

# Kirchengrundstücke und Kirchenimmobilien

Chancen für neue soziale Lebensräume





### **VORWORT**

Liebe Leserin, lieber Leser der novum,

unsere Redaktion hat sich entschlossen, dieses Jahr die Ausgabe unseres Unternehmensmagazins novum, als Sonderausgabe zu dem Thema Entwicklung von Kirchengrundstücken, zu veröffentlichen. Nicht ohne Grund beschäftigen wir uns bei der soleo\* GmbH in den letzten Jahren immer intensiver mit der Weiterentwicklung von kirchlichen Immobilien und ihren Standorten. Zahlreiche Kirchengemeinden, beider großen Konfessionen, müssen sich mit diesem Thema beschäftigen und ihre Standorte einer neuen Nutzung zuführen.

Doch wie kann der Bestand transformiert werden? Und welche Vorgehensweise ist in diesem Prozess sinnvoll? Mit unserer Sonderausgabe möchten wir Strategien und Lösungsansätze aufweisen, verbunden mit praktischen Beispielen.

Wir wollen aber auch deutlich machen, wie wichtig eine sinnstiftende Weiterentwicklung von kirchlichen Immobilien und Standorten ist, um Kirche auch zukünftig als Institution im Quartier sichtbar zu halten.

Wir wünschen uns, dass Sie diese Ausgabe der novum mit großem Interesse und Freude lesen.





## INHALTS-VERZEICHNIS

EINLEITUNG Kirche im Wandel	0.0
	- 06
EXPERTENGESPRÄCHE Perspektiven kirchlicher Akteure	- 11
METHODIK Strategie im Umgang mit Kirchengrundstücken	- 16
PRAXISBEISPIELE Projektentwicklung von der Zielfindung zur Planung und Ausführung	- 19
FOKUS INNENRAUM Geschichte zeigen und neu inszenieren	- 32
IMPRESSUM Kontakt, News	- 38

### KIRCHE IM WANDEL -CHANCEN FÜR NEUE LEBENSRÄUME

Die Kirchen beider großen Konfessionen stehen in Deutschland im Wandel. Durch die schrumpfenden Mitgliederzahlen stehen fast alle Kirchengemeinden vor der Frage, von welchen Kirchengebäuden und Grundstücken müssen wir uns trennen und welchen Nutzungen führen wir diese Immobilien und Grundstücke zu. soleo\* widmet sich den Chancen für einen Wandel zu neuen Lebensräumen.

Kirchengebäude haben für Menschen, auch ohne direkten kirchlichen Bezug, einen hohen Stellenwert. Sie stehen für Heimat. Identifikation und Wiedererkennung. Schließung oder Neubau bedeuten immer einen tiefen Einschnitt für das Quartier, verbunden mit großen Emotionen innerhalb der Gemeinschaft der Gläubigen und der Bürgerschaft. Aus diesem Grund müssen Veränderungen mit großer Sensibilität angegangen werden, unter Einbindung von Akteuren rund um die Kirche. Insbesondere, wenn hinter der Veränderung eine soziale, sinnstiftende Nutzung steht, wird die Akzeptanz innerhalb des Quartiers erhöht und die Wehmut über die Aufgabe von Vertrautem und Bekanntem lässt nach. Ferner stellt sich bei den Verantwortlichen innerhalb der Kirchengemeinden häufig die Frage, mit welcher nachfolgenden Nutzung bleibt die Kirche als Institution am Ort sichtbar. Dies kann sicherlich auch mit einer zukünftigen sozial nachhaltigen Ausrichtung beantwortet werden.

#### Lage - Lage - Lage

Dem britischen Immobilienmagnaten Lord Harold Samuel wird das Zitat "Lage, Lage, Lage" zugeschrieben. Das bedeutet, dass für jede erfolgreiche Projektentwicklung die Grundstückslage von höchster Bedeutung ist. Kirchenimmobilien und ihre Grundstücke befinden sich fast immer in sehr guten Lagen, häufig mitten im Quartier. Eigentlich hervorragende Bedingungen für die zukünftige Entwicklung hinsichtlich einer sozialen Nutzung. In den Gemeinden besteht zumeist der Wunsch. vorrangig neue gemeinschaftliche Nutzungen zu etablieren: Quartierstreff, Familienzentrum, Mehrzweckräume, ein Café und Ähnliches sind häufig genannte Wunschnutzungen. Dies sind wertvolle Bausteine für eine gesellschaftlich Quartiersentwicklung. Für orientierte nachhaltigen Wandel dürfen jedoch wirtschaftliche Aspekte nicht vernachlässigt werden.

Es muss geprüft werden, welche Nutzungsarten tatsächlich geeignet sind, um auch eine Refinanzierung sicherzustellen. Idealerweise sollten diese auch dazu geeignet sein, einen gewissen Anteil der gewünschten gemeinschaftlichen Nutzungen querzusubventionieren.

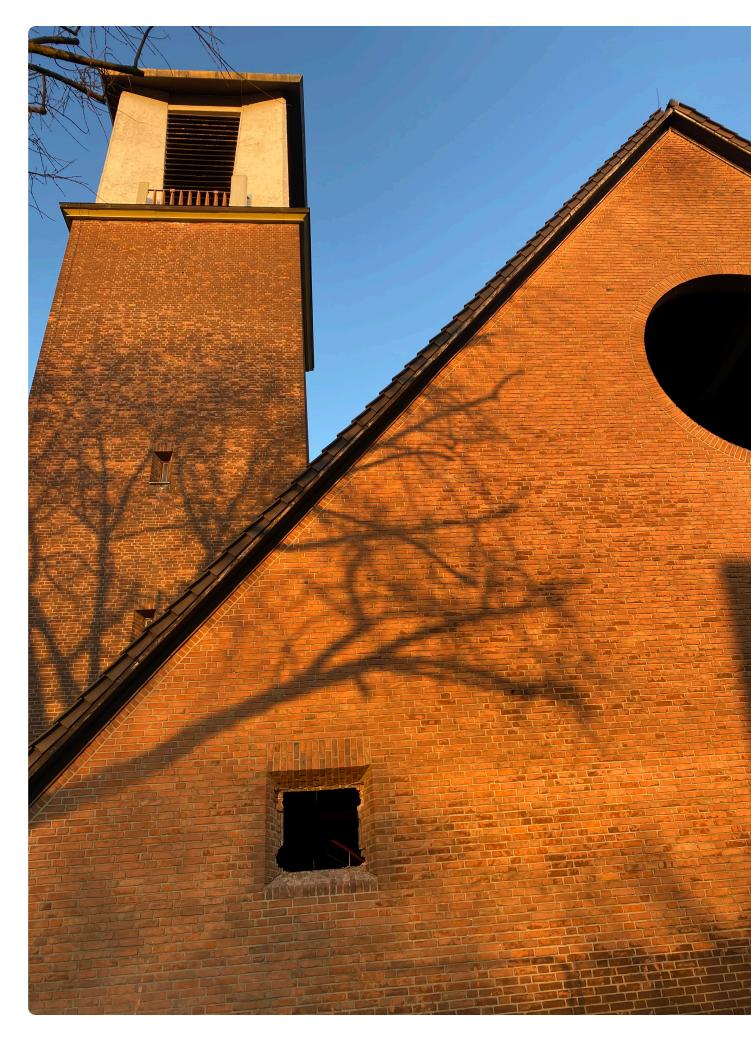
Um eine zukünftige Nutzung und die Umwandlung einer kirchlichen Immobilie zu forcieren, ist aus unserer Sicht eine Sozialraumanalyse, verbunden mit einer Standort- und Wettbewerbsanalyse, unverzichtbar. Diese Analysen zeigen die Möglichkeiten und insbesondere die Bedarfe einer Weiterentwicklung am Standort auf.

## Sozial sinnstiftende Nutzungen von kirchlichen Standorten

Wie schon beschrieben, sind für die Transformierung von kirchlichen Immobilien und Grundstücken insbesondere sozial nachhaltige Nutzungen von Vorteil. Nachfolgend einige mögliche Beispiele:

- Wohnen für Menschen mit besonderen Bedarfen
- Betreutes Wohnen für Senioren
- Wohngemeinschaften oder stationäre Angebote für pflegebedürftige Senioren
- Tagespflegeeinrichtung für pflegebedürftige Senioren
- Kindertagesstätten
- · Angebote für die Kinder- und Jugendhilfe
- Mehrgenerationen Wohnen

Aus der Erfahrung heraus ist es auch sinnvoll, im Rahmen einer Projektentwicklung verschiedene Nutzungen miteinander zu verbinden. So kann es durchaus zweckmäßig sein, auf einer Kindertagesstätte Betreutes Wohnen für Senioren zu entwickeln. Das erhöht nicht zuletzt die Wirtschaftlichkeit und erleichtert somit die spätere Umsetzung.





### INFO

Die soleo\* GmbH ist ein Beratungs- und Planungsunternehmen für Sozial- und Gesundheitsimmobilien mit einem interdisziplinären Team aus den Bereichen Pflege, Sozialpädagogik, Architektur, Ingenieurwesen und Immobilienwirtschaft. Mit einem ganzheitlichen Ansatz begleiten und unterstützen wir Kirchengemeinden sowie die Träger der Sozialwirtschaft bei der Weiterentwicklung von Kirchengrundstücken. Hierzu erarbeiten wir je nach Anforderung Standortund Gebäudeanalysen sowie inhaltliche und bauliche Konzepte. Bei einer weiteren Projektentwicklung erbringen wir auf Wunsch sämtliche erforderlichen Planungsleistungen bis zur Umsetzung der baulichen Maßnahmen.

#### Möglichkeiten des Machbaren

Nur, wenn der Bedarf einer bestimmten Nutzung durch die Analysen positiv ausfällt, macht es Sinn, diese weiterzuverfolgen. Es ist weder schlüssig, über eine Kindertagesstätte nachzudenken, wenn die KiTa-Bedarfsplanung der Kommune keine Plätze mehr ausweist, noch ist es zielführend, eine vollstationäre Seniorenimmobilie zu planen, wenn die Pflegebedarfsplanung keine Pflegeplätze mehr vorsieht. Weist die Sozialraumanalyse den Standort als eher sozialschwach aus, wird die Realisierung einer hochpreisigen betreuten Wohneinrichtung für Senioren nicht funktionieren. Diese Beispiele verdeutlichen nochmals die Notwendigkeit einer vertieften Standortanalyse.

#### **Erhaltung oder Abriss**

Gründen des nachhaltigen Aus Handelns sollte der Erhalt einer Immobilie immer erst einmal im Vordergrund stehen. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass in den meisten Fällen bei der Umnutzung von kirchlichem Bestand die Grenzen schnell erreicht sind. Mängel, wie fehlende Barrierefreiheit, unzureichender Brandschutz, hohe Instandhaltungsstaus, schlechte energetische Standards und erhebliche Eingriffe in die Grundrissstruktur, führen zu planerischen Kompromissen. Diese schränken oftmals die zukünftige Nutzbarkeit ein und sind weder funktional zufriedenstellend noch wirtschaftlich sinnvoll. Daher ist eine vertiefte Gebäudeanalyse unabdingbar. In dieser Analyse sollten unter anderem auch Fragen zum Planungsrecht, Auflagen aus dem Denkmalschutz, Urheberrechte, etc. abgeklärt werden. Anhand der Ergebnisse kann anschließend geprüft werden, ob im spezifischen Fall ein Umbau möglich ist oder ein Abriss mit einem Ersatzneubau die geeignetere Alternative darstellt. Bei der Entscheidung für einen Umbau können diese Analysen das Unvorhersehbare in der weiteren Planung und Umsetzung minimieren.

#### Kommunikation erhöht die Akzeptanz

Um die Akzeptanz innerhalb der Kirchengemeinde und des Quartiers für die Neuausrichtung und Weiterentwicklung der bestehenden Kirchenimmobilie zu erhöhen, ist eine offene Kommunikation von größter Bedeutung. Es ist wichtig, Gremien und betroffene Gemeinschaften "mitzunehmen". Das Darlegen der erarbeiteten Analysen zum Standort und zur Bestandsimmobilie schaffen hierbei Transparenz und untermauern die getroffenen Entscheidungen der Verantwortlichen innerhalb der Gemeinde.

## Einhaltung der ersten Schritte als Grundlage des Erfolgs

Das Einhalten der dargestellten ersten Schritte, bei der Entwicklung von kirchlichen Immobilien und deren Grundstücken, ist enorm wichtig. Man stellt das Machbare fest und kann Fehlentscheidungen vermeiden, die ansonsten viel Zeit und Geld kosten. Des Weiteren hilft diese Strategie, verbindliche Partner für die weitere Umsetzung zu finden. Vernachlässigt man diese ersten Schritte der Projektentwicklung, wird es für die Kirchengemeinden sehr schwer, die notwendigen geeigneten Partner als Investoren oder zukünftige Träger zu finden.



## EXPERTEN-GESPRÄCHE

Perspektiven kirchlicher Akteure

## KIRCHE IM WANDEL

soleo\* spricht mit
Pfarrerin Laura Kadur und
Pfarrer Gabriel Schäfer
über Herausforderungen
und Chancen



Laura Kadur

Pfarrerin

Evangelische Kirchengemeinde

Hochdahl



**Gabriel Schäfer** *Pfarrer*Evangelische Kirchengemeinde Hochdahl

## \* Was sind aus Ihrer Sicht aktuell die größten Herausforderungen für Kirchengemeinden?

#### Gabriel Schäfer:

Schrumpfende Mitgliederzahlen, steigende Kosten sowie die sich verändernde Gesellschaft, auf die wir mit unseren Angeboten reagieren müssen.

#### Laura Kadur:

Wir befinden uns in einer Zeit zwischen Innovation und Exnovation. Das heißt, dass wir einerseits versuchen, die gemeindliche Arbeit neu zu denken, indem wir neue Formen von Gemeinde entwickeln und Angebote schaffen, die nicht die "Vereinskulturgedanken" aus den 60-80er Jahren des letzten Jahrhunderts weitertragen. Ferner verabschieden wir uns auch von vielen Dingen, die sonst genuin zu vielen Kirchengemeinden gehört haben. Dazu gehören Gebäude ebenso wie etablierte Veranstaltungen, die in Kirchengemeinden über Jahre und Jahrzehnte stattgefunden haben. Das Thema "Zukunft des Gottesdienstes" ist nochmal ein ganz eigenes Thema, was hier definitiv zu weit führen würde.

## \* Wo sehen Sie die größten Potenziale von Kirche, diesen Herausforderungen zu begegnen?

#### Laura Kadur:

Also, was wir "als Kirche" richtig gut können, ist es, Rituale zu gestalten. Das machen wir schon ein paar Jahre bis Jahrhunderte. Wir haben das Handwerkszeug dazu, uns von Dingen zu verabschieden und eine ganze Reihe von Geschichten in der Bibel, die von Aufbruch und Neuanfang handeln. Zudem glaube ich, dass die Zusammenarbeit mit anderen Playern immer wichtiger wird. Das gilt sowohl für die Stadtgesellschaft als auch anderen Glaubensgemeinschaften.

Und ich würde mir wünschen, dass wir uns von dem Gedanken frei machen können, dass die Kirche langweilig und staubig ist und in ihrer Ästhetik aus Filterkaffee und Trockenblumen bleibt. Sondern, dass wir den Leuten zeigen können: Wir sind für dich da – in allen Lebenslagen – und wir wollen, dass du das spürst.

#### **Gabriel Schäfer:**

Als Kirche begegnen wir Menschen in allen Lebenslagen - sei es bei Taufen oder bei Trauerfeiern, bei Geburtstagsbesuchen, bei Gottesdiensten mit den Schulen oder in den Altenheimen. Dort treffen wir Menschen, die sehr oft nicht unsere klassischen Angebote wie Sonntagsgottesdienste oder unsere Gruppen und Kreise nutzen. Daher ist es wichtig, auch bei diesen Begegnungen alle im Blick zu haben und zu überlegen, wie man als Gemeinde seine Angebote anpassen und verändern kann, um auch offen zu sein für die Menschen, die wir klassisch nicht erreichen.

#### \* Wie kann Kirche sichtbar bleiben, wenn Kirchenimmobilien aufgegeben bzw. umgenutzt werden müssen?

#### Laura Kadur:

Grundsätzlich würde ich behaupten, dass "die Kirche" immer mehr ist als ihre Gebäude. Denn "Kirche" ist auch die Gemeinschaft der Christinnen und Christen und geschieht dort, wo Menschen im Namen Gottes zusammenkommen. Und so bleibt sie auch für mich sichtbar, wenn Menschen füreinander da sind, miteinander feiern, lachen, beten und sich umeinander sorgen.

Das Thema Kirchenimmobilien ist ein weites Feld, an dem für viele Menschen Erinnerungen hängen. Daher werden Diskussionen und Entscheidungen, die mit der Schließung oder Umnutzung von Kirchengebäuden zu tun haben, oft sehr emotional geführt.

Ich persönlich finde es super, wenn Kirchengebäude umgenutzt und Kirchengelände neu erschlossen werden können. Auch in unserer Gemeinde laufen zurzeit solche Prozesse. Und wenn ich mich in Deutschland umschaue, so gibt es auch immer mehr Kirchengebäude und -gelände, die einem neuen Nutzen zugeführt werden. Sei es in Form eines Co-Working Spaces, einer Kletterhalle, eines Buchladens, eines Hostels oder als Ort der letzten Ruhe (Kolumbarium).

Das Spannende an solchen Veränderungen ist für mich, dass Menschen, die vielleicht in ihrem ganzen Leben noch nie eine Kirche betreten haben, ein gutes Erlebnis mit einem Kirchengebäude verbinden können und perspektivisch auch die Hemmschwelle sinken könnte, andere Kirchen zu betreten. Das gilt auch für Kirchengebäude, in denen kein Gottesdienst mehr stattfindet. Und wenn Menschen damit eine gute Erfahrung machen, davon erzählen und vielleicht alte Denkmuster ablegen, dann ist das doch das Beste, was uns als Kirche passieren kann.

#### **Gabriel Schäfer:**

In Angeboten und Personen. Als Gemeindepfarrer kann ich auch auf dem Wochenmarkt ansprechbar sein, kann in die Schulen gehen, als Gemeinde können wir bei städtischen Festen mitwirken, Präsenz zeigen. Fast alle unsere Angebote sind nicht an einen festen Raum gebunden - sie werden oft nur damit verknüpft. Und damit müssen wir umgehen lernen, dass nicht die Gemeinde stirbt, nur weil ein Gemeindehaus oder eine Kirche geschlossen wird. Kirche lebt in den Menschen, die die Kirche bilden, in ihren Ideen und in dem, wie sie zusammen die Kirche gestalten.

\* Angenommen, Sie alleine könnten entscheiden, wie die Transformation in einer Kirchengemeinde umgesetzt wird, welche drei Punkte wären Ihnen persönlich am wichtigsten?

#### Gabriel Schäfer:

- **1. Transparenz** die Menschen in der Gemeinde mitnehmen und über die Punkte, die jeweils anstehen, informieren
- 2. Effizienz Gebäude auf ihre Kosten abklopfen, zu schauen, was kann ich mir auch in 20 Jahren noch leisten. Es macht für mich keinen Sinn Gebäude zu halten, sich dann aber die Mitarbeitenden, die diese mit Leben füllen würden, mir nicht mehr leisten zu können. Kirche sind für mich die Menschen, die in ihr leben und arbeiten und die der Gemeinde ein Gesicht geben.
- 3. Kooperation die Gemeinden vor Ort können auch schon mittelfristig nicht mehr alleine bestehen. Daher finde ich die Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden, aber auch mit der katholischen Gemeinde vor Ort unabdingbar. Wir müssen uns gegenseitig entlasten, um gemeinsam auch in Zukunft noch Kirche für die Menschen vor Ort zu sein.

#### Laura Kadur:

Ein Gedankenexperiment, denn alleine Entscheidungen zu treffen, kennen wir in der Arbeit der evangelischen Kirche nicht. Aber gut...

Diese drei Punkte sind mir wichtig:

- 1. Transparenz. Es ist unsere Aufgabe als geistlich Leitende dafür zu sorgen, das Menschen in unserer Gemeinde verstehen, warum, wie und zu welchem Zweck Entscheidungen in der Gemeinde getroffen werden gerade auch in Bezug auf unsere Kirchengebäude.
- 2. Dafür braucht es eine gute und offene Kommunikation, die auch das Konfliktgespräch nicht scheut und sich im besten Fall auch Unterstützung von außen zu holen, weil es in der Kirche, also meiner Erfahrung nach, oft schwerfällt, Konflikte zu führen und über den eigenen Tellerrand zu schauen.
- 3. Der letzte Punkt, der mir wichtig ist, ist Hoffnung. Hoffnung, dass es besser wird, wenn wir anfangen, uns zu verändern. Hoffnung, dass wir in dem ganzen Prozess nicht alleine sind, sondern Gott diesen Weg auch mitgeht. Diese Hoffnung weiterzugeben und Menschen zu erklären, dass weder die Kirche noch der Glaube aufhören, nur weil wir Gebäude schließen, weniger Mitglieder und auch finanzielle Mittel zur Verfügung haben, sehe ich als Herausforderung aber auch als große Chance unserer Zeit.



## KIRCHE IM WANDEL

soleo\* spricht mit Bastian Pallmeier über Kriterien und Chancen für Projektentwicklungen



Bastian Pallmeier Geschäftsführer Diakonie im Kirchenkreis Düsseldorf-Mettmann GmbH

# \* Welche Risiken und Chancen für die Gemeindemitglieder und Bewohner des Quartiers sehen Sie in der Umnutzung von Kirchenimmobilien / -grundstücken?

Die Aufgabe eines Kirchengebäudes ist für viele Gemeindemitglieder ein sehr emotionaler Vorgang. Mit einem Gemeindehaus und vermutlich noch häufiger mit einer Kirche sind viele Erinnerungen verbunden. So wurden z.B. viele Gottesdienste und Feste, wie die eigene Hochzeit, die Taufe und Konfirmation der Kinder und Enkel gefeiert. Häufig bietet nicht nur die Kirchengemeinde selbst sondern auch ein ganz spezieller Ort vielen Menschen ein Zuhause. Aber auch die Menschen des angrenzenden Wohnquartiers, die nicht Mitglied der Gemeinde sind, haben oft eine Bindung an die kirchlichen Gebäude. Sei es, weil viele öffentliche, nicht gemeindliche Veranstaltungen besucht wurden oder die Türen für alle Menschen bei den verschiedensten Gelegenheiten offenstanden und damit ein Mittelpunkt und Treffpunkt des gesamten Quartiers oder sogar Stadtteils bestand, der zukünftig nicht mehr zur Verfügung steht.

Gleichzeitig bieten sich jedoch vielfältige Chancen, sowohl für die Gemeindeglieder als auch für das gesamte Umfeld, wenn ein "gemeindliches Neusortieren" beginnt. Wenn durch eine durchdachte alternative Nutzung eines Gebäudes oder sogar durch Neubauten mit guten und nachhaltigen Konzepten z.B. Senioren- oder Jugendeinrichtungen und multifunktional genutzte Räumlichkeiten entstehen, können neue Orte der Begegnung und Ankerpunkte im Quartier wachsen. Kirche wird somit durch eigene Trägerschaft oder in Kooperation mit einem diakonischen Träger weiterhin sichtbar und erlebbar bleiben.

Die daraus resultierende wirtschaftliche Stabilisierung und Konzentration auf weniger, wenn auch zum Teil weiter entfernte Standorte sorgt für eine dauerhafte, gesicherte Existenz von gemeindlichen Angeboten.

#### \* Welche Rahmenbedingungen sind für Sie interessant bei einer Umnutzung von Kirchenimmobilien / -grundstücken in ein Wohn- bzw. Quartiersprojekt?

Jedes Projekt muss individuell betrachtet werden. Vor der Entscheidung einer neuen Nutzung einer Kirchenimmobilie oder eines Grundstücks muss eine genaue Analyse des Umfelds vorgenommen werden und die Rahmenbedingungen mit allen Beteiligten geklärt und abgefragt werden. Wichtige Fragestellungen sind dabei:

Gibt es die Möglichkeit der Anbindung an bereits vorhandene, diakonische Standorte, wie z.B. Pflegeeinrichtungen? Wie ist es möglich, kirchliches Gemeindeleben weiterhin in einem gewissen Umfang aufrecht zu erhalten? Welche Pläne verfolgt die Kommune im Stadtteil? Welche Fördermöglichkeiten können in Anspruch genommen werden, um die wirtschaftliche Realisierbarkeit sicherzustellen? Im Idealfall entsteht zwischen Kirchengemeinde, Kommune und diakonischem Träger so eine zukunftsweisende, fruchtbare Kooperation.

#### \* Welche Kriterien sind aus Ihrer Sicht in diesem Kontext für eine Kooperation mit Kirchengemeinden ausschlaggebend?

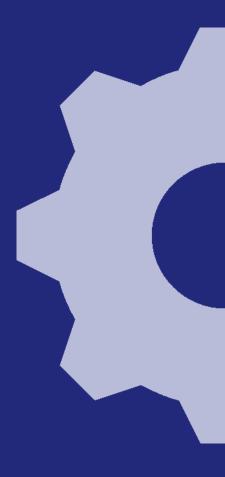
Es sollte bei einer Nutzung und Entwicklung durch bzw. mit einem diakonischen Träger bewusst sein, dass es nicht, anders als dies evtl. bei einer Veräußerung an einen privaten Investor der Fall sein könnte, um Gewinnmaximierung gehen kann. Wenn das gegenseitige Interesse besteht, ein Projekt zu entwickeln, das mit dem sozialen Auftrag und der kirchlichen Perspektive übereinstimmt, kann eine Win-win-Situation entstehen. Wichtig ist, dass im Vorfeld die rechtlichen und organisatorischen Rahmenbedingungen geklärt und ein tragfähiges Finanzierungsmodell aufgestellt werden.

- \* Angenommen, Geld spiele keine Rolle, welche drei Punkte wären Ihnen persönlich bei einer Realisierung eines Umnutzungsprojektes in Kooperation mit Kirche am wichtigsten?
  - Es entsteht ein gemeinsam getragenes Projekt, das gemeindliches Leben, sozial-diakonische Angebote und Quartiersentwicklung sinnvoll verbindet.
  - 2. Durch eine umfangreiche Umfeldanalyse und -partizipation wird sichergestellt, dass sich die Angebote exakt an den lokalen Bedürfnissen der Menschen orientieren.
  - Das neue Gebäude ist klimaneutral und die Angebote durch stabile Finanzierungsbedingungen langfristig gesichert.



## **METHODIK**

Strategie im Umgang mit Kirchengrundstücken



## DIE RICHTIGE VORGEHENSWEISE IST ENTSCHEIDEND

Die richtige Vorgehensweise bei der Entwicklung von Kirchenimmobilien und Kirchengrundstücken ist entscheidend. Fehler bei den ersten Schritten führen zu Misserfolg und das kostet Zeit und Geld. Die soleo\* GmbH unterstützt Kirchengemeinden bei der richtigen Vorgehensweise, Kirchenimmobilien und Kirchengrundstücke erfolgreich weiterzuentwickeln.

Häufig entscheiden sich Kirchengemeinden bei der Umnutzung und Weiterentwicklung ihrer Immobilien und Grundstücke zur Durchführung eines Architekten- oder Investorenwettbewerbs, ohne dass die spätere Nutzung genau definiert ist und der zukünftige Nutzer beziehungsweise Träger feststeht. Die Schritte davor sind jedoch für den Erfolg einer Projektentwicklung entscheidend und unerlässlich: die sogenannte Zielfindungsphase.

#### **Erarbeitung einer Standortanalyse**

Zumeist besteht der Wunsch der Kirchengemeinden nach einer weiterhin sozialen Nutzung für ihre Immobilien und Grundstücke. Um diese soziale Nutzung zu entwickeln, ist die Analyse des Standortes entscheidend. In der durch die soleo\* GmbH durchgeführten Standortanalyse, sollen Überangebote festgestellt und Angebotslücken herausgearbeitet werden. Ferner müssen standortbedingte Faktoren, wie zum Beispiel das Planungsrecht oder eventueller Denkmalschutz bestehender Immobilien abgeklärt werden. Diese Ermittlungen sind für die nächsten Schritte und zur Findung eines späteren Nutzers essenziell.



#### **Durchführung eines Workshops**

Um die Akzeptanz einer solchen Entwicklung innerhalb der Kirchengemeinde zu erhöhen und die Möglichkeiten einer Folgenutzung zu erarbeiten, empfiehlt die soleo\* GmbH die Durchführung eines strukturierten Workshops. Teilnehmende eines solchen Workshops sollten der Kirchenvorstand. gegebenenfalls Vertreterinnen und Vertreter der Kommune, Verantwortliche aus dem Quartier, sowie interessierte spätere Träger sein. Innerhalb des Workshops wird die zukünftige Nutzung anhand der Ergebnisse der Standortanalyse erarbeitet und festgelegt. Die Dokumentation und die Zusammenfassung des Workshops sind elementare Grundlagen für die weitere Projektentwicklung. Im Rahmen des Workshops übernimmt die soleo\* GmbH mit ihrer langjährigen Erfahrung die Moderation und versteht sich als Impulsgeber und Koordinator.

#### Erstellung einer Machbarkeitsstudie

Als letzter Schritt der Zielfindungsphase erfolgt die Erstellung einer Machbarkeitsstudie. Innerhalb der Machbarkeitsstudie wird durch die Architekten der soleo\* GmbH die planerische und bauliche Umsetzbarkeit der im Workshop erarbeiteten Nutzungen geprüft. Es werden verschiedene Konzeptvarianten für einen Umbau im Bestand oder für mögliche Neubauten auf dem zu untersuchenden Grundstück entwickelt. Die Konzeptionen werden in maßstabsgerechten Planskizzen dargestellt, ergänzend werden Flächen- und Nutzungskennwerte ermittelt. Darauf basierend kann ein erster Kostenrahmen für die wirtschaftlichen Möglichkeiten und zum Vergleich der Konzeptvarianten erarbeitet werden.

Erst wenn die Findungsphase abgeschlossen ist und ein Nutzer, beziehungsweise ein Träger, für die zukünftige Entwicklung feststeht, können die Projekt- und Planungsziele festgelegt werden und, wenn überhaupt noch notwendig, ein Architekturoder Investorenwettbewerb durchgeführt werden.

## PRAXIS-BEISPIELE

Projektentwicklung von der Zielfindung zur Planung und Ausführung

#### **PROJEKTENTWICKLUNG**

In den folgenden Beispielen zeigen wir auf, wie wir unsere Methodik bei verschiedenen Kirchenstandorten in der Praxis umsetzen.

### INFO

#### Workshop-Verfahren:

Für Kirchengemeinden, die sich in der ersten Phase einer notwendigen Transformation befinden, hat soleo\* eine nachhaltige Methodik für die Projektentwicklung erarbeitet, die stufenweise vorgeht:

- Durchführung einer Standortanalyse zur Ermittlung der Bedarfe
- Anschließender Workshop zur Erarbeitung der Zieldefinition, ggf. unter Einbindung relevanter Akteure
- **3.** Darauf aufbauend Erstellung einer Machbarkeits- und Planungsstudie
- 4. Erste Ermittlung von Flächen- und Kostenkennwerten als Grundlage für die weitere Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

#### Investorenverfahren:

Kirchengemeinden und übergeordnete Organisationen - meist solche mit eigenen Bau- und Strategieabteilungen und / oder klaren Zielvorstellungen - loben Investorenverfahren aus, um aus verschiedenen Angeboten, das für ihre Interessen am besten geeignete auszuwählen.

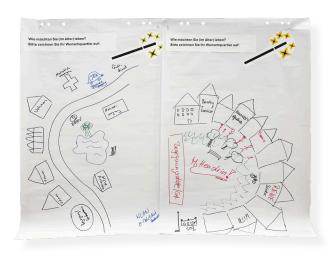
#### **WORKSHOP-VERFAHREN**

#### Vom Fehlschlag zur fundierten Projektentwicklung: Kirche kooperiert mit Wohlfahrtsverband

Im ersten Beispiel geht es um zwei Kirchengrundstücke in einer Kleinstadt mit ca. 20.000 Einwohnern, die in enger Nachbarschaft zu einem Oberzentrum liegt. In der betreffenden örtlichen Kirchengemeinde besteht ein aktives Gemeindeleben, mit Mitgliedern aus allen Altersgruppen. Dennoch ist auch hier die Abwendung von der Institution Kirche bemerkbar, Mitgliederzahlen gehen stetig zurück. Damit einher geht auch der Rückgang der finanziellen Mittel. Diese Entwicklung führte dazu, dass der Kirchenvorstand gezwungen war, Grundstücksflächen für Projektentwicklungen zur Verfügung zu stellen. Als erstes bot sich der Gemeinde ein Planer an, der über beide Gemeindegrundstücke eine Studie erstellte. Letztendlich gab es zu den erarbeiteten Ergebnissen keinen Konsens. Große Bedenken gab es, ob sich auf Grund der geplanten Nutzungen und des Entwurfes überhaupt ein Investor finden würde. Nach diesem erfolglosen Entwicklungsversuch erkannte die Gemeinde, dass der Weg, freie Flächen ohne vorgegebenes Konzept zu entwickeln, zwar zu einem Ergebnis führen kann, dieses aber mit dem Selbstverständnis der Kirchengemeinde nicht immer übereinstimmt. In den meisten Fällen verfolgen Kirchengemeinden das nachvollziehbare Ziel, eine Nutzung zu finden, die im weitesten Sinne mit christlichen Werten und sozialem Handeln im Einklang steht.

Nach dem gescheiterten ersten Versuch wurde ein regionaler Wohlfahrtsverband um Unterstützung gebeten. Dies geschah in der Hoffnung, mit ihm eine geeignete Nutzung und einen passenden Investor zu finden. Der Verband beauftragte soleo\*, da wir bereits mehrere Projekte für ihn realisiert hatten und unsere Erfahrung in der Entwicklung von Kirchengrundstücken dort bekannt war.

Als Einstieg in den Prozess wurde von soleo\* ein Workshop konzipiert. Dabei werden Statistiken zur Kaufkraft, Demografie, Wohnsituation und Versorgungsstruktur recherchiert, und ausgewertet. Ebenso wird der Bedarf an Versorgungseinrichtungen auf Basis kommunaler Dokumente oder relevanter Kennzahlen abgeleitet. Und in diesem Zusammenhang werden soziale Leistungsspektrum Dienstleister sowie deren identifiziert. Darüber hinaus werden mögliche Synergien am Mikrostandort ermittelt, um Ansätze für neue Quartiersangebote zu entwickeln. All diese Erkenntnisse fließen als Grundlage in den Workshop zur Projektzielfindung ein.



Zu dieser Veranstaltung wurden Vertreter der Gemeinde, des Wohlfahrtverbandes und der Stadtplanung eingeladen, um gemeinsam die Inhalte der Projektentwicklung sowie die Planungsziele zu erarbeiten. Nach einem Tag intensiver Diskussion lagen sowohl die Nutzungskonzepte als auch die Planungsvorgaben vor. Demnach sollten Seniorenwohnen und ambulante Seniorenpflege umgesetzt werden.



In einer darauffolgenden Machbarkeitsstudie wurden in Abstimmung mit dem Wohlfahrtsverband eine Service-Wohnanlage und zwei ambulant betreute Seniorenwohngemeinschaften geplant. Dabei wurden die Nutzungsideen in erste, skizzenhafte Grundrisse überführt. Auch das Planungsrecht, sowie weitere entwurfsrelevante Aspekte, wie Abstandsflächen und Stellplätze, wurden berücksichtigt.

Auf Grundlage der abgestimmten Planungsstudie wurden erste Flächen- und Kostenkennwerte ermittelt. Darauf aufbauend konnte der Auftraggeber seine Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellen.

Unsere Methodik - das stufenweise Erarbeiten von Zieldefinition, Machbarkeitsstudie mit Planungsstudie, Kostenermittlung und Wirtschaftlichkeitsberechnung - ermöglichte der Kirchengemeinde, gemeinsam mit dem Wohlfahrtsverband, fundierte Entscheidungen über die weiteren Schritte zu treffen. Als nächstes soll nun im Rahmen einer Bauvoranfrage die Genehmigungsfähigkeit des Projekts geprüft werden.

#### Gemeinschaft statt Rendite: Ein Dorf gestaltet seine Zukunft selbst

Bei einem anderen Beispiel ging die Initiative nicht von einer Kirchengemeinde aus, sondern von übergeordneten Verwaltungsebene. Diese unterstützt die ihr zugeordneten Gemeinden in vielen Belangen, insbesondere auch bei Immobilienfragen. Der Verwaltungs- und Servicestelle war bekannt, dass soleo\* über Erfahrung in der Entwicklung von Kirchenimmobilien verfügt, weshalb sie uns empfahl. Die betreffende Kirchengemeinde bestand aus dem Zusammenschluss mehrerer kleiner Gemeinden. Die Aufgabe bestand darin, für das abzureißende, marode Gemeinde- und Pfarrhaus eine sinnvolle und angemessene Nachnutzung zu finden. Beim ersten Termin bei der Hauptgemeinde erläuterten wir unsere Methodik und die daraus resultierende Leistung. Dabei zeigte sich schnell, dass das vordergründige Ziel der Kirchenvertreter die wirtschaftliche Verwertung der Liegenschaft war. Dies ließ uns hinterfragen, ob nicht ein Bauträger als Partner geeigneter wäre, da unsere Methodik auf eine sinnvolle, sozial verträgliche und kirchliche Nutzung abzielt und nicht auf die Maximierung von Renditen. Dennoch baten uns die Mitarbeiter der Verwaltungs- und Servicestelle, unseren Workshop bei der betreffenden Gemeinde durchzuführen. Als die Workshopveranstaltung vor Ort stattfand, nahm der Prozess aus unserer Sicht eine positive Wendung. Die Gemeinde hatte Vertreter der Kommunalpolitik,



#### **PROJEKTENTWICKLUNG**

der örtlichen Wirtschaft, von Vereinen und natürlich auch der Kirche eingeladen. Nach der Präsentation unserer umfassenden Standortrecherchen, zeigte sich bei der anschließenden Diskussion das Bild einer vergleichsweise jungen, intakten und aktiven Dorfgemeinschaft, die sich lebhaft einbrachte. Es gab einen genossenschaftlich geführten Dorfladen, ein Café mit Seniorenstammtisch, selbstorganisierte Kinderbetreuung, einen Bürgerbus und vieles mehr. Aus unseren recherchierten Daten und Kennzahlen, sowie der Diskussion über mögliche Nutzungen, ergab sich am Ende des Workshops die Definition der Planungsziele. Als Hauptnutzung waren bedarfsorientiert barrierefreie Wohnungen vorgesehen. Ergänzend sollte eine Wohngruppe für einen großen Träger der Wiedereingliederungshilfe entstehen, der in der Nachbarschaft und im gesamten Kreis aktiv ist. Im Erdgeschoss waren außerdem eine gewerbliche Nutzung, ein Pfarrbüro und ein Mehrzweckraum geplant. Dieser sollte der Dorfgemeinschaft, der Kirchengemeinde und den Vereinen zur Verfügung stehen. Damit fungiert er als Quartierstreff und bildet einen Impuls für die Vernetzung verschiedener sozialer Funktionen.

Nach den weiteren Schritten unserer Methodik - Planungsstudie, Kostenermittlung und Wirtschaftlichkeitsberechnung - werden nun Gespräche mit potenziellen Mietern und Investoren geführt. Zudem überlegen Unternehmer aus der Dorfgemeinschaft, sich bei einer Investitionssumme im niedrigen Millionenbereich zu einer Projektentwicklungsgesellschaft zusammenzuschließen.

Da sich viele unterschiedliche Akteure der Dorfgemeinschaft im Workshop eingebracht haben, genießt das Ergebnis eine hohe Akzeptanz. Sollte es so umgesetzt werden, leistet es einen wertvollen Beitrag zur Verstetigung des gemeinschaftlichen Dorflebens. Mit einem Kindergarten und dem Dorfladen in der Nachbarschaft, dem angrenzenden Wohngebiet, der Kirche, dem Café und der geplanten Wohnanlage, wird das Projekt zum Kristallisationspunkt des Gemeinwohls werden.

#### Nachnutzung mit Konzept: Kirche als Baustein eines sozialen Quartiers

Nach unserem Praxisseminar "Entwicklung von Kirchengrundstücken und Immobilien" (siehe Seite 38) kam eine weitere Kirchengemeinde auf uns zu. Von mehreren Gemeinden werden dort zwei Kirchen in der zukünftigen Pastorale keine Kernfunktion mehr innehaben. Eine dieser Kirchen liegt unmittelbar neben einem städtebaulichen Entwicklungsgebiet. Die Stadt hatte ein ehemaliges



Gewerbeareal aufgekauft und im Rahmen eines Werkstattverfahrens Konzepte für ein nachbarschaftsorientiertes Quartier erarbeitet.

In einem Workshop entwickelte soleo\* gemeinsam mit Vertreterinnen und Vertretern der Kirchengemeinde und der Stadtplanung erste konzeptionelle Eckpunkte für eine Machbarkeitsstudie. Da auf dem benachbarten Areal vorwiegend familiäres Wohnen, Kleingewerbe und Gemeinschaftseinrichtungen geplant werden, wurde für das Kirchengrundstück eine Nutzung mit den Schwerpunkten Senioren und kulturelle Angebote als sinnvolle Ergänzung gesehen.

Im Rahmen einer Machbarkeits- und Planungsstudie erarbeitete soleo\* verschiedene Umbau- und Anbauvarianten. Als Ergebnis wird eine Variante mit Senioren-Wohngemeinschaft, barrierefreien Wohnungen und Sozialstation weiterverfolgt. Die Kirche soll teilweise zu einer Tagespflege umgebaut werden. Für den ehemaligen Altarbereich ist eine Nutzung für gemeinschaftliche, sakrale und kulturelle Veranstaltungen vorgesehen. Auf Grundlage dieser Studie konnte ein Wohlfahrtsverband aus dem Kreis als möglicher Träger und Kooperationspartner gewonnen werden. Die Abstimmung mit einem örtlichen Investor läuft derzeit.

Zwischenzeitlich wurde die Kirche-ein Hallenbau aus der Nachkriegszeit - einschließlich ihrer Einbauten unter Denkmalschutz gestellt. Abstimmungen mit dem Denkmalschutz sind für die weitere Planung noch ausstehend.

#### **INVESTORENVERFAHREN**

#### Kita-Ersatzneubau mit Seniorenwohnungen

In einer kreisfreien Großstadt in NRW rief die Kirchengemeinde ein Investorenverfahren für den Ersatzneubau einer Kita auf einem Kirchengrundstück aus. Ein örtlicher Träger der freien Wohlfahrtspflege, als interessierter Investor, beauftragte soleo\* mit der Wettbewerbsplanung.

Zur Erzielung einer höheren Wirtschaftlichkeit wurde gemeinsam ein inhaltliches Konzept entwickelt, das neben dem Kita-Ersatzneubau auch barrierefreie Seniorenwohnungen vorsieht. Unter den eingereichten Investorenangeboten fand unsere mit dem Auftraggeber entwickelte Konzeption die Zustimmung der Kirchengemeinde. Gemeinsam wurden verschiedene inhaltliche und planerische Aspekte angepasst und erste Gespräche mit Behörden geführt.

Wie häufig bei Kirchenimmobilien, unterliegt das Areal einem alten Bebauungsplan, der die Nutzung als Gemeindezentrum, sowie das Maß der baulichen Nutzung, festsetzt.

Die städtebaulichen Vorgaben aus den 1960er Jahren entsprechen meist nicht den Anforderungen für eine Neuentwicklung. Daher ist eine frühzeitige Abstimmung mit Planungsamt und Bauaufsicht empfehlenswert. Soziale Nutzungen und die Erweiterung des Wohnangebots werden meist auch von städtischer Seite positiv gesehen, sodass ein geeignetes planungsrechtliches Verfahren abgestimmt werden kann, das im Interesse aller Beteiligten liegt.

Aktuell läuft eine Bauvoranfrage zur Klärung der planungsrechtlichen Zulässigkeit.







#### Umnutzung eines Kirchengebäudes

In einer Stadt im Ruhrgebiet wurde ein Architekten- und Investorenverfahren für die Profanierung eines Kirchengebäudes und dessen Umnutzung, gemeinsam mit einigen angrenzenden Gebäuden, ausgelobt. Ein Abbruch wurde nicht ausgeschlossen. Die Kirchengemeinde, mit Unterstützung des Bistums, war Ausloberin des Verfahrens. Von Seiten der Stadt waren Vertretende von Bauaufsicht und Stadtplanung involviert, sodass erste planungsrechtliche Fragen bereits abgestimmt wurden.

Soleo\* erarbeitete gemeinsam mit Projektpartner aus der freien Wohlfahrtspflege Konzept, neben Wohndas und Versorgungsangeboten für Senioren auch Räume für die Kinder- und Jugendhilfe vorsieht. Ziel Förderung gesellschaftlicher Teilhabe und Selbstbestimmung für Jung und Alt. Im Sinne eines Generationencampus umfasst das bauliche Konzept vielfältige, barrierefreie Wohn-Unterstützungsformen. Ergänzend bedarfsgerechte Beratungs-, Betreuungs- und Dienstleistungsangebote geplant. Hierzu sind gemeinschaftlich nutzbare Räume und Außenanlagen vorgesehen, wobei jede Nutzung klar zugewiesene Bereiche für Rückzug und Privatheit erhält. Die Jury bewertete das Projekt als wichtigen Baustein für die soziale Infrastruktur der Stadt und gab unserer Konzeption den Zuschlag.

#### **KATHARINEN-HAUS, WINNEKENDONK**



#### **Projekt**

Erweiterung Katharinen-Haus

#### **Standort:**

Kevelaer, Winnekendonk

#### Bestand:

Pflegeeinrichtung Katharinen-Haus

+ "Altes Pastorat" mit Scheune

#### Planung:

- · Abbruch der Scheune
- Erhalt des Alten Pastorats
- bedarfsoptimierter Neubau (Anbau)
- · z.T. Umbau im Katharinen-Haus

#### **Nutzungsarten:**

 Stationäre Pflege mit 48 Plätzen in 4 Hausgemeinschaften

#### **BGF**:

ca. 3.060 m<sup>2</sup>

#### Besonderheiten:

- Denkmalschutz
- Anbau an Bestand
- Bauvoranfrage

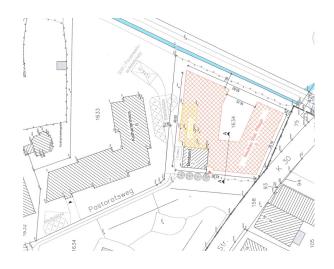
Der Caritasverband Geldern-Kevelaer e. V. betreibt am Standort Winnekendonk das Katharinen-Haus, eine stationäre Pflegeeinrichtung mit 40 Plätzen. Im Zuge des Abbaus von Immobilienbestand wurde dem Caritasverband das benachbart gelegene Pastorat zur Entwicklung angeboten. Erste Gespräche mit der Bauaufsicht und dem Stadtplanungsamt ergaben eine mögliche zwei- bis zweieinhalbgeschossige Neubebauung des Pastorats-Grundstücks.

Im Zuge der ersten Planungen wurde jedoch das Pastorat einschließlich seiner Nebengebäude unter Denkmalschutz gestellt. Bautypologisch wurde das Ensemble als seltenes Beispiel eines "Pfarrhofs" eingeordnet, d.h. einer Hofanlage mit landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden zur Selbstversorgung. Im Zweiten Weltkrieg wurde das Gebäude stark beschädigt, für den Denkmalschutz war daher neben der historischen Substanz auch der Wiederaufbau in den 1950er Jahren von besonderem Interesse. Bei einem Erhalt des gesamten Ensembles, hätte das Projekt nicht realisiert werden können. Daher hat soleo\* intensive Gespräche mit allen Beteiligten geführt und den Entwurf überarbeitet.

Das Pastoratsgebäude wird von den heutigen Nebenbauten freigestellt und sensibel in den geplanten Gebäudekomplex integriert. Der zweigeschossige Neubau umfasst den Bestand in einer "U-Form", gestalterische "Fugen" markieren den Übergang zwischen Denkmal und Anbau. Auch in seiner Höhenentwicklung und Materialität ordnet der Neubau sich dem Pastorat unter und bildet eine harmonische Ergänzung des Gesamtensembles. Im Zuge einer Bauvoranfrage wurde der Abriss der Anbauten und das Neubauvorhaben als genehmigungsfähig beschieden. Seitens des Denkmalschutzes wurde die Erweiterung der bestehenden Senioreneinrichtung in Abwägung mit der resultierenden Denkmalbeeinträchtigung als gewichtiges Interesse eingeschätzt, sodass die Nebengebäude, nach Dokumentation, abgerissen werden dürfen.

Das Grundrisskonzept sieht je Etage zwei hausgemeinschaftlich organisierte Wohngruppen vor. Jeweils zwölf Einzelzimmer gruppieren sich dabei um einen zentralen Wohn- und Gemeinschaftsraum. Im denkmalgeschützten Pastorat werden Büros und Personalräume untergebracht, da hier voraussichtlich keine umfängliche Schaffung der Barrierefreiheit möglich sein wird. Durch die "U"-Form wird in den Außenanlagen ein beschützter Gartenbereich für die Bewohnerinnen und Bewohner geschaffen.





"Die Erweiterung der am Standort vorhandenen Senioreneinrichtung wird in der Abwägung mit der resultierenden Denkmalbeeinträchtigung als gewichtiges Interesse eingeschätzt."





#### LAURENTIUS-CAMPUS, HALTERN AM SEE





#### **Projekt**

Laurentius-Campus

#### Standort:

Haltern am See

#### **Bestand:**

Kirche St. Laurentius

#### Planung:

- · Abbruch des Kirchengebäudes
- Erhalt des Kirchturms
- · bedarfsoptimierter Neubau (Anbau)

#### **Nutzungsarten:**

- Gemeindezentrum
- Stationäre Pflege mit 80 Plätzen

#### **BGF**:

5.800 m<sup>2</sup>

#### **BRI**:

21.670 m<sup>3</sup>

#### Besonderheiten:

- · Wettbewerb, 1. Platz
- Kooperationsprojekt zweier Bauherren
- Erhalt und Einbindung des Kirchturms
- · Erhalt des alten Baumbestandes
- GU-Baupartnering-Modell
- · Archäologische Begleitung

In Haltern am See entsteht auf dem Areal der ehemaligen Laurentius-Kirche ein neuer Campus. Die Katholische Pfarrei St. Sixtus Haltern als Initiator plant die Errichtung eines neuen Gemeindezentrums. In Kooperation mit der Katholische Altenwohnhäuser Haltern gGmbH soll ergänzend eine stationäre Pflegeeinrichtung mit 80 Plätzen entstehen. Im Rahmen eines Realisierungswettbewerbes konnte soleo\* mit seinem Konzept für den neuen Laurentius-Campus die Jury überzeugen. Das städtebauliche Konzept sieht eine Aufteilung des Bauvolumens in mehrere Baukörper vor. Die Baukörper sind jeweils ein- oder dreigeschossig ausgebildet und werden versetzt angeordnet. Zur städtebaulichen "Öffnung" und zum Erhalt möglichst vieler Bäume wird das Gesamtensemble aus der Bestandsachse herausgedreht. Als prägendes Element wird der Turm der Laurentius Kirche erhalten und in die neue Konzeption integriert. Durch die versetzte Anordnung der Baukörper entstehen differenzierte Außenbereiche unterschiedlichen Freiraumqualitäten: öffentlicher Platz nach vorne zur Nachbarschaft (Laurentius-Platz), ein Gemeindegarten sowie ein beschützter Gartenbereich für die Pflegeeinrichtung. Im Inneren verbindet eine Magistrale im Erdgeschoss alle Nutzungen miteinander. Herz des Neubaukomplexes ist ein zentral gelegener, multifunktionaler Raum für tägliche Begegnung, Quartiersarbeit und Feste.

#### **Pastorale Nutzungen**

Das Gebäude ist eingeschossig konzipiert und umfasst "U-förmig" den zu erhaltenden Kirchturm. Ein großer Saal und mehrere Gruppenräume dienen der Gemeindearbeit und für unterschiedliche Nutzergruppen, wie beispielsweise für Musik-Gruppen, Eltern-Kind-Angebote, Vorträge, Vereinsarbeit.

#### Altenwohnhaus

Das Gebäude ist dreigeschossig konzipiert mit zwei versetzt angeordneten "Häusern", jeweils mit einem Innenhof. In den sechs Wohngruppen ordnen sich 12-14 Einzelzimmer um einen Innenhof, ein "Rundlauf" führt zum zentral gelegenen Wohn-Esszimmer mit halboffener Küche. Das Grundrisskonzept sorgt durch kurze Wege und viel Tageslicht sowohl für gute Orientierungsmöglichkeiten als auch für optimierte Arbeitsabläufe.

Das Projekt wird im GU-Partnering-Modell umgesetzt. Nach dem Rückbau des Kirchengebäudes wurde mit Grabungen auf dem Grundstück begonnen. Diese werden vom archäologischen Team des LWL begleitet, da Haltern zur Römerzeit ein strategisch wichtiger Knotenpunkt war. So befindet sich auch das Römermuseum mit vielen Exponaten in ca. 500 m Entfernung zum Grundstück. Erste Funde zeigen nun, dass am Standort des Laurentius-Campus bereits vor 2000 Jahren Brot gebacken wurde und gemeinschaftliches Leben stattgefunden hat.

"Die Drehung des Ensembles zeigt den "Move", den Kirche in Zukunft machen sollte."







#### **NEUE QUARTIERSMITTE**



#### **Projekt**

Quartierszentrum und Betreutes Wohnen

#### **Bestand:**

Gemeindehaus

#### Planung:

- Abbruch des Gemeindehauses
- bedarfsoptimierter Neubau

#### **Nutzungsarten:**

- barrierefreies (Senioren-) Wohnen mit ca. 40 Wohneinheiten
- Gemeinschaftsflächen
- Quartierstreff

#### **BGF**:

ca. 4.000 m<sup>2</sup>

#### Besonderheiten:

- Ersatzneubau
- in städtebaulicher und sozialer Gemengelage

Die Evangelische Kirche im Rheinland hat beschlossen, dass ab 2035 nur noch Gebäude betrieben werden sollen, die netto treibhausgasneutral sind. Hintergrund ist zum einen der Rückgang an Mitgliedern mit zunehmend wirtschaftlichen Folgen. Zum anderen setzt die zweitgrößte Landeskirche in Deutschland damit ein Zeichen zur Bewahrung der Schöpfung.

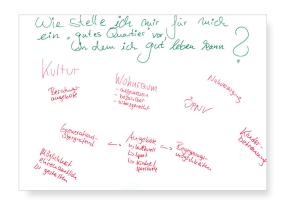
In diesem Zusammenhang kam eine Kirchengemeinde auf uns zu, mit der Überlegung, eines der Gemeindehäuser aufzugeben. Das Bestandsgebäude wurde in den 1970er Jahren erbaut und hat daher eine für diese Baujahre typische schlechte Energiebilanz mit hohen Heizkosten. Zudem kam ein Wasserschaden hinzu, sodass heute bereits viele Angebote nicht mehr im Gebäude durchgeführt werden können. Die Aufgabe der Immobilie steht an und das Grundstück soll nun gemeinsam mit einem Partner aus der freien Wohlfahrtspflege einer neuen Nutzung zugeführt werden.

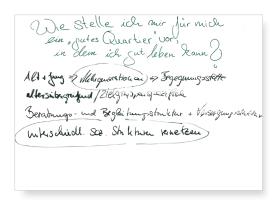
Im Rahmen eines gemeinsamen Workshops wurden zunächst die Ziele für eine zukunftsfähige inhaltliche Konzeption erarbeitet. Auf dieser Grundlage wurden verschiedene Varianten für eine bauliche Konzeption entwickelt und mit ersten Kennwerten für die Wirtschaftlichkeitsprüfung hinterlegt.

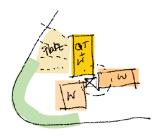
Die favorisierte bauliche Konzeption sieht einen Abbruch des Bestandes und einen Ersatzneubau vor. Mehrere versetzte "Häuser" bilden einen Gesamtkomplex, der sich städtebaulich in das Umfeld einfügt und den alten Baumbestand weitgehend erhält.

Ein halböffentlicher Vorplatz "öffnet" sich in die Nachbarschaft. Im Erdgeschoss sind ein Quartierstreff sowie ein Büro für einen "Kümmerer" vorgesehen, im übrigen Gebäude sind insgesamt ca. 40 barrierefreie Wohnungen geplant. Verschiedene Wohnungsgrößen und -zuschnitte decken die unterschiedlichen Bedarfe ab, Gemeinschaftsräume und großzügige Erschließungsflächen dienen der Begegnung und Kommunikation der Bewohnerinnen und Bewohner.

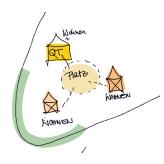
In der Regel entwickeln wir im Rahmen einer Machbarkeitsstudie unterschiedliche Varianten, beispielsweise in Bezug auf die städtebauliche Konzeption oder die Nutzungsverteilung. Hier hatten wir alternativ zur beschriebenen Variante eine Konzeption erarbeitet, in der die Nutzungen auf drei Gebäude verteilt wurden. Das Ensemble stand somit für ein eher individuelles Wohnkonzept. Die Auftraggeber entschieden sich jedoch einstimmig für die erste Konzeption, da hier zukünftig der gemeinschaftliche Charakter im Fokus stehen soll.







favorisiertes Konzept



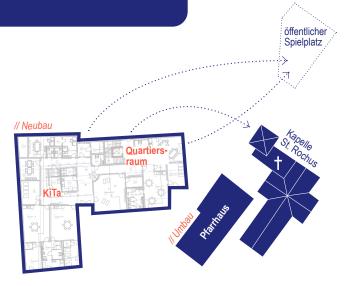
alternatives Konzept





### KINDERTAGESSTÄTTE, LÜLLINGEN





#### **Projekt**

KiTa Lüllingen

#### **Standort:**

Geldern, Lüllingen

#### **Bestand:**

Gemeindehaus und Pfarrhaus in Nachbarschaft zur katholischen Kapelle St. Rochus

#### Planung:

- Abbruch des Gemeindehauses
- bedarfsoptimierter Neubau
- Umnutzung des Pfarrhauses

#### **Nutzungsarten:**

- 3-gruppige KiTa
- Seniorenwohnen
- Quartiersraum

#### **BGF**:

1.910 m<sup>2</sup>

#### **BRI**:

5.850 m<sup>3</sup>

#### Besonderheiten:

- · Denkmalschutz (im Ensemble)
- extrem kurze Bauzeit von 8 Monaten
- KfW-Effizienzhaus 40 Standard
- Förderung Quartiersraum mit Mitteln der Stiftung Wohlfahrtspflege

Für den Caritasverband Geldern-Kevelaer e. V. haben wir in der beschaulichen Ortschaft Lüllingen am Niederrhein ein innovatives, inklusives Projekt für Jung und Alt realisiert. In Nachbarschaft zur denkmalgeschützten St. Rochus-Kapelle und zentral im Ort gelegen, befand sich das Gemeindehaus der katholischen Kirchengemeinde. Aufgrund des erforderlichen Abbaus von Immobilienbestand wurde das Gemeindehaus als Optionsfläche angeboten. Der Caritasverband Geldern-Kevelaer e.V. nutzte diese Chance zur Realisierung einer 3-gruppigen Kita mit heilpädagogischem Ansatz. Ergänzend wurde im Erdgeschoss ein öffentlich zugänglicher Nachbarschaftsraum platziert. Im Obergeschoss befinden sich sechs barrierefreie Wohnungen für Senioren.

Soleo\* wurde mit den HOAI-Leistungsphasen 1 bis 8 beauftragt. Neben der komplexen inhaltlichen Aufgabenstellung, verschiedene Nutzungen "unter ein Dach" zu bringen, war es eine besondere Herausforderung, das umfassende Raumprogramm auf einem begrenzten Baufeld unterzubringen. Die Lage im alten Ortskern mit Nachbarschaft zu mehreren denkmalgeschützten Gebäuden erforderte eine kleinteilige Architektursprache und enge Abstimmungen mit dem Planungsamt und Denkmalschutz. Im Ergebnis fügt sich der im KfW-Effizienzhaus 40 Standard geplante Neubau nun harmonisch in die umgebende Ortsstruktur ein.

Aufgrund des hohen Bedarfs an Kita-Plätzen erfolgte die Planung in gestrafftem Zeitplan, die enge Vorabstimmung mit den Behörden wurde mit einer im Vergleich zu anderen Projekten extrem kurzen Genehmigungszeit belohnt. Das Projekt wurde im so genannten GU Baupartnering-Modell mit der Rotterdam GmbH errichtet. Dieses Konzept hat sich als fruchtbar für alle Beteiligten erwiesen. Gegenseitiges Vertrauen, Qualität und Verlässlichkeit haben die Realisierung dieses innovativen Projektes innerhalb kürzester Bauzeit von acht Monaten ermöglicht. Bereits bei der Einweihung zeigte sich, dass das Gebäude nun zu einem lebendigen Zentrum der Orts-Gemeinschaft wird, in dem sich Menschen aller Altersgruppen begegnen und voneinander lernen können und wo Kirche weiterhin sichtbar bleibt.

"Das Ensemble wandelt sich in einer Balance von Vertrautem und Innovation."













## FOKUS INNENRAUM

Geschichte zeigen und neu inszenieren

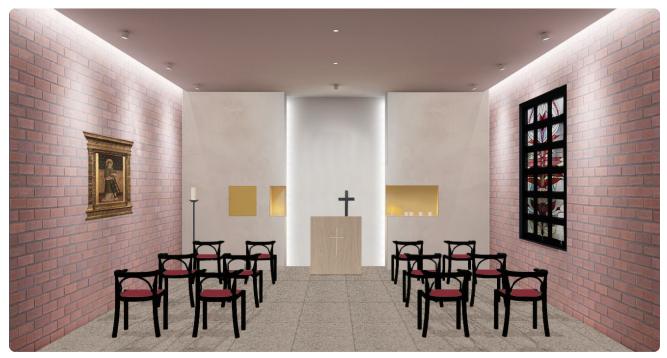
### INNENRAUM MIT IDENTITÄT: VOM KIRCHENSCHIFF ZUR LEBENSWELT

Der Umbau einer Kirche erfordert einen sensiblen Umgang mit dem Bestand, um die Geschichte dieses Ortes zu würdigen und gleichzeitig Raum für neue, zukunftsfähige Nutzungsmöglichkeiten zu schaffen. Ein spannendes Beispiel hierfür ist das zukunftsweisende Projekt "Laurentius-Campus" in Haltern am See, welches einen innovativen Umgang mit der Bestandskirche wagt und damit sowohl den historischen Bezug wahrt als auch den aktuellen Bedürfnissen der Gesellschaft gerecht wird - mit einem multifunktionalen Veranstaltungsbereich, flexiblen Gruppenräumen und einer vollstationären Pflegeeinrichtung. Soleo\* verantwortet hier neben der Architektur auch maßgeblich die Innenarchitektur und entwickelt so ein ganzheitliches Gestaltungskonzept.

Der Kirchturm als zentraler Orientierungspunkt Der Kirchturm wird als stadtbildprägendes Bauwerk und symbolischer Ort erhalten und sowohl gestalterisch als auch funktional in den Neubau integriert. Auch innerhalb des Gebäudes nimmt er eine zentrale Rolle ein und kann vom Foyer des Gemeindezentrums aus betreten werden. Dieser Bereich steht wiederum in direktem Raum- und Sichtbezug zu dem Eingangsbereich und Mehrzweckraum der Pflegeeinrichtung und verbindet damit die beiden Gebäudeteile und -nutzungen. Die Turmfassade, die sich nun im Foyer des Gemeindezentrums befindet, behält ihre ursprüngliche, gemauerte Fassade. Hierdurch wird die historische Identität gewahrt und ein charaktervoller, auffälliger Raum innerhalb des Neubaus geschaffen. Als Materialzitat wird auch im Innenraum des Kirchturms, der als Kapelle umgenutzt wird, Klinker an zwei Wänden vorgesehen. Der Raum soll ein Ruheort sein, an dem sich die Bewohnenden der Pflegeeinrichtung sowie andere Besuchende aufhalten können, um Kerzen anzuzünden oder in Stille zu beten. Die Kapelle ist insgesamt bewusst zurückhaltend und schlicht gestaltet, um eine Atmosphäre der Besinnung und Einkehr zu schaffen. Ein neuer Altar und eine flexible Bestuhlung ermöglichen die Nutzung des Raumes für Gedenkfeiern in kleinem Kreis, wodurch der Raum noch vielseitiger wird. Das Niveau des Neubaus wurde bewusst so geplant, dass der heute über Stufen zugängliche Raum nun barrierefrei erreichbar ist.



Foyer im Gemeindezentrum mit Blick auf die Eingänge zu den Veranstaltungsräumen und zur Turmkapelle



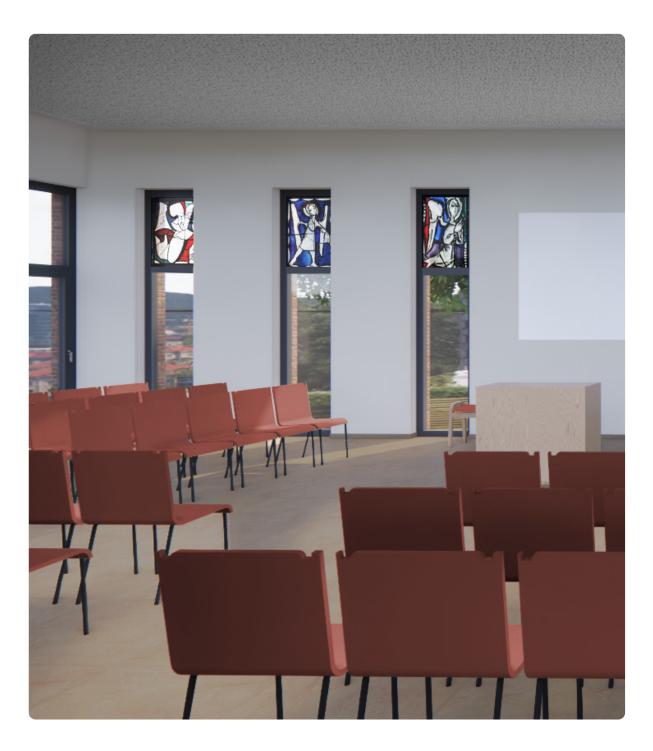
Innenraum der Kapelle im bestehenden Kirchturm

#### Altes Inventar, neue Perspektiven

Ein weiteres hervorstechendes Merkmal des Umbaus ist die bewusste und nachhaltige Wiederverwendung von historischem Kircheninventar. Besonders eindrucksvoll ist die Integration der kunstvoll gestalteten Engelsfenster aus dem ehemaligen Hauptraum der Kirche in den neuen Veranstaltungsraum des Gemeindezentrums.

Diese Fenster, die früher prägende Elemente des Kirchenraums waren, werden hier als künstlerisches Erbe gewürdigt, und auch von der Straße aus sichtbar gemacht. Der Saal, in dem die Fenster eingebaut werden, dient als multifunktionaler Veranstaltungsraum. Er wird für Gottesdienste genutzt, kann aber auch flexibel für andere Gemeindeaktivitäten, wie Kommunionsunterricht, angepasst werden. Dank einer mobilen Trennwand lässt sich der Raum je nach Bedarf an die Besucherzahl anpassen. Diese Flexibilität fördert eine kontinuierliche Belebung der Räumlichkeiten und die Durchmischung unterschiedlicher Nutzergruppen - von Jung bis Alt. Auch in der Turmkapelle wird ein kunstvoll gestaltetes Fenster erhalten, welches aus bautechnischen Gründen vorgesetzt und künstlich hinterleuchtet wird. Ein Gemälde aus dem 16. Jhd. stellt den Heiligen Laurentius dar, Namenspatron der ehemaligen Kirche und des neuen Projektes. Es bleibt bestehen und wird lediglich an eine andere Wand versetzt, da an der Stirnseite der Kapelle ein neuer Altar platziert wird.

Dieser befindet sich an zentraler Stelle in einer besonders ausgebildeten Raumnische. In das neue Wandelement werden zudem ein modernes Tabernakel, eine Nische für ein Ewiges Licht, sowie eine Stelle zum Anzünden von Gedenkkerzen integriert. Ein weiteres bedeutendes Objekt, das im Neubau einen neuen Platz findet, ist das Taufbecken kunstvoll gestaltetem Bronzedeckel. Als zentrales Element der christlichen Taufe erhält es besondere Aufmerksamkeit und wird an exponierter Stelle in der neuen Umgebung positioniert. Der Taufdeckel wird durch die Ausstellung an der Wand mit einer individuellen Beleuchtung in Szene gesetzt, wodurch er zu einem ästhetischen und symbolischen Blickfang wird. Der Taufstein, der ursprünglich im Inneren der Kirche eine zentrale Rolle spielte, wird nun im Außenraum unmittelbar neben dem erhaltenen Kirchturm platziert. Ein großes Fenster bildet eine gestalterische Fuge zwischen Turm und Saal und schafft eine Blickachse zum Foyer, sodass der Taufstein auch zukünftig sichtbar und präsent ist. Die zusätzliche Umnutzung als Springbrunnen verbindet das Element Wasser mit der spirituellen Bedeutung der Taufe und schafft gleichzeitig einen besonderen Ort im Außenbereich. Der Brunnen bietet nicht nur einen ästhetischen Mehrwert, sondern auch einen symbolischen Zugang zur Natur, der das Gesamtkonzept des Kirchenumbaus harmonisch ergänzt.





Gemälde des Heiligen Laurentius



## Das Foyer als Verbindung von Vergangenheit und Zukunft

Das Foyer des Gemeindezentrums eine zentrale Rolle im Gesamtkonzept ein. Als Durchgangsbereich zwischen dem Neubau und dem historischen Kirchturm bietet es nicht nur Zugang zu den flexibel nutzbaren Gruppenräumen, sondern dient auch als Ort des Sammelns und der Orientierung vor und nach Veranstaltungen. Die Gestaltung ist hier bewusst dezent und in natürlicher Materialität vorgesehen. Die Saalwand erhält eine Holzvertäfelung mit integrierter Informations-Wand, die sowohl zur Ausstellung von historischen Fotos und Informationen zur Kirchengeschichte dient als auch Platz für Hinweise auf aktuelle Veranstaltungen und Neuigkeiten bietet.



Kircheninventar - Taufbecken mit Bronzedeckel

So wird der Vorraum des Turms zu einem Ort der Erinnerung und der Information, der die Verbindung von Vergangenheit und Gegenwart verdeutlicht. Die Holzverkleidung im Foyer setzt sich auf elegante Weise über die Türblätter fort und sorgt sowohl optisch als auch akustisch für eine ansprechende Raumwirkung. Diese Materialwahl zitiert nicht nur die traditionelle Verwendung von Holz in Kirchenräumen, sondern trägt auch zur wertigen und warmen Atmosphäre bei. Die Holzgestaltung wird auch im Veranstaltungsraum fortgesetzt, wodurch eine Kontinuität im Innenraum geschaffen wird. Ein weiteres wichtiges Detail ist die kontrastreiche Gestaltung der Türzargen. Diese Maßnahme sorgt

für eine bessere Orientierung für sehbeeinträchtigte Personen und unterstützt damit die Barrierefreiheit.

#### Tradition und Zukunft im Einklang

Der Umbau der Kirche zu einem modernen, funktionalen Gebäude mit vielfältiger Nutzungsmöglichkeit zeigt eindrucksvoll, wie traditionelle Kirchenarchitektur mit modernen Anforderungen kombiniert werden kann. Der respektvolle Umgang mit dem historischen Erbe, die Wiederverwendung von Kircheninventar und die Schaffung eines flexiblen, zukunftsfähigen Raumes sorgen dafür, dass die Kirche nicht nur als Ort des Gebets und der Besinnung, sondern auch als gesellschaftlicher Treffpunkt in einer sich verändernden Welt relevant bleibt.



Foyer im Gemeindezentrum - Blick vom Eingang zur Turmkapelle und auf das Taufbecken



#### + + + NEWS + + +

+ + + + + + 17. soleo\* Kongress + + + + +

// 02.12.2025, Kevelaer

Unsere Vorbereitungen für den 17. soleo\* Kongress, am Dienstag, den 02.12.2025, in Kevelaer, laufen auf Hochtouren. Ziel ist es, neue Trends und Entwicklungen vorzustellen sowie Perspektiven aus Politik, Wissenschaft und Praxis zum Thema "Wohnen im Alter" zu verknüpfen.

Weitere Informationen und das Anmeldeformular finden Sie unter: www.soleo-gmbh.de

+ + + + + + Praxisseminar + + + + +

// Kirchliche Gebäude und Grundstücke entwickeln - von der Strategie bis zur Umsetzung

Für Beteiligte und Interessierte an Kirchenentwicklungsprojekten bietet soleo\* regelmäßig Praxisseminare an. Dabei beleuchten wir unterschiedliche Perspektiven und vermitteln Impulse für ein strukturiertes Vorgehen in den zentralen Phasen Konzeption, Analyse, Strategieentwicklung und Umsetzung. Das Seminar vermittelt praxisnahe Methoden, um Rahmenbedingungen eines Umwandlungsvorhabens gezielt zu erfassen und aktiv zu gestalten. Der Dialog und Austausch mit Referierenden und Teilnehmenden sorgt zusätzlich für wertvollen Input.

Noch in diesem Jahr ist die Durchführung eines Praxisseminars geplant.

Termine und Anmeldung über unsere neue Homepage: www.soleo-gmbh.de

#### **IMPRESSUM**

## Ausgabe\*: novum

// Sonderausgabe Nr. 26 - Okt. 2025 \* Diese und alle bisherigen Ausgaben finden Sie auch digital auf unserer Webseite.

#### Herausgeber:

soleo\* GmbH Hansaallee 249 D - 40549 Düsseldorf

#### **Kontakt:**

Telefon: +49 211 957 423 0 E-Mail: info@soleo-gmbh.de Internet: www.soleo-gmbh.de

#### Redaktion:

Golineh Lorenz, soleo\* GmbH Pauline Smentkowski, soleo\* GmbH

#### Fotos:

soleo\* GmbH

Porträtfotos wurden von den jeweiligen Autoren zur Verfügung gestellt

#### **Haftungsausschluss**

Irrtümer und Druckfehler bleiben vorbehalten.

#### Urheberrecht

Die Weitergabe, Vervielfältigung, elektronische Speicherung (auch durch Scannen) in digitalen Netzen oder Nachdruck sind, auch auszugsweise, nur mit ausdrücklicher schriftlicher Genehmigung von soleo\* gestattet. Gastbeiträge stellen die Meinung des jeweiligen Autors bzw. Autorin dar und spiegeln nicht grundsätzlich die Meinung der soleo\* GmbH wider.

#### **Gender-Hinweis**

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern zum Teil die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.