesheim (Hg.), Geschäftsbericht des Bistums Hildesheim, https://www.bistum-hildesheim.de/bistum/finanzen/geschaeftsbericht/, (letzter Zugriff: 15.03.2024).

33 Vgl. Bistum Trier (Hg.), Geschäftsbericht 2023 (mit Jahresabschluss 2022), https://www.bistum-trier.de/unser-bistum/verwaltung/finanzen-haushaltssicherung/haushalt-und-geschaeftsbericht/index.html, (letzter Zugriff: 15.03.2024), 26 f.

34 Vgl. Diözese Passau KdöR (Hg.), Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022, https://www.bistum-passau.de/artikel/jahresabschluesse-2022, (letzter Zugriff: 15.03.2024), 17.

35 Vgl. Erzbischöfliches Ordinariat München (Hg.), Zuversicht schenken. Mit der Botschaft Jesu Christi und ihrer Unterstützung. Bericht zum Haushalt 2023 sowie Jahresabschluss und Jahresbericht 2022 der Erzdiözese München und Freising, 15, 68, 78.

trägern befindet. Die Mietrenditen der anderen Diözesen in Abbildung 6 sind nahezu konstant geblieben. Der Sondereffekt der Diözese Würzburg ist erneut auf die Erweiterung des Ausweises um eigengenutzte Immobilien zurückzuführen (s. oben).

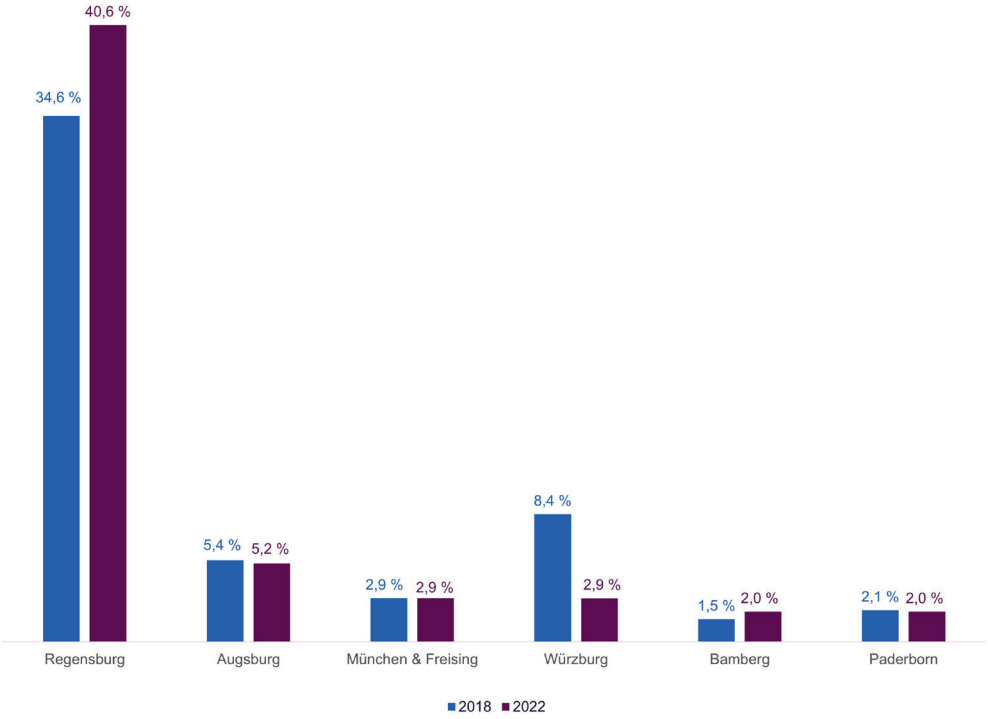


Abbildung 6: Entwicklung der approximativen Immobilienrendite von 2018 auf 2022 (eigene Darstellung)

4. Weitere Beobachtungen in den Finanzberichten

Oben wurden bereits die sich im Eigentum von Kirchenstiftungen befindlichen Gebäude angesprochen, welche oftmals über die übergeordnete Diözese mitfinanziert werden. Die Haushaltsrechnung des Bistums Münster weist in den Erläuterungen sog. „Transferaufwendungen der Pfarrseelsorge für Kirchengebäude und Kapellen" in Höhe von 17 Mio. EUR aus. Setzt man diese approximativ ins Verhältnis zu den 683 Pfarr- und Filialkirchen,[36] ergibt sich ein durchschnittlicher Betrag von etwa *24.890 EUR pro Kirchengebäude*. Dieser ist für *notwenige Bau- und Sanierungsmaßnahmen* gedacht. Er

[36] Vgl. Zimmermann, Steffen, Das Bistum Münster in zehn Zahlen, in: Allgemeine gemeinnützige Programmgesellschaft mbH Internetportal katholisch.de (Hg.), https://www.katholisch.de/artikel/16990-das-bistum-muenster-in-zehn-zahlen, (letzter Zugriff: 25.03.2024).

wird als Rückstellung geplant, da dieser Posten als Finanzierungszusage für die Kirchengemeinden angesehen werden kann. Der Mittelabfluss sowie die Baupreisentwicklung können aber nicht adäquat prognostiziert werden. Rückblickend wird dieser Betrag dann kumuliert den tatsächlichen Mittelabflüssen gegenübergestellt. Rückstellungen wurden für den angesprochenen Posten in Höhe von 7,4 Mio. EUR gebildet.[37] Die Erzdiözese München & Freising stellt 33,3 Mio. EUR für Baumaßnahmen an Gebäuden der Kirchenstiftungen zur Verfügung.[38] Setzt man diesen Betrag approximativ ins Verhältnis zu den 1.879 Pfarr-, Filial- und Nebenkirchen,[39] ergibt sich ein Betrag von etwa 17.720 EUR pro Kirchengebäude. Um sich den Herausforderungen der Zukunft zu stellen ist eine Erhöhung der Rücklage anzuraten (A. d. Hg. vgl. Weiß zu Umnutzungs- und Beratungspotenzialen in diesem Band)

Der Finanzbericht des Erzbistums Paderborn weist zwischen den Berichtstexten Praxisbeispiele von Sakralraumtransformationen in Bildform aus, namentlich:

- Die „[e]hemalige Kirche Heilige Drei Könige in Köln [mit] Architekturbüro [und] vier Wohnungen“[40]
- „In der […] Grabeskirche Liebfrauen in Dortmund wurde 2010 das erste Kolumbarium im Erzbistum Paderborn eröffnet“[41]
- „Die ursprünglich evangelische Paulskirche in Arnsberg wurde 2018 durch die Caritas übernommen. Nach dem Umbau sowie einem Anbau stehen seit 2021 Tagespflegeplätze und behindertengerechte Servicewohnungen zur Verfügung“[42]
- Digital Church[43] (A. d. Hg. vgl. Hermanns zur Digital Church in diesem Band)

Damit mag dieses ggf. die Lesenden des Finanzberichts auf zukünftige Sakralraumtransformationen auf dem diözesanen Gebiet einstimmen. Außerdem erklärt das Erzbistum, „[m]ehr als zwei Drittel des eigenen Immobilienbestandes werden für kirchliche Zwecke genutzt“.[44]

37 Bistum Münster (Hg.), Haushaltsrechnung Haushaltsjahr 2022, 30 f.

38 Vgl. Erzbischöfliches Ordinariat München (Hg.), Zuversicht schenken. Mit der Botschaft Jesu Christi und ihrer Unterstützung. Bericht zum Haushalt 2023 sowie Jahresabschluss und Jahresbericht 2022 der Erzdiözese München und Freising, 58.

39 Vgl. Erzdiözese München und Freising (Hg.), Zahlen, Daten, Fakten im Erzbistum München und Freising, https://www.erzbistum-muenchen.de/ueber-uns/zahlen-daten-fakten, (letzter Zugriff: 25.03.2024).

40 Erzbistum Paderborn KdöR (Hg.), Finanzbericht 2022. Den Menschen gewidmet, 37.

41 Ebd., 38.

42 Ebd., 42.

43 Vgl. ebd., 45.

44 Ebd., 48.

5. Fazit

Im Vergleich zur letzten Untersuchung zum Stichtag 31.12.2018 sind Verbesserungen zu erkennen, bspw. sind den veröffentlichten Finanzberichten vermehrt Bestätigungsvermerke von Wirtschaftsprüfungsgesellschaften angefügt. Auch drei Jahre nach der letzten Auswertung muss weiterhin zur Harmonisierung der diözesanen Finanzberichte sowie zur Veröffentlichung tieferer Gliederungsebenen der Bilanz und GuV angeregt werden. V. a. die Mieterlöse aus dem Immobilienbestand sollten zumindest in den Erläuterungen klar ersichtlich sein. Die separate Veröffentlichung von Jahresabschlüssen der einzelnen Eigentümer (z. B. Diözese und Bischöflicher Stuhl) schafft bei den Lesenden mehr Transparenz. Wenn eine Konsolidierung dieser gewünscht ist, um einen Gesamtüberblick der Finanzlage auf dem diözesanen Gebiet zu erhalten, sollte dies zusätzlich zu den Einzelabschlüssen erfolgen (A. d. Hg. vgl. Einzel- und Konzernabschluss in der Privatwirtschaft) und im besten Fall alle kirchlichen Eigentümer auf dem jeweiligen diözesanen Gebiet beinhalten.

Der Immobilienanteil am AV der untersuchten Diözesen macht durchschnittlich 19 % aus. Die anderen Anteile sind zumeist in Finanzanlagen investiert, worunter sich auch indirekte Immobilieninvestitionen in Form von gezeichneten Anteilen an Immobilienfonds befinden können. Je weiter sich die Ansätze für Sakralraumtransformationen professionalisieren, *desto interessanter könnte es auch für kirchliche Rechtsträger sein in Transformationskonzepte der eigenen Kirchenimmobilien auf dem Diözesangebiet zu investieren*. Dies böte gleich mehrere Vorteile:

- die Diözese als Eigentümerin kann die Empfehlungen[45] der DBK zu Kirchenumnutzungen[46] von 2003 am besten umsetzen und kontrollieren (vgl. Abbildung 7);
- die Sakralraumtransformation als Social Impact Investment (A. d. Hg. vgl. Weiß zu Impact Investments in diesem Band) könnten u. U. die Shareholder-Renditeanforderungen, welche mit den aktuellen diözesanen Finanzanlagen verfolgt werden, erreicht werden und andererseits positive externe Effekte für weitere Bevölkerungsgruppen erzeugt werden;
- die Kirchengebäude werden nach ihrer Transformation weiterhin genutzt und u. a. kann durch finanzielle Erträge ihre baukulturelle Bedeutung für künftige Generationen erhalten bleiben.

[45] Teilweise wurden aufseiten der Diözese eigene Richtlinien für Kirchenumnutzungen entwickelt.

[46] Vgl. Sekretariat der DBK (Hg.), Arbeitshilfen 175. Umnutzung von Kirchen. Beurteilungskriterien und Entscheidungshilfen, https://www.dbk.de/fileadmin/redaktion/veroeffentlichungen/arbeitshilfen/AH_175.pdf, (letzter Zugriff: 25.03.2024), 15 ff.

Priorisierung der DBK		Nutzungs-klassifizierung
1	Religiös-kirchliche Nutzung (ggf. mit Themenfokus wie Trauer)	**nicht-kommerzielle Nutzungen**
2	Nutzungspartnerschaften mit anderen christlichen Gemeinschaften	
3	Reduzierung der religiösen Nutzung und Erweiterung um andere kirchliche Nutzungen (bspw. Verwaltung, Bibliothek)	
4	Liturgisch-kirchliche und kommunale bzw. kulturelle Mischnutzung	
5	Kirchliche (nicht religiöse) Nutzung (bspw. karitative Institution, Museum, Verwaltung, Bibliothek)	
6	Konservierung zur Verkehrssicherungspflicht (10–15 Jahre)	
7	Teilabriss und Nutzung als Ort der „Ruhe und […] Besinnung“	
8	Nutzung durch andere christliche Glaubensgemeinschaften	
9	Öffentlich-kulturelle oder soziale Nutzung	
10	Kulturell und kommerzielle Mischnutzung	**kommerzielle Nutzungen**
11	Reversible kommerzielle Nutzung an und um Kirche	
12	Kommerzielle Nutzung (bspw. Wohnen, Büro, Werkstatt)	
	Abriss	***ultima ratio***
	Kultische Nutzung durch nicht-christliche Religionsgemeinschaften (bspw. Sekten, Islam, Buddhismus, Sekten)	ausgeschlossen

Abbildung 7: Priorisierung von Kirchenumnutzungen
(eigene Darstellung in Anlehnung an Arbeitshilfe 175 der DBK, 2003)

Literatur

Bienert, Sven/Cajias, Marcelo/Hirsch, Jens, in: ESWiD (Hg.), Bewertung des kirchlichen Immobilienbestandes. Besonderheiten immaterieller Werte bei der Bewertung von Sakralbauten im Lichte der Nachhaltigkeit, Baden-Baden 2016.

Bischöfliches Ordinariat des Bistums Dresden-Meißen (Hg.), Jahresberichte, https://www.bistum-dresden-meissen.de/wir-sind/bistum-im-ueberblick/jahresberichte, (letzter Zugriff: 15.03.2024).

Bischöfliches Ordinariat der Diözese Rottenburg-Stuttgart (Hg.), FAKTEN UND FACETTEN. Das Jahr 2022 in der Diözese Rottenburg-Stuttgart. Teil 2. Finanzen, Statistik und Jahresrechnung, https://www.drs.de/fileadmin/user_upload/Service/Dioezese_in_Zahlen/Fakten_Teil_2_2022_1212.pdf, (letzter Zugriff: 15.03.2024), 66, 70, 73, 84 f.

Bistum Aachen (Hg.), Geschäftsbericht 2022, https://finanzbericht2022.bistum-aachen.de/, (letzter Zugriff: 15.03.2024).

Bistum Erfurt (Hg.), Testatsexemplar. Bistum Erfurt, KdöR. Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 und Lagebericht, https://www.bistum-erfurt.de/presse-archiv/downloads/#c8204, (letzter Zugriff: 15.03.2024).

Bistum Essen (Hg.), Finanzbericht 2022, https://www.bistum-essen.de/info/bistum/finanzen/finanzbericht/, (letzter Zugriff: 15.03.2024).

Bistum Görlitz (Hg.), 2022 Jahresbericht, https://www.bistum-goerlitz.de/jahresbericht-2022/#book/, (letzter Zugriff: 15.03.2024).

Bistum Hildesheim (Hg.), Geschäftsbericht des Bistums Hildesheim, https://www.bistum-hildesheim.de/bistum/finanzen/geschaeftsbericht/, (letzter Zugriff: 15.03.2024).

Bistum Magdeburg (Hg.), Finanzbericht 2022, https://www.bistum-magdeburg.de/bischof-bistum/bistum/finanzberichte/jahresbericht-2022.html, (letzter Zugriff: 15.03.2024), 9.

Bistum Münster (Hg.), Haushaltsrechnung Haushaltsjahr 2022. 31. Dezember 2022 und Lagebericht für das Haushaltsjahr 2022, https://www.bistum-muenster.de/fileadmin/user_upload/Website/Downloads/Bistum/BGV/600-Verwaltung/Bistumshaushalt/2024-01-02-Haushaltsrechnung-2022-oeffentlich.pdf, (letzter Zugriff: 15.03.2024).

Bistum Osnabrück (Hg.), Testatsexemplar. Bistum Osnabrück KdöR. Osnabrück. Abschluss zum 31. Dezember 2022 und Lagebericht für das Haushaltsjahr 2022, https://bistum-osnabrueck.de/jahresabschluss-bistum-2022/, (letzter Zugriff: 15.03.2024).

Bistum Trier (Hg.), Geschäftsbericht 2023 (mit Jahresabschluss 2022), https://www.bistum-trier.de/unser-bistum/verwaltung/finanzen-haushaltssicherung/haushalt-und-geschaeftsbericht/index.html, (letzter Zugriff: 15.03.2024).

Diözese Augsburg KdöR (Hg.), Jahresabschluss 2022. Anlage 4.

Diözese Passau KdöR (Hg.), Jahresabschluss zum 31.Dezember 2022, https://www.bistum-passau.de/artikel/jahresabschluesse-2022, (letzter Zugriff: 15.03.2024).

Diözese Regensburg KdöR (Hg.), Jahresabschluss zum 31.12.2022 und Lagebericht, https://bistum-regensburg.de/finanzkommunikation, (letzter Zugriff: 15.03.2024).

Diözese Würzburg (Hg.), Bilanz der Diözese Würzburg zum 31. Dezember 2018, https://finanzen.bistum-wuerzburg.de/bilanzen/, (letzter Zugriff: 25.11.2020).

Diözese Würzburg (Hg.), Jahresabschluss. Lagebericht und Bestätigungsvermerk zum 31. Dezember 2022, https://jahresueberblick.bistum-wuerzburg.de/finanzen/jahresabschluesse/jahresabschluss-dioezese-wuerzburg/, (letzter Zugriff: 15.03.2024).

Dürr, Marius, Immobilienbewertung in der Rechnungslegung katholischer Diözesen. Datenauswertung und Analyse kirchlicher Finanzberichte, Hamburg 2021.

Erzbischöfliches Ordinariat Berlin (Hg.), Jahresbericht 2022, https://www.erzbistumberlin.de/wir-sind/kirchensteuer-haushalt/jahresberichte/, (letzter Zugriff: 15.03.2024).

Erzbischöfliches Ordinariat München (Hg.), Zuversicht schenken. Mit der Botschaft Jesu Christi und ihrer Unterstützung. Bericht zum Haushalt 2023 sowie Jahresabschluss und Jahresbericht 2022 der Erzdiözese München und Freising.

Erzbistum Bamberg (Hg.), 2022 Finanzberichte, https://kirchensteuer.erzbistum-bamberg.de/index.html, (letzter Zugriff: 15.03.2024).

Erzbistum Hamburg (Hg.), Kirche und Geld. Finanzberichte, https://erzbistum-hamburg.de/Kirche-und-Geld-233, (letzter Zugriff: 15.03.2024).

Erzbistum Köln (Hg.), Aufbrüche wagen. Finanzbericht 2022, https://www.erzbistum-koeln.de/erzbistum/finanzen/finanzbericht2022/, (letzter Zugriff: 15.03.2024).

Erzdiözese Freiburg KdöR (Hg.), Haushaltsplan 2022/2023, https://www.ebfr.de/haushaltsplan, (letzter Zugriff: 15.03.2024).

Erzbistum Paderborn KdöR (Hg.), Finanzbericht 2022. Den Menschen gewidmet, https://www.erzbistum-paderborn.de/erzbistum-und-erzbischof/finanzen/finanzberichte/finanzberichte-erzbistum/, (letzter Zugriff: 15.03.2024).

Erzdiözese München und Freising (Hg.), Zahlen, Daten, Fakten im Erzbistum München und Freising, https://www.erzbistum-muenchen.de/ueber-uns/zahlen-daten-fakten, (letzter Zugriff: 25.03.2024).

Lohner, Andreas/Schluer, Janine/Vollertsen, Jan, Die Bewertung von Kirchen, in: Stefani, Ulrike/Klinz, Reiner (Hg.), Rechnungslegung in katholischen Bistümern, Wiesbaden 2019.

Marianek, Silvia, Bewertung und Bilanzierung kirchlicher Immobilien, in: Reiß-Fechter, Dagmar (Hg.), Immobilienwirtschaft für Sozialwirtschaft und Kirche. Ein Handbuch für die Praxis, 3. Aufl. Baden-Baden 2016, 210–217, 216.

Sekretariat der DBK (Hg.), Arbeitshilfen 175. Umnutzung von Kirchen. Beurteilungskriterien und Entscheidungshilfen, https://www.dbk.de/fileadmin/redaktion/veroeffentlichungen/arbeitshilfen/AH_175.pdf, (letzter Zugriff: 25.03.2024).

Sekretariat der DBK (Hg.), Katholische Kirche in Deutschland. Statistische Daten 2022.

Sekretariat der DBK (Hg.), Katholische Kirche in Deutschland. Zahlen und Fakten 2022/23, https://www.dbk.de/fileadmin/redaktion/Zahlen%20und%20Fakten/Kirchliche%20Statistik/Allgemein_-_Zahlen_und_Fakten/AH-339_DBK_BRO_ZuF_2022-2023_WEB.pdf, (letzter Zugriff: 16.03.2024).

Weiß, Johann, Die empirische Ermittlung und Projektion des Kirchenbedarfs in Deutschland und Entwicklung eines Tools zur standortbasierten Identifikation von Umnutzungs- und Beratungspotenzialen, Masterarbeit zur Erlangung des Master of Science an der Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Universität Regensburg, IRE|BS-Institut für Immobilienwirtschaft, Abgabetermin 06.03.2023, 60.

Zimmermann, Steffen, Das Bistum Münster in zehn Zahlen, in: Allgemeine gemeinnützige Programmgesellschaft mbH Internetportal katholisch.de (Hg.), https://www.katholisch.de/artikel/16990-das-bistum-muenster-in-zehn-zahlen, (letzter Zugriff: 25.03.2024).

Immobilie Kirche
DOI 10.17438/978-3-402-21288-2

Johann Weiß

Kirchenbedarf, Umnutzungs- und Beratungspotenziale: Handlungsempfehlungen für den Kirchenstandort Deutschland

Die Masterarbeit zum Thema „Die empirische Ermittlung und Projektion des Kirchenbedarfs in Deutschland und Entwicklung eines Tools zur standortbasierten Identifikation von Umnutzungs- und Beratungspotenzialen" wurde in Anerkennung der besonderen wissenschaftlichen Leistung mit dem DIA-Forschungspreis für die Immobilienwirtschaft 2023 der Deutschen Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg ausgezeichnet.

Dieser Beitrag konzentriert sich auf den quantitativen Teil der Masterarbeit des Autors und damit der Untersuchung von Umnutzungs- und Beratungspotenzialen im Rahmen der Sakralraumtransformation. Diese werden zunächst anhand *einer Kirchenbedarfsprognose quantifiziert und anschließend mit ökonometrischen Methoden lokalisiert*. Darüber hinaus werden zusätzliche Beratungspotenziale, über die reine Kirchenumnutzung hinaus, sowohl auf strategischer, taktischer als auch operationeller Hierarchieebene der Kirchenorganisationen abgeleitet.

1. Einleitung: der Kirchen-Standort Deutschland

Die vergangenen Jahre zeigen einen exponentiellen Anstieg der (Netto-)Austrittszahlen sowohl auf Seiten der katholischen als auch der evangelischen Kirche (vgl. Abbildung 1).

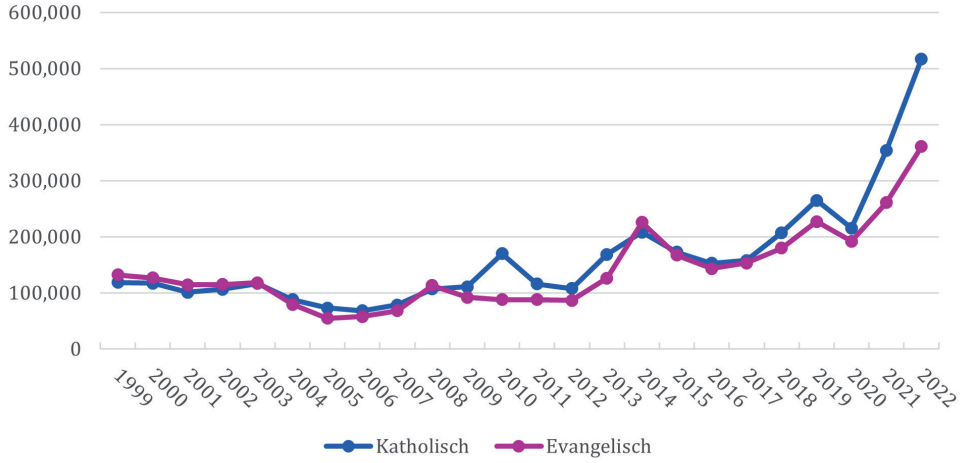


Abbildung 1: Saldo der Austritte abzgl. Eintritte und Wiederaufnahmen der katholischen und evangelischen Kirche in absoluten Zahlen (eigene Darstellung)

Gehörten 1990 noch mehr als 70 % der Deutschen einer der beiden christlichen Großkirchen an, so sind es im Jahr 2022 weniger als 50 %[1] – Tendenz sinkend. Bisher führten *nominal ansteigende Kirchensteuereinnahmen* dazu, dass in so gut wie jedem Jahr ein neuer Einnahmen-Rekord verkündet wurde.[2] Setzt man allerdings die Kirchensteuer ins Verhältnis zum BIP,[3] lässt sich *deutlicher Abwärtstrend der realen Kirchensteuerinnahmen*[4] erkennen (vgl. Abbildung 2), der durch hohe Austrittszahlen, demografischen Wandel und Rezession infolge des Ukraine-Kriegs weiter befeuert wird.

1 Vgl. Statistik: Religionszugehörigkeit in Deutschland, https://www.kirchenaustritt.de/statistik/religionszugehoerigkeit, (letzter Zugriff: 30.04.2024); Sekretariat der DBK (Hg.), Katholische Kirche in Deutschland. Zahlen und Fakten 2022/23, https://www.dbk.de/fileadmin/redaktion/Zahlen%20und%20Fakten/Kirchliche%20Statistik/Allgemein_-_Zahlen_und_Fakten/AH-339_DBK_BRO_ZuF_2022-2023_WEB.pdf, (letzter Zugriff: 30.04.2024); Evangelische Kirche in Deutschland (Hg.), Evangelische Christ*innen in Deutschland, https://www.ekd.de/statistik-kirchenmitglieder-17279.htm, (letzter Zugriff: 30.04.2024).

2 Vgl. Konersmann, Paula, Trendwende erwartet: Neuer Rekord bei der Kirchen-steuer, in: DOMRADIO.DE (Hg.), https://www.domradio.de/artikel/trendwende-erwartet-neuer-rekord-bei-der-kirchensteuer, (letzter Zugriff: 30.04.2024).

3 Bruttoinlandsprodukt (BIP).

4 Dies bedeutet, dass das BIP stärker wächst als die Kirchensteuereinnahmen.

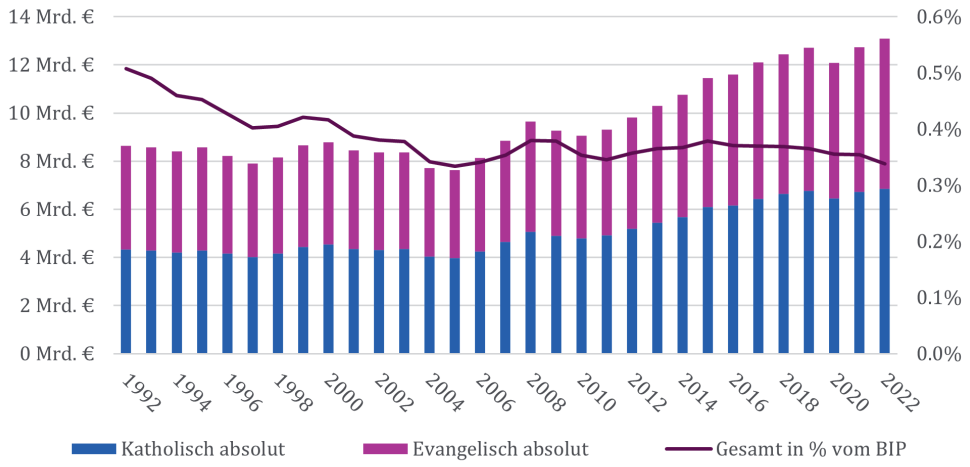


Abbildung 2: Kirchensteuereinnahmen evangelisch und katholisch sowie aggregiert in Euro und in % vom BIP (eigene Darstellung)

Zudem lässt sich hinsichtlich der Kirchensteuereinnahmen, welche bisher maßgeblich von der Mitgliederentwicklung bestimmt werden, auch in Zukunft keine Besserung erwarten; dies zeigen aktuelle Kirchensteuerprojektionen,[5] die allerdings von einer sich rasch erholenden Wirtschaft ausgehen. Im Falle einer andauernden Rezension bspw. würde sich die Prognose nochmals deutlich verschlechtern. Auch ein Nachholeffekt oder eine Überkompensation bei den Austrittszahlen infolge wirtschaftlicher Einschränkungen könnten dazu führen, dass die Kirchensteuereinnahmen nicht das prognostizierte Niveau erreichen.[6] So wird es für die Kirchen zunehmend schwieriger die hohen Instandhaltungskosten ihres historisch bedingt großen und sehr alten Kirchengebäudebestands zu tragen.[7] Schätzungen gehen davon aus, dass die Kirchen in den kommenden Jahren – und explizit nicht Jahrzehnten – rund 30–40 % ihres Gebäudebestands aufgeben müssten, um die Handlungsfähigkeit ihrer Körperschaften

5 Vgl. Peters, Fabian/Gutmann, David, Kirchensteuerentwicklung der beiden großen Kirchen in Deutschland. Eine Projektion bis 2060, in: Zeitschrift für öffentliche und gemeinwirtschaftliche Unternehmen 43 (2020), 78.

6 Vgl. Peters, Fabian/Gutmann, David/Raffelhüschen, Bernd, Kirchenaustritte und Corona Pandemie: Auswirkungen auf die Projektion 2060, in: ET studies 21 (2021), H. 1, 117–127.

7 Vgl. Bienert, Sven/Cajias, Marcelo/Hirsch, Jens, in: ESWiD (Hg.), Bewertung des kirchlichen Immobilienbestandes. Besonderheiten immaterieller Werte bei der Bewertung von Sakralbauten im Lichte der Nachhaltigkeit, 1. Aufl. Baden-Baden 2016, 159.

bezüglich der Kernaufgaben Seelsorge und Liturgie zu gewährleisten.[8] Für die beiden Großkirchen wird es daher fundamental wichtig, *kostenoptimiert und nachhaltig zu wirtschaften*.

Für das Bundesland Nordrhein-Westfalen und seine rund 6.000 Kirchen werden Schätzungen zufolge ca. ein Drittel oder 1.800 der sakralen Gebäude „[…] in absehbarer Zeit außer Betrieb gestellt […]".[9] Teilweise wird sogar von 2.000 langfristig leerstehenden Kirchen gesprochen.[10] Da für diese Zahlen keine Quellen genannt werden, ist zu vermuten, dass die Autorinnen und Autoren sich bei ihren Aussagen auf die Hypothesen von Beste (2014) bzw. Beste (2010) beziehen,[11] wobei hier noch von bis zu 25 % der Gebäude ausgegangen wurde[12] und sich die Zahl in aktuelleren Veröffentlichungen augenscheinlich sukzessive erhöht; so wurde bspw. die Angabe auf der Website „Zukunft-Kirchen-Räume" mittlerweile auf 25 – 30 % erhöht.[13] Eine statistische Auswertung zum Ausmaß des Problems findet sich allerdings auch hier nicht. Die Grundlagenarbeit einer deutschlandweiten Projektion *der zur Disposition stehenden Kirchengebäude in Deutschland* findet sich jedoch im Folgenden. Aufgrund der limitierten Datenlage (A. d. Hg. vgl. Dürr zu Immobilien in den Finanzberichten kath. Diözesen in diesem Band) wurde dafür auf einen kostenbasierten Ansatz auf der Grundlage eigener Erhebungen sowie Daten des Bistums Aachen zurückgegriffen.

Der *kirchliche Immobilienbestand* in Deutschland lässt sich nur ungefähr beziffern. So verfügt die evangelische Kirche 1999 über etwa 20.025 Kirchen, 1.608 Kapellen und 1.991 Friedhofskapellen sowie zusätzliche 3.148 Gottesdiensträume, die sich in

8 Vgl. Grau, Michael, Kunsthistorikerin: Zahl umgenutzter Kirchen wird wachsen, in: evangelisch.de (Hg.), https://www.evangelisch.de/inhalte/208218/14-11-2022/kunsthistorikerin-zahl-umgenutzter-kirchen-wird-wachsen, (letzter Zugriff: 03.05.2024); Welzel, Barbara/Barrenechea, Heide (Hg.), Kirchturmdenken: Sakralbauten in ländlichen Räumen. Ankerpunkte lokaler Entwicklung und Knotenpunkte überregionaler Vernetzung, Bielefeld 2023.

9 Beusker, Elisabeth/Viergutz, Hannah-Kathrin/Thaler, Caroline (Hg.), Umnutzung von Kirchen: Beispiele aus Nordrhein-Westfalen, Volume 1, iPE Reihe Umnutzung, 1. Aufl. Göttingen 2021, 6.

10 Vgl. Reck, Julia, „Die große Welle von Kirchenschließungen steht noch bevor": Projekt sucht sinnvolle Umnutzung für Kirchen, in: Bildungswerk der Erzdiözese Köln e. V. (Hg.), https://www.domradio.de/artikel/die-grosse-welle-von-kirchenschliessungen-steht-noch-bevor-projekt-sucht-sinnvolle, (letzter Zugriff: 30.04.2024).

11 Vgl. Beste, Jörg, Kirchengebäude als aktuelle Konversionsaufgabe in Nordrhein-Westfalen, in: Baukultur Nordrhein-Westfalen e. V. (Hg.), https://www.zukunft-kirchen-raeume.de/themen/3-kirchengebaeude-als-aktuelle-konversionsaufgabe-in-nordrhein-westfalen/, (letzter Zugriff: 20.04.2024).

12 Vgl. Beste, Jörg, Modellvorhaben Kirchenumnutzungen, Ideen – Konzepte – Verfahren, Düsseldorf 2010, Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.), https://baukultur.nrw/site/assets/files/1809/kirchenumnutzungen.pdf, (letzter Zugriff 05.09.2024); Beste, Jörg, in: StadtBauKultur Nordrhein-Westfalen (Hg.), Kirchen geben Raum: Empfehlungen zur Neunutzung von Kirchengebäuden, Gelsenkirchen 2014.

13 Vgl. Beste, Jörg, Kirchengebäude als aktuelle Konversionsaufgabe in Nordrhein-Westfalen, in: Baukultur Nordrhein-Westfalen e. V. (Hg.), https://www.zukunft-kirchen-raeume.de/themen/3-kirchengebaeude-als-aktuelle-konversionsaufgabe-in-nordrhein-westfalen/, (letzter Zugriff: 20.04.2024).

Gemeindezentren befinden.[14] Zusammen mit der katholischen Kirche gab es demnach Anfang des 20. Jahrhunderts geschätzte

- 33.500 Kirchen,
- 30.500 Pfarrhäuser und
- 22.000 Gemeindezentren.[15]

Da bis dato noch keine Zahlen für die katholische Kirche verfügbar waren, muss diese Angabe zunächst angepasst werden: In ihren Arbeitshilfen nennt die katholische Kirche – mit aktuellem Datenstand: Juli 2023 – insgesamt ca. 60.000 denkmalgeschützte Immobilien und Friedhöfe (887) sowie etwa 24.000 sakrale Kirchengebäude, von denen

- rund 22.800 (rund 95 %) unter Denkmalschutz stehen und seit Anfang des 20. Jahrhunderts
- bei 629 die liturgische Nutzung beendet wurde,
- 227 verkauft und
- 173 abgerissen wurden.

Zudem würden laut DBK seit 2017 nur noch katholische Kirchen neu errichtet, wenn es sich dabei um einen Ersatzbau für meist überdimensionierte oder baufällige Kirchengebäude aus der Nachkriegszeit handele, was dem Neubau bzw. der Einweihung von maximal drei Kirchengebäuden pro Jahr entspräche.[16]

Die *evangelische Kirche* nennt – wohlgemerkt zum Datenstand: 31. Dezember 2019 – einen Gebäudebestand von mehr als 74.000 Kindergärten, Pfarrhäusern und anderen Gebäuden,[17] davon 20.372 Kirchen und Kapellen, von denen

- 16.820 unter Denkmalschutz (rd. 82 %) stehen und seit 1990 bei
- 382 die liturgische Nutzung beendet wurde,
- 284 stillgelegt (darunter 49 wegen Baufälligkeit),
- 328 verkauft,
- 25 umgenutzt und
- 116 abgerissen wurden

14 Vgl. Frerk, Carsten, Finanzen und Vermögen der Kirchen in Deutschland, 1. Aufl. Aschaffenburg 2002, 210.

15 Ebd., 216.

16 Vgl. Sekretariat der DBK (Hg.), Zahlen und Fakten 2022/2023, https://www.dbk.de/fileadmin/redaktion/Zahlen%20und%20Fakten/Kirchliche%20Statistik/Allgemein_-_Zahlen_und_Fakten/AH-339_DBK_BRO_ZuF_2022-2023_WEB.pdf, (letzter Zugriff: 25.04.2024), 23–24.

17 Vgl. Evangelische Kirche in Deutschland (Hg.), Kirchen und Gottesdienststätten in der evangelischen Kirche im Jahr 2019, o. O. 2021, 33.

sowie 3.064 Gemeindezentren mit integriertem Kirchenraum, von denen 351 unter Denkmalschutz stehen. Es wird jährlich ein Rückgang von rund 30 Kirchen und Kapellen ausgewiesen, insgesamt ist von 2009 bis 2019 ein Bestandsrückgang i. H. v. 304 Kirchen und Kapellen festzustellen. Seit 2019 wird kein aktualisierter Datenstand veröffentlicht.

Die vorangegangene historische Aufarbeitung zum Kirchenbestand der beiden großen deutschen Kirchen verdeutlicht die Inkonsistenz und fehlende Aktualität bzw. Vollständigkeit der Daten auf beiden Seiten. Dennoch lassen sich hieraus weitere Schätzungen anstellen. Nimmt man bspw. für die katholische Kirche ungefähr dasselbe Verhältnis (rund 28 % Sakralbauten) an, erhält man einen Gesamtimmobilienbestand von mehr als 87.000 Gebäuden, von denen rund 69 % unter Denkmalschutz stehen. Geht man nun von einer gleichbleibenden Zahl an Kapellen aus, besitzt die evangelische Kirche im Jahr 2019 ca. 16.773 Kirchengebäude (exkl. Kapellen). Für die katholische Kirche gibt es zwar keine genauen Angaben, jedoch kann man auf der Basis der Statistiken der DBK ableiten, dass es zum damaligen Zeitpunkt etwa 14.235 Kirchengebäude (plus 10.265 Kapellen) gab[18] und sich die Zahl der Kirchen und Kapellen von 24.500 im Jahr 2011 auf 24.000 im Jahr 2022 verringert hat. Somit kann zum aktuellen Zeitpunkt von etwa 13.735 katholischen und 16.773 evangelischen sowie insgesamt 30.508 Kirchengebäuden ausgegangen werden kann.

Jahr	Anzahl Kirchen und Kapellen	unter Denkmalschutz	Anzahl Kirchen*	Aufgabe liturgischer Nutzung
2011	24.500	93,88 %	14.235	242 (1,70 %)
2022	24.000	95,00 %	13.735	603 (4,24 %)

Abbildung 3: Entwicklung der katholischen Kirchengebäude und Kapellen (eigene Darstellung)

Jahr	Anzahl Kirchen und Kapellen	unter Denkmalschutz	Anzahl Kirchen*	Aufgabe liturgischer Nutzung
2009	20.676	80,26 %	17.077	285 (1,38 %)
2019	20.372	82,56 %	16.773	382 (1,85 %)

Abbildung 4: Entwicklung der evangelischen Kirchengebäude und Kapellen (eigene Darstellung)

[18] Im Jahr 2011 ist von 1,7 % der katholischen Kirchengebäude die Rede, die nicht mehr liturgisch genutzt werden, in den Jahren 2012 und 2013 wird die Zahl 242 genannt, wodurch sich unter der Annahme, dass es sich hierbei nicht um Kapellen handelt, die genannte Zahl von 14.235 ableiten lässt.

Seit Beginn der Erfassungen wurden nur 555 bzw. etwa 1,25 % aller o. g. Sakralbauten verkauft, was die geringe Marktteilnahme von Kirchengebäuden und Kapellen unterstreicht.

2. Quantifizierung von Umnutzungspotenzialen

Bereits seit Anfang der 2000er Jahre werden hauptsächlich finanzielle Engpässe – dies insbesondere auf Ebene der Kirchengemeinden – aufgrund von rückläufigen Mitglieds- und Gottesdienstbesuchszahlen sowie abnehmenden Spenden und Kollekten seitens der Kirchen als Gründe genannt, dass der Erhalt und Unterhalt von Kirchengebäuden (Heizung, Instandhaltung etc.) wirtschaftlich nicht mehr tragbar seien. So machten bspw. das Erzbistum Berlin mit dem geplanten Abbau von rund 25 % bzw. 50.000 m² an pastoral genutzten Flächen zwischen 2004 und 2008[19] oder auch die Bistümer Hamburg, Trier und Aachen mit ihren Sparkursen Schlagzeilen.[20] Im Jahr 2005 räumte auch die EKD ein, dass bundesweit nahezu 50 % ihrer Kirchen und Kapellen – in den neuen Bundesländern sogar mehr als die Hälfte – nicht mehr für Gottesdienste benötigt werde.[21] Nach Einschätzungen der Dresdner Bank stand damals rund ein Drittel der Kirchengebäude in Bochum zur Disposition und im Bistum Aachen ging man davon aus, dass von rund 900 Kirchen und Kapellen langfristig lediglich 100 liturgisch genutzt würden.[22]

Vor diesem Hintergrund ist die *Projektion des Kirchenbedarfs* mit dem Ziel, das wahre Ausmaß des Problems zu untersuchen notwendig, um mögliche Umnutzungs- und damit einhergehende Beratungspotenziale zu quantifizieren.

19 Vgl. Kleiber, Wolfgang/Fischer, Roland/Werling, Ullrich, Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Aufl. Köln 2020, 2529.

20 Vgl. Guratzsch, Dankwart, Geldnot zwingt Kirchen zum Verkauf von Grundstücken, in: DIE WELT (Hg.), https://www.welt.de/print-welt/article557841/Geldnot-zwingt-Kirchen-zum-Verkauf-von-Grundstuecken.html, (letzter Zugriff: 02.03.2023).

21 Vgl. Katholische Kirche – Bistümer in Not, in: Frankfurter Allgemeine Zeitung (Hg.), https://www.faz.net/aktuell/politik/katholische-kirche-bistuemer-in-not-1179263.html, (letzter Zugriff: 02.03.2023).

22 Vgl. Kleiber, Wolfgang/Fischer, Roland/Werling, Ullrich, Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Aufl. Köln 2020, 2529.

2.1 Annahmen der Projektion

Unter der *Annahme*, dass der *Gebäudeunterhalt ausschließlich aus Kirchensteuermitteln bestritten* wird, werden aktuelle Projektionen der Kirchensteuereinnahmen als Basis für die nachfolgende Einschätzung verwendet. Hier sei der Vollständigkeit halber erwähnt, dass Kirchengebäude – außerhalb des hier vorgestellten Modells – auch durch übergeordnete kirchliche Institutionen, private Initiativen, Stiftungen, Spendengelder und die öffentliche Hand subventioniert werden. Zur Ermittlung des Gebäudeunterhalts wurden die typischen Kosten von mehr als 500 Kirchengebäuden anhand von Angaben des Bistums Aachen ermittelt und in einem umfangreichen Datensatz konsolidiert.

Im Jahr 2022 ergeben sich für die 30.508 deutschen Kirchengebäude unter Zuhilfenahme der Daten des Bistums Aachen, welches etwa 35.200 EUR p. a. Betriebs- und Instandhaltungskosten pro Kirchengebäude (Datenstand: 2016) ausweist, Kosten i. H. v. 1,07 Mrd. EUR. Die evangelische Kirche gibt für das Jahr 2014 etwa 1,18 Mrd. EUR (aktuell wären das rund 19,67 % der evangelischen Kirchensteuereinnahmen) für den gesamten Gebäudebestand an,[23] wovon 37 % auf Gottesdienstgebäude entfallen, die wiederum zu rund 72 % aus Kirchengebäuden bestehen. Begründet wird dies unter der Annahme, dass Gemeindehäuser mit Gottesdienstraum enthalten sind.[24] *Pro evangelischem Kirchengebäude werden demnach aktuell jährlich ca. 18.614 EUR für Unterhalt und Pflege ausgegeben*. Legt man für die katholische Kirche ähnliche Ausgaben i. H. v. rund 20 % der Kirchensteuereinnahmen und einen Kirchengebäudeanteil von 20 %[25] zugrunde, ergibt sich ein jährlicher Aufwand von rund *19.605 EUR pro Kirchengebäude*, was aus immobilienwirtschaftlicher Sicht ein alarmierend niedriger Betrag ist, da hiervon nicht einmal die durchschnittlichen Instandhaltungsrücklagen – hier am Beispiel des Bistums Aachen – für Kirchengebäude (exkl. Kapellen) i. H. v. ca. 28.352 EUR annähernd gedeckt sind. Den erarbeiteten Annahmen ist zu entnehmen, dass die evangelische Kirche aktuell rund 312 Mio. EUR und die katholische Kirche rd. 274 Mio. EUR (bzw. zusammen 586 Mio. EUR) für den Kirchengebäudeunterhalt einplanen müssten, wodurch sich – nach Gegenüberstellung mit den Kirchensteuereinnahmen – für das Jahr 2022 ein *Defizit von mehr als 540 Mio. EUR* p. a. ergäbe. Hier sei zu erwähnen, dass bspw. das Bistum Essen (Datenstand:

[23] Vgl. ebd.

[24] Vgl. Evangelische Kirche in Deutschland (Hg), Werte mit Wirkung. Einblicke in die Finanzstatistik der evangelischen Kirche, https://www.ekd.de/ekd_de/ds_doc/Werte_mit_Wirkung_Finanzstatistik_der_ev_Kirche.pdf, (letzter Zugriff: 31.01.2023).

[25] Im Bistum Aachen machen (nach Anzahl) Kirchen rund 19,71 % des Immobilienbestandes aus, in der evangelischen Kirche im Rheinland rund 19,83 %, vgl. Evangelische Kirche im Rheinland (Hg.), Predigtstätten und Gebäude: Zahlenspiegel, https://www2.ekir.de/inhalt/predigtstaetten-und-gebaeude/, (letzter Zugriff: 26.02.2023).

2015) mit rd. 35 T EUR im Mittel deutlich höhere Instandhaltungsrücklagen ansetzt, wobei in beiden Ansätzen kein möglicherweise vorhandener Instandsetzungsstau berücksichtigt wird.[26] Auch die Baukostensteigerung der vergangenen Jahre wurde in den Kalkulationen bisher nicht abgebildet.

2.2 Ergebnisse der Projektion

Die *Kostendeckung* liegt dieser – vor dem Hintergrund der Baupreissteigerungen in den vergangenen Jahren – äußerst konservativen Schätzung zufolge aktuell bei *etwa -50 %*, womit nur die Kosten für ca. 15.155 von 30.508 Kirchengebäuden durch die Kirchensteuereinnahmen abgedeckt sind. Legt man das *Basisszenario* der Kirchensteuerprojektion zugrunde, bleiben die Ausgaben für den Gebäudebestand zwar relativ konstant, jedoch nehmen die Kosten (kaufkraftbereinigt) und damit das vorher berechnete Defizit sukzessive zu. Umgekehrt kann man sagen, dass die Kirchensteuer(kauf)kraft bei gleichbleibenden Kosten abnimmt. Bis zum Jahr 2030 ergibt sich so bspw. ein Defizit von 57 %, welches der Prognose zufolge bis zum Jahr 2060 auf 73 % ansteigen wird (vgl. Abbildung 5).

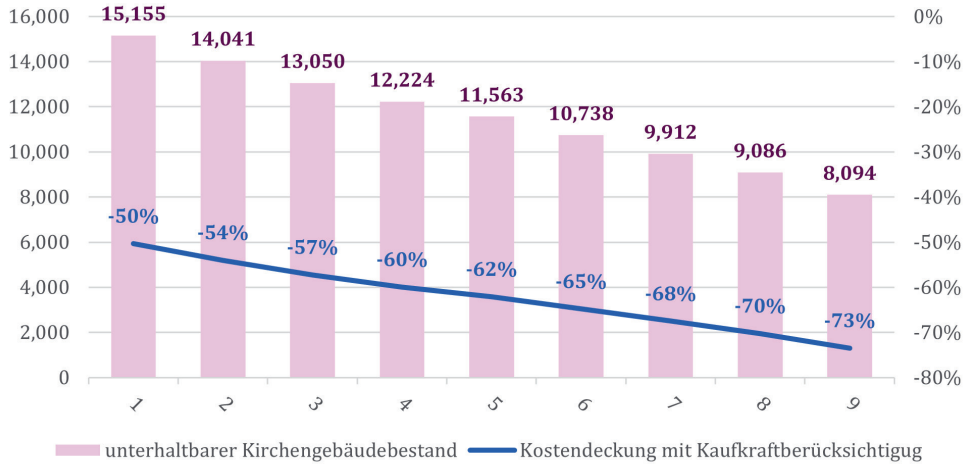


Abbildung 5: Kirchenbedarfsprognose nach Kostendeckung (eigene Darstellung)

[26] Vgl. Bistum Essen (Hg.), Pfarreiprozesse. Vom pastoralen Konzept zum Votum, https://www.bistum-essen.de/fileadmin/relaunch/Bilder/Pfarreien_und_Gemeinden/Arbeitshilfe-Votum-Pfarreiprozesse.pdf, (letzter Zugriff: 18.04.2024).

Die Situation würde sich in einem weniger optimistischen Szenario (bspw. *Säkularisierung*[27]) nochmals verschlechtern. Setzt man die Kosten für Kirchengebäude und Gesamtbestand ins Verhältnis, wird das Ausmaß des Problems noch deutlicher. Während die nominalen Einnahmen zwar relativ gleichbleiben und sogar leicht ansteigen, *nehmen die Kosten für den Kirchengebäudebestand bis 2060 etwa 86 % der Ausgaben* (aus den Kirchensteuereinnahmen) *für Gebäudeunterhalt und -erhalt in Anspruch*. Bisher werden diese Kosten jedoch lediglich mit rund 20 % kalkuliert (vgl. Abbildung 6).

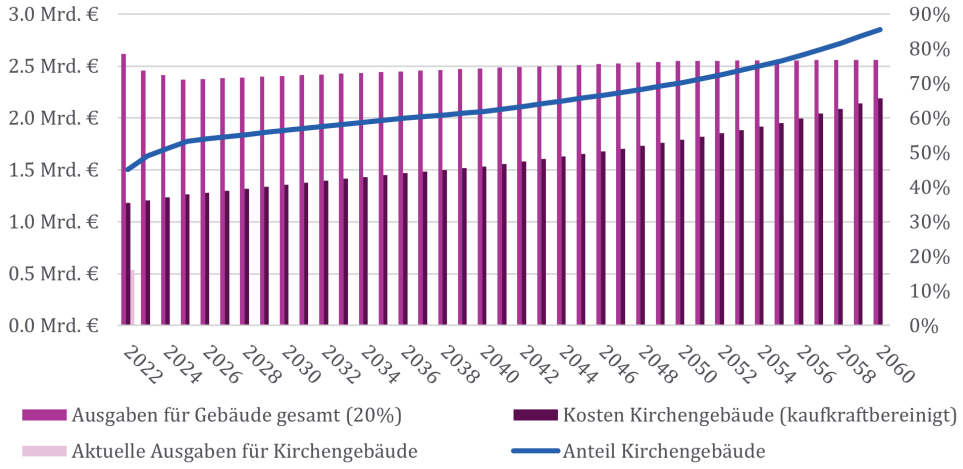


Abbildung 6: Anteil Kirchengebäude an Gesamtkosten (eigene Darstellung)

Vor dem Hintergrund der aktuellen Baupreissteigerungen und des nicht zu beziffernden Sanierungsstaus von Kirchengebäuden verdeutlicht diese approximative Projektion des Kirchenbedarfs den akuten Handlungsbedarf der beiden Großkirchen. Für das Jahr 2022 lässt sich annehmen, dass *etwa die Hälfte der Kosten für Kirchengebäude nicht durch Kirchensteuereinnahmen gedeckt* sind und der Kirchenbestand nur durch Veräußerungen von Vermögensgegenständen oder zusätzliche Einnahmequellen bzw. Finanzierungskonzepte bewahrt werden kann. Im Umkehrschluss sind demnach *mehr als 15.000 Kirchengebäude auf zusätzliche Investitionen von kirchlichen Institutionen, Privatwirtschaft und öffentlicher Hand angewiesen*.

[27] Vgl. Peters, Fabian/Gutmann, David, Kirchensteuerentwicklung der beiden großen Kirchen in Deutschland. Eine Projektion bis 2060, in: Zeitschrift für öffentliche und gemeinwirtschaftliche Unternehmen 43 (2020), 78.

2.3 Implikationen für das kirchliche Immobilienmanagement

Da es aus immobilienwirtschaftlicher Perspektive keine sinnvolle Option darstellt, zur Deckung der Kirchengebäudekosten weitestgehend alle weiteren Bestände zu veräußern (oder gar neue Kirchengebäude zu bauen),[28] müssen künftig *deutlich mehr Kirchengebäude transformiert und mit wirtschaftlich tragfähigen Nutzungskonzepten versehen werden,* sodass diese zumindest den Gebäudeunterhalt erwirtschaften können. Ein Lösungsvorschlag, um auf die o. g. neuen Rahmenbedingungen zu reagieren, sind *interdisziplinäre Machbarkeitsstudien*, aus denen sowohl Best-Practices für Prozesse der Sakralraumtransformation als auch Kosten- und Nutzeneffekte abgeleitet werden sollen.[29] Die konkreten Lösungsansätze der Wissenschaft beziehen sich dabei zum einen auf die Notwendigkeit von immobilienwirtschaftlichen Managementkonzepten, insbesondere vor dem Hintergrund der Trägheit und Ineffizienz innerhalb kirchlicher Strukturen.[30] Zum anderen wird seitens der Forschung teilweise explizit[31] und teilweise implizit[32] auf das *Erfordernis professioneller Beratung von und Mediation zwischen Beteiligten* hingewiesen, sowohl hinsichtlich der Bewertung von Kirchengebäuden als auch bei Bau- und Planungsprozessen sowie bei der Projekt- und Nutzungskonzeption. Zusammen mit den Ergebnissen der vorangegangenen

28 Vgl. Evangelische Kirche in Deutschland (Hg.), Maulbronner Mandat, https://www.altekirchen.de/wp-content/uploads/2020/01/MaulbronnerMandat.pdf, (letzter Zugriff: 13.02.2023).

29 Vgl. Beste, Jörg, Modellvorhaben Kirchenumnutzungen, Ideen – Konzepte – Verfahren, Düsseldorf 2010, Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.), https://baukultur.nrw/site/assets/files/1809/kirchenumnutzungen.pdf, (letzter Zugriff 05.09.2024); TRANSARA, Immobilienwirtschaftliche Implikationen, https://www.transara.uni-bonn.de/personal/tp-5-immobilienwirtschaftliche-implikationen/tp5, (letzter Zugriff: 02.03.2023).

30 Vgl. Heller, Uwe, Immobilienmanagement in Nonprofit-Organisationen. Analyse und Konzeptentwicklung mit Schwerpunkt auf kirchlichen und sozialen Organisationen, Wiesbaden 2010.

31 Vgl. Marianek, Silvia, IV. Bilanzierung: 3. Bewertung und Bilanzierung kirchlicher Immobilien, in: Reiß-Fechter, Dagmar (Hg.), Immobilienmanagement für Sozialwirtschaft und Kirche, 3. Aufl. Baden-Baden 2016, 216–224; Kämpf-Dern, Annette, VII. Projektentwicklung und Bauprozessmanagement: 1. Projektentwicklung, in: Reiß-Fechter, Dagmar (Hg.), Immobilienmanagement für Sozialwirtschaft und Kirche, 3. Aufl. Baden-Baden 2016, 333–383.

32 Vgl. Ludwig, Matthias, Gefährdete Moderne: Überlegungen zur künftigen Nutzung und Verwendung brachfallender Kirchengebäude, in: Herrmanns, Henner/Tavernier, Ludwig (Hg.), Das letzte Abendmahl, Weimar 2008, 105–124; Fisch, Rainer, Kultur oder Kommerz? Konzepte und Träger neuer Kirchen-Nutzungen, in: Deutsche Stiftung Denkmalschutz (Hg.), Kirche leer – was dann?, Berichte zu Forschung und Praxis der Denkmalpflege in Deutschland, Bd. 18, Petersberg 2011, 6–13; Bienert, Sven/Cajias, Marcelo/Hirsch, Jens, in: ESWiD (Hg.), Bewertung des kirchlichen Immobilienbestandes. Besonderheiten immaterieller Werte bei der Bewertung von Sakralbauten im Lichte der Nachhaltigkeit, 1. Aufl. Baden-Baden 2016; Netsch, Stefan, Church Buildings as a Driver in the Real Estate Development of Cities, in: Schrenk, Manfred (Hg.), Is this the real world?, Wien 2019, 153–159; Netsch, Stefan/Gugerell, Katharina, Reuse of Churches in Urban and Rural Dutch Landscapes, in: Acta Horticulturae et Regiotecturae 22 (2019), 48–55.

Quantifizierung ergeben sich *erhebliche Umnutzungs- und damit verbundene soziale und finanzielle Wertschöpfungs- sowie Beratungspotenziale* (auch im Bereich der Immobilienwirtschaft), welche im Nachfolgenden auf Standortebene identifiziert werden sollen.

3. Standortbasierte Identifikation von Umnutzungspotenzialen

In diesem Abschnitt sollen die Aussagen aus aktuellen und *vorangegangenen Umnutzungsdiskursen* hinsichtlich der vielfach erwähnten *Umnutzungsfaktoren auf deren Validität geprüft* werden, indem diese sowohl auf Ebene der Kirchengemeinden als auch auf Gebäudeebene zunächst erhoben und anschließend in einen Zusammenhang mit bereits erfolgten Umnutzungen gebracht werden.

3.1 Herleitung der Umnutzungsindikatoren

Die Forschung nennt einige messbare Kennzahlen, wie bspw.

- Mitglieder- und Gottesdienstbesucherzahlen,
- Zahl der Kasualien,
- Priesterzahlen bzw. Priestermangel (A. d. Hg. vgl. Zahner zur Zukunft der Kirchengebäude in diesem Band),
- Austrittszahlen, sowie deren öffentliche Wirksamkeit und
- demografische Faktoren, wie bspw. den demografischen Wandel und die Abwanderung aus den Stadtzentren,

als Ursache für Kirchenumnutzungen. Diese Entwicklungen führten demnach vermehrt zur Fusion mehrerer Kirchengemeinden zu Seelsorgeeinheiten. Die Diözesen und Landeskirchen reagieren meist mit *Budgetrestriktionen (top-down)*, wodurch eine *hohe finanzielle Belastung ob der hohen Unterhalts- und Betriebskosten* von Kirchengebäuden bei zunehmend *geringerer Nutzungsintensität* entsteht. Hinzu kommen nicht unmittelbar quantitativ messbare Faktoren wie bspw. der zunehmende Säkularisierungsdruck und der *Bedeutungsverlust der Institution Kirche*.[33] Darüber

[33] Vgl. Sekretariat der DBK (Hg.), Umnutzung von Kirchen: Beurteilungskriterien und Entscheidungshilfen, Bonn 2003; Evangelische Kirche Westfalen (Hg.), Kirchen umbauen, neu nutzen, umwidmen, Bielefeld 2004; Evangelische Kirche im Rheinland (Hg.), Weniger ist mehr: Welches Gebäude wird verkauft? Gebäudestrukturanalyse als Grundlage einer Entscheidung, Düsseldorf 2005; Schweizer Bischofskonferenz (Hg.), Empfehlungen für die Umnutzung von Kirchen und von kirchlichen Zent-

hinaus ist eine *Veränderung des Nachfrageverhaltens der Bevölkerung* zu erkennen, was bspw. an der Fokussierung in der Stadtentwicklung – weg von Kirchengebäuden hin zu kommerzieller Nutzung – deutlich wird.[34] Zusätzlich führen eine verbesserte Mobilität und eine geringere Identifikation mit dem eigenen Stadtviertel zu einem *Bedürfniswandel der Gläubigen*, dem das Dienstleistungsangebot der Kirchen nicht mehr gerecht wird. So werden bspw. aufgrund der Corona-Pandemie vermehrt Ferngottesdienste nachgefragt. Allgemein herrscht demnach ein *Mangel an zeitgemäßen Nutzungskonzepten*.[35]

Umnutzungs- und Wertschöpfungspotenziale sind also nicht überall gleichmäßig und in gleicher Höhe vorhanden. Oftmals stößt man aufgrund der starken Abhängigkeit von Gebäudestruktur, Standort, Vorstellungen und Kapazitäten der unterschiedlichen Anspruchsgruppen an die *Grenzen der wirtschaftlichen Machbarkeit*.[36] Einerseits bergen Kirchengebäude bei angemessener Entwicklung *große Wertschöpfungspotenziale für Stadt- und Immobilienentwicklung* sowie für den Aufbau von *Sozialkapital*.[37] Andererseits sind diese Potenziale je nach Region sehr unter-

ren, Freiburg 2006; Herrmanns, Henner/Tavernier, Ludwig (Hg.), Das letzte Abendmahl: Umnutzung, Verkauf und Abriss von Kirchengebäuden in Deutschland, Weimar 2008; Düppengießer, Adolf, Erfahrungen eines Stadtpfarrers, in: Gerhards, Albert (Hg.), Umbruch – Abbruch – Aufbruch?, Bild – Raum – Feier Studien zu Kirche und Kunst, Bd. 6., 1. Aufl. Regensburg 2008; Beste, Jörg, Modellvorhaben Kirchenumnutzungen, Ideen – Konzepte – Verfahren, Düsseldorf 2010, Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.), https://baukultur.nrw/site/assets/files/1809/kirchenumnutzungen.pdf, (letzter Zugriff 05.09.2024); Bienert, Sven/Cajias, Marcelo/Hirsch, Jens, in: ESWiD (Hg.), Bewertung des kirchlichen Immobilienbestandes. Besonderheiten immaterieller Werte bei der Bewertung von Sakralbauten im Lichte der Nachhaltigkeit, 1. Aufl. Baden-Baden 2016; Netsch, Stefan, Strategie und Praxis der Umnutzung von Kirchengebäuden in den Niederlanden, Dissertation, Karlsruhe 2018; TRANSARA, Immobilienwirtschaftliche Implikationen, https://www.transara.uni-bonn.de/personal/tp-5-immobilienwirtschaftliche-implikationen/tp5, (letzter Zugriff: 02.03.2023); Reinhard, Rick, Converting and Reusing Declining Houses of Worship for Community Benefit, in: National Civic Review 111 (2022), 1, 60–69; Evangelische Kirche in Deutschland (Hg.), Maulbronner Mandat, https://www.altekirchen.de/wp-content/uploads/2020/01/MaulbronnerMandat.pdf, (letzter Zugriff: 13.02.2023).

34 Vgl. Gerhards, Albert, Identität im Wandel: Zur Interdependenz von Sakralbauten und Gesellschaft, in: Herrmanns, Henner/Tavernier, Ludwig (Hg.), Das letzte Abendmahl, Studies in European culture, Bd. 6, Weimar 2008, 47–58.

35 Vgl. Reinhard, Rick, Converting and Reusing Declining Houses of Worship for Community Benefit, in: National Civic Review 111 (2022), H. 1, 60–69.

36 Vgl. Fisch, Rainer, Kultur oder Kommerz? Konzepte und Träger neuer Kirchen-Nutzungen., in: Deutsche Stiftung Denkmalschutz (Hg.): Kirche leer – was dann?, Berichte zu Forschung und Praxis der Denkmalpflege in Deutschland, Bd. 18, Petersberg 2011, 6–13; Netsch, Stefan, Church Buildings as a Driver in the Real Estate Development of Cities, in: Schrenk, Manfred (Hg.), Is this the real world?, Wien 2019, 153–159.

37 Vgl. Netsch, Stefan/Gugerell, Katharina, Reuse of Churches in Urban and Rural Dutch Landscapes, in: Acta Horticulturae et Regiotecturae (2019), H. 22, 48–55; Netsch, Stefan, Church Buildings as a Driver in the Real Estate Development of Cities, in: Schrenk, Manfred (Hg.), Is this the real world?, Wien 2019, 153–159.

schiedlich ausgeprägt. So finden sich in Städten oft wirtschaftlich tragfähigere Konzepte als in ländlicheren Regionen. Dies ist auf die höhere *Bevölkerungs- und somit Konsumierendendichte* – i. S. v. potenziellen Besuchenden des Sakralbaus – sowie den *Fokus auf eine wirtschaftliche Nutzung* von Grundstücken und Gebäuden im städtischen Raum zurückzuführen. Während in Städten ein erhöhtes wirtschaftliches Interesse an den Liegenschaften und deren Wiederverwendung zu erkennen ist, spielen Kirchengebäude in ländlichen Gebieten dagegen eine wichtigere Rolle für die *örtliche Gemeinschaft*, da diese dort oftmals die letzten verbliebenen Gemeindegebäude und somit den Mittelpunkt des Gemeindelebens darstellen.[38]

Aus den bisherigen Forschungsergebnissen lässt sich ableiten, dass – neben den eingangs genannten Umnutzungsindikatoren – die *Bevölkerungsdichte* einen *wesentlichen Faktor* darstellt, wie die nachfolgende Bevölkerungsdichte-Karte (vgl. Abbildung 7) veranschaulicht, die Umnutzungen als graue und nicht umgenutzte Kirchengebäude im Gebiet des Bistums Aachen als türkise Punkte zeigt. Die Skala am rechten Rand zeigt die Bevölkerungszahlen in der jeweiligen Postleitzahl. Besonders auffällig sind die gehäuften Umnutzungen in den Regionen Aachen, Mönchengladbach und Krefeld, was auf einen statistischen Zusammenhang zwischen Bevölkerungsdichte und Umnutzung hindeutet. Zudem fällt auf, dass im städtischen Kontext deutlich mehr Umnutzungen zu verorten sind als im ländlichen Raum.

3.2 Model-Spezifikation und Regressionsanalyse

Aufgrund der speziellen Frage nach der Umnutzungswahrscheinlichkeit wird auf ein binäres Modell der Regressionsanalyse zurückgegriffen. Bei *Binary Response Modellen* liegt der Fokus in erster Linie auf der Antwortwahrscheinlichkeit

$$\mathbf{P(y = 1|x) = P(y = 1|x_1, x_2, \ldots, x_k),}$$

wobei **x** hier stellvertretend für einen vollständigen Satz von exogenen Variablen steht. Die endogene Variable **y** dient dabei als Indikator für eine erfolgte Umnutzung, kann also nur Werte zwischen null (keine Umnutzung) oder eins (Umnutzung) annehmen, wobei **x** verschiedene individuelle Merkmale enthalten kann, wie bspw.

[38] Vgl. Netsch, Stefan/Gugerell, Katharina, Reuse of Churches in Urban and Rural Dutch Landscapes, in: Acta Horticulturae et Regiotecturae 22 (2019), 48–55; Netsch, Stefan, Church Buildings as a Driver in the Real Estate Development of Cities, in: Schrenk, Manfred (Hg.), Is this the real world?, Wien 2019, 153–159; Senior, Timothy J./u. a., Medievals and Moderns in Conversation: Co-Designing Creative Futures for Underused Historic Churches in Rural Communities, in: Multimodal Technologies and Interaction 6 (2022), H. 5, 40; Lynch, Nicholas/LeDrew, Rebbeca, Adaptations on the edge: post-secular placemaking and the adaptive reuse of worship spaces in Newfoundland, in: Social & Cultural Geography 23 (2022), H. 2, 309–329.

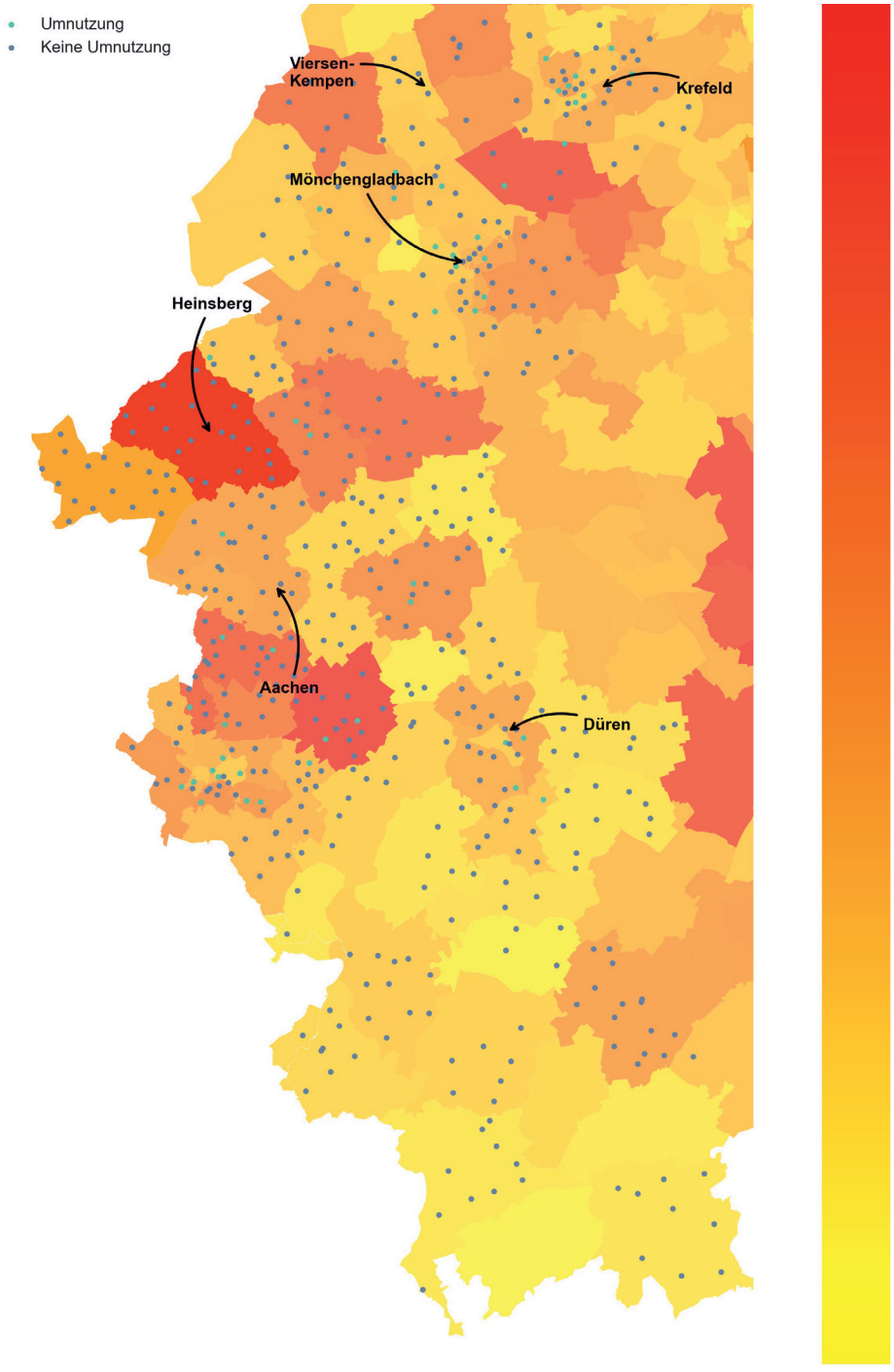


Abbildung 7: Bevölkerungsdichte-Karte und Kirchenstandorte im Bistum Aachen (eigene Darstellung)

- Bevölkerungsdichte im Postleitzahlengebiet,
- Baujahr der Kirche,
- Anzahl der Gottesdienstbesucher oder auch
- Denkmalstatus als binäre Indikatorvariable für die Unterschutzstellung durch die Denkmalbehörde.

Dafür wurde ein *Probit-Modell* entwickelt, welches Korrelationen zwischen Umnutzungswahrscheinlichkeit und ausgewählten Umnutzungsindikatoren ermittelt. Die Ergebnisse der Auswertung auf Standortebene bzw. im Untersuchungsraum des Bistums Aachen zeigen dabei die folgenden essenziellen Zusammenhänge oder Korrelationen auf:

- Ein Anstieg der *Bevölkerungsdichte* (pro km²) um eine Einheit führt zu einer Erhöhung der Umnutzungswahrscheinlichkeit um rund 0,01 %, respektive 1 % je 100 Einwohnenden pro km² oder ca. 10,90 % je Tausend.
- Für jede zusätzliche *Bestattung* pro Kirche in der jeweiligen Gemeinschaft der Gemeinden (GdG) steigt die Umnutzungswahrscheinlichkeit um rund 2,47 %. Dies deutet ggf. auf die hohe Zahl an Grabeskirchen im Bistum Aachen hin oder aber auf ein buchstäbliches „Aussterben" der Kirchengemeinden.
- Erhält das Kirchengebäude eine *Förderung* durch das Bistum Aachen im Instandsetzungsfall, so nimmt die Umnutzungswahrscheinlichkeit um ca. 14,19 % ab.
- Mit jedem zusätzlichen *Baujahr des Kirchengebäudes* nimmt die Umnutzungswahrscheinlichkeit um rund 0,40 % ab. Oftmals werden gerade die neueren Nachkriegskirchen aus den 60er und 70er Jahren umgenutzt.
- Jeder zusätzliche Euro an *Instandsetzungskosten* bzw. Prognose dieser Kosten für die nächsten zehn Jahre erhöht die Umnutzungswahrscheinlichkeit um rund 0,00008 %.[39]

Die Untersuchung zeigt zudem, dass wesentliche immobilienwirtschaftliche Kriterien (bisher) keinen signifikanten Einfluss auf die Umnutzungswahrscheinlichkeit besitzen. Aus immobilienwirtschaftlicher Perspektive werden ggf. elementare Ergebnisse einer Standort- und Marktanalyse – i. S. v. quantitativen Kennzahlen der sakralen Nutzung – vernachlässigt, wie bspw.

[39] Hierbei sei erwähnt, dass es sich dabei um Schätzungen aus dem Jahr 2016 handelt, die nicht entsprechend den gestiegenen Baukosten indexiert wurden. Es ist also von deutlich größeren Instandsetzungsstaus auszugehen.

- der Anteil der Kirchenmitglieder an der Bevölkerung der jeweiligen GdG,
- die Nutzungsintensität – gemessen an der Anzahl der Gottesdienstbesuchenden, Taufen, Trauungen, Firmungen und Erstkommunionen pro Kirche (oder anteilig an der Bevölkerung) – in der jeweiligen GdG,
- die Höhe der Austrittszahlen anteilig an der Bevölkerung oder Mitgliederzahl und die Mitgliederentwicklung seit 2006 (Beginn der Erhebung für alle GdG) oder
- die Kirchendichte (pro km² bzw. anhand der Anzahl ermittelt) im jeweiligen Postleitzahlengebiet oder in der jeweiligen GdG.

Ebenso haben im Rahmen der Objektanalyse wichtige Attribute, wie bspw.

- der Denkmalstatus des Kirchengebäudes,
- die Höhe der Instandsetzungsrücklage pro Jahr,
- die Größe des Kirchengebäudes in BGF oder BRI und
- die theoretische Auslastung in Prozent der Sitzplätze beim durchschnittlichen Gottesdienstbesuch,

keinen signifikanten Einfluss auf die Umnutzungswahrscheinlichkeit. Die dargestellten Ergebnisse lassen somit den Schluss zu, dass *Umnutzungsentscheidungen oftmals nicht auf Basis der von den Kirchen und Forschern genannten, objektiven Kriterien* wie der Nutzendenzahl oder der Religiosität der Bevölkerung *getroffen werden*, sondern hauptsächlich durch Budgetrestriktionen der Bistümer und Landeskirchen – i. S. v. reduzierten Zuschüssen im Instandsetzungsfall – oder allgemeine wirtschaftliche Interessen (bspw. potenziellen Konsumenten einer neuer Nutzung) getrieben sind, wodurch Potenziale vernachlässigt werden, die sich aus immobilienwirtschaftlichen Analysen ergeben würden.

3.3 Immobilienwirtschaftliche Implikationen und Lösungsansätze

Vor dem Hintergrund der bisherigen Ergebnisse wird die *Notwendigkeit einer stärkeren Einbeziehung immobilienwirtschaftlicher Methoden*, wie bspw. von Markt- und Standort- sowie Stakeholderanalysen, evident. Weitere Lösungsansätze zur Identifikation von sozialen und finanziellen Wertschöpfungspotenzialen ergeben sich aus der Forschung. So sollten sich Kirchen und Kommunen stärker auf *Werterhalt und die Erschließung von Wertpotenzialen* fokussieren.[40] Großes Potenzial bietet die *Schaffung*

[40] Vgl. Netsch, Stefan, Church Buildings as a Driver in the Real Estate Development of Cities, in: Schrenk, Manfred (Hg.), Is this the real world?, Wien 2019, 153–159; Reinhard, Rick, Converting

von Dritten Orten, die an die Bedürfnisse der Bevölkerung im 21. Jahrhundert angepasst sind. Dies trägt zu einer fortdauernden Kirchenpräsenz durch Erhalt des Gebäudes und zum Wandel von Image und *DNA* einer *neuen Institution Kirche* im Zeitalter einer vielfach genannten – und dieser Begriff ist durchaus umstritten – Säkularisierung bei.[41] Aus der vorhandenen Literatur lässt sich zudem die Notwendigkeit eines *neuen kirchlichen Dienstleistungsangebots* ableiten, welches *öffentliche Güter bereitstellt*. Für solche zeitgemäßen Umnutzungen gibt es bereits einige erfolgreiche Beispiele, wie die Digital Church in Aachen (A. d. Hg. vgl. Hermanns zur Digital Church in diesem Band), die der Aachener Start-Up-Szene als Co-Working Space dient. Durch günstige Mieten und Förderungen sowie regelmäßige Vernetzungsveranstaltungen mit Investierenden und Start-Ups, konnte eine *neue Zielgruppe erschlossen* und eine *hohe Nutzungsintensität* des Kirchengebäudes erreicht werden. Zudem strahlt das Gebäude seitdem positive externe Effekte aus, was sich laut Norbert Hermanns durch vermehrte Investitionen sowie Zuwanderung von akademisch Ausgebildeten in das umliegende Quartier bemerkbar mache.[42] Ein stärkeres Quartiersdenken und die Miteinbeziehung von Nachbarschaftseffekten und Bürgern in den Prozess kann ebenfalls dazu führen, dass überschüssige Gotteshäuser als *Gelegenheit für die Bereitstellung gemeinschaftlicher Güter und Dienstleistungen* gesehen werden.[43] Konkrete Ansätze zur Hebung sozialer oder finanzieller Wertpotenziale umfassen

- die Gründung sog. Gemeindeentwicklungsgesellschaften,[44]
- den Verkauf von Immobilien, um Kapital freizumachen,[45]

and Reusing Declining Houses of Worship for Community Benefit, in: National Civic Review 111 (2022), H. 1, 60–69.

41 Vgl. Evangelische Kirche in Deutschland (Hg.), Maulbronner Mandat, https://www.altekirchen.de/wp-content/uploads/2020/01/MaulbronnerMandat.pdf, (letzter Zugriff: 13.02.2023); Krings, Ivo, Das Heilige und das Profane: Von der symbolischen Bedeutung des Sakralbaus als Zentrum und Monument. Neue Kirchengärten als Instrument für Interims-nutzungen und als Freiraum für kulturelle Initiativen, in: Herrmanns, Henner/Tavernier, Ludwig (Hg.), Das letzte Abendmahl, Weimar 2008, 79–88; Netsch, Stefan, Church Buildings as a Driver in the Real Estate Development of Cities, in: Schrenk, Manfred (Hg.), Is this the real world?, Wien 2019, 153–159; Reinhard, Rick, Converting and Reusing Declining Houses of Worship for Community Benefit, in: National Civic Review 111 (2022), H. 1, 60–69; Youngman, Mark, ReStory Your Church. Project Portfolio, Portland (Oregon) 2022.

42 Vgl. Lieb, Stefanie/Oedekoven, Johanna/Scheffel, Jakob/Schmitz, Martina, Immobilie Kirche – Umnutzungsstrategien im Zusammenspiel von Architektur, Baukultur, Quartier und Ökonomie. Tagungsbericht zur TRANSARA Jahrestagung in Regensburg, in: Zwischenraum-Das Magazin der Katholischen Akademie Schwerte (2023), H. 1.

43 Vgl. Reinhard, Rick, Converting and Reusing Declining Houses of Worship for Community Benefit, in: National Civic Review 111 (2022), H.1, 60–69.

44 Ebd.

45 Ebd.; Vgl. Youngman, Mark, ReStory Your Church. Project Portfolio, Portland-Oregon 2022.

- die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum[46] und
- eine gemischte Nutzung des Kirchengrundstücks mit der Kirche als revitalisiertem Zentrum des Gemeindelebens.[47]

Die wesentlichen Erfordernisse hierfür sind eine *umfassende Bestandserfassung und -analyse* (A. d. Hg. vgl. Rose zu weitreichenden Entscheidungen auf solider Datengrundlage in diesem Band), nicht nur bezogen auf die Kirchengebäude an sich, sondern auch auf den Mikro- und Makrostandort sowie den regionalen und überregionalen Immobilienmarkt. Ebenso empfiehlt sich eine *Zusammenarbeit mit den Kommunen und der Bevölkerung bzw. der Nachbarschaft vor Ort*.[48]

4. Fazit und Handlungsempfehlungen

Für die Ermittlung der standortbasierten Umnutzungs- und daraus resultierenden Beratungspotenziale wurde zum ersten Mal eine umfassende Datengrundlage geschaffen, die sowohl Standort-, Gebäude- als auch Demografie-Faktoren aggregiert und mit einem Geostandort versieht. Um die Grenzen des Bistums Aachen zu überschreiten und bundesweit standortbasierte Potenziale zu identifizieren, wäre eine großangelegte Datensammlung und schließlich auch Aggregation der Daten bei allen Landeskirchen und (Erz-)Bistümern nötig. Damit nennt der Autor die wesentlichen Limitationen seiner Masterarbeit und weiterer Forschungen, die auf eine *lückenhafte bzw. fehlende Datengrundlage Seitens der kirchlichen Institutionen* zurückzuführen sind.

Die dargestellten Ergebnisse zeigen jedoch, dass die Immobilienstrategien der Kirchen bisher *oft nicht zu optimalen Ergebnissen* führen und bereits erhobene *Kennzahlen nicht ausreichend in strategische Immobilienentscheidungen miteinfließen*. Durch die fehlende Involvierung immobilienwirtschaftlicher Expertise bei Umnutzungsprozessen besteht zudem ein hohes Risiko von wirtschaftlich nicht tragfähigen Konzepten. Dies ist im Einzelfall nicht weiter problematisch, solange hier Staat, Stiftungen oder die Kirche selbst für den Gebäudeunterhalt aufkommen, allerdings verschleppt sich so ggf. das Problem der finanziellen Not auf einen späteren Zeitpunkt. Zwar beobachtet der Autor ein *wachsendes Bewusstsein für Einspar- und Wertschöpfungspotenziale*, je-

[46] Vgl. Reinhard, Rick, Converting and Reusing Declining Houses of Worship for Community Benefit, in: National Civic Review 111 (2022), H. 1, 60–69; Youngman, Mark, ReStory Your Church. Project Portfolio, Portland-Oregon 2022.

[47] Vgl. Evangelische Kirche in Deutschland (Hg.), Maulbronner Mandat, https://www.altekirchen.de/wp-content/uploads/2020/01/MaulbronnerMandat.pdf, (letzter Zugriff: 13.02.2023); Youngman, Mark, ReStory Your Church. Project Portfolio, Portland-Oregon 2022.

[48] Vgl. Reinhard, Rick, Converting and Reusing Declining Houses of Worship for Community Benefit, in: National Civic Review 111 (2022), H. 1, 60–69.

doch werden kaufmännische Rahmenbedingungen allzu häufig nicht ausreichend in Prozesse miteinbezogen; zumal die Kalkulationen der Instandhaltungsrücklagen der bisher untersuchten Bistümer und Landeskirchen ob der Baukostenentwicklung aus Sicht des Autors vor dem Hintergrund der tieferengenden Analysen im Rahmen der Masterarbeit sowie seiner bisherigen praktischen Tätigkeit in der Immobilienbranche deutlich nach oben korrigiert werden sollten. Es kann angesichts der zunehmenden Säkularisierung nicht von einer Trendwende bei den relevanten Kennzahlen (Mitglieder, Kirchenbesuch, Kasualien, Priester, Kirchensteuereinnahmen, Spenden etc.) ausgegangen werden, weshalb die *Nachfrage* seitens der Kirchengemeinden *nach ertragreichen* und damit auch nach *kommerziellen Folgenutzungen tendenziell weiter zunehmen* wird. Um einen reibungslosen und strukturierten Ablauf der Umnutzung über alle Projektphasen hinweg sowie eine gewisse Kostendeckung und Wirtschaftlichkeit zu gewährleisten, sollte externe und unabhängige Beratung in Erwägung gezogen werden. Beratende sollten dabei sowohl über *immobilienwirtschaftliches* als auch *städtebauliches Know-How* verfügen. Für die Kirchen besteht zudem die Notwendigkeit, langfristig eigene Kompetenzen in diesem Bereich aus- bzw. aufzubauen und *immobilienwirtschaftliche Managementkonzepte* in ihre Strukturen zu integrieren. Angesichts des dringenden und umfangreichen Handlungsbedarfs sowie des Mangels an Fachkräften mit immobilienwirtschaftlicher Expertise im kirchlichen Bereich bieten sich hier *große Potenziale für neue Geschäftsmodelle*.

Das Thema der Kirchenumnutzung betrifft auch Bauunternehmen, Investierende, Financiers und Kommunen sowie den Staat und all jene, die ihren Beitrag zum Erhalt der Kirchengebäude leisten wollen.

Literatur

Beste, Jörg, in: StadtBauKultur Nordrhein-Westfalen (Hg.), Kirchen geben Raum: Empfehlungen zur Neunutzung von Kirchengebäuden, Gelsenkirchen 2014.

Beste, Jörg, Modellvorhaben Kirchenumnutzungen, Ideen – Konzepte – Verfahren, Düsseldorf 2010, Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.), https://baukultur.nrw/site/assets/files/1809/kirchenumnutzungen.pdf, (letzter Zugriff 05.09.2024).

Beste, Jörg, Kirchengebäude als aktuelle Konversionsaufgabe in Nordrhein-Westfalen, in: Baukultur Nordrhein-Westfalen e. V. (Hg.), https://www.zukunft-kirchen-raeume.de/themen/3-kirchengebaeude-als-aktuelle-konversionsaufgabe-in-nordrhein-westfalen/, (letzter Zugriff: 20.04.2024).

Beusker, Elisabeth/Viergutz, Hannah-Kathrin,/Thaler, Caroline (Hg.), Umnutzung von Kirchen: Beispiele aus Nordrhein-Westfalen, Volume 1, iPE Reihe Umnutzung, 1. Aufl. Göttingen 2021, 6.

Bienert, Sven/Cajias, Marcelo/Hirsch, Jens, in: ESWiD (Hg.), Bewertung des kirchlichen Immobilienbestandes. Besonderheiten immaterieller Werte bei der Bewertung von Sakralbauten im Lichte der Nachhaltigkeit, 1. Aufl. Baden-Baden 2016.

Bistum Essen (Hg.), Pfarreiprozesse. Vom pastoralen Konzept zum Votum, https://www.bistum-essen.de/fileadmin/relaunch/Bilder/Pfarreien_und_Gemeinden/Arbeitshilfe-Votum-Pfarreiprozesse.pdf, (letzter Zugriff: 18.04.2024).

Düppengießer, Adolf, Erfahrungen eines Stadtpfarrers, in: Gerhards, Albert (Hg.), Umbruch – Abbruch – Aufbruch? Bild – Raum – Feier Studien zu Kirche und Kunst, Bd. 6, 1. Aufl. Regensburg 2008.

Evangelische Kirche in Deutschland (Hg.), Evangelische Christ*innen in Deutschland, https://www.ekd.de/statistik-kirchenmitglieder-17279.htm, (letzter Zugriff: 30.04.2024).

Evangelische Kirche in Deutschland (Hg.), Kirchen und Gottesdienststätten in der evangelischen Kirche im Jahr 2019, o. O. 2021.

Evangelische Kirche in Deutschland, Werte mit Wirkung. Einblicke in die Finanzstatistik der evangelischen Kirche, https://www.ekd.de/ekd_de/ds_doc/Werte_mit_Wirkung_Finanzstatistik_der_ev_Kirche.pdf, (letzter Zugriff: 31.01.2023).

Evangelische Kirche im Rheinland (Hg.), Predigtstätten und Gebäude: Zahlenspiegel, https://www2.ekir.de/inhalt/predigtstaetten-und-gebaeude/, (letzter Zugriff: 26.02.2023).

Evangelische Kirche im Rheinland (Hg.), Weniger ist mehr: Welches Gebäude wird verkauft? Gebäudestrukturanalyse als Grundlage einer Entscheidung, Düsseldorf 2005.

Evangelische Kirche in Deutschland (Hg.), Maulbronner Mandat, https://www.altekirchen.de/wp-content/uploads/2020/01/MaulbronnerMandat.pdf, (letzter Zugriff: 13.02.2023).

Evangelische Kirche Westfalen (Hg.), Kirchen umbauen, neu nutzen, umwidmen, Bielefeld 2004.

Fisch, Rainer, Kultur oder Kommerz? Konzepte und Träger neuer Kirchen-Nutzungen, in: Deutsche Stiftung Denkmalschutz (Hg.), Kirche leer – was dann?, Berichte zu Forschung und Praxis der Denkmalpflege in Deutschland, Bd. 18, Petersberg 2011, 6–13.

Frerk, Carsten, Finanzen und Vermögen der Kirchen in Deutschland, 1. Aufl. Aschaffenburg 2002.

Gerhards, Albert, Identität im Wandel: Zur Interdependenz von Sakralbauten und Gesellschaft, in: Herrmanns, Henner/Tavernier, Ludwig (Hg.), Das letzte Abendmahl, Studies in European culture, Bd. 6, Weimar 2008, 47–58.

Grau, Michael, Kunsthistorikerin: Zahl umgenutzter Kirchen wird wachsen, in: evangelisch.de (Hg.), https://www.evangelisch.de/inhalte/208218/14-11-2022/kunsthistorikerin-zahl-umgenutzter-kirchen-wird-wachsen, (letzter Zugriff: 03.05.2024).

Guratzsch, Dankwart, Geldnot zwingt Kirchen zum Verkauf von Grundstücken. In: DIE WELT (Hg.), https://www.welt.de/print-welt/article557841/Geldnot-zwingt-Kirchen-zum-Verkauf-von-Grundstuecken.html, (letzter Zugriff: 02.03.2023).

Heller, Uwe, Immobilienmanagement in Nonprofit-Organisationen: Analyse und Konzeptentwicklung mit Schwerpunkt auf kirchlichen und sozialen Organisationen, Wiesbaden 2010.

Herrmanns, Henner/Tavernier, Ludwig (Hg.), Das letzte Abendmahl: Umnutzung, Verkauf und Abriss von Kirchengebäuden in Deutschland, Weimar 2008.

Kleiber, Wolfgang/Fischer, Roland/Werling, Ullrich, Verkehrswertermittlung von Grundstükken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Aufl. Köln 2020.

Konersmann, Paula, Trendwende erwartet: Neuer Rekord bei der Kirchen-steuer, in: DOMRADIO.DE (Hg.), https://www.domradio.de/artikel/trendwende-erwartet-neuer-rekord-bei-der-kirchensteuer, (letzter Zugriff: 30.04.2024).

Krings, Ivo, Das Heilige und das Profane: Von der symbolischen Bedeutung des Sakralbaus als Zentrum und Monument. Neue Kirchengärten als Instrument für Interims-nutzungen und als Freiraum für kulturelle Initiativen, in: Herrmanns, Henner/Tavernier, Ludwig (Hg.), Das letzte Abendmahl, Weimar 2008, 79–88.

Katholische Kirche – Bistümer in Not. In: Frankfurter Allgemeine Zeitung (Hg.), https://www.faz.net/aktuell/politik/katholische-kirche-bistuemer-in-not-1179263.html, (letzter Zugriff: 02.03.2023).

Kämpf-Dern, Annette, VII. Projektentwicklung und Bauprozessmanagement: 1. Projektentwicklung, in: Reiß-Fechter, Dagmar (Hg.), Immobilienmanagement für Sozialwirtschaft und Kirche, 3. Aufl. Baden-Baden 2016, 333–383.

Lieb, Stefanie/Oedekoven, Johanna/Scheffel, Jakob/Schmitz, Martina, Immobilie Kirche – Umnutzungsstrategien im Zusammenspiel von Architektur, Baukultur, Quartier und Ökonomie. Tagungsbericht zur TRANSARA Jahrestagung in Regensburg, in: Zwischenraum-Das Magazin der Katholischen Akademie Schwerte (2023), H. 1.

Ludwig, Matthias, Gefährdete Moderne: Überlegungen zur künftigen Nutzung und Verwendung brachfallender Kirchengebäude, in: Herrmanns, Henner/Tavernier, Ludwig (Hg.), Das letzte Abendmahl, Weimar 2008, 105–124.

Lynch, Nicholas/LeDrew, Rebbeca, Adaptations on the edge: post-secular placemaking and the adaptive reuse of worship spaces in Newfoundland, in: Social & Cultural Geography 2 (2022), H. 23, 309–329.

Marianek, Silvia, IV. Bilanzierung: 3. Bewertung und Bilanzierung kirchlicher Immobilien, in: Reiß-Fechter, Dagmar (Hg.), Immobilienmanagement für Sozialwirtschaft und Kirche, 3. Aufl. Baden- Baden 2016, 216–224.

Netsch, Stefan, Church Buildings as a Driver in the Real Estate Development of Cities, in: Schrenk, Manfred (Hg.), Is this the real world?, Wien 2019, 153–159.

Netsch, Stefan/Gugerell, Katharina, Reuse of Churches in Urban and Rural Dutch Landscapes, in: Acta Horticulturae et Regiotecturae 22 (2019), H. 1, 48–55.

Netsch, Stefan, Strategie und Praxis der Umnutzung von Kirchengebäuden in den Niederlanden, Dissertation, Karlsruhe 2018.

Statistik: Religionszugehörigkeit in Deutschland, https://www.kirchenaustritt.de/statistik/religionszugehoerigkeit, (letzter Zugriff: 30.04.2024).

Peters, Fabian/Gutmann, David, Kirchensteuerentwicklung der beiden großen Kirchen in Deutschland. Eine Projektion bis 2060, in: Zeitschrift für öffentliche und gemeinwirtschaftliche Unternehmen 43 (2020), H. 1–2.

Peters, Fabian/Gutmann, David/Raffelhüschen, Bernd, Kirchenaustritte und Corona Pandemie: Auswirkungen auf die Projektion 2060, in: ET studies 21 (2021), H. 1, 117–127.

Reck, Julia, „Die große Welle von Kirchenschließungen steht noch bevor": Projekt sucht sinnvolle Umnutzung für Kirchen, in: DOMRADIO.DE (Hg.), https://www.domradio.de/artikel/die-grosse-welle-von-kirchenschliessungen-steht-noch-bevor-projekt-sucht-sinnvolle, (letzter Zugriff: 30.04.2024).

Reinhard, Rick, Converting and Reusing Declining Houses of Worship for Community Benefit, in: National Civic Review 111 (2022), H. 1, 60–69.

Schweizer Bischofskonferenz (Hg.), Empfehlungen für die Umnutzung von Kirchen und von kirchlichen Zentren, Freiburg 2006.

Sekretariat der DBK (Hg.), Katholische Kirche in Deutschland. Zahlen und Fakten 2022/23, https://www.dbk.de/fileadmin/redaktion/Zahlen%20und%20Fakten/Kirchliche%20Statistik/Allgemein_-_Zahlen_und_Fakten/AH-339_DBK_BRO_ZuF_2022-2023_WEB.pdf, (letzter Zugriff: 28.03.2024).

Sekretariat der DBK (Hg.), Umnutzung von Kirchen: Beurteilungskriterien und Entscheidungshilfen, in: Bonn 2003.

Senior, Timothy J. /u. a., Medievals and Moderns in Conversation: Co-Designing Creative Futures for Underused Historic Churches in Rural Communities, in: Multimodal Technologies and Interaction 6 (2022), H. 5.

TRANSARA, Immobilienwirtschaftliche Implikationen, https://www.transara.uni-bonn.de/personal/tp-5-immobilienwirtschaftliche-implikationen/tp5, (letzter Zugriff: 02.03.2023).

Weiß, Johann, Die empirische Ermittlung und Projektion des Kirchenbedarfs in Deutschland und Entwicklung eines Tools zur standortbasierten Identifikation von Umnutzungs- und Beratungspotenzialen, Masterarbeit zur Erlangung des Master of Science an der Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Universität Regensburg, IRE|BS-Institut für Immobilienwirtschaft, Abgabetermin 06.03.2023.

Welzel, Barbara/Barrenechea, Heide (Hg.), Kirchturmdenken: Sakralbauten in ländlichen Räumen. Ankerpunkte lokaler Entwicklung und Knotenpunkte überregionaler Vernetzung, Bielefeld 2023.

Youngman, Mark, ReStory Your Church. Project Portfolio, Portland (Oregon) 2022.

Immobilie Kirche
DOI 10.17438/978-3-402-21289-9

Sven Bienert, Johann Weiß und Marius S. Dürr

Resümee

Abschließend sollen die Implikationen aus diesem dritten Band der Reihe *Sakralraumtransformationen* hervorgehoben und subsummiert werden. Hinsichtlich Sakralraumtransformationen gibt es bereits zahlreiche Empfehlungen und Lösungsvorschläge, jedoch mangelt es seit langem an *allgemeingültigen und von unterschiedlichen Disziplinen anerkannten* Konzepten, Leitlinien, Definitionen, Klassifikationen und Prozessabläufen, die eine zielgerichtete Um- oder Weiternutzung unterstützen könnten.[1] Die in diesem Band aufgezeigten Ansätze und Fallbeispiele entwickeln weitere Handlungsempfehlungen,[2] Richtlinien,[3] Anregungen[4] sowie Methoden und Instrumente[5] für eine erfolgreiche Kirchenumnutzung aus verschiedenen Fachperspektiven, die es nun zur Etablierung einer *theoretischen Wissensbasis interdisziplinär* mit dem bereits Bekannten zusammenzuführen und zu *aktualisieren sowie weiter auszuformulieren* gilt. Ebenso wichtig, wie neue Anregungen zu schaffen, ist jedoch die Vernetzung mit Praxiserfahrenen und der Einblick in realisierte Projektbeispiele,[6] anhand derer wiederum *Best-Practices* abgeleitet werden können. Erfolgreiche Transformationen können dabei als *Leuchttürme der Inspiration* dienen und den an künftigen Um-

1 Vgl. Guggenheim, Michael, Formloser Diskurs. Umnutzung als Test architektonischen Wissens, in: Sowa, Axel/Schindler, Susanne (Hg.), Barcelona 2011.

2 Vgl. Reinhard, Rick, Converting and Reusing Declining Houses of Worship for Community Benefit, in: National Civic Review (2022), H 60–69; Beste, Jörg, in: StadtBauKultur Nordrhein-Westfalen (Hg.), Kirchen geben Raum. Empfehlungen zur Neunutzung von Kirchengebäuden, Gelsenkirchen 2014.

3 Vgl. EKD (Hg.), Maulbronner Mandat, https://www.altekirchen.de/wp-content/uploads/2020/01/MaulbronnerMandat.pdf, (letzter Zugriff: 13.02.2023); Schweizer Bischofskonferenz (Hg.), Empfehlungen für die Umnutzung von Kirchen und von kirchlichen Zentren, Freiburg 2006; Sekretariat der DBK (Hg.), Umnutzung von Kirchen: Beurteilungskriterien und Entscheidungshilfen, in: Bonn 2003.

4 Vgl. Poprawa, Christian, Interviews zu Sakralbauten: Spirituelle Räume für das 21. Jahrhundert: Prof. Henner Herrmanns im Interview, in: do up – Bauen mit Saint-GoBain WeBer 1 (2016), 4–7.

5 Vgl. Bienert, Sven/Cajias, Marcelo/Hirsch, Jens, in: ESWiD (Hg.), Bewertung des kirchlichen Immobilienbestandes. Besonderheiten immaterieller Werte bei der Bewertung von Sakralbauten im Lichte der Nachhaltigkeit, 1. Aufl. Baden-Baden 2016.

6 Vgl. Zukunft – Kirchen – Räume, Projekte, https://www.zukunft-kirchen-raeume.de/projekte/, (letzter Zugriff: 09.02.2023).

nutzungsprojekten beteiligten Personen dabei helfen, ihre Ängste zu überwinden und neuen Mut zu fassen (vgl. Einblicke in Sakralraumtransformationen in diesem Band).

Die identitätsstiftende *Architektur* der Immobilie Kirche (vgl. den Beitrag von Menzel in diesem Band) sollte bei Transformationsprozessen stets berücksichtigt werden. Als Bestandsgebäude können Sakralgebäude im Nachhaltigkeitskontext zur Etablierung einer *Umbaukultur* beitragen (vgl. den Beitrag von Grafe in diesem Band), wobei die Transformationsmöglichkeiten von Sakralbauten jeweils abhängig von Bautypus und baukultureller Bedeutung sind (vgl. den Beitrag von Eckert in diesem Band). Es gilt die Wertschätzung der Immobilie Kirche von verschiedenen Seiten zu beleuchten und die Erkenntnisse dieser Analyse in den Transformationsprozess einzubinden (vgl. den Beitrag von Lieb in diesem Band).

Fragestellungen um die Zukunft von Kirchengebäuden sollten nicht als Last, sondern als *Chance für eine Neupositionierung der Immobilie Kirche* betrachtet werden (vgl. den Beitrag von Georgi in diesem Band). Durch frühzeitige und interdisziplinäre Machbarkeitsstudien für Sakralraumtransformationen, welche auch lediglich eine Nutzungserweiterung empfehlen können, besteht für Eigentümerinnen und Eigentümer von Kirchengebäuden die Möglichkeit, sich auf zukünftige Herausforderungen vorbereiten. Es ist wichtig dem Zeitdruck, der bei finanziellen Engpässen entsteht, vorzubeugen (vgl. den Beitrag von Gerhards in diesem Band). Dies erfordert teilweise auch ein *Umdenken* der Stakeholder, insbesondere seitens der Kircheninstitutionen, unter dem Motto Veränderung und besonders neue Zielgruppen „Willkommen heißen, dankbar sein, Interesse zeigen!" (vgl. den Beitrag von Beyer in diesem Band). Selbst, wenn die Teilnehmendenzahlen und die Finanzen aktuell (noch) stimmen, sollten sich die Verantwortlichen mit Zukunftskonzepten auseinandersetzen, um den sich verändernden Bedürfnissen breiterer Bevölkerungsgruppen im 21. Jahrhundert gerecht zu werden (vgl. den Beitrag von Zahner in diesem Band) und Sakralgebäude als Mittelpunkte europäischer Städte für die Allgemeinheit zugänglich zu machen; dabei sollte auf die möglichst breite Akzeptanz, besonders der Öffentlichkeit, geachtet werden (vgl. den Beitrag von Oevermann diesem Band). Bei diesen vielschichtigen Prozessen können Ansätze aus Immobilienwissenschaft und -praxis neue Perspektiven und Blickwinkel eröffnen; bspw. können die strukturierte Prozessbetrachtung von Immobilienentwicklungen[7] und die Lebenszyklusbetrachtung von Immobilien[8] als Grundlagen für die Umsetzung von Sakralraumtransformationen verwendet werden.

Des Weiteren rückt die systematische und im besten Fall software-basierte *Erfassung des kirchlichen Immobilienbestands* in den Fokus, wenn es um die Identifikation von

[7] Vgl. Bone-Winkel, Stephan/Isenhöfer, Björn/Hofmann, Philip/Franz, Mirijam, Projektentwicklung, in: Schulte, Karl-Werner/Bone-Winkel, Stephan/Schäfers, Wolfgang (Hg.), Betriebswirtschaftliche Grundlagen (Immobilienökonomie I), 5. Aufl. Berlin-Boston 2016, 171–247, 187 ff.

[8] Vgl. ebd.

Einspar- und Wertschöpfungspotenzialen im Rahmen einer Portfolioanalyse, aber auch um die (Quer-)Finanzierung von Sakralbauten geht (vgl. den Beitrag von Rose in diesem Band). Die in den kirchlichen Finanzberichten ausgewiesenen Immobilien zeigen meist nur einen Ausschnitt des gesamten über mehrere Rechtsträger verteilten Portfolios (vgl. den Beitrag von Dürr in diesem Band). Eine aggregierte Betrachtung des gesamten Bestandes hingegen könnte neue Impulse für die Stadtentwicklung zutage fördern (vgl. den Beitrag zum Vortrag von Vogt in diesem Band).

Für eine erfolgreiche Sakralraumtransformation ist die Berücksichtigung des *genius loci*[9] und der baukulturellen bzw. kunsthistorischen Werte sowie der der besonderen Gebäudequalität unerlässlich.[10] Eine Erweiterung traditioneller Immobilienbewertungsmethoden ist geboten, um auch vorgenannte immaterielle Werte und externe Effekte von Sakralbauten zu erfassen.[11] Dafür bedarf es umfangreichen immobilienwirtschaftlichen Know-Hows sowie Expertise in der Bewertung von Spezialimmobilien und öffentlichen Gütern.

Zur Finanzierung von Sakralbauten und deren Transformation sind kirchliche Stakeholder – insbesondere vor dem Hintergrund rückläufiger zu erwartender Kirchensteuereinnahmen – zunehmend auf Investitionen, auch aus der Privatwirtschaft, angewiesen (vgl. den Beitrag von Weiß zu Umnutzungs- und Beratungspotenzialen in diesem Band). Vor dem Hintergrund einer hohen zu erwartenden *sozialen Rendite* sollten Kirchen besonders Kooperationsmöglichkeiten mit Impact Investierenden, aber auch mit der öffentlichen Hand in Erwägung ziehen oder selbst als *First-Mover* im Bereich wirkungs-orientierter Investition und Finanzierung auftreten, um ihrer *sozialen DNA* und der damit einhergehenden Verantwortung gerecht zu werden (vgl. den Beitrag von Weiß zu Impact Investments in diesem Band).

Es zeigt sich klar, dass der vom DFG-Projekt TRANSARA eingeschlagene Weg einer interdisziplinären Zusammenarbeit wesentlich für die erfolgreiche Transformation der in Frage stehenden Kirchenbestände ist!

9 Als genius loci bezeichnet man den einzigartigen, innewohnenden Charakter eines Ortes, der eine besondere Atmosphäre hervorbringt, vgl. Mäckler, Christoph, in: Deutsche Bauzeitung (Hg.), nachgefragt. genius loci, https://www.db-bauzeitung.de/diskurs/nachgefragt-genius-loci/, (letzter Zugriff: 24.04.2024).

10 Vgl. Krings, Ivo, Das Heilige und das Profane: Von der symbolischen Bedeutung des Sakralbaus als Zentrum und Monument. Neue Kirchengärten als Instrument für Interims-nutzungen und als Freiraum für kulturelle Initiativen, in: Herrmanns, Henner/Tavernier, Ludwig (Hg.), Das letzte Abendmahl, Weimar 2008, 79–88; Beste, Jörg, Modellvorhaben Kirchenumnutzungen, Ideen – Konzepte – Verfahren, Düsseldorf 2010, Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.), https://baukultur.nrw/site/assets/files/1809/kirchenumnutzungen.pdf, (letzter Zugriff 05.09.2024); Netsch, Stefan, Church Buildings as a Driver in the Real Estate Development of Cities, in: Schrenk, Manfred (Hg.), Is this the real world?, Wien 2019, 153–159.

11 Vgl. Bienert, Sven/Cajias, Marcelo/Hirsch, Jens, in: ESWiD (Hg.), Bewertung des kirchlichen Immobilienbestandes. Besonderheiten immaterieller Werte bei der Bewertung von Sakralbauten im Lichte der Nachhaltigkeit, 1. Aufl. Baden-Baden 2016.

Literatur

Beste, Jörg, Modellvorhaben Kirchenumnutzungen, Ideen – Konzepte – Verfahren, Düsseldorf 2010, Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.), https://baukultur.nrw/site/assets/files/1809/kirchenumnutzungen.pdf, (letzter Zugriff 05.09.2024).

Beste, Jörg, in: StadtBauKultur Nordrhein-Westfalen (Hg.), Kirchen geben Raum: Empfehlungen zur Neunutzung von Kirchengebäuden, Gelsenkirchen 2014.

Bienert, Sven/Cajias, Marcelo/Hirsch, Jens, in: ESWiD (Hg.), Bewertung des kirchlichen Immobilienbestandes. Besonderheiten immaterieller Werte bei der Bewertung von Sakralbauten im Lichte der Nachhaltigkeit, 1. Aufl. Baden-Baden 2016.

Bone-Winkel, Stephan/Isenhöfer, Björn/Hofmann, Philip/Franz, Mirijam, Projektentwicklung, in: Schulte, Karl-Werner/Bone-Winkel, Stephan/Schäfers, Wolfgang (Hg.), Betriebswirtschaftliche Grundlagen (Immobilienökonomie I), 5. Aufl. Berlin-Boston 2016, 171–247, 187 ff.

EKD (Hg.), Maulbronner Mandat, https://www.altekirchen.de/wp-content/uploads/2020/01/MaulbronnerMandat.pdf, (letzter Zugriff: 13.02.2023).

Guggenheim, Michael, Formloser Diskurs. Umnutzung als Test architektonischen Wissens, in: Sowa, Axel/Schindler, Susanne (Hg.), Barcelona 2011.

Krings, Ivo, Das Heilige und das Profane: Von der symbolischen Bedeutung des Sakralbaus als Zentrum und Monument. Neue Kirchengärten als Instrument für Interims-nutzungen und als Freiraum für kulturelle Initiativen, in: Herrmanns, Henner/Tavernier, Ludwig (Hg.), Das letzte Abendmahl, Weimar 2008, 79–88.

Netsch, Stefan, Church Buildings as a Driver in the Real Estate Development of Cities, in: Schrenk, Manfred (Hg.), Is this the real world?, Wien 2019, 153–159.

Poprawa, Christian, Interviews zu Sakralbauten: Spirituelle Räume für das 21. Jahrhundert: Prof. Henner Herrmanns im Interview, in: do up – Bauen mit Saint-GoBain WeBer 1 (2016), 4–7.

Reinhard, Rick, Converting and Reusing Declining Houses of Worship for Community Benefit, in: National Civic Review 111 (2022), H.1, 60–69.

Schweizer Bischofskonferenz (Hg.), Empfehlungen für die Umnutzung von Kirchen und von kirchlichen Zentren, Freiburg 2006.

Sekretariat der DBK (Hg.), Umnutzung von Kirchen: Beurteilungskriterien und Entscheidungshilfen, in: Bonn 2003.

Zukunft – Kirchen – Räume, Projekte, https://www.zukunft-kirchen-raeume.de/projekte/, (letzter Zugriff: 09.02.2023).

Impressionen der TRANSARA Jahrestagung in Regensburg



Begrüßung von Frau Prof.in Dr. Leist (Quelle: TRANSARA)



„Impact Investment" – Brücke zwischen „Purpose" und Wirtschaftlichkeit
als Ansatz für Sakralraumtransformationen? (Quelle: TRANSARA)



Paneldiskussion: Kirchen(um)bau – architektonische Avantgarde oder parasitäre Verwertung? (Quelle: TRANSARA)



Paneldiskussion: Kirche als Mittelpunkt des Quartiers – schlummernde Potenziale für Umnutzungsansätze? (Quelle: TRANSARA)



Helferteam mit Prof. Dr. Bienert auf der Kristallprinzessin (Quelle: TRANSARA)



Teilnehmende im Hörsaal 24 des Vielberth-Gebäudes in Regensburg (Quelle: TRANSARA)

Vorstellung der Mitwirkenden

Beyer, Dennis

Dennis Beyer war bis 2024 geschäftsführender Vorstand des Evangelischen Immobilienverbands Deutschland e. V. (eid) und ist seit mehr als 14 Jahren in der Immobilienbranche tätig; u. a. war er von 2009 bis 2011 Referent für Städtebaulichen Denkmalschutz und Baukultur beim Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

Bienert, Sven

Prof. Dr. Sven Bienert ist Leiter des Kompetenzzentrums für Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft am IRE|BS-Institut der Universität Regensburg. Er verantwortet Teilprojekt 5: „Immobilienwirtschaftliche Implikationen der Sakralraumtransformation" der DFG-Forschungsgruppe „Sakralraumtransformation. Funktion und Nutzung religiöser Orte in Deutschland" (TRANSARA). Darüber hinaus ist er als Sachverständiger und Berater aktiv.

Dürr, Marius S.

Marius Stefan Dürr ist Absolvent der Immobilienwirtschaft am IRE|BS-Institut der Universität Regensburg und vormals studentischer Mitarbeiter in Teilprojekt 5: „Immobilienwirtschaftliche Implikationen der Sakralraumtransformation" der DFG-Forschungsgruppe „Sakralraumtransformation. Funktion und Nutzung religiöser Orte in Deutschland" (TRANSARA).

Eckert, Thomas

Thomas Eckert verfügt über langjährige Erfahrung als Architekt und ist seit 2017 Vorstandsvorsitzender der Dömges Architekten AG in Regensburg. Er studierte an der TU Berlin, der ETH Zürich und erlangte sein Diplom an der TU Darmstadt.

Gerhards, Albert

Prof. em. Dr. Albert Gerhards war bis 2017 Professor für Liturgiewissenschaft an der Katholisch-Theologischen Fakultät der Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn. Er ist Sprecher der DFG-Forschungsgruppe „Sakralraumtransformation. Funktion und Nutzung religiöser Orte in Deutschland" (TRANSARA) und Leiter der Teilprojekte 1, 5 und Z.

Georgi, Sabine

Sabine Georgi ist Geschäftsführerin des Urban Land Institute (ULI) in Deutschland, Österreich und der Schweiz und seit mehr als 25 Jahren in der Immobilienbranche, u. a. in leitender Funktion für führende Branchenverbände, tätig.

Grafe, Christoph

Prof. Dr.-Ing. Christoph Grafe ist Architekt, Kurator, Publizist und Professor für Architekturgeschichte und -theorie. Darüber hinaus war er von 2017–2019 Direktor des Flanders Architecture Institute in Antwerpen und 2015 Interims-Stadtbaumeister in Antwerpen. Er hatte Gastprofessuren in Hasselt (Belgien) und Mailand (Italien) inne und ist Redakteur von Oase Journal of Architecture sowie Herausgeber/Verleger der Zeitschrift Eselsohren.

Hermanns, Norbert

Norbert Hermanns gründete 2006 die Projektentwicklungsgesellschaft Landmarken AG, deren Aufsichtsrat er mittlerweile vorsitzt. Er ist Mitglied des Stiftungsrates der Bundesstiftung Baukultur, der Initiative Aachen e. V. und des ULI Advisory Board. Sein Family Office, die Stadtmarken GmbH, investierte in die profanierte Kirche St. Elisabeth in Aachen, welche heute Digital Church genannt wird.

Knips, Werner

Werner Knips ist Gründer und stellvertretender Vorstandsvorsitzender des Instituts für Corporate Governance in der deutschen Immobilienwirtschaft e. V. (ICG) und leitet die Social Impact Initiative sowie die ICG Real Estate Board Academy. Er ist seit mehr als 30 Jahren in der Immobilienbranche tätig und war Gründungsvorstand, langjähriges Präsidiumsmitglied sowie Mitglied des Nachhaltigkeitsrates des Zentralen Immobilien Ausschuss e. V. (ZIA).

Kruschinski, Olivier

Olivier Kruschinski (Spitzname Oli4) ist Vorstandsvorsitzender der gemeinnützigen Stiftung Schalker Markt und Autor zahlreicher Bücher über Schalke als Gelsenkirchener Stadtteil und Verein. Er bietet seit mehr als 20 Jahren Mythos Touren durch den Stadtteil Schalke an und war maßgeblich am Transformationsprozess der Schalke-Kirche beteiligt.

Lieb, Stefanie

Apl. Prof. Dr. Stefanie Lieb ist Dozentin am Kunsthistorischen Institut der Universität zu Köln und Studienleiterin für Kunst und Kultur an der Katholischen Akademie Schwerte. Sie leitet das Teilprojekt 3: „Kunst- und architekturhistorische Prozesse der Sakralraumtransformation im Raum Aachen und Raum Leipzig" der DFG-Forschungsgruppe „Sakralraumtransformation. Funktion und Nutzung religiöser Orte in Deutschland" (TRANSARA).

Menze, Bodo

Bodo Menze verfügt über mehr als 30 Jahre Erfahrung als DFB-Fußball-Lehrer und war u. a. Leiter des Ressorts Internationale Angelegenheiten/Botschafter International des FC Schalke 04 und Repräsentant des Vereins bei der European Club Association. Seit 2016 ist er im Vorstand der gemeinnützigen Stiftung Schalker Markt.

Menzel, Kerstin

Dr. Kerstin Menzel vertritt 2024/25 die Professur für Praktische Theologie an der Martin-Luther-Universität Halle-Wittenberg und ist beteiligt in Teilprojekt 2: „Sakralraumtransformation am Beispiel hybrider Räume im Raum Leipzig" der DFG-Forschungsgruppe „Sakralraumtransformation. Funktion und Nutzung religiöser Orte in Deutschland" (TRANSARA). Sie arbeitet an einem Habilitationsprojekt zur Öffentlichkeit des Gottesdienstes und ist Mitglied des DFG-geförderten wissenschaftlichen Netzwerkes „Gegenstände religiöser Bildung und Praxis – Funktion und Gebrauch von materiellen Objekten und Artefakten in exemplarischen Räumen".

Oevermann, Heike

Prof. Dr. Heike Oevermann ist Professorin für Denkmalpflege und Bauen im Bestand an der Technischen Universität Wien. Sie lehrte zuvor an mehreren renommierten Universitäten in Berlin, Weimar, Oslo, Göteborg, Bergen und Mailand und war Vertretungsprofessorin für Denkmalpflege an der Otto-Friedrich-Universität in Bamberg.

Rose, Oliver

Oliver Rose ist Geschäftsführer der KIPS GmbH, einem führenden Beratungsunternehmen für kirchliche Immobilienbesitzer und Teil der Unternehmensgruppe Joseph-Stiftung – Kirchliches Wohnungsunternehmen. Er ist zudem in verschiedenen kirchlichen Leitungsgremien aktiv.

Scheidtweiler, Wolfgang

Wolfgang Scheidtweiler ist Diplom-Braumeister und Diplom-Ingenieur für Brauwesen und Getränketechnologie und betreibt mehrere Brauereien, Hotels und Restaurants. Der Brauer ist zudem Immobilieninvestor und setzte seinen Erfahrungsschatz auch für die Klostertransformationen in der Eifel ein.

Schulte, Karl-Werner

Prof. Dr. Karl-Werner Schulte war bis zu seinem Ruhestand Professor für Immobilienwirtschaft am IRE|BS-Institut der Universität Regensburg und geschäftsführender Gesellschafter der IRE|BS Immobilienakademie GmbH. Er gilt als Pionier des Fachgebiets der Immobilienökonomie und hat zahlreiche internationale Auszeichnungen für seine wissenschaftlichen Arbeiten erhalten. U. a. ist er Gründer der gemeinnützigen Stiftung IRE|BS Foundation for African Real Estate Research.

Svoboda, Jakob F.

Jakob Fabian Svoboda ist Masterstudent der Immobilienwirtschaft am IRE|BS-Institut der Universität Regensburg und studentischer Mitarbeiter in Teilprojekt 5: „Immobilienwirtschaftliche Implikationen der Sakralraumtransformation" der DFG-Forschungsgruppe „Sakralraumtransformation. Funktion und Nutzung religiöser Orte in Deutschland" (TRANSARA).

Turner, Christopher D.

Christopher D. Turner, MRICS, verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung in der Immobilienvermittlung und -beratung, insbesondere mit gemeinnützigen und religiösen Organisationen. Er ist Mitglied und ehemaliger US-Landesvorsitzender der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), Vorsitzender des Mitgliedschaftsausschusses der Young Men's/Women's Real Estate Association of New York (YM/WREA), Mitglied von ULI und ULI NEXT, mehrjähriger Mentor von ULI Young Leaders und Treuhänder von The Children's Storefront Harlem.

Vogt, Barbara

Barbara Vogt ist Architektin und Partnerin sowie Mitglied des Aufsichtsrates und Vorsitzende des Board of Trustees bei White Arkitekter in Schweden. Sie verantwortet den Bereich Business Development für den Raum Deutschland.

Weiß, Johann

Johann Weiß ist Doktorand am Kompetenzzentrum für Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft des IRE|BS-Instituts der Universität Regensburg und wissenschaftlicher Mitarbeiter in Teilprojekt 5: „Immobilienwirtschaftliche Implikationen der Sakralraumtransformation" der DFG-Forschungsgruppe Sakralraumtransformation. Funktion und Nutzung religiöser Orte in Deutschland" (TRANSARA).

Wühr, Juri

Juri Wühr ist Masterstudent der Immobilienwirtschaft am IRE|BS-Institut der Universität Regensburg und studentischer Mitarbeiter in Teilprojekt 5: „Immobilienwirtschaftliche Implikationen der Sakralraumtransformation" der DFG-Forschungsgruppe „Sakralraumtransformation. Funktion und Nutzung religiöser Orte in Deutschland" (TRANSARA).

Zahner, Walter

Dr. Walter Zahner ist seit 2023 Ordinariatsrat und Leiter der Hauptabteilung Seelsorge im Bistum Regensburg. Zuvor war er u. a. als Referent für Kunst und Kultur beim Sekretariat der Deutschen Bischofskonferenz, als Leiter der diözesanen Erwachsenenbildung im Bistum Regensburg sowie als Gesamtkurator des bundesweiten Kunstprojekts „Freude und Hoffnung – Trauer und Angst" beim Verband der Diözesen Deutschlands tätig.