

Barbara Schmid

# Sakralbaustandorte im Kontext religiöser Nutzung und städtebaulich-architektonischer Veränderungen

BAUHAUS  
UNIVERSITÄTSVERLAG

Schriftenreihe Bau- und Immobilienmanagement  
herausgegeben von Bernd Nentwig

42

**Sakralbaustandorte im Kontext religiöser Nutzung und  
städtebaulich-architektonischer Veränderungen**

Schriftenreihe Bau- und Immobilienmanagement  
herausgegeben von Bernd Nentwig

Band 42

Die vorliegende Arbeit entstand im Rahmen einer Dissertation an der  
Bauhaus-Universität Weimar, Fakultät Architektur und Urbanistik.

**Barbara Schmid**

## **Sakralbaustandorte**

**im Kontext religiöser Nutzung und  
städtebaulich-architektonischer Veränderungen**

**BAUHAUS**  
UNIVERSITÄTSVERLAG

Gefördert durch die



Band 42 der Schriftenreihe Bau- und Immobilienmanagement,  
herausgegeben von Bernd Nentwig

Kein Teil dieses Werkes darf ohne schriftliche Einwilligung des Verlages in irgendeiner Form (Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren) reproduziert oder unter Verwendung elektronischer Systeme digitalisiert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden. Die Angaben zu Text und Abbildungen wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt und überprüft. Dennoch sind Fehler und Irrtümer nicht auszuschließen. Für den Fall, dass wir etwas übersehen haben, sind wir für Hinweise der Leser dankbar.

Satz und Gestaltung: Dr.-Ing. Antonia Hertzen  
Grafische Bearbeitung: Ulrike Dores, Diplom-Designerin (FH)  
Lektorat: Helga Harterath-Busch M. A.  
e-ISBN: 978-3-95895-053-5

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:  
Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind über <http://d-nb.de> abrufbar.

© Bauhaus-Universitätsverlag als Imprint von arts + science weimar GmbH,  
Weimar 2024

## Vorwort

Die stadträumlichen Entwicklungen in Europa sind stark von Sakralbauten geprägt. Die momentane Situation zeigt durch die unterschiedlichen gesellschaftlichen Strömungen und die Säkularisierung ein sehr differenziertes Bild. Die Gemeindefzahlen der beiden großen Konfessionen schrumpfen, der Umgang mit den Kirchen und den mit ihnen verbundenen Gebäuden ist aus der Sicht der Städte und Kommunen, aber insbesondere mit dem internen „Immobilienmanagement“ der Kirchen herausfordernd. In der öffentlichen Wahrnehmung spielen Moscheen und Synagogen eine durch die Inhalte der jeweiligen Religion geprägten Standortdiskussionen große Rolle.

Die vorliegende Arbeit von Barbara Schmid widmet sich diesem komplexen Thema mit unterschiedlichen Zugängen:

- geschichtlich,
- religiös,
- institutionell/ intern,
- institutionell/ extern,
- prozessbezogen,
- standortfaktorenbezogen.

Diese, in dieser Form einmalige umfassende Betrachtung hat eine für alle Akteure, die sich mit Sakralbauten beschäftigen hohe Relevanz. Die als kumulativ behandelten Wirkungszusammenhänge von Sakralbauten, insbesondere im stadträumlichen und immobilienwirtschaftlichen Kontext, erlauben einen strukturierten Diskurs über Standortfaktoren von Sakralbauten, insbesondere bei neuen städtebaulichen Entwicklungen.

Der von der Autorin aufgezeigte Resonanzraum dieser Stadtbausteine ist geeignet, Paradigmen der Stadtplanung und des Städtebaus wirksam positiv zu beeinflussen.

Weimar, Februar 2024

Prof. Dr.-Ing. Bernd Nentwig



## Vorwort

In Deutschland werden in den nächsten Jahren, angesichts sinkender Einnahmen und Mitglieder in den beiden großen christlichen Kirchen ca. 30% der Kirchengebäude nicht mehr für Gottesdienste und Messen gebraucht. In dieser Situation sind die Bauämter der Bistümer und Landeskirchen dringend auf eine Methode angewiesen, um die Potentiale der Sakralbauten an ihren jeweiligen Standorten zu erheben. Eine solche Potentialanalyse bildet dann die Grundlage für die Entscheidung, was mit den Kirchengebäuden im Zukunft geschehen kann und soll. Diese Problemlage und das Desiderat, das sich aus ihr ergibt, nämlich ein Modell zur umfassenden Analyse der Möglichkeiten zu entwickeln, das die Sakralbauten an ihrem jeweiligen Standort haben, bearbeitet die Dissertation von Barbara Schmid.

Das Modell, das unter dem Titel „Haus der Immobilienökonomie“ entwickelt wurde, dient ihr dazu als Ausgangsbasis. Die Vorzüge dieser immobilienwirtschaftlichen Methode liegen auf der Hand. Das Modell erlaubt es ein Gebäude nicht nur isoliert als gebautes Objekt zu bewerten, sondern es sowohl in seiner Genese und seinem Verfalls wie auch im städtebaulichen Umfeld zu analysieren. Allerdings hat diese Methode ihre Grenzen, wenn es um ein non-profit Bauwerk wie eine Kirche geht. Wesentliche Faktoren, die das Potential einer Kirche ausmachen, kommen in diesem Modell nicht oder nur beiläufig in den Blick. So ist für eine Kirche, auch wenn in Zukunft nicht mehr alle Kirchen ausschließlich religiös genutzt werden, die religiöse Dimension konstitutiv. Deshalb kann es keine sinnvolle Potentialanalyse einer Kirche geben, ohne diese religiöse Nutzung in den Blick zu nehmen. Neben der Religion als Fundament einer Potentialanalyse sakraler Bauten spielen weitere Faktoren eine Rolle. So ist eine Kirche städtebaulich relevant, ein Ort historischer Bildung, von kunsthistorischer Bedeutung und architektonischer Qualität. Barbara Schmid bündelt diese Blickwinkel in einem eigenen Modell, das sie ganzheitlich nennt. Es soll die Analyse des Standorts und des Lebenszyklus aus der Immobilienwirtschaft mit der Komplexität der historischen Faktoren, Religion-, Kunst – und Architekturgeschichte und der gesellschaftlichen Stellung sakraler Bauten, Soziologie, Städtebau, Geografie, Pädagogik kombinieren. Diese für die Bewertung des Zukunftspotential sakraler Bauten entscheidende Ganzheitlichkeit der Perspektiven ordnet Barbara Schmid in vier thematische Cluster. Sie schließt ihre in die Tiefe gehende Potentialanalyse mit einer umfangreichen Checkliste, die den Gemeinden und Kirchen einen Leitfaden für Einschätzung ihrer sakralen Gebäude an die Hand gibt.

Die Arbeit bietet eine Lösung für ein Schlüsselproblem, das die beiden großen christlichen Kirchen in den nächsten Jahrzehnten lösen müssen: Wie geht die Kirche mit ihren Kirchenge-

bäuden um? Zur Beantwortung dieser Frage bedarf es einer belastbaren Analyse der Potentiale sakraler Bauten. Denn sonst entscheiden die Kirchen über die Zukunft ihrer Kirchen, ohne sich ausreichend über die Chancen und Möglichkeiten informiert zu haben, die mit ihren sakralen Bauten verbunden sind. Eine Lösung bietet die Methode von Barbara Schmid. Sie skizziert in diesem Buch wie die Kirchen in dieser Zukunftsfrage zu einer soliden Entscheidungsgrundlage kommen.

Marburg, Februar 2024

Prof. Dr. Thomas Erne

## Inhaltsverzeichnis

<b>Vorwort</b>	<b>5</b>
<b>Vorwort</b>	<b>7</b>
<b>1. Einleitung</b>	<b>15</b>
1.1 <b>Problemstellung und Zielsetzung</b>	<b>15</b>
1.2 <b>Aufbau der Arbeit und Eingrenzung des Themas</b>	<b>21</b>
1.3 <b>Tabellarischer Aufbau der Arbeit</b>	<b>27</b>
<b>2. Thematischer Bezugsrahmen</b>	<b>29</b>
2.1 <b>Ganzheitlicher Perspektivansatz</b>	<b>29</b>
2.2 <b>Begriffsbestimmung Sakralbau und Sakralbaustandort</b>	<b>38</b>
2.3 <b>Geschichte und Bautypen</b>	<b>39</b>
2.3.1 Kirchenbau	44
2.3.2 Synagogenbau	55
2.3.3 Moscheebau	61
2.3.4 Fazit Geschichte und Bautypen	63
2.4 <b>Zahlen und Fakten</b>	<b>64</b>
2.4.1 Sakralbauten in Deutschland	64
2.4.2 Religionsgemeinschaften	70
2.4.3 Religiöse Verwaltungs- und Organisationsstrukturen	75
2.4.4 Fazit Zahlen und Fakten	77
2.5 <b>Haus der Sakralbauten</b>	<b>79</b>
2.5.1 Immobilienökonomie als Erkenntnisgewinn	80
2.5.2 Forschungsrahmen Sakralbaustandort	84
2.5.3 Sakralbauten sind Immobilien	90
2.5.4 Management von Sakralbaustandorten	91
2.5.4.1 Dezentrale Organisationsstrukturen	95
2.5.4.2 Evangelisch-lutherische Landeskirche Hannovers	100
2.5.4.3 Bistum Essen	103
2.5.4.4 Zentralrat der Juden	106
2.5.4.5 Muslimische Gemeinden	107
2.5.5 Fazit Haus der Sakralbauten	109
2.6 <b>Lebenszyklus Sakralbauten</b>	<b>111</b>
2.6.1 Modell Lebenszyklus	114

## *Inhalt*

2.6.2	Modell Nutzungsphase	120
2.6.3	Modell Prozessphase	132
2.6.4	Fazit Lebenszyklus Sakralbauten	139
<b>3.</b>	<b>Interdisziplinäres Modell</b>	<b>141</b>
<b>3.1</b>	<b>Religion als Fundament</b>	<b>146</b>
<b>3.1.1</b>	<b>Drei monotheistische Religionen</b>	<b>150</b>
3.1.1.1	Judentum	153
3.1.1.2	Christentum	155
3.1.1.3	Islam	156
<b>3.1.2</b>	<b>Religion und ihr Standorteinfluss</b>	<b>158</b>
3.1.2.1	Heiliger Raum	161
3.1.2.2	Resonanz des Raumes	164
3.1.2.3	Raum des kollektiven Gedächtnisses	165
3.1.2.4	Raum der Transformation und Beständigkeit	167
3.1.2.5	Raum für Religiosität	168
<b>3.1.3</b>	<b>Fazit Bezugsfeld Religion als Fundament</b>	<b>170</b>
<b>3.2</b>	<b>Sakralbaustandorte im interdisziplinären Kontext der Wissenschaftsdisziplinen und deren Relevanz für die Faktorenbestimmung</b>	<b>171</b>
<b>3.2.1</b>	<b>Theologie</b>	<b>171</b>
3.2.1.1	Religiöse Praxis	177
3.2.1.2	Religiöse Handlungen und ihre Ordnungen	189
3.2.1.3	Religiöse Pluralität	212
3.2.1.4	Fazit Bezugsfeld Theologie	216
<b>3.2.2</b>	<b>Pädagogik</b>	<b>220</b>
3.2.2.1	Religionspädagogik	224
3.2.2.2	Kirchen- und Sakralraumpädagogik	227
3.2.2.3	Fazit Bezugsfeld Pädagogik	234
<b>3.2.3</b>	<b>Soziologie</b>	<b>236</b>
3.2.3.1	Soziodemografische Entwicklung	239
3.2.3.2	Beteiligung der Akteure	244
3.2.3.3	Perspektive der Akteure	246
3.2.3.4	Fazit Bezugsfeld Soziologie	257
<b>3.2.4</b>	<b>Geografie</b>	<b>258</b>
3.2.4.1	Raumplanung	260

3.2.4.2	Kulturlandschaft	265
3.2.4.3	Religionsgeografie	275
3.2.4.4	Stadtgeografie	282
3.2.4.5	Geoinformatik	285
3.2.4.6	Raum als Beziehungsgeflecht	287
3.2.4.7	Öffentlicher Raum	295
3.2.4.8	Fazit Bezugsfeld Geografie	302
<b>3.2.5</b>	<b>Städtebau</b>	<b>306</b>
3.2.5.1	Geschichte der Stadt	308
3.2.5.2	Gefüge der Stadt	313
3.2.5.3	Gestalt der Stadt	319
3.2.5.4	Planung der Stadt	331
3.2.5.5	Entwicklung der Stadt	351
3.2.5.6	Fazit Bezugsfeld Städtebau	355
<b>3.2.6</b>	<b>Architektur</b>	<b>358</b>
3.2.6.1	Baukunst	359
3.2.6.2	Bauwerk – Hülle und Raum	367
3.2.6.3	Baumeister	379
3.2.6.4	Baumanagement	384
3.2.6.5	Standortmanagement	396
3.2.6.6	Baurecht Gebäude	416
3.2.6.7	Kirchenrecht	419
3.2.6.8	Fazit Bezugsfeld Architektur	422
<b>3.2.7</b>	<b>Kunstgeschichte</b>	<b>424</b>
3.2.7.1	Kunstwissenschaftliche Leitgedanken	425
3.2.7.2	Kunstwissenschaftliche Gebäudeuntersuchung	426
3.2.7.3	Fazit Bezugsfeld Kunstgeschichte	434
<b>3.2.8</b>	<b>Denkmalpflege</b>	<b>435</b>
3.2.8.1	Denkmalpflege	438
3.2.8.2	Denkmalschutz	450
3.2.8.3	Standorterfassung	458
3.2.8.4	Standortbedeutung	464
3.2.8.5	Standortbewertung	466
3.2.8.6	Kulturguterhaltendes Management für die Bestandspflege	469
3.2.8.7	Fazit Bezugsfeld Denkmalpflege	476
<b>3.2.9</b>	<b>Werte</b>	<b>478</b>

3.2.9.1	Bedeutung von Werten für die Standortbetrachtung	480
3.2.9.2	Religiöse Werte – Grundlagen des Glaubens und Regeln für das Zusammenleben	483
3.2.9.3	Gesellschaftliche Werte – Werthaltung im Kontext individueller und gesellschaftlicher Einflüsse	489
3.2.9.4	Denkmal-Werte – Wertebegriffe und Bewertungsparameter für die unterstützende Anwendung an Sakralbaustandorten	496
3.2.9.5	Fazit – Erkenntnisse aus den Untersuchungen der Werte-Aspekte	508
<b>3.3</b>	<b>Fazit Interdisziplinäres Modell</b>	<b>509</b>
<b>4.</b>	<b>Standort-Prozess-Modell</b>	<b>511</b>
<b>4.1</b>	<b>Standortbetrachtung als Prozess-Baustein im Lebenszyklus von Sakralbauten</b>	<b>511</b>
4.1.1	Begriffsbestimmung Standort	512
4.1.2	Begriffsbestimmung Betrachtung	512
4.1.3	Begriffsbestimmung Standortbetrachtung	513
4.1.4	Prozess — Definition	515
4.1.5	Prozess — Anforderungen	517
4.1.6	Prozess — Verlauf	526
4.1.7	Prozess — Dynamik	527
4.1.8	Prozess — Phasen	533
4.1.9	Standort-Prozess-Modell im Lebenszyklus von Sakralbauten	535
4.1.10	Fazit Standortbetrachtung als Prozess-Baustein	544
<b>4.2</b>	<b>Faktoren</b>	<b>544</b>
4.2.1	Begriffsbestimmung Faktor	546
4.2.2	Begriffsbestimmung Standortfaktoren	546
4.2.3	Begriffsbestimmung Standortmodell Sakralbaustandort	548
<b>4.3</b>	<b>Standortmodelle</b>	<b>550</b>
4.3.1	Image	556
4.3.2	Universität	558
4.3.3	Unternehmen	561
4.3.4	Kirche	563
4.3.5	Kommune	567
4.3.6	Kultur	569
4.3.7	TTT – Talente, Technologie, Toleranz	572
<b>4.4</b>	<b>Fazit Standort-Prozess-Modell</b>	<b>576</b>

<b>5.</b>	<b>Vier-Säulen-Modell</b>	<b>579</b>
5.1	Arbeitshypthesen	580
5.2	Ausgangslage für das Vier-Säulen-Modell und die Standortbetrachtung	581
5.3	Faktoren als Instrumente für die Anwendung	584
5.3.1	Säule Religion	585
5.3.2	Säule Mensch	586
5.3.3	Säule Raum	588
5.3.4	Säule Gebäude	589
5.4	Auswertung Vier-Säulen-Modell	591
5.5	Fazit Vier-Säulen-Modell	594
<b>6.</b>	<b>Schlussbetrachtung und Ausblick</b>	<b>595</b>
6.1	Ausblick auf ein bundesweites Immobilienportfolio der Sakralbaustandorte	605
6.2	Appell	611
<b>7.</b>	<b>Anhang</b>	<b>621</b>
7.1	Tabellen des Vier-Säulen-Modells	621
7.1.1	Säule Religion — Tabelle zu Kapitel 5.3.1	622
7.1.2	Säule Mensch — Tabelle zu Kapitel 5.3.2	630
7.1.3	Säule Raum — Tabelle zu Kapitel 5.3.3	638
7.1.4	Säule Gebäude — Tabelle zu Kapitel 5.3.4	658
7.2	Verzeichnisse	679
7.2.1	Abbildungsverzeichnis	679
7.2.2	Tabellenverzeichnis	682
7.2.3	Abkürzungsverzeichnis	684
7.2.4	Literaturverzeichnis	689
<b>Dank</b>		<b>739</b>



# 1 Einleitung

## 1.1 Problemstellung und Zielsetzung

Sakralbauten, wie Kirchengebäude, Synagogen und Moscheen, zählen zu den städtischen und sozialen Bedeutungsträgern. Sie sind nicht nur „religiöse Zeichen im öffentlichen Raum“<sup>1</sup> sowie „öffentliche Zeichen der Transzendenz“<sup>2</sup> und damit Bestandteil des baukulturellen und religiösen Erbes im Stadtbild, „sondern – gerade durch ihre Bedeutungsvarianz sowie als Erinnerungs- und Gefühlsräume – wichtige symbolische Orte der Gesellschaft“<sup>3</sup>. Sie dienen darüber hinaus auch als Schutz- und Meditationsraum und gelten zudem als „dem Frieden verpflichtete Räume“<sup>4</sup>. Auch sind sie „Signale für religiöses Leben und soziales Handeln“<sup>5</sup> und verkörpern Anlaufstellen einer sozialen und religiösen Mitte im Quartier, Stadtteil oder Dorf. Damit leisten sie einen unvergleichlichen Beitrag zur Entwicklung sozialen, kulturellen und geistigen Lebens am Standort und „fungieren daher selbst in pluralistischen Gesellschaften noch als Bindemittel, das den Einzelnen, wenn auch lockerer als früher, immer noch an das Gemeinwesen und damit an die Gesellschaft bindet“<sup>6</sup>, was sie als verantwortlichen Bestandteil einer sozialen Struktur ausweist.

Sind die Gläubigen kulturell und religiös mit dem Gebäude verbunden, so ist der Bau selbst ortsbildprägender Bestandteil von Stadt und Baukultur und Sozialisation. Doch trotz seiner die Umgebung oft beherrschenden Präsenz, seiner identitätsstiftenden Funktion und seiner emotionalen Bedeutung für die Menschen am Standort, ist die Erhaltung des Sakralbaus zunehmend grundlegenden gesellschaftlichen Veränderungsprozessen ausgesetzt. Demografischer Wandel und säkulare Entwicklungen lassen die Mitgliederzahlen der beiden großen christlichen Kirchen schwinden.

In der Folge sinken die finanziellen Ressourcen der Kirchengemeinden und es fehlen die finanziellen Mittel für die bauliche und betriebliche Erhaltung der Kirchengebäude. Kosten für Baumaßnahmen können nicht mehr finanziert werden und die Gemeinden werden mit Kirchenschließungen und Gemeindefusionen konfrontiert. Dabei werden Kirchen- und

---

<sup>1</sup> Erne, Thomas (2007), S. 12.

<sup>2</sup> Erne, Thomas, Schütz, Peter (Hrsg.) (2010), S.10.

<sup>3</sup> Körs, Anna (2014), S. 28.

<sup>4</sup> Huber, Wolfgang (2005), S. 3.

<sup>5</sup> Schmid, Barbara (2018), S. 29.

<sup>6</sup> Körs, Anna (2012), S. 47; Soeffner, Hans-Georg (2000), S. 136.

## 1 Einleitung

Gemeindevorstände mit den anstehenden Entscheidungsprozessen allein gelassen. Diese Veränderungsprozesse werfen Fragen auf, die qualifiziert beantwortet werden müssen. Welche Instrumente stehen für die Unterstützung der Prozesse zur Verfügung? Lassen sich Kommunikations- und Beratungsprozesse vor Ort steuern und die Potentiale von Sakralbauten an ihrem Standort erhalten und entwickeln?

„Kirchen sind Orte spirituellen Reichtums, die Kenntnis geben von geistlichem Leben. Sie sind auch Orte, an denen wir heute Vergewisserung, Erneuerung der Spiritualität finden können. Ja, sie sind durchbetete Räume.“<sup>7</sup>

Damit unterstreicht die Theologin Margot Käßmann die Bedeutung religiöser Räume für den Menschen. Sie verweist auf die kulturelle und religiöse Verbundenheit mit dem Gebäude als ortsbildprägender Bestandteil von Stadt und Baukultur, welche Religion und Heimat bedeutet. Die Mitgliederzahlen der beiden großen christlichen Kirchen in Deutschland schwinden. Aktuell vollziehen sich damit bundesweit, vor allem in den Ballungsräumen, wo der Gebäuderückgang der gottesdienstlich genutzten Kirchengebäude am größten ist, bauliche und damit einhergehend soziale und strukturelle Veränderungen am Standort. Im großen Stil wickeln Landeskirchen und Bistümer derzeit ihre religiösen Gebäude ab. Die finanzielle Last der Gebäude durch die Kostenfaktoren von Bauunterhaltung und nutzungsbedingten Betriebskosten ist entscheidungsrelevant und wiegt stärker als Aspekte wie Würdigung, städtebaulicher Wert oder Wertschätzung sozialer Mitte am Standort. Die Folgen sind Leerstand, Verkauf, Abbruch und Nutzungsänderungen, die längst bereits zu Bestandteilen der Kirchenbaupolitik geworden sind. Im prozentualen Vergleich dazu boomen der Moscheebau und der Bau von Synagogen. Dramatisch sind beispielsweise die Schließungen von Kirchengebäuden und die Fusionen von Pfarrgemeindestandorten im Bistum Essen. Während 1958, mit der Gründung des Bistums Essen, von 3,1 Millionen Menschen knapp 50 % Katholiken waren und es 58 Filialgemeinden und 209 Pfarreigemeinden gab, beschließt Bischof Genn 2005 – mit der Begründung zurückgehender Kirchensteuereinnahmen – 259 Pfarreigemeinden auf 43 Pfarreien zusammenzulegen. Mit der Stahlkrise 1958 und daraus resultierenden Zechenschließungen hatte sich die Veränderung durch den beginnenden Strukturwandel in der Region bereits angekündigt. Im Jahr 2008 wurden noch 912.000 Katholiken gezählt, im Jahr 2018 nur noch rund 800.000. Innerhalb von sechzig Jahren vollzieht sich ein Mitgliederrückgang von rund 52 %. Für die heute noch 42 Pfarreien reduziert das Bistum die Anzahl der Kirchengebäude für gottesdienstliche Nutzungen. Bereits im Zukunftskonzept von 2008 waren von 96 aufzugebenden Kir-

---

<sup>7</sup> Käßmann, Margot (2008), S. 32

chengebäuden, die als ‚weitere‘ Kirchen bezeichnet wurden, bereits drei Kirchen abgerissen, für 30 Kirchen gab es Entscheidungen und für weitere 20 verbindliche Umnutzungsplanungen.<sup>8</sup> ‚Weitere Kirchen‘ werden als diejenigen bezeichnet, die Einzelfallentscheidungen erforderlich machen. Vornehmlich Nachkriegskirchen stehen dabei auf dem Prüfstand.<sup>9</sup> Bis zum Jahr 2030 stehen Einsparungen bis zu 50 % der Ausgaben an. Das Bistum reagiert damit auf die dramatisch sinkenden Kirchensteuereinnahmen und informierte 2014 die Pfarrer und Vorsitzenden der Pfarrgemeinderäte über die anstehenden Planungen, für die weitere Kirchenschließungen vorgesehen sind. Deshalb müssen sich die Pfarreigemeinden im Ruhrbistum „auf den harten Sparkurs einstellen“<sup>10</sup>. Dagegen ist der Zulauf in die Moscheegemeinden groß und führt zu einem Anstieg der Neubauten.<sup>11</sup> Eine Befragung des Bundesamtes für Migration und Flüchtlinge im Auftrag der Deutschen Islam Konferenz im Jahr 2011 ergab eine Summe von 3.300 Gemeinden, wovon 2.342 Gemeinden Beträume zur Verfügung haben. Von Interesse ist die Planungstätigkeit von 39 % der Gemeinden für Moscheebauten in diesem Zeitraum.<sup>12</sup> Der Gebäudebestand der gottesdienstlich genutzten religiösen Räume ist insgesamt bundesweit nicht erfasst. Landeskirchen, Bistümer, Moscheegemeinden sowie der Zentralrat der Juden organisieren ihre Gebäudebestände dezentral. Entscheidungen über Veränderungen treffen die jeweiligen Gemeinden vor Ort nach den örtlich geltenden Regeln. Dieser Mangel an ganzheitlicher Perspektive auf den Gebäudebestand der Sakralbauten erfordert Instrumente, die bei der Lösung der anstehenden Aufgaben helfen. Bereits 2014 wurde anlässlich der Tagung zum Digitalen Sakralbauatlas auf das Fehlen eines detaillierten Überblicks auf den bundesweiten Sakralbaubestand hingewiesen.<sup>13</sup> Die damit verbundene Forderung nach umfangreich zur Verfügung stehenden Instrumenten zur Unterstützung von Standortveränderungen eröffnet das Aufgabenfeld der vorliegenden Arbeit und führt zu dem nachfolgend formulierten Leitsatz:

**Die Entwicklung sowie das Management von Aufgaben an Sakralbaustandorten erfordern ein an interdisziplinären Kriterien orientiertes Instrumentarium. Dieses soll Untersuchungen an Sakralbauten im Vorfeld von Veränderungsprozessen übergreifend und vergleichend ermöglichen und qualifizierte Standortentscheidungen mit Potentialermittlungen für bestehende und zukünftige Nutzungen unterstützen.**

---

<sup>8</sup> Vgl. Bischöfliches Generalvikariat Essen (Hrsg.) (2008), S. 5.

<sup>9</sup> Vgl. Fendrich, Herbert (2006), S. 35.

<sup>10</sup> Toussaint, Peter (2014), S. 1.

<sup>11</sup> Vgl. Zemke, Reinhold (2018), S. 52.

<sup>12</sup> Vgl. Halm, Dirk, Sauer, Martina (2012), S. 51, 52, 71.

<sup>13</sup> Vgl. Schmid, Barbara (2018), S. 22.

## 1 Einleitung

Dass die Frage nach Entscheidungskriterien für die veränderte Nutzung von Kirchengebäuden bereits Eingang in die Forschung gefunden hat, zeigt u. a. Martin Bredenbecks Dissertation. Er beschäftigte sich mit der Frage, ob kunstwissenschaftlich formulierte Leitfragen bei der nicht bestimmungsgemäßen Nutzung von Kirchengebäuden als Ort des Gottesdienstes, ausreichend Berücksichtigung finden.<sup>14</sup> Die Forschungsergebnisse seiner Arbeit sind Einzelaspekte, die für eine Gesamtbetrachtung des Standortes nicht ausreichen. Er beschreibt allerdings einen wesentlichen Baustein, nämlich den der religiösen Funktion – der Grund für den Kirchenbau, dessen liturgisches Konzept und Ausstattungselemente – und leistet damit einen wichtigen Beitrag für die Aufgabenstellung dieser Arbeit.

Zur Entwicklung optimaler Lösungen für Standortentscheidungen müssen Standort-Prozesse vor Planungsbeginn eingeleitet werden. Diese Perspektive fehlt heute vielerorts bei Planungsmaßnahmen, da die Gemeinden meist ohne detailliert vorbereitete Konzepte entscheiden. Das ist der Grund, warum Planungen zum Verlust wertvoller Kirchengebäude führen und nicht die Bewahrung von Gebäude und religiöser Nutzung im Fokus steht. Sich zweigleisig aufzustellen fordert der Forschungszweig der Erweiterung der Nutzung von Kirchengebäuden und formuliert eine multifunktionale Nutzung der Gebäude unter Erhaltung der religiösen Nutzung als Ziel.<sup>15</sup> Es sind eben nicht nur kunsthistorische Kriterien, die in einen Veränderungsprozess einfließen müssen, vielmehr eröffnet die Erörterung der gesellschaftlichen und städtebaulichen Aspekte des Standortes eine umfänglichere Sicht auf die Folgen von Aufgabe gottesdienstlicher Nutzung und Umwidmung. Ein besonderes Augenmerk muss dabei auf der identitätsstiftenden Funktion von Kirchengebäuden liegen. Hier gilt es zu analysieren, welche Verluste am Standort entstehen, und beispielsweise die Auswirkungen geplanter Veränderungen auf die Menschen vor Ort zu untersuchen. Ausgehend von der Verbundenheit der Menschen mit ihrer Kirche vor Ort, damit gemeint sind Kirchengebäude, Kirchengemeinde und Institution, sind Veränderungen mit emotionalen Verlusten und der Auflösung sozialer Strukturen verbunden. Hier hat die Soziologin Anna Körs einen wesentlichen Beitrag in ihrer empirischen Studie geleistet: mit einer raumsoziologischen Untersuchung zum Besucherverhalten in vier Backsteinkirchengebäuden von Hansestädten im Ostseeraum. Diese basiert auf der Fragestellung nach der Bedeutung von Kirchengebäuden im Hinblick auf ihren Bedeutungsverlust und dem ungebrochenen Engagement der Zivilgesellschaft für ihre Erhaltung.<sup>16</sup> Mit dem Verweis auf eine Aussage des Soziologen Hans-Georg Soeffners kommt Körs zu folgendem Ergebnis:

---

<sup>14</sup> Vgl. Bredenbeck, Martin (2015), S. 15.

<sup>15</sup> Vgl. Galloff, Joachim, Keller, Manfred (2015), S. 4.

<sup>16</sup> Vgl. Körs, Anna (2012), S. 22.

„Kirchengebäude gehören, dies ist somit zu bekräftigen, zu der kleinen, aber bedeutsamen Gruppe der kollektiven Identitätssymbole, über die eine Gesellschaft verfügt. Die entscheidende Bedeutung eines solchen Kollektivsymbols besteht in der allgemeinen sozialen Reaktion, die es bei fast allen Gesellschaftsmitgliedern hervorruft, [...] da sie in besonderer Weise vermögen, sowohl menschliche Erinnerungen als auch Emotionen anzuregen.“<sup>17</sup>

### Die Studie offenbart, wie Sakralbauten

„als räumliche Rahmen an individuellen sowie auch kollektiven Erinnerungsprozessen beteiligt sein können. Indem sie in vielfältiger Weise die eigene und familiäre Vergangenheit, aber auch die Stadt- und Religions- und letztendlich Menschheitsgeschichte erinnerbar machen und es dem Menschen ermöglichen, sich damit gleichsam auch sozial zu verorten, können sie auf unterschiedlichen Ebenen Identität stiftende Funktionen übernehmen“<sup>18</sup>.

Daraus resultiert, dass für Veränderungsprozesse an Sakralbauten der Betrachtungshorizont über das Gebäude hinaus erweitert werden muss. Was passiert beispielsweise im Umfeld von Kirchengebäuden ohne gottesdienstliche Nutzung, bei Leerständen oder Abbruchbegehren? Übernimmt dann die Kommune die Stadtteilentwicklung? Wie präsentiert sich Kirche als Institution am Standort? Welche sozialen und städtebaulichen Entwicklungen vollziehen sich an den Standorten, die aufgegeben werden und an denen, die Gottesdienstorte sind und bleiben? Städtebaulich werden Sakralbauten als unverzichtbar im Stadtbild bewertet. Anlässlich einer Tagung zum Kirchenbau 2006 in Vallendar formulierte der Architekt Henner Herrmanns die stadtbildprägende und architekturgeschichtliche Bedeutung der Kirchengebäude für Stadt und Gesellschaft:

„Diese von Säkularisierung und Abriss bedrohten Kirchengebäude stellen nebst ihrer liturgischen Bedeutung unser einzigartiges baukulturelles Erbe dar. Die Sakralarchitektur mit ihrer mystischen Überhöhung repräsentiert die gesamte Architekturgeschichte.“<sup>19</sup>

Theologisch sind sie unverzichtbarer Bestandteil der christlichen und nicht christlichen Baukultur für die Stadt und die Menschen.

---

<sup>17</sup> Körs, Anna (2012), S. 413, Soeffner, Hans-Georg (2000), S. 134.

<sup>18</sup> Körs, Anna (2012), S. 413.

<sup>19</sup> Herrmanns, Henner (2007), S. 8.

## 1 Einleitung

Immobilienwirtschaftlich werden Sakralbauten nicht als Immobilien im betriebswirtschaftlichen Sinne wahrgenommen und werden dadurch in der Immobilienökonomie auch nur unzureichend beschrieben. Der Versuch einer Annäherung wird im Kapitel über das kirchliche Immobilienmanagement unternommen, das jedoch nur als ein Überblick über die Institution Kirche und ihre Verwaltungs- und Managementstrukturen gewertet werden kann. Das Fazit lautet letztendlich, dass die dezentralen Strukturen die Entwicklung einheitlicher Instrumente erschweren.<sup>20</sup> Während die Immobilienökonomie darüber hinaus in ihrer Untersuchung zu den stadtplanerischen Grundlagen den Versuch unternimmt, die städtebaulichen Aspekte zu betrachten und Kirchengebäude als relevante Typologien und Bausteine im Stadtbild zu beschreiben, unterlässt sie eine umfassende Untersuchung über Qualitäten, Potentiale und den städtebaulichen und soziokulturellen Wert für den Standort. Damit können weder Erkenntnisse noch Entscheidungsparameter für den Standort von Sakralbauten abgeleitet werden.<sup>21</sup> Ähnlich wie die Immobilienökonomie Faktoren vorsieht, um Standorte zu bewerten und zu analysieren und die interdisziplinären Aspekte der betroffenen Wissenschaften als relevante Schnittstellen einbezieht, müssen für die Standorte von Sakralbauten Instrumente vorliegen, um Veränderungsprozesse entwickeln und steuern zu können.<sup>22</sup> Erst dann sind qualifizierte Ergebnisse für Aufgabenstellungen und lösungsorientierte Entscheidungsprozesse zu erwarten. Um diese Prozesse am Standort entwickeln und steuern zu können, werden Faktoren als Unterstützer benötigt, die die Vielschichtigkeit der Aspekte am Standort Sakralbau abbilden und Erkenntnisse über die vorhandenen Potentiale des Standortes erbringen. Dies will die vorliegende Forschung leisten.

Die Abbildung 1-1 benennt eine Anzahl relevanter Faktoren, die den Standort Sakralbau bestimmen. Ihre Untersuchung und Einordnung folgen in den Kapiteln 3 (Interdisziplinäres Modell) und 5 (Vier-Säulen-Modell). Diese umfassen die Menschen in ihrem sozialen Gefüge, das Gebäude mit seinem Wert als Symbol für Religion, Geschichte, Identität und das Umfeld mit dem Kulturraum, mit der Landschaft, der Infrastruktur, der städtebaulichen Entwicklung.

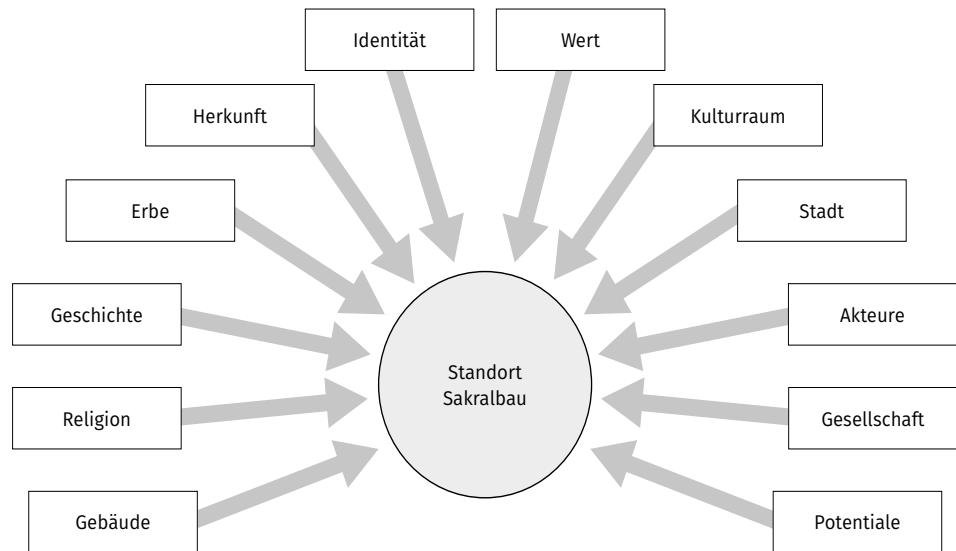
---

<sup>20</sup> Vgl. Cajias, Marcelo, Käsbauer, Manuel (2016), S. 874 und 888.

<sup>21</sup> Vgl. Verführt, Norbert (2011), S. 693.

<sup>22</sup> Vgl. Feldmann, Philipp, Gerstner, Nicolai, Hofmann, Philipp, Isenhöfer, Björn, Segerer, Matthias, Väh, Arno (2016), S. 394.

Abbildung 1-1  
Faktoren, die den Standort  
Sakralbau bestimmen.<sup>23</sup>



## 1.2 Aufbau der Arbeit und Eingrenzung des Themas

Zur Erörterung der Forschungsfrage wird eine Literatur- und Internetrecherche durchgeführt, die auf dem aktuellen Forschungsstand basiert und darüber hinaus themenzentriert ausgewählt wird.<sup>24</sup>

Da es aktuell keinen Forschungsstand zum Themenfeld Standortfaktoren für Sakralbaustandorte gibt, betritt die Arbeit hier Neuland. Dabei wird der Untersuchungsrahmen auf die Forschung zum Standort von Sakralbauten und von Sakralbauten im Kontext ihrer interdisziplinären Bezugfelder gelegt. Methodisch wurde untersucht, in welchen Wissenschaftsdisziplinen Sakralbaustandorte thematisiert werden, von welchen Aspekten sie beeinflusst werden, auf welche Aspekte sie wiederum Einfluss nehmen und welche Wechselwirkungen gegeben sind. Diese Einflüsse werden in Abbildung 1-2 verdeutlicht. Auf der Grundlage des hier

<sup>23</sup> Eigene Darstellung.

<sup>24</sup> Würde in dieser Arbeit die männliche und /oder weibliche grammatikalische Form aus Gründen der besseren Lesbarkeit gewählt, sind hierin alle Geschlechter einbezogen.

## 1 Einleitung

dargestellten Forschungsleitsatzes werden die Wissenschaftsdisziplinen identifiziert und als Bezugsfelder bezeichnet. Auf den identifizierten Bezugsfeldern (siehe Abbildung 3-2) basiert die Literaturrecherche. Ziel ist die Entwicklung eines Modells, in dem Faktoren zur Anwendung im Standort-Prozess für die Standortbetrachtung verankert werden. Die Forschungsfrage untersucht den ganzheitlichen Kontext, identifiziert und analysiert die relevanten Faktoren und stellt diese tabellarisch dar. Damit lassen sich Verknüpfungen und Unterschiede zwischen den Einzeldisziplinen darlegen und in der Gesamtperspektive vergleichbar machen.

Forschungsziel ist, über den Themenkomplex der aktuell zur Verfügung stehenden Standortfaktoren der Immobilienökonomie hinaus, Faktoren für den Sakralbaustandort zu identifizieren, um Instrumente für Standort-Prozesse bereit zu stellen, die Standortpotentiale qualifiziert erfassen.

Die vorliegende Arbeit ist in sechs Kapitel aufgeteilt. Zum Thema Standort werden zunächst die Erkenntnisse der Immobilienökonomie untersucht, welche das „Haus der Immobilienökonomie“<sup>25</sup> als Übersicht nutzt, um ihr interdisziplinäres Wissenschaftsfeld zu erklären. Diese Übersicht gewinnt in der vorliegenden Arbeit Aufmerksamkeit in Bezug auf mögliche Erkenntnisse für eine Systematik der Standortbetrachtung und Vorgehensweise im Rahmen von Veränderungsprozessen am Standort von Sakralbauten.

Da Moscheen und Synagogen wesentliche Bestandteile der religiösen Sakralbaulandschaft und kulturellen Vielfalt in Deutschland sind, werden sie ebenfalls in die Untersuchung einbezogen. Aktuelle gesellschaftliche Veränderungsprozesse dürfen nicht nur auf Kirchengebäude reduziert werden, sondern es müssen die Gebäude anderer religiöser Gemeinschaften einbezogen werden. Für diese wird der Untersuchungsrahmen eingegrenzt auf die Aspekte von Gebäudeentwicklung unter demografischen Gesichtspunkten sowie auf Gebädefunktionen und die Vergleichbarkeit soziokultureller Strukturen wie Gemeindegarbeit und Nutzerbedürfnisse. Erst im Vergleich lassen sich Inhalte, Funktionen und Nutzungen unterschiedlicher Religionen darstellen und daraus gesamtgesellschaftliche Erkenntnisse gewinnen. Beispielsweise sieht die Soziologin Anna Körs einen ersten Schritt darin, Sakralbauten und religiöse Räume nichtchristlicher Religionen in Untersuchungen zu Sakralbauten einzubinden, um damit Veränderungsprozesse nicht nur christlicher Religionen erfahrbar zu machen. Hiermit eröffnet sich die Möglichkeit, Religionen miteinander ins Gespräch zu bringen, so Körs, und damit Interaktion zu erlauben. Nur dann könne religiöse Pluralität erfahrbar und ein gesamtgesellschaftlicher Mehrwert generierbar werden.<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> Bone-Winkel, Stephan, Schäfers, Wolfgang, Schulte, Karl-Werner (2016), S. 49.

<sup>26</sup> Vgl. Körs, Anna (2018), S. 121.

Ausgangspunkt der Forschung ist die Betrachtung des Sakralbaus und seines Standortes unter ganzheitlicher Wahrnehmung mithilfe der vier **Säulen Religion, Mensch, Raum, Gebäude**.

**Es wird davon ausgegangen, dass der Sakralbau den Standort manifestiert, dass Sakralbau und Standort eine Einheit bilden und sich damit gegenseitig bedingen.**

In der Abbildung 1-2 wird diese Annahme veranschaulicht und das komplexe Themenfeld visualisiert, um sowohl die Vielschichtigkeit der Einflüsse begrifflich zu machen als auch den Ausgangspunkt der Forschung zu verdeutlichen. Aus dem Forschungsleitsatz heraus ergibt sich das Ziel der vorliegenden Arbeit: es sollen Faktoren als Instrumente zur Verfügung gestellt werden, die umfangreiche Erkenntnisse über die Potentiale am Standort Sakralbau ermöglichen und so künftig die Anwendung in der Praxis unterstützen können.

Zunächst werden in Kapitel 2 der thematische Bezugsrahmen und der ganzheitliche Perspektivansatz definiert. Damit soll die Wahrnehmung von Sakralbauten und ihre Bedeutung als Orte mit besonderen Raumatmosphären sowie ihre Einbindung in den räumlichen Kontext verdeutlicht werden. Die Standortbetrachtung wird im Kontext soziologischer Raumkonstitutionen beschrieben. Der gesellschaftliche und kulturelle Wert von Sakralbauten wird herausgehoben und der Anspruch an die Erhaltung der Kirchengebäude als stadtbildprägende Symbolträger unterstrichen.

Nach der Begriffsbestimmung erfolgt ein Überblick über die historische Entwicklung des Sakralbaus. Sie eröffnet die Dimension der Entwicklung von Religionen und der baulichen Entwicklung von Sakralbauten und ihre Bedeutung für die Entwicklung von Stadt und Gesellschaft. Unter anderem erfolgt eine Bestandsaufnahme der aktuellen Gebäude- und Mitgliederzahlen der drei Religionen unter Einbeziehung der Institutionen und Organisationsformen mit den dazugehörigen Verwaltungen. Die Untersuchung bietet einen Blick über aktuelle Tendenzen wie den Rückgang des Gebäudebestandes oder die demografische Entwicklung der Mitgliederzahlen, deren Zu- oder Abnahme. Diese Zahlen beeinflussen zukünftige Entwicklungen mit Standortentscheidungen und Nutzungsmöglichkeiten der Gebäude.

Untersucht werden die Instrumente der Immobilienökonomie. Als Modell wird dem **Haus der Immobilienökonomie ein Haus der Sakralbauten** gegenübergestellt, welches die in der Immobilienökonomie nicht berücksichtigten Aspekte des Sakralbaus einbindet. Hierzu werden verschiedene Parameter herangezogen. Zunächst zeigt der Vergleich der religiösen Immobilienverwaltungen die Unterschiede und Mängel dezentraler Organisationen für die Erhaltung von Sakralbauten im gesamtgesellschaftlichen Kontext.

# 1 Einleitung



Abbildung 1-2  
Forschungsleitsatz und  
Einflussmerkmale.<sup>27</sup>

<sup>27</sup> Eigene Darstellung.

Das Management im Lebenszyklus von Sakralbauten verdeutlicht den Unterschied zur wirtschaftlich genutzten Immobilie als Renditeobjekt, da hier Lebenszyklusphasen über lange Zeiträume betrachtet werden müssen und der Standort durch das Gebäude definiert ist. Damit sind Veränderungsprozesse an Sakralbauten anderen Zeitzyklen als an sonstigen Immobilien unterworfen. Vor allem auf die zu gestaltenden Prozesse im Lebenszyklus wird ein Schwerpunkt gelegt.

In Kapitel 3 fließen die Erkenntnisse aus den Bezugsfeldern der interdisziplinär relevanten Wissenschaftsdisziplinen, wie Städtebau, Stadtplanung, Theologie, Architektur, Denkmalpflege, Soziologie, Pädagogik und Werte in die Identifizierung und Entwicklung der Faktoren ein. Kapitel 4 verfolgt die Entwicklung der Vorgehensweise mit der Prozessdarstellung im Standort-Prozess-Modell und der Einordnung der Standortbetrachtung in den Prozessablauf. Mit der Standortbetrachtung verbunden ist das in Kapitel 5 entwickelte Vier-Säulen-Modell, das die Faktoren in ihrer Gesamtheit tabellarisch darstellt und auf die Anwendung verweist. Immobilienwirtschaftliche Aspekte wie Lebenszyklus-, Betriebs-, Investitions- und Bauunterhaltungskosten sind genauso wie kunstgeschichtliche, religionswissenschaftliche und stadtentwicklungsrelevante oder soziokulturelle Aspekte Faktoren, die sowohl den Bedeutungsrahmen des Standortes definieren als Kriterien liefern, um Gebäudepotentiale sowie Grenzen und Möglichkeiten von Veränderungen zu ermitteln. Sie sind bei Veränderungen am Standort entscheidungsrelevant. Die Faktoren dienen dem Erkenntnisgewinn über die Standortpotentiale vor der Planung, als Unterstützung der Prozess- und Projektentwicklung, als Handlungsanleitung der Vorgehensweise für den Standort und dessen Wahrnehmung, als nutzerorientierte Vermittlung der Standortqualitäten, des Prozessweges und dessen Entwicklung sowie als System für die Entwicklung eines Projektprozesses für die Planer und Prozessentwickler.

Zusammenfassend entwickelt die vorliegende Forschung eine ganzheitliche Systematik der Vorgehensweise für das Management von Veränderungsprozessen an Sakralbaustandorten. Diese betrachtet das Gebäude, seine geografische und städtebauliche Verortung, sein soziokulturelles Umfeld und sein religiöses Fundament. Damit ist die Ausgangslage für die Wahrnehmung des Sakralbaustandortes als ‚Ganzes‘ definiert.<sup>28</sup> In der Praxis erfolgte anhand beispielhafter Projekte bereits eine Erprobung dieser umfassenden Betrachtung und des systematischen Handelns, welche in Vorträgen, Berichten sowie in Veröffentlichungen dokumentiert wurde und auf die in dieser Arbeit punktuell eingegangen wird. Eine Methodik für die Vorgehensweise wurde beispielsweise bereits im Jahr 2007 für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Kirchengebäude der Ev. Johanniskirche in St. Johann/Rheinhausen entwickelt, mit Blick auf die Systematik der Vorgehensweise in der Nutzungsphase und

---

<sup>28</sup> Vgl. Schmid, Barbara (2017), S. 196.

## 1 Einleitung

der Notwendigkeit von Voruntersuchungen zur Erfassung des baulichen Zustandes und der Untersuchung der Schäden.<sup>29</sup> Diese Methodik des systematischen Vorgehens wurde im Jahr 2008 in einem praxisbezogenen, interdisziplinär angelegten Tagesseminar in einem Einführungsvortrag weiterentwickelt und an zwei unter Denkmalschutz stehenden Kirchengebäuden in Fulda am jeweiligen Standort vertieft.<sup>30</sup> Konkretisiert wurden die Anforderungen an eine strukturierte, interdisziplinäre Vorgehensweise 2017 in der Veröffentlichung Standort Sakralbau mit dem interdisziplinären Blick auf das Ganze.<sup>31</sup> Darüber hinaus verdeutlicht die Dauer des Neubauvorhabens der Kapelle Langenseifen von 2001 bis 2012 den langwierigen Verlauf von Kommunikationsprozessen mit den beteiligten Akteuren.<sup>32</sup>

In der vorliegenden Arbeit werden diese Forschungsansätze weiterentwickelt. Es zeigt sich, dass für die Entwicklung qualifizierter Lösungen für angestrebte Veränderungen und zukünftige Nutzungsperspektiven am jeweiligen Standort im Vorfeld von Projektentwicklungen und Planungsmaßnahmen Prozesse in Gang gesetzt werden müssen, die mittels Standortbetrachtung und Potentialermittlungen die Analyse und Standortentscheidungen unterstützen. Die vorliegende Forschungsarbeit leistet die Entwicklung der hierfür benötigten Faktoren und ihre Einbindung in eine Prozessstruktur.

Durch die vergleichende Betrachtung von Kirchengebäuden, Synagogen und Moscheen hinsichtlich der Unterschiede und Gemeinsamkeiten entsteht zudem ein Mehrwert für die Faktorenanwendung.

---

<sup>29</sup> Vgl. Schmid, Barbara (2007), S. 3-5.

<sup>30</sup> Vgl. Schmid, Barbara (2008), S. 1-5.

<sup>31</sup> Vgl. Schmid, Barbara (2017), S. 187-201.

<sup>32</sup> Vgl. Schmid, Barbara, (2014), S. 24-26.

## 1.3 Tabellarischer Aufbau der Arbeit

*Tabelle 1-1  
Aufbau und Gang  
der Arbeit.<sup>33</sup>*

<b>1. Einleitung</b>				
1.1 Problemstellung und Zielsetzung		1.2 Aufbau der Arbeit und Eingrenzung des Themas		
1.3 Tabellarischer Aufbau der Arbeit				
<b>2. Thematischer Bezugsrahmen</b>				
2.1 Ganzheitlicher Perspektivansatz		2.2 Begriffsbestimmung Sakralbau und Sakralbaustandort		
2.3 Geschichte und Bautypen		2.4 Zahlen und Fakten		
2.5 Haus der Sakralbauten		2.6 Lebenszyklus Sakralbauten		
<b>3. Interdisziplinäres Modell</b>				
3.1 Religion als Fundament				
3.2 Sakralbaustandorte im interdisziplinären Kontext der Wissenschaftsdisziplinen und deren Relevanz für die Faktorenbestimmung				
3.2.1 Theologie	3.2.2 Pädagogik	3.2.3 Soziologie	3.2.4 Geografie	3.2.5 Städtebau
3.2.6 Architektur	3.2.7 Kunstgeschichte	3.2.8 Denkmalpflege	3.2.9 Werte	
3.3 Fazit Interdisziplinäres Modell				
<b>4. Standort-Prozess-Modell</b>				
4.1 Standortbetrachtung als Prozess-Baustein im Lebenszyklus von Sakralbauten				4.2 Faktoren
4.3 Standortmodelle		4.4 Fazit Standort-Prozess-Modell		
<b>5. Vier-Säulen-Modell</b>				
5.1 Arbeitshypothesen				
5.2 Ausgangslage für das Vier-Säulen-Modell und die Standortbetrachtung		5.3 Faktoren als Instrumente für die Anwendung		
5.4 Auswertung Vier-Säulen-Modell		5.5 Fazit Vier-Säulen-Modell		
<b>6. Schlussbetrachtung und Ausblick</b>				
6.1 Ausblick auf ein bundesweites Immobilienportfolio der Sakralbaustandorte				
6.2 Appell				
<b>7. Anhang</b>				
7.1 Tabellen Vier-Säulen-Modell				
7.2 Verzeichnisse				

<sup>33</sup> Eigene Darstellung.



# 2

## Thematischer Bezugsrahmen

### 2.1 Ganzheitlicher Perspektivansatz

Diese Arbeit entwickelt einen ganzheitlichen Perspektivansatz, der die Dimension der Sakralbauten und ihrer Standorte über die Instrumente der Immobilienökonomie hinaus betrachtet, um ein qualifiziertes Modell für die Handhabung in der Praxis bereit zu stellen. Diese erweiterte Form der Betrachtung ist notwendig, da der Stand der Forschung zurzeit nicht interdisziplinär, sondern aus der eindimensionalen Sicht der jeweiligen Wissenschaftsdisziplin untersucht. Derzeit fehlen Ansätze, die für das Baumanagement und die Projektentwicklung von Bedeutung für die Anwendung sind, um Sakralbauten und ihre Standorte erst einmal ganzheitlich zu betrachten, ihre Potentiale zu erfassen und dann umfassend bewerten zu können.

Was bedeutet der ganzheitliche Perspektivansatz in Bezug auf den Sakralbau und seinen Standort und für den Forschungsrahmen dieser Arbeit? Die Definition ‚ganzheitlich‘ der Dudenredaktion beschreibt es als „einen größeren Zusammenhang darstellend“<sup>34</sup>. Weitergehende Deutungen, nach denen „die ganzheitliche Sicht darin besteht, alles einzubeziehen [...] alle Dimensionen [...] erfassbar zu machen“<sup>35</sup>, können als Herstellung einer Einheit durch ‚Integration‘ oder Unteilbarkeit verstanden werden oder aber als komplexes Gebilde, dessen Teile miteinander vernetzt sind und in diesem Zusammenhang betrachtet werden.<sup>36</sup> Übertragen auf die begriffliche Definition des ganzheitlichen Perspektivansatzes sollen Sakralbaustandorte unter Berücksichtigung interdisziplinärer Fragestellungen mit all ihren Bestandteilen erfasst und unter dem Gesichtspunkt der Zusammengehörigkeit wahrgenommen werden. Dabei soll das zur Verfügung stehende Wissen umfassend genutzt werden, um auch Details und die Wechselwirkungen und Auswirkungen unter Berücksichtigung interdisziplinärer Fragestellungen einbeziehen zu können. Dies wiederum ermöglicht eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Problemstellungen und das Erkennen von Zusammenhängen der komplexen Vorgänge, um die Ergebnisse steuern zu können.<sup>37</sup> Damit kann die komplexe Dimension der Sakralbaustandorte erfasst werden, ohne einzelne Elemente zu vernachlässigen.

---

<sup>34</sup> Dudenredaktion (o. J.): „ganzheitlich“ auf Duden online.

<sup>35</sup> Stier, Gabriele (2002), S. 31.

<sup>36</sup> Vgl. Stier, Gabriele (2002), S. 34.

<sup>37</sup> Vgl. Stier, Gabriele (2002), S. 402 und 403.

## 2 Thematischer Bezugsrahmen

Die Untersuchungen in diesem Kapitel beschränken sich auf Kirchengebäude, da die nicht-christlichen Religionen andere religiöse Bedeutungszusammenhänge abbilden, die in dieser Einführung nicht vergleichend einbezogen werden sollen. Die Betrachtungen sind jedoch auf den erweiterten Bereich der Moscheen und Synagogen übertragbar und können unter Berücksichtigung der liturgischen Unterschiede der Gottesdienste und religiösen Handlungen angewendet werden.

Weder das kirchliche Immobilienmanagement, reicht aus, um die Dimension der Sakralbauten zu erfassen, denn es hat den Nachteil, dass qualifizierte Bewertungen nur innerhalb dieser Strukturen vergleichbar sind.<sup>38</sup> Auch der Versuch, Kirchengebäude immobilienökonomisch und kunsthistorisch zu kategorisieren, wie es die Forschung der Immobilienökonomie zu Stadtbausteinen versucht, ermöglicht keine qualifizierte Weiterentwicklung bei anstehenden Veränderungen.<sup>39</sup> Im Gegensatz dazu eröffnet die Erforschung der Dimension des Raumes aus einer interdisziplinären Perspektive der Kulturwissenschaften, der Philosophie, der Soziologie und der Theologie unter dem Aspekt der aktiven, leiblichen Aneignung und der Erfahrbarkeit von räumlichen und atmosphärischen Stimmungen weiterführende Ansätze. Der Theologe Thomas Erne formuliert, dass es „die Religion als eine räumlich gelebte Lebensform“<sup>40</sup> aus diesen unterschiedlichen Blickwinkeln zu entdecken gilt. Aus seiner Sicht verfügen Kirchenräume nicht nur über eine eigene räumliche Ausstrahlung, sondern motivieren zur räumlichen Wahrnehmung, die Bewegung und Raumerfahrung auslösen kann.<sup>41</sup> Der Kirchenraum wird zum besonderen Ort, der Emotion und Aktion entfachen kann. Der Raum wird leiblich und sinnlich erfahrbar.<sup>42</sup> Ernes Forderung nach einem theologischen Diskurs, der Raumwahrnehmung und Raumerleben als Teil religiöser Erfahrung begreift, unterstreicht die interdisziplinäre Perspektive auf den Sakralbaustandort und seine Bedeutung als komplexes Gebilde.<sup>43</sup> Damit wird die Dimension des Raumes und seiner besonderen Ausstrahlung auf den Kirchenbesucher deutlich. Gleichzeitig lässt sich daraus ableiten, dass Sakralbauten nicht allein mit den Methoden der Immobilienökonomie zu bearbeiten sind, sondern darüber hinaus gehende Instrumente zur Verfügung stehen müssen. Die Intention der beiden christlichen Kirchen ist es jedoch, die Erfahrung von Religion in einem Raum, dem Kirchenraum des Kirchengebäudes, zu transportieren. Damit markiert Kirche als Gebäude die Verortung

---

<sup>38</sup> Vgl. Bienert, Sven, Cajias, Marcelo, Hirsch, Jens (2016), S. 874.

<sup>39</sup> Vgl. Verführt, Norbert (2011), S. 681.

<sup>40</sup> Erne, Thomas, Schüz, Peter (2010), S. 11.

<sup>41</sup> Vgl. Erne Thomas (2010), S. 191.

<sup>42</sup> Vgl. Erne, Thomas (Hrsg.) (2012), S. 14.

<sup>43</sup> Vgl. Erne, Thomas (2010), S. 11.

des Glaubens. Im Katholizismus wird der Glaube bildhaft erfahrbar, im Protestantismus dagegen durch das Wort verkündet. Ein wichtiger protestantischer Kirchenneubau ist die Schlosskirche in Torgau, die Luther 1544 einweihte.<sup>44</sup> Seine Einweihungsrede formuliert für den evangelischen Gottesdienst bis heute wichtige Grundsätze, wie etwa, dass das Hören der Predigt in Gemeinschaft stattfinden soll, jedoch der Ort beliebig sein kann. Damit wird das Kirchengebäude nicht zur Wohnung Gottes, wie im katholischen Glauben, sondern der Raum wird durch die Nutzung der sich versammelnden Gemeinde geheiligt.<sup>45</sup> Dennoch spricht Luther anlässlich der Einweihung von einem besonderen Bau und vergleicht ihn mit dem Tempelbau Salomons.<sup>46</sup> Somit symbolisiert Kirche neben der Institution nicht nur die Religion und die Gottesbegegnung, sondern auch das Bauwerk mit dem Kirchenraum als den Ort, wo religiöse Handlungen wie Wortverkündigung und Eucharistiefeyer stattfinden. Damit setzten die christlichen Kirchen bauliche Zeichen als Landmarken ihres Glaubens für die Versammlung der Gläubigen.

Um die ganzheitliche Wahrnehmung von Kirchengebäuden und ihren Standorten verständlich zu machen, werden die Standortwahl im Kontext soziologischer, theologischer und geografischer Aspekte untersucht: Das Kirchengebäude steht in einem Umfeld, das als Raum definiert wird. Dieser Raum umgibt das Kirchengebäude und erhält seine Bedeutung durch das Kirchengebäude und seine Platzierung im Außenraum. Das Kirchengebäude und der umgebende Raum bestimmen also den Standort, denn sie wirken und nehmen Einfluss aufeinander. Der Mensch am Standort ist Teil des Raumes. Mensch und Nutzung nehmen Einfluss auf Innen- und Außenraum. So markieren Gebäude und Standort den Raum aber auch die Handlungs- und Beziehungsebenen, die sich darin entfalten. Die Soziologin Martina Löw beschreibt den Prozess des Platzierens als „relationale (An)Ordnung von Lebewesen und sozialen Gütern an Orten. Raum wird konstituiert durch zwei analytisch zu unterscheidende Prozesse, das Spacing und die Syntheseleistung“<sup>47</sup>. Hier knüpft der Theologe Tobias Woydack an und postuliert: der „Prozess der Raumkonstitution unterliegt menschlichen Handlungen“<sup>48</sup>. Die Syntheseleistung erfolgt durch den Menschen, der den Raum entwickelt und ihn konstituiert, indem er den Ort durch den Entschluss, an diesem ein Kirchengebäude zu errichten, platziert. Damit ist der Ort institutionalisiert als Ort der Gottesbegegnung und der Versammlung der Gemeinde. Der Sakralbau definiert den „Beziehungsraum zwischen

---

<sup>44</sup> Vgl. Ellwardt, Kathrin (2003), S. 29.

<sup>45</sup> Vgl. Ellwardt, Kathrin (2008), S. 9.

<sup>46</sup> Vgl. Kampf, Anne (2015), S. 3.

<sup>47</sup> Löw, Martina (2001), S. 271.

<sup>48</sup> Woydack, Tobias (2005), S. 175.