

Umnutzung von Kirchenimmobilien

Eine Chance für die mittelständische Immobilienwirtschaft



Immer weniger Menschen besuchen in Deutschland den Gottesdienst. Oft sehen selbst gläubige Bürger die Kirche nur an Weihnachten oder zu besonderen Anlässen wie Taufe und Hochzeit von innen. So ist auch die Zahl der Taufen seit 1990 um fast 40 Prozent gesunken, bei den kirchlichen Trauungen sind es sogar fast 60 Prozent. Insgesamt verloren die evangelische und katholische Kirche allein 2015 in Deutschland 538.000 Menschen durch Todesfälle und Austritte. Und seit dem Jahr 2000 wurden in Deutschland mehr als 500 katholische Kirchengebäude als Orte für Gottesdienste aufgegeben.¹

Für diese Kirchenimmobilien müssen Lösungskonzepte entwickelt werden, um das historische Andenken der Gotteshäuser in eine neue Realität zu überführen und vor dem Abriss zu retten. Denn der Erhaltung von Kirchen kommt in Deutschland eine gesamtgesellschaftliche Bedeutung zu. Neben der Kirchengeschichte, der sakralen Bedeutung für die Kirchengemeinden und den künstlerischen Elementen in und an den Kirchen haben diese Bauwerke darüber hinaus auch einen ortsprägenden Charakter. Sie sind somit Teil einer regionalen Identität, deren Bewahrung die Mehrheit der Bevölkerung fördern möchte.

Dieser Entwicklung hat sich die Hochschulprojektgruppe „Zukunft der Kirchenimmobilien“ angenommen und sich in den letzten zwei Jahren mit der Fragestellung beschäftigt, was mit Kirchenimmobilien geschehen soll, die schon heute oder bald nicht mehr genutzt werden.

In diesem Zusammenhang wurden einige bereits existierende reale „Lösungen“ und dazu weitere theoretische Lösungsansätze analysiert, spannende Experten-Interviews geführt sowie Einflussfaktoren von Umnut-

Foto: Peter Stockhausen

Paulsquartier †

¹ Vgl. das Internetportal katholisch.de

zungen thematisch aufgearbeitet. Neben den Grenzen durch Profanierung und Bürgermitsprache haben die Autoren sich auch mit der Digitalisierung in der Kirche beschäftigt. In einem Appell haben die Autoren Handlungsansätze zur Adaption der Digitalisierung an die deutschen Kirchen formuliert.

Das Ergebnis wurde in einer umfassenden Broschüre festgehalten, die als Denkanstoß und Handlungsanleitung verstanden werden soll.

Denn so gut die Aussichten auf Prestige und ein Alleinstellungsmerkmal bei einer erfolgreichen Umnutzung auch sind, so viele Hürden müssen unterwegs überwunden werden. Allein ein kurzer Blick auf den Denkmalschutz lässt erahnen, dass es sich bei der Umwandlung einer Kirche nicht um eine normale Projektentwicklung handelt. Von den ca. 45.000 evangelischen und katholischen Kirchen in Deutschland stehen insgesamt rund 40.000 unter Denkmalschutz. Dies bedeutet bei einer Umnutzung von Kirchen beinahe immer auch eine Einflussnahme der Denkmalschutzbehörden.

Bei der Erhaltung dieser Kirchendenkmäler werden die deutschen Kirchengemeinden jedoch weitestgehend vom Staat alleine gelassen. Insgesamt wenden die Mitgliedskirchen der EKD ca. 1,3 Milliarden Euro für die Erhaltung und Pflege ihrer Gebäude auf. Sie erhalten jedoch nur ca. 220 Millionen Euro als Zuschuss für die Mittel der Denkmalpflege². Der Rest wird über die Kirchensteuer, Spenden oder über Stiftungen, wie die Deutsche Stiftung Denkmalschutz, die Evangelische Stiftung Pflege Schönau oder den Breisgauer Katholischen Religionsfond der Erzdiözese Freiburg finanziert. Auf Grund der hohen Aufwendungen, die der Erhalt eines Kirchengebäudes für die deutschen Kirchen bedeutet, sind diese immer öfter bereit, durchdachte Umnutzungen zu ermöglichen und zu unterstützen.

In der bereits erwähnten Broschüre „Zukunft Kirchenimmobilien“ haben die Autoren einen besonderen Fokus auf die vielfältigen Umnutzungen von Kirchengebäuden in gewerblich genutzte Flächen gelegt.

Ein markantes Beispiel für eine erfolgreiche Umwandlung ist das Paulusquartier in Essen. Aus der evangelischen Neuen Pauluskirche hat die Adolphi-Stiftung in Zusammenarbeit mit dem Bochumer Architektenbüro „Zwo+ Architekten“ das Konzept für ein Seniorenheim mit angeschlossener Neubau-Seniorenwohnanlage und einer Kindertagespflege im ehemaligen Pfarrhaus entwickelt. Ziel der Konzeption war es, den demografischen Wandel und die Nachfrage nach Pflegeheimen und Seniorenwohnungen aufzugreifen. Durch die frühzeitige und enge Abstimmung mit dem Amt für Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Essen wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Eine frühzeitige Beteiligung der Anwohner am Planungsprozess hatte zusätzlich eine breite Akzeptanz der Umnutzung bei der Bevölkerung zur Folge.

Ein weiteres Beispiel ist die St. Alfons genannte Klosteranlage mit dazugehöriger Kirche in Aachen. Wurde die Kirche im Jahre 1865 noch für den Redemptoristen Orden erbaut, strahlt sie mittlerweile als moderner Workspace in neuem Glanz. In einer zweijährigen Umnutzungsphase hat der Projektentwickler Schleiff Denkmalentwicklung GmbH & Co. KG das Areal der neuen Nutzung zugeführt und auf 3.700 m² Bürofläche für 100 Arbeitsplätze geschaffen. Die Klosterkirche wurde anschließend verkauft und die verbliebenen 2.000 m² im angrenzenden Kloster an einen Arzt, einen Rechtsanwalt und an ein Medienbüro vermietet.

Ebenfalls in Aachen wurde am 7. Juli 2017 die DIGITAL CHURCH mit dem digitalHUB Aachen e.V. eröffnet. Die Konzeption Denk-

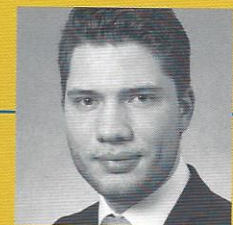
malschutz trifft Digitalisierung des Projektentwicklers Landmarken AG und der Architekten Landmarken AG, Mathes GmbH und Schillings-Och Architekten hat dieses Jahr den Bronzepreis des FIABCI Prix d'Excellence Germany in der Kategorie Gewerbe gewonnen. Am 2. November wurde der Preis von FIABCI Deutschland und dem BFW bei einer Gala im Berliner Adlon feierlich überreicht.

Für die mittelständische Immobilienwirtschaft besteht hier die große Chance, agil auf die individuellen Gegebenheiten reagieren zu können und mit neuen Konzepten erhaltenswerte Teile der Immobilienlandschaft in Deutschland zu bewahren, während die Nutzung und auch die Renditemöglichkeiten neu definiert werden.

Bei Interesse an der Broschüre (gedruckt oder digital) wenden Sie sich bitte an den Projektleiter Prof. Dr. Winfried Schwatlo FRICS unter mailbox@schwatlo.eu.

CLAUDIUS BLIX

ist Student der Immobilienwirtschaft an der HfWU – Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen und hat die Projektorganisation des studentischen Projekts „Zukunft Kirchenimmobilien“ geleitet.



² vgl. Evangelische Kirche in Deutschland (Hrsg.) (o. J.): Kirchliche Aufgaben. URL: https://www.kirchenfinanzen.de/finanzen/kirchliche_arbeit/aufgaben.html und vgl. Evangelische Kirche in Deutschland (Hrsg.) (o. J.): Die Finanzierung Kirchlicher Arbeit. URL: https://www.kirchenfinanzen.de/download/finanzierung_kirchlicher_arbeit.pdf

St. Alfons Kirche



Foto: Hans Jürgen Landés