

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/ 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

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 exaltes 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 basilikalischen 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 ausgerichteten 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.“⁴⁴

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)

⁴⁴ 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)

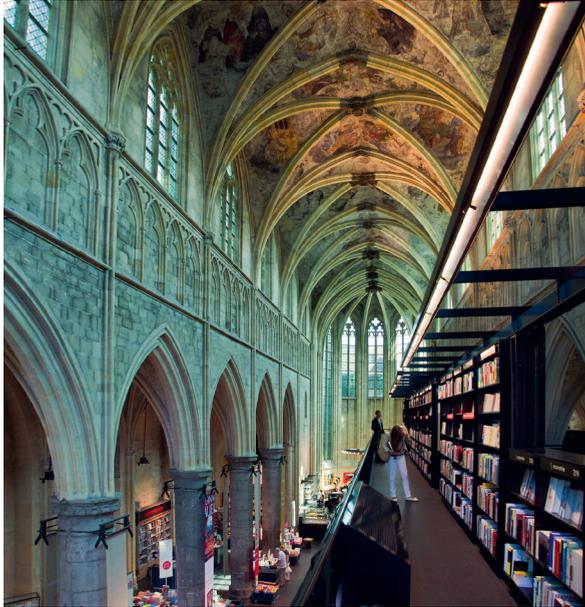


Abbildung 6: Buchladen in der Dominikanerkirche in Maastricht (Quelle: Bert Kaufmann)

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.