

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

# IMMOBILIE KIRCHE

Umnutzungsstrategien im Zusammenspiel  
von Architektur, Baukultur, Quartier und  
Ökonomie



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

Gefördert von der Deutschen Forschungsgemeinschaft  
(Projektnummer 387623040).



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.



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



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/](https://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

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“<sup>1</sup> wird mehrfach die notwendige soziale Interak-

<sup>1</sup> 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.<sup>2</sup> 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 Belegung 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

<sup>2</sup> 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*<sup>3</sup> 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-

<sup>3</sup> Vgl. Union Investment/bulwiengesa (Hg.), Marktstudie Transformationsimmobilien 2022, <https://realestate.union-investment.com/media-center/studien-und-umfragen/transformationstudie-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<sup>4</sup> – 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.<sup>5</sup> 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

<sup>4</sup> Vgl. ebd.

<sup>5</sup> 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<sub>2</sub>-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.<sup>6</sup>

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.<sup>7</sup>

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.

<sup>6</sup> Vgl. ebd.

<sup>7</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> gestartet – heute seien es bereits zehnmal so viel. Auf dem Gelände entstanden 2.000 Arbeitsplätze.



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

## 5. Die Weiterentwicklung der Kirchen mittels Placemaking

Überdies sollte die Idee des *Placemakings*<sup>8</sup> 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

<sup>8</sup> 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 Schlüsselement 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/transaktionsstudie-2022>, (letzter Zugriff: 23.03.2024).