

Nutzungsentwicklung für Pfarrhäuser und weitere Immobilien von Kirchgemeinden

Ausgangslage

Durch die Aufhebung der Residenzpflicht und die kleineren Pensen der Pfarrpersonen werden immer weniger Pfarrhäuser als solche genutzt. Trotzdem bleibt ein Pfarrhaus eine Liegenschaft von kirchlichem und öffentlichen Interesse, bei der es nicht nur um Materielles, sondern auch um Spirituelles und um Gemeinschaft geht¹. Bei der Umnutzung empfiehlt sich deshalb eine sorgfältige Planung, bei der die Interessen der Kirchgemeinde erörtert und unterschiedliche Lösungsansätze diskutiert werden.

Nutzungsentwicklung

Kontextplan ist in der deutschsprachigen Schweiz führend in der Anwendung von Nutzungsentwicklung für Immobilien, Areale und den öffentlichen Raum. Für Kirchgemeinden und ihre Immobilien bieten wir ein massgeschneidertes Vorgehen an.

Das Ziel der Nutzungsentwicklung steckt bereits im Wort: Der Fokus liegt auf der Entwicklung einer zum Ort und zur Kirchgemeinde passenden neuen Nutzung. Hier stehen also nicht die baulichen oder räumlichen Überlegungen im Vordergrund, sondern zunächst werden Fragen erörtert wie:

- **Sinnstiftung:** Welche Nutzungen entsprechen der Kirchgemeinde? Wie können zukünftige Nutzungen dazu beitragen, dass die Kirchgemeinde ihre Rolle wahrnehmen oder um weitere sinnvolle Felder erweitern kann?
- **Optionen:** Welche Nutzungsmöglichkeiten gibt es jenseits des Tellerrandes? Haben wir an alle Optionen gedacht?
- **Bedarf:** Welche sind die Zielgruppen zukünftiger Nutzungen und welcher Bedarf besteht bei ihnen?
- **Wirtschaftlichkeit und Prozess:** Wie steht es um die Wirtschaftlichkeit zukünftiger Nutzungen und welche Schritte werden bei Umnutzungen benötigt?

Und erst, wenn solche Fragen der Nutzungsentwicklung geklärt sind und eine Nutzungslösung vorliegt, welche der Identität der Kirchgemeinde entspricht, werden (falls notwendig) zielgerichtet die baulichen Anpassungen erörtert.

Bei der Nutzungsentwicklung für Pfarrhäuser und andere Immobilien einer Kirchgemeinde werden die Identität der Kirchgemeinde, die Nutzung und der Raum in Einklang gebracht.

Team Kontextplan

Miriam Albisetti
Götz Datko
Simon Lüthi



Wolke85 in Bern-Bümpliz:
Vom unternutzten Pfarrhaus zum Quartiertreff mit Café, Spielraum für Kinder, Infodesk mit niederschwelliger Sozialberatung und Arbeitsplätzen für Angestellte der Kirchgemeinde.

¹ Siehe auch „Erweiterte Nutzung kirchlicher Gebäude; Praxishilfe“ von Jürg Stüchelberger, (Herausgegeben von Reformierte Kirchen Bern-Jura-Solothurn)



Vorgehen in drei einfachen Schritten

Für die Nutzungsentwicklung ihrer Immobilien bietet Kontextplan Kirchgemeinden ein schlankes Vorgehen in drei einfachen Schritten an.

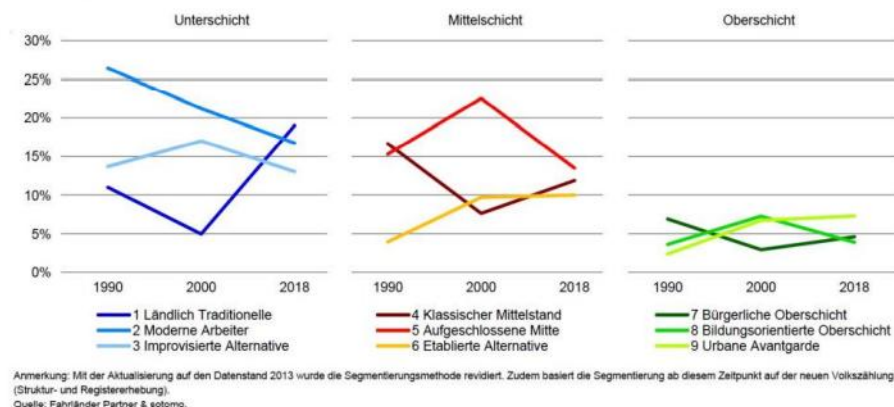
1. Schritt: Kurzanalyse

Kontextplan wendet für Kirchgemeinden einen Mix von drei Analysemethoden an, mit denen gleichermassen harte und rationale als auch weiche und emotionale Faktoren ermittelt werden:

Angebotsanalyse: Bestehende Angebote der Kirchgemeinde und der Ortschaft (Gastronomie, soziale Angebote wie Tagesstrukturen für verschiedene Generationen) werden evaluiert und Rückschlüsse auf eine mögliche Umnutzung gezogen.

Qualitative Aussensicht: Das subjektive Empfinden der Expert*innen von Kontextplan kommt zum Einsatz. Unvoreingenommen werden mit der Aussensicht die spürbaren Charaktereigenschaften des Pfarrhauses und der Ortschaft herausgespielt und kritisch erörtert.

Statistikcheck: Für die Umnutzung des Pfarrhauses relevante Entwicklungen (Bevölkerungsstruktur hinsichtlich Lebensphasen und Milieus, Marktpreise Immobilien) werden betrachtet und wichtige Hinweise für eine mögliche Ausrichtung der kirchlichen Arbeit und der Nutzungsoptionen gewonnen.



Bei Bedarf bietet Kontextplan weitere vertiefende Analysemethoden für nahezu alle Themenbereiche an, die bei einer Immobilien-/Arealentwicklung relevant sein können. Unserer Erfahrung nach empfiehlt sich daraus für Kirchgemeinden des Öfteren eine Gebäudezustandsanalyse, die neben dem Zustand auch in den kommenden Jahren und Jahrzehnten anfallende Investitionen in die Immobilien ermittelt.

2. Schritt: Nutzungsentwicklungs-Workshop

Der Workshop dient der Entwicklung eines Nutzungsfavoriten. Er erfolgt gemeinsam mit den Behörden und Mitarbeitenden der Kirchgemeinde. Je nach Komplexität der Aufgabenstellung dauert er 3 bis 5 Stunden.

Nutzungsszenarien: Kontextplan bereitet auf den Workshop drei grobe Nutzungsszenarien vor, welche die gesamte Breite möglicher Lösungen aufspannen und neben erwarteten, konservativen Ansätzen auch den überraschenden Blick über den Tellerrand bieten. Die Präsentation der Szenarien dient dem Einstieg in den Workshop – Ideen und die Diskussion werden angeregt.



Arbeitsrunden: Mit den Arbeitsrunden folgt der Kern des Workshops. In ihnen bringen die Teilnehmenden ihre eigenen Nutzungsideen ein, die Sicht von Innen (Kirchgemeinde) wird mit der Sicht von aussen (Kontextplan) zusammengeführt, Szenarien werden kombiniert und es wird weiter geknetet und geformt, bis der favorisierte Ansatz der Nutzungsentwicklung feststeht.



Resultat des Workshops ist eine gemeinsam getragene Vorstellung der Neunutzungen der Kirchenimmobilie(n).

3. Schritt: Bericht mit Überleitung in das weitere Vorgehen

Nach dem Workshop bringt Kontextplan den gemeinsam erarbeiteten Favoriten der Nutzungsentwicklung in eine schriftliche Form.

Der Bericht dient

- zur Sicherung der Arbeitsergebnisse,
- als Grundlage für Beschlüsse der Behörden,
- als Argumentarium für Informationsanlässe,
- als Fundament für allen weiteren Schritten der Immobilien-/Arealentwicklung.

Nach der konzeptionellen Arbeit bietet Kontextplan den Kirchgemeinden auch im Aufgleisen der Umsetzung Unterstützung.

Team, Aufwand und Dauer

Miriam Albisetti ist die Spezialistin von Kontextplan, wenn es um die Betreuung von Kirchgemeinden geht. Nicht nur beruflich, sondern auch durch ehrenamtliches Engagement weist sie langjährige Erfahrungen bezüglich der Herausforderungen und neuen Lösungswegen von Kirchgemeinden auf.



Beispiel:
Nutzungsstrategie
Immobilien
Reformierte Kirche
Seengen, Egliswil,
Boniswil, Hallwil



Dr.-Ing. **Götz Datko** ist der Spezialist von Kontextplan, wenn es um die Nutzungsentwicklung von Immobilien und Arealen geht. Er widmet sich diesem Thema als Projektleiter seit nunmehr gut einem Jahrzehnt und leitet ein entsprechendes Fortbildungsmodul an der Berner Fachhochschule.

Simon Lüthi, dipl. Architekt FH, ist der Spezialist von Kontextplan im Bereich Bauherrenunterstützung und Denkmalpflege.

Das Team von Kontextplan punktet mit höchster Interdisziplinarität. Entsprechend können je nach angestrebter Nutzungslösung weitere Fachexpert*innen flexibel eingebunden werden. Mit unserem Team bieten wir den Kirchgemeinden die Kombination von breitem Know-how für kirchliche Anliegen und hoher Professionalität in der Nutzungsentwicklung.

Aufwand: Im beschriebenen Vorgehen ist mit einem Aufwand von rund CHF 10'000 bis 15'000 zu rechnen – abhängig von der Komplexität der Immobilien und den angestrebten Neunutzungen.

Dauer: Das Vorgehen ist schlank und so kann mit einer kurzen Projektzeit bereits Klarheit über die Umnutzungen einer Immobilie gewonnen werden. Zumindest drei bis vier Monate sind aber einzurechnen.

Mit Motivation für die Sache

Mit hoher Motivation gehen wir die Nutzungsentwicklungen an: wir wollen Sinn stiften für die Kirchgemeinden und mit Professionalität die Umnutzung von Immobilien begleiten.



Miriam Albisetti
Fachexpertin Kirchgemeinden
Tel.: +41 58 201 24 62
miriam.albisetti@kontextplan.ch



Dr.-Ing. Götz Datko
Fachexperte Nutzungsentwicklung
Tel.: +41 58 201 24 63
goetz.datko@kontextplan.ch



Simon Lüthi
Fachexperte Bauherrenunterstützung
und Denkmalpflege
Tel: +41 58 201 24 74
simon.luethi@kontextplan.ch