

# Luxusquartier statt Beichtstuhl

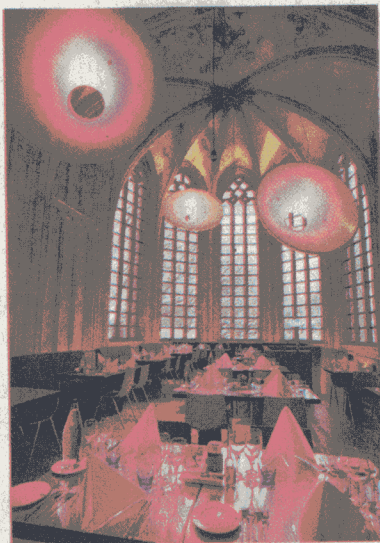
Kirchen und Klöster sind oftmals wahre architektonische Juwelle. Sie werden aber immer seltener besucht, die Eigentümer suchen neue Nutzer. Cafés, Restaurants oder Wohnungen werden jedoch nur selten vom Denkmalschutz akzeptiert

Von Miriam M. Beul

KIRCHEN UND Glaubensgemeinschaften haben von Krisen immer profitiert. Doch wem heute der Sinn nach Trost oder einer guten Predigt steht, dem kann es passieren, dass er vor verschlossener Tür steht, in einem Wohnzimmer, einem Büro oder – wie jetzt im nordrhein-westfälischen Gladbeck – in einem Museum.

Nach 40-jährigem Betrieb wurde dort im Sommer 2008 die Markuskirche aus wirtschaftlichen Gründen geschlossen. Mit dem Aus für ihre Heimatkirche mochten sich aber Martin Grimm, Chef der ThyssenKrupp Real Estate, und sein Freund, der Software-Kaufmann Jochen Seeber, nicht einfach so abfinden. Sie gründeten den Verein „Martin Luther Forum Ruhr“ und pachteten die Kirche samt Küsterwohnung und Gemeindehaus für einen symbolischen Euro. Das Ziel der beiden: die leere Kirche in einen lebendigen Kulturbau zu verwandeln. Der Umbau ist abgeschlossen, das Forum wurde im vergangenen November pünktlich vor dem Beginn des Kulturhauptstadtjahres Ruhr.2010 eröffnet.

„Neben Symposien, Talk-Runden, Vorträgen und Werkstatt-Angeboten sind im Martin Luther Forum auch Konzerte und künstlerische Darbietungen angedacht. Eine Ausstellung zum Thema Reformati-



Im niederländischen Kreuzherrenkloster befindet sich heute ein Hotel

on und Ruhrgebiet ist vorgesehen. Aber auch Grillabende draußen im Garten werden hier möglich sein“, beschreibt Grimm das Konzept.

Ohne Komplikationen lief der Umbau nicht ab, denn der Zweckbau aus dem Jahr 1968 steht unter Denkmalschutz. Nicht alle Raumwünsche der beiden Hobbyentwickler ließen sich daher erfüllen. „Allein durch Debatten mit dem Brandschutz haben wir wertvolle Wochen verloren“, sagt Grimm, der im Tagesgeschäft immerhin eine Millionenbaustelle, den Neubau der Konzernzentrale für 2000 Mitarbeiter im Essener ThyssenKrupp

Quartier, begleitet. Während Entwickler andernorts über wacklige Finanzierungen klagen, hatten Grimm und Seeber ihr Projekt jedoch bald in trockenen Tüchern. Der Umbau hat rund eine Million Euro gekostet, davon übernahm aber das Land Nordrhein-Westfalen 80 Prozent. Die Stadt Gladbeck steuerte zehn Prozent bei, die übrigen zehn Prozent kamen durch Spenden an den Verein zustande.

Viele christliche Gemeinden in Deutschland leiden unter Mitgliederschwund, die Gotteshäuser können nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden. Allein im Bistum Essen fehlt Geld für den Unterhalt von 96 Kirchen. In Hamburg stehen nach Aussage des Oberbaudirektors von 127 denkmalwürdigen Kirchen 35 auf der schwarzen Liste. Im Ausland ist es nicht anders. Die anglikanische Church of England hat seit 1969 angeblich 1500 Kirchen geschlossen und 85 Prozent der Gebäude soziokulturellen Nutzungen zugeführt.

In Amsterdam hat sich die Zahl der großkirchlichen Gebäude in derselben Zeitspanne halbiert. Im Osten der Stadt steht die Amsterkerk, hier wurden in den Seitenteilen Büros und ein Restaurant eingebaut; neben Gottesdiensten finden im zentralen Saal Konzerte, Ausstellungen und Ziviltreffen statt.

Fortsetzung auf Seite 39

# Luxusquartier statt Beichtstuhl

Fortsetzung von Seite 37

Eine andere Kirche wird heute als Moschee genutzt.

Trotzdem scheuen sich viele Gemeinden, geweihte Räume in Museen, Restaurants, Wohnhäuser oder Geschäfte umzubauen. So denkt etwa in Bottrop die Gemeinde Heilig Kreuz seit geraumer Zeit darüber nach, wie sie die Kirche nutzen kann, ohne die Bistumskasse zu belasten. Sparkasse, Wohnhaus, Diskothek – mit radikalen Umnutzungen, wie sie aus Skandinavien oder den Niederlanden bekannt sind, haben nicht nur die Bottroper ihre Probleme. „Die klassisch renditeorientierte Umnutzung einer Kirche ist vor allem aufgrund des Denkmalschutzes eher problematisch. Es handelt sich schließlich um einen ‚speziell auf den christlichen Kultus ausgerichteten‘ Baukörper“, sagt Thomas Beyerle, Research-Leiter bei der Aberdeen Immobilien KAG mbH.

Weniger Probleme hat der Denkmalschutz mit substanzschonender Nutzung, ohne Eingriffe in die Baumasse, allenfalls mit mobilen Einbauten im Sakralraum. „Erst wenn vollständig von der sakralen Nutzung Abstand genommen wird, ist die Spezialimmobilie Kirche für einen größeren Kreis von Investoren interessant“, sagt Beyerle.

Sehr viel leichter haben es offenbar diejenigen, die sich an die Umnutzung von Klöstern wagen. Wie

etwa die Düsseldorfer Interboden-Gruppe. In Aachen-Laurensberg am Fuße des Lousbergs entsteht unter dem Namen „Raphaelhöfe Soers“ ein Gebäudeensemble mit 65 Wohnungen und Stadthäusern hinter denkmalgeschützten und neuen Fassaden. Eine innovative Kombination aus Alt und Neu – mit energiesparender Geothermieanlage. 24 Millionen Euro lassen sich die Entwickler den Umbau kosten. Kloster und Kapelle werden in 21 Luxuswohnungen umgewidmet.

„Sowohl Eigennutzer als auch Investoren profitieren von der steuerlichen Denkmalförderung“, sagt Reiner Götzen, geschäftsführender Gesellschafter bei Interboden. Als „Juwel“ kündigt der Entwickler die Umwidmung der Kapelle in vier Wohnungen über drei Ebenen an. Mit Flächen von bis zu 257 Quadratmetern böten diese sich auch für die Kombination von Wohnen und Arbeiten an. „Die Bewohner bekommen den Flair des historischen Kreuzgewölbes im Obergeschoss der Wohnungen“, schwärmt Götzen weiter und betont, dass Kaufinteressenten auch komplette Häuser erwerben können. Etwa eines der modernen Stadthäuser, teilweise mit privaten Gärten, die das Backsteinensemble ergänzen werden. Bis Ende 2011 soll das Bauvorhaben abgeschlossen sein.

Modernen Wohnkomfort in klösterlicher Ruhe gibt es bereits in Bayern. Im Münchner Stadtteil Le-

hel hat die Bayerische Hausbau ein altes Kloster in ein luxuriöses Wohnquartier verwandelt. Das Gebäude „Am Kloostergarten St. Anna“ entstand auf dem Areal des 1725 erbauten St.-Anna-Klosters in unmittelbarer Nähe zur noblen Maximilianstraße und zum Englischen Garten. Das ehemalige Refektorium sowie der Studententrakt wurden komplett entkernt und in 32 exklusive Wohnungen umgebaut.

Die Bayerische Bau und Immobilien Gruppe hatte das Erbbaurecht für die beiden Gebäude 2005 von den Franziskanern des St.-Anna-Klosters für die Dauer von 75 Jahren erworben. Die Kaufpreise waren recht üppig: Für stattliche 5000 bis 8000 Euro pro Quadratmeter gingen die klösterlichen Zwei- bis Fünzimmerwohnungen über den Ladentisch. Hinzu kommt der Erbbauzins von 6,50 Euro pro Monat und Quadratmeter.

Doch die Luxuseinheiten waren begehrt: „Hier haben Liebhaber gekauft, die schon über mehrere Wohnungen weltweit verfügen und unabhängig sind von der wirtschaftlichen Entwicklung. Zum anderen waren gut situierte Paare aus dem direkten Münchner Umland unter den Käufern, die zurück in die Hauptstadt ziehen wollten“, so Artur Riedl, Leiter Vertrieb Wohnen der Bayerischen Bau und Immobilien Gruppe. Unter solchen Voraussetzungen lässt sich wohl jeder Sakralbau wirtschaftlich betreiben.