



**Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung**

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



BBSR-Online-Publikation Nr. 13/2017

Betreutes Wohnen in der Herz-Jesu-Kirche Dülken

Ein Modellvorhaben im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes
„Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien“

Ein Projekt des Forschungsprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) betreut vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

ISSN 1868-0097

IMPRESSUM

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Deichmanns Aue 31– 37
53179 Bonn

Wissenschaftliche Begleitung

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
Referat II 13 – Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Karin Lorenz-Hennig
karin.lorenz-hennig@bbr.bund.de

Auftragnehmer

RegioKontext GmbH Berlin
Lena Abstiens, Klaus Beck, Arnt von Bodelschwingh, Astrid Gilewski, Dr. Christoph Haller,
Clemens Jänicke, Simon Wieland, Hendrik Schlichting

Stand

November 2016

Vervielfältigung

Alle Rechte vorbehalten
Die vom Auftragnehmer vertretene Auffassung ist nicht unbedingt mit der des Herausgebers identisch.

Zitierweise

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Betreutes Wohnen in der Herz-Jesu-Kirche Dülken. Ein Modellvorhaben im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes „Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien“.
BBSR-Online-Publikation 13/2017, Bonn, Juni 2017.

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	1
Vorbemerkung	4
1 Kirchen als besondere Umbaufgabe.....	5
1.1 Einführung	5
1.2 Städtebauliche Aspekte.....	6
1.3 Emotionale Aspekte.....	6
1.4 Architektonische Potenziale und Grenzen.....	7
1.5 Aspekte des Denkmalschutzes	8
1.6 Praxisbeispiele	9
1.6.1 Herz-Jesu-Kirche, Mönchengladbach-Pesch	9
1.6.2 Markuskirche, Gelsenkirchen-Buer.....	11
2 Hintergrundinformationen zum Nichtwohnummobilenmarkt	14
2.1 Einschätzung des Nichtwohnummobilenmarktes.....	14
2.2 Umnutzung von Sakralgebäuden zu Wohnzwecken in Nordrhein-Westfalen – ein Überblick.....	16
2.2.1 Umnutzung von Sakralgebäuden in der katholischen Kirche	16
2.2.2 Umnutzung von Sakralgebäuden in der evangelischen Kirche	17
2.2.3 Schwerpunkte der (Wohn-)Nachnutzung von Sakralgebäuden	19
3 Hintergrundinformationen zum Wohnungsmarkt.....	20
3.1 Vorbemerkungen zur Datenlage.....	20
3.2 Wohnungsnachfrage	21
3.2.1 Bevölkerungsentwicklung	21
3.2.2 Haushalte.....	26
3.2.3 Sozioökonomische Struktur	27
3.3 Wohnungsangebot	28
3.4 Markt für betreutes Wohnen in Viersen und der Region.....	33
3.4.1 Begrifflichkeiten zu Wohnen im Alter	33
3.4.2 Regionale Verflechtungen	36
3.4.3 Anbieter für betreutes Wohnen in Viersen	36
3.5 Auswirkungen der aktuellen Flüchtlingssituation	38
4 Vorgeschichte zum Umwandlungsprojekt.....	39
4.1 Strategien der Landeskirchen und Bistümer in Nordrhein-Westfalen im Überblick	39
4.2 Bistum Aachen	41
4.3 Herz-Jesu-Kirche, Viersen-Dülken	43

5	Ziele des Projektes	45
6	Darstellung des Sachstands des Modellvorhabens	48
6.1	Planungs- und bauordnungsrechtliche Aspekte	48
6.2	Kostenkalkulation und Finanzierungsplanung	49
6.3	Beteiligte Akteure	50
6.3.1	Pfarrgemeinde der Herz-Jesu-Kirche	50
6.3.2	Bistum Aachen	51
6.3.3	Denkmalbehörden.....	52
6.3.4	Stadt Viersen	52
6.3.5	Altenheim Theresienheim	52
6.3.6	Werkgemeinschaft Quasten-Mundt	53
6.4	Entwicklungsphasen der Machbarkeitsstudie.....	53
6.4.1	Phase 1.....	54
6.4.2	Phase 2.....	55
6.4.3	Phase 3.....	56
6.4.4	Phase 4.....	57
6.4.5	Phase 5.....	58
7	Hintergrund zum Investor	61
7.1	Anforderungen an einen Investor	61
7.2	Herausforderungen und Erfahrungen des Investors mit Umwandlungsprojekten	63
7.3	Die Suche nach geeigneten Investoren.....	63
8	Schlussbetrachtung	65
	Quellenverzeichnis.....	67

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Ehemalige Herz-Jesu-Kirche in Mönchengladbach-Pesch.....	10
Abbildung 2 Markuskirche	11
Abbildung 3: Zwischendecken werden eingezogen.....	13
Abbildung 4: Markusfenster.....	13
Abbildung 5 Viersen in der Region Niederrhein.....	15
Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung in Viersen 2006 bis 2015	21
Abbildung 7: Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungssaldo in Viersen 2005 bis 2015	22
Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung in Viersen nach Stadtteilen von 2005 bis 2015.....	23
Abbildung 9: Anteil an Ausländern in Viersen 2010 bis 2015	23
Abbildung 10: Wanderungen über die Gemeindegrenzen im Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2015 der Stadt Viersen nach Altersgruppen.....	24
Abbildung 11: Zu- und Fortzüge in Viersen 2010 bis 2015	24
Abbildung 12: Bevölkerungsprognose bis 2030.....	25
Abbildung 13: Anteil der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Viersen im Zeitverlauf von 2006 bis 2040 in Prozent (Prognose)	25
Abbildung 14: Altersstruktur der Bevölkerung in Viersen 2005 bis 2015	26
Abbildung 15: Anzahl der Haushalte nach Größe in der Stadt Viersen 2011	26
Abbildung 16: Anzahl der Arbeitslosen in der Stadt Viersen 2005 bis 2015	27
Abbildung 17: Anteil der Empfänger von Grundsicherung nach dem SGB II an der Gesamtbevölkerung in der Stadt Viersen 2007 bis 2014 (in %)	28
Abbildung 18: Anzahl der Wohnungen in Viersen (Wohn- und Nichtwohnmobilien) 2005 bis 2015	29
Abbildung 19: Durchschnittliche Raumanzahl in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Viersen 2005 bis 2015	30
Abbildung 20: Durchschnittliche Wohnfläche je Wohneinheit im Wohnbau in Viersen von 2005 bis 2015.....	30
Abbildung 21: Prozentuale Verteilung der Wohnungen in Viersen nach Gebäudetyp (2013, ab 2010 inklusive Wohnheime).....	31
Abbildung 22: Anzahl der Baugenehmigungen in Viersen nach Gebäudetyp 2005 bis 2015	32
Abbildung 23: Anzahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Viersen 2005 bis 2015.....	32
Abbildung 24: Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestands in Viersen nach Mietwohnungen und Eigentum	33
Abbildung 25: Übersicht über die verschiedenen Ausprägungen des Wohnens im Alter (Miete und Eigentum)	34
Abbildung 26: Anteil der Gottesdienstbesucher/innen an Katholiken im Bistum Aachen im Zeitverlauf 2005 bis 2014	41
Abbildung 27: Ein- und Austritte im Bistum Aachen im Zeitverlauf 2005 bis 2014.....	42
Abbildung 28: Katholische Lebensereignisse im Bistum Aachen im Zeitverlauf 2005-2014	42
Abbildung 29: Katholische Herz-Jesu-Kirche, Ansicht Süd.....	45
Abbildung 30: Querschnitt 1. Obergeschoss (Machbarkeitsstudie)	46
Abbildung 31: Raum-in-Raum-Prinzip im Kirchengebäude.....	47

Abbildung 32: Übersicht Bebauungsplan der Stadt Viersen	49
Abbildung 33: Struktur der Pfarrei St. Cornelius und Peter	51
Abbildung 34: Übersicht der Phase 1	54
Abbildung 35: Übersicht der Phase 2	55
Abbildung 36: Übersicht der Phase 3	56
Abbildung 37: Übersicht der Phase 4	57
Abbildung 38: Übersicht der Phase 5	58
Abbildung 39: Visualisierung Phase 5 – Sakralraum, Tonnengewölbe und Laubengangerschließung der Wohnungen.....	59
Abbildung 40: Grundriss Erdgeschoss (Phase 5)	60
Abbildung 41: Übersichtsplan der Katholischen Kirche Herz-Jesu, Dülken	62

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Gottesdienststätten der evangelischen Kirchen in Nordrhein-Westfalen	17
Tabelle 2: Nicht mehr für Gottesdienste genutzte Gottesdienststätten der evangelischen Kirchen in Nordrhein-Westfalen	18
Tabelle 3: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltgröße bis 2025 (Prognose)	27
Tabelle 4: Anzahl der Personen in SGB XII-Bedarfsgemeinschaften 2014	28
Tabelle 5: Wohnungen nach Gebäudeart, Eigentum/Mietwohnungen.....	31
Tabelle 6: Übersicht über vollstationäre Pflegeplätze, Viersen + 5 km Umkreis, nach Entfernung	37
Tabelle 7: Übersicht über Pflegedienste und versorgte Personen, Viersen + 5 km Umkreis, nach Entfernung	38

Kurzfassung

Mit dem vorliegenden Endbericht werden die Forschungsergebnisse aus dem ExWoSt-Modellvorhaben „Betreutes Wohnen in der Herz-Jesu-Kirche Dülken“ vorgelegt. Dieses Projekt wurde im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes „Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien“ über einen Zeitraum von etwa 20 Monaten von März 2015 bis Oktober 2016 begleitet und dokumentiert. Es handelt sich bei dem Modellvorhaben um eine Kirche aus den 1950er Jahren, die zu Wohnraum für ältere oder auf Betreuung angewiesene Menschen umgewandelt werden soll.

Die Umnutzung von Kirchen beschäftigt die evangelische wie auch katholische Kirche sowie die Landesregierung in Nordrhein-Westfalen seit mehr als zehn Jahren. Hierbei spielt der besondere Charakter dieses Gebäudetyps eine wichtige Rolle: Kirchen sind in der Regel Teil eines Gemeindezentrums mit gemeindlich und zumindest teilöffentlich genutzten Veranstaltungsräumen. Daher entwickelten sie sich in der Vergangenheit als belebte Orte gemeinschaftlichen Lebens über die Gottesdienste hinaus. Durch eine zentrale Lage wirken sie für die jeweilige Ortsgeschichte häufig bis in die heutige Zeit stadtbildprägend und identitätsstiftend. Diese Wirkung gilt es möglichst auch im Rahmen einer neuen Nutzung nach Profanierung zu erhalten, was allgemein zu besonderen Herausforderungen in der gestalterischen Neudeutung führt. Die Umwandlung von Kirchengebäuden, ob zu Wohn- oder anderen Zwecken, stellt aufgrund des einzigartigen Charakters der Vornutzung daher eine große gestalterische wie kommunikative Aufgabe dar.

Lösungsmodelle in diesem Bereich sind immer einzelfallbezogen. Es gibt weder ein eigenes Immobilienmarktsegment für Kirchengebäude noch Umsetzungsmodelle „von der Stange“. Mögliche Übertragbarkeiten sind daher allenfalls in der Prozess- und Kommunikationsstrategie zu suchen.

Eine Nachnutzung von Kirchengebäuden zu Wohnraum stellt die absolute Ausnahme bei Umwandlungen von Kirchen dar. Andere Formen der Nachnutzung wie Stadtteilzentren, Bibliotheken oder auch in letzter Zeit häufiger Kolumbarien sind funktional näherliegend und baulich meist einfacher zu bewerkstelligen. Die Umwandlung von Kirchengebäuden zu Wohnungen macht zumeist erhebliche bauliche Anpassungen notwendig, wie etwa den Einzug von Geschossdecken, zusätzliche Treppen und Aufzüge, Barrierefreiheit oder Vorgaben des Brandschutzes und der Energieeffizienz. Hinzu kommen baukulturelle Aspekte, wie den Erhalt und Schutz der Kirchenfenster, des äußeren Erscheinungsbildes etc. Wenn Denkmalschutz besteht, führen diese gravierenden baulichen Veränderungen zu einem hohen Abstimmungsbedarf mit den Akteuren der Denkmalpflege.

Insbesondere in urbanen Kontexten kann die Umwandlung von Kirchen zu Wohnraum interessant sein, da im Zuge der Profanierung fehlende, zukunftsfähige Wohnangebote geschaffen werden können. Daher erfolgt die Wohnnachnutzung häufiger in Form von altersgerechten Wohnungen, Pflege- und Senioreneinrichtungen, Wohnungen für Menschen mit Behinderung oder als (mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung geförderte) Sozialwohnungen. Solche sozialen Nutzungen wie diese betonen den sozialen Charakter der Umwandlung und können die Bildung von öffentlicher Akzeptanz unterstützen.

Im Bistum Aachen, zu dem die in diesem ExWoSt-Modellvorhaben betrachtete Herz-Jesu-Kirche in Viersen-Dülken gehört, bestimmen Rückgänge von Kirchenmitgliedern und Gottesdienstbesuchenden den Umgang mit dem Gebäudebestand. Im Zuge des sogenannten Kirchlichen Immobilien-Managements (KIM) wurde für etliche Kirchengebäude die Beendigung der Finanzierung im Sanierungsfall beschlossen, darunter die Herz-Jesu-Kirche. Dies soll das Bistum und die Pfarrei langfristig finanziell entlasten.

Seit 2013 wird daher über die Nachnutzung der seit dem Jahr 2000 unter Denkmalschutz stehenden Herz-Jesu-Kirche diskutiert, eine Entscheidung steht bislang aus. Im Rahmen einer Vorstudie entstand dabei der Vorschlag, Wohnungen für ältere und auf Betreuung angewiesene Menschen zu schaffen. Die dann folgende ursprüngliche

Machbarkeitsstudie wurde im Prozessverlauf mehrfach fortgeschrieben, um den verschiedenen Akteuren und Beteiligten gerecht zu werden. Entsprechend dieser Planungen soll die Herz-Jesu-Kirche für eine Wohnnutzung umgebaut werden, die insbesondere auf ältere und auf Betreuung angewiesene Menschen gerichtet ist. Dabei soll das denkmalgeschützte Gebäude und insbesondere die Buntverglasung der Süd- und Nordfassade erhalten bleiben, unter Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung für die Wohnräume.

Der Fokus der Nachnutzung auf betreutes Wohnen war dabei von Anfang an gegeben und ergibt im lokalen Kontext Sinn. Die Stadt Viersen, in der das hier betrachtete ExWoSt-Modellvorhaben beheimatet ist, wies zuletzt ein moderates Bevölkerungswachstum auf, vor allem dank Wanderungsgewinnen in fast allen Altersklassen. Die Prognose geht bis 2019 von einem leichten Bevölkerungszuwachs aus. Danach wird die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner voraussichtlich wieder abnehmen, wobei sich die Zahl der über 65-Jährigen jedoch absolut erhöhen wird. In der Stadt Viersen gibt es aktuell etwa 210 Wohnungen im Bereich des betreuten Wohnens. Hinzu kommen etwa 1.200 vollstationäre Pflegeplätze. Für den Zeitraum bis 2025 wird ein Bedarf von 150 Wohneinheiten im betreuten Wohnen sowie 1.230 altersgerechten Wohneinheiten prognostiziert.

Im ehemaligen Kirchenraum könnten nach letztem Planungsstand im Zeitraum der wissenschaftlichen Begleitungsphase vier Geschosse mit je vier Wohneinheiten auf insgesamt 1.195 m² entstehen. Für das Turmgebäude sind demnach im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss Büroflächen für den ambulanten Dienst vorgesehen, außerdem sind zwei frei zu vermietende Maisonettewohnungen geplant. Die Stadt Viersen unterstützt die Umwandlung und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Projekts. Auch der Umnutzung des Kirchengebäudes und eine Anpassung des betreffenden Flächennutzungsplanes steht die Kommune positiv gegenüber. Die verschiedenen involvierten Akteurinnen und Akteure bezogen im bisherigen Prozess zum Teil kontroverse Positionen.

Nach dem Stand zum Ende der Experimentierphase sollen die Umnutzung der Kirche zu Wohnraum sowie die daran anknüpfende Bewirtschaftung der entstehenden Wohnungen komplett von privatwirtschaftlichen Akteuren übernommen werden. Als Anforderungen an den Investor gelten dabei, ein Angebot entsprechend des Qualitätssiegels „Betreutes Wohnen“ zu realisieren, die zentralen Prämissen der bestehenden Machbarkeitsstudie sowie die Auflagen der Denkmalschutzbehörden umzusetzen und die sogenannte Werktagkapelle um einen Chorbereich zu erweitern. Zeitpunkt der Kontaktaufnahme und Auswahl potenziell geeigneter Investoren spielen in dem Modellvorhaben eine wichtige Rolle. An diesem Punkt treffen divergierende Positionen des Generalvikariats des Bistum Aachen und der Kirchengemeinde aufeinander. Die Umsetzung erweist sich als äußerst langwierig, wofür verschiedene Gründe identifiziert werden konnten. Dazu zählen unter anderem:

- umfangreiche Abstimmungsprozesse zwischen Bistum, Kirchengemeinde und Denkmalbehörden,
- unterschiedliche Interessen und Anforderungen an das Projekt,
- Mischung von ehrenamtlichen und hauptamtlichen Entscheidungsstrukturen
- Personalwechsel in Entscheidungsfunktionen, sowie
- unvollständige Dokumentation des Projektprozesses und der Abstimmungsergebnisse.

Positiv kann mit Hinblick auf den Projektverlauf die frühzeitige Einbindung von kommunalen Akteuren und den Denkmalschutzbehörden hervorgehoben werden. Das Projekt profitierte außerdem von der Teilnahme am ExWoSt-Forschungsfeld, da durch die zusätzlichen kommunikativen Anforderungen mehr Prozesstransparenz für alle Beteiligten hergestellt werden konnte. Dennoch soll ausdrücklich darauf hingewiesen werden, dass zum Zeitpunkt der Anfertigung des vorliegenden Berichts, also zum Ende der Experimentierphase im Rahmen des ExWoSt-Forschungsvorhabens, der Prozess zur Umwandlung der Herz-Jesu-Kirche noch nicht abgeschlossen ist und noch keine Entscheidung seitens der Kirchengemeinde zur Umwandlung getroffen wurde. Das Projekt befindet sich noch in der Prüfungs- und Beratungsphase, so dass noch offen ist, ob und wenn ja in welcher Art und Weise und durch welchen Akteur eine Umnutzung erfolgen wird.

Der vorliegende Bericht greift als Einstieg die besonderen Rahmenbedingungen bei der Umwandlung von Kirchen auf. Dabei wird auf grundsätzliche städtebauliche und emotionale Aspekte ebenso eingegangen wie auf architektonische Potenziale und Grenzen von Kirchengebäuden sowie auf Aspekte des Denkmalschutzes. Nachfolgend wird der Blick auf den Immobilienmarkt in der Stadt Viersen gerichtet. Hierbei werden weitere Erkenntnisse zu Umwandlungsprozessen von Kirchen in Nordrhein-Westfalen eingearbeitet, um das Bild zu erweitern. Im Kontext des Modellvorhabens ist jedoch insbesondere der Markt für altersgerechte bzw. betreute Wohnformen von Interesse. Daher erfolgt in diesem Rahmen eine Analyse der sozio-demografischen Situation in Viersen. Neben der Vorgeschichte des Modellvorhabens und dem Projektziel werden die unterschiedlichen Schritte des Umwandlungsprojekts sowie die Rollen der beteiligten Akteure detailliert dargestellt. Es werden anschließend grundsätzliche Erwägungen zu potenziell geeigneten Investoren für das Umwandlungsprojekt in den Mittelpunkt gestellt. Der Endbericht schließt mit einer Schlussbetrachtung.

Vorbemerkung

Kirchen fungieren als Orientierungs- und Identifikationspunkte für den engeren und weiteren räumlichen, städtebaulichen und gesellschaftlichen Kontext. Sie sind Lokalisationsort wichtiger Lebensereignisse für einzelne Kirchenmitglieder in allen Phasen des Lebens (Taufe, Eheschließung, Begräbnis), aber auch für die Kirchengemeinde insgesamt. Umnutzungen von Kirchengebäuden müssen deswegen in einem angemessenen Verhältnis zur ursprünglich sakralen und sozialen Nutzung stehen. Für die römisch-katholische Kirche gibt es hierzu Vorgaben der Katholischen Deutschen Bischofskonferenz aus dem Jahr 2003. Auch aus baukultureller Sicht ist bei der Nachnutzung eine gewisse Behutsamkeit angeraten, da Kirchengebäude – unabhängig davon, in welcher historischen Phase sie entstanden sind – fast immer ein wichtiger Bestandteil der jeweiligen baukulturellen Epoche sind und als ortsbildprägende Gebäude eines besonderen Schutzes bedürfen.

Bei dem hier bearbeiteten ExWoSt-Modellvorhaben handelt es sich um eine Kirche aus den 1950er Jahren, die seit 2000 unter Denkmalschutz steht. Die katholische Kirche Herz-Jesu liegt in der Kreisstadt Viersen im Stadtteil Dülken (Dülken-Nord) in Nordrhein-Westfalen und gehört dem Bistum Aachen an. Das übergeordnete Projektziel besteht darin, die Kirche für eine Wohnnutzung umzubauen, die sich insbesondere an ältere und auf Betreuung angewiesene Menschen richtet. Im Kontext des ExWoSt-Forschungsfelds ist das Modellvorhaben in Viersen-Dülken das einzige, das die Umnutzung eines Kirchengebäudes behandelt. Daraus ergeben sich vielfältige Besonderheiten, denn die Abstimmungsprozesse zwischen den unterschiedlichen beteiligten Akteuren sind bei der Umnutzung von Kirchen aufwändiger als bei anderen Gebäuden wie z.B. Büroimmobilien. Der neuen Nutzung sind engere Grenzen gesetzt, sie muss immer in einem vertretbaren Verhältnis zur ursprünglichen sakralen Nutzung stehen. Hinzu kommen in diesem konkreten Fall denkmalschutzrechtliche Anforderungen.

Diese besonderen Rahmenbedingungen werden als Einstieg in den vorliegenden Bericht in Kapitel 1 ausführlich erläutert. Dabei wird auf grundsätzliche städtebauliche und emotionale Aspekte ebenso eingegangen wie auf architektonische Potenziale und Grenzen von Kirchengebäuden sowie auf Aspekte des Denkmalschutzes. Anhand von zwei bereits realisierten Umwandlungsvorhaben in Mönchengladbach und Gelsenkirchen werden die besonderen Herausforderungen aufgezeigt, die bei der Umwandlung einer Kirche in Wohnraum berücksichtigt werden müssen. Dabei fließen auch die Erkenntnisse einer internen Recherche der Projektforschung ein. Diese setzte sich mit der Umnutzung von Kirchengebäuden zu Wohnraum unter dem Aspekt von Potenzialen, Grenzen und Motivlagen aus Sicht der evangelischen und katholischen Kirche in Nordrhein-Westfalen auseinander.

In den nachfolgenden Kapiteln 2 und 3 wird der Blick auf den Immobilienmarkt in der Stadt Viersen gerichtet. Hierbei werden weitere Erkenntnisse zu Umwandlungsprozessen von Kirchen in Nordrhein-Westfalen aus der genannten Kurzexpertise eingearbeitet, um den Blick zu erweitern. Im Kontext des Modellvorhabens ist jedoch insbesondere der Wohnungsmarkt von Interesse, und hierbei der Fokus auf die Angebots- und Nachfragesituation für altersgerechte bzw. betreute Wohnformen, wie sie nach Umnutzung der Herz-Jesu-Kirche geplant sind. Um die Marktbedingungen in diesem Segment möglichst differenziert einschätzen zu können, erfolgt im Rahmen des Kapitels 3 eine Analyse der sozio-demografischen Situation in Viersen (Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, Kaufkraft und Einkommensverhältnisse).

Die Kapitel 4 und 5 stellen die Vorgeschichte des Modellvorhabens sowie das Projektziel vor, bevor dann in Kapitel 6 die unterschiedlichen Schritte des Umwandlungsprojekts sowie die Rollen der beteiligten Akteure dargestellt werden. In Kapitel 7 werden die grundsätzlichen Erwägungen zu potenziell geeigneten Investoren für das Umwandlungsprojekt dargestellt.

Der Endbericht schließt in Kapitel 8 mit einer Schlussbetrachtung und einem Ausblick mit einer Einschätzung zu den Faktoren für eine mögliche erfolgreiche Projektumsetzung.

1 Kirchen als besondere Umbaufgabe

- ▶ Die Umnutzung von Kirchen beschäftigt die evangelische wie auch katholische Kirche sowie die Landesregierung in Nordrhein-Westfalen seit über zehn Jahren.
- ▶ Kirchen sind in der Regel Teil eines Gemeindezentrums mit gemeindlich und öffentlich genutzten Veranstaltungsräumen. Damit entwickelten sie sich als belebte Orte gemeinschaftlichen Lebens über die Gottesdienste hinaus.
- ▶ Durch eine zentrale Lage wirken sie für die jeweilige Ortsgeschichte häufig bis in die heutige Zeit stadtbildprägend und identitätsstiftend.
- ▶ Eine besondere Herausforderung ist die Umwandlung von Kirchengebäuden zu Wohnungen. Diese Art der Umnutzung macht besondere bauliche Anpassungen notwendig (u.a. Einzug von Geschossdecken, Schutz der Kirchenfenster, zusätzliche Treppen und Aufzüge, Barrierefreiheit, Vorgaben des Brandschutzes und der Energieeffizienz).
- ▶ Wenn Denkmalschutz besteht, führen diese gravierenden baulichen Veränderungen zu einem hohen Abstimmungsbedarf mit den Akteuren der Denkmalpflege.
- ▶ Die Umwandlung von Kirchengebäuden, ob zu Wohn- oder anderen Zwecken, stellt aufgrund des einzigartigen Charakters der Vornutzung fast immer eine große gestalterische wie kommunikative Aufgabe dar.

1.1 Einführung

Die dynamische Veränderung gesellschaftlicher Strukturen lässt die zwei großen christlichen Kirchen in Deutschland seit geraumer Zeit nicht unberührt: Stark zurückgehende Zahlen an (aktiven) Mitgliedern und Gottesdienstbesuchern zwingen sie zu erheblichen Konsolidierungsanstrengungen. So werden Pfarrgemeinden zusammengelegt und vielfach Kirchengebäude nicht mehr benötigt. In Nordrhein-Westfalen beschäftigt sich die Landesregierung seit 2006 mit diesem Thema und sucht über Modellprojekte nach Wegen der sinnvollen Nachnutzung von Kirchen (nach Profanierung) (Beste 2014: 7; Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen 2010: 3). Zudem wird in fachöffentlichen Diskursen die Frage diskutiert, welche Rolle die Kirchen als Akteure in der Stadtentwicklung spielen können und welche Funktionen Kirchengebäude und deren spezifische Nutzung innerhalb der städtischen Strukturen wahrnehmen (können) (siehe bspw. Netzwerk Innenstadt NRW 2014; Kirche findet Stadt 2013).

Kirchengebäude unterscheiden sich sehr grundlegend von allen anderen Gebäudetypologien. Sie wurden in der Regel in einer besonders ausgeprägten Architektur errichtet und haben als städtebaulich prägende Bauwerke einen hohen Symbolgehalt. Der christliche Kirchenbau folgte traditionell einigen wenigen Grundformen, die bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts die Gestalt der entsprechenden Gebäude prägten (Basilika, Hallenkirche, einschiffige Saalkirche und Zentralbau). Zugehörig zum traditionellen Kirchenbau sind seit dem 11. Jahrhundert ein oder zwei Glockentürme, die häufig unmittelbar mit dem Baukörper verbunden sind, manchmal aber auch als abgerückte Solitärbauten errichtet werden. Über Jahrhunderte haben sich diese Grundformen in unterschiedlichen lokalen Ausprägungen bei allen christlichen Konfessionen und Bekenntnissen der Westkirche ausgedrückt und sind damit zu einem Archetyp des Kirchenbaus geworden. In der Kunstgeschichte werden Kirchenbauten als stilprägende Zeugnisse einer Epoche betrachtet.

Kirchenbauten hatten für ihre Bauherren, ihre Baumeister wie auch für die Menschen in den Gemeinden immer einen herausragenden Stellenwert (Gothe et al 2011: 9). Die emotionale Verbindung zu den Gebäuden war von

besonderer Intensität. Als Bauaufgabe wurde der Kirchenbau über viele Jahrhunderte als Kunstwerk betrachtet, die Architektur als „Mutter der Künste“ (Vitruv, röm. Architekt 1. Jhd v. Chr.), in die sich die Malerei, Bildhauerei und Kleinkunst einfügte.

Mit Beginn des 20. Jahrhunderts entstanden Sakralbauten, die nach kunsthistorischen Maßstäben als modern gelten. Diese Entwicklung verstärkt sich nach dem Zweiten Weltkrieg. Der bislang prägende Formenkanon galt nun als überholt, es entstand eine enorme Vielfalt an Formen, Veränderung der Grundrisstypen und Einsatz von neuen Materialien. Anstelle der traditionellen Bauherren (Bischöfe, Äbte, Pfarrer) nahmen nun die Mitglieder der Gemeinden stärkeren Einfluss auf die Architektur „ihrer“ Kirchen. Die Bauaufgabe blieb dabei eine herausgehobene, der sich die renommiertesten Architekten ihrer Zeit annahmen. Der Kirchenbau wurde zudem zu einem ausgeprägten Experimentierfeld für den Einsatz moderner Materialien (Stahlbetonskelettbau, Schalen und Kuppelkonstruktionen aus Stahlbeton, Glaskonstruktionen etc.) (Pehnt 2011: 32).

Der besondere Nutzungsanspruch wird mit dem Akt der Kirchweihe vollzogen, womit der Kirchenraum der Kirchengemeinde übergeben wird. Ein Aufgeben der religiösen Nutzung des Gebäudes bedarf einer förmlichen Entweihung (Profanierung).

1.2 Städtebauliche Aspekte

Traditionell entstanden Kirchengebäude an bedeutsamen Standorten in Dörfern oder Städten. Häufig wurden am selben Standort auf den Fundamenten von Vorgängerbauten mehrere Folgegebäude errichtet. Die Kirchengebäude übertrafen in ihrer Dimension und Kubatur eindrücklich die umgebende Wohn- und Wirtschaftsbebauung. Bis in das 20. Jahrhundert hinein waren Kirchen mit ihren Türmen die weithin sichtbaren städtebaulichen Dominanten und Landmarken, Stadtsilhouetten werden bis heute vielerorts durch Kirchtürme geprägt (Pehnt 2011: 22).

Häufig entstanden Kirchen im Zentrum einer Siedlung, die umgebenden Platzräume dienten öffentlichen Nutzungen wie z. B. Märkten, aber auch Friedhöfe wurden oft in unmittelbarer Nachbarschaft angelegt. Vielfach verbindet sich die Ortsgeschichte mit dem Kirchenbau, viele herausragende Beispiele von Kathedralen, Domen und Münstern sind ebenso wie bedeutende Pfarrkirchen bis in die heutige Zeit stadtbildprägend und identitätsstiftend (Schäfers 2011: 46).

Diese besondere Bedeutung beeinflusste den umfassenden Wiederaufbau nach dem Zweiten Weltkrieg, galt doch der Kirchenbau in besonderer Weise als Zeichen für die Überwindung der erschütternden Vergangenheit und Aufbruch in eine neue Epoche. Wie eng die Identität einer Stadt mit ihren Kirchen verbunden ist, haben beispielsweise die außergewöhnlichen Anstrengungen zum Wiederaufbau der Frauenkirche in Dresden gezeigt.

1.3 Emotionale Aspekte

Insbesondere die modernen Kirchen sind in der Regel nicht als solitäre Gebäude entstanden, sondern Teil eines Gemeindezentrums mit gemeindlich und öffentlich genutzten Veranstaltungsräumen für Gemeinde-, Jugend- und Seniorenarbeit, ergänzt durch Pfarrhäuser, Kindertagesstätten und weitere gemeindliche Einrichtungen. Damit entwickelten sich belebte Orte gemeinschaftlichen Lebens über die Gottesdienste hinaus.

Bis heute ist das heimische Kirchengebäude und Gemeindezentrum für viele Menschen mit Erinnerungen an wichtige eigene oder familiäre biografische Ereignisse verbunden: Taufe, Kommunion/Konfirmation, Hochzeit und Beerdigung. Hinzu kommt, dass gerade bei den Kirchenneubauten der Nachkriegszeit das persönliche Engagement der Kirchenmitglieder in deren Familien vielfach noch stark präsent ist. Auch bei dem Modellvorhaben Herz-Jesu-Kirche in Viersen-Dülken zeigte sich im Gespräch mit lokalen Akteuren eindrücklich die enge Bindung zum Kirchengebäude. Hier wurde zum Teil „mit eigenen Händen“ sowie unter erheblichem finanziellen Einsatz der Gemeindemitglieder gebaut.

Darin begründet sich, warum die Entweihung und Umnutzung einer Kirche oftmals starke Emotionen weckt. Beispiel dafür ist die monatelange „Besetzung“ der Paul-Gerhardt-Kirche in Bielefeld, wodurch die Umnutzung und der Umbau zu einer Synagoge verhindert werden sollte (Beste 2014: 7; Lackmann 2009). Mit geringerer Vehemenz, aber oftmals deutlichem Widerstand wird in vielen Gemeinden die Umnutzung der angestammten Kirche diskutiert.

1.4 Architektonische Potenziale und Grenzen

Kirchen sind in der Regel Gebäude mit einer starken architektonischen Aussagekraft. Die prägende Gestalt mit besonderem Anspruch an die architektonische Qualität zeigt sich häufig in der künstlerischen Ausführung von Bauteilen unter Verwendung kostbarer Materialien, Glasmalereien, Portale, Turmformen etc. Nicht selten wurden namhafte Künstler zur Mitwirkung an der Gestaltung herangezogen. Dieser ästhetische Gestaltwert ist ein herausragendes Merkmal vieler Kirchen und erzeugt eine besondere Wirkung beim Besucher und Betrachter. Der Umgang mit solchen gestalterischen Elementen stellt eine eigene Herausforderung dar, wenn Umnutzungen größere Veränderungen des Gebäudes verlangen. So lässt sich feststellen, dass „[j]e höher die architektonischen und städtebaulichen Qualitäten, desto mehr Möglichkeiten der baulichen Veränderung schließen sich aus.“ (Beste 2014: 47).

Doch auch die zukünftige Gebäudenutzung entscheidet darüber, wie komplex die architektonische Herausforderung an den damit verbundenen Umbauprozess ist. Nutzungen, die den für den Kirchenbau typischen Großraum ohne wesentliche Einschränkungen verwenden können, kommen mit bescheideneren Eingriffen aus als solche, die den Großraum horizontal wie vertikal aufteilen müssen, um der Bauaufgabe gerecht zu werden. Ohne gravierende Eingriffe in das statische Gefüge bei Erhalt des Großraums können Kirchen von anderen Religionsgemeinschaften genutzt werden. Auch kulturelle Veranstaltungsräume für Vorträge, Musik, Aufführungen, Ausstellungen können von der Raumgestalt profitieren, ebenso Kolumbarien, für die ein wachsender Bedarf entsteht. Solche Nutzungen sind in der Regel für die Kirchengemeinden als ehemalige Eigentümer weniger emotional belastend, weil sie die Architektur und den Gestaltwert weitgehend bewahren und eine religiöse oder kulturelle Aufgabe realisieren. Deutlich stärkeren Widerstand rufen kommerzielle Nutzungen hervor, weil sie den Kirchenbau als Kulissenarchitektur verwerten, das gilt z. B. für Gastronomie, Tanzsäle oder Sportnutzung (z. B. Kletterhalle).

Eine besondere Herausforderung ist die Umwandlung von Kirchengebäuden zu Wohnungen. Wegen der Höhe des Kirchenraumes müssen Geschosdecken eingezogen werden, die große statische Eingriffe erfordern. Es fehlen die notwendigen Fundamente im Innenbereich, die Außenwände sind für zusätzliche Deckenlasten nicht ausgelegt. Häufig erstrecken sich die seitlichen Kirchenfenster über die einzubauenden Geschosdecken und müssen gestalterisch und konstruktiv einbezogen werden. Die neu entstehenden Geschosse müssen durch Treppen und Aufzüge erschlossen werden, um die Wohnungen barrierefrei zu gestalten. Zusätzliche Anforderungen ergeben sich aus dem Brandschutz, der entsprechende Rettungswege und bestimmte Feuerwiderstandsklassen der Bauteile verlangt, die sich nicht ohne weiteres mit der vorhandenen Substanz vertragen. Da es sich um eine veränderte Nutzung handelt, gibt es im Baugenehmigungsverfahren in der Regel keine Ausnahmen durch den Bestandsschutz.

Kirchen sind Gebäude mit einer zeitlich sehr eingeschränkten Nutzungszeit für Gottesdienste. Dementsprechend gibt es keine Anforderungen an eine energiesparende Bauausführung, die Gebäude werden nur kurzzeitig nach Bedarf temperiert. Bei einer Wohnnutzung müssen die aktuellen Anforderungen an eine energieeffiziente Bauweise eingehalten werden, die umgenutzten Gebäude müssen der Energieeinsparverordnung entsprechen. Entsprechend müssen die Gebäudehüllflächen (Wände, Decken, Boden, Fenster und Türen) einen hohen Dämmstandard aufweisen, der nur durch den Einbau entsprechender Bauteile zu erreichen ist. Da häufig insbesondere die Fassaden und Fenster wegen ihrer besonderen Gestaltung schützenswert sind, ist eine Außendämmung nicht realisierbar. Daher sind die bauphysikalischen Lösungen vergleichsweise anspruchsvoll.

1.5 Aspekte des Denkmalschutzes

Wie das hier untersuchte Modellvorhaben auch, wurden viele Kirchengebäude unter Denkmalschutz gestellt, weil sie als bedeutsame architektonische Zeitzeugen gelten, denen hoher baukultureller Wert zugemessen wird. Damit besteht ein öffentliches Interesse am Erhalt und der Bewahrung des Bauwerks, das möglichen Veränderungen klare Grenzen setzt. Bei einer Umnutzung, insbesondere wenn diese mit starken baulichen oder gestalterischen Eingriffen verbunden sind, entsteht hieraus ein fast unvermeidbarer Konflikt. Während dem Aspekt der Denkmalpflege am eindeutigsten entsprochen wird, wenn keine oder nur minimale Eingriffe und Veränderungen erfolgen, verlangt eine vollständig neuartige Nutzung wie etwa zu Wohnzwecken zwangsläufig gravierende bauliche Maßnahmen.

Grundsätzlich sind Gebäude Veränderungen unterworfen – durch Verschleiß, veränderte Ansprüche der Nutzer, Zerstörungen, technische Entwicklungen oder ökonomische Gegebenheiten. Es gehört zur wesentlichen Beurteilung eines Baudenkmals, zu erkennen, welche Strukturen, Bauteile, Details etc. den „Charakter“ des Gebäudes bestimmen und deshalb besonders erhaltenswert sind, und welche konkreten Zeugnisse besonders aussagekräftig und damit für die Nachwelt bedeutsam sind.

Für diese Beurteilungen gibt es keine verbindlichen Kriterien. Sie sind am konkreten Objekt zu definieren und zu bewerten, um in einem ausgewogenen Abstimmungsprozess zu einem Maßstab zu finden, der einerseits dem öffentlichen Interesse am Erhalt und andererseits einer zukünftigen Entwicklung des Gebäudes entspricht. Wenn in diesem Sinne der Erhalt eines Bauwerks nur dann gewährleistet werden kann, wenn als Minimalforderung der finanzielle Aufwand zum Erhalt und Unterhaltung durch einen wirtschaftlichen Ertrag erzielt wird, so würde eine Schutzmaßnahme, die einen solchen Ertrag verunmöglicht, den Erhalt eben dieses Schutzgutes gefährden.

Das gilt im Besonderen für die Umnutzung von Kirchen zu Wohnzwecken. Es ist nachvollziehbar, dass eine Nutzung als Gotteshaus derzeit häufig wirtschaftlich von den Kirchengemeinden nicht mehr tragbar ist. Eine Umnutzung zu Wohnungen bedeutet zwangsläufig einen erheblichen Umbaubedarf, der die gesamte Struktur des Kirchengebäudes verändern muss, um den zeitgemäßen Ansprüchen und gesetzlichen Anforderungen gerecht zu werden. Insofern ist es die Aufgabe der Denkmalpflege sowie der Bauherren, die wesentlichen Gestaltmerkmale zu bestimmen, die für den ursprünglichen Charakter und Ausdruck unverzichtbar sind, gleichzeitig aber alles zu ermöglichen, was für eine zukünftige Wohnnutzung unabdingbar ist. Nur bei einem Konsens ist der Erhalt des Baudenkmals langfristig zu sichern.

Angesichts der großen Zahl an anstehenden Umwandlungen von Sakralgebäuden in der evangelischen wie auch der katholischen Kirche ist nachvollziehbar, dass nach Wegen für verallgemeinerbare Herangehensweisen bei der Umnutzung gesucht wird. Zugleich liegt auf der Hand, dass die Umwandlung von Kirchengebäuden, ob zu Wohn- oder anderen Zwecken, aufgrund des einzigartigen Charakters der Vornutzung fast immer eine große gestalterische wie kommunikative Aufgabe darstellt. Es ist zu vermuten, dass die Unterschiedlichkeit der aus verschiedensten Epochen stammenden Objekte die Entwicklung verallgemeinerbarer Umwandlungsstrategien zusätzlich erschwert. Letztlich ist die Umnutzung stets auch im Lichte der konkreten Rahmenbedingungen und Bedarfe vor Ort zu sehen. Der Großteil der Umwandlungsfälle dürfte daher unvermeidlich als Einzelfall zu verhandeln und zu kopieren sein, wenn es zu einer wirklich dauerhaften, nachhaltigen Nachnutzung kommen soll.

1.6 Praxisbeispiele

Das hier untersuchte Modellvorhaben Herz-Jesu-Kirche in Viersen-Dülken befindet sich noch in der Abstimmungsphase. Deswegen sollen im Folgenden zwei ähnlich gelagerte Praxisbeispiele näher vorgestellt werden. Beide Kirchen befinden sich in Nordrhein-Westfalen und wurden ebenfalls in Wohnraum umgewandelt. Die katholische Herz-Jesu-Kirche in Mönchengladbach musste ebenfalls im Zuge von Veränderungen in der Gemeindestruktur umgenutzt werden. Die evangelische Markuskirche in Gelsenkirchen ist wie das im bearbeitete Modellvorhaben Objekt eine Kirche aus der Nachkriegszeit und wird aktuell für eine Wohnnutzung umgebaut.

1.6.1 Herz-Jesu-Kirche, Mönchengladbach-Pesch

Die katholische Herz-Jesu-Kirche in Mönchengladbach-Pesch befindet sich in räumlicher Nähe zu dem untersuchten Modellvorhaben. Die neugotische Kirche wurde bereits vor einigen Jahren erfolgreich zu Wohnnutzung umgewandelt. Im Folgenden sollen einige Rahmenbedingungen und der Prozess skizziert werden, nach dem die Umwandlung vorstättenging.¹

Die Herz-Jesu Kirche in Mönchengladbach ist ein neugotischer Backsteinbau und hat einen basilikenartigen Aufriss mit dreischiffigem Langhaus, ein mittelschiffhohes Querhaus und einen Chor in gleicher Höhe. Sie wurde entworfen vom Kirchenarchitekten Josef Kleesattel, der um 1900 herum etliche neugotische Kirchen am Niederrhein errichtete. Hilfreich für die Umwandlung in Wohnen waren insbesondere die Raumdimension, das Fehlen eines Turms und die seit 1994 bestehende (gute) Zusammenarbeit mit dem Denkmalschutz (Beste 2014). Die Herz-Jesu-Kirche in Mönchengladbach hatte schon seit 2003 keinen eigenen Pfarrer mehr, sie wurde von den Nachbargemeinden St. Bonifatius und St. Josef mitversorgt. Da der Pfarrer in St. Bonifatius in Rente ging, gab es de facto nur noch einen Pfarrer für die drei Kirchengemeinden. Im Zuge dessen begannen Ende 2005 die Diskussionen um die Zukunft der Gemeinde und die Nachnutzung der Kirche.

Trotz des Interesses seitens des Generalvikariats, die Kirche zu erhalten und auch finanzielle Mittel dafür zur Verfügung zu stellen, sowie der in Aussicht gestellten finanziellen Beteiligung von Teilen der Gemeinde wurde letztendlich das Ende der gemeindlichen Nutzung in der Herz-Jesu-Kirche beschlossen. Diese Entscheidung wurde in der Kirchengemeinde sehr emotional aufgenommen und zum Teil auch deutlich kritisiert.

Offiziell wurde die Kirchengemeinde 2007 eingepfarrt, sie wurde also nicht mit anderen Gemeinden fusioniert, sondern ging vollständig in der größeren Gemeinde auf. Durch die Einpfarrung von insgesamt drei Kirchengemeinden wurde die Nutzung zweier Kirchen faktisch obsolet. Die Gründe für die Aufgabe der Herz-Jesu-Kirche lagen in ihrer schlechten Bausubstanz bzw. dem hohen Sanierungsbedarf und der geschrumpften sowie wenig aktiven Gemeinde.

¹ Hierfür wurde ein ehemaliges Mitglied des Kirchenvorstands in Mönchengladbach befragt, das ab der Einpfarrung der Herz-Jesu-Gemeinde Mitglied des Kirchenvorstands war und an den Verhandlungen mit dem Bistum Aachen über die Nachnutzung beteiligt. Die Informationen aus einem Interview vor Ort wurden für diesen Exkurs kontextualisiert und mit anderen Quellen abgeglichen.

Abbildung 1 Ehemalige Herz-Jesu-Kirche in Mönchengladbach-Pesch

Quelle: RegioKontext GmbH

Im Zuge der Diskussionen um die Art der Nachnutzung kam unter anderen auch die Schaffung einer Grabeskirche auf, die Urnenplätze als letzte Ruhestätte bietet. Der Antrag ans Bistum kam jedoch um einige Wochen zu spät, da bereits eine andere örtliche Kirche als Grabeskirche genehmigt worden war. So wurde diese Nutzungsoption verworfen und es kam die Idee der Wohnkirche auf. Ein privater Investor (Schleiff Denkmalentwicklung GmbH & Co. KG, Erkelenz) kaufte die Kirche für einen symbolischen Betrag und erwarb zudem das komplette Grundstück, auf der auch noch das Pfarrheim und das Pfarrhaus standen. Diese beiden Gebäude wurden abgerissen. Für das Pfarrheim gab es einen Ersatzneubau, der bis heute Raum für soziale gemeindliche Aktivitäten bietet. Außerdem entstand auf dem Grundstück ein frei finanziertes Mehrfamilienhaus. Die Wohnungen in der Kirche sind öffentlich geförderte Wohnungen mit Belegungsbindung. Die Wohnungen wurden mithilfe einer Holzrahmenbauweise reversibel auf zwei bis drei Geschossen eingebaut. Die 23 barrierefreien Wohnungen haben zwei bis vier Zimmer und befinden sich in den Seitenschiffen, dem Chor und den Querhausarmen, so dass die volle Raumhöhe im heutigen Treppenhaus sowie die Deckengewölbe erfahrbar sind (Beste 2014).

Ein wesentlicher Aspekt für das Gelingen des Projekts und die innergemeindliche Akzeptanz des Umnutzungsvorhabens war die Tatsache, dass die Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf vollständig in die Gemeinde und nicht in externe Projekte flossen.

1.6.2 Markuskirche, Gelsenkirchen-Buer

Im Gelsenkirchener Stadtteil Buer wird derzeit ein Kirchengebäude aus den 1950er Jahren (Einweihung 1955) zu Wohnzwecken umgewandelt. Trägerin der Maßnahme ist die evangelische Trinitatis-Kirchengemeinde, die sich im Jahr 2007 aus den ehemals eigenständigen Gemeinden der Stadtteile Buer-Mitte, Buer-Scholven und Buer-Hassel-Süd gebildet hat. Das Projekt verdeutlicht exkurshaft einige der zentralen Erkenntnisse bei der Betrachtung des Umwandlungsgeschehen in Nordrhein-Westfalen. Einerseits exemplifiziert es die zentralen Herausforderungen, die sich bei der Umwandlung von Kirchengebäuden zu Wohnzwecken ergeben. Dazu gehören die Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden und die komplexen, durch emotionale Bindungen an die Kirche beeinflussten Entscheidungsprozesse. Andererseits verdeutlicht es auch erfolgversprechende Strategien wie die kontinuierliche Betreuung der Gemeinde durch einen Ansprechpartner auf Seiten der Landeskirche. Die Umwandlung der Markus-Kirche zeigt dabei auch, dass eine Umwandlung von Kirchengebäuden zu Wohnzwecken finanziell realisierbar ist, gerade in urbanen Lagen und trotz eines insgesamt entspannten Wohnungsmarktes.²

Abbildung 2 Markuskirche



Quelle: RegioKontext GmbH

² Die hier dargestellten Informationen basieren auf Interviews mit den wesentlichen am konkreten Umwandlungsprojekt beteiligten Akteurinnen und Akteuren (Pfarrer der Evangelischen Trinitatis-Kirchengemeinde Gelsenkirchen; zuständiger Bauleiter vom Atelier Laqua Baumanagement; zuständige Architektin von zwo+ architekten; zuständiger Mitarbeiter im Baureferat des Landeskirchenamts Westfalen).

Ziel des Umbauprojekts ist eine Wohnnutzung mit zehn Mietwohnungen gemischter Größe. Diese sind barrierefrei gestaltet, in der Mehrzahl auch rollstuhlgerecht. Gleichwohl soll es keinen ausschließlichen Fokus auf ältere Menschen geben. Die Ein- und Mehrraumwohnungen erlauben eine gemischte Belegung mit Einzelpersonen, Paaren oder auch kleineren Familien. Das Preisniveau liegt einheitlich bei der zulässigen Fördermiete von 5,50 Euro pro Quadratmeter (netto kalt).

Ausgangspunkt der Umwandlungsentscheidung war eine klare Vorgabe seitens des Kirchenkreises, dass mindestens zwei größere Objekte in der Kirchengemeinde umzuwandeln oder aufzugeben sind, also die Trennung von zwei Kirchen oder Gemeindehäusern. Insgesamt umfasst der Gebäudebestand acht entsprechende Objekte in den drei Teilgemeinden Buer-Mitte, Scholven und Hassel-Süd. Die Entscheidung über die künftige Kirchennutzung hatte einen längeren Vorlauf, in dem auch andere Nutzungen abgewogen wurden. Grundlage hierfür war ein Gesamtbeschluss zur Gebäudeplanung im November 2012. Darin wurde festgehalten, dass das bestehende Zentrum der Markusgemeinde weiterhin als Treffpunkt für verschiedene Gruppenangebote bestehen solle. Damit setzte sich die Überzeugung durch, dass unter diesen Vorzeichen das Kirchengebäude eher entbehrlich sei, als das Gemeindehaus mit seinen vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten für kirchliche Gruppen.

Der Abwägungsprozess nahm das gesamte Jahr 2013 in Anspruch. Das gemeinsame Presbyterium (Gemeindekirchenrat in der Evangelischen Landeskirche von Westfalen) bewerkstelligte den Prozess nach Aussage des Pfarrers sehr sorgfältig und mit relativ guter Beteiligung der Betroffenen, auch über die Interessen der einzelnen Teilgemeinden hinweg.

Bei der Entscheidung über die Nachnutzung musste – wie stets bei Kirchengenutzungen – die besondere emotionale Bedeutung des Orts angemessen berücksichtigt werden. Auch stammte der Baugrund von einem damaligen Gemeindeglied. Das Kirchengebäude wurde mit aktiver Unterstützung von Mitgliedern errichtet und zum Teil aus Spenden finanziert. Um die enge emotionale Bindung entsprechend aufzugreifen, gab es 2015 eine regelrechte Abschiedsfeier für die Gemeinde.

Im Entscheidungsprozess hilfreich war auch die relative Neutralität des neuen Pfarrers, der erst kurz zuvor die Zuständigkeit für das Markus-Gemeindezentrum innerhalb der fusionierten Kirchengemeinde mit übernommen hatte. Wirkliche Alternativen konnten für die Nutzung nicht gefunden werden, da für alle anderen Varianten, bei denen das Zentrum für Gruppen und Vereine im Stadtteil erhalten geblieben wäre, vor allem die Finanzierung und eine Lösung für eine nachhaltige Trägerschaft ungeklärt blieb.

Das Kirchenareal befindet sich im Zentrum einer Wohnsiedlung, die durch kleinere Mehrfamilienhäuser der 1950er und 1960er Jahre sowie durch kleinere Anteile an Reihenhäusern geprägt ist. Der lokale Wohnungsmarkt in dieser durchgrünten, aber eher einfachen Lage wird als weitgehend entspannt beschrieben. Gleichwohl hat die Kirchengemeinde nach den Erfahrungen mit dem benachbarten Neubau keine Sorge um Leerstand. Neben Personen, deren Interesse an einer Wohnung in der Kirche auf eine hohe emotionale Bindung zur Kirchengemeinde zurückzuführen ist, ist die allgemeine Nachfrage im nördlichen Ruhrgebiet von hohen Bedarfen an altengerechten Wohnungen geprägt.

Abbildung 3: Zwischendecken werden eingezogen

Quelle: RegioKontext GmbH

Abbildung 4: Markusfenster

Quelle: RegioKontext GmbH

Mit Unterstützung des landeskirchlichen Baurats wurde Anfang 2014 ein Architekten-Wettbewerb organisiert. Hierbei brachten insgesamt fünf Büros Ideen ein. Schließlich wurde das Konzept des Büros „zwo+ architekten“ von der Jury befürwortet. Dieser Auftragnehmer brachte zudem weitere Erfahrungen im Umbau von Kirchen ein. In der Umsetzung erwies sich diese Entscheidung nach aktuellem Stand als sehr nützlich, da bei der Bauleitung einschlägige Erfahrungen und in der Projektsteuerung ausgeprägtes Kostenbewusstsein handlungsleitend sind. Die Fertigstellung soll 2016 erfolgen.

Als gewisse Hürde erwies sich in der Planung der bestehende Denkmalschutz. Das sogenannte „Markusfenster“ an der Seite des Kirchenschiffs muss über alle drei Etagen erhalten bleiben. Es wurde baulich in einen Kasten gefasst und lässt sich künftig von hinten beleuchten. Ebenfalls nicht ganz einfach verliefen die Verhandlungen mit den Denkmalbehörden über die Gestaltung von Fenstern und neu vorzuhängenden Balkonen. Die belichtungsfähige Seite der künftigen Wohnungen ist nach Norden ausgerichtet, was planerisch bodentiefe Fenster notwendig machte. Im Ergebnis konnte aber an der Nordfassade eine völlig neue Verglasungs- und Belichtungssituation als Kompromiss gefunden werden. Auf der Südseite bleibt durch das Treppenhaus die ursprüngliche Höhe der Kirche erhalten und sichtbar. Dort befindet sich auch der Aufzug. Der Turm und das darin befindliche Geläut der Kirche bleiben erhalten.

2 Hintergrundinformationen zum Nichtwohnmobilienmarkt

- ▶ Es gibt keinen eigenen „Markt“ für Kirchengebäude.
- ▶ Innerhalb der katholischen Bistümer und evangelischen Landeskirchen in Nordrhein-Westfalen werden bereits zwischen 3 und 22 % des Gebäudebestandes umgenutzt. Die Unterschiede sind in der unterschiedlichen demografischen Situation der jeweils zugehörigen Einzugsgebiete der Kirchenorganisationen und dem damit einhergehenden unterschiedlichen Handlungsdruck begründet.
- ▶ Als räumlicher Schwerpunkt für das Kirchen-Umnutzungsgeschehen in Nordrhein-Westfalen lässt sich das Ruhrgebiet identifizieren. Die Gründe dafür liegen im rasanten Kirchenwachstum noch bis in das 20. Jahrhundert hinein und im demografischen und wirtschaftlichen Strukturwandel der letzten 40 Jahre, der einen Rückgang von Kirchenmitgliedern und einen daraus resultierenden Kirchengebäudeüberhang verursachte.
- ▶ Eine Nachnutzung von Kirchengebäuden zu Wohnraum stellt eher die Ausnahme dar. Andere Formen der Nachnutzung wie Stadtteilzentren, Bibliotheken oder auch Kolumbarien sind funktional näherliegend und baulich meist einfacher zu bewerkstelligen.
- ▶ Insbesondere in urbanen Kontexten kann die Umwandlung von Kirchen zu Wohnraum interessant sein, da im Zuge der Profanierung fehlende, zukunftsfähige Wohnangebote geschaffen werden können.
- ▶ Daher erfolgt die Wohnnachnutzung besonders häufig in Form von altersgerechten Wohnungen, Pflege- und Senioreneinrichtungen, Wohnungen für Menschen mit Behinderung oder als (mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung geförderte) Sozialwohnung.
- ▶ Solche sozialen Nutzungen wie diese betonen den sozialen Charakter der Umwandlung und können die Bildung von öffentlicher Akzeptanz unterstützen.

Das Modellvorhaben beschäftigt sich mit der Neu- bzw. Nachnutzung eines Kirchengebäudes und ist somit nicht in den „normalen“ Nichtwohnmobilienmarkt eingebunden. Für Kirchengebäude gibt es keinen „Markt“. Vorliegende Erfahrungen mit der Profanierung von Kirchengebäuden zeigen vor dem Hintergrund der unterschiedlichen Ausgangsbedingungen von Kirchengebäuden den besonderen Einzelfallcharakter von Umwandlungsvorhaben. So reichen die Lösungsmodelle entsprechender Vorhaben von schulischer über musealer bis hin zu gastronomischer Nach- und Neunutzung (Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen 2010). Vor diesem spezifischen Hintergrund kann eine Analyse des Büro- oder allgemeinen Nichtwohnmobilienmarkts in diesem Fall nur sehr punktuelle Erkenntnisse für das Forschungsfeld liefern. Gleichwohl werden nachfolgend einige Rahmendaten des Nichtwohnmobilienmarktes in Viersen skizziert, um einen Beitrag zur Vergleichbarkeit der unterschiedlichen Modellvorhaben des ExWoSt-Forschungsfeldes zu leisten (Kapitel 2.1). Auf das Umwandlungsgeschehen von Kirchen in Nordrhein-Westfalen geht vor allem Kapitel 2.2 ein.

2.1 Einschätzung des Nichtwohnmobilienmarktes

Es gibt wenig vorliegende Berichte zum Nichtwohnmobilienmarkt in Viersen. Seitens der Viersener Wirtschaftsförderungsgesellschaft INVEST REGION VIERSEN wurde auf die vorliegenden Berichte des Marktforschungsunternehmens bulwiengesa AG verwiesen, die im Auftrag der überregionalen Wirtschaftsförderung Standort Niederrhein „Invest In Niederrhein“ eine Standortanalyse der Region Niederrhein erarbeitete.

Abbildung 5 Viersen in der Region Niederrhein



Quelle: Standort Niederrhein GmbH 2016: 5.

In diesem „Immobilienguide 2016/2017“ werden gebündelt für die Kreise und kreisfreien Städte der Region Niederrhein Eckdaten zur Bevölkerung, Kaufkraft und Gewerbesteuer sowie Angaben zu Gewerbeflächen und -mieten gemacht. Damit liegen für den Kreis Viersen Daten zu den Flächenbeständen des Segments „Büro und Verwaltung“ vor. Der Gewerbeflächenbestand im gesamten Kreis Viersen wird hier auf 688.000 m² beziffert. Bezogen auf die Mieten für Gewerbeflächen sind Preisspannen angegeben. Büro- und Verwaltungsräume kosten demnach aktuell zwischen 3,50 und 9,50 €/m², für Produktion, Lager und Logistik sollten 29 bis 59 €/m² in mittlerer bis guter Lage und 59 bis 85 €/m² in bester Lage veranschlagt werden (Standort Niederrhein GmbH 2016: 12).

Eine weitere Grundlage für die Einschätzung des Nichtwohnummobilienmarktes in Viersen liefert die Auskunft von ImmobilienScout24: Das Online-Portal hebt bezogen auf den Viersener Gewerbeimmobilienmarkt insbesondere dessen positiven Lageeigenschaften und die gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz, sowie dessen Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf hervor (siehe hierzu auch Abbildung 5). In Viersen selbst werden zwei Zentren für Gewerbeimmobilien ausgemacht: Zum einen die Innenstadt und zum anderen der Stadtteil Dülken im Osten, in dem sich auch das Modellvorhaben befindet. Es wird betont, dass in Viersen sowohl repräsentative Bürokomplexe als auch kleinräumige Arbeitsräume zu gängigen Warmmieten von beispielsweise 1.200 bis 1.550 € für 200 m² angeboten werden. Hervorgehoben wird die „Vielfalt zu günstigen Preisen“ bei Hallen und Lagerräumen und die gute preisliche Lage, die für Einzelhandel und Gastronomie Räumlichkeiten in 1A-Lagen zu Preisen von 500 bis 1.500 € für Einheiten von 40 bis 80 m² ermöglicht (ImmobilienScout24 2016).

Diese Informationen sind nur Annäherungen an einen Sektor des Immobilienmarktes, der lokalräumlich wenig beobachtet wird. Dennoch zeigt sich offenbar, dass die Preise eher niedrig sind und die Nachfrage durch das vorhandene Angebot offenbar angemessen befriedigt werden kann.

2.2 Umnutzung von Sakralgebäuden zu Wohnzwecken in Nordrhein-Westfalen – ein Überblick

In diesem Kapitel wird der Frage nachgegangen, wie verbreitet die Umwandlung von Sakralgebäuden zu Wohnzwecken in Nordrhein-Westfalen ist. Dabei stellt sich die Herausforderung, dass es keine einheitlichen, umfassenden und aktuellen Datengrundlagen über die Zahl der Umwandlungen und insbesondere die Art der Nachnutzung innerhalb der katholischen und evangelischen Kirchen in Nordrhein-Westfalen gibt. Die Immobilien befinden sich in der Regel im Besitz der einzelnen Kirchengemeinden. Auch wenn ein Verkauf von Sakralgebäuden der Zustimmung der jeweiligen Landeskirche beziehungsweise Generalvikariate bedarf, gibt es oftmals keine zentrale Stelle, bei der Um- und Nachnutzungen systematisch erfasst und dokumentiert werden.

Darüber hinaus ergibt sich die Herausforderung, Sakralgebäude gegenüber anderen Gebäuden, die häufig ebenfalls für Gottesdienste genutzt werden, abzugrenzen. Unter einem Sakralbau im engeren Sinne werden dabei Gebäude verstanden, die schon bei ihrer Entstehung vordringlich oder ausschließlich für religiöse Handlungen wie beispielsweise Gottesdienste konzipiert wurden (Kirchen, Kapellen etc.). Im Unterschied dazu stehen Profanbauten, die primär einem weltlichen Zweck wie Versammlung oder Kulturveranstaltungen dienen, gleichwohl auch in bestimmten Fällen für sakrale Handlungen genutzt werden. Dies trifft beispielsweise auf Gemeindehäuser mit integriertem Gottesdienstraum oder Gemeindezentren zu. Vor allem in der evangelischen Kirche ist diese Unterscheidung durchaus üblich. Sie äußert sich beispielsweise in der offiziellen Gebäudestatistik der EKD, in der nach „Kapellen und Kirchen“ und „Gemeindezentren mit integriertem Kirchenraum“ unterschieden wird.³

Neben einer quantitativen Darstellung erfolgt in diesem Unterkapitel auch eine Einordnung zu regionalen Schwerpunkten des Umwandlungsgeschehens und zur Art der Wohnnachnutzung, die im Zuge der Umwandlung entsteht. Grundlage für die hier aufgeführten Zahlen sind zum einen Aussagen aus Interviews der Projektforschung und zum anderen die Statistik „Kirchen und Gottesdienststätten in der evangelischen Kirche im Jahr 2014“ (Evangelische Kirche in Deutschland 2016), beziehungsweise die Arbeitshilfe „Zahlen und Fakten der katholischen Kirche“ (Sekretariat der Deutschen Bischofskonferenz 2014, 2016).

2.2.1 Umnutzung von Sakralgebäuden in der katholischen Kirche

Die einheitliche Statistik zum Gebäudebestand der katholischen Kirche wird nicht differenziert nach den einzelnen Bistümern geführt, sondern weist lediglich agglomerierte Zahlen für das gesamte Bundesgebiet aus. Laut dem aktuellen statistischen Bericht der katholischen Kirche in Deutschland (Sekretariat der Deutschen Bischofskonferenz 2016: 24) gibt es derzeit 24.189 katholische Gotteshäuser im Sinne von Sakralgebäuden in Deutschland. In 366 dieser Sakralgebäude findet keine kirchliche Nutzung mehr statt. Dies entspricht rund 1,5 Prozent. Zum Vergleich: Im entsprechenden Bericht aus dem Jahr 2014 waren lediglich 258 (= 1,0 Prozent) der katholischen Kirchen ungenutzt (Sekretariat der Deutschen Bischofskonferenz 2014: 38). Die enorme Zunahme der Zahl ungenutzter (katholischer) Kirchen um mehr als 40 Prozent in nur zwei Jahren weist auf einen Trend hin, der auch durch eine Prognose im selben Bericht bestätigt wird. Diese geht davon aus, dass in Zukunft etwa 3 Prozent aller katholischen Sakralgebäude nicht mehr für die Liturgie genutzt werden (ebd.).

³ Die nachfolgend dargestellten Zahlen beziehen sich demnach, soweit nicht anders angegeben, immer auf Sakralgebäude, auf denen der Fokus dieser Untersuchung liegt.

Diese Zahlen liefern noch keinen Aufschluss über die Art der Nachnutzung. In internen Interviews wurde jedoch deutlich, dass die Umnutzung von katholischen Kirchen zu Wohnzwecken eine absolute Ausnahme darstellt. Stattdessen kommt es innerhalb der ehemaligen katholischen Kirchen zu anderen Nachnutzungen. Dazu gehört beispielsweise die Nutzung als:

- städtisches Musikzentrum mit angeschlossenen Probe- und Veranstaltungsräumen (ehemalige Propsteigemeinde St. Peter und Paul in Bochum)
- Stadtteilzentrum (ehemalige Heilig Kreuz Kirche in Gelsenkirchen-Ückendorf)
- Sportanlage (ehemalige St. Elisabeth Kirche in Münster dient heute als Turnhalle)
- Kindertagesstätte (ehemalige St. Sebastian-Kirche in Münster)
- Hörsaal der Universität zu Köln (laufende Überlegungen zur St. Laurentius Kirche in Köln Lindenthal)
- Kolumbarium (Alt-Katholischer Friedhof in der Namen-Jesu-Kirche in Bonn)
- Verlagsräume (ehemalige Bonifatiuskirche in Münster).

Auch die Zahl und der Anteil der außer Dienst gestellten Sakralgebäude schwankt zwischen den einzelnen Bistümern in Nordrhein-Westfalen und ist bspw. im Bistum Aachen deutlich höher als im Bistum Münster. Diese Unterschiede lassen sich dadurch erklären, dass die demografische Situation in einigen Gebieten den Abbau des Kirchenbestandes stärker beschleunigt als in anderen. In den Bistümern Aachen und Essen wird das Thema bereits seit vielen Jahren aufgrund des hohen Handlungsdrucks seitens der bischöflichen Generalvikariate vorangetrieben.

2.2.2 Umnutzung von Sakralgebäuden in der evangelischen Kirche

Die evangelische Kirche verteilt sich innerhalb Nordrhein-Westfalens auf drei Landeskirchen: die Evangelische Kirche von Westfalen, die Evangelische Kirche im Rheinland und die Lippische Landeskirche. Im Rahmen der Projektforschung wurde neben qualitativen Interviews auf die Angaben aus der Gebäudestatistik der EKD zurückgegriffen. Im Gegensatz zu den statistischen Berichten der deutschen Bischofskonferenz liefert diese Statistik detaillierte Informationen zum Gebäudebestand der evangelischen Gliedkirchen und ermöglicht somit auch eine Vergleichbarkeit der verschiedenen evangelischen Kirchenorganisation. Tabelle 1 verdeutlicht den Bestand an Gottesdienststätten in den einzelnen Gliedkirchen und unterscheidet zwischen Sakralbauten (siehe Definition oben) und anderen Gemeindezentren mit Kirchenraum. Tabelle 2 gibt einen Überblick über die jeweilige Anzahl an nicht genutzten, umgenutzten, vermieteten und abgerissenen Gottesdienststätten.

Tabelle 1: Gottesdienststätten der evangelischen Kirchen in Nordrhein-Westfalen

Kirche	gesamt	Gemeindezentren mit Kirchenraum	Sakralgebäude (Kirchen und Kapellen)	Anteil der Sakralgebäude
Lippe	99	10	89	90 %
Rheinland	1.480	304	1.176	79 %
Westfalen	1.032	187	845	82 %

Quelle: Kirchen und Gottesdienststätten in der evangelischen Kirche im Jahr 2014 (Evangelische Kirche in Deutschland 2016: 4f)

Die Darstellung verdeutlicht die Größenunterschiede zwischen den evangelischen Gliedkirchen in Nordrhein-Westfalen. Während die Lippische Landeskirche insgesamt 99 Gottesdienststätten zu ihrem Bestand zählt, weisen die Evangelische Kirche im Rheinland (1.176) und die Evangelische Kirche von Westfalen (1.032) einen mehr als zehnfachen Bestand auf. Dieser Unterschied liegt in der verschiedenen Größe der Zuständigkeitsgebiete der einzelnen Gliedkirchen begründet. Sakralgebäude, die primär für religiöse Handlungen gebaut wurden, machen bei

allen drei Landeskirchen den weit überwiegenden Anteil der Gottesdienststätten aus (zwischen 79 und 90 Prozent aller Gottesdienststätten). Die Evangelische Kirche im Rheinland weist mit 1.176 Kirchen den größten Bestand an Sakralbauten auf, gefolgt von der Evangelischen Kirche von Westfalen (845 Sakralgebäude) und der Lippischen Landeskirche (89 Sakralgebäude).

Tabelle 2: Nicht mehr für Gottesdienste genutzte Gottesdienststätten der evangelischen Kirchen in Nordrhein-Westfalen

Kirche	Zahl der Gottesdienststätten	nicht mehr für Gottesdienste genutzte Gebäude						
		Gesamt	Anteil	davon				
				Umnutzung*	an Dritte vermietet	ungenutzt	verkauft*	abgerissen**
Lippe	99	3	3 %	1	1	1	-	-
Rheinland	1.480	136	9 %	5	13	13	73	32
Westfalen	1.032	231	22 %	-	-	153	46	32

* Gottesdienststätte nicht mehr für Gottesdienst genutzt, aber anderer gemeindlicher Nutzung zugeführt

** seit 1990

Quelle: Kirchen und Gottesdienststätten in der evangelischen Kirche im Jahr 2014 (Evangelische Kirche in Deutschland 2016: 8f)

Aus Tabelle 2 geht zumindest ganz allgemein hervor, was mit den Gebäuden geschieht, wenn darin keine Gottesdienste mehr stattfinden. Diese Angaben beziehen sich dabei auf alle Gottesdienststätten (Sakralbauten und Gemeindezentren mit Kirchenraum). Zum Bestand der westfälischen Landeskirche gehören demnach 153 ungenutzte Gottesdienststätten, 78 weitere Gebäude wurden seit 1990 verkauft oder abgerissen. Insgesamt ergibt dies 231 Gebäude, was einem Anteil von 22 Prozent aller Gottesdienststätten der Landeskirche Westfalen entspricht (vgl. Tabelle 2). Demgegenüber ist der Anteil in den Landeskirchen Lippe und Rheinland mit drei beziehungsweise neun Prozent noch vergleichsweise gering.

Die Gründe für die Unterschiede bezüglich des Anteils der nicht mehr für Gottesdienste genutzten Gebäude liegen primär im räumlichen Zuschnitt der Landeskirchen. Wie auch im Bereich der katholischen Kirche ist insbesondere das Ruhrgebiet von einem Überhang des Gebäudebestandes betroffen (siehe Kapitel 2.2.3). Große Teile der strukturschwachen Region des Ruhrgebiets gehören dabei zum Einzugsgebiet der Evangelischen Kirche von Westfalen. Die hohe Zahl an abgerissenen Gottesdienststätten in den beiden großen evangelischen Kirchen Nordrhein-Westfalens bezieht sich überwiegend auf Gemeindezentren.

Detaillierte Informationen zu den Arten der Nachnutzungen werden zumeist nicht zentral bei den Landeskirchen erfasst und konnten im Rahmen dieser Studie nur stichprobenartig recherchiert werden. Mit Hinblick auf die Art der Nachnutzung zeigte sich, dass Wohnen eine sehr seltene und untypische Nachnutzung darstellt. Für viele Sakralgebäude gibt es zum Zeitpunkt der Außerdienststellung noch keine konkreten Pläne für die Nachnutzung. Hinzu kommt, dass im Falle eines Verkaufs des Gebäudes die Nachnutzung derzeit nicht einheitlich erfasst wird.

Umwandlungsvorhaben innerhalb der evangelischen Kirche in Nordrhein-Westfalen führten beispielhaft zur Neunutzung der Sakralgebäude als (in Klammern jeweils ein konkretes Beispiel):

- Begegnungsraum, kulturelle Veranstaltungen (ehemalige Auferstehungskirche in Köln-Buchforst)
- Synagoge (ehemalige Paul-Gerhard Kirche in Bielefeld)
- Beerdigungsinstitut, Veranstaltungsraum (ehemalige Jakobuskirche in Gelsenkirchen-Horst)
- Kolumbarium (ehemalige Kirche Alt-Duisburg)

- Kirchengebäude der Syrisch-Orthodoxen Kirche (Lukaskirche in Gütersloh)
- Jugendherberge (ehemalige Kreuzkirche in der Kölner Innenstadt)
- Stadtteilbegegnungszentrum (Friedenskirche in Bochum).

2.2.3 Schwerpunkte der (Wohn-)Nachnutzung von Sakralgebäuden

Als räumlicher Schwerpunkt für das Umnutzungsgeschehen von Sakralgebäuden lassen sich sowohl für die evangelische als auch für die katholische Kirche weite Teile des Ruhrgebietes identifizieren. In dieser Region kam es nach 1945 zu einem starken Anstieg der Gemeindemitgliederzahlen, verbunden mit einem regen Neubaugeschehen von Kirchen. Daraus resultiert ein besonders großer Bestand an Sakralgebäuden. Darüber hinaus ist diese Agglomeration besonders stark von einem wirtschaftlichen und demografischen Strukturwandel betroffen, der unter anderem zu einem Rückgang der Bevölkerung und somit auch der Kirchenmitglieder führt. In der Folge stehen aktuell viele Gemeinden unter Druck, ihren Gebäudebestand zu reduzieren. Hier kommen unterschiedlichste Nachnutzungskonzepte ins Spiel. Die Bandbreite reicht vom Stadtteilzentrum über kulturelle oder Mehrzwecknutzungen bis hin zu spezielleren Nutzungen, die zum Teil auch starke bauliche Eingriffe in den Gebäudekörper erforderlich machen. Dies gilt beispielsweise auch für die Nachnutzung als Wohnraum.

Grundsätzlich sind urbane Regionen für die Umwandlung zu Wohnraum attraktiver. Das betrifft insbesondere ältere Kirchen in innenstadtnahen Lagen, da sie infrastrukturell gut erschlossen sind und sich tendenziell eher in Gebieten mit einer hohen Nachfrage nach Wohnraum befinden. Auch sind gerade in zentralen und damit besser angebundenen Lagen besondere Wohnangebote (altersgerechtes Wohnen, betreutes Wohnen, Pflege etc.) am ehesten realistisch – gerade wenn sie den umgebenden Wohnungsbestand strukturell durch entsprechende spezifische, qualitative Angebote ergänzen.

Die wenigen Beispiele, in denen es zu einer Wohnnachnutzung von Kirchen kommt, adressieren häufig spezifische Zielgruppen. Besonders oft entstehen altersgerechte Wohnungen, Pflege- und Senioreneinrichtungen, Wohnungen für Menschen mit Behinderung oder auch (temporäre) Unterkünfte für geflüchtete Menschen (u.a. Beste 2014). Daneben kommt es insbesondere in kleineren Kirchen und Kapellen auch zu einer privaten Umwandlung zu Wohnraum. Es finden sich auch Beispiele, bei denen unter Einsatz von Mitteln der sozialen Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen Kirchengebäude zu Sozialwohnungen umgewandelt wurden. Als Beispiele dafür können die Umwandlung der Friedenskirche in Mönchengladbach-Rheydt, der Umbau der Herz-Jesu Kirche in Mönchengladbach (siehe Kapitel 1.6.1) oder die derzeit in der Realisierung befindliche Neugestaltung der Markuskirche in Gelsenkirchen genannt werden (siehe Kapitel 1.6.2).

3 Hintergrundinformationen zum Wohnungsmarkt

- ▶ Die Bevölkerung der Stadt Viersen weist ein moderates Wachstum auf, vor allem dank Wanderungsgewinnen in fast allen Altersklassen (Ausnahme 18-25-Jährige).
- ▶ Die Prognose geht bis 2019 von einem leichten Bevölkerungszuwachs aus. Bis 2030 soll die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner auf das Niveau von 2015 zurückgehen. Dabei soll sich vor allem die Zahl der über 65-Jährigen erhöhen.
- ▶ Der Anteil der Ausländer (10 %) und Menschen mit Migrationshintergrund (16 %) steigt in den letzten Jahren leicht an.
- ▶ Die durchschnittliche Haushaltsgröße liegt bei 2,03 Personen je Haushalt und entwickelt sich leicht rückläufig. Die Kaufkraft je Haushalt beträgt 42.980 € (2015).
- ▶ Die Zahl der Arbeitslosen beträgt in den letzten Jahren um die 3.900. Der Anteil von SGB-II Empfängerinnen und Empfängern liegt bei rund 10 % der Einwohnerinnen und Einwohner.
- ▶ Das Wohnungsangebot beträgt 38.353 Wohnungen und stieg in den letzten Jahren sowohl im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser, als auch der Geschosswohnungen leicht an. Laut Zensus (2011) liegt der Mietwohnungsanteil bei 52 % und die Leerstandsquote mit 4,4 % knapp über der Fluktuationsreserve.
- ▶ In der Stadt Viersen gibt es etwa 210 Wohnungen im Bereich des betreuten Wohnens (2014). Hinzu kommen etwa 1.200 vollstationäre Pflegeplätze. Für den Zeitraum bis 2025 wird ein Bedarf von 150 Wohneinheiten im betreuten Wohnen sowie 1.230 altersgerechten Wohneinheiten prognostiziert.

Um das Umwandlungsprojekt der Herz-Jesu-Kirche in Dülken besser in den lokalen Kontext einordnen zu können, bietet das folgende Kapitel Hintergrundinformationen zum lokalen Wohnungsmarkt. Zunächst erfolgt dabei die Darstellung der Nachfrageseite. Dies umfasst eine Beschreibung der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung, sowie die Wiedergabe wesentlicher sozioökonomischer Strukturdaten. Daran anschließend erfolgt die Beschreibung der Angebotsseite, dabei wird auf die Entwicklung von Zahl, Größe und Struktur der Wohnungen eingegangen. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf der Beschreibung des Marktes für betreutes Wohnen, da dieser als am relevantesten für das hier besprochene Umnutzungsprojekt gilt. Abschließend erfolgt eine kurze Betrachtung zu Auswirkungen der Zuwanderung durch geflüchtete Menschen auf den Wohnungsmarkt.

3.1 Vorbemerkungen zur Datenlage

Um den Wohnungsmarkt in Viersen möglichst vollständig abbilden zu können, wurden verschiedene Datengrundlagen herangezogen. Dies sind die Daten der Stadt Viersen selbst (bspw. Einwohnerstand), Daten des Landes Nordrhein-Westfalen bzw. der zuständigen Landesbehörde IT.NRW (bspw. Bevölkerungsstand), Daten des Zensus 2011, sowie weitere Zahlen aus verschiedenen Berichten, die jedoch meist nur punktuelle Hinweise liefern können (bspw. Sozialbericht 2012, Handlungskonzept Wohnen 2014, Immobilienguide 2016/2017). Dabei ist zu beachten, dass die Daten durchaus gravierende Unterschiede aufweisen. So liegen die Angaben zur Bevölkerungsentwicklung zwischen den auf dem Einwohnermelderegister beruhenden Zahlenstand der Stadt sowie den auf Fortschreibungen des Zensus 2011 beruhenden Daten des Landes um etwa 1.000 Personen auseinander.

In Viersen gibt es keine umfängliche Wohnungsmarktbeobachtung. Dies hat zur Folge, dass bestimmte Daten gar nicht oder nur punktuell verfügbar sind. So musste für einige Angaben auf die Daten des Zensus 2011 zurückgegriffen werden. Daraus lassen sich jedoch aufgrund der fehlenden ergänzenden Wohnungsmarktbeobachtung

keine Zeitreihen bilden, so die Einschätzung des Koordinationsbereich Statistik und Wahlen der Stadt Viersen (Stadt Viersen 2016a).

Dies gilt unter anderem für die Angaben zu Haushaltszahlen und Haushaltsgrößen, zum Mietwohnungsanteil am Gesamtwohnungsbestand und zur Eigentümerstruktur sowie zur Leerstandsquote. Daten zu altengerechten sowie zu energetisch (voll) sanierten Wohngebäuden in Viersen liegen nicht vor. Die Anzahl und der Anteil der Mietwohnungen am Gesamtwohnungsbestand in Viersen wird nicht von der Stadt Viersen erhoben, auch darüber sind nur Aussagen auf Grundlage des Zensus möglich.

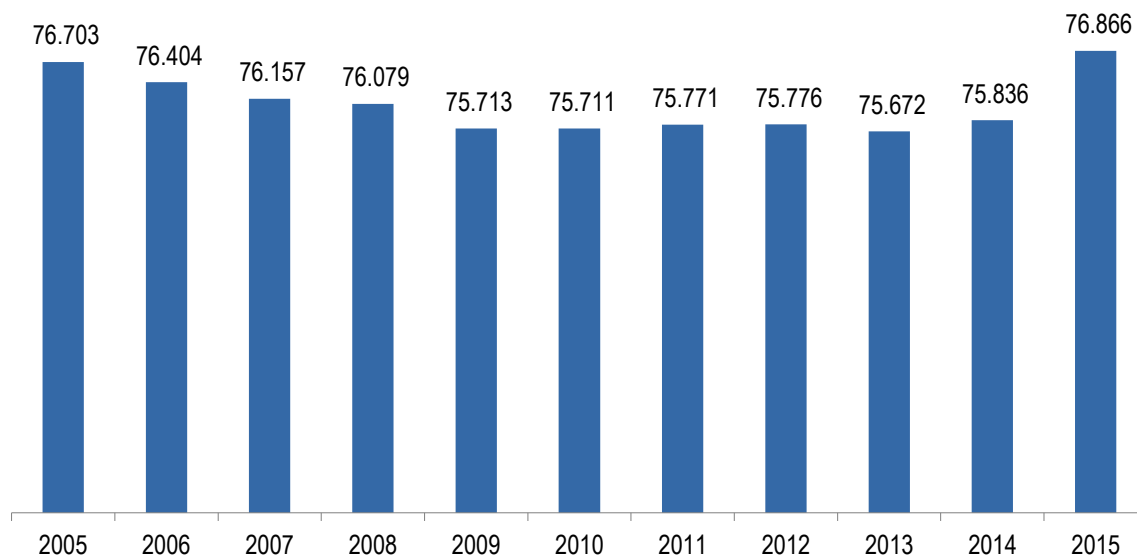
Zahlen zu Empfängern von Grundsicherung nach SGB II und SGB XII sind von der Stadt Viersen nur für einzelne Jahre verfügbar, deshalb wurde auf die Zahlen von IT.NRW zurückgegriffen. Diese Zahlen liegen für das Jahr 2015 bislang nicht vor. Auch die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten wird nicht kontinuierlich beobachtet, sondern lag nur im Sozialbericht 2012 vor (Stadt Viersen 2012). Dementsprechend können diese Angaben nur punktuell bereitgestellt werden, nämlich für die Jahre 2006 und 2010. Die Stadt Viersen verfügt zudem nicht über Zeitreihendaten zu Menschen mit Migrationshintergrund in der Stadt, sondern nur für das Jahr 2014. IT.NRW bietet nur Angaben zur Zahl der Ausländer⁴ an. Zudem lassen sich bei den Angaben zur Arbeitslosigkeit nur Anzahlen abbilden und keine Quoten. Dies ist darin begründet, dass keine Zahlen zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten vorliegen.

Die derzeit verfügbaren Prognosen von Bevölkerung und Haushalten beziehen sich auf das Projektionsjahr 2030.

3.2 Wohnungsnachfrage

3.2.1 Bevölkerungsentwicklung

Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung in Viersen 2006 bis 2015

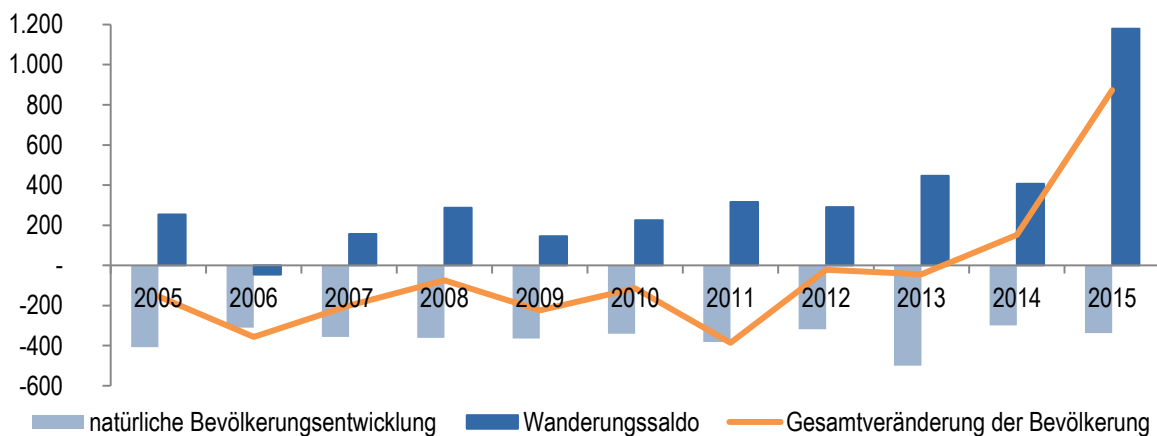


Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Viersen 2016a (Koordinationsbereich Statistik und Wahlen) und IT.NRW 2015.

⁴ Personen, deren erste Staatsangehörigkeit nicht die deutsche ist.

Mit der Vereinigung der ehemaligen selbständigen Städte Dülken, Süchteln und der bis dahin noch kreisfreien Stadt Viersen entstand 1970 das heutige Viersen. Die Stadt hat aktuell rund 75.000 Einwohner. Die Bevölkerungsentwicklung ist in den vergangenen zehn Jahren erst durch einen moderaten, aber stetigen Bevölkerungsrückgang und in den letzten zwei Jahren wieder durch ein Bevölkerungswachstum gekennzeichnet. Zwischen 2007 und 2013 ging die Einwohnerzahl von 75.774 auf 74.907 Personen um 1,1 % zurück. Im Jahr 2014 stieg die Bevölkerungszahl erstmals wieder. Ein Anstieg konnte auch für 2015 beobachtet werden. Mit 76.866 Einwohnern wurde 2015 die höchste Bevölkerungszahl seit 10 Jahren erreicht (Abbildung 6). Nach der aktuellen **Prognose** der IT.NRW (Gemeindemodellrechnung 2014) wird sich die Einwohnerzahl gleichwohl bis zum Jahr 2030 erneut um 7,4 % (Bezugsjahr 2014) auf 69.358 Personen reduzieren. Mit Blick auf die natürlichen und räumlichen Bevölkerungsbewegungen der Stadt Viersen wird deutlich, dass die zwischen 2007 und 2013 fast durchgehend positiven Wanderungssalden (Ausnahme 2006) nicht ausreichten, um die Sterbeüberschüsse zu kompensieren (Abbildung 7). Im Jahr 2014 übertrafen diese Wanderungssalden erstmals die negative **natürliche Bevölkerungsentwicklung** und stiegen auch im Jahr 2015 stark an.

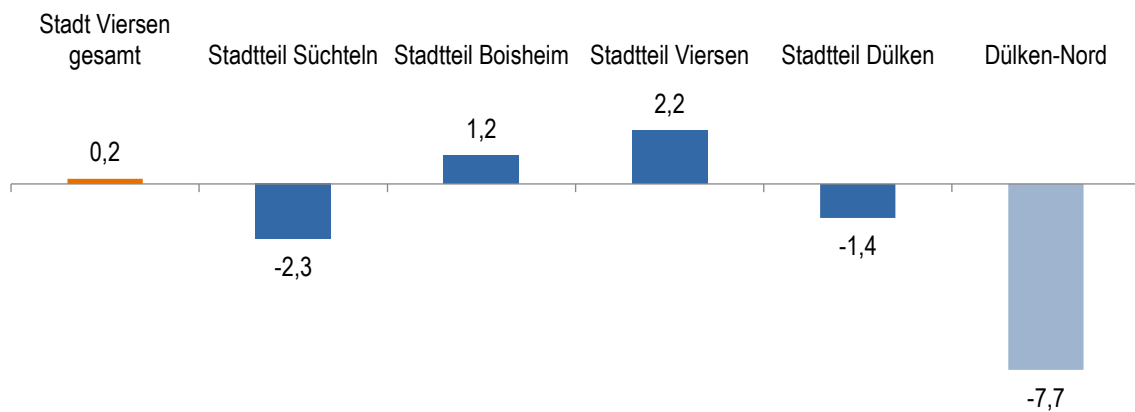
Abbildung 7: Natürliche Bevölkerungsentwicklung und Wanderungssaldo in Viersen 2005 bis 2015



Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW 2016.

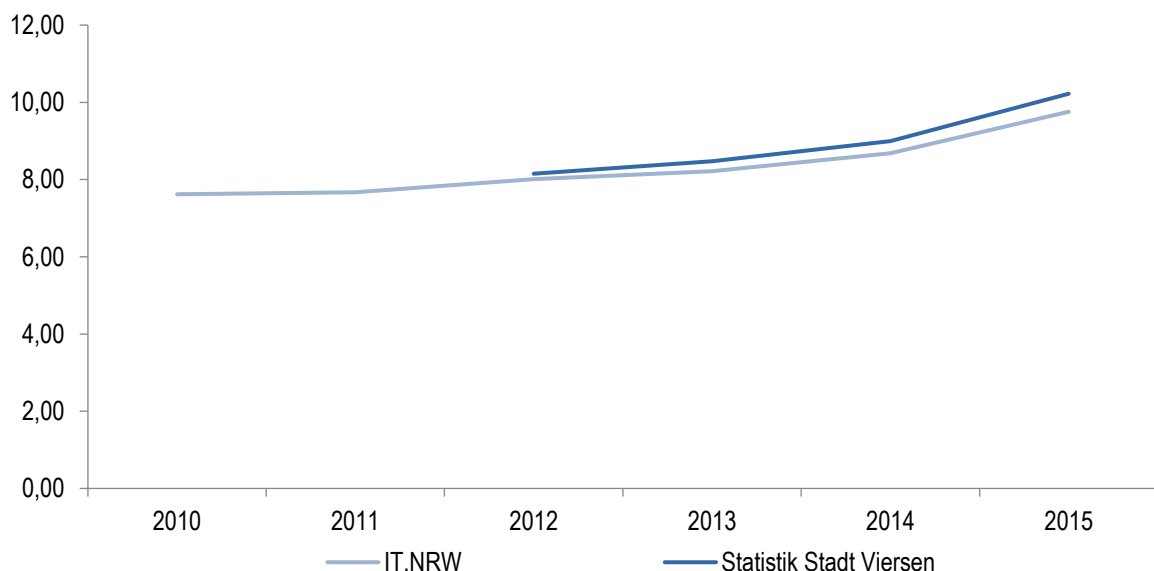
In den einzelnen Stadtteilen stellen sich die Einwohnerverluste differenziert dar. Vergleichsweise starke Verluste von knapp 8 % seit 2006 zeigte der Stadtteil Dülken-Nord⁵ (Abbildung 8). Das gesamtstädtische Bevölkerungswachstum im letzten Betrachtungsjahr macht sich in allen Stadtteilen bemerkbar, die 2015 ausnahmslos Bevölkerungsgewinne im Vergleich zum Vorjahr verzeichnen.

⁵ In Dülken-Nord befindet sich das Modellvorhaben Herz-Jesu-Kirche.

Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung in Viersen nach Stadtteilen von 2005 bis 2015

Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Viersen 2016a (Koordinationsbereich Statistik und Wahlen).

Der Anteil und die Gesamtzahl der **Ausländer** (Personen, deren erste Staatsangehörigkeit nicht die deutsche ist) in Viersen erhöhten sich in den letzten Jahren kontinuierlich (Abbildung 9). Die Datengrundlagen der Stadt Viersen und dem Land NRW unterscheiden sich dabei, zeigen aber den gleichen Trend. Zwischen 2010 und 2015 stieg der Anteil nach Fortschreibung des Einwohnermelderegisters von 7,6 % auf 9,8 % an, einen größeren Sprung gab es dabei zwischen den Jahren 2014 und 2015 (1,2 Prozentpunkte). Für die Jahre vor 2012 liegen keine Daten vor (Stadt Viersen 2016a). Angaben zum Anteil der Bevölkerung mit **Migrationshintergrund** liegen für Viersen nur für das Jahr 2014 vor: In diesem Jahr lebten 12.566 Menschen mit Migrationshintergrund in Viersen, davon waren etwa 54 % Ausländer (Stadt Viersen 2016a).

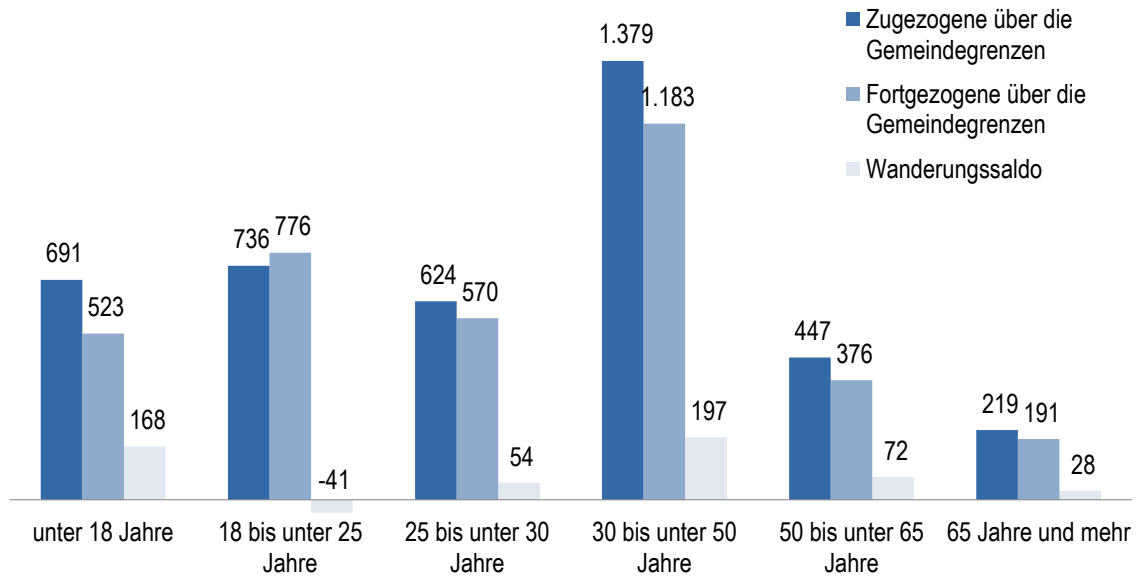
Abbildung 9: Anteil an Ausländern in Viersen 2010 bis 2015

Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Viersen 2016a (Koordinationsbereich Statistik und Wahlen) und IT.NRW 2016.

In fast allen Altersgruppen verzeichnete Viersen im Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2015 Zugangsgewinne. Eine leicht negative **Wanderungsbilanz** weist lediglich die Altersgruppe der 18-25-Jährigen auf (Abbildung 10). Dies lässt den Schluss zu, dass es sich v.a. um Personen handelt, die für Berufsausbildung oder Studium die Stadt verlassen. Die deutlichen Wanderungsgewinne der unter 18-Jährigen stellen hingegen einen Hinweis auf Familienzuzug dar. Erhebliche Wanderungsgewinne sind auch für Personen im erwerbsfähigen Alter zwischen 30 bis

unter 65 zu verzeichnen. Beides sind deutliche Hinweise auf die Attraktivität der Stadt als (Familien-)Wohn- und Arbeitsort. Aber auch bei der Altersgruppe der Menschen ab dem 65. Lebensjahr gleichen die Zuzüge die Fortzüge zumindest aus – dies ist insbesondere im Hinblick auf das untersuchte Modellvorhaben ein wichtiger Hinweis auf die Attraktivität der Stadt für das Wohnen im Alter und die altersgerechte infrastrukturelle Ausstattung in der Stadt.

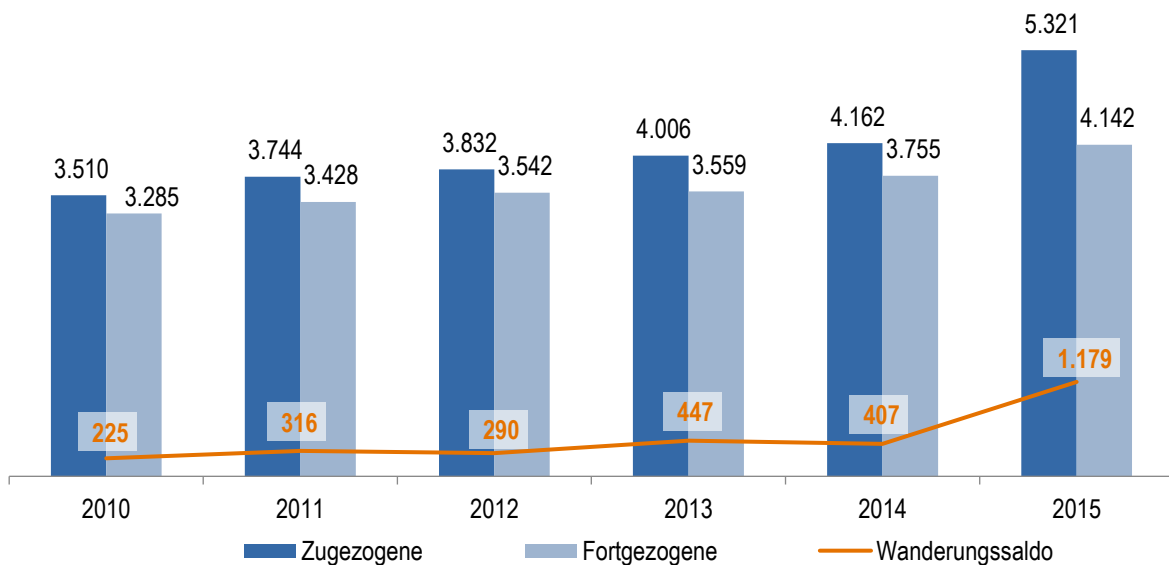
Abbildung 10: Wanderungen über die Gemeindegrenzen im Durchschnitt der Jahre 2010 bis 2015 der Stadt Viersen nach Altersgruppen



Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW 2016.

Insgesamt hat Viersen im Rückblick der letzten fünf Jahre einen durchgehend steigenden positiven Wanderungssaldo, also mehr Zu- und Fortzüge über die Gemeindegrenzen hinweg (Abbildung 11).

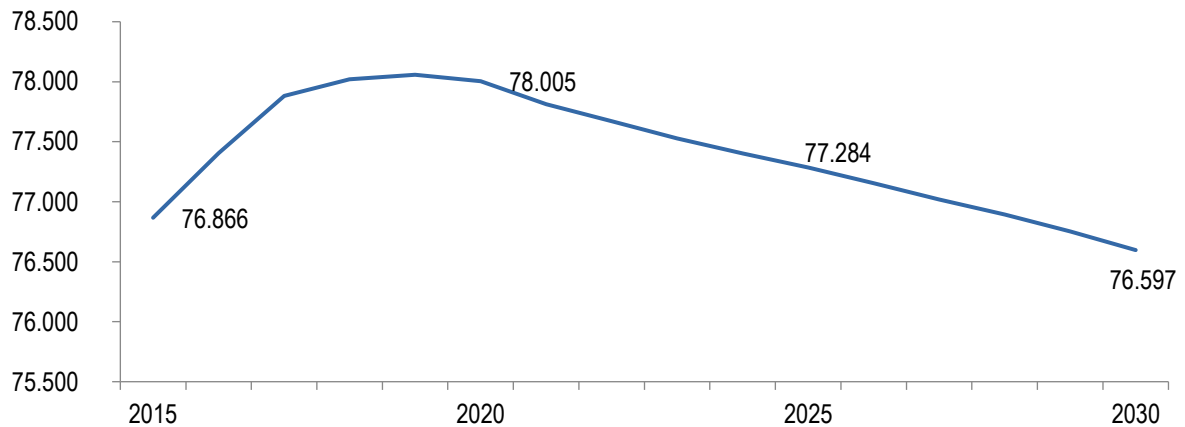
Abbildung 11: Zu- und Fortzüge in Viersen 2010 bis 2015



Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW 2016.

Die **Bevölkerungsprognose** der Stadt Viersen zeigt zunächst einen Zuwachs, der bis zum Jahr 2019 anhalten und mit knapp über 78.000 Einwohnern sein Maximum erreichen soll (Abbildung 12). In den darauffolgenden Jahren wird jedoch eine stetige Bevölkerungsabnahme prognostiziert, nach der im Jahr 2030 nur noch ca. 76.600 Einwohner in Viersen leben werden.

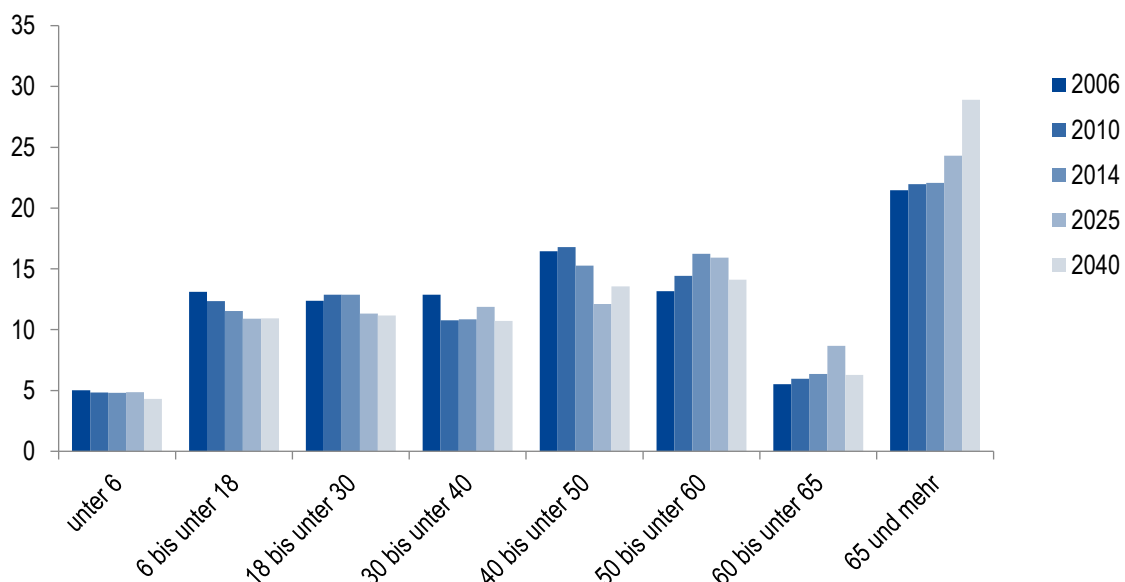
Abbildung 12: Bevölkerungsprognose bis 2030



Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Viersen 2016a (Koordinationsbereich Statistik und Wahlen).

Mit ca. 22 % sind mehr als ein Fünftel der Einwohner von Viersen mindestens 65 Jahre alt. Bis zum Jahr 2040 wird von der zuständigen Landesstelle IT.NRW eine weitere Verschiebung der **Altersgruppen** zugunsten der älteren Alterskohorten prognostiziert. Demnach wird sich in Viersen der Anteil der Bevölkerung von 65 Jahren und älter auf 29 % erhöhen (Abbildung 13). Dies ist damit die einzige Altersgruppe, deren Anteil im Vergleich zu heute wächst – und dies deutlich.

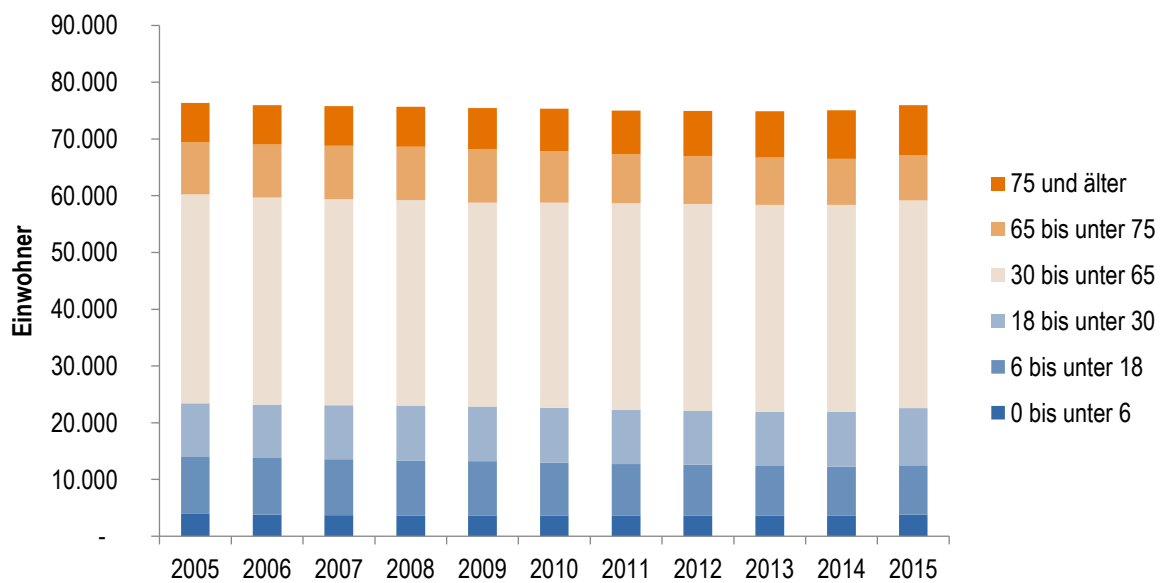
Abbildung 13: Anteil der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Viersen im Zeitverlauf von 2006 bis 2040 in Prozent (Prognose)



Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW 2015b.

Dennoch ist deutlich, dass die Gruppe der 30- bis unter 65-Jährigen in Viersen den größten Anteil an der Bevölkerung ausmacht (Abbildung 14).

Abbildung 14: Altersstruktur der Bevölkerung in Viersen 2005 bis 2015

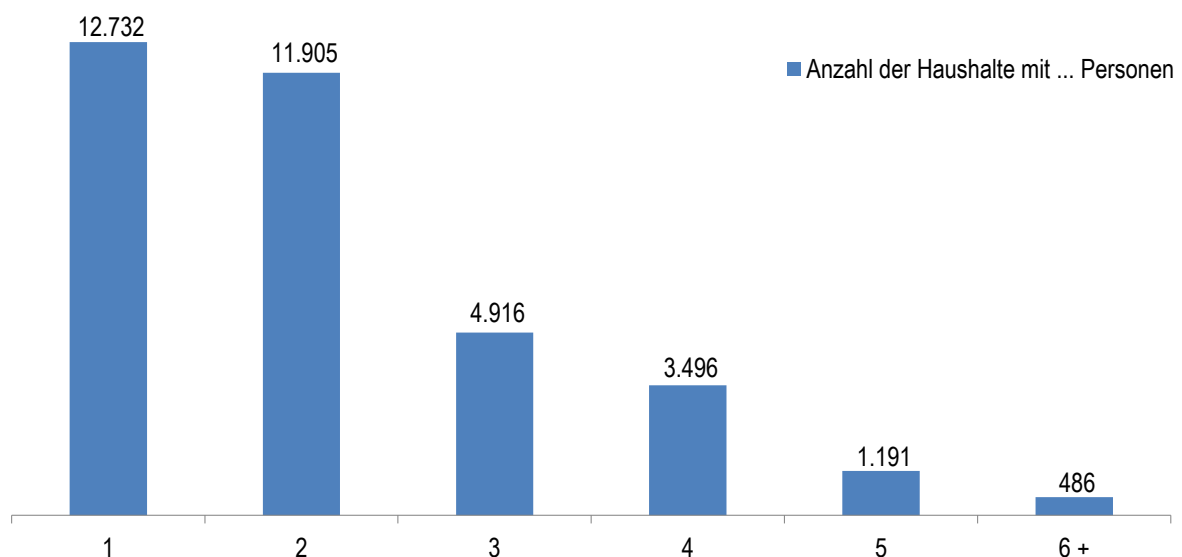


Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW 2016.

3.2.2 Haushalte

Da die Stadt Viersen über kein eigenes Haushaltsgenerierungsverfahren verfügt, liegen keine aktuellen Daten zu den Haushaltszahlen und Haushaltsgrößen seitens der Stadt vor. Hierfür kann daher lediglich auf die Zensus-Daten zugegriffen werden. Demnach gab es im Jahr 2011 in Viersen 34.726 Haushalte. Rund 71 % aller Haushalte stellten Ein- und Zweipersonen-Haushalte dar (Abbildung 15).

Abbildung 15: Anzahl der Haushalte nach Größe in der Stadt Viersen 2011



Quelle: Eigene Darstellung nach IT.NRW 2015a, Zensus 2011.

Für die Abschätzung der aktuellen Haushaltsgröße greift das Handlungskonzept Wohnen auf Zensus-Daten zurück. Hierbei wird die durchschnittliche Haushaltsgröße im Landkreis Viersen von 2,05 Personen auf die Stadt Viersen übertragen. Auf dieser Basis wird die durchschnittliche Haushaltsgröße für das Jahr 2015 auf 2,03 Personen geschätzt (Tabelle 3). Für eine Trendaussage der Haushaltsgröße bis 2025 lassen sich die Strukturdaten des

Mikrozensus' und die Trendprognose der IT.NRW heranziehen. Demnach verkleinert sich die durchschnittliche Haushaltsgröße bis 2025 auf 1,96 Personen (Stadt Viersen 2014). Für die Zeit nach 2025 gibt es derzeit keine Prognose. Tabelle 3 veranschaulicht die Entwicklung der Haushaltsgrößen bis 2025.

Tabelle 3: Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße bis 2025 (Prognose)

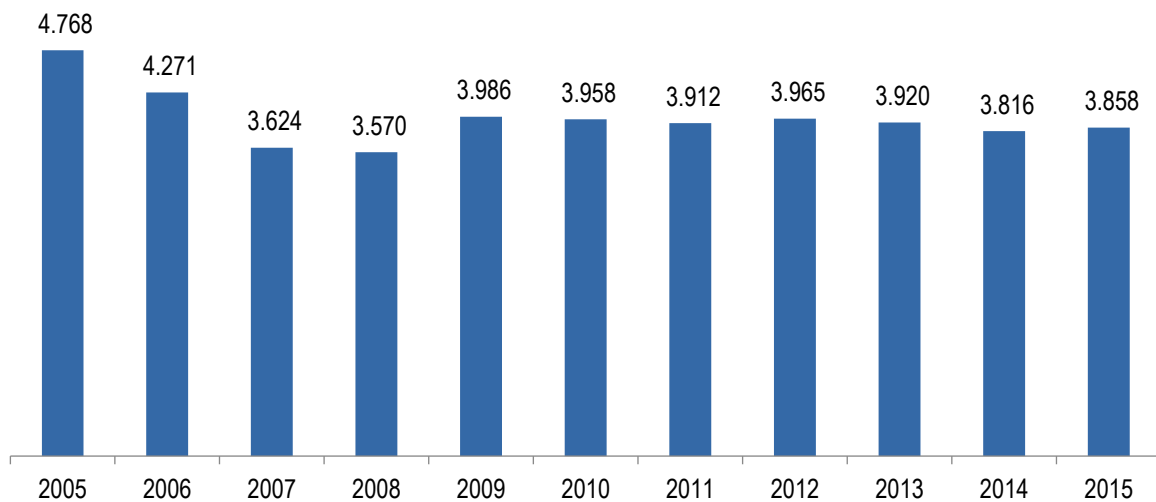
Jahr	durchschnittliche HH-Größe
2012	2,05
2015	2,03
2020	2,00
2025	1,96

Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Viersen 2014: 28.

3.2.3 Sozioökonomische Struktur

Die durch die Gesellschaft für Konsumforschung⁶ erhobene Kennzahl zur allgemeinen **Kaufkraft** je Einwohner/in liegt bei 20.914 € sowie 42.980 € je Haushalt im Jahr 2015 (Stadt Viersen 2016a). Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft je Einwohner/in in Viersen liegt 2015 bei 6.364 €. Diese Kennzahl ist der Teil der Kaufkraftdefinition, der für Konsumzwecke verfügbar ist und nicht für Miete etc. ausgegeben wird und zeigt damit das konsumtive Nachfragepotenzial einer Region an (Stadt Viersen 2016d).

Abbildung 16: Anzahl der Arbeitslosen in der Stadt Viersen 2005 bis 2015



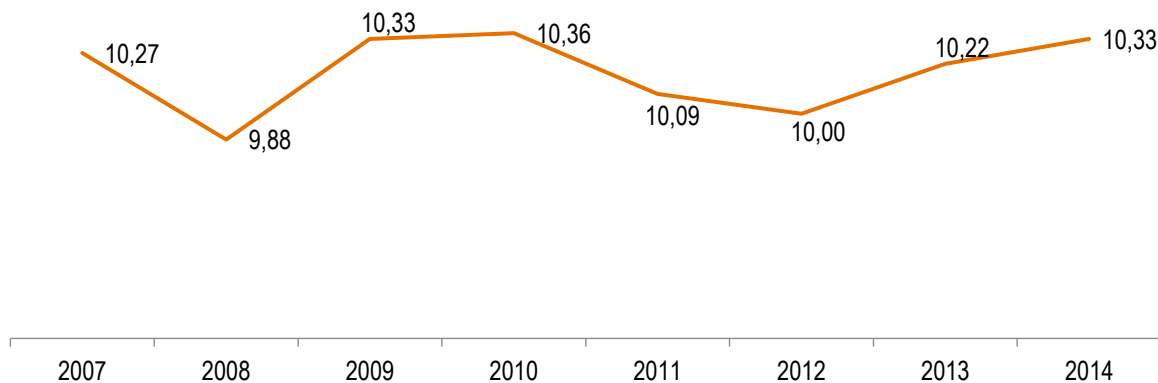
Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW 2016a.

Der Anteil der **sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten** an allen Erwerbspersonen stieg im Betrachtungszeitraum von 83,1 % (2006) auf 85,2 % (2010) (Stadt Viersen 2012). Aktuellere Daten liegen der Stadt bislang nicht vor. Die Zahl der Arbeitslosen entwickelte sich zwischen den Jahren 2005 und 2008 rückläufig, von ca. 4.800 auf 3.600 Arbeitslose und hat sich in den darauffolgenden Jahren auf einem Niveau von ungefähr 3.900 Personen stabilisiert (Abbildung 16).

⁶ Ein Zeitreihenvergleich der Kaufkraft nach GfK-Kaufkraftindex lässt sich aufgrund methodischer Anpassungen nicht darstellen. Die GfK selbst rät von einem zeitlichen Vergleich ab (2015: 4).

Mit 9.487 Empfängern und Empfängerinnen von Mindestsicherungsleistungen bezogen 2014 rund 12,5 % der Bevölkerung Transferleistungen nach SGB II und SGB XII (IT.NRW 2016). Der **Anteil der Empfänger/innen von Grundsicherung nach SGB II** lag in den Jahren 2007 bis 2014 konstant um 10 % (Abbildung 17).

Abbildung 17: Anteil der Empfänger von Grundsicherung nach dem SGB II an der Gesamtbevölkerung in der Stadt Viersen 2007 bis 2014 (in %)



Quelle: Eigene Darstellung nach IT.NRW 2016.

Im Zusammenhang mit dem hier betrachteten ExWoSt-Modellvorhaben, das auf Wohnformen für auf Betreuung angewiesene Menschen abzielt, sind die Bedarfsgemeinschaften nach SGB XII, die Hilfen zum Lebensunterhalt und Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung erhält, eine besonders relevante Zielgruppe (Tabelle 4). Diese Gruppe umfasste 2014 in Viersen 1.419 Personen und hat zwischen 2010 und 2014 um 26,6 % zugenommen (2011: 1.121 Personen). Die Teilgruppe der Personen mit Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung stieg im gleichen Zeitraum geringfügig langsamer um 22,7 %.

Tabelle 4: Anzahl der Personen in SGB XII-Bedarfsgemeinschaften 2014

Jahr	Hilfe zum Lebensunterhalt	Grundsicherung im Alter und bei Erwerbslosigkeit	Insgesamt
2010	100	1.021	1.121
2011	123	1.041	1.164
2012	115	1.119	1.234
2013	155	1.210	1.365
2014	166	1.253	1.419

Quelle: Eigene Darstellung nach IT.NRW 2016.

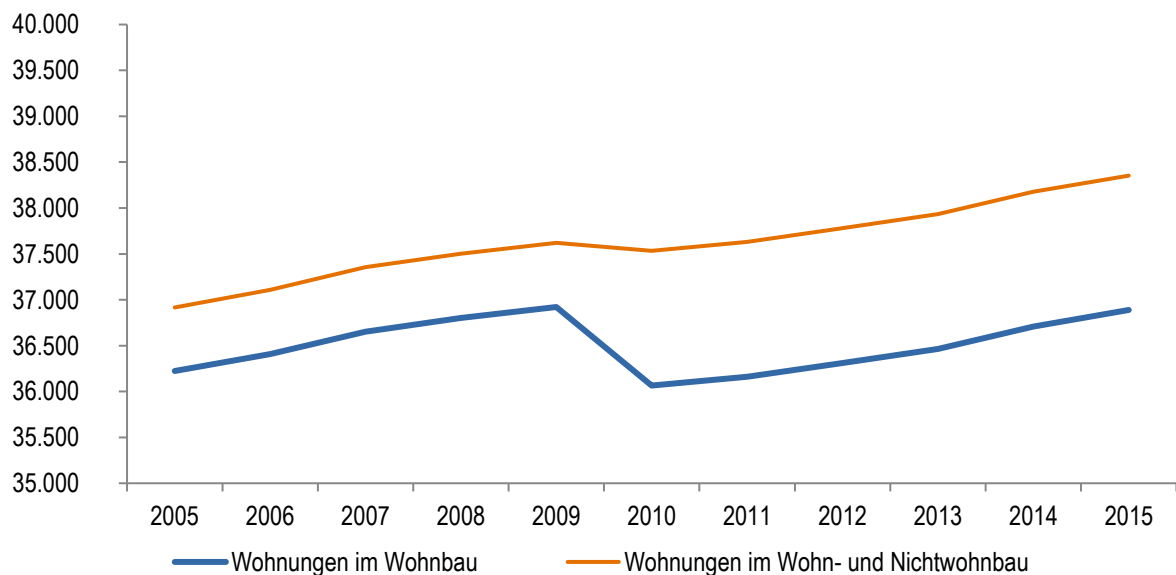
3.3 Wohnungsangebot

Vor dem Hintergrund der vorliegenden Planungen für die Umnutzung der Herz-Jesu-Kirche mit einem möglichen Schwerpunkt auf betreutes Wohnen ist bei der Betrachtung des Wohnungsmarktes vor allem das Segment der altersgerechten bzw. betreuten Wohnformen relevant. Vor dem Hintergrund der Zunahme älterer Haushalte in Viersen wird das Thema „Wohnen im Alter“ weiter an Bedeutung gewinnen. Der Bedarf an unterschiedlichen altersgerechten Wohnangeboten wird absehbar steigen. Das Spektrum reicht dabei von altengerechten Wohnungen

(barrierearm/barrierefrei) bis zu betreuten Wohnformen. In Viersen gibt es ca. 210 Wohnungen in betreuter Wohnform in insgesamt sechs Projekten, die öffentlich gefördert und frei finanziert errichtet wurden (Stand 2013). Weitere 24 Plätze gibt es in drei Demenz-Wohngemeinschaften. Diese Wohnangebote verfügen alle über Grund- und Wahlservices. Es gibt Angebote ab 9,90 Euro/m² kalt zzgl. Nebenkosten und Betreuung (70 Euro/Monat) bzw. ab 3.150 Euro/m² für Eigentumswohnungen. Das Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Viersen stellt einen Nachfrageüberhang für altengerechte Wohnangebote in Viersen fest, insbesondere auch im mittleren und im öffentlich geförderten Preissegment (Stadt Viersen 2014). Weitere valide Daten zu altengerechtem Wohnen liegen weder der Stadt noch bei anderen Datenquellen vor.

In der Stadt Viersen befanden sich im Jahr 2015 38.353 Wohnungen (IT.NRW 2016). Abbildung 18 zeigt die Anzahl der Wohnungen in Viersen in Wohn- und Nichtwohnmobilien im Zeitverlauf von 2005 bis 2015. Dabei wird ein genereller Anstieg der Wohnungszahlen im Wohn- und Nichtwohnbau seit 2005 sichtbar. Die Zahlen der Jahre bis 2009 basieren auf den Wohnungs- und Gebäudezählungen von 1987, diejenigen der Jahre ab 2010 basieren auf der GWZ-Erhebung im Rahmen des Zensus' 2011. Deshalb kommt es zu dem Bruch der Wohnungszahl in Wohnimmobilien zwischen 2009 und 2010. Dieser wird auch in den folgenden Abbildungen zu erkennen sein.

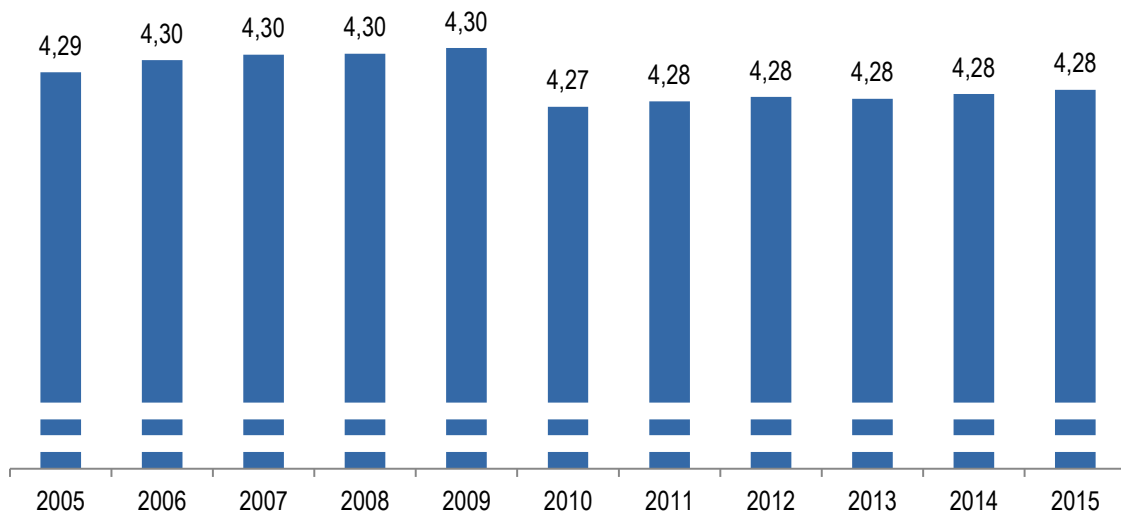
Abbildung 18: Anzahl der Wohnungen in Viersen (Wohn- und Nichtwohnmobilien) 2005 bis 2015



Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW 2016.

Die durchschnittliche Raumanzahl in Wohn- und Nichtwohngebäuden sinkt im Zeitverlauf 2005 bis 2015 leicht von 4,30 auf 4,28 Räume (Abbildung 19) und liegt damit nah am Durchschnitt vom gesamten Bundesland Nordrhein-Westfalen (4,3 Räume; IT.NRW 2015b).

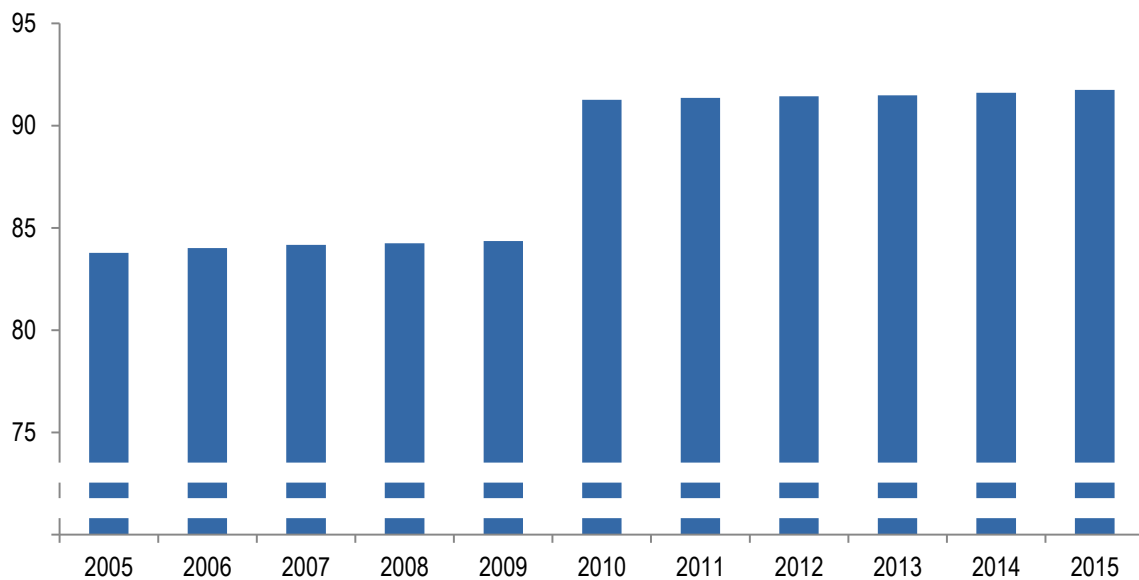
Abbildung 19: Durchschnittliche Raumanzahl in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Viersen 2005 bis 2015



Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW 2016.

Die durchschnittliche Wohnfläche je Wohneinheit (im Wohnbau) liegt leicht über dem landesweiten Durchschnitt von 90,1 (2013, IT.NRW 2015b) bei 91,75 m² pro Wohneinheit in Viersen (Abbildung 20).

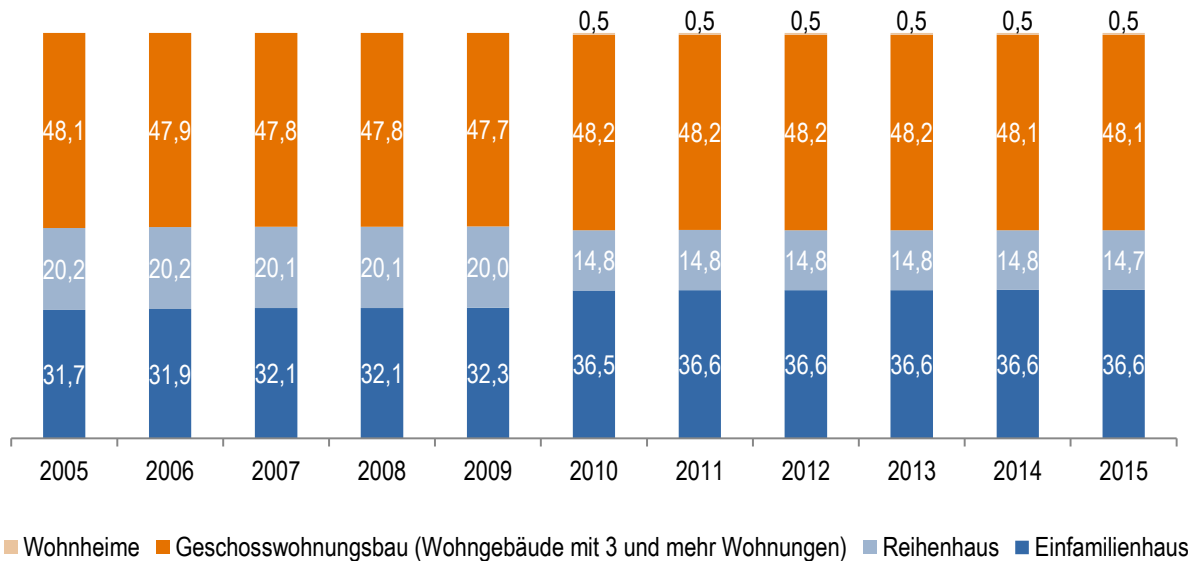
Abbildung 20: Durchschnittliche Wohnfläche je Wohneinheit im Wohnbau in Viersen von 2005 bis 2015



Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW 2015b.

In Viersen befinden sich seit 2005 ca. 48 % aller Wohnungen im Geschosswohnungsbau, ca. 37 % in Einfamilienhäusern und 15 % in Reihenhäusern (Abbildung 21). Allerdings umfasst der Geschosswohnungsbau nur 17 % aller Wohngebäude und nimmt damit baustrukturell gegenüber den Einfamilien- und Reihenhäusern eine untergeordnete Rolle ein.

Abbildung 21: Prozentuale Verteilung der Wohnungen in Viersen nach Gebäudetyp (2013, ab 2010 inklusive Wohnheime)



Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW 2016

Tabelle 5 verdeutlicht die Struktur des Wohnungsangebots (Gebäuden und Wohnungen) in Viersen mit Hinblick auf die Eigentümerstruktur. Ein stark überwiegender Anteil der Wohnungen und der Gebäude mit Wohnraum befindet sich im Eigentum von Privatpersonen oder Gemeinschaften von Wohnungseigentümer/innen. So halten diese Eigentümergruppen allein 31.163 Wohnungen an einem Gesamtbestand von 37.550 Wohnungen sowie 18.209 Gebäude von insgesamt 19.795 Gebäuden mit Wohnraum in der Stadt Viersen. Laut Auskunft der Stadt Viersen liegt der Anteil der Mietwohnungen am Gesamtwohnungsbestand in Viersen zum Stichtag der Zensuserhebung 2011 bei 19.897. Dies machte einen Anteil von rund 52 % aller Wohnungen aus (Stadt Viersen 2016a).

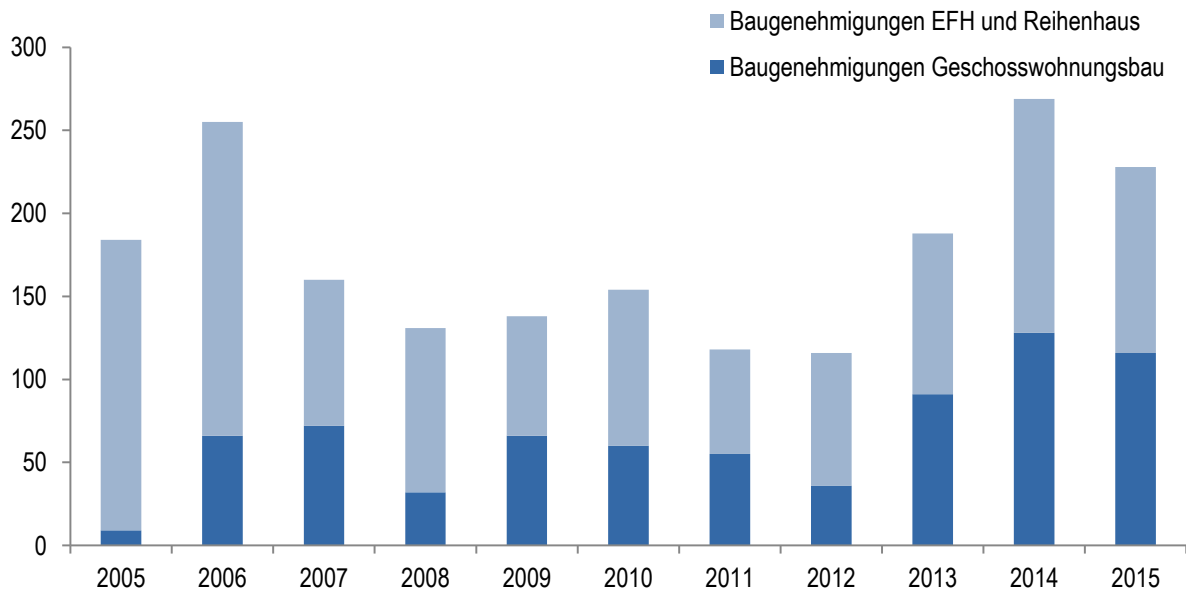
Tabelle 5: Wohnungen nach Gebäudeart, Eigentum/Mietwohnungen

Eigentümer	Gebäude mit Wohnraum	
	Gebäude (Anzahl)	Wohnungen (Anzahl)
Gemeinschaft von Wohnungseigentümern/-innen	1541	6761
Privatperson/en	16668	24402
Wohnungsgenossenschaft	313	1154
Kommune oder kommunales Wohnungsunternehmen	715	3046
Privatwirtschaftliches Wohnungsunternehmen	387	1788
Anderes privatwirtschaftliches Unternehmen	136	311
Bund oder Land	4	11
Organisation ohne Erwerbszweck (z.B. Kirche)	31	77
insgesamt	19795	37550

Quelle: Zensus 2011: 6.

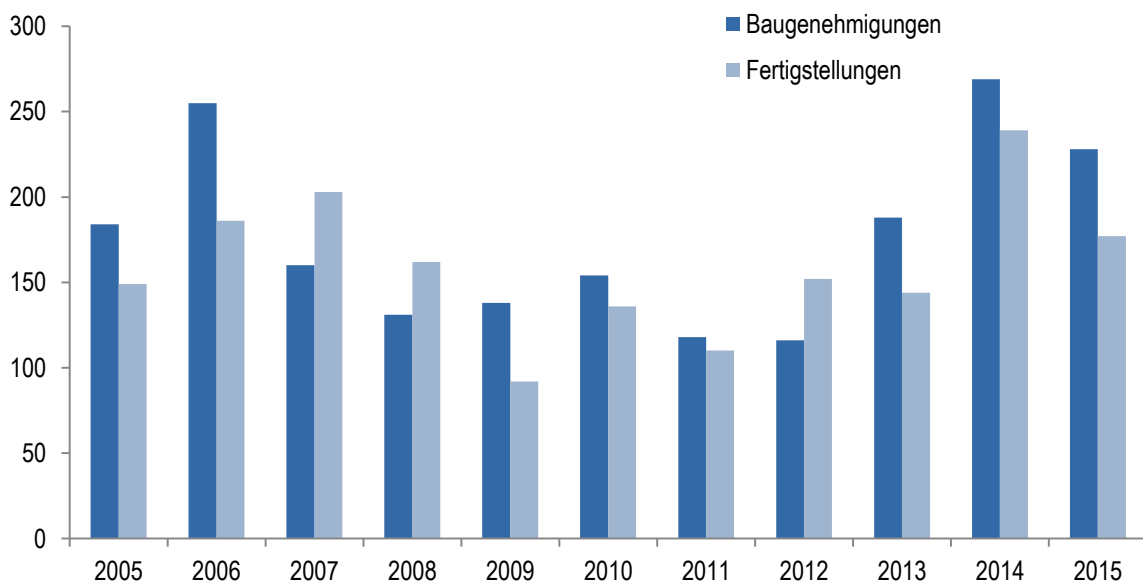
Während der Wohnungsneubau 2005 bei den **Baugenehmigungen** noch vom Einfamilienhausbau dominiert war, haben sich die Anteile über den Betrachtungszeitraum verschoben (Abbildung 22). Inzwischen werden fast ebenso viele Wohnungen im Geschosswohnungsbau wie im Einfamilienhaus genehmigt.

Abbildung 22: Anzahl der Baugenehmigungen in Viersen nach Gebäudetyp 2005 bis 2015



Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW 2016

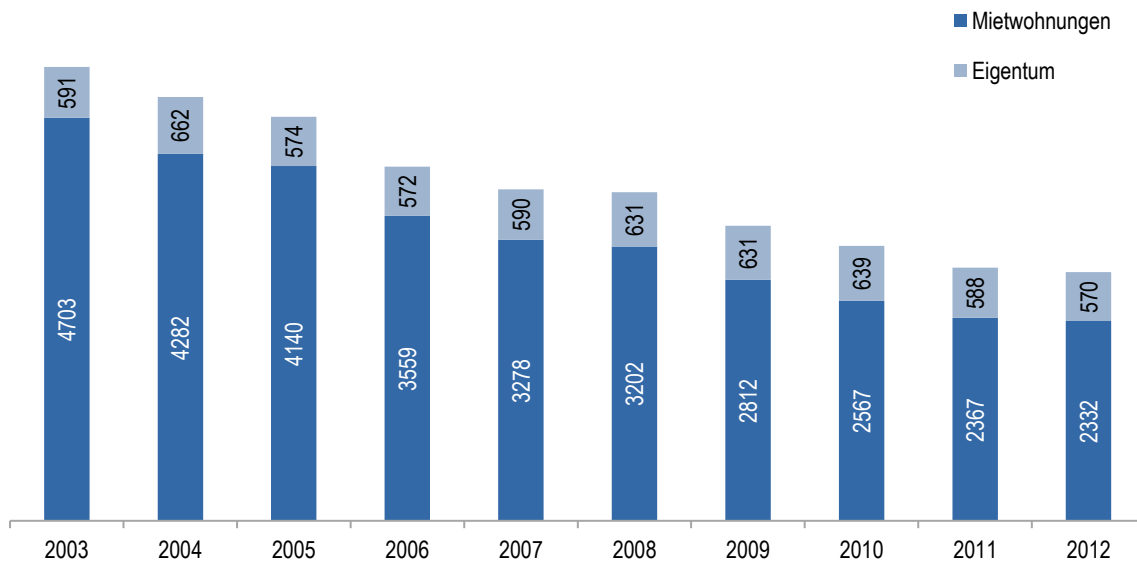
Abbildung 23: Anzahl der Baugenehmigungen und Baufertigstellungen in Viersen 2005 bis 2015



Quelle: eigene Darstellung nach IT.NRW 2016.

Baugenehmigungen und **Baufertigstellungen** weisen nur geringe Diskrepanzen auf (Abbildung 23). In mehreren Jahren des Betrachtungszeitraums übertrafen sogar die Fertigstellungen die Baugenehmigungen, so dass sich etwaige Bauüberhänge allenfalls in einem moderaten Rahmen bewegen dürften. Die Leerstandsquote in der Stadt Viersen lag im Jahr 2011 bei 4,4 % (Zensus 2011) und damit leicht oberhalb der üblicherweise angenommenen notwendigen Fluktuationsreserve von 3 %. Eine Zeitreihendarstellung liegt nicht vor.

Abbildung 24: Entwicklung des preisgebundenen Wohnungsbestands in Viersen nach Mietwohnungen und Eigentum



Quelle: eigene Darstellung nach Stadt Viersen 2014: 83 nach Daten NRW.BANK.

Der Sozialwohnungsbestand entwickelt sich in Viersen stark rückläufig (Abbildung 24). 2003 gab es noch 4.703 preisgebundene Mietwohnungen. Diese Zahl hat sich bis 2012 faktisch halbiert (2.332). Allerdings gab es seit 2008 wieder einen Anstieg beim geförderten Mietwohnungsbau mit durchschnittlich 42 Neubau-Sozialwohnungen pro Jahr (2011 sogar 83 Sozialwohnungen) (Stadt Viersen 2014: 83, NRW.BANK 2015). Dies reicht jedoch nicht aus, um die aus der Bindung fallenden Wohnungen mengenmäßig kompensieren.

3.4 Markt für betreutes Wohnen in Viersen und der Region

Für die Bewertung des Marktumfelds für betreutes Wohnen in Viersen und der Region stützt sich die nachfolgende Analyse einerseits auf die Nachfrageseite, die sich insbesondere aus der Altersentwicklung in der Region und dem Wanderungssaldo abbilden lässt. Andererseits wird die Angebotsseite analysiert und dabei betrachtet, welche Angebote es gibt und wie diese die vorhandene Nachfrage decken. Im Gespräch mit lokalen Akteuren, die mit dem Wohnungsmarkt für ältere Menschen in Viersen befasst sind, wurde jedoch deutlich, dass es keine zentrale Stelle gibt, die eine Übersicht über den Markt und das Verhältnis von Angebot und Nachfrage hat. Die Aussagen zu diesem Themenfeld haben daher eher orientierenden Charakter. Sie sind in Teilen fragmentiert oder beziehen sich auf spezielle Teilbereiche.

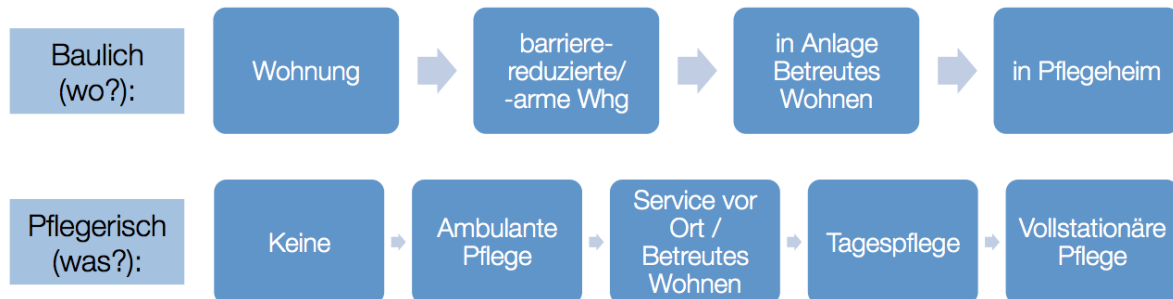
3.4.1 Begrifflichkeiten zu Wohnen im Alter

Im Zusammenhang mit der Analyse von Wohnangeboten stellt sich die in Teilen unklare bzw. uneinheitliche Verwendung von Begriffen für bestimmte Formen von Wohnangeboten im Alter als problematisch dar. Die Verwendung der Begriffe etwa in Wohnangeboten erscheint fast beliebig. Vor diesem Hintergrund erfolgt hier eine Strukturierung der Wohnangebote hinsichtlich baulicher Parameter (Lage, Ausstattung) und pflegerischer bzw. sozialer Angebote.

Eine allgemeine Übersicht liefert Abbildung 25: Eine **altengerechte Wohnung** kann sich in einem normalen Wohngebäude befinden oder an eine Wohnanlage für betreutes Wohnen oder ein Altenheim angegliedert sein. Bei der Sichtung der vorhandenen Angebote in Viersen wird deutlich, dass eine klare Abgrenzung nicht möglich ist: Betreute Wohnangebote befinden sich hier in unterschiedlichsten Kontexten, schwerpunktmäßig aber in Formen der

vollstationären Pflege. Es handelt sich hier also um ein breites Spektrum an pflegerischen und sozialen Dienstleistungen, die nicht nur abgegrenzt in unterschiedlichen Einrichtungen angeboten werden.

Abbildung 25: Übersicht über die verschiedenen Ausprägungen des Wohnens im Alter (Miete und Eigentum)



Quelle: RegioKontext GmbH.

Als **betreutes Wohnen** (auch: Servicewohnen oder unterstützendes Wohnen) wird hier eine Wohnform für ältere oder auf Betreuung angewiesene Menschen definiert, die insbesondere für Menschen ohne Pflegestufe geeignet ist. Bei betreutem Wohnen steht die Selbstbestimmung in der Lebensführung im Vordergrund und wird unterstützt durch eine barrierefreie (Miet-)Wohnung, Dienstleistungen zur Grundversorgung sowie das Angebot zu zusätzlichen Leistungen. Im betreuten Wohnen werden Menschen beim Führen ihres eigenen Haushaltes unterstützt. Es besteht gängigerweise ein Vertrag über den Wohnraum sowie die Grund- und Wahlleistungen (LRA Tölz-Wolfratshausen 2016). In diesem Kontext soll auf die 2006 abgestimmte DIN 77800 verwiesen werden. Diese DIN-Norm regelt Anforderungen im Bereich „Betreutes Wohnen“ zu Aspekten wie:

- Transparenz des Leistungsangebotes,
- zu erbringende Dienstleistungen (Grundleistungen, allgemeine Betreuungsleistungen, Wahlleistungen, weitergehende Betreuungsleistungen),
- Wohnangebot,
- Vertragsgestaltung
- qualitätssichernde Maßnahmen.

Einrichtungen haben die Möglichkeit an dem Zertifizierungsprogramm teilzunehmen, die Kosten richten sich nach Aufwand, so beispielsweise nach der Größe der Einrichtung. Das Zertifikat wird zeitlich befristet vergeben und darf für Werbezwecke eingesetzt werden. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie für das hier betrachtete Modellvorhaben wird jedoch die Auszeichnung mit dem landeseigenen Zertifikat angestrebt (Nullbarriere.de 2016).

Neben dem Betreuungskonzept sollen umfassend Informationen zu folgenden Themen bereitstehen:

„a) Wohnanlage, z. B.

- Vermieter, Verkäufer, Anschrift, Kontaktdaten;
- Ansprechpartner (Funktion, Telefonnummer, eventuell Telefax-Nummer und E-Mail);
- Baujahr der Anlage;
- Größe der Anlage (Wohnungsanzahl);
- andere Dienstleistungsangebote auf dem Areal;
- Art und Umfang der Gemeinschaftseinrichtungen;
- Barrierefreiheit des Gebäudes;

b) Wohnung, z. B.

Wohnungsgrößen in qm;

- Wohnungszuschnitte, Wohnungsgrundriss, Lage innerhalb der Anlage;
- Einhaltung der DIN 18025; [heute DIN 18040, Anm. d. A.]
- Ausstattung;
- Möglichkeiten der Installierung von Zusatzeinrichtungen (z. B. Waschmaschine);
- Infrastruktur zum Anschluss eines Hausnotrufgerätes;
- Zulässigkeit von Haustieren;

c) Grundleistungen, z. B.

- Träger der Betreuungsleistungen, Funktion des Ansprechpartners, Adresse, Telefonnummer;
- Leistungskatalog des Betreuungsträgers;

d) Wahlleistungen, z. B.

- freie Wählbarkeit der Dienstleister;
- Leistungskatalog des Betreuungsträgers;
- Zusammenarbeit mit externen Dienstleistern;

e) Kosten und Finanzierung, z. B.

- Miete / qm /Monat (Von-bis-Angabe);
- Mietnebenkostenvorauszahlung/qm (Durchschnitt pro Monat);
- Möglichkeit des Eigentumserwerbs;
- Kosten Grundleistung / Monat;
- einmalige Kosten bei Vertragsabschluss;
- Kosten PKW-Stellplatz;
- Preisliste für Wahlleistungen;“ (Nullbarriere.de 2016)

Diese DIN-Norm ist als Dienstleistungs-Norm insbesondere auf die unter dem Begriff „Betreutes Wohnen“ zu verstehenden vielfältigen Dienstleistungen gerichtet und weniger auf die baulichen Anforderungen. Im Bereich der baulichen Anforderungen wird hier auf die DIN 18025 verwiesen, die von der neuen DIN 18040 abgelöst wurde (Nullbarriere.de 2016).

Die DIN-Norm 18040-2 zu barrierefreiem Bauen wurde 2011 neu aufgelegt und behandelt detailliert verschiedene Aspekte zur Barrierefreiheit von Wohnungen bzw. Wohnanlagen sowie deren Umfeld. Dies ist wichtig für Menschen mit Behinderungen oder Menschen mit Einschränkungen, so wie beispielsweise ältere Menschen. Dabei wird unterschieden zwischen barrierefrei nutzbare Wohnungen und Wohnungen, die barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sind. Die Norm gilt für Neubauten, kann aber sinngemäß auch für die Planung von Umbauten und Modernisierungen angewendet werden (Deutsches Institut für Normung e.V. 2010).

Für Viersen stellt das Handlungskonzept Wohnen 2014 der Stadt Viersen ein Angebot von etwa 210 Wohnungen im Bereich betreutes Wohnen fest. Dabei wird nicht eindeutig danach differenziert, welche pflegerischen Leistungen mit einbezogen wurden und ob beispielsweise auch Servicewohnen berücksichtigt wird. Weiterhin wird hier ein geschätzter Bedarf von zusätzlichen 160 Wohneinheiten für betreutes Wohnen und von 1.230 altersgerechten Wohnungen im Jahr 2025 ermittelt. Insgesamt wird also von einer konstanten Zunahme der Nachfrage in den nächsten 10 Jahren ausgegangen (Stadt Viersen 2014: 102).

3.4.2 Regionale Verflechtungen

Die Nachfrageseite wurde in Kapitel 3.1 bereits dargestellt. Dort wurde aufgezeigt, dass die Stadt Viersen Wandergewinne in allen Altersklassen verzeichnet, mit Ausnahme der Gruppe der 18- bis 25-Jährigen (Stadt Viersen 2014). Bemerkenswert ist, dass diese positiven Zuzugszahlen auch bis ins hohe Alter reichen, obwohl die Umzugshäufigkeit mit steigendem Alter üblicherweise abnimmt.

Hierfür liefert das Handlungskonzept Wohnen der Stadt Viersen 2014 einen ersten Erklärungsansatz. Dieser setzt bei den Stadt-Umland-Verflechtungen an und geht davon aus, dass ältere Menschen, die bislang im Eigenheim im Viersener Umland lebten, für ihren Alterssitz in die Stadt ziehen möchten, um dort zentral alle nötigen Infrastrukturen und Dienstleistungen vor Ort in Anspruch nehmen zu können. Dafür geben diese ihr Eigenheim auf und erwerben eine altersgerechte und barrierefreie Eigentumswohnung in zentraler Lage in Viersen (Stadt Viersen 2014). Alternativ ist natürlich auch die Anmietung einer entsprechenden Wohnung denkbar, auch wenn dies das Handlungskonzept Wohnen nicht explizit erwähnt. Das Konzept weist jedoch in diesem Zusammenhang darauf hin, dass es zunehmend zu einer Spreizung der Nachfragegruppen kommt: Einerseits gebe es die oben genannten Bevölkerungsgruppen mit ausreichend Kaufkraft für eine hochpreisige Pflege im Eigentum oder in entsprechenden Einrichtungen und andererseits Bevölkerungsgruppen, die auf die Grundsicherung im Alter angewiesen sind und ebenfalls Pflege benötigen (Stadt Viersen 2014).

3.4.3 Anbieter für betreutes Wohnen in Viersen

Es gibt verschiedene Anbieter für betreutes Wohnen in Viersen (die nachfolgende Übersicht erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit): Beispielsweise ist die Caritas als ambulanter Pflegedienst an fünf verschiedenen Standorten in Viersen präsent und betreut dort insgesamt 84 Wohneinheiten als sozialer und pflegerischer Dienstleister. Der Arbeiter-Samariter-Bund ist in den Anlagen der Matthias Schmitz Hausverwaltungs GmbH aktiv und arbeitet dort mit älteren oder auf Betreuung angewiesenen Menschen in 93 Wohneinheiten. Im Altenheim Maria Hilf gibt es neben vollstationären Plätzen auch 16 Wohnungen im Rahmen betreuten Wohnens. Auch das Seniorenzentrum Haus Greefsgarten der Ev. Kirchengemeinde Viersen gGmbH bietet rund 145 Plätze in Einzel- und Doppelzimmern.⁷ Es gibt verschiedene Webseiten, die eine Suche nach ambulanten Pflegediensten und Pflegeheimen ermöglichen, unter anderem bei der AOK. Die hinterlegten Daten sind nicht notwendigerweise vollständig, denn sie müssen von den Anbietern eigenständig eingetragen und ggf. aktualisiert werden. Ergänzend zu den Gesprächen und der Analyse des Handlungskonzepts Wohnen der Stadt Viersen wurde diese Recherchequelle für den vorliegenden Bericht genutzt, um zumindest eine überblicksartige Darstellung der Angebotslage zu ermöglichen. In einem Umkreis von 5 km rund um Viersen wurden auf diesem Weg insgesamt etwa 1.200 vollstationäre Pflegeplätze und etwa 1.450 ambulant betreute Personen ermittelt.

⁷ Laut dem Suchportal Domizilsuche.de handelt es sich bei diesem Seniorenzentrum um betreutes Wohnen.

Tabelle 6: Übersicht über vollstationäre Pflegeplätze, Viersen + 5 km Umkreis, nach Entfernung

Nr.	Einrichtung	Plätze
1	Altenheim Irmgardisstift Süchteln	91
2	Paulus-Stift	89
3	Altenheim Haus Maria Hilf	103
4	Haus Greefsgarten Seniorenzentrum der Ev. Kirchengemeinde Viersen gGmbH	146
5	Haus am Nordkanal	69
6	Kinderhaus Viersen	13
7	Altenheim Notburgahaus	72
8	St. Cornelius Seniorenhaus	70
9	Theresienheim	119
10	Rheinische Kliniken Viersen Haus 28	31
11	Haus Bodelschwingh Das Dülkener Alten- und Pflegezentrum	132
12	Altenheim St. Josef	85
13	Allexianer Tänisvorst GmbH Seniorenhilfe Seniorenhaus Vorst-Kandergarten	57
14	Städtisches Altenheim Eicken	132
	gesamt:	1209

Quelle: AOK, <http://www.aok-pflegeheimnavigator.de/index.php?module=nursinghome> (Zugriff 12.11.2015).

Tabelle 7: Übersicht über Pflegedienste und versorgte Personen, Viersen + 5 km Umkreis, nach Entfernung

Nr.	Pflegedienst	Betreute Personen
1	Ambulanter Pflegedienst Wolfgang Neef GmbH	31
2	Ambulant Palliativ-pflegerischer Dienst der Caritas-Pflegestation Viersen	-
3	Caritas-Pflegestation Sozialstation	150
4	Pflegedienst Funck GmbH & Co. KG	-
5	Pflegedienst Michael Peters	143
6	Arbeiter-Samariter-Bund Gemeinsam gGmbH Sozialstation	263
7	Care Plus 4 You GmbH Ambulanter Pflegedienst	2
8	DIAKONIA - ambulanter Pflegedienst der Ev. Kg. Viersen gGmbH	68
9	Pflegedienst mit Herz und Hand GmbH	79
10	Monika Kriegers Josef Kriegers Pflegedienst Kriegers GbR	176
11	Arbeiter-Samariter-Bund Gemeinsam gGmbH	126
12	Arbeiter-Samariter-Bund Gemeinsam gGmbH	79
13	LVR-HPH-Netz Mittelrhein West Ambulanter Pflegedienst	47
14	Deutsches Rotes Kreuz KV Mönchengladbach Sozialstation	203
15	ZBF Pflegedienst GmbH Ambulante Intensiv Pflege	11
16	Verein für die Rehabilitation psychisch Kranker e.V.	77
	gesamt:	1455

Quelle: AOK, <http://www.aok-pflegeheimnavigator.de/index.php?module=careservice> (Zugriff 12.11.2015).

3.5 Auswirkungen der aktuellen Flüchtlingssituation

Wie alle Kommunen in Deutschland steht auch Viersen vor der aktuellen Herausforderung der Unterbringung von geflüchteten Menschen. Eine besondere Bedeutung kommt diesem Thema im Kontext der Umwandlung der Herz-Jesu-Kirche jedoch nicht zu, da die Liegenschaft in der derzeitigen Form für eine Unterbringung nicht geeignet ist. Eine Umgestaltung zur Unterbringung geflüchteter Menschen ist derzeit nicht Gegenstand der Diskussion. Gleichwohl werden nachfolgend einige Rahmendaten zur Unterbringung von Geflüchteten und Asylbewerbern in Viersen dargestellt, die der Vergleichbarkeit zwischen den Modellvorhaben des ExWoSt-Forschungsfeldes dienen: Aktuell leben in 9 städtischen Übergangsheimen bzw. Sammelunterkünften insgesamt **514 Geflüchtete Menschen** (Stand: 03.08.2016). Weitere 416 Personen sind in Wohnungen untergebracht (Stadt Viersen 2016c). Es liegen keine vollständigen Angaben zu **Gemeinschaftsunterkünften** für geflüchtete Menschen vor, die zuvor Nichtwohnimmobilien waren. Allerdings wurde ein ehemaliges Verwaltungsgebäude der Einzelhandelskette „Kaiser’s“ in der Stadt Viersen umgewandelt und wird seit Juli 2016 als sogenannte Zentrale Unterbringungseinrichtung betrieben. Hier leben derzeit offenbar allein rund 150 geflüchtete Menschen (Stadt Viersen 2016b).

4 Vorgeschichte zum Umwandlungsprojekt

- ▶ Im Hinblick auf die Praxis der evangelischen und katholischen Kirchen in Nordrhein-Westfalen bei der Umwandlung von Sakralgebäuden lassen sich übergeordnete Strategien beschreiben. Dazu gehört das Initiieren und Begleiten der Umnutzungsprozesse durch zentrale Abbauvorgaben, Beratung, Moderation und Bereitstellung von fachlichem Knowhow.
- ▶ Eine weitere Strategie liegt in der Nutzungsbündelung kirchlicher Aktivitäten in den Sakralgebäuden, um andere Immobilien der Gemeinden für Abriss oder Nachnutzung frei zu machen.
- ▶ Auch im Bistum Aachen bestimmen Rückgänge von Kirchenmitgliedern und Gottesdienstbesuchenden den Umgang mit dem Gebäudebestand. Die Nutzung der Herz-Jesu-Kirche in Viersen-Dülken sollte im Zuge eines Kirchlichen Immobilien-Managements (KIM) geändert werden, um Bistum und Gemeinde langfristig finanziell zu entlasten.
- ▶ Seit 2013 wird über die Nachnutzung der seit dem Jahr 2000 unter Denkmalschutz stehenden Kirche diskutiert. Im Rahmen einer Vorstudie entstand dabei der Vorschlag, Wohnungen für ältere und auf Betreuung angewiesene Menschen zu schaffen. Diese dann folgende Machbarkeitsstudie wurde seitdem mehrfach fortgeschrieben, um den verschiedenen Akteuren und Beteiligten gerecht zu werden.

4.1 Strategien der Landeskirchen und Bistümer in Nordrhein-Westfalen im Überblick⁸

Die Thematik der Umnutzung von Sakralgebäuden beschäftigt die evangelischen und katholischen Kirchen schon seit geraumer Zeit und häufig mit zunehmender Dringlichkeit. In den letzten 20 Jahren haben die Kirchen daher Strategien entwickelt um mit den skizzierten Herausforderungen umzugehen. Obschon jede Aufgabe und Umnutzung eines Kirchengebäudes in einem individuellen Kontext erfolgt (Grad der Dringlichkeit, Gebäudesubstanz, Umfeld etc.) und demnach einzelfallbezogene Lösungen erfordert, lassen sich übergeordnete Strategien beschreiben, die vor allem auf den Umwandlungsprozess abzielen. Zwischen den evangelischen und katholischen Kirchen in Nordrhein-Westfalen lassen sich dabei einerseits Unterschiede in der generellen Herangehensweise identifizieren. Andererseits führen die Ähnlichkeit der Herausforderungen und der gegenseitige Austausch zwischen den Kirchen (siehe unten) dazu, dass sich Gemeinsamkeiten im Hinblick auf die gewählten Ansätze herausgebildet haben. Diese strategischen Unterschiede und Gemeinsamkeiten werden im Folgenden beschrieben. Da die Umnutzung zu Wohnraum eher selten vorkommt und sich für dieses Szenario noch keine dezidierten Strategien herausgebildet haben, werden überwiegend die allgemeinen Herangehensweisen im Hinblick auf die Kirchengenumwandlung überblicksartig skizziert.

⁸ Dieses Unterkapitel fußt auf Recherchen der Projektforschung zur Umnutzung von Kirchengebäuden zu Wohnraum in Nordrhein-Westfalen aus Sicht der evangelischen und katholischen Kirche.

▪ **Hierarchische Entscheidungen oder dezentrale Prozesse**

Prozesse innerhalb der katholischen Kirche sind eher von oben nach unten organisiert, in der evangelischen Kirche hingegen tendenziell von unten nach oben (Beste 2014) – so beispielsweise im Bistum Aachen im Rahmen des Kirchlichen Immobilienmanagement (KIM). Im Rahmen solcher Projekte wurde versucht, den Gebäudebestand insgesamt zu reduzieren, um langfristige Kosteneinsparungen zu ermöglichen und die Gemeinden zu einer Auseinandersetzung mit ihrer Zukunft zu motivieren. Die zentralen Abbauvorgaben stießen dabei jedoch mitunter auf Kritik, weshalb die Bistümer inzwischen auch dezentralere Prozesse nutzen (z.B. sog. *Pfarrentwicklungsprozess* im Bistum Essen; *Prozess Perspektive 2014* im Erzbistum Paderborn⁹).

Auch innerhalb der evangelischen Kirche in Nordrhein-Westfalen bemühen sich die Landeskirchen darum, den Gebäudebestand insgesamt zu verringern. Dazu werden jedoch keine zentralen Vorgaben zu Abbauzahlen gemacht. Vielmehr sollen die einzelnen Gemeinden dazu befähigt werden, die jeweilige Gebäudeentwicklung selbst in die Hand zu nehmen. Trotz möglicher landeskirchlicher Beihilfen erfolgt in der Frage von Abriss, Verkauf oder Umnutzung immer eine dezentrale, sprich: lokale Entscheidung.

▪ **Prozesse initialisieren und begleiten**

Katholische Bistümer wie auch evangelische Landeskirchen sehen ihre Hauptaufgabe u.a. darin, die Gemeinden im Prozess der Gebäudeumstrukturierung zu begleiten. Dazu gehört zunächst eine statistische Erfassung des Immobilienbestandes, die in der Regel mit Unterstützung der Gemeinden vor Ort erfolgt. Schon dies kann einen Diskussionsprozess über die Zukunft des jeweiligen Gebäudebestandes initialisieren. Im weiteren Verlauf unterstützen und begleiten die Bistümer und Landeskirchen die Kirchengemeinden in unterschiedlicher Intensität. Dies erfolgt in Abhängigkeit von der Dringlichkeit des Themas innerhalb der Organisation, der personellen Aufstellung und inhaltlichen Ausrichtung. Von der allgemeinen Information und Broschüren mit Informationen zu den bevorstehenden Aufgaben reicht dies über die Moderation und kommunikative Begleitung des Prozesses bis hin zur Bereitstellung fachlichen Knowhows. Dies bezieht sich beispielsweise auf Fragen der Finanzierung, der Abstimmung mit den Denkmalbehörden oder der praktischen Baudurchführung.

Zusätzlich bemühen sich die Bistümer und Landeskirchen um die Beeinflussung der allgemeinen Rahmenbedingungen von Kirchengemeinden, beispielsweise zu Themen des Denkmalschutzes, Brandschutz- oder Versammlungsverordnungen und tauschen sich dazu auch untereinander aus.

▪ **Wohnen als Nachnutzung ermöglichen: Nutzungsbündelung und Abriss**

Bei der Nachnutzung von Kirchengebäuden werden vielfach verschiedene gemeindliche Nutzungen (Gottesdienste, kulturelle Veranstaltungen, spezielle Angebote etc.) nach Möglichkeit in das eigentliche Sakralgebäude integriert. Durch diese Nutzungskonzentration werden andere Gebäude wie Gemeindehäuser oder Pfarrgebäude frei, die sich häufig viel besser für eine Umnutzung, insbesondere auch zu Wohnzwecken eignen. Auch der Abriss solcher Gebäude ist mit Blick auf Denkmalschutz oder emotionale Verbundenheit oft einfacher zu realisieren. Denn angesichts des hohen Aufwands einer Umnutzung steht für Gemeinden mitunter die Option im Raum, die Kirche abzureißen und auf dem freiwerdenden Areal neu zu bauen – sofern dem nicht bestehender Denkmalschutz im Wege steht. Darüber hinaus haben Kirchengebäude neben ihrer sakralen Bedeutung auch weitere Funktionen im Hinblick auf ihre soziale, städtebauliche und emotionale Wirkung sowohl für Gemeinde- wie auch für Nicht-Kirchenmitglieder. Daher stellt ein Abriss momentan vielerorts nur die *ultima ratio* dar. In Zukunft könnte diese Option jedoch relevanter werden, falls sich der Gebäudeüberhang in den

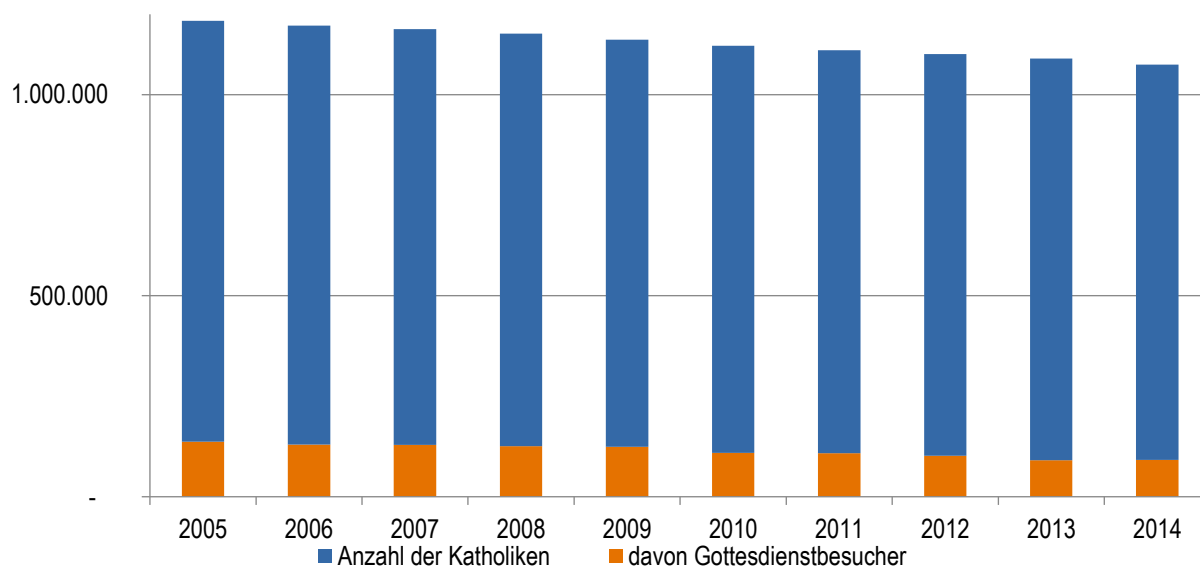
⁹ Erzbischöfliches Generalvikariat Paderborn 2015.

Gemeinden verschärft und es nicht gelingt, anderweitige Nutzungskonzepte für die Kirchen zu entwickeln und umzusetzen.

4.2 Bistum Aachen

Das Bistum Aachen ist seit einigen Jahren mit Rahmenbedingungen konfrontiert, die die Fortführung des Gemeinde- und Kirchenbetriebs im bislang üblichen Umfang erschweren. Dies liegt an abnehmenden Mitgliedszahlen der Katholischen Kirche und an einem über die Jahre stetig abnehmenden Anteil der Gottesdienstbesucher/innen (Abbildung 26), das heißt der auch tatsächlich aktiven Kirchenmitglieder.

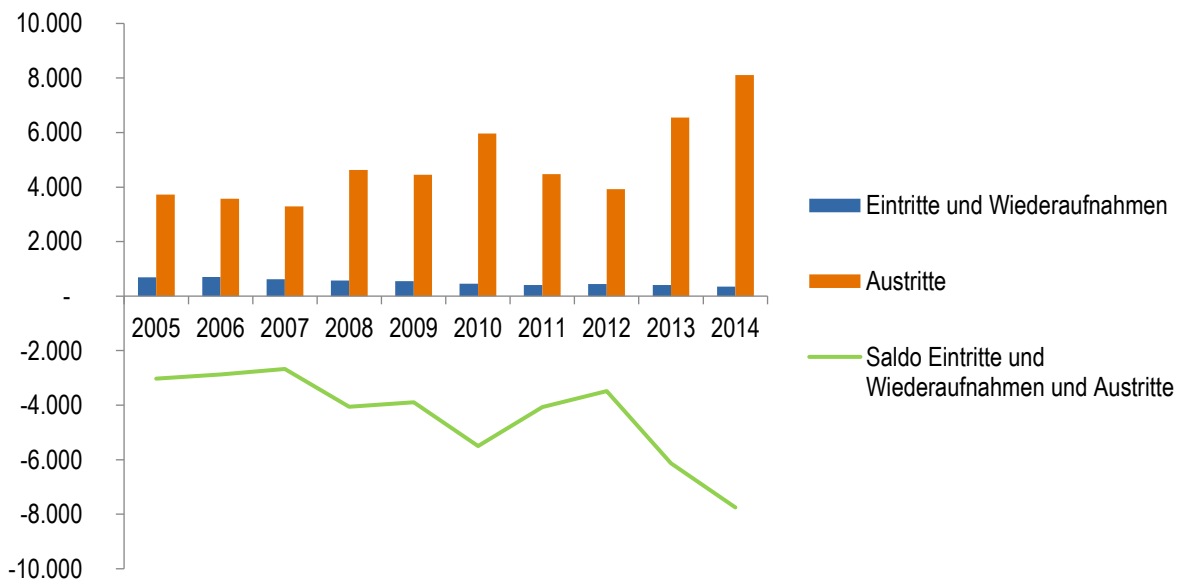
Abbildung 26: Anteil der Gottesdienstbesucher/innen an Katholiken im Bistum Aachen im Zeitverlauf 2005 bis 2014



Quelle: eigene Darstellung nach Sekretariat der Deutschen Bischofskonferenz (2005-2014).

Im Rückblick auf die letzten 10 Jahre zeigt sich ein konstant negativer Saldo der Austritte und Eintritte bzw. Wiederaufnahmen in die katholische Kirche im Bistum Aachen (Abbildung 27). So lag der Saldo 2014 mit -7.750 nahezu doppelt so hoch wie 2005 (-3.030).

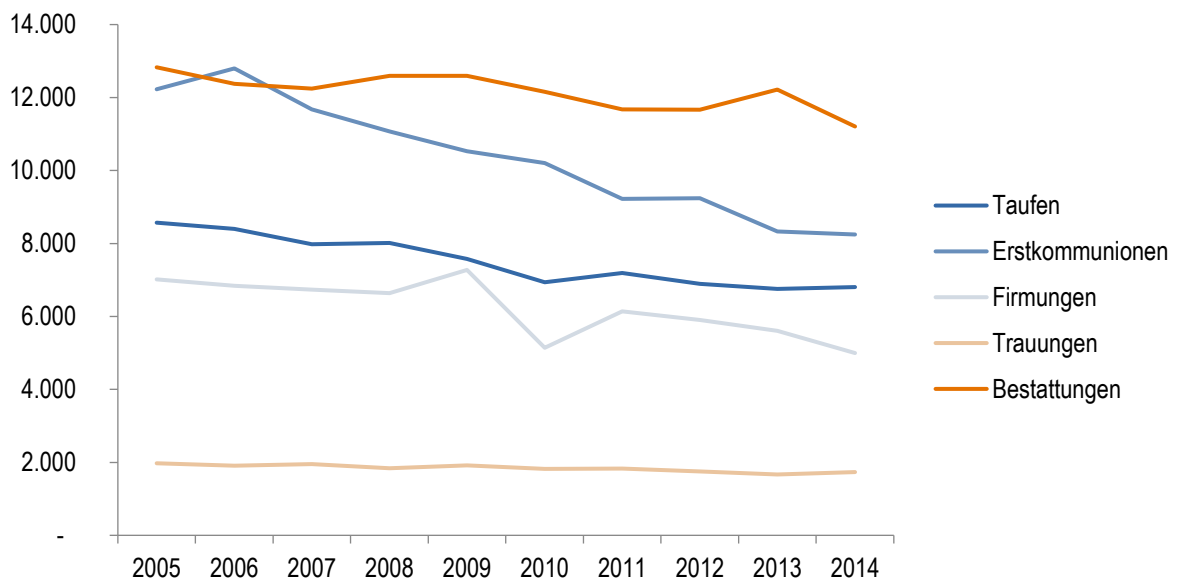
Abbildung 27: Ein- und Austritte im Bistum Aachen im Zeitverlauf 2005 bis 2014



Quelle: eigene Darstellung nach Sekretariat der Deutschen Bischofskonferenz (2005-2014).

Bei Betrachtung der kirchlich-katholischen Lebensereignisse im Bistum Aachen wie Taufen, Trauungen, Erstkommunion und Firmungen sowie Bestattungen fällt zum Teil eine kurzfristige Zunahme in den Jahren 2010/2011 auf (Abbildung 28). Insgesamt jedoch zeigt sich ein deutlich sinkender Trend. Es wird deutlich, dass Trauungen und Taufen, trotz des allgemein abnehmenden Trends, relativ stabile Anzahlen aufweisen. Gleichwohl ist auch die Zahl der Trauungen innerhalb der letzten 10 Jahre von 1.975 (2005) auf 1.733 (2014) gesunken (-12,3 %).

Abbildung 28: Katholische Lebensereignisse im Bistum Aachen im Zeitverlauf 2005-2014



Quelle: eigene Darstellung nach Sekretariat der Deutschen Bischofskonferenz (2005-2014).

Im Bistum Aachen hat der Rückgang der Kirchenmitglieder und Gottesdienstbesucher/innen zu Finanzierungsproblemen geführt, so dass im Rahmen des sogenannten Kirchlichen Immobilien-Managements (kurz KIM) vom Bistum

alle kirchlichen Gebäude (Kirchen, Pfarrheime, Pfarrhäuser) im eigenen Zuständigkeitsbereich geprüft wurden.¹⁰ Dadurch entstand ein umfassender Überblick über die Gebäude und deren Nutzungen, den technischen Standard und Sanierungsbedarf, baukulturelle Bedeutung und ggf. Denkmaleigenschaften. Die finanziellen Mittel zur dauerhaften Instandhaltung um mussten etwa ein Drittel gesenkt werden. So entstand eine Auswahl an Gebäuden, die finanziell nicht mehr weiter unterstützt werden („rote Liste“). Perspektivisch werden circa 150 der 550 Kirchengebäude im Bistum Aachen keine finanzielle Unterstützung im Sanierungsfall mehr erhalten. Dies soll die Kirchengemeinden zur Findung von Lösungen und Konzepten für die Folgenutzung der Gebäude anhalten, da die betroffenen Kirchengemeinden die Kosten vollständig aus eigenen Mitteln bestreiten müssen (Stenmans 2016). Das Bistum erwartet, dass die Kirchengemeinden nun Konzepte entwickeln, wie mit den Gebäuden in Zukunft umzugehen ist und geht von etwa 10 Umnutzungsprojekten jährlich in den nächsten 10 Jahren aus (Stenmans 2016). Dabei wird erwartet, dass nur etwa 20% der betreffenden Objekte verkauft werden. Weitere Gebäude müssen in der bestehenden Form vermietet oder verpachtet werden (ebenfalls ca. 20%). Für den Rest ist eine Lösung im Rahmen von Um- oder Teilnutzungen zu finden. Zu einer kompletten Stilllegung oder einem Abriss soll es nur in sehr seltenen Fällen kommen (Stenmans 2016).

Die Art und Funktion der weitergenutzten Kirchengebäude hängt erwartungsgemäß stark von der lokalen Nachfrage und von der Gebäudestruktur ab. Alle weiteren Nutzungen von Kirchen werfen komplexe Fragestellungen auf, die sich unter anderem auf die emotionale Bindung der Kirchengemeinde an das Kirchengebäude oder auf urheberrechtliche und denkmalrechtliche Fragen beziehen. Neben finanziellen Aufwendungen müssen auch die architektonische Herausforderungen gut bedacht werden, denn nicht alle Gebäude eignen sich für alle Nutzungen (Stenmans 2016). Bisherige Umnutzungen im Bistum Aachen erfolgten z.B. als Grabeskirchen, Buchhandlungen, Kindertagesstätten, Kletterkirchen, Firmensitze, Wohnungen und Altenheime/Altenwohnungen (Bistum Aachen 2016).

4.3 Herz-Jesu-Kirche, Viersen-Dülken

Als Ergebnis des KIM-Prozesses wird in Viersen-Dülken nur mehr noch das Pfarrheim bei Sanierungsausgaben finanziell vom Bistum unterstützt, das Pfarrhaus und die Kirche sollen nicht im Eigentum der Kirche verbleiben (Werkgemeinschaft Quasten-Mundt 2015). Diese Entscheidung hat seit etwa Mitte 2013 in der Gemeinde zu einer Auseinandersetzung um die zukünftige Nutzung des Objekts geführt, die die ehemalige sakrale und soziale Funktion respektiert und möglichst erhält. Vor diesem Hintergrund hat der Kirchenvorstand im Oktober 2014 die Erarbeitung einer Vorstudie beauftragt. Auftragnehmerin war die Werkgemeinschaft Quasten-Mundt aus Grevenbroich, ein Architektur- und Planungsbüro, das bereits über Erfahrungen in der Umnutzung kirchlicher Gebäude verfügte. Die in der Vorstudie vorgetragene Grundidee besteht darin – auch im Hinblick auf das benachbarte Altenheim – Wohnungen für ältere und auf Betreuung angewiesene Menschen zu schaffen. Dieser auch in der nachfolgend beauftragten Machbarkeitsstudie verfolgte Nutzungsansatz stand gleichermaßen im Einklang mit den Vorstellungen des Kirchenvorstandes, der zuständigen Amtskirche und des benachbarten Altenheims der Pfarrgemeinde. Zentrale Herausforderungen sind die denkmalpflegerischen Ansprüche und die Vorstellungen des Bistums Aachen, die miteinander harmonisiert werden müssen.

Die Kirchengemeinde der heutigen Herz-Jesu-Kirche entstand etwa 1910 für den Stadtteil Dülken-Nord, noch bevor eine Kirche errichtet wurde. Bereits vor dem Zweiten Weltkrieg wurde ein Grundstück zur Sicherung der finanziellen Mittel angekauft, das sich gegenüber dem bis dahin als Kirche genutzten Gebäude befand. Dieses wurde im Krieg durch einen Bombenangriff zerstört. Dabei kam eine schutzsuchende Kindergartengruppe ums Leben, weshalb

¹⁰ Im Rahmen der ExWoSt-Projektwerkstatt am 28./29. April in Viersen und Düsseldorf referierte Herr Bernhard Stenmans vom Bistum Aachen zur Zukunft kirchlicher Gebäude und zur Umwandlung von Kirchengebäuden.

der Wiederaufbau dieser Kirche verworfen wurde. Schließlich wurde die heutige Herz-Jesu-Kirche nach dem Krieg ab 1953 komplett neu errichtet. Um den Bau zu realisieren haben sich die Gemeinde sowie einzelne Gemeindeglieder finanziell und aktiv durch Eigenleistung eingebracht.

Die Kirche steht seit dem Jahr 2000 gemäß §2 Denkmalschutz NW unter Denkmalschutz. Insbesondere die Verknüpfung von Architekturmoderne und liturgischer Bewegung sowie die Verwendung „neuer“ Baumaterialien wie Stahlbeton und Glas (liturgische Fenster) stellen wichtige erhaltenswerte Merkmale dar. Zudem hervorgehoben ist die Schlichtheit, die Konzentration auf das Wesentliche (großer Kruzifix an der ansonsten schmucklosen Chorrückwand) als „eminenter ausdrucksstarkes Element, heute aus verschiedenen Gründen gefährdetes Element der Architektur der frühen fünfziger Jahre“ (Text zum Baudenkmal Nr. 392). Der Denkmalwert der Herz-Jesu-Kirche wird im Text zum Baudenkmal wie folgt begründet:

„Als anschaulich erhaltenes Zeugnis der Religionsausübung im Dülkener Norden von bemerkenswerter gestalterischer Qualität ist die Herz-Jesu-Kirche in Dülken bedeutend für die Geschichte des Menschen und die Stadt Viersen. An ihrer Erhaltung und Nutzung besteht ein öffentliches Interesse aus wissenschaftlichen, insbesondere religions- und architekturgeschichtlichen Gründen, da es sich um ein wichtiges, im wesentlichen gut erhaltenes Zeugnis der Kirchenbauarchitektur der fünfziger Jahre handelt. Sie verkörpert jede Richtung, die auch im Kirchenbau nach einer konsequenten formalen Umsetzung der konstruktiven Möglichkeiten der Stahlbetonskelettkonstruktion und des neuartigen Schalbetons suchten.

Insbesondere die bemerkenswerte Dach- bzw. Deckengestaltung, die mit den bekannten Bauten Alfons Leitls in Aldenhoven und Aachen zu vergleichen ist, hebt die Kirche deutlich aus ähnlichen Bauten heraus. Die strenge Sachlichkeit von Außenbau wie Innenraum entsprach formal der Architekturmoderne, lag aber auch in den zeitgenössischen Gedanken der liturgischen Bewegung begründet. Liturgische Kunstwerke und die Fenster sind als integrale Bestandteile des Raumkonzepts anzusehen. Ein öffentliches Interesse an Erhaltung und Nutzung besteht ferner aus städtebaulichen Gründen, da die Herz-Jesu-Kirche in ihrer Disposition entlang einer wichtigen Ausfallstraße und mit ihrem weithin sichtbaren Turm einen markanten Blickfang bildet und ihre Umgebung positiv prägt.“ (Quelle: Text zum Baudenkmal Nr. 392, Baudenkmal, religiöse Denkmäler Nordrhein-Westfalen)

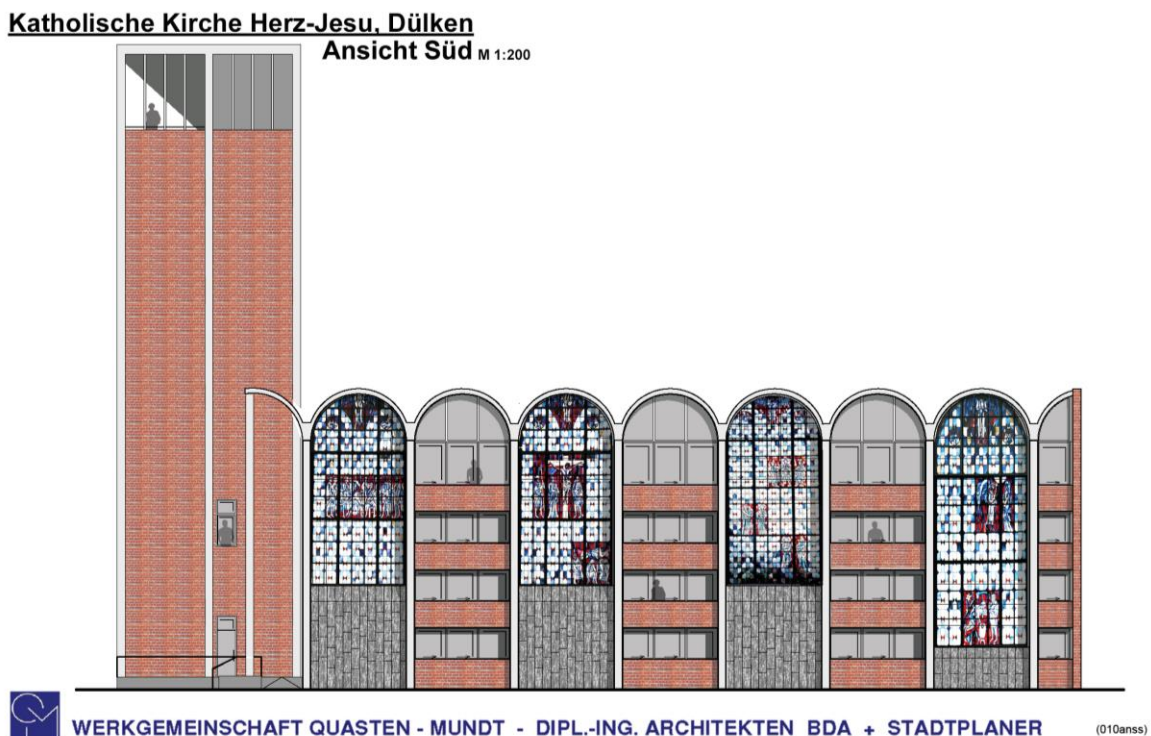
Die von der Werkgemeinschaft Quasten-Mundt erstellte Machbarkeitsstudie wurde vor dem Hintergrund der Anforderungen der beteiligten Akteure mehrfach fortgeschrieben und befand sich zum Ende der wissenschaftlichen Untersuchungsphase in der Entwurfsphase 5. Die Interessen der verschiedenen Akteure und Beteiligten dieses Prozesses hinsichtlich der baulichen Umgestaltung der Kirche führten wiederholt zu maßgeblichen Veränderungen an dem Ursprungsvorschlag der Machbarkeitsstudie (siehe dazu Kapitel 6.4 des vorliegenden Berichts).

5 Ziele des Projektes

- ▶ Die Herz-Jesu-Kirche in Viersen-Dülken soll für eine Wohnnutzung umgebaut werden, die insbesondere auf ältere und auf Betreuung angewiesene Menschen gerichtet ist.
- ▶ Dabei soll das denkmalgeschützte Gebäude und insbesondere die Buntverglasung der Süd- und Nordfassade erhalten bleiben, unter Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung für die Wohnräume.
- ▶ Im Kirchenraum sollen nach letztem Planungsstand vier Geschosse mit je vier Wohneinheiten auf insgesamt 1.195 m² entstehen. Für das Turmgebäude sind im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss Büroflächen für den ambulanten Dienst vorgesehen, darüber sind zwei frei zu vermietende Maisonettewohnungen geplant.
- ▶ Die Werktagkapelle mit Sakristei soll erhalten bleiben, ebenso eine weitere Fläche im Erdgeschossanbau als Gemeinschaftsraum für die künftigen Bewohner.
- ▶ Der Umbau soll unter dem Konstruktionsprinzip „Raum im Raum“ umgesetzt werden. Die dadurch entstehenden Eingriffe in das Kirchengebäude sind minimal, Volumen und Struktur bleiben somit unverändert.

Das übergeordnete Projektziel besteht darin, die Herz-Jesu-Kirche in Viersen-Dülken für eine Wohnnutzung umzubauen, die insbesondere auf ältere und auf Betreuung angewiesene Menschen gerichtet ist.

Abbildung 29: Katholische Herz-Jesu-Kirche, Ansicht Süd



Quelle: Werkgemeinschaft Quasten-Mundt 2014.

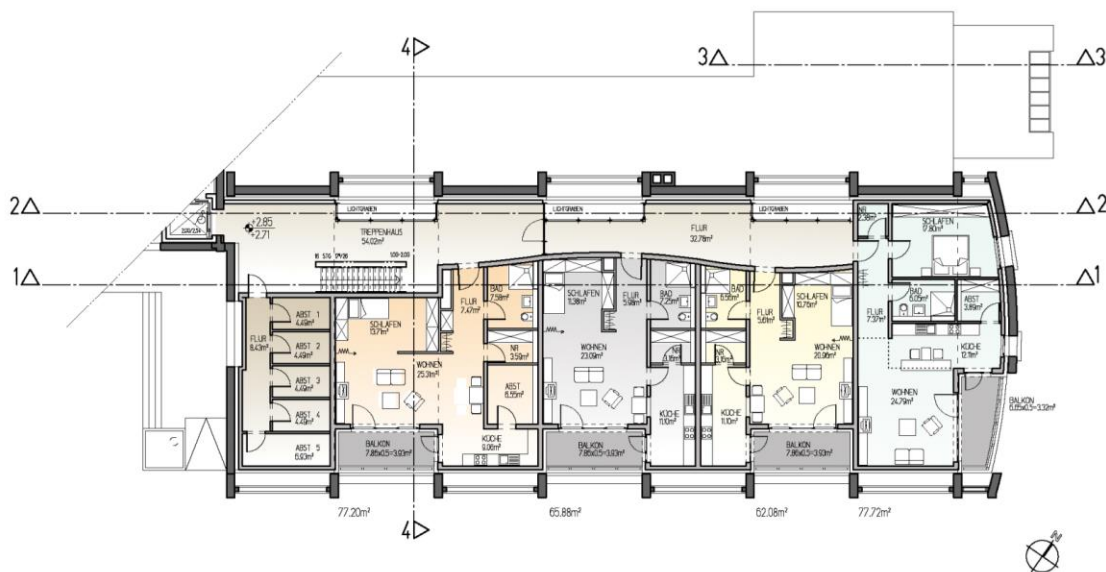
Dabei ist insbesondere die Harmonisierung der verschiedenen Auflagen und Interessenslagen der beteiligten Akteure die zentrale Herausforderung.

Im Rahmen der Umnutzung ist die bauliche Herausforderung darin zu sehen, das denkmalgeschützte Gebäude und insbesondere die Buntverglasungen der Süd- und Nordfassade zu erhalten und dabei eine ausreichende Belichtung für die Wohnräume zu gewährleisten. Daher sind in den bisher ausgemauerten Achsfeldern der Stahlbetonskelettkonstruktion tiefe Balkonanlagen geplant, die die Wohnräume belichten und belüften (Abbildung 29, Abbildung 30).

Abbildung 30: Querschnitt 1. Obergeschoss (Machbarkeitsstudie)

Katholische Kirche Herz-Jesu, Dülken

1. Obergeschoss M 1:200



WERKGEMEINSCHAFT QUASTEN - MUNDT - DIPL.-ING. ARCHITEKTEN BDA + STADTPLANER

(010og1)

Quelle: Werkgemeinschaft Quasten-Mundt 2014.

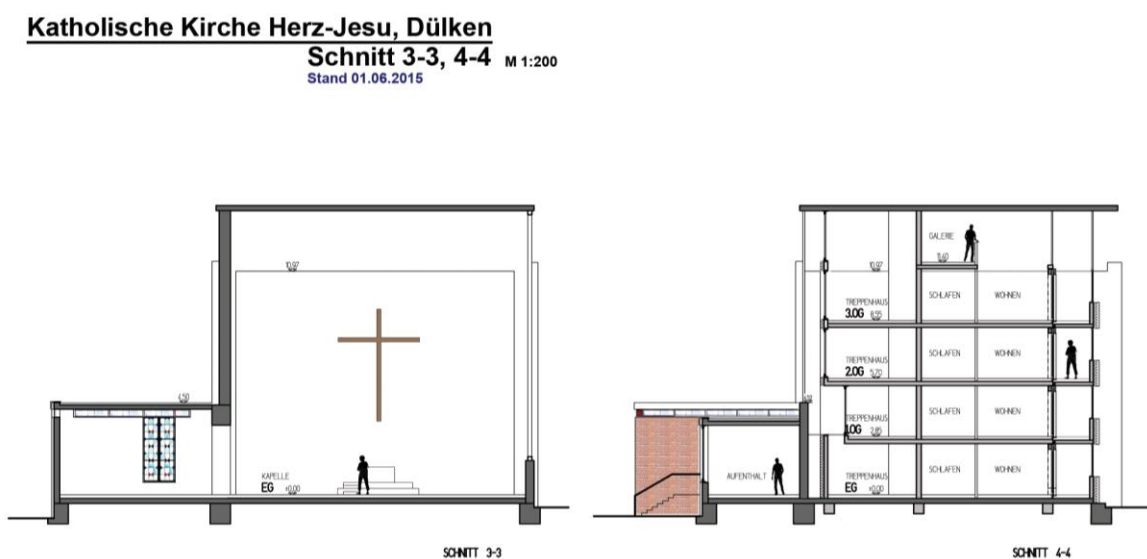
Die Buntverglasungselemente sollen davon unberührt erhalten bleiben. Um die Qualität der Wohnungen insgesamt sowie der Balkone zu erhöhen, sollen auf den Brüstungen rahmenlose Balkonverglasungen angebracht werden, die bündig in der Fassade stehen und damit dem Kirchenschiff wieder eine geschlossene Fassade geben. Da das Kirchengebäude konstruktiv nicht auf zusätzliche Lasten ausgelegt ist, wird für die viergeschossige Anlage eine gesonderte Fundamentierung vorgesehen, die von der Außenwand losgelöst ist und keine Lasten auf die Altstruktur abträgt. Zwischen der Hülle des Kirchenschiffes und den neuen Geschossaußenwänden soll eine Isolierung eingebracht werden. Das Dach bleibt konstruktiv unverändert und erhält eine stärkere Wärmedämmung.

Die Machbarkeitsstudie für das Umwandlungsvorhaben sah in der ersten Fassung vor, im einschiffigen Kirchenraum vier Geschosse mit jeweils vier Wohneinheiten zu schaffen, so dass insgesamt 16 Wohneinheiten auf einer Wohnfläche von 1.195 m² entstehen. Pro Geschoss sollten jeweils drei Ein-Zimmer-Wohnungen und eine Zwei-Zimmer-Wohnung gebaut werden. Die für die vier Geschosse vorgegebene Aufzugsanlage sollte ursprünglich die Kirchturmgeschosse einschließen. Die späteren Planungen sahen hingegen separate Aufzüge für Turm einerseits und Kirchenschiff andererseits vor. Das Turmgebäude ließ insgesamt sechs Nutzungsebenen zu. Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss des Turmgebäudes waren auf rund 58 m² Büroflächen für den ambulanten Dienst vorgesehen. Für die übrigen vier Turmggeschosse wurden auf insgesamt rund 187 m² Wohnfläche im ersten Entwurf

zwei Maisonettewohnungen geplant. Die Werktagkapelle mit Sakristei sollte auf Wunsch der Pfarrgemeinde im Erdgeschossanbau mit einer Fläche von 130 m² erhalten bleiben, die übrige Fläche im Erdgeschossanbau (58 m²) sollte den künftigen Bewohnern als Gemeinschaftsraum zur Verfügung stehen. Diese Detailplanungen wurden in den späteren Phasen immer wieder variiert (Kapitel 6.4 stellt die verschiedenen Planungsphasen im Detail vor).

Der Turm ist statisch auf Geschossnutzungen ausgelegt. Hier werden durch den Einzug einer Zwischendecke sechs Nutzungsebenen möglich. Die Umbauplanungen für den Turm beinhalten deshalb im Wesentlichen die Trep- pen- und Aufzugsanlage sowie neue Fenster. Da die äußere Verblendung mit dem sichtbaren Betonskelett erhalten werden muss, erfolgt die energetische Ertüchtigung des Turmes nur an der Innenseite der Außenwände. Für das oberste Geschoss des Turms ist eine Aussichtsplattform geplant, hier muss jedoch bei der Planung auf die besonderen Vorgaben der Hochhausverordnung geachtet werden (insbes. Brandschutz) (SbauVO, Teil 4). Die Eingriffe in das Kirchengebäude sind insgesamt zurückhaltend. Das Volumen und die Struktur bleiben unverändert.

Abbildung 31: Raum-in-Raum-Prinzip im Kirchengebäude



WERKGEMEINSCHAFT QUASTEN - MUNDT - DIPL.-ING. ARCHITEKTEN BDA + STADTPLANER

(031s3-4)

Quelle: Werkgemeinschaft Quasten-Mundt 2016a.

In allen Planungsvarianten wurde an dem Konstruktionsprinzip „Raum im Raum“ festgehalten (Abbildung 31). Die Modernisierungsmaßnahmen sollen nach den Vorgaben der EnEV 2014 erfolgen. Mit der entsprechenden Zwischendämmung lässt sich eine hohe Energieeffizienz erzielen. Der Endenergiebedarf beträgt 35 kWh/m² und der Primärenergiebedarf 42 kWh/m² pro Jahr. Die Raumwärme wird über eine Luftwärmepumpe gewährleistet. Die Umbaukosten inkl. Nebenkosten wurden mit etwa 3,4 Mio. Euro kalkuliert. Als Ziel wurde formuliert, das „Qualitätssiegel Betreutes Wohnen“ des Landes Nordrhein-Westfalen zu erhalten. Das schließt neben der allgemeinen Schwellenfreiheit u.a. auch Aspekte des Wohnservices mit ein. Alle einzelnen Planungsphasen folgten dem grundsätzlichen Ziel, dieses Objekt als Mietobjekt zu realisieren.

6 Darstellung des Sachstands des Modellvorhabens

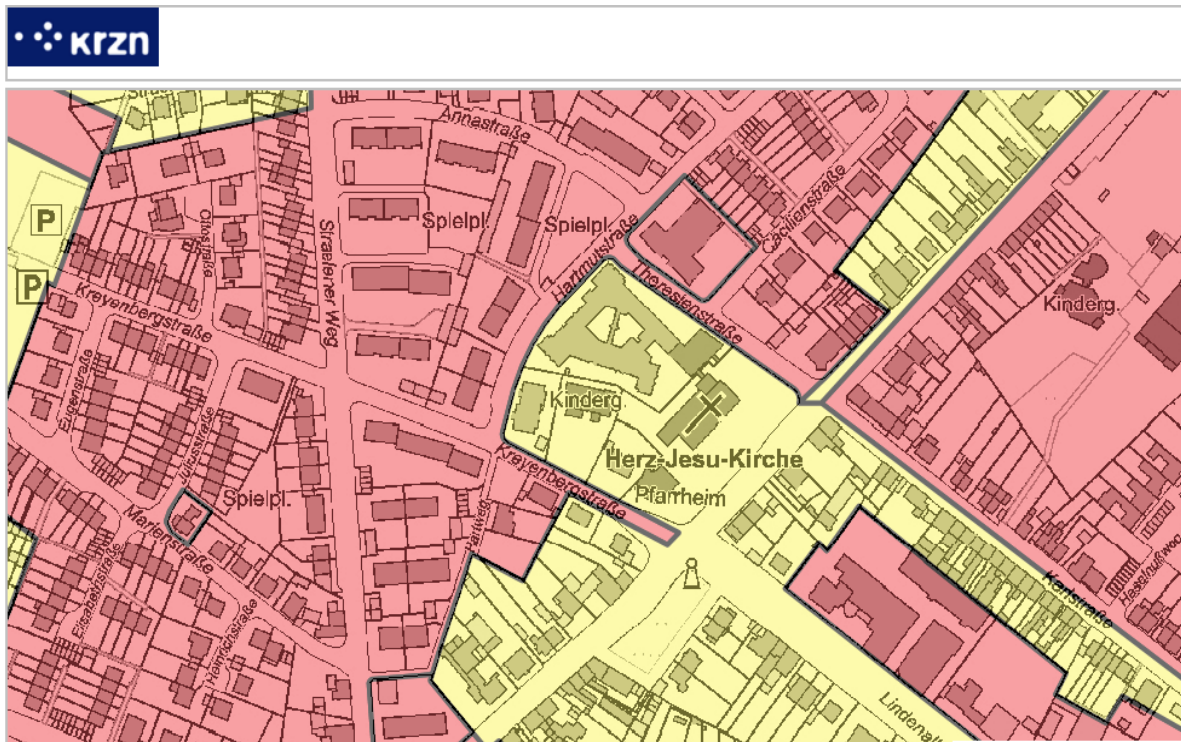
- ▶ Die Stadt Viersen unterstützt die Umwandlung und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Projekts. Auch der Umnutzung des Kirchengebäudes und eine Anpassung des betreffenden Flächennutzungsplanes steht die Kommune positiv gegenüber.
- ▶ Die verschiedenen in den Umwandlungsprozess involvierten Akteurinnen und Akteure werden mit ihren jeweiligen, zum Teil kontroversen Positionen vorgestellt. Dabei handelt es sich um die Pfarrgemeinde der Herz-Jesu-Kirche, das Bistum Aachen, die Denkmalbehörden, die Stadt Viersen, das Altenheim Theresienheim sowie die Werkgemeinschaft Quasten-Mundt.
- ▶ Die insgesamt 5 Entwicklungsphasen der Machbarkeitsstudie werden nachgezeichnet. Dabei werden für die einzelnen Phasen die Aktualisierungen erläutert und begründet, sowie die Auswirkungen auf den Umfang der laut jeweiligem Entwurf entstehenden Wohnungen benannt.
- ▶ Die Kosten für den gesamten Umbau belaufen sich nach einer ersten, groben Schätzung im Rahmen der Machbarkeitsstudie auf 3,4 Mio. Euro. Dieser Betrag setzt sich aus den Kosten für die Schaffung von Büro & Wohnungen (2,77 Mio. Euro), für Umbau & Sanierung der Kirche (0,46 Mio. Euro) und für Umbau und Erweiterung der Kapelle (0,16 Mio. Euro) zusammen.

Die Machbarkeitsstudie zur Umnutzung der Kirche in betreutes Wohnen wurde mehrfach fortgeschrieben und angepasst. In diesem Kapitel werden zunächst die planungs- und bauordnungsrechtlichen Aspekte vorgestellt, so sie relevant für das Umwandlungsvorhaben sind und zum letzten Projektstand bereits vorlagen (Kapitel 6.1). Die für die Machbarkeitsstudie mit Stand von November 2014 vorgelegte Kostenkalkulation und Finanzierungsplanung wird in Kapitel 6.2 skizziert. Die beteiligten Akteure, ihre Funktionen und Aufgaben sowie ihre Haltung zum Umwandlungsprojekt werden in Kapitel 6.3 vorgestellt. Anschließend werden die vorgesehenen Maßnahmen am Kirchengebäude in den einzelnen Phasen sowie der komplexe Planungs- und Abstimmungsprozess in den wesentlichen Punkten und Zwischenergebnissen skizziert (Kapitel 6.4).

6.1 Planungs- und bauordnungsrechtliche Aspekte

Die Stadt Viersen unterstützt das Umnutzungsprojekt und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Projekts. So wurden Ausnahmeregelungen bei der Stellplatzverordnung zugesagt. Der geltende Flächennutzungsplan weist das Kirchengelände als Gemeinbedarfsfläche für Kirche, Altenheim und Kindergarten aus. Für diesen Bereich liegt außerdem ein Bebauungsplan vor (Nr. 205, 3. Änderung, Jahr 1967, gelb in Abbildung 32). Dieser sieht eine bauordnungsrechtliche Ausnahme für die Zweckbestimmung „Kirche“ und „Kindergarten“ vor, d.h. die entsprechenden Bereiche sind als Bauflächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Offen ist bislang noch der Umgang mit den Brandschutzregelungen, weil das oberste Turmgeschoss aufgrund seiner Höhe unter die Hochhaus-Verordnung fällt.

Da die Umnutzung des Kirchengebäudes mit hoher Wahrscheinlichkeit von der weiteren Entwicklung der Fläche begleitet wird, gab es bereits Abstimmungen mit dem Planungsamt der Stadt Viersen, welches einer Veränderung auf der Fläche aber durchaus positiv und kooperativ entgegensteht.

Abbildung 32: Übersicht Bebauungsplan der Stadt Viersen

Quelle: Geobasis NRW 2016: geoportal-niederrhein.de (© Liegenschaftsdaten der Kataster- und Vermessungsämter der Kreise Kleve, Viersen und Wesel und der kreisfreien Stadt Krefeld, © Geobasis NRW 2016).

6.2 Kostenkalkulation und Finanzierungsplanung

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde eine erste Kostenschätzung vorgelegt. Diese wurde im Laufe der weiteren Phasen der Vorentwurfsplanung jedoch nicht fortgeschrieben. So beschreiben die nachfolgend beschriebenen Kalkulationen noch den Stand der Machbarkeitsstudie von November 2014. Zudem fehlen in der Aufstellung die Fachbeiträge der Tragwerksplanung und der technischen Gebäudeausstattung. Außerdem liegen vom Altbau keine Unterlagen zur Konstruktion vor, so dass keine umfassende Einschätzungen vorgenommen werden kann und insbesondere die Unwägbarkeiten relativ groß sind.

Grundsätzlich werden die Baukosten für die Wohnungen im Kirchenschiff als analog zu freistehenden Mehrfamilienhäusern mittleren Standards eingeschätzt und erreichen damit statistische Kostenkennwerte nach BKI-Kostenplanung von 1.850 €/m². Dies folgt der Überlegung, dass zwar die Anteile für die Außenfläche kostenseitig vermindert sind, diese aber durch das erhöhte Bauvolumen pro Quadratmeter Wohnfläche und durch das Bauprinzip „Haus-in-Haus“ ausgeglichen wird. Insgesamt ergaben sich zum damaligen Zeitpunkt geschätzte Baukosten in den Kostengruppen 300 + 400 (gemäß DIN 276) von rund 2,8 Mio. Euro. Zusätzlich müssen Kosten für das Kirchengebäude selbst und den Turm angesetzt werden. Umbaunotwendigkeiten werden seitens der Architektin insbesondere im Turm (neue Treppenanlage, Aufzug, neue innenseitige Dämmung) gesehen, aber auch in der Kirche (Abriss der Orgelbühne, Entfernung der Stufenanlage im Chorbereich, Dämmung des Dachs). Zudem braucht es Schutzmauerungen für die Buntverglasungen der liturgischen Fenster und eine Sanierung der Mauerwerksflächen. Außerdem muss die Werktagkapelle im Zuge einer Umwandlung umgebaut und nachgerüstet werden. In Summe ergeben Gesamtkosten (brutto) nach DIN 276 über die Kostengruppen 300 und 400 – ohne zusätzliche Erschließungsmaßnahmen, ohne Außenanlagen und ohne Nebenkosten – von rund 3,4 Mio. Euro zuzüglich Bewertung der Bausubstanz und Grundstückswert. (Alle Informationen zur orientierenden Kostenkalkulation wurden der Machbarkeitsstudie vom 26. November 2014 entnommen, Werkgemeinschaft Quasten-Mundt 2014).

Die konkreten Rahmenbedingungen und Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen unterliegen jedoch den Kalkulationen eines zukünftigen Investors. Die Kirchengemeinde hat hier als Eigentümerin Spielräume hinsichtlich der Bepreisung der Kirche. In vergleichbaren Projekten wurde ein symbolischer Preis angesetzt, da die immobilienwirtschaftliche Bewertung eines Kirchengebäudes nur schwer möglich ist (siehe hierzu Kapitel 1.6.1). Auch kann das Grundstück mit eingebracht werden, um eine Nachnutzung überhaupt zu ermöglichen. Da das Gebäude unter Denkmalschutz steht, können im Rahmen der Denkmal-Afa auf 10 Jahre steuerliche Abschreibungen geltend gemacht werden.

6.3 Beteiligte Akteure

Der Planungsprozess des Umwandlungsvorhabens ist dadurch charakterisiert, dass eine vergleichsweise große Zahl an Akteuren mitwirkt. Aufgrund der Dauer des laufenden Projekts haben sich außerdem teilweise personelle Veränderungen ergeben, die ebenfalls Auswirkungen auf den Prozess haben.

Nachfolgend werden die Akteure bzw. die beteiligten Institutionen vorgestellt:

- Pfarrgemeinde der Herz-Jesu-Kirche
- Bistum Aachen
- Denkmalbehörden
- Stadt Viersen
- Altenheim Theresienheim
- Werkgemeinschaft Quasten-Mundt

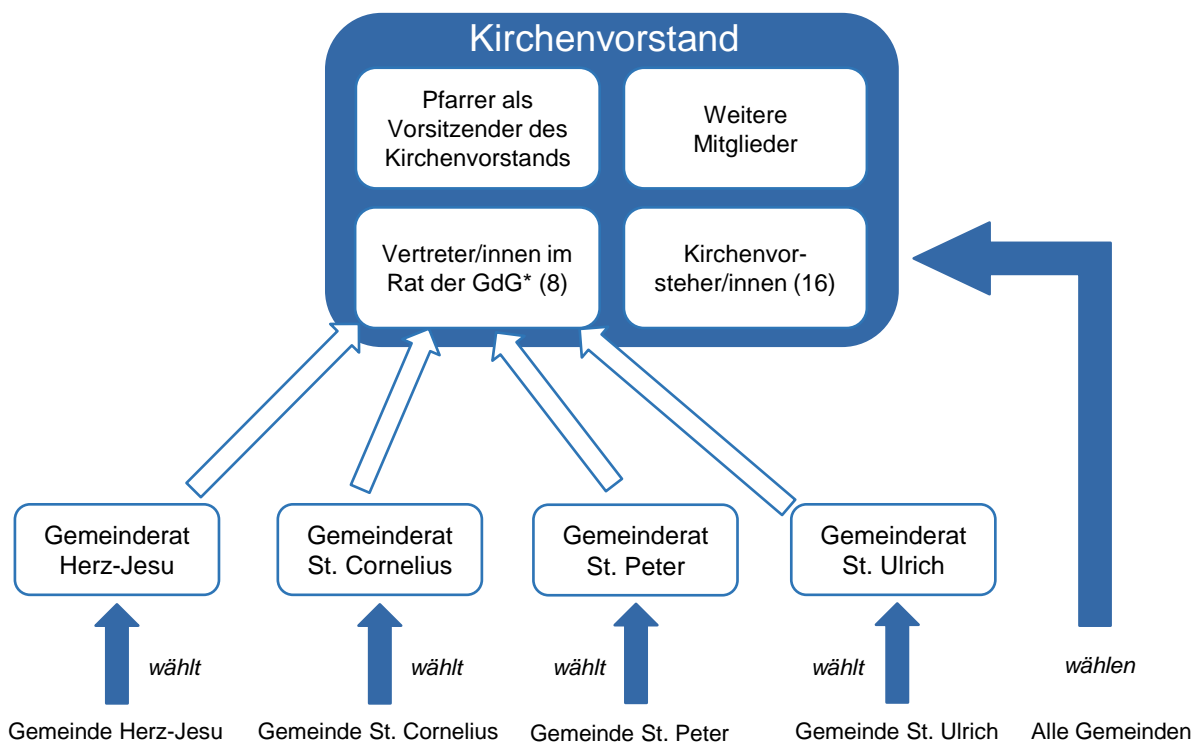
Potenzielle Investoren übernahmen bis zum Ende der wissenschaftlichen Begleitung noch keine aktive Rolle in dem Prozess (siehe Kapitel 7).

6.3.1 Pfarrgemeinde der Herz-Jesu-Kirche

Die **Gemeinde der Herz-Jesu-Kirche** verliert ihren ehemaligen Gemeindemittelpunkt als Versammlungsort und spricht sich deswegen für die Weiternutzung der Werktagkapelle durch die Gemeinde aus. Von der konkreten Ausgestaltung der Kirchengenumwandlung hängen weitere Entscheidungen ab, insbesondere im Hinblick auf die künftige Ausgestaltung und Nutzung von Pfarrheim und Kindergarten. Die Gemeinde Herz-Jesu ist seit 2006 mit drei weiteren Viersener Gemeinden fusioniert (St. Cornelius, St. Peter, St. Ulrich) und so Teil der Pfarrei St. Cornelius und Peter (Abbildung 33). Diese Pfarrei wird (seit Dezember 2015) durch den Pfarrer Jan Nienkerke geleitet und durch einen Kirchenvorstand vertreten. Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

- Pfarrer als Vorsitzender (es gab während der Projektlaufzeit einen Wechsel in der Leitung der Pfarrgemeinde),
- 16 gewählte Kirchenvorsteher/innen, die ehrenamtlich beratend tätig sind (die Besetzung dieser Ämter hat im Projektverlauf teilweise gewechselt) und
- Vertreter/innen aus den Gemeinderäten der vier Gemeinden (Herz-Jesu, St. Cornelius, St. Peter und St. Ulrich), die ebenfalls ehrenamtlich tätig sind.

Außerdem gibt es noch weitere einzelne Mitglieder aufgrund von Funktionen (bspw. Gemeindeferent/in etc.).

Abbildung 33: Struktur der Pfarrei St. Cornelius und Peter

*GdG = Gemeinschaft der Gemeinden, Zusammenarbeit benachbarter und/oder ehemals selbstständiger Gemeinden

Quelle: eigene Darstellung nach St. Cornelius und Peter 2016.

Die Pfarrgemeinde ist Eigentümerin der Kirche, deswegen ist der Kirchenvorstand der Entscheidungsträger. Allerdings kann die Entscheidung zur weiteren Nutzung nur im Einvernehmen mit dem Bistum Aachen getroffen werden. Der Kirchenvorstand der Pfarrei St. Cornelius und Peter hat 2014 die Machbarkeitsstudie bei der Werkgemeinschaft Quasten-Mundt in Auftrag gegeben und das weitere Vorgehen mit koordiniert.

6.3.2 Bistum Aachen

Das **Bistum Aachen** (vertreten durch die Baubehörde des Generalvikariats) hat im Rahmen des KIM-Prozess und aufgrund von rückläufigen Mitgliedszahlen und finanziellen Engpässen beschlossen, die Kirche Herz-Jesu aufzugeben. Dabei ist es ihr ein Anliegen, die Kirche in Gänze einer neuen, sozial und kirchlich verantwortbaren Nutzung zuzuführen, um keinerlei weitere Unterhaltskosten leisten zu müssen. Sie spricht sich deswegen gegen eine sakrale Nutzung von Teilen der Kirche aus, hat sich aber mit der weiterhin sakralen Nutzung der Werktagskapelle einverstanden erklärt, solange sie nicht als Teileigentümerin auftreten muss bzw. auf andere Weise zu Kosten verpflichtet wird.

Wichtig sind dem Bistum einheitliche Prozesse mit allen Gebäuden, die im Rahmen des KIM-Prozesses identifiziert wurden. Dafür bietet das Bistum grundsätzlich Unterstützung im Sinne einer „kirchlichen Gebäude-Entwicklung“ an, etwa durch Beratung der Gemeinden in der Planung und Konzeption. Ein solcher Prozess kann auch finanziell unterstützt werden (z.B. Gebäudehülle sichern).

Das Bistum hat im Rahmen des KIM-Prozesses eine weitere Finanzierung der Herz-Jesu Kirche im Sanierungsfall ausgeschlossen. Die vom Bistum präferierte Variante, das gesamte Kirchengebäude zu profanieren, ist seitens der Denkmalbehörden jedoch möglicherweise nicht genehmigungsfähig.

Im Rahmen der ExWoSt-Projektwerkstatt am 28./29. April in Viersen und Düsseldorf referierte Herr Bernhard Stenmans vom Bistum Aachen zur Zukunft kirchlicher Gebäude und zur Umwandlung von Kirchengebäuden. Das Bistum geht demnach davon aus, dass das Thema in den nächsten Jahren weiter an Relevanz gewinnen wird. Perspektivisch werden circa 150 der 550 Kirchengebäude im Bistum Aachen keine finanzielle Unterstützung im Sanierungsfall mehr erhalten. Dies soll die Kirchengemeinden zur Findung von Lösungen und Konzepten für die Folgenutzung der Gebäude anhalten. Das Bistum Aachen erwartet, dass etwa ein Drittel der 150 Kirchen die „Veränderungsprojekte“ ab sofort angehen, von einem weiteren Drittel wird die Bearbeitung in den nächsten fünf bis zehn Jahren erwartet und bei dem letzten Drittel werden die Kirchengebäude ohne bauliche Konsequenz gehalten. So kann in den nächsten zehn Jahren von etwa zehn Veränderungsprojekten im Jahr ausgegangen werden. Dabei wurde deutlich, dass eine Wohnnutzung in Kirchen bislang nur in Einzelfällen realisiert wurde. Im Bistum Aachen gibt es als Vergleichsprojekt im Bereich katholischer, denkmalgeschützter Kirchen bislang nur die im Praxisbeispiel (Kapitel 1.6.1) vorgestellte Kirche in Mönchengladbach-Pesch. Der Beitrag unterstrich anschaulich, dass alle weiteren Nutzungen von Kirchen komplexe Fragestellungen aufwerfen, die sich unter anderem auf die emotionale Bindung der Kirchengemeinde an das Kirchengebäude oder auf urheberrechtliche und denkmalrechtliche Fragen beziehen. Neben finanziellen Aufwendungen müssen auch die architektonischen Herausforderungen genau geplant werden, da sich nicht alle Gebäude für alle Nutzungen eignen (Stenmans 2016).

6.3.3 Denkmalbehörden

Da das Gebäude der Herz-Jesu-Kirche unter Denkmalschutz steht, bedarf es für die Durchführung des Umnutzungsprojekts einer Genehmigung der **zuständigen Denkmalbehörde**. Formal zuständig ist die Untere Denkmalbehörde (angesiedelt bei der Stadt Viersen). Diese hat sich bereits zu Beginn des Projekts eindeutig positioniert und in Übereinstimmung mit dem Eintrag der Kirche als Baudenkmal zum einen die Buntglasfenster und zum anderen das Kirchengewölbe als erhaltenswert hervorgehoben. Gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen sind jedoch die Denkmalpflegeämter der Landschaftsverbände an den fachlichen Entscheidungen der zuständigen Denkmalbehörden mitwirkungs berechtigt. Die fachliche Mitwirkung des Landschaftsverbands Rheinland – vertreten durch das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland in Pulheim-Brauweiler – an den Entscheidungen der Denkmalbehörden sowohl bei Unterschutzstellungen als auch bei Veränderungen am geschützten Objekt geschieht in Form des Benehmens (§ 21 Abs. 4 DSchG NW). Benehmen heißt jedoch nicht Einvernehmen der Beteiligten, sondern dass es den Denkmalbehörden unbenommen bleibt, von dem fachlichen Votum des Amtes abzuweichen. Für diesen Fall hat der Gesetzgeber dem Landschaftsverband das Recht eingeräumt, unmittelbar die Entscheidung der Obersten Denkmalbehörde herbeizuführen, die sogenannte Ministeranrufung (§ 21 Abs. 4 DSchG NW). Das LVR-Amt für Denkmalpflege Pulheim-Brauweiler hat sich bislang zur Genehmigungsfähigkeit des Umnutzungsvorhabens nicht eindeutig geäußert. Im bisherigen Prozess ist zumindest deutlich geworden, dass für diese Institution die Erfahrbarkeit der Raumhöhe im Vordergrund steht und auch die fortgesetzte sakrale Nutzung von Teilen des Kirchengebäudes erwünscht ist.

6.3.4 Stadt Viersen

Die **Stadt Viersen** unterstützt das Umnutzungsprojekt durch eine offene und kooperative Kommunikation und ermöglicht planungsrechtlich die Umnutzung in ein Wohngebäude zur Unterbringung von älteren und auf Betreuung angewiesenen Menschen. So wurden beispielsweise Ausnahmeregelungen bei der Stellplatzverordnung zugesagt.

6.3.5 Altenheim Theresienheim

Das **Altenheim Theresienheim** befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft der Kirche und nutzt die Werktagskapelle als Heimkapelle. Der Träger kann aus finanziellen Gründen nicht als Investor auftreten, hat aber bereits

Interesse an einer Nutzung von anderen Teilen der Kirche als Ersatz für die Werktagkapelle gezeigt und möchte die Vermietung der betreuten Wohnungen als Generalvermieter übernehmen.

6.3.6 Werkgemeinschaft Quasten-Mundt

Die **Werkgemeinschaft Quasten-Mundt** wurde vom Kirchenvorstand nach erfolgreicher Vorstudie mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt, die sich bei Projektabschluss in der Entwurfsphase 5 befand. Das Architekturbüro nahm im Prozess an den meisten Abstimmungsgesprächen teil und bearbeitete die jeweiligen Änderungswünsche an der Studie. Die weiteren Abstimmungsergebnisse bzw. deren Umsetzung in die Planung der Umwandlung, entstanden bislang in Vorleistung, es gab nach der Beauftragung der Machbarkeitsstudie keine weitere offizielle Beauftragung durch die Kirchengemeinde.

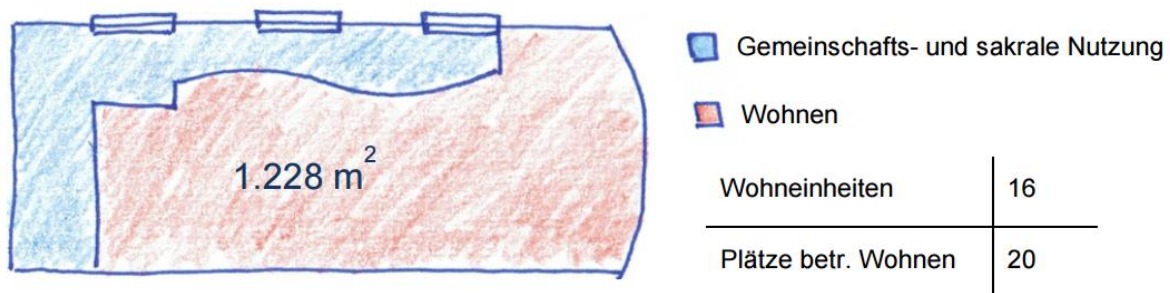
6.4 Entwicklungsphasen der Machbarkeitsstudie

Die bisherigen Entwicklungsphasen sind stark von den zuvor skizzierten unterschiedlichen Vorstellungen der Akteure geprägt. Dieses Kapitel geht auf die wesentlichen einzelnen Entwicklungsphasen im Zeitverlauf ein, weil sich hieran die unterschiedlichen Positionen in ihren Auswirkungen auf die konkreten Planungen gut veranschaulichen lassen.

Die folgenden Darstellungen der einzelnen Entwurfsphasen zeigen jeweils kurz auf, welche Gründe den darin realisierten konkreten Einzelforderungen zugrunde lagen. Es wird auf die Konsequenzen für die bauliche Umsetzung ebenso eingegangen wie auf die Bewertung des jeweiligen Entwurfs durch die übrigen Akteure. Eine Grundrisskizze veranschaulicht jeweils die zentralen baulichen Realisierungselemente. Hinzu kommen Angaben zu den sich ergebenden Wohnflächen, Wohneinheiten und Unterbringungsplätzen im Bereich des betreuten Wohnens sowie zu den vermietbaren Flächen insgesamt, einschließlich der Büros und der frei vermieteten Flächen im bisherigen Glockenturm.

6.4.1 Phase 1

Abbildung 34: Übersicht der Phase 1



Wohnfläche (Kirchenschiff + Turm)

<i>betreutes Wohnen</i>	1.228 m ²	
<i>frei vermietet</i>	187 m ²	
<i>gesamt</i>		1.415 m ²
Bürofläche		57 m ²
vermietbare Flächen		1.473 m²

Quelle: Eigene Darstellung

Die Machbarkeitsstudie zur Umnutzung der Herz-Jesu-Kirche in Viersen wurde am 26. November 2014 fertiggestellt. Durch den Eintrag als Baudenkmal sind das Gewölbe und insbesondere die Buntglasfenster von Wilhelm Geyer, die in den letzten Jahren aufwändig renoviert wurden, geschützt. Die Untere Denkmalbehörde legt Wert darauf, dass die Buntglasfenster unverändert bleiben und in ihrer jetzigen Position erhalten werden. Vor diesem Hintergrund erfolgt im Planungsentwurf die Belichtung und Belüftung durch Balkone, die versetzt zwischen den Buntglasfenstern platziert werden sollen. Die Buntglasfenster werden rückwärtig mit einem Wartungsraum vermauert und beleuchtet. Es sind vier Geschosse mit jeweils vier Wohneinheiten vorgesehen, so dass insgesamt 16 Wohnungen zur Verfügung stehen sollen. Im Turm sind zudem zwei Maisonettewohnungen auf vier Ebenen vorgesehen, die jedoch nicht für betreutes Wohnen genutzt werden, sondern frei vermietet werden können. Zudem ist im 6. Turmgeschoss eine Aussichtsplattform geplant, wobei die Brandschutzanforderungen noch nicht vollständig geklärt sind, da das Geschossniveau auf 25 Meter Höhe liegt und deswegen unter die Hochhausverordnung fällt.

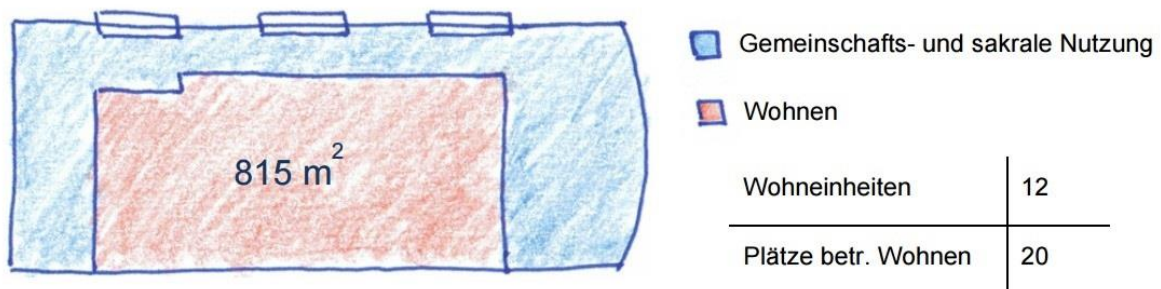
Das Gebäude soll nach Wunsch der Baubehörde des Generalvikariats des Bistums Aachen vollständig einer neuen Nutzung zugeführt werden, da die Unterhaltungskosten sonst weiterhin bei der Kirche liegen und diese nicht getragen werden können – ermöglicht werden könnte höchstens der Erhalt und die Erweiterung der ehemaligen Werktagkapelle (im Anbau des Kirchenschiffs) für eine sakrale Nutzung. Diese war zuvor die Heimkapelle des benachbarten Altenheims und soll in Zukunft zudem der neue Versammlungsort der Gemeinde werden.

Baulich ist eine Raum-in-Raum-Lösung vorgesehen, welche die Gebäudehülle weitestgehend unberührt lässt. Diese neue innere Anlage bekommt ein eigenes Fundament und überträgt keine Lasten auf die alte Konstruktion. Zwischen der Kirchenhülle und der neuen Anlage können zudem die energetischen Anforderungen an Wohnungen erbracht werden und Kältebrücken verhindert werden.

Mit diesem Entwurf wurde ein erster grober **Kostenrahmen** kalkuliert, der auf Schätzungen beruht. In diese Rechnung mit einbezogen werden dabei unter anderem die spezielle Bauweise des Innenkonstrukts, die nötigen Dämmungen, Aufzug und Treppenanlage, die Umbauten im Turm und in der neuen kleinen Kapelle sowie der Umbau und Erhalt der Buntglasfenster. Fehlend sind insbesondere etwaige zusätzliche Erschließungskosten und die Fachplanungen der Tragwerksplanung und der technischen Gebäudeausstattung. In dieser groben Rechnung kommt die Werkgemeinschaft Quasten-Mundt auf eine Gesamtsumme von etwa 3,4 Mio Euro.

6.4.2 Phase 2

Abbildung 35: Übersicht der Phase 2



Wohnfläche (Kirchenschiff + Turm)

<i>betreutes Wohnen</i>	815 m ²
<i>frei vermietet</i>	79 m ²
<i>gesamt</i>	894 m²
Bürofläche*	145 m ²
vermietbare Flächen	1.038 m²

* Bei der Darstellung der Büroflächen wurde teilweise geschätzt, da in den Plänen keine genauen Flächenmaße enthalten sind bzw. das erste Turm-Obergeschoss in den Planzeichnungen fehlt.

Quelle: Eigene Darstellung

Die von der Werkgemeinschaft Quasten-Mundt vorgelegte Machbarkeitsstudie traf auf positive Resonanz seitens des Kirchenvorstands, des Pfarrgemeinderats und der Bauabteilung des Generalvikariates des Bistums Aachen. Deswegen beschloss der Kirchenvorstand den Beginn von Abstimmungsgesprächen mit den beteiligten Behörden und potenziellen Investoren. Ein Gespräch mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege in Brauweiler führte dann zu Anpassungen des vorgelegten Entwurfs. Die wichtigste Anregung der Behörde war, einen Teilbereich des Kirchenschiffs von der zukünftigen Nutzung auszunehmen, damit der Kirchenraum in seiner vollen Höhe erfahrbar bleibt.

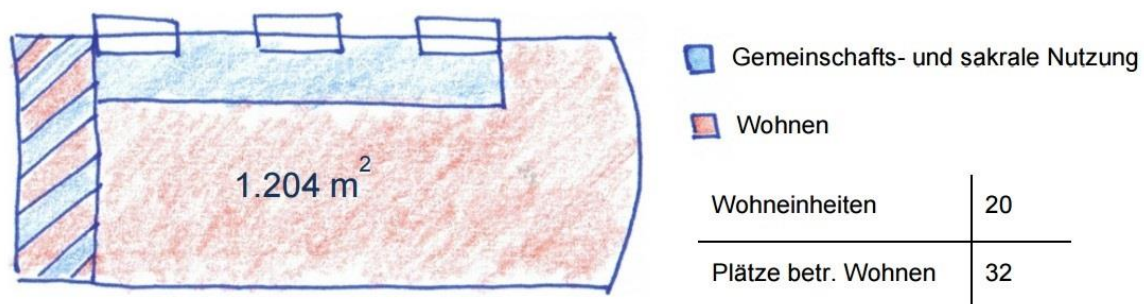
Der Entwurf der Phase 2 sieht deswegen vor, den Chorbereich der Kirche (ca. 15 % des Gesamtvolumens) weiterhin für sakrale Nutzung vorzuhalten. So könnten auch die für die Kirche wichtigen liturgischen Ausstattungselemente im Wesentlichen an ihrem Platz verbleiben, was aus denkmalpflegerischer Sicht durchaus wünschenswert ist. Dies bezieht sich insbesondere auf das Altarkreuz und den Altar, Tabernakel, Taufbecken und Ambo. Für die Kirchengemeinde ergibt sich hieraus der Vorteil, dass die Kirche in ihrem zentralen Bereich unverändert bleibt und weiterhin sakral genutzt werden kann.

Aus konstruktiven Gründen wurde in dieser Phase zudem ein zweiter Aufzug geplant, während in den Planungen der Phase 1 ein einziger Aufzug den Turm und die vier Geschosse erschlossen hätte. Die im 4. und 5. Turmgeschoss geplante Maisonettewohnung weicht in Phase 2 einer Nutzung durch Büroflächen. Im 6. Geschoss ist aber weiterhin eine Aussichtsplattform geplant. Für die Wohnnutzung verringert sich das Potenzial erheblich, die Anzahl der Wohneinheiten liegt daher bei 12 statt der ursprünglich geplanten 16.

Dieser Entwurf traf jedoch nicht auf die Zustimmung des Bistums: Hier hielt man an der Vorgabe fest, dass die Kirche vollständig einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Eine Teilnutzung des Gebäudes als Kirche stehe im Widerspruch zum Anlass des Projekts, das eigentliche Sakralgebäude und die damit verbundenen Unterhaltungskosten aus der Zuständigkeit von Kirchengemeinde und Bistum zu entlassen.

6.4.3 Phase 3

Abbildung 36: Übersicht der Phase 3



Wohnfläche (Kirchenschiff + Turm)

<i>betreutes Wohnen</i>	1.204 m ²
<i>frei vermietet</i>	79 m ²
<i>gesamt</i>	1.283 m ²
Bürofläche*	145 m ²
vermietbare Flächen	1.428 m²

* Bei der Darstellung der Büroflächen wurde teilweise geschätzt, da in den Plänen keine genauen Flächenmaße enthalten sind bzw. das erste Turm-Obergeschoss in den Planzeichnungen fehlt.

Quelle: Eigene Darstellung

Als Reaktion auf die Maßgabe des Bistums setzte der dritte Entwurf wieder auf eine vollständige Wohnnutzung des Kirchenraums. Es wurde vorgeschlagen, die Lichtschächte an der Nordfassade zu Lichthöfen zu erweitern und dadurch der Vorgabe der LVR-Denkmalpflege, die volle Raumhöhe erlebbar zu machen, gerecht zu werden. Über die geplanten Lichthöfe soll auch die Belichtung von Fluren und Treppenhäusern erfolgen.

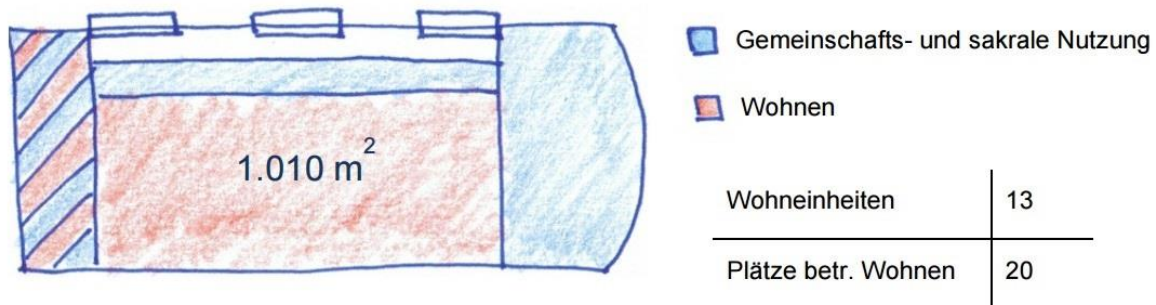
Durch den Erhalt des ehemaligen Chorraums über alle Geschosse hinweg erhöht sich die Zahl der Wohneinheiten und der Plätze für betreutes Wohnen, was einer wirtschaftlichen Betreuung des Projekts, insbesondere in der Vermietung, zuträglich wäre. Weitere Neuerungen in Phase 3 sind veränderte Grundrisse, die auch kleinere Wohnungen und Zwei-Personen-Wohnungen ermöglichen. Die Anzahl der Wohneinheiten liegt in diesem Entwurf bei 20, was den Ausgangsentwurf (Phase 1) noch übertrifft. Durch die unterschiedlichen Grundrisse könnten bis zu 32 Personen in Ein- und Zwei-Zimmerwohnungen untergebracht werden. Im Erdgeschoss des Turms befindet sich

ein weiteres markantes Buntglasfenster, das erhalten bleiben soll, auch wenn dem Raum keine sakrale Funktion mehr zugesprochen wird.

Im Zuge der Fortschreibung der Machbarkeitsstudie in Phase 3 konnten durch Abstimmungen mit verschiedenen Abteilungen der Stadt Viersen die planungsrechtlichen Belange geklärt werden. Eine bauordnungsrechtliche Ausnahmeregelung zur Zweckbestimmung „Kirche“ im Bebauungsplan 205 wäre demnach möglich. Ausnahmen beziehen sich vor allem auf die Höhe des Kirchturms (Hochhaus VO) und den Stellplatzbedarf.

6.4.4 Phase 4

Abbildung 37: Übersicht der Phase 4



Wohnfläche (Kirchenschiff + Turm)

<i>betreutes Wohnen</i>	1.010 m ²
<i>frei vermietet</i>	79 m ²
<i>gesamt</i>	1.089 m ²
Bürofläche*	145 m ²
vermietbare Flächen	1.234 m²

* Bei der Darstellung der Büroflächen wurde teilweise geschätzt, da in den Plänen keine genauen Flächenmaße enthalten sind bzw. das erste Turm-Obergeschoss in den Planzeichnungen fehlt.

Quelle: Eigene Darstellung

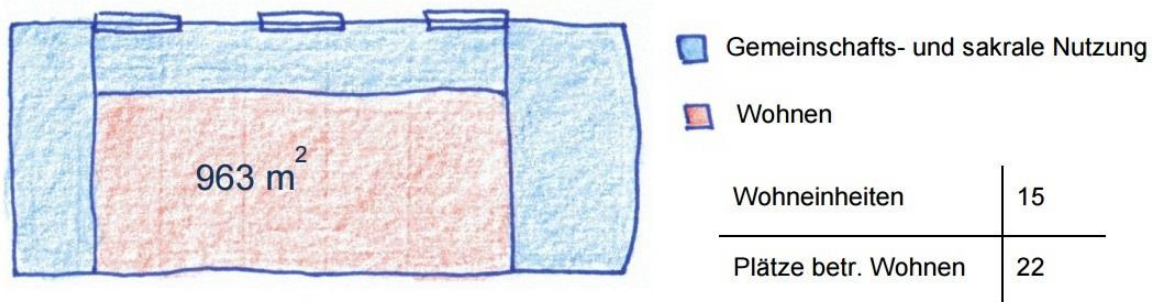
Nach einem internen Abstimmungsgespräch innerhalb des LVR-Amtes für Denkmalpflege und dessen erneuter Stellungnahme wurden erneut Anforderungen an die denkmalgerechte Umwandlung formuliert und der Entwurf wieder angepasst. Demnach wird der Kirchenraum wieder einer sakralen Nutzung zugeführt. Geprüft wurde auch eine Erweiterung des Chorraums, die zwar von den Beteiligten ästhetisch begrüßt wird, weil dadurch die Raumproportionen verbessert worden wären, der aber die Realisierung des eigentlichen Projekts, des Betreuten Wohnens, unwirtschaftlich gemacht hätte. Stattdessen wurden auf Vorschlag des Bistums die in Phase 3 bereits ausgeweiteten Lichthöfe auf eine offene zentrale Halle ausgedehnt, wodurch die Sicht auf die volle Raumhöhe der Kirche gewährleistet ist. Dadurch wäre die Erfahrbarkeit der vollen Raumhöhe jenseits des Chorraums gegeben. Eine sakrale Nutzung des Chorraums ist seitens des Bistums nach wie vor nicht erwünscht, hier jedoch vorgesehen, da die LVR-Denkmalpflege keine andere Option sieht. Die Nutzfläche für Wohnen liegt nun laut den planenden Architekten an der Grenze dessen, was bei einer Umwandlung wirtschaftlich noch darstellbar wäre. Somit ist zwischen Denkmalbehörde und Bistum keine Einigung gelungen, da das Bistum in einer fortgesetzten sakralen

(Teil-)Nutzung des Kirchengebäudes einen Präzedenzfall für künftige Kirchengewandlungen (auch ohne Denkmalschutz) befürchtet.

Die zentrale Halle wird in Phase 4 des Entwurfs durch die Buntglasfenster belichtet und ist nicht beheizt. Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt über Laubengänge.

6.4.5 Phase 5

Abbildung 38: Übersicht der Phase 5



Wohnfläche (Kirchenschiff + Turm)

<i>betreutes Wohnen</i>	963 m ²
<i>frei vermietet</i>	79 m ²
gesamt	1.042 m²
Bürofläche*	145 m ²
vermietbare Flächen	1.087 m²

* Bei der Darstellung der Büroflächen wurde teilweise geschätzt, da in den Plänen keine genauen Flächenmaße enthalten sind bzw. das erste Turm-Obergeschoss in den Planzeichnungen fehlt.

Quelle: Eigene Darstellung

Planerisch befindet sich das Umwandlungsvorhaben zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Endberichts in der Entwurfsphase 5. Dieser Entwurf entspricht in architektonischer Hinsicht in weiten Teilen der Phase 4. Modifikationen beziehen sich u.a. auf den Wunsch der Denkmalpflege des Landschaftsverbands Rheinland, die Ziegelwandelemente gänzlich als Wandscheibe zu erhalten und die Buntglaselemente durch durchsichtige Glasscheiben zu tauschen, um die Belichtung zu gewährleisten. Diese Anregung widerspricht jedoch dem zu Beginn des Projekts definierten Ziel des Erhalts der in den letzten Jahren aufwändig sanierten Buntglasfenster. Diese Zieldefinition basiert auf der Stellungnahme der Unteren Denkmalbehörde, in der die Bleiverglasung aus künstlerischer Sicht bedeutender eingeschätzt wird als die geschlossenen Klinkerflächen. Um den ehemaligen Ziegelwandelementen jedoch Rechnung zu tragen, wird seitens der Architekten nun in Entwurfsphase 5 vorgeschlagen, auf eine Fensteröffnung im Bereich der Galerien zu verzichten und durch ausgemauerte Bögen einen geschlosseneren Eindruck zu vermitteln.

In Phase 5 der Planungen entsteht so eine deckenhohe Eingangshalle, um die Raumhöhe und das Tonnengewölbe des Kirchenschiffs erfahrbar zu erhalten. Dadurch verringert sich die Anzahl und Größe der Wohnungen im Vergleich zum ersten Entwurf. Die Wohnungen werden über Laubengänge erschlossen. Die Werktagkapelle, mit

zusätzlichem Windfang versehen, übernimmt die Funktion der Sakristei. Erhalten bleiben der Chorbereich der Kirche mit den liturgischen Einrichtungen, dem Altarkreuz und dem bodentiefen Buntglasfenster, der als Kapelle des Altenheims genutzt werden soll. Somit wird die Kirche teilweise sakral und teilweise für betreutes Wohnen genutzt, beides aber in enger Kooperation mit dem benachbarten Seniorenzentrum. Der Träger dieses benachbarten Altenheims hat sich bereit erklärt, die Kapelle im Chorbereich zu übernehmen, wenn es gelingt, die angrenzende Sakristei in die Werktagkapelle zu verlagern und so zum Anbau hin abzugrenzen. So würde die sakrale Nutzung innerhalb des Kirchengebäudes erhalten bleiben, ohne jedoch das Bistum als Eigentümerin an den laufenden Kosten beteiligen zu müssen.

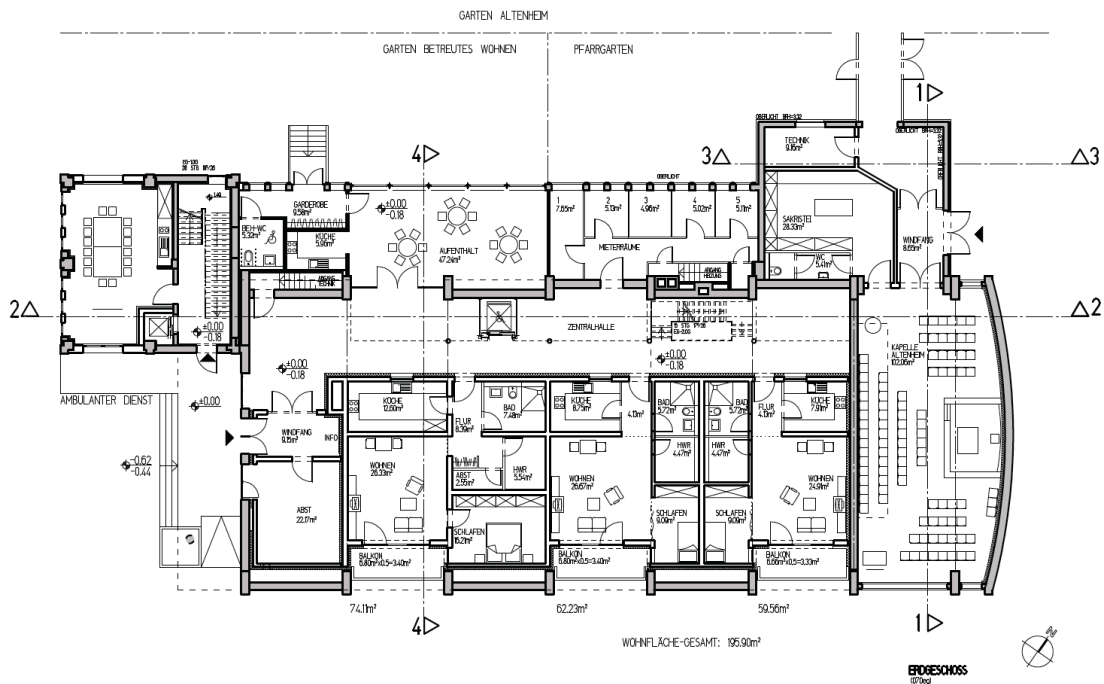
Im folgenden Abstimmungsprozess stehen sich verschiedene Ansichten gegenüber, die in Zukunft harmonisiert werden sollen. Insbesondere zeichnen sich hier unterschiedliche Strategien ab: Während manche Akteure die weitere Detailabstimmung erst bei Interesse und mit aktiver Einbindung eines Investors verfolgen wollen, setzen sich andere für die vollständige Abstimmung eines Konzepts mit allen beteiligten Akteuren ein, um dann einem potenziellen Investor ein fertiges Konzept anbieten zu können.

Abbildung 39: Visualisierung Phase 5 – Sakralraum, Tonnengewölbe und Laubengängerschließung der Wohnungen



Quelle: Werkgemeinschaft Quasten-Mundt 2016a.

Abbildung 40: Grundriss Erdgeschoss (Phase 5)



Quelle: Werkgemeinschaft Quasten-Mundt 2016a.

7 Hintergrund zum Investor

- ▶ Die Umnutzung der Kirche zu Wohnraum sowie die daran anknüpfende Bewirtschaftung der entstehenden Wohnung sollen komplett von privatwirtschaftlichen Akteuren übernommen werden.
- ▶ Als Anforderungen an den Investor gelten dabei, ein Angebot entsprechend des Qualitätssiegels „Betreutes Wohnen“ zu realisieren, die zentralen Prämissen der bestehenden Machbarkeitsstudie sowie die Auflagen der Denkmalschutzbehörden umzusetzen und die sogenannte Werktagskapelle um einen Chorbereich zu erweitern.
- ▶ Die planende Werkgemeinschaft hat schon Erfahrungen mit der Umnutzung von Kirchengebäuden gesammelt. Potenzielle Investoren wurden bereits angesprochen.
- ▶ Zeitpunkt der Kontaktaufnahme und Auswahl potenziell geeigneter Investoren spielt in dem Modellvorhaben eine wichtige Rolle. An diesem Punkt trafen im Prozess divergierende Positionen des Generalvikariats des Bistum Aachen und der Kirchengemeinde aufeinander.

Im Sinne klarer Begrifflichkeiten wird die Bezeichnung „Investor“ hier durchgängig für den späteren Eigentümer und Betreiber verwendet, auch wenn dieser derzeit noch nicht feststeht. Es obliegt dem künftigen Investor, den lokalen Bedarf an altengerechten Wohnungen (Kapitel 3) detaillierter zu analysieren und gleichzeitig Festlegungen zum erwarteten Mietniveau zu treffen. Dabei wird es von großem Interesse sein, ob das benachbarte Altenheim die Anmietung von Teilbereichen übernehmen wird. Das gilt sowohl für Wohnungen im Kirchenschiff wie auch bei den Räumen im Kirchturm, im unteren Geschoss für den Ambulanten Dienst und für die oberen Etagen (im ersten Entwurf ursprünglich als Maisonette-Wohnungen geplant, in späteren Phasen als hochwertig ausgestattete Besprechungsräume und Büros).

7.1 Anforderungen an einen Investor

Bei der Darstellung der Akteure (Kapitel 6.3) spielt die Herz-Jesu-Pfarrei als Eigentümerin der Kirche eine herausragende Rolle. Sie hat die hier dargestellten Umnutzungsplanungen zusammen mit der dem Architekturbüro maßgeblich vorangetrieben. Gleichwohl fungiert sie lediglich in der aktuellen Phase der Planungs- und Machbarkeitsuntersuchungen als treibende Kraft, da das Projekt perspektivisch – so ein Kernstück der aktuellen Projektierung – vollständig an privatwirtschaftliche Akteure abgegeben werden soll. Der Kirchenvorstand der Herz-Jesu-Pfarrei musste sich zur Nachnutzung der Herz-Jesu-Kirche einerseits mit der bischöflichen Behörde und andererseits mit dem Denkmalamt der Stadt Viersen (Untere Denkmalschutzbehörde) koordinieren.

Nach dem positiven Ausgang dieses Abstimmungsprozesses im März 2015 hat der Kirchenvorstand das Architekturbüro um die Suche nach potenziellen Investoren gebeten, weil weder die Pfarrgemeinde selbst noch das benachbarte Altenheim als Investor auftreten wollen. Die Architekten haben dem Kirchenvorstand zwischenzeitlich drei Investoren vorgeschlagen, die Erfahrungen sowohl mit der Umnutzung von Nichtwohngebäuden in Wohngebäude als auch mit Gebäuden haben, die unter Denkmalschutz stehen. Alle Investoren gehen davon aus, dass altengerechte Wohnungen und betreute Wohnangebote unter den lokalen Bedingungen gute Vermietungschancen haben, so dass das Projekt unter wirtschaftlichen Erfolgsaussichten vorbereitet und realisiert werden kann. Zusätzliche Synergien werden durch die unmittelbare Nähe zum benachbarten Altenheim gesehen.

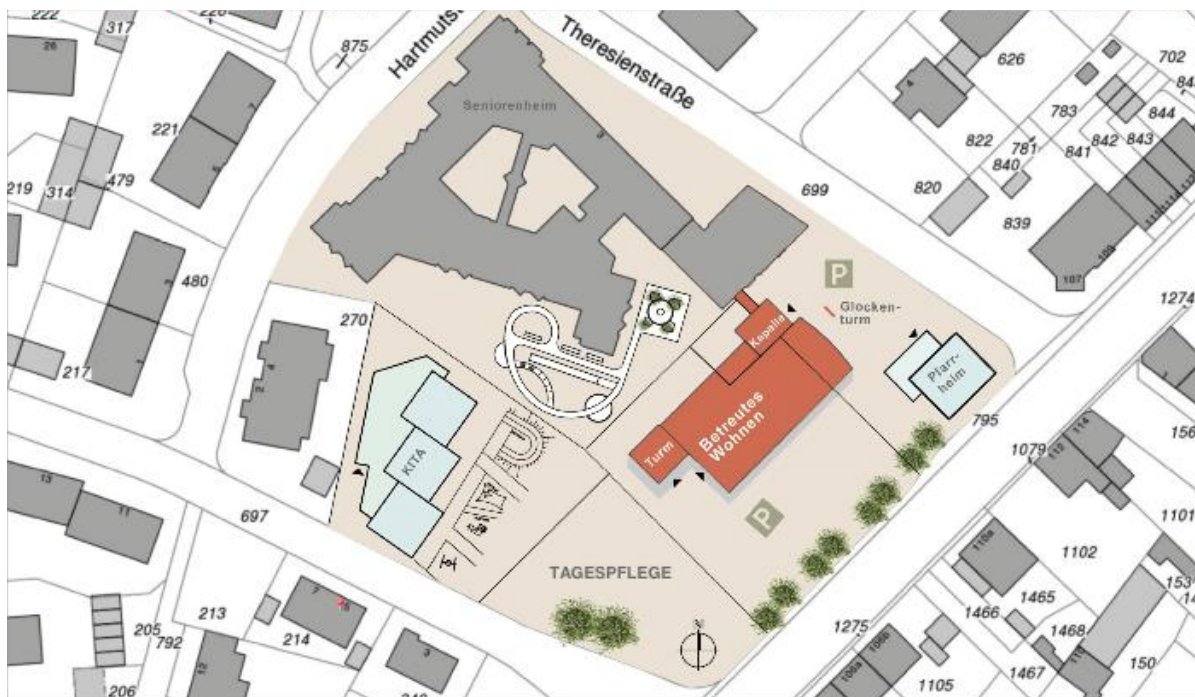
Die Erwartungen der Kirchengemeinde an den Investor, die vor der Machbarkeitsstudie formuliert wurden, liegen darin,

- dass ein Modell betreuten Wohnens umgesetzt wird, welches im Rahmen des Qualitätssiegels „Betreutes Wohnen“ des Landes Nordrhein-Westfalen zertifiziert werden könnte (Wohnungsgrößen könnten noch angepasst werden)
- dass das Kirchengebäude unter den zentralen Prämissen der Machbarkeitsstudie und unter den Auflagen der Denkmalschutzbehörde in der notwendigen Form saniert und auf Dauer gesichert wird.
- dass die sogenannte Werktagkapelle um einen Chorbereich erweitert wird, in dem die liturgischen Gegenstände wie Altar, Taufbecken, Tabernakel, Ambo und Kreuzweg Aufstellung finden.

Das Projekt der Kirchenumnutzung erfolgt allerdings nicht isoliert, sondern im Kontext mehrerer struktureller Entscheidungen. So stehen weitere Projekte im Quartier an (Abbildung 41):

- Die Kirchengemeinde darf in Abstimmung mit dem Bistum das sanierungsbedürftige Pfarrheim an anderer Stelle neu errichten.
- Der bestehende Kindergarten soll abgerissen und durch einen Ersatzneubau an gleicher Stelle ersetzt werden, wodurch eine strukturelle Erweiterung um eine zusätzliche Kindergartengruppe ermöglicht wird.

Abbildung 41: Übersichtsplan der Katholischen Kirche Herz-Jesu, Dülken



Quelle: Werkgemeinschaft Quasten-Mundt 2016.

Dabei liegt eine Harmonisierung und Verbindung der Projekte nahe, so dass die Investoren des Umwandlungsvorhabens ggf. auch in die weiteren Projekte eingebunden werden könnten. Die Konkretisierung der Planungen für die Nachnutzung des Pfarrheims und die Umgestaltung der Kindertagesstätte kann daher erst erfolgen, wenn die künftige Gestaltung und Nutzung der Herz-Jesu-Kirche abschließend geklärt ist.

7.2 Herausforderungen und Erfahrungen des Investors mit Umwandlungsprojekten

Zum Zeitpunkt der Abgabe des vorliegenden Berichts gibt es keine feste Zusage bzw. Interessensbekundung durch einen Investor. Die planende Werkgemeinschaft Quasten-Mundt bringt jedoch wichtige einschlägige Erfahrungen mit. 2006 betreute sie bereits die Umnutzung einer Kirche in Grevenbroich. Dort wurde die evangelische Matthäuskirche aus den 1970er Jahren in den „Matthäushof“ umgewandelt und bietet nun betreutes Wohnen auf 1.800 m² in 32 barrierefreien Wohnungen mit 24-Stunden-Betreuung durch das Diakonische Werk im Rhein-Kreis Neuss.

Es lassen sich jedoch einige allgemeine Herausforderungen an Investoren bei Umwandlungen von Kirchen skizzieren. Diese im Projektverlauf gewonnenen Erkenntnisse sollen im Folgenden abstrakt vorgestellt werden. Hierbei konnte die Wahl des Investors und die Art der Zusammenarbeit als zentrale Herausforderung im Umnutzungsprozess erkannt werden. Die entsprechenden Ergebnisse werden hier schlaglichtartig aufgegriffen.

Viele Gemeinden in Nordrhein-Westfalen bevorzugen kooperative Modelle, also die aktive Zusammenarbeit der Kirchengemeinde mit einem Investor, um Mitspracherechte bezogen auf die Nachnutzung von Gebäude und Grundstück zu behalten. Daran schließt sich die Herausforderung an, für ein solches Modell einen geeigneten Investor zu finden. Dessen Eignung hängt dabei wesentlich davon ab, ob er bereit ist, die besonderen Funktionen von Kirchen in sozialer, städtebaulicher, baustruktureller oder gemeindlicher Form bei der Umgestaltung zu berücksichtigen. Daher passen primär renditeorientierte Investoren oftmals nicht zu diesem Modell. Als mögliche Kooperationspartner sind vielmehr solche Investoren interessant, die aufgrund einer inhaltlichen Nähe zum kirchlichen Kontext oder aufgrund einer zivilgesellschaftlichen Verantwortung bzw. institutionellen Grundsätzen eher bereit sind, den besonderen Anforderungen eines solchen Projekts zu entsprechen. Dies gilt beispielsweise für:

- christliche Wohlfahrtsverbände wie Caritas oder Diakonie,
- kirchennahe Wohnungsunternehmen, wie die katholischen beziehungsweise evangelischen Siedlungswerke,
- nicht christliche Wohlfahrtsverbände,
- kommunale Wohnungsunternehmen sowie
- Genossenschaften.

Die gewünschte „konzeptionelle Nähe“ kann grundsätzlich durchaus auch bei einem Privatinvestor gegeben sein, insbesondere, wenn dieser als Bestandshalter mit lokaler Verwurzelung fungiert.

Die Suche nach einem passenden Investor stellt eine zentrale Herausforderung für die Kirchen dar. Dies gilt besonders für jene Objekte, die sich in wenig nachgefragten Lagen oder gar schrumpfenden Kommunen befinden. Andererseits besteht oft auch gerade dort eine Nachfrage nach barrierearmem oder -freiem Wohnraum, insbesondere im niedrigen Preissegment.

7.3 Die Suche nach geeigneten Investoren

Der Zeitpunkt der Kontaktaufnahme und der Auswahl potenziell geeigneter Investoren scheint in dem Modellvorhaben eine wichtige Rolle zu spielen. Hierbei treffen unterschiedliche Strategien der beteiligten Akteure aufeinander. Ein denkbare Vorgehen ist es, zunächst einen potenziell interessierten Investor anzusprechen, mit dem gemeinsam eine Machbarkeitsstudie beauftragt und der Kontakt zu den beteiligten Behörden aufgenommen wird. Der Vorteil dabei ist ein integriertes Vorgehen, so dass die mit den Behörden und weiteren Akteuren abgestimmten Planungen auch durch den Investor umgesetzt werden wollen und können (also wirtschaftlich sind).

Alternativ kann eine Kirchengemeinde auch selbst über eigene Lösungen und Modelle zur Nachnutzung nachdenken. Dies hat den Vorteil, dass hier eine sensible und sozial verträgliche Nachnutzung angestrebt werden kann, die mit den Vorstellungen der Gemeindemitglieder einhergeht.

8 Schlussbetrachtung

- ▶ Durch die emotionale Involvierung der Akteure stellen Kirchengenutzungen ein besonders sensibles Projekt dar, für das einzelfallbezogene Lösungen gefunden werden müssen.
- ▶ Die Nachnutzung der Herz-Jesu-Kirche als Wohnraum für ältere oder auf Betreuung angewiesene Menschen war dabei von Anfang an gegeben und ergibt im lokalen Kontext Sinn.
- ▶ Die Umsetzung einer solchen Umwandlung kann sich als äußerst langwierig erweisen. Gründe dafür können sein:
 - umfangreiche Abstimmungsprozesse zwischen Bistum/Landeskirche, Kirchengemeinde und Denkmalbehörde,
 - unterschiedliche Interessen und Anforderungen an das Projekt,
 - Mischung von ehrenamtlichen und hauptamtlichen Entscheidungsstrukturen,
 - Personalwechsel in Entscheidungsfunktionen,
 - unvollständige Dokumentation des Projektprozesses und der Abstimmungsergebnisse, sowie
 - fehlender Zeitdruck bei den entscheidenden Organisationen (Kirchengemeinde, Bistum).
- ▶ Positiv kann mit Hinblick auf den Projektverlauf die frühzeitige Einbindung von kommunalen Akteuren und den Denkmalschutzbehörden hervorgehoben werden.
- ▶ Das Projekt profitierte außerdem von der Teilnahme am ExWoSt-Forschungsfeld, da durch die zusätzlichen kommunikativen Anforderungen und die Dokumentation mehr Prozesstransparenz für alle Beteiligten hergestellt werden konnte.
- ▶ Eine Entscheidung über die zukünftige (Um-)Nutzung des Kirchengebäudes steht bislang aus.

Kirchen sind besondere Bauwerke, da sie eine hohe kulturelle, religiöse und historische Bedeutung haben. Dies wirkt sich stark auf jedwede Überlegung einer nicht-sakralen Nachnutzung aus. Die Gemeindemitglieder sind oft emotional in das Geschehen rund um „ihre“ Kirche involviert und dementsprechend an der Art der Folgenutzung interessiert. Daraus ergibt sich auch, dass die Nachnutzung besonders sensibel verhandelt und entschieden werden muss. Noch mehr als bei allen anderen Arten der Umwandlung von Nichtwohngebäuden muss hier in jedem Einzelfall ein „passgenauer“ Lösungsweg gefunden werden. Hinzu kommt, dass bestimmte Nachnutzungslösungen insbesondere bei Kirchen mit hohen architektonischen und städtebaulichen Qualitäten von vornherein ausgeschlossen werden müssen. Nicht zuletzt ist auch das nachvollziehbare Grundanliegen der Kirchengemeinden zu berücksichtigen, dass ihre ehemalige Kirche eine der früheren Nutzung angemessene Nachnutzung erfährt.

Im Modellvorhaben Herz-Jesu-Kirche stand von Anfang an eine Nutzung der Kirche als Wohnraum für ältere oder auf Betreuung angewiesene Menschen im Mittelpunkt der Überlegungen. Angesichts der Nachbarschaft zum ebenfalls unter kirchlicher Trägerschaft stehenden Altenheim und der Möglichkeit einer engen Abstimmung der Umbau- und Umgestaltungsmaßnahmen mit dem Betreiber lag diese Nachnutzungsoption mit einer explizit „sozialen Komponente“ nahe. Andere Varianten wurden faktisch kaum in Betracht gezogen. Dieser Ansatz passt jedoch auch gut zur Empfehlung einschlägiger Experten, dass kirchliche Institutionen wie Sozialeinrichtungen oder Siedlungswerke geeignete Partner als Investoren und Nutzer der umzuwandelnden Kirchen sind (Beste 2014: 59).

Das Modellvorhaben erweist sich im Vergleich zu anderen Umwandlungsvorhaben im Forschungsfeld als sehr langwieriges Projekt, in das viele Akteure involviert sind und eingebunden werden müssen. Auch im Kontrast zu

vergleichbaren kirchlichen Umnutzungsprojekten ist festzustellen, dass das hier untersuchte Projekt in vielerlei Hinsicht längere Abstimmungsvorläufe erforderte.

Fachleute weisen darauf hin, dass für einen erfolgreichen Ablauf einer Kirchengenumwandlung im Allgemeinen die möglichst frühe Information und Kooperation mit den Planungsämtern der Kommunen wichtig ist. So können weitere Kontakte und Ansprechpersonen vermittelt werden, die Unterstützungsbereitschaft der städtischen Entscheidungsträger erhöht und notwendige Änderungen des Planungsrechts zeitig eingeleitet werden (Beste 2014: 49). Im hier untersuchten Modellvorhaben wurde eine solche frühzeitige Einbindung der relevanten Akteure auf Seiten der Stadt Viersen, der Denkmalbehörden und des möglichen Nachnutzers durchaus realisiert. Insbesondere von der Stadt Viersen kamen deutlich positive Signale und Unterstützungsangebote hinsichtlich des örtlichen Planungsrechts. Die Ursachen für die eingetretenen Verzögerungen sind an anderer Stelle zu suchen.

Relevant für einen reibungslosen Ablauf im Prozess sind außerdem gute und transparente Kommunikationsstrukturen und die sachgerechte Integration aller beteiligten Akteure (Beste 2014: 59). Nur so lässt sich ein für alle Beteiligten offener Austausch und Prozessablauf sicherstellen. Vor dem Hintergrund der oben geschilderten Prozessverläufe könnte auch beim hier untersuchten Modellvorhaben eine externe Moderation eine unterstützende Funktion einnehmen und zu einer aktiven Einbindung aller Akteure, zur Dokumentation von zentralen Ergebnissen und zur Kontinuität beitragen.

Das Modellvorhaben selbst hat von der Teilnahme am ExWoSt-Forschungsfeld insofern profitiert, als dass dies zur Schaffung von mehr Prozesstransparenz beitrug. Dies mag umso wichtiger gewesen sein, als bei den vielfältigen Zuständigkeitswechseln neue, wichtige Gesprächsfäden induziert und damit wieder ein Rahmen für Dialog hergestellt wurde.

Seitens der Kirchengemeinde wurde bis zum Ende der wissenschaftlichen Begleitung keine Entscheidung über die zukünftige (Um-)Nutzung des Kirchengebäudes getroffen wurde. Das Projekt befindet sich zum Zeitpunkt der Vorlage der Publikation in der Prüfungs- und Beratungsphase, so dass noch offen ist, in welcher Art und Weise eine Umnutzung des Kirchengebäudes erfolgen wird.

Quellenverzeichnis

- AOK (2015): Pflegeheim-Navigator. Online verfügbar unter: <http://www.aok-pflegeheimnavigator.de/index.php?module=nursinghome> (Pflegeheime) sowie: <http://www.aok-pflegeheimnavigator.de/index.php?module=careservice> (ambulante Pflegedienste) (Zugriff 12.11.2015).
- Beste, J. (2014): Kirchen geben Raum: Empfehlungen zur Neunutzung von Kirchengebäuden. (Hrsg.) Landesinitiative StadtBauKultur NRW 2020. Gelsenkirchen / Bochum.
- Bistum Aachen 2016: Umgenuzte Kirchen im Bistum Aachen. Online verfügbar unter: <http://kim.kibac.de/beispiele-001/bistum-aachen> (Zugriff 21.11.2016).
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2015): Umwandlung von Nichtwohnimmobilien in Wohnimmobilien: Ein ExWoSt-Forschungsfeld. ExWoSt-Informationen 47 (1). Berlin.
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2015): Betreutes Wohnen in der Herz-Jesu-Kirche Dülken. Online-Steckbrief. http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Forschungsfelder/2015/Umwandlungen/Modellvorhaben/MV_Viersen.html?nn=430172. (Zugriff 16.06.2015).
- Deutsches Institut für Normung e.V. (2010): DIN-Norm 18040. Veröffentlicht durch: Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung: Anhang zur Broschüre Universales Barrierefreies Bauen DIN 18040: Teil 1 und 2. http://www.ak-berlin.de/fileadmin/user_upload/din18040rz_geschuetzt_juli2014.pdf (Zugriff 21.11.2016).
- Evangelische Kirche in Deutschland (EKD): (2016). Kirchen und Gottesdienststätten in der evangelischen Kirche im Jahr 2014. Hannover: Kirchenamt der EKD.
- GfK 2015: Kaufkraft 2015: Deutschland. Bruchsal.
- Gothe, K.; Kunz, A. M.; Nagomi, K. (Hrsg.) (2011): Vom Sakralen zum Banalen?: Heilige Räume im Wandel. Karlsruhe: Evangelische Akademie Baden.
- Immobilienscout24 (2016): Gewerbeimmobilien in Viersen (Kreis) (Viersen): Tipps zur Suche in Viersen. <https://www.immobilienscout24.de/gewerbe/nordrhein-westfalen,viersen-kreis,viersen/immobilien.html> (Zugriff 01.11.2016).
- IT.NRW (Information und Technik Nordrhein-Westfalen) (2014): Zensus 2011: Gebäude und Wohnungen sowie Wohnverhältnisse der Haushalte: Viersen, Stadt am 9. Mai 2011. Düsseldorf.
- IT.NRW (Information und Technik Nordrhein-Westfalen) (2015): Kommunalprofil Viersen, Stadt. Online verfügbar unter: <https://www.it.nrw.de/kommunalprofil/2014/I05166032-2014.pdf> (Zugriff 17.05.2016).
- IT.NRW (Information und Technik Nordrhein-Westfalen) (2016): Landesdatenbank. Online verfügbar unter: <https://www.landesdatenbank.nrw.de/ldbnrw/online>. (Zugriff 22.11.2016).
- Kirche findet Stadt (2013): Kirche als zivilgesellschaftlicher Akteur in Netzwerken der Stadtentwicklung: Erfahrungen – Handlungsempfehlungen – Perspektiven. Diakonie Deutschland – Evangelischer Bundesverband im Evangelischen Werk für Diakonie und Entwicklung e.V. (Projekträger), im Rahmen der Nationale Stadtentwicklungspolitik. Berlin.
- Kuratorium Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen Nordrhein-Westfalen e.V. (Hg.) (2011): Qualitätssiegel Betreutes Wohnen für ältere Menschen in Nordrhein-Westfalen. Bochum.
- Lackmann, T. (2009): Die große Himmelsgasse: Wenn Kirchen Synagogen werden: Eine Deutschlandreise zwischen „Wiedergutmachung“, Geldnot und schrumpfenden Gemeinden. In: Der Tagesspiegel (Online) vom

- 28.11.2009. Online verfügbar unter: <http://www.tagesspiegel.de/politik/geschichte/die-grosse-himmels-gasse/1640054.html>
- Liste „Baudenkmal, religiöse Denkmäler“ Nordrhein-Westfalen 2000: Text zum Baudenkmal Nr. 392; Eintrag in das Baudenkmal am 30.06.2000.
- LRA Tölz-Wolfratshausen (2016): Betreutes Wohnen für Senioren und Behinderte. Online verfügbar unter: http://www.lra-toelz.de/fileadmin/pdf/broschueren/gesellschaft_familie/BetreutesWohnen_Senioren_Behinderte-Stand01.09.pdf (Zugriff 21.11.2016).
- LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland (2015): Zuständigkeiten der Denkmalpflege in Nordrhein-Westfalen. Online verfügbar unter: http://www.denkmalpflege.lvr.de/de/service/zustaendigkeiten_nrw/zustaendigkeiten_denkmalpflege_und_denkmalschutz_in_nrw.html (Zugriff 12.11.2015).
- Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (2010): Modellvorhaben Kirchengenutzungen: Ideen – Konzepte – Verfahren: Sechzehn Beispiele aus Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf.
- Netzwerk Innenstadt NRW (2014): Kirche und Stadt. *Magazin Innenstadt* (02). Münster.
- NRW.BANK (2015): Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen. Viersen Wohnungsmarktprofil 2014. Ausgewählte Wohnungsmarktindikatoren. (Anfrage NRW.BANK).
- Nullbarriere.de (2016): Dienstleistungsnormung: DIN-Norm für "Betreutes Wohnen" Ausgabe:2006-09. Online verfügbar unter: http://nullbarriere.de/din77800_betreutes_wohnen.htm (Zugriff 21.11.2016).
- Pehnt, Wolfgang (2011): Möglichkeitsorte: Die Kirche als verdichtete Stadt und was daraus zu lernen wäre. In: Gothe, K.; Kunz, A. M.; Nagorni, K. (Hrsg.) (2011): Vom Sakralen zum Banalen?: Heilige Räume im Wandel. Karlsruhe: Evangelische Akademie Baden.
- SbauVO (2009): Verordnung über den Bau und Betrieb von Sonderbauten (Sonderbauverordnung – SbauVO) des Landes Nordrhein-Westfalen, insbesondere Teil 4 (Hochhäuser), Stand: 28.8.2009. Online verfügbar unter: <http://www.mbwsv.nrw.de/service/downloads/Bauen/Sonderbauten/8-Hochhaeuser-Erlaeut.pdf>, (Zugriff 20.11.2015).
- Schäfers, B. (2011): Die kulturhistorische und soziale Dimension sakraler Räume. In: Gothe, K.; Kunz, A. M.; Nagorni, K. (Hrsg.) (2011): Vom Sakralen zum Banalen?: Heilige Räume im Wandel. Karlsruhe: Evangelische Akademie Baden.
- Sekretariat der Deutschen Bischofskonferenz (2005-2014): Katholische Kirche in Deutschland: Statistische Daten. Bonn: Sekretariat der Deutschen Bischofskonferenz.
- Sekretariat der Deutschen Bischofskonferenz. (2014): Zahlen und Fakten 2013/2014. Katholische Kirche in Deutschland – Zahlen und Fakten 2013/2014. Bonn: Sekretariat der Deutschen Bischofskonferenz.
- Sekretariat der Deutschen Bischofskonferenz. (2016): Zahlen und Fakten 2015/2016. Katholische Kirche in Deutschland – Zahlen und Fakten 2015/2016. Bonn: Sekretariat der Deutschen Bischofskonferenz.
- Stadt Viersen (2012): Sozialbericht Stadt Viersen 2012. Viersen.
- Stadt Viersen (2014): Handlungskonzept Wohnen Stadt Viersen. <https://www.viersen.de/de/mitteilung/handlungskonzept-wohnen-5011442/> (Zugriff 13.06.2015).
- Stadt Viersen (2015): Koordinationsbereich Statistik und Wahlen (Datenabfrage).
- Stadt Viersen (2016a): Koordinationsbereich Statistik und Wahlen (Datenabfrage).

- Stadt Viersen (2016b): Flüchtlinge im Kaiser's-Hochhaus werden registriert. Website der Stadt Viersen: Aktuelles. Online verfügbar unter: <https://www.viersen.de/de/mitteilung/fluechtlinge-im-kaiser-s-hochhaus-werden-registriert/> (Zugriff 20.11.2016).
- Stadt Viersen (2016c): Flüchtlinge in Viersen. Website der Stadt Viersen. Online verfügbar unter: <https://www.viersen.de/de/inhalt/hilfe-fuer-fluechtlinge/> (Zugriff 20.11.2016).
- Stadt Viersen (2016d): Aktuelle Einzelhandelssituation in den Innenstädten Viersen - Dülken –Süchteln, Website der Stadt Viersen: Ratsgremien transparent. Online verfügbar unter: http://sessionnet.krz.de/viersen/bi/vo0050.asp?__kvonr=976
- Standort Niederrhein GmbH (2016): Standort Niederrhein Immobilienguide 2016/2017. Online verfügbar unter: <http://www.invest-in-niederrhein.de/files/standortniederrhein/user/pdf/downloads/16.09.21-immoguide-web.pdf> (Zugriff 21.11.2016).
- St. Cornelius und Peter (2016): Internetauftritt: Kirchenvorstand und GdG-Rat. <http://www.st-cornelius-und-peter.de/index.php/wir-ueber-uns/kv-und-gdg-rat> (Zugriff 28.06.2016).
- Stenmans, B. (2016): Profanierung von Kirchen: Das Kirchliche Immobilienmanagement (KIM) im Bistum Aachen. Vortrag im Rahmen der 2. Projektwerkstatt in Viersen und Düsseldorf im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes „Umwandlungen von Nichtwohnimmobilien in Wohngebäude“. Viersen.
- Werkgemeinschaft Quasten-Mundt (2014): Machbarkeitsstudie zur Neunutzung der Herz Jesu Kirche, Dülken. Grevenbroich.
- Werkgemeinschaft Quasten-Mundt (2015): Phasen 2 bis 5 zur Machbarkeitsstudie zur Neunutzung der Herz Jesu Kirche, Dülken. Grevenbroich.
- Werkgemeinschaft Quasten-Mundt (2016a): Präsentation Neunutzung der Herz Jesu Kirche (Phase 5), Dülken. Vortrag im Rahmen der 2. Projektwerkstatt in Viersen und Düsseldorf im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes „Umwandlungen von Nichtwohnimmobilien in Wohngebäude“. Viersen.
- Werkgemeinschaft Quasten-Mundt (2016b): Vortrag Neunutzung der Herz Jesu Kirche (Phase 5), Dülken. Vortrag im Rahmen der 2. Projektwerkstatt in Viersen und Düsseldorf im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes „Umwandlungen von Nichtwohnimmobilien in Wohngebäude“. Viersen.