

Städtebauförderungsprogramm
„Lebendige Zentren“

Zwischen Tradition und Trans- formation

Kirchen(umnutzung) als Baustein
der integrierten Innenstadt- und
Zentrenentwicklung



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und
Gemeinden

Inhalt

Kirchenräume als Impulsbausteine der Innenstadt- und Zentrenentwicklung	1
Umnutzung von Kirchengebäuden – Positionen von Kirchen, Wissenschaft, Verbänden, Bund und Ländern.....	5
Kirchen	6
Wissenschaft und Fachdiskurs	7
Institutionen und Verbände	8
Bund, Länder und Kommunen	10
Handlungsansätze der Transformation	13
Akteure und Interessen	14
Bauepochen und Städtebau	17
Nach- und Umnutzungsansätze.....	18
Nutzungsansätze und Praxisbeispiele aus dem Bundesgebiet	20
Strategische Handlungsansätze	25
Internationale Beispiele.....	27
Erkenntnisse und Empfehlungen.....	30
Literaturverzeichnis	35

Kirchenräume als Impuls- bausteine der Innenstadt- und Zentren- entwicklung



Kirchengebäude waren und sind das räumliche und soziale Zentrum von Dörfern, Innenstädten und Quartieren. Seit Jahrhunderten prägen sie das Bild unserer Städte sowohl im architektonischen Sinne als auch als Begegnungsraum. Sie sind somit fester und zentraler Bestandteil der europäischen Siedlungs- und Kulturgeschichte.

Aufgrund des seit Jahrzehnten anhaltenden Rückgangs der Mitgliederzahlen der beiden großen christlichen Kirchen in Deutschland, der abnehmenden Zahl der hauptberuflich und ehrenamtlich Tätigen sowie der damit einhergehenden finanziellen Einbußen nimmt die Zahl ungenutzter, oder zumindest untergenutzter, Kirchenräume kontinuierlich zu: Bis 2060 ist insgesamt ein Rückgang der Mitgliederzahlen der beiden großen christlichen Kirchen in Deutschland um rund die Hälfte zu erwarten (vgl. FZG 2019). Auf Gebäudeebene existieren in Deutschland nahezu 44.000 christliche Kirchengebäude der beiden großen deutschen Kirchen. Davon wird laut Einschätzung von Baurechtsexperten der beiden großen Kirchen in den nächsten 30-40 Jahren vermutlich ein Drittel bis die Hälfte der Kirchengebäude, also ca. 15.000 Kirchengebäude, aufgegeben werden müssen (vgl. Deutschlandfunk Kultur 2024). Vor diesem Hintergrund werden zunehmend Kirchen verkauft, bleiben ungenutzt oder werden abgerissen (vgl. Universität Bonn (Transara) o. J.). Die weiteren christlichen (Frei-) Kirchen oder anderen Glaubensgemeinschaften sind nach aktuellem Kenntnisstand von den genannten Herausforderungen kaum oder nicht betroffen, sodass sie in dieser Kurzexpertise nicht weiter untersucht werden.

Um in dieser Kurzexpertise einen systematischen Überblick zu gewähren, werden nachfolgend grundlegende Definitionen als begriffliche Bausteine festgelegt: Unter einem **Kirchengebäude** wird der eigentliche Sakralbau als Ort liturgischer Praxis verstanden. Charakteristische Elemente sind Altar, Kanzel, Orgel, Gestühl sowie gegebenenfalls weitere Kunstwerke. In der evangelisch-protestantischen Tradition wird ein Kirchengebäude gewidmet, in der römisch-katholischen Kirche geweiht. Im Umfeld der Kirchengebäude gehören häufig auch Pfarrgebäude, Gemeindehäuser, Kindergärten oder Platzflächen zum Grundeigentum.

Die **evangelische Kirche** in Deutschland gliedert sich in 20 Landeskirchen, die sich in theologischer Ausrichtung, struktureller Organisation und finanzieller Ausstattung zum Teil unterscheiden. Die Kirchengemeinden bilden hierbei die unterste, eigenverantwortlich handelnde Gliederungsebene. Als Körperschaften des öffentlichen Rechts sind sie Eigentümer ihrer Immobilien. Ihre zentralen Aufgaben umfassen die Durchführung von Gottesdiensten, die Seelsorge, kirchliche Bildungsarbeit, diakonische Angebote, die Verwaltung des Vermögens sowie die Bauherrenschaft bei Instandhaltungsmaßnahmen.

Die **römisch-katholische Kirche** in Deutschland ist in 27 Diözesen (Bistümer) gegliedert, die sich ebenfalls in theologischer Haltung, organisatorischer Struktur und finanzieller Ausstattung teils deutlich unterscheiden. Die unterste Organisationsebene wird in der Regel als Pfarrei, Pfarrgemeinde, Gemeinde oder Seelsorgeeinheit bezeichnet. Diese Einheiten sind juristische Personen des kanonischen Rechts mit staatlich anerkanntem Status als Körperschaften des öffentlichen Rechts. Sie tragen Verantwortung für die pastorale Versorgung sowie für Verwaltung und bauliche Instandhaltung der kirchlichen Liegenschaften.

Alle vor 1914 errichteten Kirchengebäude stehen unter Denkmalschutz; bei Bauten des 20. Jahrhunderts hingegen nimmt die Schutzwürdigkeit mit zunehmendem Baualter ab (vgl. Wendland 2025, S. 5f.). Dennoch stehen etwa 90 Prozent aller Kirchen unter Denkmalschutz. Bauliche Eingriffe und veränderte Nutzungskonzepte erfordern damit eine gebäude-, kontext- und ortsbezogene Planung sowie transparente Kommunikation. Gleichwohl waren und sind Kirchenräume neben ihrer liturgischen Kernfunktion immer auch Orte weltlicher, kultureller und gesellschaftlicher Nutzungen (vgl. Weiß 2025, S. 27). So kann auf eine lange Tradition vielfältiger Nutzungsformen im Lebenszyklus kirchlicher Gebäude zurückgegriffen werden, die bereits seit Jahrhunderten Teil des kirchlichen Alltags ist: Diese reicht von der Integration beweglicher Altäre oder Zwischenwände zur flexiblen Raumgestaltung bis hin zu tiefgreifenden Umnutzungen in Zeiten gesellschaftlicher Umbrüche oder kriegerischer Auseinandersetzungen, etwa durch die temporäre Einrichtung von Lazaretten, Bibliotheken oder Hörsälen (vgl. ebd.). Die Diskussion um die Zukunft von sakralen Räumen und Gebäuden verbleibt nicht mehr nur auf der Ebene der Kirchen und ihrer Gemeinden,

sondern gewinnt aufgrund ihrer sozialen, kulturellen und auch städtebaulichen Dimension auf (fach-)politischer Ebene an Bedeutung. Ist es eine Frage, die eigentlich nur den Eigentümer betrifft oder schon eine gesellschaftspolitische, zu der ein gemeinsamer Handlungsansatz und die Bereitstellung von Ressourcen vereinbart werden müssen? Sollen Kirchenräume als zentrale gesellschaftliche Orte erhalten bleiben und wer entscheidet über die Umbauprozesse sowie die personellen und finanziellen Ressourcen? Bedarf es einer Stärkung vorhandener Umbautraditionen sowie der weiteren Diversifizierung von Nutzungen?

Mit Kirchengebäuden sind nicht nur baukulturelle und historische Werte verbunden, sondern auch ein hohes Maß an emotionaler Verbundenheit, kollektiver Erinnerung und Identität, das weit über offiziell festgestellte Denkmalwerte hinausreicht. Kirchengebäude und Sakralbauten sind architektonische, städtebauliche, liturgische und soziale Landmarken. Im räumlichen Gefüge von Städten, Gemeinden und Quartieren sind sie aufgrund ihrer baulichen und stadtstrukturellen Exponiertheit wichtige Anker- und Identifikationsorte der Bewohnerinnen und Bewohner mit symbolischer, emotionaler Bedeutung, soziokulturellen Praktiken und Nutzungen.

„Mehr noch: Durch ihre Baubedeutungen und ihre Verflechtungen in den Stadtteilen sind sie weiterhin Vierte Orte, wenn sie in Dörfern und Stadtquartieren offene, spirituell bedeutsame Chancenräume einer Sorgenden Gemeinschaft bilden“ (Berkemann et al. 2024).

Dies gilt vor allem für ländliche Räume. Dort sind Kirchen wichtige Treffpunkte. Werden in Folge von Abwanderung und demographischem Wandel andere mögliche Orte des Miteinanders wie Ladengeschäfte, Kneipen und Gasthäuser

geschlossen, erhalten Kirchen eine zusätzliche soziale Bedeutung. Sie können als Orte der Kulturangebote und als Begegnungsorte zu unterschiedlichen Anlässen und auch außerhalb der Gemeindeaktivitäten entwickelt werden. Der heutige Ansatz, mit neuen Nutzungen Kirchenräume zu erhalten, über spirituelle und religiöse Zwecke hinaus neu zu interpretieren und damit das Spektrum zu erweitern, fügt sich dabei in übergeordnete Transformationsprozesse von Städten und Gemeinden, hier insbesondere ihrer Stadt- und Ortsteilzentren, ein. Der Strukturwandel im Einzelhandel führt dazu, dass die Bedeutung der Zentren als reine Einkaufs- und Konsumorte zurückgeht, wenn auch nicht vollständig verschwindet.

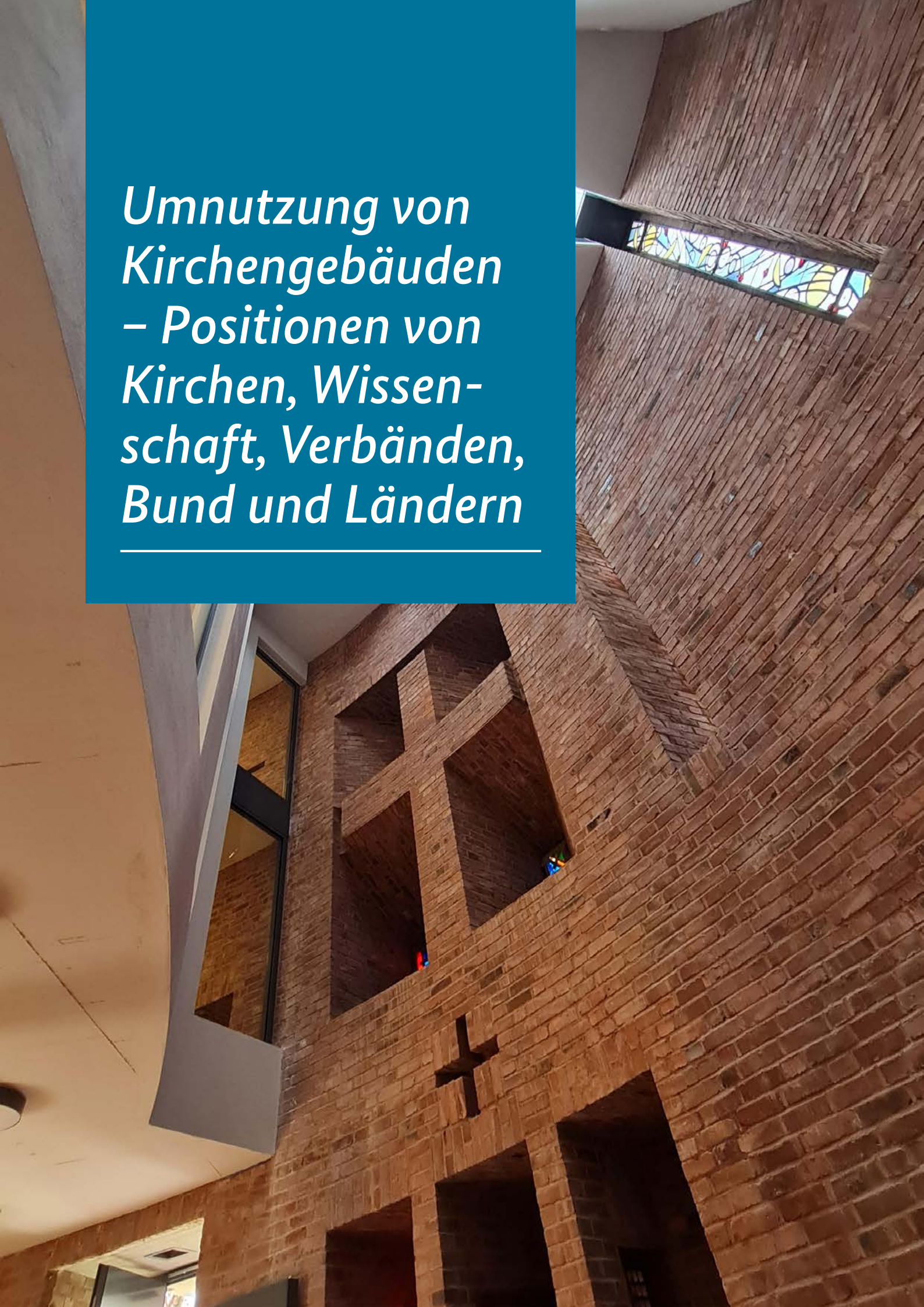
Infolgedessen gewinnen Orte sozialer Interaktion sowie kulturelle und bildungsbezogene Angebote an Relevanz. Zusätzlich stehen die Aufwertung des öffentlichen Raums, die Zunahme gastronomischer Angebote, die (Re-)Etablierung innerstädtischen Wohnens sowie die angestrebte Rückkehr von Handwerk und verträglichem Gewerbe in den letzten Jahren vermehrt im Fokus der Innenstadt- und Zentrenentwicklung. Innerhalb dieses sich wandelnden Struktur- und Funktionsgeflechts kommt Kirchenräumen als potenziell multifunktionalen „Dritten bzw. Vierten Orten“ eine Schlüsselrolle zu (vgl. Georgi 2025, S.17 f.).

Die zentralen Fragen hinsichtlich der Umnutzung einzelner Kirchengebäude sowie der Neujustierung der gesellschaftlichen und städtebaulichen Bedeutung von Kirchen, berühren funktionale, rechtliche und architektonische Dimensionen. Im Mittelpunkt steht zunächst die Überlegung, welche Funktionen ein physischer Kirchenraum künftig im städtebaulich-funktionalen Gefüge einer Stadt, eines Stadtteils oder eines Quartiers übernehmen kann und soll. Dar-

an anschließend ist zu untersuchen, ob eine weiterentwickelte sakrale Nutzung stattfinden soll oder unter welchen Voraussetzungen eine Aufgabe des Kirchenbetriebs – Profanierung oder Entwidmung – notwendig oder sinnvoll ist, um alternative Nutzungen zu ermöglichen. Vorab ist es wichtig zu klären, wer letztlich berechtigter und verantwortlicher Eigentümer oder nur „Betreiber“, Mieter oder Nutzer ist. Komplexer als die Identifikation der Eigentümerstruktur ist in diesem Zusammenhang die Identifikation der Verantwortungsstrukturen zwischen den unterschiedlichen institutionellen Ebenen der Kirchen.

Aus kommunaler Perspektive ist primär zu definieren, in welcher Weise sie die Transformation eines Kirchengebäudes vor Ort aktiv begleiten will und kann. Dabei gilt es zu steuern, inwiefern Kirchenräume im Kontext innerstädtischer Transformationsprozesse als „Schlüsseltypologie“ verstanden und strategisch genutzt werden können. Die Identifikation zukünftiger Nutzungspotenziale ist dabei für die Gemeindemitglieder und Kirchen häufig ein emotional herausfordernder Schritt, der durch die Kommune begleitet werden sollte. Vor diesem Hintergrund ist es das Ziel dieser Kurzexpertise, einen systematischen Überblick über die bislang mit dem Thema befassten Akteure, Herausforderungen und Handlungsansätze zu erarbeiten und damit eine Positionierung dieses Themas im Kontext von Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren sowie der Städtebauförderung vorzunehmen.

*Umnutzung von
Kirchengebäuden
– Positionen von
Kirchen, Wissen-
schaft, Verbänden,
Bund und Ländern*



Die Debatte um den Umgang mit aus der Nutzung fallenden Kirchengebäuden hat sich in den vergangenen Jahren deutlich intensiviert. Sinkende Mitgliederzahlen, steigende Unterhaltskosten und der bauliche Erhalt oft denkmalgeschützter Gebäude führen zu einem wachsenden Handlungsdruck. Parallel dazu steigt das öffentliche und wissenschaftliche Interesse an Umnutzungsstrategien, die den historischen, architektonischen und sozialen Wert dieser Bauwerke bewahren.

Die Kirchen selbst, aber auch Wissenschaft, Bund, Länder und Kommunen sowie Verbände und weitere Institutionen beschäftigen sich mit dem Thema, um Handlungsansätze, Lösungsstrategien und ein nicht zuletzt konvergentes Handeln zu ermöglichen. Der folgende Abschnitt stellt zentrale Akteure und ihre Positionen im Transformationsfeld Kirchenräume dar.

Kirchen

Evangelische Kirche

Auf Ebene der Landeskirchen liegen nur zum Teil detaillierte Zahlen zu Beständen und Nutzungen von Kirchengebäuden vor, etwa in Thüringen und Bremen. In anderen Ländern existiert punktuell eine Übersicht, beispielsweise in Schleswig-Holstein, Sachsen, Rheinland-Pfalz, Mecklenburg-Vorpommern, Hessen, Hamburg, Brandenburg, Bayern (hier nur für Einzelstandorte) und Baden-Württemberg.

Die Evangelische Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische Oberlausitz (EKBO) verfolgt seit mehreren Jahren einen proaktiven Ansatz bei der

Entwicklung ihres Gebäudebestands. Sie arbeitet eng mit kommunalen Bauämtern, Denkmalschutzbehörden und zivilgesellschaftlichen Initiativen zusammen.

Besonders sichtbar engagiert ist außerdem die Evangelische Kirche in Mitteldeutschland (EKM). Angesichts dramatisch sinkender Mitgliederzahlen und steigender Unterhaltskosten erstellt die EKM jährlich eine systematische Einstufung aller Kirchengebäude nach Nutzungsfrequenz und baulichem Zustand. Auf dieser Basis werden Gebäude priorisiert und Entscheidungen über Erhalt, Umnutzung oder Aufgabe getroffen. In Kooperation mit Landesprogrammen und der Internationalen Bauausstellung (IBA) Thüringen hat die EKM beispielgebende Umnutzungsprojekte realisiert.

Übergreifend wird das Thema regelmäßig im Rahmen des Kirchbautags der Evangelischen Kirche diskutiert, zuletzt 2022 in Köln und 2025 in Berlin (in Kooperation mit der Bundesstiftung Baukultur). Diese Veranstaltungen bieten Raum für Austausch zwischen Theologie, Architektur, Denkmalpflege und Kommunalpolitik.

Römisch-katholische Kirche

Ein Beispiel für eine strategische Herangehensweise ist die Immobilienstrategie des Erzbistums Paderborn. Diese sieht eine systematische Erfassung der Bestände vor und entwickelt für jede Liegenschaft Nutzungsperspektiven. Vergleichbare Prozesse laufen in den Erzbistümern, Limburg, Aachen, Hildesheim, Freiburg, Münster, Stuttgart und Köln mit der „Arbeitshilfe zur Umnutzung von Kirchen“. (Erzbischöfliches Generalvikariat des Erzbistums Köln 2024) Als eines der Ersten hat das Bistum Essen, getrieben durch finanzpolitische Zwänge, das Thema auf die Tagesordnung gesetzt und den Verkauf von Kirchengebäuden und -grundstücken forciert.

Auf Bundesebene gibt die Deutsche Bischofskonferenz Handreichungen zur Thematik heraus. Eine bundeseinheitliche Strategie oder verbindliche Handlungsanweisung für die Bistümer existiert jedoch nicht (vgl. Deutsche Bischofskonferenz 2019).

Wissenschaft und Fachdiskurs

Die wissenschaftliche Beschäftigung mit der Umnutzung von Kirchenbauten ist in Deutschland mit zahlreichen Tagungsbeiträgen, Sammelbänden und Fachartikeln breit aufgestellt, bleibt jedoch häufig auf Einzelfallanalysen beschränkt und generiert selten einen systematischen Überblick über die Akteure und deren Zusammenwirken.

Ein zentraler Akteur in diesem Feld ist die DFG-Forschungsgruppe „Sakralraumtransformation“ (**Transara**) an der Universität Bonn. Sie bearbeitet das Thema aus unterschiedlichen fachlichen Perspektiven und mit unterschiedlichem regionalem Fokus. Die Untersuchungsräume Aachen und Leipzig ermöglichen einen gezielten Ver-

gleich zwischen verschiedenen Konfessionen sowie zwischen städtischen, ländlichen, ost- und westdeutschen Kontexten. Neben theologischen und soziologischen Fragestellungen werden auch architektonische, denkmalpflegerische und kulturwissenschaftliche Aspekte berücksichtigt. In der Buchreihe „Sakralraumtransformationen“ sind Stand Dezember 2025 drei Publikationen entstanden: Im ersten Band „Kirche im Wandel“ (Gerhards 2022) geht es um die Frage, welche Nutzungsvarianten für entwidmete Kirchengebäude zur Verfügung stehen. Die Publikation „Diakonische Kirchen(um)nutzung“ (Menzel und Deeg 2023) beschäftigt sich mit Nachnutzungstypologien. Im dritten Teilprojekt wurde die immobilienwirtschaftliche Perspektive und Verwertbarkeit von Kirchengebäuden untersucht. Auch hier entstand eine Publikation unter dem Titel „Immobilie Kirche“ (Bienert et al. 2025).

Darüber hinaus befassen sich zahlreiche Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler unterschiedlicher Hochschulen mit angrenzenden Themenfeldern zur Kirchenumnutzung wie Baukultur, Denkmalpflege und Stadtentwicklung. Die TU Dortmund widmet sich in der Kolloquiums- und Buchreihe „**ars ecclesia: Kunst vor Ort**“ der Bedeutung und Transformation sakraler Räume aus kunsthistorischer Sicht. Die Hochschule Wismar, die Hochschule Anhalt und die Bauhaus-Universität Weimar untersuchen Umnutzungsprozesse unter gestalterischen und planungspraktischen Gesichtspunkten.

Auf der praktischen Ebene hat die Internationale Bauausstellung (IBA) Thüringen mit Projekten wie „**500 Kirchen – 500 Ideen**“ (2017) und dem Konzept „Hybride öffentliche Räume“ (2021) modellhafte Ansätze erprobt und dokumentiert.

Neben wissenschaftlichen Projekten sind in den letzten Jahren auch übergeordnete Initiativen entstanden, die das wachsende öffentliche Interesse und die Dringlichkeit der Thematik unterstreichen:

Das **Kirchenmanifest 2024**, initiiert von moderneREGIONAL, formuliert eine fachliche Grundlage für den zukünftigen Umgang mit Kirchengebäuden. Es betont deren kulturelles, soziales und identitätsstiftendes Potenzial und versteht sie als Ressource für eine gemeinwohlorientierte Raumentwicklung. Getragen von einem breiten Bündnis wissenschaftlicher, kirchlicher und zivilgesellschaftlicher Akteure, plädiert es für einen interdisziplinären und partizipativen Ansatz im Rahmen einer möglichen Umnutzung von Kirchen.

Das Projekt **„Zukunft – Kirchen – Räume“**, getragen von Baukultur NRW in Kooperation mit der Architektenkammer NRW und der Ingenieurkammer-Bau NRW, unterstützt Kommunen und Kirchengemeinden beim verantwortungsvollen Umgang mit nicht mehr benötigten Kirchengebäuden. Es bündelt Wissen, zeigt Best-Practice-Beispiele und begleitet ausgewählte Gemeinden bei der Entwicklung tragfähiger Umnutzungs- und Zukunftskonzepte. Ziel ist es, die baukulturelle Qualität zu sichern und Kirchen als Potenzialräume für neue, gemeinwohlorientierte Nutzungen sichtbar zu machen.

Die Initiative **„invisibilis – der Kirchenwiederfinder“** fungiert als digitale Datenbank für moderne Kirchengebäude, die von Schließung bedroht sind oder bereits entwidmet wurden, aber noch keine Nachnutzung gefunden haben. Das Portal schafft Transparenz über gefährdete Sakralbauten, unterstützt Planungsprozesse und fördert zivilgesellschaftliches Engagement.

Die **Architekturzeitschrift Die Architekt**, herausgegeben vom Bund Deutscher Architektinnen und Architekten (BDA), versteht sich als interdisziplinäres Forum für Architektur, Städtebau, Kunst- und Kulturwissenschaften. Die Ausgabe Nr. 1/2025 widmet sich unter dem Titel „Viel Raum für Neues“ vollständig der Transformation von Kirchenräumen. Vergleichbare Beiträge finden sich in Fachmedien wie Bauwelt, BaunetzWoche oder Kunst und Kirche.

Institutionen und Verbände

Die **Bundesstiftung Baukultur** hat sich mehrfach mit Kirchenbauten befasst und positioniert sich klar für deren Erhalt als Gemeingut. Kirchen gelten nicht nur als religiöse Bauwerke, sondern auch als kulturelle, historische und soziale Infrastrukturen mit hohem architektonischen Wert und identitätsstiftender Funktion. Im Kirchenmanifest 2024 – Kirchen retten, Gemeingut erhalten! fordert die Stiftung neue Trägermodelle, etwa in Form von Stiftungen, an denen Staat und Gesellschaft gemeinsam beteiligt sind. Bereits im Baukulturbericht 2018/19 (Erbe – Bestand – Zukunft) wurde die hohe öffentliche Akzeptanz für Nachnutzungen mit kulturellen und sozialen Zwecken hervorgehoben.

Fachinstitutionen wie die **Deutsche Stiftung Denkmalschutz (DSD)** und das **Deutsche Nationalkomitee für Denkmalschutz (DNK)** bereichern den Diskurs durch Publikationen, Leitfäden und Förderprogramme, die den Erhalt und die qualitätsvolle Transformation von Kirchenbauten unterstützen. Die DSD wirkte zusätzlich direkt am Manifest „Kirchen sind Gemeingüter“ mit (Deutsche Stiftung Denkmalschutz 2024). In mehreren Beiträgen wird zudem auf konkrete Beispiele der Umnutzung von Kirchengebäuden verwiesen. Zusätzlich wurden in der Vergangen-

heit Online-Seminare zum Thema angeboten (Deutsche Stiftung Denkmalschutz 2022). Das DNK weist auf die Problematik der Zukunft von Kirchen hin und verweist auf das Manifest.

Der **Bund Deutscher Architektinnen und Architekten (BDA)** versteht Kirchen nicht nur als religiöse Orte, sondern als bedeutende kulturelle und städtebauliche Elemente. Der BDA plädiert für angemessene Umnutzungen, die architektonische Qualität und gesellschaftliche Relevanz gleichermaßen berücksichtigen, und fordert eine aktive Einbindung lokaler Akteure in Entscheidungsprozesse.

Der **Zentralverband des Deutschen Handwerks (ZDH)** befasst sich im Rahmen seiner Initiative „Kultur erhalten – Zukunft gestalten“ auch mit der Umnutzung von Kirchengebäuden. Der Verband verweist auf die Bedeutung des Handwerks für Restaurierung, Sanierung und Denkmalpflege. In seinen Veröffentlichungen hebt der ZDH hervor, dass Umnutzungen unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Standards erfolgen und Kirchengebäude sowohl als kulturelle als auch als soziale Infrastrukturen verstanden werden sollten. Zusätzlich treffen sich Repräsentantinnen und Repräsentanten der Handwerksorganisation und der beiden großer Kirchen im Zentralen Besprechungskreis Kirche-Handwerk traditionell zum Jahresauftakt (vgl. ZDH o. J.). Zusätzlich hat der ZDH gemeinsam mit den Kirchen 2016 das Kooperationspapier des Zentralen Besprechungskreises Kirche-Handwerk „Gemeinsam gesellschaftliche Verantwortung tragen“ veröffentlicht (vgl. EKD o. J.).

Der **Deutsche Kulturrat** positioniert sich klar gegen eine rein kommerzielle Nutzung von Kirchengebäuden. Unter dem Leitsatz „Kirchen sind Allgemeingüter“ fordert er, sakrale Räume als öffentliches Kulturerbe zu betrachten, das dem

Gemeinwohl dient. Der Verband lehnt Nutzungen wie Restaurants oder Kletterhallen ab und fordert eine gesellschaftliche Verantwortungsteilung bei der Erhaltung und Nutzung dieser Gebäude (vgl. Zimmermann und Geißler 2007 / EKBO 2025).

Unter dem programmatischen Titel „Kirche schafft Wohnraum“ engagierte sich der **Landessozialverband der Caritas NRW** bereits 2018 für die Umnutzung von Kirchen, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und soziale Integration zu fördern. Dabei wird ein Transformationsprozess gefordert, der sowohl die historische Bedeutung der Gebäude respektiert als auch die Bedürfnisse der Gemeinschaft berücksichtigt (Caritas NRW 2018).

Der **Bundesverband Die Stadtentwickler** oder die **Bundesarchitektenkammer** haben bislang keine spezifische Position zur Umnutzung von Kirchen veröffentlicht. Aus den allgemeinen Positionen zu Baukultur und Denkmalschutz lässt sich jedoch eine Haltung ableiten, die einen verantwortungsvollen Umgang mit dem gebauten Erbe fordert, in dem Beteiligung, Planung und Realisierung integrativ wirken.

In den Verbänden der **Immobilienwirtschaft**, der **Deutschen Industrie- und Handelskammer (DIHK)**, dem **Handelsverband Deutschland (HDE)** findet bis dato keine von außen erkennbare Beschäftigung oder Positionierung zum Thema der Umnutzung von Kirchengebäuden statt.

Bund, Länder und Kommunen

Bund

Das von der **Beauftragten der Bundesregierung für Kultur und Medien (BKM)** 2021/2022 aufgelegte Förderprogramm „Kirchturmdenken“ unterstützte lokale Initiativen, die Kirchen, Klöster und andere Sakralbauten als Orte der Kultur und bürgerschaftlichen Begegnung erschließen. Ziel war es, diese Gebäude für neue Zielgruppen zugänglich zu machen, regionale Identität zu stärken und gesellschaftliche Integration zu fördern. Gefördert wurden Projekte, die innovative Konzepte zur Nutzung, Vermittlung und Sichtbarmachung von (ehemaligen) Sakralräumen entwickelten und damit Impulse für andere Gemeinden setzten (vgl. Wider Sense TraFo gGmbH o. J.).

Darüber hinaus bestehen weitere Bundesprogramme, die zwar nicht ausschließlich auf Kirchenbauten ausgerichtet sind, jedoch in der Praxis auch deren Umnutzung unterstützen können: Das 2020 eingeführte **Städtebauförderungsprogramm** „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“ bündelt frühere Förderlinien (insbesondere des Städtebaulichen Denkmalschutzes) und legt besonderen Wert auf die Sicherung und Stärkung zentraler Bereiche als Orte des Wohnens, Arbeitens, Handels, der Kultur und des sozialen Miteinanders sowie zum Erhalt des baukulturellen Erbes. Kirchen und andere Sakralbauten spielen hierbei eine wichtige Rolle: Sie prägen vielfach das historische Ortsbild und tragen wesentlich zur Identität von Stadt- und Ortszentren bei. Ist die Kommune Eigentümerin, sind dem Grunde nach bauliche Sanierungen an der Gebäudehülle förderfähig. In den neuen Ländern sind auch Kirchen, die sich im Eigentum der Kirche befinden, häufig förderfähig. Die Umgestaltung des öffentlichen Raums im direkten Kirchenumfeld ist generell und regional unabhängig förderfähig. Neben „Lebendige Zentren“ können

auch die beiden weiteren Städtebauförderprogramme „Sozialer Zusammenhalt“ und „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ je nach städtischer Lage und Umnutzungskonzept sowie den Förderrichtlinien der Länder Impulse setzen und Kirchenumnutzungen fördern.

Mit dem Programm **„Nationale Projekte des Städtebaus“** des BMWBSB werden städtebaulich und kulturell bedeutende Vorhaben gefördert. Mehrfach wurden Umnutzungen von Kirchen, Klöstern und Sakralräumen zu Kultur-, Bildungs- oder Begegnungszentren realisiert (BMWBSB o. J.).

Das Programm **„Kultur in ländlichen Räumen“** (BKM/Bundesprogramm Ländliche Entwicklung) unterstützt Projekte, die kulturelle Infrastruktur im ländlichen Raum stärken. Unter den geförderten Projekten sind mehrere Initiativen, die Kirchengebäude als multifunktionale Gemeinwohlorte reaktivierten (vgl. BKM 2025).

Die Förderprogramme des/der BKM: **„Investitionen in national bedeutsame Kultureinrichtungen in Deutschland“** (INK) (ebd. 2024) und **„KulturInvest“** sind Investitionsprogramme zur Sanierung und Modernisierung von Kultureinrichtungen. Diese können in Einzelfällen ebenfalls auf umgenutzte Sakralbauten angewendet werden.

Über **Denkmalschutz-Sonderprogramme** (DS) fördert die/der BKM seit 2009 die Sanierung und den Substanzerhaltung national bedeutsamer Kulturdenkmäler und historischer Orgeln. Im Kulturkapitel des Haushaltsplans 2025 wurden Mittel in Höhe von 35 Millionen Euro für das inzwischen vierzehnte Denkmalschutz-Sonderprogramm eingeplant (vgl. ebd. 2025).

Ergänzend veröffentlichte das BMWBSB die **„Baukulturellen Leitlinien“** unter dem Titel „Gemeinsam Räume für gutes Zusammenleben gestalten“.

Diese bieten eine strukturelle Grundlage für die qualitätsvolle Weiterentwicklung und Umnutzung von Bestandsgebäuden auch wenn sie sich nicht explizit auf Kirchen beziehen. Die Leitlinien betonen den integrativen Planungsansatz, die Einbindung der Öffentlichkeit sowie die Verbindung von kulturellem Erbe mit zeitgemäßen Nutzungsanforderungen (vgl. BMWWSB 2024).

Länder

Die Umnutzung von Kirchengebäuden ist in vielen Ländern seit Jahren ein Thema der Stadt- und Gemeindeentwicklung. Kommunen unterschiedlicher Größe beschäftigen sich damit, ihre sakralen Gebäude aus verschiedenen Epochen bis hin zur Nachkriegsmoderne als Orte der Begegnung zu erhalten und in das städtische Leben zu integrieren. Auf Landesebene liegen dabei unterschiedliche Informationsstände und Erhebungen zu diesen Umnutzungsprojekten vor. Einige Länder erfassen systematisch Instandhaltungszustände, Nutzungen und Mitgliederzahlen der christlichen Kirchen, um zukünftige Bedarfe besser abschätzen zu können. In Ländern wie Nordrhein-Westfalen, Saarland und Thüringen wurden Kirchengebäude und kirchliche Liegenschaften bereits erfasst und Dialogprozesse mit den Landeskirchen initiiert. Andere Länder verfügen hingegen noch nicht über einen systematischen Überblick. Die jeweiligen Förderrichtlinien der Länder zur Städtebauförderung enthalten unterschiedliche Regelungen zur Förderung kirchlicher Vorhaben.

Thüringen steht in Bezug auf die Umnutzung von Kirchengebäuden durch Mitgliederrückgang und steigende Unterhaltungskosten vor starkem Handlungsdruck. Die Evangelische Kirche Mitteldeutschland (EKM) bewertet ihre Gebäude daher regelmäßig hinsichtlich der Auslastung und bau-

lichen Qualität. Die Internationale Bauausstellung (IBA) Thüringen (2012–2023) nahm das Thema aktiv in den IBA-Diskurs auf, unterstützte gemeinsam mit der EKM vielbeachtete Modellvorhaben und förderte mit Unterstützung des Bundes und des Landes zahlreiche Umnutzungsprojekte.

Sachsen-Anhalt fördert Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen an Kirchengebäuden vor allem subsidiär über die Städtebauförderung. Zwischen 2020 und 2024 wurden rund 16 Millionen Euro für Gebäudesicherung und weitere Mittel für Umfeldgestaltung und Umnutzung investiert.

Nordrhein-Westfalen beobachtet eine zunehmende Dynamik bei Kirchengebäuden. Das Projekt „Zukunft-Kirchen-Räume“ u. a. mit Baukultur.NRW widmet sich der Erfassung und Bewertung von Nachkriegskirchenbauten und bietet über eine Datenbank umfassende Informationen zur Thematik. Über die verschiedenen Modellprojekte und Baukultur-Initiativen trägt das Land z. B. mit einer Wanderausstellung die Diskussion in die lokale Zivilgesellschaft und eröffnet Handlungsperspektiven.

Niedersachsen erfasst flächendeckend rund 1.300 Nachkriegskirchen in Zusammenarbeit mit Kirchen und Denkmalpflege.

Mecklenburg-Vorpommern hat in den letzten Jahren rund 65 Kirchengebäude in städtebaulichen Fördermaßnahmen gezielt mit ca. 30 Millionen Euro gefördert.

Hamburg verzeichnet sieben entwidmete und umgenutzte Kirchengebäude mit vielfältigen neuen Nutzungen (Moschee, Museum, Kletterhalle). Der Senat unterstützt die Mobilisierung von Kirchengrundstücken für Wohnzwecke.

In **Bremen** liegen keine systematischen Zahlen zu Kirchengebäuden vor. Derzeit laufen in Bremen kircheninterne Prozesse zur Beschäftigung mit dem Thema. In den Fördergebieten der Lebendigen Zentren ist bisher kein vermehrter Trend zur Umnutzung von Kirchengebäuden abzulesen.

In **Brandenburg** konnten seit 1989 Kirchenabriss vermieden werden, da die Kirchengemeinden der Stadtpfarrkirchen grundsätzlich stabil sind. Der Schwerpunkt wird daher eher auf die Unterstützung bei der Umnutzung historischer Klöster gelegt.

Berlin befindet sich im regelmäßigen Austausch mit Kirchen und Gemeinden. Die große Welle der Umnutzungen liegt zwar zurück, dennoch sind baulicher Zustand und neue Nutzungen, etwa durch weitere christliche Glaubensgemeinschaften wie Kopten oder syrisch-orthodoxe Gemeinden, wichtige Themen.

In **Bayern** gibt es keine systematische Potenzialerhebung für Kirchengebäude, nur für Einzelstandorte. Sanierung, Umnutzung, etc. von Kirchengebäuden ist kein Schwerpunktthema in den Gebieten des Städtebauförderungsprogramm Lebendige Zentren.

Baden-Württemberg fördert kirchliche Umnutzungen im Rahmen der Städtebauförderung nicht. Das Thema Kirchenumnutzung konzentriert sich hier auf Nachkriegsbauten und Gemeindehäuser. Ein Innovationspreis zu Kirche und bezahlbarem Wohnen wird 2025 erstmals vergeben.

In den weiteren Ländern **Hessen, Rheinland-Pfalz, Saarland, Sachsen** und **Schleswig-Holstein** sind teils Leitfäden oder erste Analysen vorhanden, systematische statistische Erfassungen oder Förderprogramme sind jedoch nicht bekannt.

Kommunale Ebene

Der **Deutsche Städtetag (DST)** war Mitunterzeichner des Kirchenmanifests 2024, das für einen sensiblen und beteiligungsorientierten Umgang plädiert. Der Verband unterstützt somit die Betrachtung von Kirchenbauten als integralen Bestandteil des öffentlichen und kulturellen Erbes und spricht sich für einen Paradigmenwechsel von Abriss und Privatisierung hin zu einer gemeinwohlorientierten Nutzung aus. Denkmalschutz wird dabei als zentrale Grundlage gesehen.

Der **Deutsche Städte- und Gemeindebund (DStGB)** betont die Systemrelevanz der Kirchen und ihrer sozialen Einrichtungen für Staat und Kommunen. Ohne kirchliche Trägerschaften wären zentrale Angebote wie Kindergärten, Schulen, Krankenhäuser, Alten- und Jugendhilfe oder Kleiderstuben gefährdet. Kirchen und ihre Einrichtungen werden als unverzichtbare Säulen der kommunalen Daseinsvorsorge beschrieben, die soziale Sicherheit, gesellschaftlichen Zusammenhalt und Stabilität im Gemeinwesen sichern (vgl. Deutscher Städte- und Gemeindebund (DStGB) 2020).

Der **Deutsche Landkreistag (DLT)** spielt im aktuellen Diskurs um Kirchengebäude und deren zukünftige Bedeutung trotz partieller Zuständigkeiten auf Kreisebene (Untere Denkmalschutzbehörden) keine prominente Rolle.

Auf Ebene der **Kommunen** gibt es zahlreiche Bemühungen und Initiativen, die Umnutzung, der aus ihrer Nutzung fallenden Kirchen strategisch begleiten. Im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Lebendige Zentren“ sind z. B. Berlin, Quedlinburg und Remchingen besonders aktiv hinsichtlich der Unterstützung bei der Sanierung und der aktiven Kuration von Kirchennutzungen.

Handlungs- ansätze der Trans- formation



Die Herausforderungen rund um den Erhalt und die Umnutzung von Kirchengebäuden sind vielfältig und betreffen theologische, gesellschaftliche, rechtliche, finanzielle und baukulturelle Dimensionen.

Ziel dieses Kapitels ist es, eine Systematisierung der zentralen Akteure und ihrer Verantwortungsbereiche bei Umnutzungsvorhaben von Kirchengebäuden sowie darauf aufbauender praxiserprobter Handlungsansätze vorzunehmen. Bislang werden diese Fragestellungen nur selten disziplinübergreifend und praxisnah betrachtet. Vielmehr dominiert eine fragmentierte Herangehensweise einzelner Fachdisziplinen etwa aus Architektur, Immobilienwirtschaft, Denkmalpflege oder Theologie. Daher wird im Folgenden versucht, die bestehenden Herausforderungen zu strukturieren, Handlungsoptionen aufzuzeigen und diese anhand konkreter Beispiele zu veranschaulichen. Ergänzend erfolgt ein kurzer Blick ins europäische Ausland, insbesondere in die Niederlande, nach Belgien und Großbritannien, wo bereits seit mehreren Jahrzehnten Erfahrungen mit der Umnutzung von Kirchengebäuden vorliegen. Diese Beispiele können als Impulse für die Weiterentwicklung des kirchlichen Erbes im deutschen Kontext dienen.

Akteure und Interessen

An den Transformationen sind verschiedene Interessengruppen auf unterschiedlichen Ebenen beteiligt. Zum einen sind es Politik und Kirchenleitungen, zum anderen Kommunen und christliche Ortsgemeinden, der Immobilienmarkt, die Wirtschaft sowie der Denkmalschutz und schließlich der einzelne Mensch und seine Beziehung zum Sakralraum (vgl. Universität Bonn (Transara) o. J.). Die Kirchen gehören zu den größten Immobilien-

eigentümern Deutschlands und ihre Entscheidungsprozesse sind eingebettet in ein komplexes System aus kirchlichen Strukturen und Traditionen. Oft tragen die örtlichen Gemeinden dabei die Verantwortung für Nutzung und Betrieb der Kirchengebäude (vgl. Below 2025). Viele Kirchengebäude befinden sich dabei auch direkt im Eigentum der Kirchengemeinden. Nach Artikel 140 Grundgesetz in Verbindung mit Artikel 138 Absatz 2 der Weimarer Reichsverfassung ist der kirchliche Grundbesitz auch heute verfassungsrechtlich vor staatlichen Eingriffen geschützt (vgl. Evangelische Kirche in Deutschland (EKD) 2025). Veräußerungen sind daher in kirchlichen Ordnungen in der Regel ausgeschlossen. Eine Umnutzung erfordert eine sensible Kommunikation und enge Abstimmung bei allen Beteiligten. Die Akteure, deren Position zur Umnutzung sowie ihre Rolle im Rahmen der Umnutzungsprozesse werden im Folgenden kurz beschrieben:

Kirchengemeinden und Kirchenkreise/ Seelsorgeeinheiten

Die Kirchengemeinden vor Ort sind emotional mit den Kirchengebäuden verbunden. Vor dem Hintergrund häufig schwindender Mitgliederzahlen sind sie als Eigentümer der Kirchengebäude gleichzeitig gezwungen, Kosten zu senken und sich mit Alternativnutzungen oder der Veräußerung des Gebäudes auseinanderzusetzen. Um baulich-funktionale Fragen zu beantworten und alternative Nutzungen von Kirchengebäuden zu unterstützen, oder zu initiieren, fehlen häufig Expertise, personelle Ressourcen und notwendige Netzwerke.

Landeskirchen und Diözesen

Auch die Landeskirchen und Diözesen müssen Kosten senken und mit weniger geistlichem Personal auskommen. Gleichzeitig belasten hohe Gehalts- und Pensionskosten die Haushalte. Aus finanziellen Gründen ist der Verkauf nicht mehr benötigter Gebäude somit eine Option. Dies betrifft nicht zuallererst die Kirchengebäude, vielmehr sind es die Pfarr- und Gemeindehäuser, für die zuerst eine Nutzung gefunden werden muss (vgl. Wendland 2025) und deren Nutzung auch in das Kirchengebäude integriert werden kann. Im Gegensatz zu den Kirchengebäuden sind Pfarrheime und Gemeindehäuser aus immobilienwirtschaftlicher Sicht für Privateigentümer oder Investoren grundsätzlich attraktiver für eine Investition und eine entsprechende Um- und Nachnutzung. Eine Nachnutzung ist dabei in Abstimmung mit der Gemeinde zu finden.

Die Aktivitäten der Bistümer im Kontext der Umnutzung von Immobilien unterscheiden sich deutlich und sind abhängig von der Offenheit und Bereitschaft der jeweiligen Geistlichkeit, neue Wege für die Immobilienbestände zu gehen. Nach Erkenntnisstand der Forschungsgruppe TRANSARA fehlt auf Ebene der Landeskirchen und Diözesen hinsichtlich ihrer Bedarfsplanungen oft die Abstimmung mit Ländern, Kommunen, der Zivilgesellschaft und teilweise auch mit der eigenen Kirchengemeinde (vgl. Gerhards 2025, S. 140 ff.). Die Potenziale und Notwendigkeiten der Nutzungserweiterung und Nachnutzung werden dabei bisher häufig nicht offen kommuniziert. Es gibt jedoch bereits in einigen Landeskirchen und Bistümern neue Konzepte der Standortkonzentration im Zuge von Pfarrereientwicklungsprozessen, z. B. im Bistum Essen. Darin ist bspw. eine Spezialisierung von Kirchengebäuden in Form von Jugendkirchen, pastoralen Trauerzentren oder Event- bzw. Kulturkirchen und der Erhalt bereits freigestellter Gebäude durch eine Umnutzung vorgesehen (vgl. ebd., S. 141 f.).

Kirchliche Bauämter/-abteilungen

Die Landeskirchen und Bistümer haben in der Regel eigene Organisationseinheiten, die mit der Beratung und Aufsicht über Bauangelegenheiten an Gebäuden betraut sind. Dieses umfasst insbesondere die Themenbereiche der denkmalverträglichen Sanierung, des Vertragswesens, die Um- und Mitnutzungsoptionen durch Dritte sowie mögliche Finanzierungsmodelle. Dabei liegt ein besonderes Augenmerk auf dem Erhalt und der Nutzung der denkmalgeschützten Kirchengebäude mit ihrer Ausstattung. Gleichzeitig beraten die kirchlichen Bauämter als nicht-staatliche Einrichtungen (der evangelischen oder katholischen Kirchen) die Kirchengemeinden und Kirchenkreise bei anstehenden Bauaufgaben in Zeiten des Wandels, die der Rückgang der Gemeindeglieder eingeleitet hat (vgl. EKBO 2025).

Die kirchlichen Bauämter verstehen sich als strategischer Partner der Kirchengemeinden und Kirchenkreise und binden die baufachlichen Mitarbeitenden der Kirchenkreise und Kirchlichen Verwaltungsämter bei allen Bauthemen ein. Darüber hinaus pflegen sie Netzwerke u. a. zu den Denkmalbehörden, Fördermittelgebern, Fördervereinen, Architekt/-innen und veranstalten regelmäßig Tagungen für den fachlichen Austausch. Bei Erfordernis binden die Bauämter weitere Fachreferate der Kirchenverwaltung, z. B. zu den Themenbereichen Fördermittelakquise und Fundraising, Finanzierung und Vermögen, Immobilien- und Bedarfsplanung und klimaneutralem Bauen ein (vgl. ebd.).

Städte und Gemeinden, Landkreise und ihre Denkmalbehörden

Die Bereitschaft der kommunalen Akteure, zusätzliche größere Immobilien in ihren Bestand aufzunehmen, ist aufgrund angespannter Haushalte stark eingeschränkt. Gleichzeitig sind die Kommunen daran interessiert, Leerstände und Verfall von großen Gebäuden mit Schlüsselcha-

rakter für das Stadtbild zu vermeiden. Ein Verfall dieser Gebäude könnte Trading-Down-Effekte (d. h. zunehmende Leerstände und nachlassenden Frequenz der Zentren) mit sich bringen und zu einer Abnahme der lokalen Identität führen. Vor diesem Hintergrund erfüllen sie eine wichtige Rolle in Umnutzungsprozessen von Kirchen und stellen einen zentralen Netzwerkpartner der Kirchengemeinden dar – auch ohne Eigentümer der Gebäude zu sein.

Doch laufen kommunale und kirchliche Planungen noch separat und wenig miteinander koordiniert ab. Insbesondere Unterstützung, Förderungen aber auch Marketing und die Vermittlung gegenüber der Öffentlichkeit können Aufgaben sein, die Denk- und Umnutzungsprozesse der Kirchengemeinden begleiten können. Seitens der Kommunen sollten die Unteren Denkmalbehörden, Bau- und Planungsämter, aber auch Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing eingebunden werden (vgl. Gerhards 2024, S. 147).

Die Denkmalbehörden sind Schlüsselakteure bei der Erfüllung des gesetzlichen Auftrags der Denkmalbewahrung. Damit sind sie wichtige Ansprechpartner für Kommunen und Kirchengemeinden für eine Umnutzung einer Kirche. Denn vor allem die vor 1945 gebauten Kirchen stehen überwiegend unter Denkmalschutz. Damit sind bauliche Eingriffe und Umwandlungen am und im Gebäude eng zu koordinieren. Vor allem bei den schwierigen Prozessen einer Kirchenschließung sollte über die Berufung oder Einbindung eines Denkmalrats nachgedacht werden.

Die Maßnahmen zur Umnutzung zielen neben der baulichen Hülle auch auf die Ausstattungen der Kirche. Insbesondere für die wandfesten und mobilen Ausstattungen müssen gute Lösungen der Bewahrung gefunden werden. In der Abwägung sind Teilverluste durch Umnutzung im Sinne einer nachhaltigen, bestandsorientierten und

das kulturelle Erbe bewahrenden Stadtentwicklung besser einzuschätzen als Totalverluste. Für die Denkmalbehörden und -akteure sind Umnutzungen und damit einhergehende Umbaumaßnahmen ebenso lernende Prozesse wie für die anderen Beteiligten auch.

Zivilgesellschaft

Für die Bürgerschaft (neben den Mitgliedern der Kirchengemeinden vor Ort, s. o.) können die Kirchengebäude einen hohen identitätsstiftenden Stellenwert haben. Die mögliche Gefährdung prägender Gebäude durch Verfall oder Abriss stößt häufig auf Unverständnis oder gar Widerstand, der gleichzeitig ein hohes Unterstützungspotenzial für die Bewahrung und Umnutzung des mit hohen Erinnerungswerten versehenen Gebäudes bietet. Die Bürgerschaft und ihre Vereine stellen damit weitere wichtige Netzwerkpartner dar. Die Kooperation zwischen Akteuren der Stadtgesellschaft im Stadtteil und der Kirchen ist bei einigen Gemeinden sehr ausgeprägt, häufig jedoch noch wenig konkret, da der Fokus der Gemeinden oft sehr nach innen gerichtet ist (vgl. ebd., S. 143) und Entscheidungsprozesse als intransparent wahrgenommen werden. Damit Initiativen aus den Quartieren besser wahrgenommen und auch in Entscheidungsprozesse einbezogen werden können, „kann die Gründung von Stiftungen, Vereinen oder Genossenschaften neue Spielräume eröffnen“ (Gerhards 2025, S. 147). Im Falle einer Umnutzung und Verkaufs an die Initiativen können die Räumlichkeiten auch unter profaner Nutzung weiter in Kooperation mit der Kirchengemeinde genutzt werden. Gemeinnützige Träger wie Genossenschaften oder Stiftungen sind zudem Partner zur Generierung öffentlicher und privater Finanzmittel zur Durchführung eines Umnutzungs- und Umbauprozesses (vgl. ebd.).

Immobilienwirtschaft

Die Umnutzung sakraler Gebäude/Liegenschaften ist in attraktiven Lagen für die Immobilienwirtschaft interessant. Dies gilt sowohl für eine Neunutzung als Wohngebäude als auch für kommerzielle Nutzung wie z. B. Co-Working-Spaces oder Veranstaltungsräume. Vor dem Hintergrund teils widersprüchlicher Interessen zwischen Kirchen, Vereinen und Kommunen (vgl. Weiß 2025, S. 28) können Projektentwickler neben ihrer eigentlichen Aufgabe auch mediatorische Funktionen haben.

Architekturbüros

Die Beratung und die Unterstützung für den Umbau gehen maßgeblich von Architektinnen und Architekten aus. Ihre Zusammenarbeit mit den jeweiligen Eigentümern beeinflusst stark den Erfolg des Realisierungsprozesses. Sie sollten daher frühzeitig in die Prozesse einbezogen werden.

Die Bandbreite der Akteurslandschaft birgt Interessen- und Zielkonflikte, ist aber auch eine Chance im öffentlich-privaten Schulterschluss gute lokale Lösungen zu finden.

Baupochen und Städtebau

Sakralräume werden auch von nicht-religiös geprägten Menschen positiv wahrgenommen als besondere, wertvolle Räume, als Freiräume ohne zweckgebundene (z. B. kommerzielle) Nutzung. Ihre Bedeutung für die Allgemeinheit liegt insbesondere in ihrer über die Konfessions- bzw. Religionsgrenzen hinausgehenden Orientierungsfunktion für das individuelle und kollektive Gedächtnis (vgl. Eckert 2025, S. 109 f.) Gleichwohl haben alle Kirchengebäude unabhängig von festgestellten Denkmalwerten:

- Erinnerungswerte
- historische Bedeutung (Ereignisse, Persönlichkeiten)

- baukulturelle Werte
- funktionale Werte, meist auch als Begegnungs- und Kulturorte.

Hinsichtlich der Baupochen lassen sich für Denkmalstatus und die Frage einer Umnutzung zwei Zeitschichten unterscheiden:

Kirchen vor 1945

Nahezu alle Kirchen aus der Zeit vor 1945 stehen unter Denkmalschutz. Sie wurden über die Jahrhunderte als reine Gottes- und Andachtshäuser zur Ausübung liturgischer Praktiken geplant und gebaut. Neben den Kirchengebäuden selbst, gehören bspw. Beichtstühle, Kanzel oder Altar, Statuen und Heiligenbilder zu den geschützten Ausstattungselemente bzw. zum schützenswerten Inventar. Im Rahmen von Umnutzungen können bewegliche Gegenstände eingelagert oder an einem anderen Standort ausgestellt werden. Feste denkmalgeschützte Elemente wie z. B. Fenster, Grabstätte, Taufbecken etc. müssen in eine neue Nutzung integriert und so optimal geschützt werden.

Nachkriegskirchen der späten Moderne

Für das 20. Jahrhundert gilt, dass Kirchen seltener unter Denkmalschutz stehen, wenn Sie jüngeren Baudatums sind (vgl. Wendland 2025). Die kulturhistorische Bedeutung der in der Nachkriegszeit errichteten Sakralgebäude wie auch die konstruktiven Besonderheiten der Bauten jener Zeit werden oftmals noch nicht berücksichtigt. Viele Kirchen aus dieser Zeit sind bereits von vornherein als Orte der Zusammenkunft, des Austauschs und für Veranstaltungen konzipiert worden. Eine Nutzung über den kirchlichen Zweck hinaus wurde dabei schon mitgedacht. In der Planung wurde daher Wert auf multifunktionale Verwendungszwecke und die Verwendung innovativer Flächenkonzepte und Baustoffe gelegt. So wurden an vielen Kirchengebäuden experimentelle Bontechniken genutzt.

Für eine Neunutzung gilt es hier besonders, deren Konzeption aus dem Gebäude herauszudenken, um Maßstab, Rhythmus und Lichtverhältnisse individuell je nach Gebäude zu berücksichtigen (vgl. Grafe 2024, S. 101). Trotz der an sich günstigen Voraussetzungen für eine Transformation sind bisher wenig gelungene Konversionen von Kirchen der Nachkriegszeit bekannt (vgl. ebd.). Hier gilt es zukünftig besonderes Augenmerk darauf zu richten.

Unabhängig von der baulichen Entstehung und dem Denkmalstatus gehen mit Umbau und Umnutzung von Kirchengebäuden vielfältige bauliche und bauphysikalische Herausforderungen einher:

- Individuelle Grundrisse und Ausstattungsmerkmale
- Heizung/Lüftung (Haustechnik, Elektroanlagen, Dämmung)
- Energetische Sanierung
- Feuchtigkeit
- Mangelnde Beleuchtung
- Barrierefreiheit
- Tragwerk

Neben diesen gebäudespezifischen Herausforderungen muss bei Umbau und Umnutzung auch der Quartierskontext berücksichtigt werden. Aus den städtebaulichen, funktionalen, demographischen und sozialen Charakteristika der umgebenden Quartiere können Ansatzpunkte für eine Konversion von Kirchengebäuden abgeleitet werden. Gleichwohl sind auch regionale Bedarfs- und Konkurrenzanalysen unerlässlich, um langfristig tragfähige Nutzungen platzieren zu können. Je nach Nutzungsoption müssen insbesondere auch Erreichbarkeit und Mobilität geprüft und geplant werden – in engen Stadtquartieren ist vor allem der Stellplatznachweis eine Herausforderung. Zudem kann der Lärm- und Emissionsschutz bestimmte kulturelle, produzierende, nachtökonomische Nutzungen einschränken.

Für eventuelle Projektentwickler und wirtschaftlich orientierte Nutzungen stellen sich Fragen nach einem urbanen, eher suburbanen oder ländlichen Umfeld in gleichem Maße wie die Möglichkeit, weitere Nebengebäude mit einzubeziehen. Dies gilt z. B. für Pfarr- und Gemeindehäuser.

Nach- und Umnutzungsansätze

Unabhängig von geistlichen oder weltlichen Nutzungskonzepten müssen Kirchengebäude als in die Gesamtstadt integrierter Baustein betrachtet werden. Das Potenzial von Kirchengebäuden für eine Umnutzung ist durch Faktoren wie die Anbindung an den ÖPNV, die Erreichbarkeit mit dem Rad oder zu Fuß und die Aufenthaltsqualität im Umfeld bestimmt.

Es lassen sich folgende Nutzungsoptionen (vgl. Gerhards 2025, S. 146) definieren:

- hybride Weiternutzung als liturgischer Raum z. B. als Ort kultureller Veranstaltungen
- Teilumnutzung durch Separierung z. B. als Depot
- Umnutzung bei gelegentlicher Mitnutzung durch die Gemeinde z. B. als Kita
- vollständige Umnutzung des Hauptraums unter Weiternutzung einer Nebenkappelle durch die Gemeinde
- vollständige Abgabe des Gebäudes für eine angemessene neue Nutzung z. B. spirituell, kulturell, sozial, kommerziell oder privat

Dabei ergeben sich folgende Nutzungskategorien (vgl. Manschwetus und Damm 2022):

1. Arbeits- und Lagerraum
2. Beherbergung und Gastronomie
3. Kultur und Bildung
4. Religiöse Nutzungen
5. Soziales und Gesundheit
6. Sport und Freizeit
7. Wohnnutzung
8. Mehrzwecknutzung

Grundsätzlich sollte ein Umbau- und Umnutzungskonzept auf die Bedürfnisse und Nischen vor Ort ausgerichtet werden, um langfristig tragfähige Nutzungen zu etablieren. Eine Nutzung, die ins Gebäude und zum Ort passt, muss strategisch vorbereitet, qualitätsorientiert umgesetzt und bestenfalls partizipativ begleitet werden. Dabei zeigt eine Befragung der Bundesstiftung Baukultur aus dem Jahr 2019 (vgl. Bundesstiftung Baukultur 2018) unter der deutschen Bevölkerung eine besonders hohe Akzeptanz für eine kulturelle und soziale Nachnutzung von Kirchengebäuden: 89 Prozent – 95 Prozent der Befragten akzeptieren kulturelle Umnutzungen, wie Konzerte, Ausstellung und Bibliotheksnutzungen, weitere 70 Prozent die Nachnutzung als Kindertagesstätte. Geringer fällt die Akzeptanz für die Nachnutzung durch andere Glaubensrichtungen (39 Prozent), zu Wohnzwecken (36 Prozent), Sportstätten (22 Prozent) und Handels- oder Gewerbeflächen (18 Prozent) aus.

Anhand dieser Präferenzen verdeutlichen sich die Wünsche nach „Kontinuität der urbanen und sozialen Funktionen“ (Keller 2007) von Kirchen. Es ist dabei allerdings zu beachten, dass die abstrakte intellektuelle Frage nach möglich Umnutzungskategorien vermutlich anders beantwortet wird, als die nach der Umnutzung des konkreten Kirchengebäudes in der Nachbarschaft und als Bestandteil der Alltagspraktiken. Eine erweiterte Nutzung von Kirchen ermöglicht den Erhalt des Symbol- und räumlichen Identitätswertes der Architekturen im Quartier (vgl. ebd.). Viele erweiterte Nutzungen oder Umnutzungen wie z. B. Museen oder Konzerträume haben Potenzial, die Nachbarschaft aufzuwerten und die Nutzungsvielfalt städtischer oder ländlicher Quartiere zu stärken. Ein langfristiger sozialer Wert für die Akteure vor Ort scheint entscheidender und wichtiger als renditeorientierte Verwertung (vgl. Weiß 2025, S. 28).

Eine Nachnutzung von Kirchengebäuden als „Dritte Orte“ erscheint häufig bedarfsorientiert und schnell realisierbar. Kunsthistorische und baukulturelle Werte können berücksichtigt werden (vgl. ebd.) und zugleich anpassungsfähige, skalierbare Nutzungen integriert werden. Die Kirchenpräsenz wird durch Erhalt der Gebäude gewährleistet und zudem ein Imagewandel der Kirche begünstigt, da eine Notwendigkeit eines neuen kirchlichen Dienstleistungsangebotes zur Bereitstellung öffentlicher Güter deutlich wird. (Vgl. ebd., S. 254) Eine Umnutzung zu „Dritten Orten“ entspricht auch dem Ansatz des Programms Lebendige Zentren. Gleichwohl zeichnet sich vor dem Hintergrund zunehmend angespannter kommunaler Haushalte deutlich ab, dass zusätzliche Immobilienbestände, das heißt die Übernahme von Kirchen in den kommunalen Bestand und freiwillige Leistungen vermieden werden, um Ausgaben zu stabilisieren und bestenfalls zu senken.

Nutzungsansätze und Praxisbeispiele aus dem Bundesgebiet

„Dritte Orte“ und kulturelle Nutzungen am Beispiel der Stadtpfarrkirche Müncheberg

Nutzung | Vielseitige Kulturveranstaltungen wie Konzerte, Theater und Ausstellungen, aber auch Bibliotheksbetrieb und Gottesdienste

Besonderheit | Architektonisch hochwertiger Einbau für die Stadtbibliothek Müncheberg und für weiteren Veranstaltungsraum, Betreiber-gesellschaft als eigenständige GmbH gegründet

Funktion | Kulturort, Treffpunkt, Bibliothek, Offene Kirche

Bevor die Stadtpfarrkirche Müncheberg ein „Dritter Ort“ wurde, musste zu Beginn der 1990er Jahre die als Ruine im Ort stehende Kirche für eine Nutzung hergerichtet werden. Nach der baulichen Sanierung wurde eine GmbH als Betreiber-gesellschaft gegründet, die gegenwärtig einen Geschäftsführer und zwei Mitarbeiterinnen der Stadtbibliothek beschäftigt. Gesellschafter sind die Stadt Müncheberg, die Kirche sowie der Förderverein (vgl. Wendland 2025). Die Aktivitäten und kulturellen Veranstaltungen, die im Jahr 2024 von insgesamt ca. 15.000 Menschen angenommen wurden, werden häufig auch über Ehrenamtliche koordiniert. Für eine langfristige Absicherung der Aktivitäten ist dabei die Gewinn-

nung jüngerer Engagierter eine Herausforderung. Doch zeigen die hohe Nutzerzahl und die ca. 80-90 Veranstaltungen im Jahr das große Potenzial von Kirchen als „Dritte Orte“, auch gerade in kleineren Kommunen. (Vgl. Maier 2025)



Innenraum der Stadtpfarrkirche Müncheberg mit Einbau für die Bibliothek

Weitere Beispiele:

Liebfrauenkirche Wernigerode:

2020–2021 Umwandlung zur Konzerthalle

→ <https://konzerthaus-wernigerode.de>

St. Georgenkirche Wismar:

Wiederaufbau der Kirchenruine nach 1990, Wiedereröffnung 2010 als Kulturkirche für Konzerte, Ausstellungen, Lesungen und Gottesdienste

→ <https://www.wismar.de/georgenkirche>

Heilandskirche Leipzig:

Stadtteilzentrum Westkreuz mit multifunktionalem Veranstaltungssaal, Café, Küche, Büro und Sanitärbereich → <https://westkreuz.org>



Soziale und karitative Ansätze am Beispiel der Bethlehemkirche in Hamburg-Eimsbüttel

Nutzung | Kindertagesstätte

Besonderheit | Haus-in-Haus-Konzept, Kitabau wurde in das Kirchenschiff hinein gebaut

Funktion | Kita, Indoor-Spielplatz

Die Bethlehemkirche aus dem Jahr 1959 ist eine Vertreterin des Nachkriegskirchenbaus. Sie gehört auch im überregionalen Vergleich zu den wenigen herausragenden Sakralbauten dieser Zeit. Mit ihrem hohen, langgestreckten Kirchensaalgebäude und dem davon abgerückten Turm setzt sie einen bedeutenden städtebaulichen Akzent (vgl. Stoelken-Schmidt Architekten o. J.). Aufgrund finanzieller Probleme der Kirchengemeinde wurde sie 2005 entwidmet. Der Umbau, bei dem eine Haus-in-Haus-Lösung gefunden wurde, erfolgte 2010 und 2011. Das Kirchengebäude dient dabei als Hülle für einen zweigeschossigen Einbau sowie die dazugehörigen Flächen, die u. a. als Indoor-Spielplatz für Kinder dienen. Der Einbau nimmt dabei etwa die Hälfte des Kirchenschiffes ein. Dessen Dach erhielt zudem Oberlichtfenster, um den Innenraum mit genug Licht versorgen zu können. Der Einbau selbst ist in das Kirchenschiff hinein ebenfalls gut durchfenstert (vgl. Oevermann 2025, S. 63).



Das pädagogische Angebot für die Kinder umfasst neben der erwähnten Indoor-Spielfläche auch die Nutzung eines religionspädagogischen Ortes im Bereich des Chores. Altar und Kruzifix blieben an ihren alten Plätzen (vgl. Stoelken-Schmidt Architekten o. J.).

Weitere Beispiele:

Kirche St. Petri in Geesthacht: Einrichtung einer Kita → <https://www.moderne-regional.de/listing/geesthacht-st-petri>

Jacobikirche Mühlhausen: Einrichtung einer Bibliothek → <https://www.muehlhausen.de>

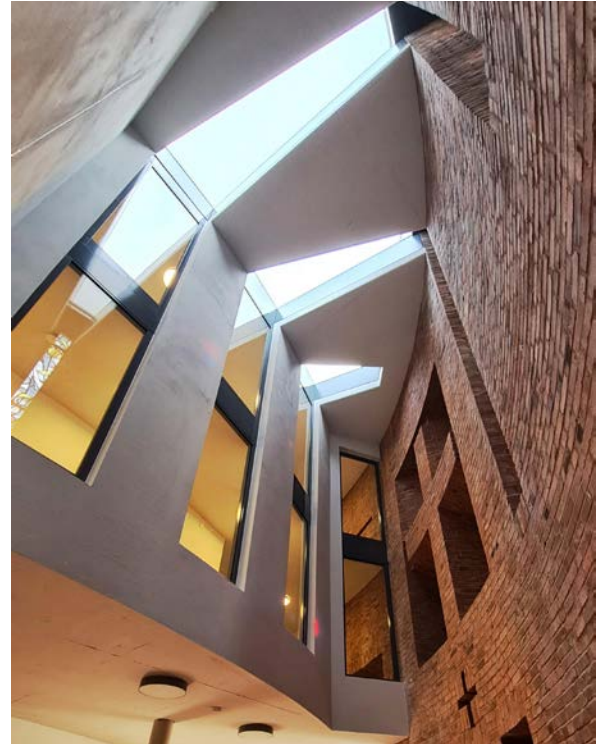


Umwandlung der Bethlehemkirche zur Ev. Kita Bethlehem in Hamburg

Wohnnutzung am Beispiel St. Thomas Morus in Leverkusen

Nutzung | Sozialwohnungen für Wohnungslose
Besonderheit | Einbau drei neuer Etagen nach kompletter Entkernung

Die 2021 entwidmete Nachkriegskirche von 1962 stellt ein gutes Beispiel für den Umgang mit Kirchen der späten Moderne bzw. der Nachkriegszeit dar. Nach der Entwidmung wurde die Kirche von der Caritas in Erbpacht übernommen. Unter Berücksichtigung des bestehenden Denkmalschutzes wurde das Gebäude entkernt, das baufällige alte Dach abgetragen und drei neue Etagen eingebaut. Es entstehen in diesem Zusammenhang 15 barrierefreie Wohnungen mit einer Größe von 20-25 Quadratmeter für wohnungslose Menschen. Der Eingangsbereich soll mit einem Begegnungsraum für die Mahlzeiten sowie für gemeinschaftliche Aktivitäten eingerichtet werden. Auch auf den Etagen entstehen kleine Gemeinschaftsräume und Küchen. Der ehemalige Altarbereich wird ausgespart und in der Mitte des Ensembles als Innenhof gestaltet (vgl. Seelsorgebereich Leverkusen Südost 2024). Auch das ehemalige Pfarrheim wird einbezogen: Neben den Räumen für die Beschäftigten sollen hier weitere Wohnungen und ein Quartierstreff entstehen (vgl. Kollbach Bansi Architekten o. J.). Die Bauaktivitäten sollen 2025 abgeschlossen sein.



Außenansicht und Innenbereich der Kirche St. Thomas Morus in Leverkusen

Weitere Beispiele für Wohnnutzungen:

Kirche Maria Königin in Trier: Umwandlung zu 17 neuen Wohnungen → <https://www.swr.de>

Umwandlung der Paul-Ulhorn-Kirche in Hannover zu studentischen Wohnungen → <https://punkt-linden.de/4735/gerhard-uhlhorn-kirche>

Kommerzielle Nutzungen am Beispiel der Boulder-Church Bad Orb

Nutzung: Boulder-Halle

Besonderheit: Kombination aus Boulderhalle im Hauptkirchenschiff und verbliebenen Andachtsräumen im Nebenflügel

Funktion: Freizeit- und Klettereinrichtung, Kapelle, Sakristei und „Mountain Church“ in Nebenraum

Die Michaelskirche in Bad Orb wurde 1964 gebaut. Aufgrund der nachlassenden Zahl an Gemeindemitgliedern, einer defekten Heizung und der Baufälligkeit des Turmes erfolgte die Schließung im Jahr 2016. Der Turm wurde 2021 abgerissen. Ein Jahr später entstanden erste Ideen, das verbliebene Kirchenschiff zu einer Boulderhalle umzuwidmen. Im Vorfeld wurde dafür eine Konkurrenzanalyse durchgeführt, um in der Stadt und der näheren Region eine Dopplung entsprechender Angebote zu vermeiden. Mit der Entscheidung zur Umwandlung erfolgte im Jahr 2023 die Teilprofanierung des großen Kirchenraums, in dem die Boulderwände errichtet wurden. Die neue Nutzungsaufteilung sah vor, die Boulderhalle in der Haupthalle umzusetzen und die Kapelle und Sakristei als separate Andachtsräume zu belassen. Diese werden nach wie vor von der Gemeinde genutzt. Das Konzept zeigte sich nach der Eröffnung der Boulderchurch als erfolgversprechend: Im Durchschnitt besuchen ca. 120 Nutzende am Tag das Gebäude. Auch ein Außenbereich wurde geschaffen. Aus den ehemaligen Kirchenbänken wurden Tische und Bänke zum Verweilen gestaltet. Die Betreiber empfehlen, im Vorfeld eine Konkurrenzanalyse für jede Nutzung durchzuführen, um Überangebote der geplanten Nutzung zu vermeiden (vgl. Ihl 2025).



Umbau der Michaeliskirche in Bad Orb zur Boulderhalle

Weitere Beispiele kommerzieller Nutzungen:

Co-Working-Space, z. B. Digital Church in Aachen
→ <https://www.aachen.digital.de>

Gastronomie, z. B. Restaurant „Glückundseligkeit“
in der ehemaligen Martini-Kirche Bielefeld
→ <https://www.baunetzwissen.de>

Alternative religiöse und teilpastorale Nutzungen, Grabeskirchen am Beispiel Liebfrauenkirche Dortmund

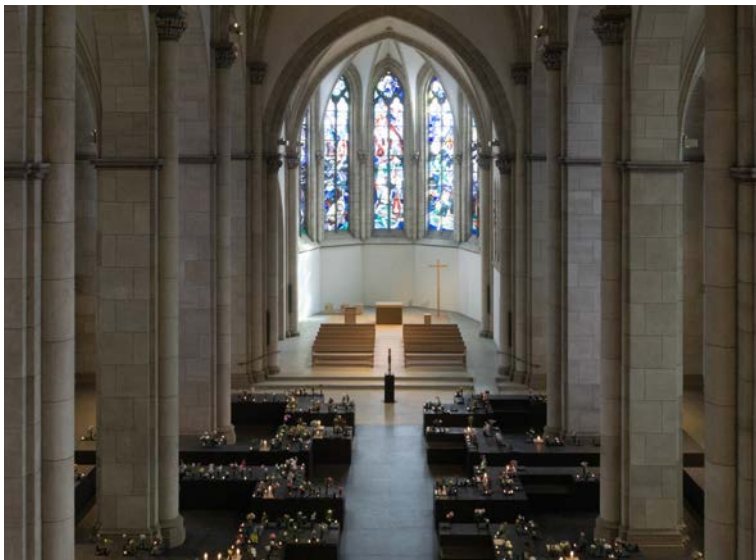
Nutzung | Kolumbarium

Funktion | Urnengrabanlage, Ort der Trauer und Einkehr

Besonderheit | Bodenbezogene Anordnung des Urnengrabes ermöglicht Bezüge zu Erdbestattungen auf Friedhöfen und erhält die Atmosphäre des Kirchenschiffes

Kirchengebäude können nach ihrer Profanierung weiterhin für spirituelle oder seelsorgerische Momente genutzt werden. Konkret kann dies Trauerarbeit oder auch die Nutzung durch eine andere Religionsgemeinschaft bedeuten.

Die 1883 errichtete Liebfrauenkirche in der Dortmunder Innenstadt ist eine typische wilhelminische Kirche im neugotischen Stil, die wie viele Kirchengebäude aus der Gründerzeit unter Denkmalschutz steht. Nach ihrer Teilprofanierung 2009 wurde die Umnutzung zum Kolumbarium mit ca. 4.000 Urnengräbern vorbereitet und 2011 abgeschlossen (vgl. Oevermann 2025, S. 63).



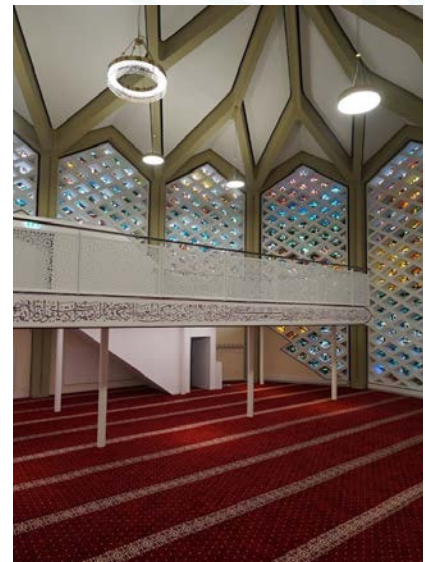
Die Urnengräber aus Baubronze sind in flächigen Grabanlagen bodennah angeordnet, wodurch der Charakter einer Bestattung auf einem Friedhof entsteht und gleichzeitig die Atmosphäre des Kirchenschiffes gewahrt bleibt. Der Mittelgang wurde zudem freigehalten. Bei einer Trauerfeier kann somit die Zeremonie auf dem Weg von der Trauerkapelle wie auf einem Friedhof zur Grabanlage erfolgen (vgl. Staab Architekten GmbH 2024).

Weitere Beispiele alternativer religiöser Nutzungen:

Umwandlung der ehemaligen Kapernaum-Kirche in Hamburg-St. Georg zur Moschee

→ www.ndr.de

Umwandlung der Paul-Gerhardt-Kirche in Bielefeld zur Synagoge → www.zukunft-kirchen-raeume.de



oben: Umwandlung der ehemaligen Kapernaum-Kirche in Hamburg-St. Georg zur Moschee

links: Innenraum der Liebfrauenkirche Dortmund

Strategische Handlungsansätze

Bevor Umbau und Umnutzung von Kirchengebäuden tatsächlich erfolgen, ist es ratsam, ein konkretes Sanierungs- und Umnutzungskonzept zu erarbeiten, die Eigentumsfrage zu klären, eine Konkurrenzanalyse durchzuführen und geeignete Finanzierungsmodelle aufzustellen. Eine grundlegende Frage ist, ob die Kirche weiterhin an der Immobilie beteiligt bleibt oder diese vollständig in öffentliche oder private Hand wechselt.

Immobilienstrategie durch Kirchen am Beispiel Erzbistum Paderborn

Das Bistum Paderborn entwarf 2022 eine neue Immobilienstrategie. Diese beinhaltet die Forderung einer verbindlichen Auseinandersetzung mit dem Immobilienbestand und die Prüfung der Reduzierung und Zusammenlegung von Aufgaben. Pastorale Räume sollen bei der Entwicklung langfristiger Nutzungskonzepte unterstützt werden. Dies gilt sowohl für den baulichen und finanziellen Aspekt als auch für den Gesamtprozess der Umnutzung. Die Entscheidungshoheit bleibt bei den Kirchen vor Ort. Der Mehrwert für den Standort ist dabei entscheidend. Hochfrequentierte Kirchen können auch mit anderen Nutzungen erreicht werden. Für den Erwerb und die Weiterentwicklung gründete das Bistum eigens die Consolido GmbH. Der Beschluss über die aufzugebenden Gebäude, die Beratung und die Gegenzeichnung erfolgt dabei durch das Bistum. Auch wurde eine eigene Website freigeschaltet. Neben dem Ziel, eine gute Nutzung für die Gebäude zu finden, sollte auch die Finanzierung, ggf. zwischen unterschiedlichen Nutzungsakteuren, gesichert werden. (Vgl. Schröter, Walecki 2025) Für die Entwicklung eines geeigneten Konzeptes gilt dabei auch „Denkmalschutz ist nicht gleich Denkverbot“ (Wendland 2025).

Öffentliche Ideenaufrufe und Modellprojekte am Beispiel IBA Thüringen „500 Ideen für 500 Kirchen“

Die Sammlung von Ideen aus der Bevölkerung und konkret der Kirchengemeinden, die eine entsprechende Identifikation mit ihren Kirchengebäuden mitbringen, kann wertvolle Impulse für die Nachnutzung generieren. 2016 starteten die Evangelischen Kirche Mitteldeutschland (EKM) und die IBA Thüringen einen Aufruf zur Sammlung von Ideen zur Nachnutzung von ca. 500 leerstehenden Kirchen im Freistaat (vgl. Fischer 2025). Dies entspricht etwa 25 Prozent der Kirchen Thüringens. Dabei konnten die Kirchengemeinden ihre Vorstellung per Video präsentieren. Aus den eingereichten Beiträgen wurden einzelne Modellprojekte ausgewählt und umgesetzt (vgl. EKM 2017). Dazu gehören die Umwandlung einer Kapelle zu einem Kunstausstellungsraum oder die Umnutzung eines Kirchenraumes als Herberge. Die insgesamt 400 eingereichten Vorschläge verdeutlichten nicht nur die Brisanz des Themas, sondern auch die Möglichkeiten der Gemeinden, als Ideengeber den Umwandlungsprozess frühzeitig anzustoßen und mitzugestalten.

Fördermittelkopplung am Beispiel Kloster Wiedenbrück

Bei der Umsetzung größerer Transformationsprojekte bietet es sich an, die Förderung der einzelnen Projektabschnitte aus unterschiedlichen Quellen der Förderung zu sichern. Dabei kann neben Bundes- auch auf die Landesförderung zurückgegriffen werden.

Ein breit angelegtes Finanzierungsmodell wurde im Rahmen der Umwidmung des Klosters Wiedenbrück aufgestellt. Nach der Aufgabe des Klosters durch den Franziskanerorden gründete sich die Genossenschaft Kloster Wiedenbrück eG. Die Mitgliedschaft in der Genossenschaft si-

chert nicht nur eine gewisse Verbindlichkeit für die unterschiedlichen Nachnutzungsprojekte wie z. B. der Klosterladen, das Gästehaus sowie die Räumlichkeiten für vielfältige kulturelle Veranstaltungen. Sie schaffen zusammen mit den durchgeführten Veranstaltungen eine finanzielle Basis. Zudem konnten viele private Spenden auch von Unternehmen der Stadt und der Region eingeworben werden (vgl. BMWSB 2023, S. 23 ff. / Windau 2025).

Untersuchung der Umsetzbarkeit und Qualitätssicherung

Bevor nach einer Entwidmung das Kirchengebäude umgenutzt werden kann, sollten die Belastbarkeit der Umnutzungskonzepte, die rechtliche Absicherung sowie die Qualitätssicherung bei der Auslobung von städtebaulichen Wettbewerben gewährleistet sein. Dafür bieten sich folgende Instrumente an:

Machbarkeitsstudie am Beispiel der St. Adelheid Kirche in Geldern

Eine Machbarkeitsstudie dient der Überprüfung der baulichen, technischen und finanziellen Voraussetzungen für die Durchführbarkeit eines Projektes. Der Prozess einer Machbarkeitsstudie kann dabei helfen, Konflikte zwischen den Akteuren und ihren unterschiedlichen Vorstellungen zu lösen. Ein Beispiel dafür ist die Umnutzung der St. Adelheid Kirche in Geldern. Diese sollte ursprünglich abgerissen werden. Die Kirchengemeinde, der Caritasverband Geldern-Kevelaer und das Bistum Münster planten den Bau von Wohnungen für betreutes Wohnen und den Neubau einer Kapelle. Das LVR-Amt für Denkmalpflege stufte das Gebäude jedoch als denkmalwürdig ein. Der daraus entstandene Konflikt wurde durch die Beauftragung einer Machbarkeitsstudie gelöst, die eine Nachnutzung des Gebäudes und die Nutzung des umliegenden Grundstückes für Wohnnutzung prüfte. Der

Kompromiss sah die Errichtung zweier die ehemalige Kirche flankierenden Wohngebäude und den Einbezug von Nebenräumen der Kirche in die neuen Gebäude vor. Dies wurde auch realisiert. Aus Teilen des ehemaligen Kirchenraums wurde ein umbauter Innenhof. Dieser wird im Norden durch den geschlossenen ehemaligen Altarbereich begrenzt wird, der nun als St. Adelheid Kapelle bezeichnet wird. Auf der Südseite wurde die große gestaltete Glasfront zur Stadt mit einem Teil des ursprünglichen Daches für ein Café umgenutzt (vgl. Beste 2025). Es zeigte sich insgesamt, dass Erarbeitung und Umsetzung der Machbarkeitsstudie erheblich zur Konfliktbeilegung beitrugen und eine für alle städtebaulich akzeptable und den Nutzungsinteressen gerecht werdende Lösung generierten.

Konzeptvergabe am Beispiel der St. Ambrosiuskirche in Trier

Bei Konzeptvergabeverfahren bieten sich die Vorteile einer qualitätsorientierten und konkrete soziale, nutzungsorientierte und bauliche Vorgaben erfüllende Nachnutzung der Immobilien. Spekulative Absichten können beim Verkauf oder der Verpachtung von Grundstücken somit unterbunden werden. Die 2023 profanierte Kirche St. Ambrosius in Trier soll denkmalgerecht genutzt werden. Die Gemeinde initiierte dafür eine Konzeptvergabe. Das Grundstück soll zudem in Erbpacht vergeben werden. Neben der Kirche sollte die benachbarte Kita neu errichtet werden und auch nach der Umnutzung der Gemeinde einen für Gottesdienste geeigneten Raum zur Verfügung stellen. Eine geplante Umnutzung der Kirche für Wohnzwecke ist noch offen (vgl. Kurz Architekten GbR 2021). Die Konzeptvergabe bietet insgesamt für besondere identitätsstiftende Gebäude und ihre Nachnutzung ein wichtiges Steuerungsinstrument, um auch zukünftig deren Mehrwert zu erhalten.

Internationale Beispiele

Boekhandel Dominicanen, Buchhandlung in der Dominikanerkirche, Maastricht (Niederlande)

Nutzung | Buchhandlung mit Café im ehemaligen gotischen Kirchenraum → Kategorien Einzelhandel und Gastronomie

Funktion | Kulturort, Treffpunkt, Tourismus

Besonderheit | Sensibel umgesetztes Design mit ergänzenden Einbauten, die die Architektur des 13. Jahrhunderts respektieren

Die Boekhandel Dominicanen befindet sich im Kirchenraum der ehemaligen Dominikanerkirche in Maastricht, einem gotischen Sakralbau aus dem 13. Jahrhundert. Nach der Profanierung der Kirche wurde das Gebäude zu einer Buchhandlung mit integriertem Café und Veranstaltungsfläche umgebaut. Der Entwurf zeichnet sich durch eine zurückhaltende, jedoch funktional durchdachte Herangehensweise aus, bei der die historischen Raumeigenschaften weitgehend erhalten bleiben. Charakteristisch für das Projekt ist die Einfügung eines asymmetrisch positionierten, mehrgeschossigen Bücherregals, das den Innenraum strukturiert, ohne dessen vertikale Wirkung oder historische Substanz zu überformen. Eine besondere Herausforderung bestand darin, die geforderten rund 1.200 Quadratmeter Verkaufsfläche innerhalb der begrenzten nutzbaren Grundfläche von etwa 750 Quadratmeter unterzubringen. Der zunächst erwogene Einbau einer zweiten Geschossebene wurde zugunsten einer reversiblen und raumverträglichen Lösung verworfen (vgl. Merckx+Girod 2015).

Betrieben wird die „Boekhandel“ von einem privatwirtschaftlichen Buchhandelsunternehmen. Die Finanzierung erfolgt durch Einnahmen aus Buchverkäufen, Gastronomie und kulturellen Veranstaltungen. Das Projekt hat sich zu einem identitätsstiftenden Ort innerhalb der Stadt entwickelt und dient neben seiner kommerziellen Nutzung auch als kultureller Anziehungspunkt und halböffentlicher Raum. Die vielfache internationale Rezeption verweist auf den exemplarischen Charakter der Umnutzung im Spannungsfeld zwischen Denkmalpflege, kommerzieller Tragfähigkeit und stadträumlicher Integration.

Paterskerk der Minderbrüder (Franziskaner), Heute: Martin's Patershof, Mechelen (Belgien)

Nutzung | Hotel mit 79 Zimmern im Kirchengebäude

Funktion | Beherbergungsbetrieb, touristischer Ort, Beispiel für hochwertige Hotel-Nachnutzung

Besonderheit | Integration denkmalgeschützter Ausstattungselemente wie Kirchenfenster, Altarnischen und Gewölbedecken in das Hotelkonzept

Die ehemalige Paterskerk der Franziskaner-Minderbrüder in Mechelen (Belgien) wurde nach ihrer Profanierung zu einem Hotel mit 4-Sterne-Standard umgebaut. Unter dem Namen Martin's Patershof bietet das Gebäude heute 79 Gästezimmer, von denen viele historische Elemente der ehemaligen Kirche, darunter originale Kirchenfenster, farbige Glasmalereien, Kreuzrippengewölbe oder Altarnischen, integrieren. Diese architektonischen Merkmale wurden nicht nur erhalten, sondern als prägendes Gestaltungsmotiv in das Hotelkonzept eingebunden (vgl. Martinshotel o. J.).

Der Umbau erfolgte unter der Federführung der belgischen Martin's Hotelgruppe, die sich auf hochwertige Beherbergungsbetriebe in historischen Bauwerken spezialisiert hat. Die Finanzierung wurde überwiegend privatwirtschaftlich getragen. Denkmalpflegerische Auflagen und Genehmigungsprozesse der lokalen und regionalen Behörden stellten bei der Umnutzung der neugotischen Kirche eine Herausforderung dar: Die Nachnutzung als Hotel stellte hohe Anforderungen an die Integration moderner Haustechnik, insbesondere in Bezug auf Klimatisierung, Schallschutz und Brandschutz, bei gleichzeitigem Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz. Auch die liturgische Prägung des Raumes erforderte eine besondere Sensibilität im Umgang mit Raumkomposition und sakraler Symbolik, da die Kirche nicht vollständig entkernt, sondern bewusst in Teilen bewahrt wurde.

Heiliggeist-Kirche, Offene Kirche Bern (OKB), Bern (Schweiz)

Nutzung | Vierter Ort, interkulturelles und soziales Engagement, Karikative Einrichtung

Funktion | Gottesdienstort, Kulturforum, sozialer Vorsorgeort und interreligiöses Dialoglabor

Besonderheit | Modellprojekt für kirchliche Öffnung mit starker zivilgesellschaftlicher Einbindung

Die Heiliggeistkirche aus dem 12. Jahrhundert in der Nähe des Berner Bahnhofplatzes hat sich von einem reinen Gottesdienstort zu einem breit genutzten, städtisch verankerten Kultur- und Sozialraum gewandelt. Ziel des Konzepts ist es, die Kirche nicht nur als spirituellen Ort, sondern auch als sozialen Resonanzraum für benachteiligte Menschen zu öffnen. Unter dem programmatischen Dreiklang aus spiritueller Tiefe, kultureller Weite und sozialem Engagement bietet die Heiliggeistkirche neben Gottesdiensten auch

Ausstellungen, Vorträge, Konzerte, politische Debattenformate, interreligiöse Rituale sowie ein niederschwelliges Kirchencafé, das durch freiwillige Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bespielt wird. Besonders hervorzuheben ist die enge Zusammenarbeit mit Migranten und Migrantinnen, NGOs und urbanen Initiativen, die eine breite Verankerung vor Ort gewährleistet. Die ursprüngliche Motivation zur Öffnung des Raumes war sozialpolitisch begründet: Statt die damals auf den Kirchentreppen präsente Drogenszene zu verdrängen, entschied sich die Kirchgemeinde bewusst für Inklusion und machte die Kirche selbst zu einem Ort sozialer Fürsorge und leistet somit einen Beitrag zur gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung. Inzwischen engagieren sich über 100 Organisationen in Kooperationen mit der OKB. Finanziert wird das Projekt durch die katholische und reformierte Kirche Bern, wobei die inhaltliche Autonomie der OKB gewahrt bleibt. Größere Veranstaltungen werden durch Projektmittel aus öffentlicher und zivilgesellschaftlicher Förderung ermöglicht (vgl. Katholisches Medienzentrum 2019).

**Ausblick: Eröffnung voraussichtlich 2027:
Kirche des Heiligen Franz von Assisi,
Heute: Holy Water, Heerlen (Niederlande)**

Nutzung | Umnutzung zu einem öffentlichen Schwimmbad mit multifunktionaler Veranstaltungsfläche

Funktion | Freizeit-, Begegnungs- und Kulturort
Besonderheit | Beweglicher Boden erlaubt flexible Raumnutzung zwischen Bad und Eventraum
Architektur: MVRDV (Konzept), Zecc Architekten (Ausführung)

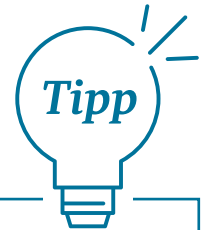
Eröffnung: Voraussichtlich 2027

Das Projekt Holy Water in Heerlen zählt zu den derzeit ambitioniertesten Konzepten der Umnutzung von Kirchengebäuden und Neucodierung von Kirchenräumen in Europa. In der seit 2023 leerstehenden Kirche des Heiligen Franz von Assisi, einem stadtbildprägenden Bauwerk im Süden der Niederlande, soll bis 2027 ein öffentlich zugängliches Hallenbad mit multifunktionaler Erweiterung entstehen. Die Konzeption stammt vom Rotterdamer Architekturbüro MVRDV, die Ausführungsplanung übernimmt Zecc Architekten, Utrecht, die bereits vielfach mit sensiblen Umnutzungen historischer Sakralräume beauftragt waren.

Einerseits soll die bauliche und kulturelle Integrität des Kirchengebäudes erhalten bleiben, andererseits wird das Gebäude funktional transformiert, um soziale, sportliche und gemeinschaftliche Nutzungen zu ermöglichen. Dafür wird das bestehende Kircheninnere weitgehend entkernt: Einbauten und Fußböden im Kirchenschiff werden entfernt, um auf rund 1.270 Quadratmeter ein zentral gelegenes Schwimmbecken zu integrieren. (Vgl. MVRDV 2025) Ein beweglicher Boden, der sich vertikal verstellen lässt, bildet das Herzstück der Umnutzung. Er ermöglicht es, das Becken vollstän-

dig zu verschließen und so eine ebene Fläche für Konzerte, Ausstellungen oder Veranstaltungen zu schaffen. Dabei kann auch das Becken mit einer dünnen Wasserschicht bedeckt werden, die eine Spiegelbild des Kirchengebäudes erzeugt. (Vgl. ebd.) Zahlreiche Elemente des ursprünglichen Mobiliars, darunter die alten Kirchenbänke, werden recycelt und an anderer Stelle innerhalb der neuen Nutzung eingebunden, etwa als Sitzmöglichkeiten hinter transparenten Glasflächen, die das Becken räumlich einfassen. Besondere technische und denkmalpflegerische Herausforderungen liegen in der Gebäudeklimatisierung und dem Feuchteschutz. Eine thermische Isolierung der Dachflächen erfolgt ausschließlich von außen, um das Sichtmauerwerk im Innenraum nicht zu überdecken. Zugleich werden Lüftungs- und Heiztechnik dezent im Untergeschoss untergebracht, um sichtbare Eingriffe im Kirchenraum zu minimieren. Glaswände sollen den Zentralraum klimatisch vom Rest des Bauwerks trennen, ohne visuelle Barrieren zu schaffen. (Vgl. BauNetz 2025)

Erkenntnisse und Empfehlungen



... im Allgemeinen: Kirchen sind vulnerable Immobilien!

Bundesweit werden in den kommenden Jahren bis 2060 rund 15.000 Kirchen profaniert und entwidmet (vgl. Deutschlandfunk 2024). Ziehen die Kirchengemeinden aus, stehen stadtbildprägende, identitätsstiftende Schlüsselimmobilien in Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren leer. Die Entwidmungs- und Profanierungsprozesse werden einerseits zu einer stadtentwicklungspolitischen Aufgabe, andererseits werden Kirchen von einer baukulturellen Landmarke zu Potenzialflächen und Möglichkeitsräumen neuer Entwicklung, Funktion und Belebung. Immobilienwirtschaftliche Handlungsnotwendigkeiten der kirchlichen Institutionen und strategische Handlungsspielräume der Kommunen unterscheiden sich dabei deutlich in Groß-, Mittel- und Kleinstädten. Zudem zeigen sich zwischen Ost- und Westdeutschland historisch bedingt Unterschiede in Tradition, Wahrnehmung und Bedeutung von Kirchengebäuden und -institutionen. Während die Kirchen in den westdeutschen Ländern vor allem als Glaubensorte wahrgenommen werden und eine zentrale Rolle in der Nachkriegsordnung der Bundesrepublik einnahmen, galten sie in Ostdeutschland vor dem Hintergrund der Säkularisierung und kirchlichen Distanz in der DDR primär als Orte der Zuflucht und des Freidenkens.

Obwohl Handlungsdruck besteht, zeigen sich die Eigentümerinnen und Eigentümer unterschiedlich sensibilisiert, transparent und handlungsbereit, eine aktive Sorge und Verantwortung für die Zukunftsperspektiven des eigenen Immobilienbestands zu übernehmen und ins Handeln zu kommen. Entscheidungs- und Organisationsstrukturen der Kirchen sind in ihren historisch gewachsenen Strukturen zudem wenig transparent, was teilweise das kooperative Agieren mit externen Partnern erschwert. Hier ist allerdings in den letzten Jahren eine vermehrte Öffnung und Bemühung zum Dialog vieler Landeskirchen und Diözesen festzustellen.

Nahezu alle vor 1945 erbauten Kirchen stehen inklusive Ausstattung wie Kunstwerke oder Mobiliar vollständig oder partiell unter Denkmalschutz. Dabei sind die Eingriffsmöglichkeiten bei denkmalgeschützten Kirchengebäuden in Abstimmung und im Schulterschluss mit den relevanten Denkmalbehörden eng zu koordinieren, kompromissorientiert abzustimmen und mit Augenmaß umzusetzen. Bessere Umbau- und Umnutzungschancen zeigen sich aufgrund anpassungsfähiger Grundrisse und ausgeprägterer Möglichkeiten zur nachträglichen Dämmung in Nachkriegskirchen.

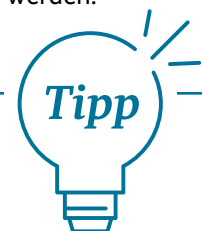
... für den Bund: Strategisch sensibilisieren, aktivieren und vernetzen!

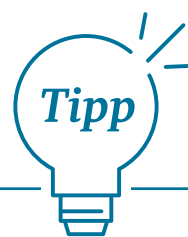
Die differenzierte Handlungsintensität der Kircheninstitutionen hat vielschichtige Gründe, wird aber dem konkret absehbaren Handlungsdruck nicht gerecht. Der Bund sollte gemeinsam mit Vertretenden der Länder, der Landeskirchen, der kommunalen Spitzenverbände sowie Vertretenden kleinerer, mittlerer und großer Kommunen das Thema Kirchen-Transformation aktiv auf die politisch-strategische Agenda setzen.

Die Kirchengemeinden vor Ort sind in aller Regel weder Experten in Bau- und Planungsprozessen, bei der Fördermittelakquise oder in Kommunikations- und Beteiligungsfragen. Im Rahmen der städtebaulichen Begleitforschung sollten ergänzend untersucht und bewertet werden, welche Standardisierungsansätze im Hinblick auf Gebäudetypologien, Nutzungskonzepte, Prozesse, Kommunikation und Förderung möglich sind. So können 15.000 Einzelfälle zu Fallclustern bzw. Anwendungsfällen hinsichtlich Gebäudetypus, Schutzstatus, Nutzungsoptionen sowie Arbeits- und Beteiligungsprozess abgeleitet werden. Zielgruppe der Ergebnisse sind die Kommunen und Kirchengemeinden vor Ort.

Über den begleitenden Wissenstransfer sollten Erfahrungen vermittelt, Wissen geteilt, Beispiele diskutiert und zugänglich gemacht werden. Die Fallcluster bzw. Anwendungsfälle helfen, den Wissenstransfer zu steuern und zu strukturieren. Dabei sollte immer dahingehend sensibilisiert und geklärt werden, welche Rolle, Fördermöglichkeiten und Handlungsspielräume die Kommunen nutzen können.

Zugang und Anwendung der Bund-Länder-Städtebauförderung sollte für die Vorbereitung von Transformationsprozessen an Kirchengebäuden erleichtert werden. Insbesondere Sanierungs- und Modernisierungskonzepte, Um- und Nachnutzungskonzepte sowie Machbarkeitsstudien sollten förderfähig sein, um die Kommunen und Kirchengemeinden in Strategie-, Sondierungs- und Entscheidungsprozessen unterstützen zu können. So können die Kirchen als zentrale historische Identifikationsorte in Innenstädten, Stadt- und Ortsteilzentren in ihrer Funktion als Räume der sozialen Interaktion erhalten und in die Anforderungen der Gegenwart übersetzt werden.





... für die Länder: Verlässliche, landeseigene Begleitung sicherstellen!

Die Länder könnten aktiv in den strategischen Sondierungs- und Dialogprozess mit den jeweiligen Landeskirchen treten, um ein gemeinsames Denken und Handeln zu initiieren, Transparenz zu schaffen und Handlungserfordernisse aufzunehmen. Dabei wird es darauf ankommen, einen kontinuierlichen Abstimmungsprozess zu implementieren. Dabei kann ein Erfahrungsaustausch zwischen den Ländern helfen, unterschiedliche Herangehensweisen und Handlungsbausteine kennenzulernen und auf individuelle Relevanz und Anwendbarkeit zu prüfen.

Entsprechende Sondierungs- und Dialogprozesse können als landeseigene Netzwerke, Plattformen oder Initiativen verstetigt werden, die nicht nur Akteure aus Kirchen und Kommunen binden, sondern auch Vertretende aus Wissenschaft und Forschung, Baukultur, Kreativwirtschaft, Soziokultur und vielen mehr verbinden. So wird facettenreiche Expertise und Perspektive zusammengeführt und die Kirchentransformation zu einem gesamtgesellschaftlich relevanten Thema.





... für Kommunen: Risiken durch fachliche Begleitung mindern!

Landeseigene Förderstrategien und Unterstützungsmodalitäten sind zu prüfen und zu klären. Dabei sollten insbesondere Unterstützungs- und Förderangebote für Kleinstädte und Landgemeinden sowie für interkommunale Handlungsansätze in den Blick genommen werden.

Trotz vermeintlich geringer Handlungsspielräume kann und sollte die Kommunalverwaltung über das vorhandene Instrumentarium den Prozess der Kirchentransformation vor Ort aktiv in das integrierte Planungs- und Entwicklungsgeschehen integrieren.

Den Leitbildern der Neuen Leipzig Charta folgend, muss es Ziel der Kommunen sein, Leerstand und Verfall dieser Schlüsselimmobilien zu vermeiden, Trading-Down-Effekten entgegenzuwirken und Abriss auszuschließen. Als Gebäude mit Schlüsselcharakter für das Stadtbild und für die lokale Identität sind sie ein zentraler Baustein für lebendige und charakterstarke Innenstädte, Stadt- und Ortsteilzentren.

Kirchengebäude und -grundstücke sind ein relevanter Baustein in städtebaulich-funktionalen Stadt- und Stadtteilentwicklungsprozessen und sollten weniger als Verlust, denn als Potenzialfläche und Möglichkeitsraum neuer Entwicklungen, Funktionen und Belebung betrachtet werden – privat oder kommunal. Als Dritte Orte und mit neuen Partnern und Trägern können Kirchengebäude wichtige Säulen der kommunalen Daseinsvorsorge sein, gesellschaftlichen Zusammenhalt stärken und Gemeinwesen stabilisieren.

Die kommunale Verwaltung sollte aktiv auf die Kirchengemeinden vor Ort zugehen und gemeinsam mit den Kirchenvorständen ermitteln, ob eine Profanierung und Entwidmung absehbar ist und welche konkreten Handlungs- und Unterstützungsbedarfe sich ergeben!

Am kommunalen Arbeitstisch sollten das Bau- und Planungsamt, die Untere Denkmalschutzbehörde, Ämter für Familie, Soziales, Bildung und Sport, Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing sowie die jeweilige Kirchengemeinde zusammengebracht werden.

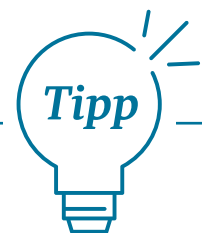
... für Kirchengemeinden: Nüchtern analysieren und Netzwerk suchen!

Der Abschied vom heimischen Kirchengebäude in seiner sakralen Funktion ist eine emotionale Herausforderung für Beschäftigte und Mitglieder der Gemeinde; der pragmatische Blick in die Zukunft damit häufig nicht leicht. Die Kirchenverantwortlichen vor Ort sollten sich aktiv mit Kommune und Stadtgesellschaft verbinden, um fachliche, kommunikative und organisatorische Unterstützung erhalten zu können.

Kirchenvorstand und Kommune können gemeinsam einen zielorientierten Denk- und Planungsprozess aufsetzen, um konkrete Zukunftsperspektiven für die Kirchengebäude und -immobilien zu entwickeln. Im Ergebnis dieses strategischen Arbeitsprozesses kann ein Sanierungs- und Nutzungskonzept, eine baulich-funktionale Machbarkeitsstudie entstehen, die für alle Prozesspartner und Interessierte klärt, welche Optionen für eine Um- und Nachnutzung vorhanden sind und tragfähig scheinen.

Bestenfalls entsteht aus diesem gemeinsamen Denk- und Planungsprozess eine Entscheidungs- und Handlungsgrundlage auch für die Kommune und ihre lokalpolitischen Gremien, bspw. hinsichtlich der Option eines Ankaufs des Gebäudes, oder den Betrieb spezifischer Nutzungen.

Nicht zuletzt kann die Kommune auch Wegbereiterin und Begleiterin des Austausch- und Dialogprozesses in den Kirchenhierarchien sowie zwischen Kirchengemeinde und Stadtöffentlichkeit sein. Kommunalverwaltung und -politik verfügen über einschlägige Netzwerk- und Akteurskontakte, die eingebunden werden sollten.



Literatur- verzeichnis

BauNetz (2025): *Schwimmen unterm Kirchengewölbe*. Online unter: https://www.baunetz.de/meldungen/Meldungen-MVRDV_und_Zecc_Architecten_planen_Umnutzung_in_Heerlen_9930728.html (Zugriff 11.07.2025)

Below, S. (2025): *Und was wird aus dem Jugendclub?* Online unter: <https://www.bundesbaublatt.de/artikel/und-was-wird-aus-dem-jugendclub-4254278.html> (Zugriff am 27.11.2025)

Berkemann, K.; Sommer, U.; Welzel, B. (2024): *Kirchenmanifest: Kirchen sind Gemeingüter!*. moderneREGIONAL. <https://www.moderne-regional.de/kirchenmanifest> (Zugriff am 27.11.2025)

Beste, J. (2025): *St. Adelheid. Seniorenwohneinrichtung Adleheid-Haus Geldern*. Online unter: <https://www.zukunft-kirchen-raeume.de/projekte/kirche-st-adelheid-seniorenwohneinrichtung-adelheid-haus> (Zugriff am 27.11.2025)

Bienert, S.; Weiß, J.; Dürr, M. S. (Hrsg.). (2025): *Immobilie Kirche: Umnutzungsstrategien im Zusammenspiel von Architektur, Baukultur, Quartier und Ökonomie*. Münster: Aschendorff Verlag.

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen BMWSB (2023): *Großimmobilien in der Innenstadtentwicklung*. Kurzexpertise. Entwurf.

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen BMWSB (2023): *InnenstadtRatgeber. Realexperimente: Planungshilfe und Impulsgeber für die Innenstadtentwicklung*. Online unter: <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/stadtentwicklung/realexperimente.pdf> (Zugriff 27.11.2025)

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen BMWSB (2023): *InnenstadtRatgeber. Großimmobilien: Frequenzanker und Raumressourcen in der Innenstadt von morgen*. Online unter: <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/veroeffentlichungen/stadtentwicklung/grossimmobilien.pdf> (Zugriff am 27.11.2025)

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen BMWSB (2024): *Gemeinsam Räume für gutes Zusammenleben gestalten*. Die baukulturellen Leitlinien des Bundes. Online unter: <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/stadtentwicklung/Baukulturelle-Leitlinien-dt.pdf> (Zugriff am 27.11.2025)

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen BMWSB (o. J.): *Nationale Projekte des Städtebaus*. Online unter: https://www.nationale-staedtebauprojekte.de/NPS/DE/Home/home_node.html (Zugriff am 27.11.2025)

Bundesstiftung Baukultur (2018): Präsentation „Baukulturbericht 2018/19“ – Reiner Nagel, 12. Dezember 2018. Deutscher Bundestag. Online unter: <https://www.bundestag.de/resource/blob/583786/Presentation-SV-Nagel.pdf> (Zugriff am 27.11.2025)

Büro für Städtebau und Stadtforschung Spath und Nagel (1992): *Stadtplanung und Verkehr in Charlottenburg*, im Auftrag des Bezirksamtes Charlottenburg von Berlin, Abt. Bau- und Wohnungswesen, S. 34

Caritas in NRW (2018): *Kirche schafft Wohnraum*. Online unter: <https://www.caritas-nrw.de/magazin/2018/artikel/kirche-schafft-wohnraum> (Zugriff am 27.11.2025)

Der Beauftragte der Bundesregierung für Kultur und Medien (2025): *Kultur in ländlichen Räumen*. Online unter: <https://kulturstaatsminister.de/kunst-und-kulturfoerderung/kultur-in-laendlichen-raeumen> (Zugriff am 27.11.2025)

Der Beauftragte der Bundesregierung für Kultur und Medien (2025): *Denkmalschutz-Sonderprogramme*. <https://kulturstaatsminister.de/denkmal-und-kulturgutschutz/denkmalschutz/denkmalschutz-sonderprogramme#> (Zugriff am 08.12.2025)

Deutscher Städte- und Gemeindebund (2020): *Kirchen und ihre Einrichtungen systemrelevant für Staat und Kommunen*: <https://www.dstgb.de/aktuelles/archiv/archiv-2020/kirchen-und-ihre-einrichtungen-systemrelevant-fuer-staat-und-kommunen> (Zugriff am 27.11.2025)

Deutsche Stiftung Denkmalschutz (2024): *Ein Manifest zur Bewahrung der Kirchenbauten als Gemeingut*. Online unter: <https://www.denkmalschutz.de/pressemeldung/ein-manifest-zur-bewahrung-der-kirchenbauten-als-gemeingut.html> (Zugriff am 27.11.2025)

Deutsche Stiftung Denkmalschutz (2022): *Klettern in der Kirche? Rettung von Sakralbauten durch Umnutzung*. <https://www.denkmalschutz.de/pressemeldung/klettern-in-der-kirche-rettung-von-sakralbauten-durch-umnutzung.html> (Zugriff am 27.11.2025)

Deutschlandfunk Kultur (2024): *Kampf gegen leere Gotteshäuser*. Online unter: <https://www.deutschlandfunkkultur.de/kirche-alternative-kirchennutzung-100.html> (Zugriff am 27.11.2025)

Die Architekt (2025): Viel Raum für Neues: Kirchen und andere Bauten in Transformation [Ausgabe 1/2025]. Hamburg: BDA / Gudberg Nerger

Eckert, T. (2025): Architektur und Baukultur als Rahmen für Umnutzungsstrategie. In: Bienert, S.; Weiß, J.; Dürr, M.S. (Hrsg.): *Immobilie Kirche. Umnutzungsstrategien im Zusammenspiel von Architektur, Baukultur, Quartier und Ökonomie* [Veröffentlichung der DFG Forschungsgruppe „Sakralraumtransformation“, Bd. 3], S. 109-115

Erzbischöfliches Generalvikariat des Erzbistums Köln. (2024): Kirchen (um-)nutzen: Arbeitshilfe zur Umnutzung von Kirchen im Erzbistum Köln. Erzbistum Köln. https://www.erzbistum-koeln.de/export/sites/ebkportal/kirche_vor_ort/service_pfarrgemeinden/.content/.galleries/download-kirchenumnutzung/EBK_Broschuere_Kirchen-Um-Nutzen.pdf (Zugriff am 27.11.2025)

Evangelische Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische-Oberlausitz (2025): Kulturrat: Kirchen sind Allgemeingüter. Online unter: <https://www.ekbo.de/news-detail/kulturrat-kirchen-sind-allgemeinguetter> (Zugriff am 27.11.2025)

Evangelische Kirche in Deutschland EKD (o. J.): Gemeinsam gesellschaftliche Verantwortung tragen. Kooperationspapier des Zentralen Besprechungskreises Kirche-Handwerk. Online unter: <https://www.ekd.de/23394.htm> (Zugriff am 27.11.2025)

Evangelische Kirche in Deutschland EKD (2025): Grundbesitz. Kirchenfinanzen. Online unter: <https://www.kirchenfinanzen.de/finanzen/vermoegen/grundbesitz.html> (Zugriff am 27.11.2025)

Evangelische Kirche in Mitteldeutschland (o. J.): 500 Kirchen 500 Idee in der Erfurter Kaufmannskirche. Online unter: <https://www.ekmd.de/presse/pressestelle-erfurt/500-kirchen-500-ideen-in-der-erfurter-kaufmannskirche.html> (Zugriff am 27.11.2025)

Fischer, K. (2025): Ein neuer Typ Kirche: Einblick in den Kirchenprozess der IBA Thüringen. Präsentation. In: Zentren-Spotlights. 24.06.2025. Berlin

Forschungszentrum Generationenverträge (FZG), Albert-Ludwigs-Universität Freiburg; Deutsche Bischofskonferenz (DBK); Evangelische Kirche in Deutschland (EKD) (2019): Langfristige Projektion der Kirchenmitglieder und des Kirchensteueraufkommens in Deutschland – Projektion 2060. DBK. Online unter: <https://www.dbk.de/themen/kirche-und-geld/projektion-2060>

Fuldaer Zeitung vom 25.04.2025: Von St. Michael zur Kletterkirche. Boulder-Church in Bad Orb eröffnet. Online unter: <https://www.fuldaerzeitung.de/kinzigtal/klettern-in-bistum-der-kirche-boulder-church-in-bad-orb-eroeffnet-93690029.html> (Zugriff am 27.11.2025)

Georgi, S. (2025): Kirche als Quartiersmittelpunkt. In: Bienert, S.; Weiß, J.; Dürr, M.S. (Hrsg.): *Immobilie Kirche. Umnutzungsstrategien im Zusammenspiel von Architektur, Baukultur, Quartier und Ökonomie* [Veröffentlichung der DFG Forschungsgruppe „Sakralraumtransformation“, Bd. 3], S. 17-24

Gerhards, A. (Hrsg.) (2022): *Kirche im Wandel: Erfahrungen und Perspektiven*. Münster: Aschendorff Verlag

Gerhards, A. (2023): *Der liturgische Raum und seine diakonischen Implikationen. Response aus liturgiewissenschaftlicher Sicht*. In: Menzel, K.; Deeg, A. (Hrsg.): *Diakonische Kirchenumnutzung* [Veröffentlichung der DFG Forschungsgruppe „Sakralraumtransformation“, Bd. 2], S. 127-142

Gerhards, A. (2025): *Wie rechnen sich Kirchen im Gemeindeentwicklungsprozess*. In: Bienert, S.; Weiß, J.; Dürr, M.S. (Hrsg.): *Immobilie Kirche. Umnutzungsstrategien im Zusammenspiel von Architektur, Baukultur, Quartier und Ökonomie* [Veröffentlichung der DFG Forschungsgruppe „Sakralraumtransformation“, Bd. 3], S. 139-148

Grafe, C. (2025): *Gefährdete Schätze. Die Kirchen des Wirtschaftswunders, ihre Perspektive für eine dauerhafte Nutzung*. In: Bienert, S.; Weiß, J.; Dürr, M.S. (Hrsg.): *Immobilie Kirche. Umnutzungsstrategien im Zusammenspiel von Architektur, Baukultur, Quartier und Ökonomie* [Veröffentlichung der DFG Forschungsgruppe „Sakralraumtransformation“, Bd. 3], S. 97-108

Ihl, I. (2025): *Boulderchurch Michaelskirche Bad Orb. Präsentation*. In: Zentren-Spotlights. 24.06.2025. Berlin

Katholisches Medienzentrum (2019): *Die Heiliggeist-Kirche als Labor mitten in Berlin*. Online unter: <https://www.kath.ch/news/die-heiliggeist-kirche-als-labor-inmitten-von-bern> (Zugriff 11.07.2025)

Keller, M. (2007): *Kirchen öffnen und erhalten: Für eine erweiterte Nutzung von Sakralbauten*. Vortrag bei der Fortbildungstagung des Landeskirchlichen Bauamts der Evangelischen-Lutherischen Kirche in Bayern, November 2007. Online unter: https://www.kirchbau.de/5/keller_manfred_vortrag_kirchen_erhalten2007.pdf

Kohlbach Bansi Architekten (o. J.): *Soziales Wohnen mit Quartierstreff. Thomas Morus. Umnutzung einer ehemaligen Kirche*. Online unter: <https://kollbach-bansi-architekten.de/thomas-morus> (Zugriff am 27.11.2025)

Kurz Architekten GbR (2021): *Vergabe eines Erbbaurechts. Ambrosius-Komplex in Trier*. Online unter: <http://immobilienatlas.bistum-trier.de/spring/propertyService/downloadMedia/media/658/Expose-Prozent20FINALProzent20NEUProzent2010.05.2021Prozent20.pdf> (Zugriff am 27.11.2025)

Landesdenkmalamt Berlin (2021): *Denkmaldatenbank*. Online unter: <https://www.berlin.de/landesdenkmalamt/denkmale/liste-karte-datenbank/denkmaldatenbank> (Zugriff am: 24.11.2021)

Maier, D. (2025): *STADTPFARRKIRCHE MÜNCHEBERG. „Dritter Ort“ mit modellhaftem Charakter. Präsentation*. In: Zentren-Spotlights. 24.06.2025. Berlin

Manschwetus, U.; Damm, E. (2022): *Nutzungsmöglichkeiten ehemaliger Kirchengebäude. Ursachen für Kirchenleerstand - Nutzungsformen – Best Practices* [Harzer Hochschultexte, Nr. 13]. Online unter: <https://opendata.uni-halle.de//handle/1981185920/103317> (Zugriff am 27.11.2025)

Martinshotel (o. J.): Online unter: <https://www.martinshotels.com/de/page/martins-patershof/martins-patershof.11057.html> (Zugriff am 11.07.2025)

Menzel, K.; Deeg, A. (Hrsg.) (2023): *Diakonische Kirchen(um)nutzung*. Münster: Aschendorff Verlag

Merkx+Girods (2015): *Dominicanen Kerk Maastricht*. Online unter: <http://merk-x.nl/retail/dominicanenkerk-maastricht> (Zugriff am 11.07.2025)

MVRDV (2025): *Heerlen Holy Water*. Online unter: <https://www.mvrdv.com/projects/1189/heerlen-holy-water-> (Zugriff 11.07.2025)

Oevermann, H. (2025): *Konflikte der Transformation von Kirchen im Quartier. Der synchron-diskursanalytische Ansatz*. In: Bienert, S.; Weiß, J.; Dürr, M.S. (Hrsg.): *Immobilie Kirche. Umnutzungsstrategien im Zusammenspiel von Architektur, Baukultur, Quartier und Ökonomie* [Veröffentlichung der DFG Forschungsgruppe „Sakralraumtransformation“, Bd. 3], S. 61-73

Schröter, D.; Walecki, F. (2025): *Immobilienstrategie im Erzbistum Paderborn. Ausrichtung und Erfahrungswerte. Präsentation*. In: Zentren-Spotlights. 24.06.2025. Berlin

Seelsorgebereich Leverkusen-Südost (o. J.): *Jeder Mensch braucht ein Zuhause – Umnutzung der Kirchen St. Thomas Morus*. Online unter: <https://www.lev-suedost.de/kirchorte/kirchort-st.-thomas-morus> (Zugriff am 27.11.2025)

Staab Architekten GmbH (2024): *Umnutzung der Liebfrauenkirche zum Kolumbarium*. Online unter: <https://www.baukunst-nrw.de/objekte/Umnutzung-der-Liebfrauenkirche-zum-Kolumbarium--2876.htm> (Zugriff am 27.11.2025)

Stölken Schmidt Architekten (o. J.): *Architekturflash – Bethlehem Kirche Hamburg*. Online unter: <https://kunst-religion.de/architekturflash-bethlehemkirche-hamburg> (Zugriff am 27.11.2025)

Universität Bonn (o. J.): TRNSARA-Forschungsgruppe Sakralraumtransformation. Universität Bonn. Online unter: <https://www.transara.uni-bonn.de/de>

Weiß, J. (2024): *Social Impact Investing. Wie man das Potenzial kirchlicher Immobilien ausschöpft*. [KPMG Real Estate Bulletin]. Online unter: https://mat-award.de/wp-content/uploads/2024/02/608740_MAT_Bulletin_2023_SDC_v10_BF.pdf (Zugriff am 27.11.2025)

Weiß, J. (2025): *Heilige Hallen im Überfluss? Innovative Immobilienstrategien für Glaubensgemeinschaften* [KPMG Real Estate Bulletin]

Wendland, U. (2025): *Kirchen – Identifikationsorte im Wandel. Präsentation.* In: Zentren-Spotlights. 24.06.2025. Berlin

Wilder Sense TraFo gGmbH (o. J.): *Kirchturmdenken. Wer hat das Programm Kirchturmdenken umgesetzt?* Online unter: <https://www.kirchturmdenken.org/ueber-uns> (Zugriff am 27.11.2025)

Windau, B. (2025): *Kloster Wiedenbrück. Präsentation.* In: Zentren-Spotlights. 24.06.2025. Berlin

Zentralverband des Deutschen Handwerks (ZDH) (o. J.): *Kirche und Handwerk.* Online unter: <https://www.zdh.de/themen-und-positionen/handwerk-und-gesellschaft/kirche-und-handwerk> (Zugriff am 27.11.2025)

Zimmermann, O.; Geißler, T. (Hrsg.). (2007): *Die Kirchen, die unbekannte kulturpolitische Macht.* Deutscher Kulturrat e. V. Online unter: <https://www.kulturrat.de/wp-content/uploads/2016/05/PK-Die-Kirchen.pdf> (Zugriff am 27.11.2025)

Impressum

Herausgeber

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
www.bmwsb.bund.de

Stand

Februar 2026

Redaktion

Bundestransferstelle Lebendige Zentren
c/o complan Kommunalberatung GmbH, Potsdam

Gestaltung

Bundestransferstelle Lebendige Zentren
c/o complan Kommunalberatung GmbH, Potsdam

Bildnachweis




Grabeskirche Liebfrauen Dortmund / Titelbild, S. 24 links
Betreibergesellschaft Stadtpfarrkirche mbh / Dirk Maier / S. 1, S. 20
Kollbach Bansi Architekten PartmbB / S. 5, S. 22
impulsphoto by claus jünger / S. 13, S. 23
Stölken Schmidt Architekten BDA / S. 21
Islamisches Zentrum Al-Nour / S. 24 rechts

Diese Publikation wird von der Bundesregierung im Rahmen ihrer Öffentlichkeitsarbeit herausgegeben.

Die Publikation wird kostenlos abgegeben und ist nicht zum Verkauf bestimmt. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Bundestags-, Landtags- und Kommunalwahlen sowie für Wahlen zum Europäischen Parlament.



bmwsb.bund.de

-  [instagram.com/bundesbauministerium](https://www.instagram.com/bundesbauministerium)
-  [X.com/BMWSB_Bund](https://x.com/BMWSB_Bund)
-  social.bund.de/@BMWSB_Bund
[staedtebaufoerderung.info](https://www.staedtebaufoerderung.info)