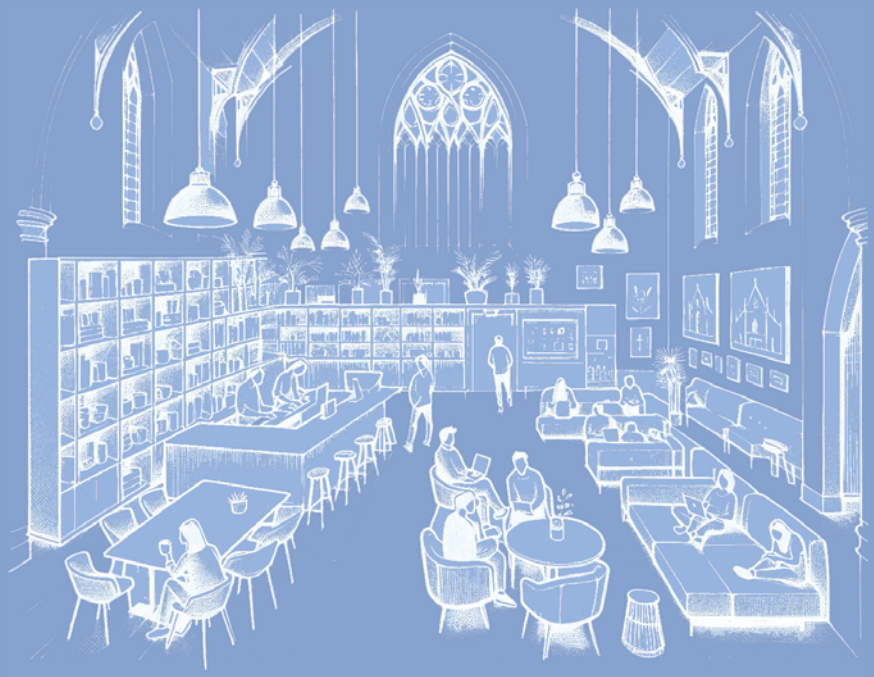
SAKRALRAUMTRANSFORMATIONEN 3

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

IMMOBILIE KIRCHE

Umnutzungsstrategien im Zusammenspiel von Architektur, Baukultur, Quartier und Ökonomie



Aschendorff Verlag

TRANSARA

Immobilie Kirche

SAKRALRAUMTRANSFORMATIONEN

Herausgegeben von

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

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

Bd. 3

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

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

Aschendorff Verlag

Gefördert von der Deutschen Forschungsgemeinschaft
(Projektnummer 387623040).

Deutsche Forschungsgemeinschaft

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

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

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

© 2025 Herausgeber, Autorinnen und Autoren

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

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

CC BY

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

Printed in Germany
Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier

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

Inhalt

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

Potenziale von Kirchen als Quartiersmittelpunkt

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

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

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

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

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

Immobilie Kirche – interdisziplinäre Perspektiven

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

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

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

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

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

Strategische Entscheidungsgrundlagen bei Sakralraumtransformationen

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

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

Einblicke in Sakralraumtransformationen

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

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

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

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

Immobilienwissenschaftliche Studienarbeiten

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

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

Fazit und Ausblick

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

Impressionen der TRANSARA Jahrestagung in Regensburg 265

Vorstellung der Mitwirkenden 269

Immobilie Kirche
DOI 10.17438/978-3-402-21284-4

Marius S. Dürr und Norbert Hermanns

Digital Church als Beispiel für „Kirche Neu"?: Eine reflektierende Zusammenfassung des Vortrags von Norbert Hermanns

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

Hermanns ist seit 1987 als Projektentwickler und Immobilieninvestor aktiv. Eines seiner Ziele ist es neue Kommunität in ehemals sakralen Räumen herzustellen. Er erklärt in seinem Vortrag, dass oftmals eine angelegte *architektonische Stimmigkeit* in Kirchengebäuden herrsche, und die Gefahr bestehe, diese durch zu große Umbauten zu zerstören. Gewisse Elemente wie das Mittelschiff mit Kirchenbänken sind in nahezu jeder christlichen Kirche gleich angelegt, sodass man einerseits von einer Standardbaubeschreibung sprechen könne und andererseits die kirchenindividuellen Besonderheiten bei der Ausstattung (Kirchturm, Gemälde, etc.) nicht außer Acht lassen dürfe. Nach Hermanns sollte man eher mit dem Gedanken, die *Kirche zeitweise auszuleihen*, an Transformationsprojekte herantreten. Des Weiteren müsse das Quartier und dessen Entwicklung mitgedacht werden.

1. Wie es zur Digital Church kam

Das katholische Gotteshaus St. Elisabeth aus dem Jahr 1904 mit Nebengebäuden (Kaplanhaus, Kindertagesstätte) in der Jülicher Straße 72a liegt in einem Mikrostandort, der von Armut, einem hohen Migrationsanteil und stark befahrenen Straßen umgeben ist. Städtebaulich stellt das Kirchengebäude mit seinem Kirchturm die Dominante des Viertels dar. Vor der Transformation waren selbst am Hochfest Weihnachten nur noch zehn Gottesdienstteilnehmende in dem zentrumsnah gelegenen Gotteshaus zu verzeichnen.

Bereits *2002* gab es deswegen *erste Überlegungen einer Nutzungserweiterung*, welche in von Glaselementen dominierten Architekturplänen von Horst Fischer mündeten. 2007 wurden nach diesen in der ehemaligen Kapelle unter der Empore Versammlungsräume und ein Gemeindebüro eingerichtet, das sich zum sakralgenutzten

Hauptraum abgrenzt. Zu dieser Zeit wurde auch ein WC im Kirchengebäude eingebaut. Im Zuge von Sparmaßnahmen des Bistums Aachen und finanziellen Schwierigkeiten wurde 2010 die selbstständige Pfarrei St. Elisabeth aufgegeben und zwei Jahre später beschloss die neue Pfarrgemeinde *Christus unser Bruder* als Eigentümerin, das Kirchengebäude und das zugehörige Kaplanhaus zu verkaufen. Die katholische Kindertagesstätte befindet sich weiterhin in Kircheneigentum und wird als solche von der Kindertagesstätte durch die *Gemeinnützige Träger katholischer Tageseinrichtungen für Kinder in den Regionen Aachen-Land und Aachen-Stadt GmbH (pro futura)* betrieben.

Während der Suche geeigneter Kaufinteressierter wurde das Kirchengebäude als Ausstellungs- und Forschungsfläche für Kinder (Kerkrader Continium Discovery Centre) genutzt. U. a. war im Gespräch, eine Außenstelle eines Museums einzurichten. Für die Transformationsidee, den Kirchenraum zu verkleinern und einen Teil der Kirche für ein die *Caritas Aachen Stadt* und *Caritas Aachen Land* verbindendes Regionalbüro umzubauen, gab es bereits Architekturentwürfe von *Hahn & Helten*. Das Bistum Aachen versagte allerdings zunächst den dafür notwendigen Zuschuss. Die Kirchenvertretungen weiteten den Suchkreis potenziell am Kauf Interessierter weiter aus und konnten letztendlich die Familie Hermanns für den Sakralbau begeistern.[1]

Letztlich wurde die Kirche 2016 profaniert. Interimsweise nutzte das *urbane Kulturhotel* Hotel Total die Kirche als Ort des Wohnens und der Gemeinschaft für Geflüchtete und Langzeitarbeitslose. Diese waren in zehn Kuben im Kirchenraum untergebracht und erhielten durch das handwerkliche Gestaltungsprojekt der Kreativwirtschaft einen strukturierten Alltag, so Hermanns.

Es gab zunächst viele Ideen für eine Neuausrichtung von St. Elisabeth. Die Ergebnisoffenheit gegenüber Ideen und die Weiterentwicklung dieser ist von Bedeutung. Im nächsten Schritt wurde also das *World Café* ins Leben gerufen, das sich als *öffentlicher Kontakt- und Treffpunkt der Bürgerbeteiligung* versteht. Interessierte konnten, laut Hermanns zur Ideensammlung beitragen und sich in Gruppen mit Vorschlägen von Architekturschaffenden auseinandersetzen. Zu den Austauschen wurden auch Angehörige von Behörden und Hochschulen eingeladen, die aber nicht die Meinung ihrer Arbeitgebenden, sondern ihre private Meinung in das Projekt miteinbringen sollten. Zentrale Leitergebnisse waren das Schaffen eines Ortes der Begegnung, der das Gemeinschaftsgefühl aufleben lässt und öffentliche Events austrägt, so Anke Tsitouras (geb. Hermanns) in einem auf der Tagung abgespielten Video.

Mit der Zeit und vielen Gesprächen reifte der Transformationsansatz einen Raum für Gründerinnen und Gründer zu schaffen. Studierende, die am Ende ihrer Pro-

[1] Vgl. Recherchen der Forschungsgruppe TRANSARA.

motion stehen, sollen hier zusammengebracht werden und gemeinsam *digitale Gründungsideen* ausarbeiten. An einem Tag können so bis zu 200 Promovierende der Aachener Hochschule zusammenkommen und in dem Co-Working-Space, der auf den Namen Digital Church getauft wurde, neben der Hauptgründungsidee auch die unterstützenden Komponenten, wie Marketing, besprechen.

Abbildung 1: Co-Working-Space im Mittelschiff (Quelle: digitalHUB Aachen e. V.)

2. Umsetzung der Transformationsidee

Die oben angesprochene sog. Standardbaubeschreibung von Kirchen bringt für neue Nutzungen gewisse *Herausforderungen* mit sich, da die Sakralräume meist

- dunkel sind,
- eine lange Nachhallzeit haben,
- besonders hohe Decken haben, die ein durchgängiges Heizen erforderlich machen,
- Denkmäler sind (u. a. auch ein geschützter Steinboden), die nicht beschädigt werden dürfen und
- die Stellplatzanforderungen an Nachnutzungen nicht erfüllen.

Nachdem das Konzept stand, mussten die Gegebenheiten daran also behutsam angepasst werden. Die Landmarken AG als Projektentwicklungsgesellschaft entschied sich, den *Boden um 20 cm zu erhöhen*, um die notwendige technische Infrastruktur

(Elektrik, Heizung, Internet), die über Bodentanks zugänglich ist, in dem Zwischenraum zu verlegen und den denkmalgeschützten Steinboden dadurch zu schützen. Die Aufbauten sind rückbaubar, sofern die „Ausleihe“ des Gebäudes eines Tages enden sollte. Für die Technikertüchtigung des Hauptgebäudes wurden etwa 1 Mio. EUR aufgewendet. Mit *Akustikpaneelen*, Hohlkammern und schallabsorbierendem Teppichboden konnte die Nachhallzeit stark verringert werden, um konzentriertes Arbeiten zu fördern. Für letzteres wurden zudem Glasabtrennungen eingebaut. Mit *neuen Klarglasfenstern* konnte der Raum stärker belichtet werden. Die ursprüngliche Fluchtwegestruktur konnte trotz der Umbauten erhalten werden.

Der oben beschriebene Umbau im Jahr 2007 unterhalb der Empore blieb erhalten und wird heute als Foyer genutzt (vgl. Abbildung 2).

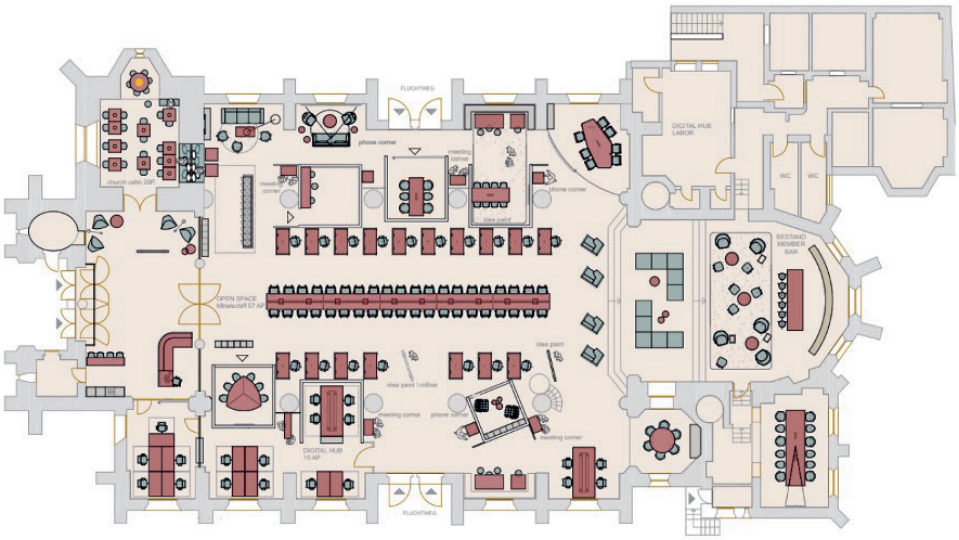


Abbildung 2: Grundriss der Digital Church in Aachen (Quelle: LandmarkenAG)

Auf der Grundstücksfläche von 2.720 m² stehen nun 1.400 m² BGF[2] bereit, auf denen

- 900 m² für den Co-Working-Space mit Einzelarbeitsplätzen und Kuben sowie
- 330 m² für *Veranstaltungen*

genutzt werden. Die reversiblen Kuben seien besonders wichtig, um dem großen Raum Struktur zu geben, so Hermanns. Für Gründungsideen steht eine große Ta-

[2] Bruttogeschossfläche (BGF).

fel zur Verfügung und bei der Präsentation einer fertigen Gründungsidee können sämtliche Möbel des Mittelschiffs binnen 30 Minuten an die Seite geräumt werden, da diese von dem Designerhaus Mathes gelieferten Möbel mit *Rollen* unterlegt sind. Hier stehen unter anderem zwei lange schmale Arbeitstische; an den Seiten befinden sich weitere Arbeitsmöglichkeiten, die sich flexibel anordnen lassen (vgl. Abbildung 1). Die *Elysée-Bar* mit loungeartigem Sitzbereich im ehemaligen Chorraum ergänzt das Nutzungsangebot und trägt den Namen aufgrund des Schriftzugs, der aus einem ehemaligen Aachener Kino hierher versetzt wurde. Für die Innenausstattung resümiert Hermanns Kosten in Höhe von etwa 1.000 EUR/m².

Abbildung 3: Umgebaute Digital Church als Veranstaltungsfläche (Quelle: digitalHUB Aachen e. V.)

In diesem leergeräumten Mittelschiff (vgl. Abbildung 3) finden derzeit jährlich circa 130 Events statt, die mit dem Co-Working-Space nichts zu tun haben müssen. Dank der flexiblen Möblierung kann im Rahmen einer Mischnutzung auch Kulturelles oder sogar eine *nicht-kirchliche Trauung* in der Digital Church stattfinden. Weitere hervorzuhebende Events sind:

- der Digital Culture Day,
- das *Digital Summit* als Wirtschaftstreffen,
- der ATEC-Kongress für Innovationen und
- die Fuck-Up-Story, bei der gescheiterte Unternehmensgründungen vorgestellt werden, um aus diesen Erfahrungen zu lernen.

Diese Events sollen stets die Würde des ehemaligen Gotteshauses wahren, und so sind bspw. discoähnliche Veranstaltungen verboten. Der Co-Working-Space wird heute überwiegend von Ingenieurinnen und Ingenieuren genutzt.

3. Rechtliche Einordnung & Erfolgsfaktoren

Rechtlich hat die Stadtmarken GmbH (das Family Office der Familie Hermanns) die profanierte Kirche gekauft und mit der Projektentwicklungsgesellschaft Landmarken AG transformiert. Im Kaufvertrag hat sich die *Kirchengemeinde Nutzungsbeschränkungen* eintragen lassen, um einer entwürdigenden Nutzung vorzubeugen. Nach der Transformation wurde das Gebäude an den *Verein* Digital-HUB Aachen e. V. *vermietet*, der auch den Betrieb übernimmt. Dieser möchte digitale Gründungen ermöglichen und vermietet die vollausgestatteten Arbeitsmöglichkeiten unter. *Digital Enabler* (worunter mittelständische IT-Firmen und IT-Start-Ups fallen), die Nutzenden der IT und Unterstützende aus dem technischen Bereich (Staat, Wissenschaft, usw.) möchte der Verein zusammenbringen.

Heute ist die Digital Church die Anlaufstelle für die Start-Up-Szene in Aachen, und es sind über 26 Mitarbeitende damit beschäftigt Talente *interdisziplinär* für Unternehmensgründungen zusammenzubringen. Über 260.000 Stunden wurden im Co-Working-Space bereits gebucht. Von über *240 Gründungen* in der Digital Church wurden für 88 Gründungsstipendien des Landes Nordrhein-Westfalen (seit 2018 akkreditiert) bereitgestellt. Die Entrepreneurinnen und Entrepreneure wurden in über 3.000 Coachingstunden weitergebildet und konnten sich bei Events mit den *Investierenden*, die sich unter den über 26.000 Eventteilnehmenden der insgesamt 680 Events seit Eröffnung befanden, vernetzen. In der Digital Church wurden Funding-Volumina von insgesamt über 72 Mio. EUR verwirklicht.

Das Projekt wurde mit einem Digitalisierungszuschuss von dem *Land Nordrhein-Westfalen* unterstützt – dieses verdoppelt den Förderbetrag für digitale Unternehmensgründungen, der aus der Wirtschaft kommt. *Innovationspartnerschaften* pflegt die Digital Church bspw. mit Ericsson, Fujitsu und der Siemens AG.

Besonders hervorzuheben ist, dass das Projekt Digital Church in Aachen, das im Juli 2017 fertiggestellt wurde, bereits 2018 mit dem FIABCI Prix d'Excellence Bronce ausgezeichnet wurde. Rückblickend zeigt sich, dass die von der transformierten Kirche ausgehenden *externen Effekte* das Stadtviertel verändert haben. Akademisch ausgebildete Personen, die sich in der Digital Church mit einer Gründung beschäftigen, stoßen auf den umliegenden Wohnungsmarkt und sorgen für soziale Durchmischung. Die Events führen Menschen in das Kirchengebäude St. Elisabeth.

Des Weiteren lassen sich die Investitionen, die aus der Digital Church heraus in Start-Ups geflossen sind, unter positive Externalitäten subsumieren.

Die Nutzung der Denkmalschutzabschreibung lohne sich nach Hermanns nur bei der Rechtsform der Personengesellschaft. KfW-Förderungen kommen i. d. R. für Kirchengebäude nicht infrage, da es quasi unmöglich sei, diese energetisch zu sanieren. Deshalb sei besonders das *Engagement privater Investierender gefragt*. Letztendlich sei der wirtschaftliche Erfolg zunächst sozialen und ökologischen Zielen hintenanzustellen. Blicke man dann nach Jahren dieser Einstellung auf das Projekt zurück, erkenne man oft, dass das *Impact Investment* dennoch ökonomisch akzeptabel gewesen sei, so Hermanns.

Literatur

Heckmann, Esther, St. Elisabeth. Coworking Space „Digital Church“, in: Baukultur Nordrhein-Westfalen e. V. (Hg.), https://www.zukunft-kirchen-raeume.de/projekte/st-elisabeth-digital-church/, (letzter Zugriff: 06.09.2023).