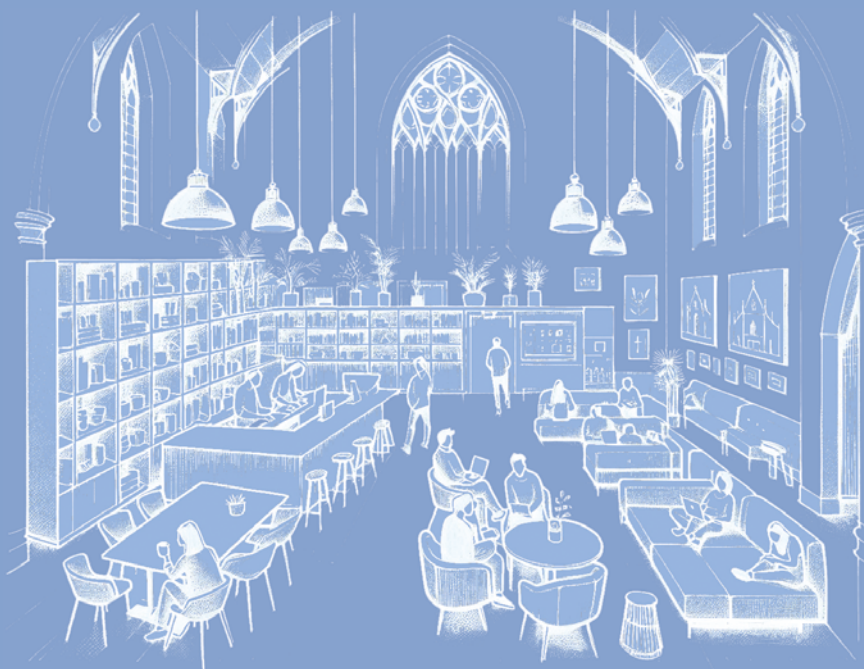


Sven Bienert / Johann Weiß / Marius S. Dürr (Hg.)

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

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

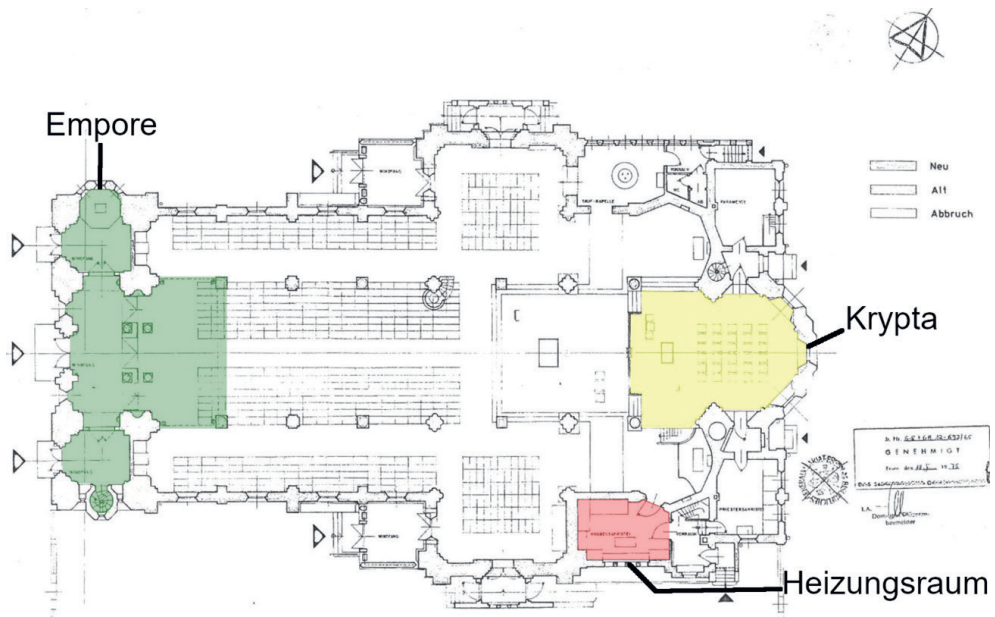


Abbildung 2: Grundriss der Kirche St. Joseph (Quelle: Greinsberger)

„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 Saisonöffnung 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 Josefs 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_\(Gelsenkirchen-Schalke\)](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)

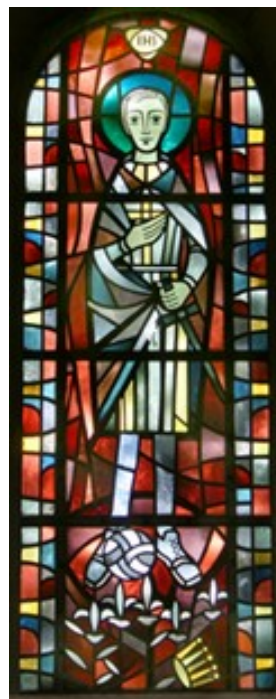


Abbildung 5: Fenster im Seitenschiff rechts zeigt St. Aloysius (Quelle: Stiftung Schalker Markt)

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 häufig von 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 Szepean 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_\(Gelsenkirchen-Schalke\)](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 Europapokaltrumphe 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 Sozialhilfeempfängenden 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 CSR²³-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 Immobilienmanagement²⁴ 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.

fasst²⁵ 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. Biebert 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 Kuschinski 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 Belegung 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 *Schalcker Immobilienrunde* zusammengestellt, renommierte Vertretungspersonen verschiedener Sparten der Immobilienwirtschaft sowie von immobilienpezifischen 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 Schalcker 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 Schalcker 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 Schalcker 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 Schalcker Immobilienrunde empfohlen worden waren, und so konkretisierten sich die Umnutzungsideen.

In der gemeinsamen Sitzung von Vorstand, Kuratorium und Beirat der Stiftung Schalcker 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 Schalcker 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/blauessband>, (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 Sportgarten, 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).

⁴¹ Vgl. Stadt Gelsenkirchen, Begrünte Fassade an der Schalker Meile verbessert das Stadtklima, in: https://www.gelsenkirchen.de/de/_meta/aktuelles/artikel/59303-begrueunte-fassade-an-der-schalke-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_\(Gelsenkirchen-Schalke\)](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-begrueunte-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 Sportgarten, https://www.gelsenkirchen.de/de/_meta/aktuelles/artikel/62246-

starterprojekt-zur-stadterneuerung-rund-um-die-glueckauf-kampfbahn-entsteht-ein-sport-garten, (letzter Zugriff: 27.04.2024).

Stiftung Schalker Markt e. V., Blaues Band, <https://stiftung-schalkermarkt.de/projekte/blau-es-band>, (letzter Zugriff: 19.04.2024).

Stiftung Schalker Markt e. V., Präsentation „Intuitives Leitbild“, www.stiftung-schalkermarkt.de/presse, (letzter Zugriff: 18.04.2023).