Identität stiften und bewahren durch Umnutzung von Bestandsimmobilien

Auf Kirchengrundstücken neue Sozialräume schaffen

Während in Deutschland die Kirchenaustritte zunehmen, bleibt die Nähe kirchlicher Bauten physisch wie auch im Bewusstsein der Menschen bestehen. Meist im Zentrum eines Ortes gelegen, bieten sie räumlich und sozial einen Bezugspunkt.

Getragen von einer individuellen Symbolik, geht von Sakralbauten eine eigene Baukultur aus, die den Stadtkern kennzeichnet und ihn für gewöhnlich mit sozialen Angeboten belebt. Kirchen können die Silhouette eines Ortes prägen, wie ein Leuchtturm. Bei den vielfältigen Herausforderungen, vor denen die Kirchen heute stehen, stellt sich unweigerlich vielerorts die Frage nach der konzeptionellen Neuausrichtung von Angeboten – resultierend aus einem neuen Selbstverständnis als Teil der Gesellschaft. Nach welchem Leitbild und welcher Strategie wird sich die Gemeindearbeit im Quartier zukünftig (gemeinschaftlich) ausrichten?

Soziale Aspekte in den Quartieren beachten

Ob Kirchen ihre Immobilien mit einer Um-/Neunutzung im Einklang mit ihrem Bedeutungswert wiederbeleben oder „untergehen lassen“, hängt von ihrem nächsten Schritt ab. Mancherorts zeigt sich bei ihrem „Untergang“, wie gleich ganze Quartiere in ihrer sozialen Funktion Schiffbruch erleiden. Dies verdeutlicht die Evaluation von Erfahrungen mit Veränderungsprozessen von Kirchenstandorten und geförderten Machbarkeitsstudien von Einzelprojekten im „Forschungs- und Modellvorhaben Kirchenumnutzungen“ vom Ministerium für Bauen und Verkehr NRW 2010. Veränderungen, wie der Wegfall von Angeboten, wirken sich deutlich auf die soziale Quartiersentwicklung aus. Betroffene Angebote liegen oft in dafür bedeutungsvollen Bereichen wie Jugend-, Erwachsenen-, Kinder- und Frauen- sowie Seniorenarbeit und Kultur. Ist statt Schließung, Aufgabe von Angeboten oder fremder Nutzung ein positiveres und identitätsgetreues Zukunftsszenario für Kirchenstandorte denkbar und welche Route passt zum jeweiligen Kirchenschiff?

Radar zu Beginn einer Planung einschalten

Das bereits bestehende Angebotsspektrum lässt sich mit dem Instrument einer Wettbewerbsanalyse herausstellen, um Überangeboten vorzubeugen und Angebotslücken zu fokussieren. Standortbedingungen, Kapazitätsgrenzen für eine Angebotsschaffung und prognostizierte Bedarfe für zukunftsfeste Planungen lassen sich in Standortanalysen auf den Radar bringen. Für die zukünftige Gemeindearbeit ist interessant, welche Wünsche bei den Beteiligten vorherrschen und welche Bedingungen den Rahmen vorgeben. Je früher diese untersucht werden, umso vorausschauender sind Anpassungen an Gebäuden und Nutzungskonzepten möglich.

Unter dem Stichwort „Sakralraumtransformation“ werden Veränderungsprozesse in Kirchenimmobilien, -grundstücken und ihrer Nutzung gefasst, die sich neuer Erforschung erfreuen. Wie ist die Windrichtung und wer hilft, die Segel zu setzen?

Von Sakralbauten geht eine eigene Baukultur aus, die den Stadtkern kennzeichnet.

Bei der Beantwortung dieser Frage kann auf die jüngste Forschung geschaut werden, denn wie der identitätsstiftenden Eigenschaft von Kirchen weiterhin Rechnung getragen werden kann, zeigen vielversprechende „Leuchtturm“-artige Um- und Neunutzungen von Kirchengrundstücken und -immobilien.

Seit März 2020 besteht die interdisziplinäre Forschungsgruppe Transara – Sakralraumtransformation, angesiedelt an die Katholisch-Theologische Fakultät der Universität Bonn unter Beteiligung der Universitäten Köln, Leipzig, Regensburg und Wuppertal. Ein Beispiel-Workshop in Bensberg demonstrierte, dass Interessierte gemeinsam mit Mitgliedern von Pfarrgremien und Architekten die Fragen nach einer zukünftigen Nutzung und Finanzierung von Kirchengebäuden zielführend bearbeiten können.

Neue Nutzung mit der Gemeinde entwickeln

Nicht nur in der Forschung bietet sich die Möglichkeit, voneinander zu lernen, wie Entwicklung gestaltet werden kann und sollte. Interessant wird es, wenn ganz konkret die eigene fußläufige Ortsgemeinde durch geführten Austausch und ein

Daten & Fakten

Bausteine der Zielfindungsphase

- Beratung
- Recherchen zu Fördermitteln und potenzielle Partnern
- Analysen zu Standort, Gebäude sowie Planungsrecht
- Workshop mit Entscheidungsträgern
- Konzeptentwurf
- Workshop mit Quartiersbewohnenden
- Workshop mit Kooperationspartnern
- Machbarkeitsstudie

angepasstes Nutzungskonzept neue Handlungsfähigkeit erhält – im Einklang mit ihrem Glauben. Wie sieht die Praxis einer neuen Nutzung aus und wie lässt sie sich mit dem Verständnis von Sakralem vereinbaren?

Die Zielgruppe umfasst Menschen aller Altersklassen und Hintergründe als Quartiersbewohnende. Wohin die Reise gehen soll, ist von Quartier zu Quartier so verschieden wie seine Bewohner. So gilt es, alle in ein Boot zu holen, damit jede und jeder sich gesehen und einbezogen fühlt. Aushandlungsprozesse helfen dabei, Interessen, die Geschwindigkeit und Meinungsverschiedenheiten auszutarieren. Wie in anderen Bereichen, die auch auf die Annahme von Angeboten angewiesen sind, bedarf es einer Begleitung durch neutrale Beratung, begeleitende Moderation und erste Impulsgebung.

Vorhandene Denkmäler mit einbeziehen

Um in den stürmischen Zeiten Grund unter den Füßen behalten zu können, sollten vor dem In-See-Stechen mögliche undichte Stellen bedacht und verschlossen werden. Die Tragfähigkeit einer Neu- oder Umnutzung stellt die Frage nach einzubeziehenden Zielgruppen, bestehender Angebotsinfrastruktur und Kooperationen. Es bedarf der internen Klärung zu Fragen, welche Grundflächen zur Verfügung stehen und ob das Grundstück in Erbpacht vergeben wird. Gleichermaßen legt die Immobilie durch den eventuell erforderlichen Denkmalschutz einen Handlungsrahmen fest. Durch seine Betrachtung ergeben sich gegebenenfalls aber Gestaltungsmöglichkeiten, die das Denkmal langfristig sogar besser erhalten.

Es sollte ein Blick in die Zukunft gewagt werden. Passendes Werkzeug hierfür betrachtet den Ist-Zustand. In Bezug auf Denkmalschutz lassen sich nach ausführlicher Dokumentation des Ist-Zustandes Umgestaltungen vornehmen. Bei ihren Planungen lautet das Motto „so geringfügig und umkehrbar, wie möglich“. Welche Anpassungen (Einbauten/Umbauten) sich als denkmalgerecht darstellen, →

Konferenz

New Care – New Leadership

5. + 6. Dezember 2023
25hours Hotel Bikini Berlin

NUR NOCH WENIGE PLÄTZE VERFÜGBAR!

Der offene Austausch mit politischen Entscheidungsträger:innen über ein modernes Führungsverständnis und innovative Lösungen für die Pflege. Seid dabei!

www.altenheim.net/newcare

Altenheim
Lösungen fürs Management

VINCENTZ

→ ist zu ermitteln. Die Nutzung der Räumlichkeiten ist entsprechend ihrer inhaltlichen Werte anzustreben. Technische und energetische Gutachten zur Immobilie und konzeptionell zur inhaltlichen Nutzung können zu Beginn einen dichten Boden gewährleisten, indem sie überschaubar in Aussicht stellen, welche erforderlichen Anpassungen in welchen Zeitfenstern für die Zukunft erfolgen sollten. Eine planungsrechtliche Beratung und Anfragen bei den zuständigen Stellen ergeben ebenfalls wichtige Grundlagen, die weitere Planungsschritte bestimmen.

Um von Best practice-Beispielen zu lernen und Bausteine nach Bedarf und Passgenauigkeit in der Projektplanung zu nutzen, ist individuelle Beratung einsetzbar. In ihr lassen sich die für die jeweilige Situation empfehlenswerten nächsten Schritte zusammenstellen und erste Ideen auf Belastbarkeit prüfen. Für eine passende Zielfindungsstrategie und den Einbezug möglicher Fördermittel ist sie erweiterbar um eine Recherche geeigneter Förderungen und Ausrichtung der Konzeptplanung an Förderbedingungen. Eine weitere Recherche zu bisherigen und potenziellen Netzwerkpartnern als Grundlage für einen ersten Workshop mit den Entscheidungsträgern richtet den Weg direkt zu Beginn auf das angepeilte Ziel der Klärung von Fragen und einer neuen Strukturbildung aus.

Im Planungsprozess neue Netzwerke erschließen

Tragende Säulen der sozialen Quartiersentwicklung bilden häufig kosten- und personalsparende Kooperationen, ehrenamtliches Engagement, ihre Koordination sowie Vereine und Initiativen. Fixpunkte am Horizont sind bereits vorhandene Ressourcen (Kompetenzen, Engagement-Bereitschaft und Netzwerke), die genutzt werden können.

Um den Horizont zu erweitern, ist es an der Zeit, neue Netzwerke und Kommunikationswege aufzubauen und zu begleiten. Für beide Aspekte stellen sich Workshops als starke Ansatzpunkte dar, um Potenzial abzubilden, Unbekanntes offenzulegen und durch Verständigungs- und Ausgestaltungsprozesse zu entfalten. Nach der Ermittlung bestehender Rahmenbedingungen, Angebote, Ressourcen und Wünsche, können auf der geschaffenen Grundlage der Zielfindungsphase mögliche Entwicklungspfade aufgezeigt werden. Das zielgerichtete „Versammeln" potenzieller und interessierter Kooperationspartner für Kosten- und Finanzierungsfragen ermöglicht ein Ausformulieren und Dokumentieren der konkreten Zusammenarbeit im Quartier. Anvisiert wird eine Strukturbildung (organisatorisch, räumlich und personell), festgehalten in Kooperationsverträgen, die das gewünschte Raumprogramm verwirklicht.

Die Erstellung eines Nutzungskonzepts mit Definition von Ziel, Intention, Zielgruppen, Inhalten und Leistungen, Strukturen, Personaleinsatz qualitativ und quantitativ, kann somit auf einer Workshop-Dokumentation aufbauen und in der Formulierung von Kooperationsverträgen münden. Der Workshop zur Kooperationsgestaltung bietet einen sektorenübergreifenden Austausch und

GASTAUTOR
dieses Beitrags ist Ralf Weinholt, geschäftsführender Gesellschafter der Soleo GmbH.

Karriere

▶ **KLAUS SIEBEL** verstärkt das Managementteam des Projektentwicklungs- und Investmentunternehmen Values Real Estate, das unter anderem institutionelle Fonds mit Anlageschwerpunkt Health und soziale Infrastruktur initiiert hat. Siebel soll künftig als Geschäftsführer das Geschäftsfeld erneuerbare Energien systematisch aufbauen und somit das unternehmerische Engagement in diesem Bereich verstärken. Investment- und Finanzexperte Siebel wechselt von Aquila Capital zu Values. Dort hatte er als Teamleiter für das Fondsmanagement Energy & Infrastructure institutionelle Strukturen im Bereich Wind/Solar, Real Estate und Energieeffizienz verantwortet.

▶ **JENS LEUTNER** hat die Position des Personalvorstands bei der Düsseldorfer Graf Recke Stiftung übernommen. Er führt die Einrichtung gleichberechtigt mit Petra Skodzig, die als Finanzvorständin seit zwei Jahren die Vorstandsgeschäfte allein führte. Leutner war zuvor seit 2008 als Direktor und Leiter des Dezernats Personal bei der Volksbank Rhein-Main tätig. Der 53-jährige hat sich für den Wechsel entschieden, „da die verantwortungsvolle Position eine sinnstiftende Aufgabe mit umfangreichen Gestaltungsmöglichkeiten verbindet". Die Stiftung war 1822 zur Kinder- und Jugendhilfe gegründet worden und ist seit 1995 auch in der Altenhilfe aktiv.

▶ **DIE ALEXIANER** haben die auf vier Personen erweiterte neue Hauptgeschäftsführung offiziell vorgestellt. Sascha John und Christian von Klitzing, die beide zuvor in verantwortlichen Positionen für die Sana-Kliniken tätig waren, bilden nun gemeinsam mit Andreas Barthold und Erika Tertilt, die Hauptgeschäftsführung der Alexianer Gruppe. John ist ab sofort für Personal und Recruiting zuständig, Christian von Klitzing für Medizin und Pflege. Andreas Barthold fungiert weiterhin als Sprecher der Hauptgeschäftsführung und Erika Tertilt kümmert sich um Finanzen. Das konfessionelle Gesundheits- und Sozialwirtschaftsunternehmen betreibt Krankenhäuser, medizinische Versorgungszentren und Einrichtungen der Senioren-, Eingliederungs- und Jugendhilfe in sechs Bundesländern. ⌟

MEHR KARRIERE-NEWS
www.careinvest-online.net

Netzwerkaufbau als zielgerichtete Eingliederung ins Quartier und das Erkennen und Nutzen möglicher Synergieeffekte. Im Abgleich von Gemeinsamkeiten und Unterschieden wird die Festlegung benötigter Personalressourcen einfacher und interessante Anlaufstellen für eine mögliche Förderung klarer.

Partizipativer Ansatz führt zum Projektziel

Eine individuelle Zusammenstellung dieser Bausteine für die passenden Projektphasen bietet Sicherheit und Effizienz für den weiteren Verlauf von Planung und Realisierung und durch eine Kombination mit Öffentlichkeitsarbeit auch Motivation und Sichtbarkeit für die Quartiersarbeit. Soleo verfügt inzwischen über vielfältige Projekterfahrung in der Entwicklung von Neubauten auf Kirchengrundstücken wie in der Umwidmung und Umnutzung von Kirchenbauten mit und ohne Quartiersentwicklung.

Für die erfolgreiche Projektentwicklung von Beginn an ist die systematische Bearbeitung der hier benannten Arbeitsschritte zur Zielfindung von zentraler Bedeutung. Oft ein langwieriger Prozess, aber der Garant dafür, dass das das Projektziel sich als tragfähig erweist. Entscheidend für die Zielerreichung sind die frühzeitige eindeutige Information, eine projektbegleitende konstruktive Kommunikation und die partizipative Entwicklung von Ideen und Konzepten in verschiedenen Konstellationen.

„Bei der Umnutzung von Kirchenimmobilien geht es darum, alle am Prozess beteiligten Partner abzuholen."

Ralf Weinholt, Soleo

Gerade Veränderungsprozesse von identitätsstiftenden Kirchenimmobilien und -grundstücken brauchen für die Akzeptanz von Vorhaben den Prozess des Mitnehmens, Mitdenkens und Mitwirkens aller, die sich verbunden fühlen und einbringen möchten. Auf diesem festen Boden können dann die weiteren Projektphasen von der Planung bis zur Realisierung zügig und zielführend fortgesetzt werden. ⌟

Das Wesentliche ...

... aus der Pflegewirtschaft – exklusiv für Sie!

Mit CARE **INVEST** sind Sie jederzeit vollumfänglich über das aktuelle Marktgeschehen informiert. Diese Vorteile bietet Ihnen unser Abonnement:

- Mit dem tagesaktuellen CARE **INVEST** Newsflash erhalten Sie wichtige Nachrichten direkt per Mail.
- Vertiefende Hintergrundinformationen erhalten Sie mit der 14-tägig erscheinenden Print-Ausgabe.
- Aktuelle Marktdaten und Statistiken finden Sie auf CARE **INVEST** Online.
- Ihr digitales Abo können Sie jederzeit Geräteunabhängig, lesen, suchen und per PDF teilen.

Kontakt: T +49 6123-9238-253
Mail: service@vincentz.net

twitter / CAREINVEST

LinkedIn / Gruppe: CARE INVEST

Die nächste Ausgabe erscheint am
1.12.2023

Impressum

CARE **INVEST**
▸ PFLEGE ▸ WIRTSCHAFT ▸ STRATEGIE

www.careinvest-online.net

Verlag:
Vincentz Network GmbH & Co. KG
Plathnerstr. 4c, 30175 Hannover
T +49 511 9910-000

Ust.-ID-Nr. DE 115699828

Das gesamte Angebot des Verlagsbereiches Altenhilfe finden Sie auf vincentz.de

Chefredaktion (v.i.s.d.P.):
Matthias Ehbrecht (eh)
T +49 511 9910-190, F +49 511 9910-119
matthias.ehbrecht@vincentz.net

Redaktion:
Michael Schlenke (msc)
T +49 511 9910-126
michael.schlenke@vincentz.net

Redaktionsassistenz:
Andrea Hübener-Fietje
T +49 511 9910-195
andrea.huebener@vincentz.net

Verlagsleitung:
Dr. Dominik Wagemann (dw)
T + 49 511 9910-101
dominik.wagemann@vincentz.net

Medienproduktion:
Nathalie Heuer (Teamleitung)
Birgit Seesing (Artdirection)
Nadja Twarloh, Nicole Unger (Layout)

Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Mit Ausnahme der gesetzlich zugelassenen Fälle ist eine Verwertung ohne Einwilligung des Verlages strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Die Einholung des Abdruckrechtes für dem Verlag eingesandte Fotos obliegt dem Einsender.

Überarbeitungen und Kürzungen eingesandter Beiträge liegen im Ermessen der Redaktion.

Beiträge, die mit vollem Namen oder auch mit Kurzzeichnung des Autors gezeichnet sind, stellen die Meinung des Autors, nicht unbedingt auch der Redaktion dar. Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Warenbezeichnungen und Handelsnamen in dieser Zeitschrift berechtigt nicht zu der Annahme, dass solche Namen ohne weiteres von jedermann benutzt werden dürfen. Vielmehr handelt es sich häufig um geschützte, eingetragene Warenzeichen.

Anzeigenleitung:
Stefan Wattendorff, T +49 511 9910-150,
stefan.wattendorff@vincentz.net

Beratung Geschäftsanzeigen:
Vera Rupnow, T +49 511 9910-154
vera.rupnow@vincentz.net

Gültige Anzeigenpreisliste:
Nr. 17, Preisstand 1.1.2023.
Die Media-Daten sind zu finden unter
media.vincentz.de

Abo/Leserserice:
T +49 6123 9238-253, F +49 6123 9238-244
service@vincentz.net

Der Brancheninformationsdienst CARE **INVEST** erscheint 14-tägig, 26 Ausgaben pro Jahr im Kombinationsangebot print und digital. Zugang zum digitalen Angebot unter careinvest-digital.net.

Abonnementpreis 759 Euro pro Jahr.

Der Abonnementpreis beinhaltet den freien Zugang zu dem Internetangebot auf careinvest-online.net und Volltextversionen der täglichen CARE **INVEST**-News Flashes.

Jeder weitere Zugang zu dem Online-Angebot von CARE **INVEST** kostet 85 Euro pro Jahr.

Alle Preise sind inkl. MwSt. und Versand.
Preisstand 1.8.2022.

Bei vorzeitiger Abbestellung anteilige Rückerstattung der Jahrespreise.

Bei höherer Gewalt keine Lieferpflicht.

Gerichtsstand und Erfüllungsort: Hannover

Druck: johnen-druck GmbH & Co. KG, Bernkastel-Kues

© Vincentz Network GmbH & Co. KG

ISSN 1868-1786