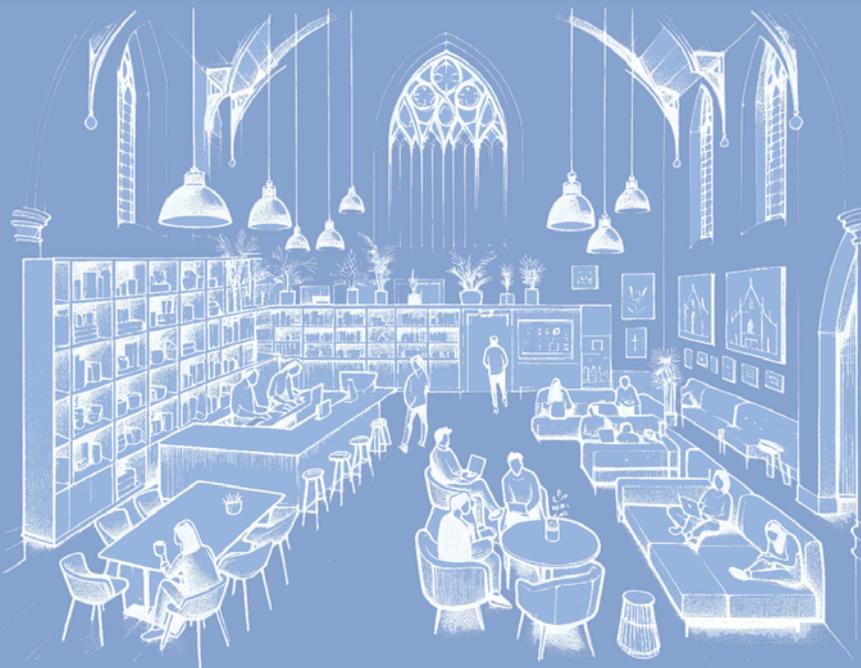


Sven Bienert / Johann Weiß / Marius S. Dürr (Hg.)

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

Sven Bienert, Johann Weiß und Marius S. Dürr

Resümee

Abschließend sollen die Implikationen aus diesem dritten Band der Reihe *Sakralraumtransformationen* hervorgehoben und subsummiert werden. Hinsichtlich Sakralraumtransformationen gibt es bereits zahlreiche Empfehlungen und Lösungsvorschläge, jedoch mangelt es seit langem an *allgemeingültigen und von unterschiedlichen Disziplinen anerkannten* Konzepten, Leitlinien, Definitionen, Klassifikationen und Prozessabläufen, die eine zielgerichtete Um- oder Weiternutzung unterstützen könnten.¹ Die in diesem Band aufgezeigten Ansätze und Fallbeispiele entwickeln weitere Handlungsempfehlungen,² Richtlinien,³ Anregungen⁴ sowie Methoden und Instrumente⁵ für eine erfolgreiche Kirchenumnutzung aus verschiedenen Fachperspektiven, die es nun zur Etablierung einer *theoretischen Wissensbasis interdisziplinär* mit dem bereits Bekannten zusammenzuführen und zu *aktualisieren sowie weiter auszuformulieren* gilt. Ebenso wichtig, wie neue Anregungen zu schaffen, ist jedoch die Vernetzung mit Praxiserfahrenen und der Einblick in realisierte Projektbeispiele,⁶ anhand derer wiederum *Best-Practices* abgeleitet werden können. Erfolgreiche Transformationen können dabei als *Leuchttürme der Inspiration* dienen und den an künftigen Um-

¹ Vgl. Guggenheim, Michael, Formloser Diskurs. Umnutzung als Test architektonischen Wissens, in: Sowa, Axel/Schindler, Susanne (Hg.), Barcelona 2011.

² Vgl. Reinhard, Rick, Converting and Reusing Declining Houses of Worship for Community Benefit, in: National Civic Review (2022), H 60–69; Beste, Jörg, in: StadtBauKultur Nordrhein-Westfalen (Hg.), Kirchen geben Raum. Empfehlungen zur Neunutzung von Kirchengebäuden, Gelsenkirchen 2014.

³ Vgl. EKD (Hg.), Maulbronner Mandat, <https://www.altekirchen.de/wp-content/uploads/2020/01/MaulbronnerMandat.pdf>, (letzter Zugriff: 13.02.2023); Schweizer Bischofskonferenz (Hg.), Empfehlungen für die Umnutzung von Kirchen und von kirchlichen Zentren, Freiburg 2006; Sekretariat der DBK (Hg.), Umnutzung von Kirchen: Beurteilungskriterien und Entscheidungshilfen, in: Bonn 2003.

⁴ Vgl. Poprawa, Christian, Interviews zu Sakralbauten: Spirituelle Räume für das 21. Jahrhundert: Prof. Henner Herrmanns im Interview, in: do up – Bauen mit Saint-GoBain WeBer 1 (2016), 4–7.

⁵ Vgl. Bienert, Sven/Cajias, Marcelo/Hirsch, Jens, in: ESWiD (Hg.), Bewertung des kirchlichen Immobilienbestandes. Besonderheiten immaterieller Werte bei der Bewertung von Sakralbauten im Lichte der Nachhaltigkeit, 1. Aufl. Baden-Baden 2016.

⁶ Vgl. Zukunft – Kirchen – Räume, Projekte, <https://www.zukunft-kirchen-raeume.de/projekte/>, (letzter Zugriff: 09.02.2023).

nutzungsprojekten beteiligten Personen dabei helfen, ihre Ängste zu überwinden und neuen Mut zu fassen (vgl. Einblicke in Sakralraumtransformationen in diesem Band).

Die identitätsstiftende *Architektur* der Immobilie Kirche (vgl. den Beitrag von Menzel in diesem Band) sollte bei Transformationsprozessen stets berücksichtigt werden. Als Bestandsgebäude können Sakralgebäude im Nachhaltigkeitskontext zur Etablierung einer *Umbaukultur* beitragen (vgl. den Beitrag von Grafe in diesem Band), wobei die Transformationsmöglichkeiten von Sakralbauten jeweils abhängig von Bautypus und baukultureller Bedeutung sind (vgl. den Beitrag von Eckert in diesem Band). Es gilt die Wertschätzung der Immobilie Kirche von verschiedenen Seiten zu beleuchten und die Erkenntnisse dieser Analyse in den Transformationsprozess einzubinden (vgl. den Beitrag von Lieb in diesem Band).

Fragestellungen um die Zukunft von Kirchengebäuden sollten nicht als Last, sondern als *Chance für eine Neupositionierung der Immobilie Kirche* betrachtet werden (vgl. den Beitrag von Georgi in diesem Band). Durch frühzeitige und interdisziplinäre Machbarkeitsstudien für Sakralraumtransformationen, welche auch lediglich eine Nutzungserweiterung empfehlen können, besteht für Eigentümerinnen und Eigentümer von Kirchengebäuden die Möglichkeit, sich auf zukünftige Herausforderungen vorbereiten. Es ist wichtig dem Zeitdruck, der bei finanziellen Engpässen entsteht, vorzubeugen (vgl. den Beitrag von Gerhards in diesem Band). Dies erfordert teilweise auch ein *Umdenken* der Stakeholder, insbesondere seitens der Kircheninstitutionen, unter dem Motto Veränderung und besonders neue Zielgruppen „Willkommen heißen, dankbar sein, Interesse zeigen!“ (vgl. den Beitrag von Beyer in diesem Band). Selbst, wenn die Teilnehmendenzahlen und die Finanzen aktuell (noch) stimmen, sollten sich die Verantwortlichen mit Zukunftskonzepten auseinandersetzen, um den sich verändernden Bedürfnissen breiterer Bevölkerungsgruppen im 21. Jahrhundert gerecht zu werden (vgl. den Beitrag von Zahner in diesem Band) und Sakralgebäude als Mittelpunkte europäischer Städte für die Allgemeinheit zugänglich zu machen; dabei sollte auf die möglichst breite Akzeptanz, besonders der Öffentlichkeit, geachtet werden (vgl. den Beitrag von Oevermann in diesem Band). Bei diesen vielschichtigen Prozessen können Ansätze aus Immobilienwissenschaft und -praxis neue Perspektiven und Blickwinkel eröffnen; bspw. können die strukturierte Prozessbetrachtung von Immobilienentwicklungen⁷ und die Lebenszyklusbetrachtung von Immobilien⁸ als Grundlagen für die Umsetzung von Sakralraumtransformationen verwendet werden.

Des Weiteren rückt die systematische und im besten Fall software-basierte *Erfassung des kirchlichen Immobilienbestands* in den Fokus, wenn es um die Identifikation von

⁷ Vgl. Bone-Winkel, Stephan/Isenhöfer, Björn/Hofmann, Philip/Franz, Mirijam, Projektentwicklung, in: Schulte, Karl-Werner/Bone-Winkel, Stephan/Schäfers, Wolfgang (Hg.), Betriebswirtschaftliche Grundlagen (Immobilienökonomie I), 5. Aufl. Berlin-Boston 2016, 171–247, 187 ff.

⁸ Vgl. ebd.

Einspar- und Wertschöpfungspotenzialen im Rahmen einer Portfolioanalyse, aber auch um die (Quer-)Finanzierung von Sakralbauten geht (vgl. den Beitrag von Rose in diesem Band). Die in den kirchlichen Finanzberichten ausgewiesenen Immobilien zeigen meist nur einen Ausschnitt des gesamten über mehrere Rechtsträger verteilten Portfolios (vgl. den Beitrag von Dürr in diesem Band). Eine aggregierte Betrachtung des gesamten Bestandes hingegen könnte neue Impulse für die Stadtentwicklung zutage fördern (vgl. den Beitrag zum Vortrag von Vogt in diesem Band).

Für eine erfolgreiche Sakralraumtransformation ist die Berücksichtigung des *genius loci*⁹ und der baukulturellen bzw. kunsthistorischen Werte sowie der besonderen Gebäudequalität unerlässlich.¹⁰ Eine Erweiterung traditioneller Immobilienbewertungsmethoden ist geboten, um auch vorgenannte immaterielle Werte und externe Effekte von Sakralbauten zu erfassen.¹¹ Dafür bedarf es umfangreichen immobilienwirtschaftlichen Know-Hows sowie Expertise in der Bewertung von Spezialimmobilien und öffentlichen Gütern.

Zur Finanzierung von Sakralbauten und deren Transformation sind kirchliche Stakeholder – insbesondere vor dem Hintergrund rückläufiger zu erwartender Kirchensteuereinnahmen – zunehmend auf Investitionen, auch aus der Privatwirtschaft, angewiesen (vgl. den Beitrag von Weiß zu Umnutzungs- und Beratungspotenzialen in diesem Band). Vor dem Hintergrund einer hohen zu erwartenden *sozialen Rendite* sollten Kirchen besonders Kooperationsmöglichkeiten mit Impact Investierenden, aber auch mit der öffentlichen Hand in Erwägung ziehen oder selbst als *First-Mover* im Bereich wirkungs-orientierter Investition und Finanzierung auftreten, um ihrer *sozialen DNA* und der damit einhergehenden Verantwortung gerecht zu werden (vgl. den Beitrag von Weiß zu Impact Investments in diesem Band).

Es zeigt sich klar, dass der vom DFG-Projekt TRANSARA eingeschlagene Weg einer interdisziplinären Zusammenarbeit wesentlich für die erfolgreiche Transformation der in Frage stehenden Kirchenbestände ist!

⁹ Als *genius loci* bezeichnet man den einzigartigen, innewohnenden Charakter eines Ortes, der eine besondere Atmosphäre hervorbringt, vgl. Mäckler, Christoph, in: Deutsche Bauzeitung (Hg.), nachgefragt. *genius loci*, <https://www.db-bauzeitung.de/diskurs/nachgefragt-genius-loci/>, (letzter Zugriff: 24.04.2024).

¹⁰ Vgl. Krings, Ivo, Das Heilige und das Profane: Von der symbolischen Bedeutung des Sakralbaus als Zentrum und Monument. Neue Kirchengärten als Instrument für Interims-nutzungen und als Freiraum für kulturelle Initiativen, in: Herrmanns, Henner/Tavernier, Ludwig (Hg.), Das letzte Abendmahl, Weimar 2008, 79–88; Beste, Jörg, Modellvorhaben Kirchenumnutzungen, Ideen – Konzepte – Verfahren, Düsseldorf 2010, Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.), <https://baukultur.nrw/site/assets/files/1809/kirchenumnutzungen.pdf>, (letzter Zugriff 05.09.2024); Netsch, Stefan, Church Buildings as a Driver in the Real Estate Development of Cities, in: Schrenk, Manfred (Hg.), Is this the real world?, Wien 2019, 153–159.

¹¹ Vgl. Bienert, Sven/Cajias, Marcelo/Hirsch, Jens, in: ESWiD (Hg.), Bewertung des kirchlichen Immobilienbestandes. Besonderheiten immaterieller Werte bei der Bewertung von Sakralbauten im Lichte der Nachhaltigkeit, 1. Aufl. Baden-Baden 2016.

Literatur

- Beste, Jörg, Modellvorhaben Kirchenumnutzungen, Ideen – Konzepte – Verfahren, Düsseldorf 2010, Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.), <https://baukultur.nrw/site/assets/files/1809/kirchenumnutzungen.pdf>, (letzter Zugriff 05.09.2024).
- Beste, Jörg, in: StadtBauKultur Nordrhein-Westfalen (Hg.), Kirchen geben Raum: Empfehlungen zur Neunutzung von Kirchengebäuden, Gelsenkirchen 2014.
- Bienert, Sven/Cajias, Marcelo/Hirsch, Jens, in: ESWiD (Hg.), Bewertung des kirchlichen Immobilienbestandes. Besonderheiten immaterieller Werte bei der Bewertung von Sakralbauten im Lichte der Nachhaltigkeit, 1. Aufl. Baden-Baden 2016.
- Bone-Winkel, Stephan/Isenhöfer, Björn/Hofmann, Philip/Franz, Mirijam, Projektentwicklung, in: Schulte, Karl-Werner/Bone-Winkel, Stephan/Schäfers, Wolfgang (Hg.), Betriebswirtschaftliche Grundlagen (Immobilienökonomie I), 5. Aufl. Berlin-Boston 2016, 171–247, 187 ff.
- EKD (Hg.), Maulbronner Mandat, <https://www.altekirchen.de/wp-content/uploads/2020/01/MaulbronnerMandat.pdf>, (letzter Zugriff: 13.02.2023).
- Guggenheim, Michael, Formloser Diskurs. Umnutzung als Test architektonischen Wissens, in: Sowa, Axel/Schindler, Susanne (Hg.), Barcelona 2011.
- Krings, Ivo, Das Heilige und das Profane: Von der symbolischen Bedeutung des Sakralbaus als Zentrum und Monument. Neue Kirchengärten als Instrument für Interims-nutzungen und als Freiraum für kulturelle Initiativen, in: Herrmanns, Henner/Tavernier, Ludwig (Hg.), Das letzte Abendmahl, Weimar 2008, 79–88.
- Netsch, Stefan, Church Buildings as a Driver in the Real Estate Development of Cities, in: Schrenk, Manfred (Hg.), Is this the real world?, Wien 2019, 153–159.
- Poprawa, Christian, Interviews zu Sakralbauten: Spirituelle Räume für das 21. Jahrhundert: Prof. Henner Herrmanns im Interview, in: do up – Bauen mit Saint-GoBain WeBer 1 (2016), 4–7.
- Reinhard, Rick, Converting and Reusing Declining Houses of Worship for Community Benefit, in: National Civic Review 111 (2022), H.1, 60–69.
- Schweizer Bischofskonferenz (Hg.), Empfehlungen für die Umnutzung von Kirchen und von kirchlichen Zentren, Freiburg 2006.
- Sekretariat der DBK (Hg.), Umnutzung von Kirchen: Beurteilungskriterien und Entscheidungshilfen, in: Bonn 2003.
- Zukunft – Kirchen – Räume, Projekte, <https://www.zukunft-kirchen-raeume.de/projekte/>, (letzter Zugriff: 09.02.2023).