

KOMMUNE. ZUKUNFT



Zukunftsorte – Hoffnungsorte.
Wege für eine Zukunft kirchlicher Immobilien.





Das kirchliche Immobiliendilemma 01

Fragestellungen und Ziele 02

Prozess zur Entwicklung 03

Beispiele und Aufbruch 04

Über Kommune Zukunft und Vierte Orte 05

**Durch Weisheit wird ein Haus gebaut,
durch Umsicht gewinnt es Bestand.**

Sprüche 24,3

Liebe Leserin, lieber Leser,

diese **Broschüre „Kirchliche Zukunftsorte“** ist entstanden, um kirchlichen Akteuren einen ersten und prägnanten Überblick über Herausforderungen und **Chancen für kirchliche Immobilien** zu geben. Diese stehen vor der Notwendigkeit, in neue oder erweiterte Nutzungen weiterentwickelt zu werden. Solche Entwicklungen sind für die betroffenen Gemeinden vor allem eine Möglichkeit, gleichzeitig Gebäude und Gemeinde zukunftsorientiert aufzustellen.

Die Ursprünge christlicher Gemeinden waren standesunabhängige Gemeinschaften, in denen die Menschen füreinander da waren und gemeinsam schöne und nicht so schöne Phasen im Leben geteilt haben. **Zukunftsorte in kirchlichen Immobilien** können genau dafür die passenden Orte schaffen. Unabhängig vom Glauben der Nutzenden dieser Orte.

Wir wollen mit dieser Broschüre aufzeigen, wie die dafür notwendigen Prozesse in kleinen und vorsichtigen Schritten angestoßen und begonnen werden können. **Und wir wollen dazu ermutigen, diese Schritte auch zu gehen.** Denn ein reines Stehenbleiben wird unweigerlich zum kontinuierlichen Verfall der kirchlichen Immobilien führen.

Viel Freude bei der Lektüre wünschen

Jürgen Jakob Kehrer und **Moritz Meidert**



01 Das kirchliche Immobiliendilemma

Grundlegende Herausforderungen

Der **Veränderungsprozess innerhalb der Kirchen** wirkt sich immer stärker auch auf kirchliche Immobilien aus. Schon seit mehr als hundert Jahren gehören Kirchen selbst zu den am meisten unternutzten Gebäuden überhaupt. Ihre Nutzungsdauer beläuft sich meist nur auf wenige Stunden am Tag. Mit kleiner und älter werdenden Gemeinden sinkt auch die Nutzungsintensität von Gemeindehäusern. Und selbst rein administrative Immobilien werden im Zuge der Konsolidierung und Zusammenlegung von Gemeinden immer weniger genutzt oder fallen gar ganz leer.

Gleichzeitig sind diese Gebäude oft alte oder sehr alte Immobilien, die hohe Unterhaltskosten verursachen. **Ein verbreiteter Sanierungsstau** bei vielen der Gebäude sorgt für noch größeren Handlungsbedarf.

Wissenswert: Entgegen verbreiteter Annahme sind vor allem Kirchen in der Regel **keine wärmeenergetischen Katastrophen**. Dass sie immer als kalt wahrgenommen werden, liegt primär an der seltenen Nutzung und daran, dass sie deshalb eben nicht permanent beheizt werden.

Im Gegenteil: Sehr dicke Wände und oft relativ kleine Fensterflächen sorgen für eine gute Energiebilanz. Zumindest bei kontinuierlicher Nutzung.

Aufwändige Entwicklung

Die bauliche Entwicklung vieler kirchlicher Immobilien ist aus unterschiedlichen Gründen oft aufwändig:

- Veränderungen der Nutzung alter Gebäude führen oft zu **hohem Aufwand** zum Beispiel **bei der Wärmeversorgung oder beim Brandschutz**.
- Herausforderungen aufgrund der **Denkmaleigenschaft** vieler Immobilien scheinen den Aufwand weiter zu potenzieren.
- Insbesondere bei Kirchen selbst sorgt das besonders hohe Kirchenschiff für **wenig Nutzfläche im Verhältnis zum umbauten Raum**.
- Viele der Gebäude sind **große Immobilien**, ihre Entwicklung ist damit schnell sowohl ein kosten- wie zeitintensives Vorhaben.

Die Eigentümer oder zumindest die Entscheidungsträger der meisten kirchlichen Immobilien sind die jeweiligen Kirchengemeinden. Die Komplexität im Umgang mit diesen Gebäuden fordert das haupt- und ehrenamtliche Personal der Kirchengemeinden immer mehr heraus, auch angesichts der abnehmenden finanziellen und personellen Ressourcen.

Bei katholischen Kirchengebäuden ist die Frage, ob eine **Profanierung** erfolgen soll oder ein **geweihter Raum** im Kern erhalten werden kann, noch eine spezielle, in der Regel aber lösbare Zusatzherausforderung.

Wert kirchlicher Immobilien

Die meisten **kirchlichen Immobilien** sind von ihren Erbauern als **Begegnungsorte** gedacht gewesen. Ihre Lage ist in aller Regel zentral bezogen auf die betreffende Gemeinde bzw. zumindest auf das jeweilige Quartier. Auch ist meistens der Denkmalcharakter dieser Immobilien aufgrund ihrer herausragenden Architektur durchaus zu Recht geschützt.

Eine solche **Grundsubstanz ist ein Geschenk**, das nicht leichtfertig aus der Hand gegeben werden sollte. Vor allem in Anbetracht eines gesellschaftlichen Bedarfs an zentralen Begegnungs- und Diskursorten.

Die Substanz, der **eigentliche Wert vieler kirchlicher Immobilien** lässt sich nur dann heben, wenn es gelingt, einen an die immer geringer werdende gemeindliche Nutzung anschließenden Betrieb zu etablieren. Ein solcher erfordert zumindest ein grundlegendes wirtschaftliches Konzept.

02 Fragestellungen und Ziele

Wichtige Fragen

Aus dem geschilderten Dilemma von eigentlich nicht tragbaren Immobilien und deren (auch emotional und biographisch) hohem Wert ergeben sich einige Fragestellungen:

„Was tun mit unseren Gebäuden?“

- Ein **Verkauf** wäre denkbar, ist aber meist **keine gute Idee**. Der wirkliche Wert wird nicht erzielt. Es besteht das Risiko unerwünschter Nachnutzungen und es wird Vermögen gegen Liquidität getauscht. Sobald die Liquidität aufgebraucht ist, wird klar, dass es ein Verlustgeschäft ist.
- Immobilien können auch in **Erbpacht** in andere Hände gegeben werden. Meist dürfte das vor allem im Falle eines Abrisses mit anschließendem Neubau in Frage kommen.
- Damit bleibt oft als **beste Option** die **Entwicklung durch die Gemeinde selbst** oder unter Beteiligung der Gemeinde durch Dritte. Dies erfordert zwar ein Investment, schafft aber auch langfristig Einnahmeströme und vor allem neue Gestaltungsspielräume.

„Wie sieht eine passende Nutzung aus?“

Diese Frage lässt sich nicht pauschal beantworten. Die Antwort kann nur ein Entwicklungsprozess bringen, der mindestens zwei mögliche Nutzungsvarianten betrachtet. In vielen Fällen wird eine **multifunktionale Nutzung** eine mögliche Variante darstellen. Eine solche ist sehr nah am kirchlichen Ursprungsgedanken und deshalb inhaltlich und in der Regel auch wirtschaftlich attraktiv.

„Welche Risiken liegen in solchen Projekten?“

Vor allem beinhalten diese Projekte größere finanzielle Risiken. Selbst unter Einbeziehung von Fördermitteln lassen sich solche Risiken nicht ausschließen. Auch ist nicht sicher, ob die Nutzungsvarianten auch wirklich langfristig greifen.

Zudem ist zu klären, wie Steuerung und Betrieb der Immobilie erfolgen können. Insbesondere bei mehreren Nutzungsbausteinen wird eine Nutzungsmoderation erforderlich sein. Diese kann sowohl über externe Partner erfolgen als auch durch die Gemeinde selbst geleistet werden.

„Gibt es auch Chancen?“

Tatsächlich ist die multifunktionale Nutzung von kirchlichen Immobilien eine riesige Chance für die jeweilige Gemeinde. **So können die zentralen Immobilien nicht nur erhalten werden, sondern in eine Nutzung gebracht werden**, die von ihrer gesellschaftlichen Wirkung her den kirchlichen Kernzielen sehr nahekommen dürfte.

Entwicklungsziele

Für die Entwicklung kirchlicher Immobilien (nicht nur Kirchengebäude) gibt es einige Zieldimensionen, die zu betrachten sind:

- Hohe Intensität der Nutzung
- Wirtschaftliche Tragfähigkeit im laufenden Betrieb
- Sinnhafte inhaltliche Ausgestaltung
- Für die Gemeinde aufwandsarmer und trotzdem professioneller Betrieb
- Möglichkeit des Erhalts einer kirchlichen Co-Nutzung

Werden diese Ziele erreicht, werden kirchliche Immobilien von Problemfällen wieder zu sozialen oder gesellschaftlichen Zentren in ihren jeweiligen Orten.

Der Weg dahin erfordert in aller Regel ein schrittweises und professionelles Vorgehen. Es ist möglich, dafür sowohl im kircheninternen Bereich als auch von externen Profis Unterstützung und Begleitung zu erhalten.

**Und jedem Anfang wohnt ein Zauber inne,
Der uns beschützt und der uns hilft, zu leben.**

aus: „Stufen“, Hermann Hesse

03 Prozess zur Entwicklung

Der Weg zum unbekannten Ziel

Zu Beginn der Entwicklung neuer Nutzungen für altgediente Immobilien steht ein noch unbekanntes Ziel. Niemand kann sagen, welche Nutzungen am Ende das Rennen machen. Solange der weiter vorne geschilderte Zielrahmen eingehalten wird, ist das auch nicht entscheidend.

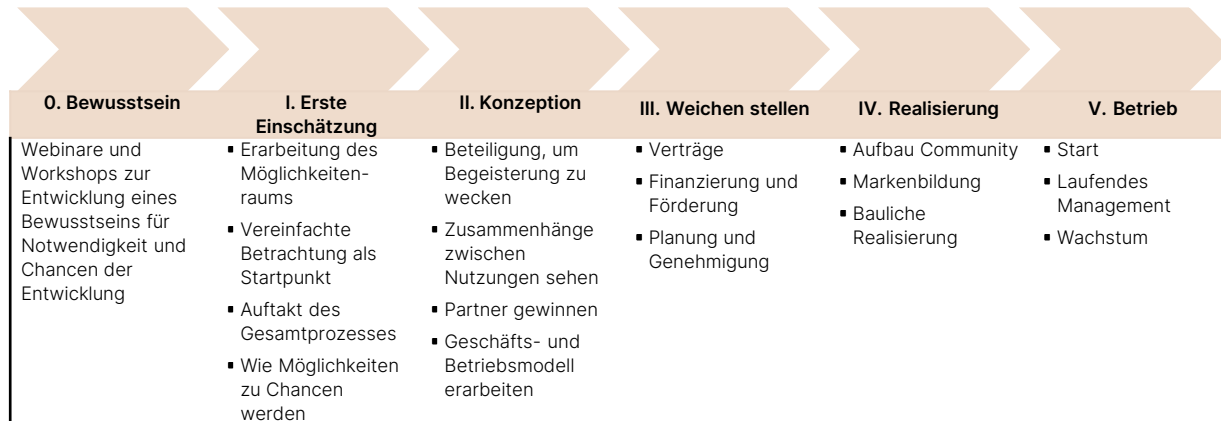
Wirklich entscheidend ist, die **Entwicklung als ideenbringenden und die Immobilie belebenden Zauber** zu betrachten. So lässt sich der Prozess offen für Ideen, Gedanken und Menschen angehen.

Auf der folgenden Seite sind die einzelnen Prozessstufen und Dimensionen des Prozesses dargestellt. Sie werden schrittweise begangen. Die Stufe 0 ist deshalb ein **unverbindlicher und risikoarmer Auftakt in das Gesamtthema**. In dieser Stufe geht es darum, bei Akteur*innen und Entscheidungsträger*innen das Bewusstsein für die Notwendigkeit, aber auch die Chancen des Entwicklungsprozesses zu schaffen.

Für die meisten Prozessschritte gibt es **passende Förderangebote**, damit nicht alle Kosten bei der Gemeinde verbleiben.

In jeder Gemeinde und in jedem Prozess gibt es Skeptiker. Nur Begeisterung kann sie am Ende mitnehmen. Am Anfang aber ist es vor allem wichtig, sie einzubinden und die Skepsis ernst zu nehmen. Nicht selten entstehen daraus am Ende die besten Ideen.

Die Entwicklung neuer Nutzungen in alten Steinen



Während des gesamten Prozesses sind **drei Dimensionen** im Blick zu behalten, auf denen die Entwicklung von Statten geht:

- Inhaltliche Dimension
- Wirtschaftliche Dimension
- Bauliche Dimension

04 Beispiele und Aufbruch

St. Johann Konstanz

- Kirchenbau aus dem 13. Jahrhundert
- Mitten in der Altstadt von Konstanz
- Nutzungen: zentral: Coworking, Meetings, Ferienwohnungen, Kulturbühne; im übrigen Gebäude, Gastronomie, Friseur, Ballettschule, mehr als 20 Wohnungen
- Privatwirtschaftlich betrieben
- 25 Eigentümer



St. Johann in Konstanz



Beispielhafte Nutzungsformen

- Umnutzung zu Gemeinschafts- oder Kulturzentren
- Integration von nachhaltiger Energieversorgung (z.B. Solaranlagen, Wärmepumpen)
- Nutzung für soziale Projekte, Coworkingspaces oder Bildungsangebote
- Kooperationen mit lokalen Akteuren wie Hebammen, Gesundheits- und Sportanbietern oder Kulturschaffenden
- Gastronomie- und Nahversorgungsangebote
- Dienstleistungen und Do-It-Yourself-Konzepte von der Fahrradwerkstatt über die Nähstube bis hin zur Gemeinschaftsküche
- Urbane Produktionsstandorte



Folkehuset Absalon in Kopenhagen



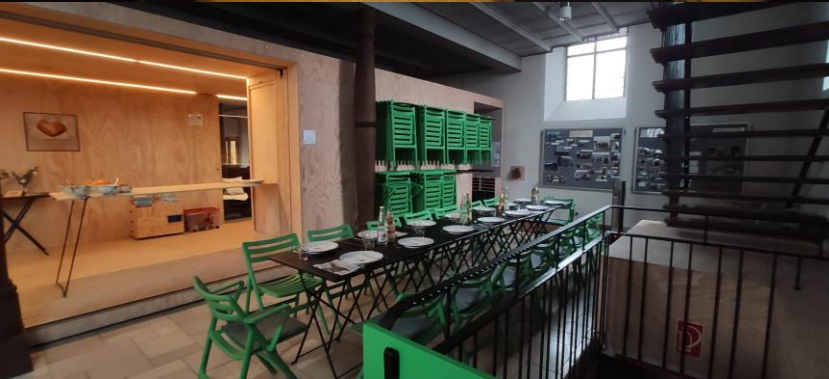
Petruskirche Vöhringen

Die BOX

- Raum im Raum
- Ursprünglich als Eltern-Kind-Raum geplant
- Heute Multifunktionsraum mit vielen Nutzungsmöglichkeiten
- Regelmäßiges „Café mit Herz“ drinnen oder draußen
- Von vielen Gruppen und Kreisen genutzt
- Sonderpreis 2025 der Stiftung KiBa



Evangelische Petruskirche in Vöhringen



Wie lege ich los?

Der Auftakt für eine Immobilie ist einfach und mit geringem Investment zu stemmen. Geben Sie deshalb einfach Ihrer Gemeinde und Ihrer Immobilie eine neue Chance.

Unter **<https://kommunezukunft.de/kirchliche-zukunftsorte>** finden Sie die **nächsten Workshops und Webinare zum direkten Buchen**. Dort können Sie auch einen Inhouse-Workshop bei Ihnen vor Ort anfragen und direkt mit uns in Kontakt treten.

Hier scannen, um direkt zur Seite Kirchliche Zukunftsorte zu gelangen.



Kontaktieren Sie mich unter kirchen@kommunezukunft.de.
Ihr Ansprechpartner Moritz Meidert

05 Über Kommune Zukunft und Vierte Orte

Über uns.

Kommune Zukunft ist ein **Beratungsunternehmen mit Schwerpunkt auf der Entwicklung von Umnutzungskonzepten für spannende Immobilien sowie auf erfolgreiche und zielführende Akteursbeteiligung**. Das multidisziplinäre Team kommt unter anderem aus den Bereichen Architektur, Freiraumgestaltung, Urban Design, Jura, BWL, Politik, Verwaltung und Landwirtschaft. Zum **Kompetenzteam Kirchliche Gebäude** gehört beratend auch Jürgen Jakob Kehler aus dem Kontext der Evangelischen Landeskirche.

Vierte Orte betreibt als Schwesterunternehmen von Kommune Zukunft **Immobilien, die multifunktional genutzt werden**. Dazu gehört St. Johann in Konstanz mit Coworkingspace, Ferienwohnungen, Eventslocation und Kulturbühne.

Vierte Orte und Kommune Zukunft streben an, als **regenerative Unternehmen** dazu beizutragen, soziale und ökologische Heilungsprozesse anzustoßen und zu unterstützen.

Wir verstehen uns als **Begleiter unserer Kunden** und arbeiten eng mit allen beteiligten Akteuren zusammen. Wir sind konfessionell unabhängig und verstehen kirchliche wie weltliche Gemeinden als wichtige Akteure und Elemente unserer Gesellschaft. Wir gehen neue Wege, indem wir uns auf alte Wege besinnen und uns auf **wesentliche Ziele wie gesellschaftlichen Zusammenhalt, gegenseitige Verantwortung und die Schaffung langfristig funktionierender Ökosysteme konzentrieren**.

Unser Angebot.

Wir können Sie auf dem **gesamten Weg zu einer Neugestaltung der Nutzung** Ihrer Immobilie(n) begleiten. Genauso können wir aber auch nur einzelne Etappen mit Ihnen zusammen gehen. Auch für den Betrieb Ihrer Immobilie(n) stehen wir als Partner unter Umständen gerne zur Verfügung.

Sehr gerne erarbeiten wir mit Ihnen **gemeinsam den für Ihre Gemeinde und Ihre Immobilie passenden Weg**. Gemeinsam überlegen wir auch, welche weiteren Experten wir auf dem Weg brauchen werden, um zum Beispiel theologische oder statische Fragestellungen klären zu können. Denn wir sind zwar ein breit aufgestelltes Team, aber wir können nicht alles und wollen auch gar nicht alles können. Viel wichtiger ist uns, sowohl unsere Grenzen zu kennen als auch unseren Horizont durch die Zusammenarbeit mit anderen Experten im Sinne unserer Projekte zu erweitern.

Ebenso bieten wir Ihnen mit dem Zukunftsbildprozess, der Methode 3D-Welten, Szenariotechniken, Planspielen und weiteren Methoden die **Weiterentwicklung ihrer gemeindekonzeptionellen Überlegungen** an.

KOMMUNE.
ZUKUNFT

St. Johann 
New Work & Innovation

VIERTE
ORTE
NEW WORK &
INNOVATION

Was unsere Kunden sagen.

„Das Team von Kommune Zukunft hat gemeinsam mit uns ein Konzept erstellt, was sehr individuell an unseren Standort angepasst und damit auch realisierbar ist. Die gemeinsam entwickelten Ideen haben uns motiviert und inspiriert.“

Frieder Scheiffele, Wirtschaftsförderer, Stadt Ebersbach an der Fils

„Im Strategiedialog fanden wir heraus, wie wir aktuelle Trends und Einflüsse nutzen und in Chancen verwandeln. Der Workshop mit dem Gemeinderat half uns einen breiten Konsens herzustellen. Damit wurde eine gute Grundlage für die weitere Entwicklung unserer Gemeinde geschaffen.“

Armin Pioch, Bürgermeister, Gemeinde Illingen

„Kommune Zukunft hat mit kreativen, zukunftsorientierten Ideen und praxisnahen Lösungen überzeugen können. Differenzierte Sichtweisen, Anregungen und Wünsche wurden transparent und zielgerichtet in den Ergebnissen der Arbeit abgebildet.“

Ralf Laumer, Stabsstellenleitung Dezernatsbüro Landrat,
Landkreis Marburg-Biedenkopf

Kontakt

So erreichen Sie uns Kompetenzteam Kirchliche Gebäude:

Per Mail: kirchen@kommunezukunft.de

Per Webseite: <https://kommunezukunft.de/kirchliche-gebäude>

Per Telefon: +49 174 9222275



Impressum

Herausgeber: Vierte Orte GmbH und Kommune Zukunft GmbH

Geschäftsführer und ViSdP: Moritz Meidert

Brückengasse 1b

78462 Konstanz

kirchen@kommunezukunft.de

kommunezukunft.de / vierteorte.de / st-johann-konstanz.de

Autoren: Jürgen Jakob Kehrer, Moritz Meidert

Bildnachweis: Jörg Bluhm, Meinschmidt Unternehmensgruppe (Titel); eigene Bilder (übrige Bilder).

Gestaltung: Judith Winkler | Raum für Grafik

Brandenburgerstraße 23

78467 Konstanz

info@raumfuergrafik.de



**„Immobilien neue Nutzungen zu ermöglichen,
hält nicht nur die Immobilie jung und lebendig,
sondern auch die entwickelnden Menschen.“**

Moritz Meidert, Vierte Orte GmbH

KOMMUNE.
ZUKUNFT