



EUROPA-  
UNIVERSITÄT  
VIADRINA  
FRANKFURT  
(ODER)

## "Vom Gotteshaus zum Wohnraum. Umnutzung der ehemaligen Pfarrkirche St. Elisabeth in Freiburg-Zähringen"

**Verfasserin der Masterarbeit:** Jana Katharina Seipelt, Kunsthistorikerin M.A.

**Studiengang:** European Cultural Heritage / Schutz Europäischer Kulturgüter

**Erstgutachter:** Prof. Dr.-Ing. P. Paul Zalewski, Lehrstuhl für Denkmalkunde, Europa-Universität Viadrina Frankfurt / Oder

**Zweitgutachter:** PD Dr. Sebastian Bock, Leiter Fachbereich kirchliches Kunstgut, Erzbischöfliches Ordinariat Freiburg i.Br.; Dozent an der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg i.Br.

**Semester der Fertigstellung:** WS 2015/2016

---



KIRCHE, ANSICHT VON SÜDWEST (ARCHIV KONTRAD UND ELISABETH)



WOHNGEBÄUDE, SÜDWEST (AUFNAHME JANA KIRCHENGEMEINDE ST. ELISABETH, 2015)

## **Einleitung / Fragestellung:**

Die Masterarbeit widmet sich der Umnutzung einer denkmalgeschützten ehemaligen Kirche in Baden-Württemberg, die an einen Investor verkauft wurde und in den Jahren 1013 bis 2015 zu einem Mehrparteienwohnhaus umgebaut wurde.

Der im Zentrum der Arbeit stehende Bau, die Pfarrkirche St. Elisabeth in Freiburg-Zähringen, wurde in den Jahren 1963 bis 1965 nach den Entwürfen des Karlsruher Architekten Rainer Disse im Stile der Beton-brut-Architektur gebaut. 2006 wurde die Kirche profaniert, von diesem Zeitpunkt an stand sie leer und es wurde nach neuen Nutzungsmöglichkeiten gesucht. Im Jahr 2010 versuchte das Referat Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Freiburg zusammen mit dem Ordinariat Freiburg durch einen letzten Aufruf einen neuen Investor für die nach § 2 unter Denkmalschutz stehende Kirche zu finden. Statt dem Abbruch fand sich eine andere Lösung: Der Umbau zu einem Wohnhaus mit Eigentumswohnungen durch ein in Freiburg ansässiges Immobilienunternehmen. Unter weitgehender Erhaltung der Außenmauern der Kirche und der historischen Bausubstanz durch eine „Haus im Haus Lösung“, mit zwei zusätzlich aufgesetzten Stockwerken und weiteren Eingriffen, entstanden 42 Wohnungen mit knapp 2700 Quadratmetern Gesamtwohnfläche auf fünf Etagen.

Das Thema der Untersuchung ist die Aufgabe und Umnutzung der Pfarrkirche St. Elisabeth mit einem Fokus auf die Darstellung der verschiedenen Parteien und ihrer Interessen. Die Arbeit leistet einen kontextorientierten Beitrag zur Umnutzungsdebatte. Dabei wird deutlich der Gestaltungsspielraum bei der Umnutzung von Sakralgebäuden vor dem Hintergrund der gesetzlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen aufgezeigt. Abschließend wird die Frage erörtert, inwiefern es sich bei dem Beispiel um eine „gelungene“ Umnutzung handelt.

Die vollständige Umnutzung einer Kirche zum Wohngebäude durch ein Immobilienunternehmen ist 2013 die erste dieser Art in Baden-Württemberg und die erste zu Eigentumswohnungen bundesweit. In Deutschland bilden profanierte, verkaufte und anschließend einer kommerziellen Nutzung zugeführte Kirchengebäude – zu denen die Kirche St. Elisabeth zählt – noch die Ausnahme unter den praktizierten Umnutzungen. Der Gestaltungsspielraum ist bei Projekten dieser Art sehr klein und die Anforderungen an das Umnutzungskonzept sind hoch und mitunter antagonistisch.

## **Quellen / Methoden der Bearbeitung:**

Mit der Untersuchung der Umnutzung der ehemaligen Pfarrkirche St. Elisabeth in Freiburg-Zähringen zu einem Wohnhaus wird ein jüngst abgeschlossener Prozess untersucht, d.h. einerseits war es möglich Gespräche mit den beteiligten Akteuren zu führen, andererseits fehlt der geschichtliche Abstand. Um das Projekt darstellen und diskutieren zu können, war es notwendig, es zu begutachten. Am Ort erfolgte eine Begehung des bereits abgeschlossenen Umbaus, bei der mich ein Planungsverantwortlicher begleitete. Das Objekt wurde von mir fotografiert. Zugleich wurden mit den verantwortlichen Personen und Stellen – dem Pfarrer, den Gemeindemitgliedern, dem Architekten, dem Investor, dem Erzbischöflichen Ordinariat, dem Erzbischöflichen Bauamt und der Unteren und Oberen Denkmalschutzbehörde – Gespräche und Befragungen durchgeführt. Zwei weitere wichtige Quellen sind die Presseartikel der *Badischen Zeitung* Freiburg und der Wochenzeitung des Erzbistums Freiburg, dem *Konradsblatt*, über die Entwicklung der Kirche. Die *Chronik der Pfarrgemeinde St. Elisabeth*, herausgegeben 1987 von der Pfarrgemeinde St. Elisabeth lieferte wichtige Erkenntnisse zur Bau- und Nutzungsgeschichte. Ergänzt wurden diese durch Meike Decks Ausführungen zur Kirche St.

Elisabeth unter dem Aspekt „Ausblick – Profanierung“ in ihrer 2013 erschienenen Dissertation *Der Architekt und Kirchenbaumeister Rainer Disse*. Das von Johannes Baumgartner, Wolfgang Kaiser und Dagmar Zimdars verfasste Denkmalportrait mit dem Titel *Gefährdetes Kulturdenkmal. Beton doch nicht für die Ewigkeit geschaffen? St. Elisabeth in Freiburg: ein Abrisskandidat*. erschienen im Nachrichtenblatt der Landesdenkmalpflege, thematisiert die akute Gefährdung des Kulturdenkmals 2010.

Die Untersuchung von Rainer Fisch, erschienen 2008 mit dem Titel *Umnutzung von Kirchengebäuden in Deutschland. Eine kritische Bestandaufnahme von Kirchenbeispielen der Jahre 1980 bis 2005*, wendet sich umfassend dem aktuellen Phänomen „Kirchenumnutzungen“ zu und lieferte mir wichtige Erkenntnisse und spannende Anregungen und Zusammenhänge. Zum Thema Umnutzung von Kirchen finden sich von den unterschiedlichen Disziplinen zahlreiche Publikationen. Neben den „Klassikern“ - aus dem Bereich der Denkmalpflege von Gerhard Matzig *Kirchen in Not*, 1997 und *Das letzte Abendmahl. Umnutzung Verkauf und Abriss von Kirchengebäuden in Deutschland*, herausgegeben von Henner Herrmanns, 2008 stellen unter anderem die Dissertation von Matthias Ludwig *Kirchen ohne Nutzung? Erfahrungen und Perspektiven für den künftigen Umgang mit Kirchengebäuden*, 2006 und der Sammelband *Umbruch – Abbruch – Aufbruch? Nutzen und Zukunft unserer Kirchengebäude*, 2008 wichtige Grundlagen für die vorliegende Arbeit dar. Einen sehr aktuellen Beitrag zum Thema *Kirchenumnutzungen. Ein Blick aufs Ganze* ist im Heft *kunst und Kirche* 4/2015 erschienen. Der Aufsatz von Linus von Becherer zur *Bewertung einer Kirche*, 2008 sowie die Studienarbeit des Immobilienökonom Oliver Rose (Projektentwicklung zur Umnutzung sakraler Gebäude. Rahmenbedingungen und Umsetzung. Studienarbeit im Rahmen des Lehrganges zum Immobilienökonom, Stuttgart 2013, online) waren aufschlussreich für den ökonomischen Blickwinkel.

Für die Darstellung des Umnutzungsbeispiels innerhalb seiner gesetzlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen waren als Quellen die *Beurteilungskriterien und Entscheidungshilfen zur Umnutzung von Kirchen*, herausgegeben vom Sekretariat der Deutschen Bischofskonferenz, 2003, das Denkmalschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg, die Eintragungen der Pfarrkirche St. Elisabeth in die Liste der Kulturdenkmäler in Baden-Württemberg sowie die Studie zur *Umwidmung von Sakralbauten* aus dem Jahr 2009 vom Institut für Demoskopie Allensbach wichtige Arbeitsmaterialien. Unverzichtbar für die Erstellung der Arbeit war das *Handbuch des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege*, 2010.

## **Ergebnisse der Masterarbeit:**

Der in der vorliegenden Arbeit dargestellte Prozess von der Profanierung zur Neunutzung der ehemaligen Kirche St. Elisabeth veranschaulicht einerseits, wie einmalig und komplex das Prozedere ist. Andererseits zeigt die Analyse Wiederholungsmuster und allgemeine Standpunkte auf. Sie verdeutlicht außerdem, dass die beteiligten Personen und Institutionen im Verlaufe des Prozesses nicht einer Meinung waren und es nicht eine eindeutig gute Lösung gab. Man näherte sich an. Man fand zu einem Ergebnis.

Gründe und Motive für das Handeln beim Beispiel der denkmalgeschützten Kirche St. Elisabeth in Freiburg-Zähringen der Denkmalpflege Baden-Württemberg und der Eigentümer und Investor sind aus den aktuellen Perspektiven zur Thematik zu ziehen, aber auch aus der regionalen Situation und den spezifischen Begebenheiten sowie aus dem gegebenen Projektrahmen. Im Gesamten scheint es sich bei

der Umnutzung zum Wohnhaus in Freiburg-Zähringen um ein Ergebnis zu handeln, dass mit der allgemeinen fachlichen Diskussion in Deutschland, dass eine Kirche nicht abgerissen werden soll, konform geht. St. Elisabeth steht dabei jüngst für ein Beispiel und Modell kirchlichen und denkmalpflegerischen Handelns in der Stadt.

Deutlich herauskristallisiert hat sich bei der Prozessbeschreibung der Umnutzung der ehemaligen Kirche St. Elisabeth vor allem, dass der Zeitpunkt - der bevorstehende Abriss durch wirtschaftliche Not und einem langen vorangegangenen Entscheidungsprozess - eine große Rolle spielt bei der Nutzungswahl und ergebnisentscheidend ist. Bei einem bevorstehenden Abriss bieten sich, so wie sich die gegenwärtige Lage präsentiert, oft nur wenige Möglichkeiten zur Denkmalerhaltung, da letztlich immer alles von jemandem finanziert werden muss. Und damit hat der, der über die finanziellen Mittel verfügt, auch großen Einfluss.

Festzuhalten bleibt ebenfalls, dass die Rolle der Gemeinde und vor allem die der Öffentlichkeit in Form von Engagement oder fehlendem Engagement Gewicht hat. Die gesellschaftliche Bewertung, die vermehrt bei Kirchengenutzungen in die Analysen mit einbezogen wird, sollte stärker beachtet und hinterfragt werden. Spiegelt sie sich doch auch in den Meinungen der einzelnen Parteien und Institutionen, trotz institutioneller Aufträge, wider. Sie beeinflusst uns. So ist es allgemein vertretbar, Sakralbauten mit Kultur zu bespielen, obwohl häufig auch bei diesen Umnutzungen der Denkmalcharakter stark leiden muss. Es stellt sich die Frage, was wir erhalten wollen? Wo liegen in Zukunft unsere Prämissen? Welche Perspektive steht im Vordergrund? Beim vorliegenden Beispiel zeigt sich, dass zurzeit die Moderation von kirchlicher und denkmalpflegerischer Seite geführt wird und gleichzeitig welchen entscheidenden Faktor Investoren spielen können.

Die angesprochene Dringlichkeit und Handlungsnotwendigkeit, wie sie allgemein in Deutschland noch nicht flächendeckend vorhanden ist – anders als in anderen europäischen Ländern – führte zu einem Eigentümerwechsel mit kommerzieller Nachnutzung. Das Umnutzungsbeispiel könnte richtungsweisend sein für zukünftige Prozesse: die Not der Kirchen wird zunehmen, die Religiosität in der Bevölkerung wird sich weiter wandeln – entsprechend den Ergebnissen der Studie des Allensbach Institut – und zu einer zunehmend größeren Akzeptanz in der Bevölkerung für Aufgabe und Umnutzung, sprich zu Neunutzungen führen. Der Wirtschaftlichkeitsdruck wird vermutlich die Zahl der Kirchenbauverkäufe und ihre kommerzielle Umnutzung steigen lassen, denn es ist die finanzielle Notlage, die erst zur Aufgabe von Gotteshäusern führt.

Will sich die heutige Gesellschaft die vorhandenen Kirchen leisten und wenn ja, zu welchem Preis? Letztendlich geht es bei all den Fragen bezüglich Erhalt und weitere Nutzung um die Finanzierung der Gebäude – um den Bauunterhalt, d.h. um das Spannungsfeld zwischen wirtschaftlichem Handeln, kirchlichen Aufgaben, denkmalpflegerischen Belangen und gesamtgesellschaftlicher Verantwortung. Zur aktuellen Diskussion stehen vor allem die große Anzahl an Bauten der 1960er- und 1970er-Jahre. Die vorliegende Arbeit und zahlreiche Publikationen zum Thema zeigen die Komplexität des Themas auf. Beim Thema Kirchenleerstand und -umnutzungen in Deutschland kommt im Vergleich zu Baudenkmalen der Industrie oder des Städtebaus der Aspekt der ehemaligen Sakralität hinzu. Bei den Bauten der Moderne ist die Tatsache, dass es sich um unser jüngstes Erbe handelt und der zeitliche Abstand noch nicht groß ist, bedeutend.