

Impulse aus dem gemeinschaftlichen Wohnen für die Umnutzung kirchlicher Gebäude

NEUE
HEILIGE RÄUME.
KONZEPTE.

Impulse aus dem gemeinschaftlichen Wohnen

Wohnen ist mehr als ein Dach über dem Kopf oder Schutz vor Regen. Es ist Lebensmittelpunkt und eingebettet in eine Nachbarschaft. Wohnen ist ein Grundbedürfnis, darum muss es sicher und bezahlbar sein.

Wohnbedarfe verändern sich aber auch, darum muss es Vielfalt geben für den Wandel im Lauf des Lebens.

Das Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. berät und unterstützt beim Aufbau von innovativen, gemeinschaftlichen Wohnprojekten.

Trotz der Einzigartigkeit eines jeden gemeinschaftlichen Wohnprojekts finden sich Merkmale, die sie miteinander verbinden:

- **Bewusster Aufbau nachbarschaftlicher Netzwerke**
- **Verbindung von Wohnen und bürgerschaftlichem Engagement**
- **Selbstbestimmtheit und Selbstorganisation**
- **Gemeinwohlorientierte Rechtsform**
- **Langfristig bezahlbare Wohnkosten**
- **Innovative Architektur, Nutzungsmischung und Gemeinschaftsräume**

Die Umnutzung kirchlicher Gebäude

Wenn Kirchengebäude, Gemeinde- oder Pfarrhäuser weniger gebraucht werden, stellt sich die Frage nach einer geeigneten Umnutzung. Stehen die Gebäude sehr oft an zentralen Orten, sind raumstiftend und bilden Orientierungspunkte. Veränderungen betreffen dann nicht nur das einzelne Gebäude, sondern bewegen oft auch ganze Stadtteile und die soziale Identität von Gemeinden.

Wir präsentieren sechs Beispiele, bei denen ehemals kirchliche Gebäude weiterentwickelt wurden, hin zu innovativem und gemeinwohlorientiertem Leben vor Ort.

Gemeinschaftliches Wohnen ist die Lösung

Bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten verwirklichen die künftigen Bewohner:innen als Gruppe selbstorganisiert ihre Vorstellungen von Wohnen und Zusammenleben.

So vielfältig diese Projekte sind, entscheidend für die langfristige Gemeinwohlorientierung ist die gewählte Rechtsform. Besonders geeignet sind solche Rechtsformen, die auf Gemeinschaftseigentum setzen und Mitbestimmung ermöglichen wie Genossenschaften oder Projekte im Rahmen des Mietshäuser Syndikats.

Warum gemeinschaftlich Wohnen in ehemals kirchlichen Gebäuden?

Mit Themen wie z.B. Nachhaltigkeit, Stabilisierung von Wohnkosten oder selbstbestimmt Wohnen im Alter schaffen die Gruppen aus eigenem Interesse zukunftsfähige Projekte.

Ehemals kirchliche Gebäude, die dagegen zum Höchstpreis an renditeorientierte Akteure verkauft werden, sind meist verlorene Orte. Nach dem Verkauf stehen sie der Gemeinde und der Nachbarschaft nicht mehr zur Verfügung oder werden zugunsten von profitableren Nutzungen abgerissen.

„WIR MÖCHTEN SIE MIT DIESEN BEISPIELEN DAZU ERMUTIGEN, DIE DISKUSSION ÜBER GEMEINWOHLORIENTIERTE UMNUTZUNGEN VON KIRCHLICHEN GEBÄUDEN ZU STARTEN!“

Netzwerk Frankfurt

Für gemeinschaftliches Wohnen umgenutzte kirchliche Gebäude bleiben der Öffentlichkeit oft zugänglich, durch Angebote für die Nachbarschaft oder halböffentliche Bereiche. Somit entstehen mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten neue Räume mit Mehrwert für die nähere Umgebung.

Die folgenden Beispiele sind in einer Wanderausstellung dokumentiert, die Sie beim Netzwerk Frankfurt ausleihen können.

Mehr Informationen dazu finden Sie auf der letzten Seite.

Leben an den Klostergärten



Zukunft gestalten in Ilbenstadt

Das weitläufige Klostergelände im Ortskern von Niddatal-Ilbenstadt diente der katholischen Kirche seit den 1980er Jahren als Bildungsstätte. Das angrenzende Areal mit den Wirtschaftsgebäuden gehörte dem Land Hessen und lag seit den 90er Jahren brach. Die OEKOGENO-SWH eG und der Verein „Kultur im Klostersgarten Ilbenstadt e.V.“ geben dem Gelände eine neue Nutzung.

Es entsteht ein Dorf im Dorf

2017 erwarb die OEKOGENO einen Teil des Geländes und zwei ehemalige Wirtschaftsgebäude vom Land Hessen. Die OEKOGENO ist eine ökologische Genossenschaft für nachhaltige und soziale Projekte. Rund um Freiburg im Breisgau, dem Sitz der OEKOGENO, sind bereits sechs Projekte für alternatives und inklusives generationenübergreifendes Wohnen entstanden.

In Ilbenstadt ist ein Ensemble aus neuen und alten Gebäuden geplant. Drei Neubauten mit insgesamt 36 barrierefreien Wohnungen werden entstehen: Single-Wohnungen, klassische Familienwohnungen, Cluster-Wohnungen und ambulant betreute Wohngemeinschaften.

Im Mittelpunkt steht die Gemeinschaft

Der Verein „Kultur im Klostersgarten Ilbenstadt“ besteht aus den Kerninteressierten, die seit 2018 an den Planungen mitwirken und voraussichtlich 2025 in das Wohnprojekt einziehen werden, sowie aus Interessierten aus den umgebenden Gemeinden. Dabei werden gemeinschaftliche Räume, ob innerhalb oder außerhalb der Wohnungen das private Wohnen ergänzen: ein großer Gemeinschaftsraum, ein Wäsche- und Trockenraum sowie mehrere Gästezimmer und Büroarbeitsplätze.

Das Gelände wird zum Ort für die Nachbarschaft

Zum gegenseitigen Kennenlernen und gemeinsamen Gestalten laden ein Nachbarschaftscfé und ein Regionalladen in den ehemaligen Wirtschaftsgebäuden ein. Auch der etwa 6.000 qm große Klostersgarten wird zu einem solidarisches Stadtteil-Garten.

„DER VEREIN UND DER GARTEN WAREN SOZUSAGEN DER AUSGLEICH DAFÜR, DASS DIE LEUTE NOCH KEINE WOHNUNG HATTEN UND SICH NOCH NICHT ALS BEWOHNER*INNEN TREFFEN KONNTEN.“

Joerg Weber, Regionalleiter OEKOGENO

www.oekogeno-swh.de

Apfelbutze in Simmershausen



Verkauf ermöglicht Investition in die Zukunft

Die evangelische Kirchengemeinde Simmershausen im Landkreis Kassel verkaufte 2021 ihr Pfarr- und Gemeindehaus an das gemeinschaftliche Wohnprojekt „Apfelbutze“. Mit dem Verkaufserlös wird die Kirche zum multifunktionalen Raum umgebaut. Unterhalb der Empore entsteht ein durch eine Glaswand abgetrennter Gemeinderaum.

Bis zu dessen Fertigstellung nutzt die Kirchengemeinde das alte Gemeindehaus noch mietfrei für fünf Jahre. Im Gegenzug verkaufte sie die beiden Gebäude nicht zum Höchstpreis.

Zuerst war die Gruppe da und dann das Haus

Im Herbst 2023 zogen 13 Erwachsene und ein Kind in das ehemalige Pfarrhaus. Das Wohnprojekt entstand aus einer Kerngruppe von sechs Personen, die nach einem Ort im Umland von Kassel suchten, den sie gemeinsam gestalten können.

Verbindend waren soziale und ökologische Ziele und der Wunsch, einen Lebensraum zu schaffen, der nach einer anderen Logik als der des maximalen Gewinns funktioniert. Dazu gehört zum Beispiel, dass der Wohnraum dauerhaft bezahlbar bleibt und der Gebäudebestand

„DASS MIT DEM OBJEKT NICHT SPEKULIERT WERDEN DARF, DASS DIE MIETPREISE STABIL BLEIBEN. DAS FANDEN WIR ALLE VON DER KIRCHENGEMEINDE, VOM KIRCHENVORSTAND SEHR SEHR POSITIV.“

Manuela Erbs, Kirchenvorstandsvorsitzende

zukunftsorientiert saniert wird. Die aufwendige energetische Sanierung des Pfarrhauses ist bereits abgeschlossen.

Wohnraum vor Spekulation schützen

Die Apfelbutze plant, ein Wohnprojekt nach dem Modell des Mietshäuser Syndikats zu werden – einem bundesweiten Verbund selbstverwalteter Hausprojekte. Ziel des Verbundes ist, Wohnraum dem spekulativen Immobilienmarkt zu entziehen. Wohnprojekte unter diesem Dach können ihre Gebäude nicht mehr veräußern, weil der Verbund dazu ein Vetorecht hätte.

Für das alte Gemeindehaus hat die „Apfelbutze“ noch keinen Umbau geplant. Bis zum Auszug der Kirchengemeinde wolle man mit den Menschen in Simmershausen über mögliche Nutzungen ins Gespräch kommen. Eins steht für die Bewohner:innen fest: „Der Gemeindesaal soll als Saal und damit auch als Veranstaltungsort erhalten bleiben.“

www.apfelbutze.de

Cohaus Kloster Schlehdorf



Nutzung im Sinne der Missionsdominikanerinnen

2019 kaufte die Cohaus Kloster Schlehdorf GmbH, eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Genossenschaft WOGENO München eG, das Kloster Schlehdorf in Oberbayern. Mehr als 100 Jahre lang haben die Missionsdominikanerinnen dort gelebt und gewirkt. Sie etablierten unter anderem die Realschule St. Immaculata in einem Flügel des Klosters.

Die Realschule wurde zuvor von der Erzdiözese München-Freising übernommen. Das Kloster konnten die Ordensschwestern angesichts rückläufiger Einnahmen nicht mehr bewirtschaften. Sie entschieden sich 2014 für den Verkauf des Klosters und einen altersgerechten Neubau in Schlehdorf.

Werte schaffen statt verwerten

Die WOGENO setzt sich seit 1993 für soziales, ökologisches und selbstverwaltetes Wohnen ein. Den Transformationsprozess begleitete konzeptionell das Büro „kulturräume gestalten“. Auf dem Weg zum tragfähigen Konzept war eine 18-monatige Probephase hilfreich, in der die WOGENO die verschiedenen Nutzungsansprüche prüfen und die Akteure kennenlernen konnte.

Beim Nutzungskonzept orientierte sich die WOGENO an der vorhandenen Gebäudestruktur und dem bisherigen Alltag der Missionsdominikanerinnen.

Ein Ort zum Wohnen, Arbeiten und Lernen

Das Cohaus verfügt über sechs Cluster-Wohnungen mit 46 einzelnen Zimmern, mietbare Gewerberäume, einen kleinen Gäste- und Seminarbetrieb sowie mehrere größere Veranstaltungsräume. Die Belange des Klosters werden von einem kleinen professionellen Team und einer selbstverwalteten Organisationsstruktur gesteuert.

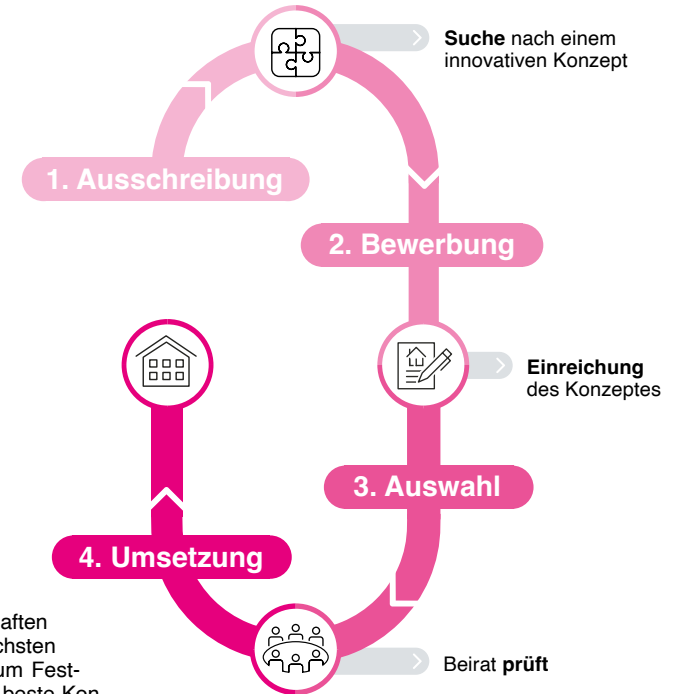
Neben der neuen Nutzung kann die Realschule pachtfrei in einem Flügel des Klosters bleiben. Die Kosten für die Instandhaltung des Gebäudeteils trägt die Erzdiözese München-Freising. Der Verbleib der Realschule war ein wichtiges Anliegen der Ordensschwestern.

www.cohaus-schlehdorf.de

„ZUM EINEN VERBINDEN UNS GEMEINSAME WERTE WIE SOZIALES UND ÖKOLOGISCHES WIRTSCHAFTEN. ZUM ANDEREN WOLLTE DIE WOGENO EG EINEN PROBEBETRIEB IM KLOSTER DURCHFÜHREN. FÜR UNS WAR DAS EINE RICHTIG GUTE SACHE.“

Schwester Josefa Thusbaß

Mit Konzeptverfahren zu gemeinschaftlichen Wohnprojekten



Wenn Liegenschaften nicht zum höchsten Preis, sondern zum Festpreis und für das beste Konzept ausgeschrieben werden, dann spricht man von Konzeptverfahren. Mit diesem effektiven Instrument können soziale, baukulturelle und ökologische Ziele gesichert werden. Zusätzlich verhindert es den ungebremsten Preiswettbewerb mit steigenden Kauf- und Mietpreisen.

Das Konzeptverfahren besteht aus mehreren Phasen. Dazu gehören die Ausschreibungs-, Bewerbungs-, Auswahl- und Umsetzungsphase. Die Kriterien für die Auswahl des besten Konzepts müssen vorab festgelegt werden. Die letzte Phase beinhaltet in der Regel eine einjährige Anhandgabephase, in der die Gruppe Zeit hat zu wachsen, die Finanzierung und die architektonische Gestaltung zu klären sowie eine Baugenehmigung zu erhalten. Erst dann wird der Kauf- oder Erbbaurechtsvertrag abgeschlossen.

Mit der Ausschreibung, einem vielfältig besetzten Entscheidungsgremium, der Anhandgabephase sowie durch Erbbaurechtsverträge sichert man die nachhaltige Weiterentwicklung ehemals kirchlicher Liegenschaften.

„DIE PHASE NULL IST DAS ALLERWICHTIGSTE: WOFÜR WOLLEN WIR UNSERE HISTORISCHEN GEBÄUDE NUTZEN? WAS FÜR EINE ZUKUNFT WOLLEN WIR DORT REALISIEREN? MIT WEM UND FÜR WAS? DAS IST DIE GRUNDLAGE FÜR EINEN GELINGENDEN ZUKUNFTSPROZESS.“

Ulrike Rose, kulturräume gestalten

St. Nicolai im Frankfurter Ostend



„WIR FREUEN UNS ÜBER DIE KOOPERATION MIT DEM REGIONALVERBAND, WEIL WIR SO MITTEN IN DER STADT LANGFRISTIG BEZAHLBAREN WOHNRAUM SCHAFFEN KÖNNEN.“ Cora Lehnert, WBG

Suche nach einer geeigneten Kooperationspartnerin

Der sinkende Flächenbedarf der Kirchengemeinde St. Nicolai und die schwierige Bausubstanz des Gemeinde- und Pfarrhauses veranlasste den Evangelischen Regionalverband Frankfurt und Offenbach, die beiden Gebäude abzureißen. An diese Stelle neben der Kirche wurde ein Ensemble aus einem kleineren Gemeindehaus und einem Wohnhaus geplant und mit einem Architekturwettbewerb 2017 konkretisiert. Bei der Suche nach dem Projektträger nahm man sich die Zeit, einen Akteur zu finden, der mit der Liegenschaft sozial verantwortlich umgehen würde.

Mit der WBG zu langfristig beständigen Mietpreisen

Im Juni 2023 fand die Grundsteinlegung des Bauprojekts als Kooperation zwischen der

Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG und dem Regionalverband statt. Grundlage ist ein Erbbaurechtsvertrag über 75 Jahre. Das Gelände grenzt direkt an ein Bestandshaus der WBG an, wodurch es Synergien bei der Ausnutzung des Grundstücks gibt.

Die WBG ist seit 70 Jahren als Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt aktiv und kooperiert auch mit gemeinschaftlichen Wohninitiativen. Sie entwickelte zum Beispiel die Projekte „FamilienSinn“ auf dem Naxos Gelände und „Uliba“ in Unterliederbach. Im Gegensatz zu profitorientierten Wohnungsunternehmen sind Genossenschaften wichtige Garanten für langfristig bezahlbares Wohnen und Mitbestimmung.

Eine neue Verbindung zur Kirche

Die Bauarbeiten neben der Neuen St. Nicolai-Kirche sind voraussichtlich 2025 abgeschlossen. Gebaut wird ein fünfgeschossiges Wohnhaus mit 15 Wohnungen und ein eingeschossiges Gemeindehaus mit Büros, Versammlungsräumen sowie einem Saal. „Kirche und Saal werden gegenseitig zugänglich sein, so dass man vom Gottesdienst direkt zum Kirchenkaffee gehen kann“ - erläutert Pfarrer Löbermann.

www.wbg-ffm.de/bauprojekt_waldschmidtstr

Dreifaltigkeitskirche in Münster



Von der sakralen zur diakonischen Kirche

2010 fand der letzte Gottesdienst in der denkmalgeschützten Dreifaltigkeitskirche statt. Nach mehreren Jahren Leerstand schloss das Bistum Münster einen Erbbaurechtsvertrag über das Kirchgrundstück und das angrenzende Gelände des ehemaligen Gemeindehauses mit dem städtischen Wohnungsunternehmen Wohn+Stadtbau GmbH.

Eine neue, ambulant betreute und gemeinschaftliche Wohnform

Die Umnutzung initiierte der Förderverein für Wohnhilfen e.V.. Dieser suchte schon länger für sein modellhaftes Konzept „Wohnen 60Plus“ nach einer Immobilie in der Stadtmitte. Dabei entsteht für ältere und gesundheitlich eingeschränkte, ehemals wohnungslose Menschen barrierefreier Wohnraum mit zusätzlicher, ambulant organisierter hauswirtschaftlicher und sozialarbeiterischer Unterstützung. Für diese Personengruppe gab es bisher kein angemessenes Mietwohnungsangebot, das dem Bedürfnis nach Autonomie, Geselligkeit und Versorgung Rechnung trug.

Das Wohnungsunternehmen und der Förderverein arbeiten gut zusammen. Für die Finanzierbarkeit des Kirchenumbaus sind eine Mischnutzung des Kirchengebäudes und zwei

www.wohnhilfen-muenster.de/portfolio-item/wohnen-60plus

„DIE GEMEINSCHAFTSRÄUME SIND WICHTIG, WEIL GEGENSEITIG KANN MAN SICH AUCH MUT MACHEN UND MAN IST NICHT ALLEIN, AUCH WENN MAN NICHT DEN GANZEN TAG WAS ZUSAMMEN MACHT. DIE MÖGLICHKEITEN DER BEGEGNUNG UND DES AUSTAUSCHS FINDE ICH RICHTIG TOLL.“

Bernhard Mülbrecht,
Förderverein für Wohnhilfen e.V.

angrenzende Neubauten die Lösung. Dort wurden 18 Sozialwohnungen geschaffen.

Wohnen und arbeiten in der Dreifaltigkeitskirche

Seit 2013 wird in der Kirche auf fünf Etagen gewohnt und gearbeitet. Der Einbau ist ein selbsttragender Kern im Inneren der Kirche und die denkmalgeschützte Außenfassade blieb weitgehend erhalten. In den oberen drei Etagen befinden sich Gewerberäume. Das Erdgeschoss und die erste Etage bewohnen je eine Wohngruppe mit acht Apartments und großen Gemeinschaftsflächen. Im Erdgeschoss wurde das Wohnkonzept „Wohnen 60Plus“ realisiert.

Kirchort St. Aposteln in Frankfurt-Sachsenhausen



Öffnung der Kirche zur Nachbarschaft

Die Kirche St. Aposteln in Sachsenhausen bleibt als sakrales Gebäude erhalten, aber ihre Nutzung wird erweitert. Der Kirchenraum soll als Begegnungsort für verschiedene Menschen dienen. Mit milieuübergreifenden Angeboten im Rahmen der Sozialpastoral werden Anlässe für Begegnung und Austausch geschaffen.

Gelegenheiten zum Geben und Nehmen

Wenn man die Kirche betritt, ist rechts zwischen zwei Eingangstüren eine Bücherecke zum Tauschen eingerichtet. Spirituelle Bücher befinden sich im Geschenke- und Bücherschrank im hinteren Teil der Kirche. Hier steht auch der Offene Kühlschrank, wo Lebensmittel gespendet oder mitgenommen werden können.

Am Freitagnachmittag öffnet das Kleidercafé. Kaffee und Kuchen wird dann im vorderen Bereich der Kirche angeboten und die Kleiderboutique auf der Orgelempore aufgebaut. Auf dem Kirchenvorplatz steht eine Imbissbude mit der Aufschrift „Schwestern Pommes“. Alle zwei Wochen laden die Steyler Missionsschwestern zum Plaudern bei selbstgemachten Pommes frites ein.

Inklusives Wohnen neben der Kirche

Auf dem Grundstück hinter der Kirche, wo einst das Gemeindehaus stand, ist momentan eine Baulücke. Hier plant die Caritas ein barrierefreies Gebäude für gemeinschaftliches, generationenverbindendes und inklusives Wohnen. Es bietet Platz für einen vielfältigen Wohnungsmix mit und ohne Unterstützungsangebote, kombiniert mit einem Stützpunkt für das Projekt Hilfenetze und Raum für Sozialpastoralaktivitäten.

Diese Nutzung des Geländes entspricht dem Anspruch der Missionsschwestern, milieuübergreifende Räume zu schaffen. Zudem garantiert der Erbbaurechtsvertrag mit der Caritas kontinuierliche Einnahmen, die für die Instandhaltung der Kirche notwendig sind.

Wir hoffen, die vorgestellten Beispiele sind hilfreich und inspirierend für die bevorstehende Umnutzung kirchlicher Gebäude.

Nutzen Sie für Ihre Diskussionen gerne unsere kleine Wanderausstellung! Sie besteht aus sechs Roll-Ups, auf denen die Beispiele aus diesem Heft vorgestellt werden und sie kann beim Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. ausgeliehen werden. Bei Bedarf kommen wir gerne zu einer Begleitveranstaltung hinzu.

Sie wollen mehr über gemeinschaftliches Wohnen und Konzeptverfahren erfahren? Das Team des Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. steht Ihnen gern zur Verfügung.

Kontakt:

Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.
069 - 91 50 10 60
info@gemeinschaftliches-wohnen.de

Weitere Infos:

- Netzwerk Frankfurt: www.gemeinschaftliches-wohnen.de/kirchen
- DFG-Forschungsgruppe „Kirchenumnutzungen“: www.transara.uni-bonn.de/de/netzwerk
- Zukunft Kulturraum Kloster: www.zukunftkulturraumkloster.de
- Baukultur Nordrhein-Westfalen: www.zukunft-kirchen-raeume.de
- Projektgruppe Bauen und Wohnen der katholischen Kirche Frankfurt „Leitfaden Wohnen“:



Impressum

Pia Arnold-Rammé
Referentin Sozialpastoral in der
Fachstelle für Katholische
Stadtkirchenarbeit



Katholische Kirche
in Frankfurt

Dr. Thomas Wagner
Katholische Akademie Rabanus Maurus
Haus am Dom, Studienleiter Arbeit und
Soziales in der Einen Welt



HAUS
AM DOM

Birgit Kasper
Netzwerk Frankfurt für
gemeinschaftliches Wohnen e.V.
Adickesallee 67-69
60322 Frankfurt am Main



Recherche und Text: Klara Franke und Netzwerk Frankfurt
Bildnachweise: Apfelbutze, Edward Beierle, Turkali Architekten,
Wohn + Stadtbau GmbH Münster, Klein & Rose
Satz und Gestaltung: Axel Schneider, www.der-axel.com

Die Stadt Frankfurt am Main unterstützt die Arbeit des
Netzwerks Frankfurt durch eine Projektförderung.

Herzlichen Dank an alle Beteiligten der Projekte, die Zeit für
Gespräche hatten und uns Informationen und Fotos zur Verfügung
gestellt haben!

2. Auflage, Mai 2024, Frankfurt am Main