

RUNDER TISCH

ZUKUNFT
KULTURRAUM
KLOSTER

12.01
2021

10⁰⁰-
14³⁰

DOKU MENTA TION

EIN PROJEKT VON

Region gestalten

8. FEBRUAR 2021

Gefördert durch:



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages

TRANSFORMATION VON KLÖSTERN

Inhalt

Einleitung	1
Das Interesse des Bundes am Projekt	1
Herausforderungen bei einer Transformation	2
Lösungen für eine gelungene Transformation	3
Fazit des Runden Tisches und Ausblick	5
Teilnehmerinnen und Teilnehmer	5
Literaturempfehlungen	7
Anhang	8

Einleitung

Am 12. Januar 2021 fand unter Schirmherrschaft des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) im Rahmen des Programms *Region gestalten* ein virtueller *Runder Tisch* zum Thema Transformation von Klöstern statt. Eingeladen vom Verein *Zukunft Kulturraum Kloster*, dessen Projekt über das Programm *Region gestalten* gefördert wird, kam es zu einem interaktiven und spannenden Austausch.

Eine [Präsentation ausgewählter Klöster](#) führte aus verschiedenen Blickwinkeln – wie etwa Größe der Liegenschaften, Bewahrung des baukulturellen und geistigen Erbes, Fragen des Brand- und Denkmalschutzes – in das Thema ein. Staatssekretär Dr. Markus Kerber sprach als Schirmherr der Veranstaltung zum Bundesinteresse und dem damit verbundenen Engagement des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat im Rahmen des Programms *Region gestalten*.

24 eingeladene Gäste diskutierten beim *Runden Tisch* über die aktuelle Situation von Klöstern im 20. Jahrhundert: Vertreterinnen und Vertreter des BMI, der Orden päpstlichen Rechts, der Deutschen Ordensobernkonzferenz, des BBSR, Nachnutzer transformierter Klöster sowie Expertinnen und Experten aus den Bereichen Brand- und Denkmalschutz und Stiftungen. Die Beteiligten tauschten sich über Herausforderungen und Lösungen aus.

Das Interesse des Bundes am Projekt

Staatssekretär Dr. Markus Kerber bekräftigte das Interesse des Bundes an der Veranstaltung und betonte, dass es sein großes Anliegen sei, mehr über das Thema zu lernen. Folgende Hintergründe erwähnte der Staatssekretär: Fast 75 Prozent der Menschen in Deutschland leben in Siedlungsstrukturen unter 100.000 Einwohnern. Ein Großteil des Lebens der Menschen findet also im ländlichen Raum statt. Gerade Klöster spielten über Jahrhunderte in diesen Regionen eine bedeutende Rolle für die Bevölkerung.

Ein zentrales Ziel des Programms *Region gestalten* besteht darin, in Deutschland für gleichwertige Lebensverhältnisse zu sorgen, unabhängig von der Siedlungsstruktur. Im ländlichen und urbanen Raum soll hinsichtlich Lebens- und Arbeitsbedingungen Chancengleichheit gewährleistet sein. Mit vier Themenschwerpunkten fördert das Programm *Region gestalten* in Modellvorhaben und Einzelprojekten die Entwicklung ländlicher Räume. Das Projekt *Transformation von Klöstern* ist im Themenfeld „Demografischer Wandel – regionale und kulturelle Identität“ verortet.

Dr. Kerber betonte, dass Klöster in ganz Europa, insbesondere in Deutschland, eine identitätsstiftende Rolle hatten und haben. Transformierte Klöster können dazu beitragen, dass der ländliche Raum als Arbeits- und Wohnort an Attraktivität gewinnt.

Herausforderungen bei einer Transformation

Die Ordensgemeinschaften und potenziellen Nachnutzer stehen vor zahlreichen Herausforderungen. Am Vormittag berichteten sechs erfahrene Referentinnen und Referenten, die unmittelbar selbst mit Transformationsprojekten befasst sind, über ihre Erfahrungen. Dabei kristallisierten sich die folgenden Herausforderungen als besonders wichtig heraus:



Ergebnis Slido-Umfrage Teilnehmende: Was sehen Sie als größte Herausforderung bei der Umnutzung von Klöstern?

- **Entwicklung eines tragfähigen Gesamtkonzepts (kurz-, mittel- und langfristig)**
Überführung der Liegenschaften in eine neue Eigentumsform, im Idealfall mit Bewahrung des Sendungsauftrags, z. B. Altenpflege, Bildungsarbeit, soziale Projekte, Landwirtschaft.
- **Interne Hindernisse**
Viele Ordensgemeinschaften leben und arbeiten seit Jahrhunderten an einem Ort. Für manche Mitglieder ist es wie ein Sakrileg, ein Kloster aufzugeben und zu verkaufen. Es bedarf eines klugen internen Prozesses und vieler Gespräche, damit alle Ordensmitglieder die Transformation mittragen können.
- **Dezentrale Organisation von Klosterauflösungen**
Viele Ordensgemeinschaften stehen vor der gleichen Herausforderung einer Transformation, aber es gibt kaum zentrale Anlaufstellen, die die Expertise und das nötige Netzwerk für eine behutsame und umsichtige Weiterentwicklung des Klosters haben. Das Bewusstsein dafür wächst gerade erst.
- **Mehrschichtige Eigentumsverhältnisse**
Teilweise gibt es in einem Klostergebäude unterschiedliche Eigentümer, wie Kirche, Staat und Orden. Manche Gebäudeteile sind an lange Pachtverträge oder dingliche Nutzungsrechte gebunden. Diese Besitzverhältnisse können einen Verkauf und eine Umnutzungsgenehmigung erschweren.
-

- **Herausforderungen am offenen Immobilienmarkt**
Da zentrale Anlauf- und Beratungsstellen fehlen, gehen viele Ordensgemeinschaften den Weg über den traditionellen Immobilienmarkt. Hier ist die Herausforderung groß, einen tragfähigen und passenden Käufer zu finden, der ein gelungenes Nachnutzungskonzept umsetzen kann. Die Frage ist: Wie können Verkäufer und Käufer gezielter zueinanderfinden?
- **Klosterorte und Nachnutzung**
 Klöster sind für die Orte, an denen sie sich befinden, aber auch für die ortsansässigen Menschen identitätsstiftende Kulturräume. Oft bestehen wichtige (Wirtschafts-)Beziehungen zwischen Kloster und Ort. Eine potenzielle Nachnutzung bedarf der Zustimmung der Orden, aber auch der Gemeinde, die eine Verantwortung für den ganzen Ort, inklusive Kloster, hat.
- **Mitwirkende Akteure bei einer Transformation**
Um eine Umnutzungsgenehmigung für ein Klostergebäude zu erhalten, ist eine Vielzahl an klärenden Gesprächen mit zahlreichen Entitäten zu führen. Gemeinde, Landratsamt, Landesdenkmalamt, Staatliches Bauamt/Regierungsbezirke, Pfarrgemeinde, Fachingenieure (Brandschutzbeauftragte/Brandschutzprüfer) und Feuerwehr sind nur einige davon. Diese Entitäten sind nicht untereinander vernetzt. Eine ergebnisorientierte Koordination obliegt also momentan dem Nachnutzer, der dadurch enormen Mehraufwand hat.

Lösungen für eine gelungene Transformation

Der Runde Tisch diente als Netzwerktreffen für die an einer Transformation beteiligten Partner. Außerdem kam es zu einem Wissensaustausch von Expertinnen und Experten, um bestmögliche Lösungen für die Herausforderungen zu finden. Dafür wurde mit der Methode Fish Bowl gearbeitet. Folgende Lösungsansätze für die folgenden drei Fragen entwickelten sich:

Welche neuen Strukturen wären für eine Nachnutzung hilfreich?

Schaffung einer Kompetenzstelle: Die Transformation eines Klosters ist äußerst komplex und differenziert. Sowohl aufseiten der Ordensgemeinschaften als auch aufseiten der Nachnutzer kam der Wunsch nach einer Kompetenzstelle auf. Diese Anlaufstelle könnte die Koordination aller an einer Transformation beteiligten Stränge (Genehmigungsbehörde, Brandschutz, Denkmalschutz usw.) übernehmen. Die neu zu schaffende Stelle hätte für alle Fachfragen spezielle Experten zur Hand und würde den Kommunikationsprozess erleichtern. Anzusiedeln wäre sie als informelle Stabsstelle auf Bundesebene oder auf Länderebene bei den Regierungen oder einzelnen Ministerien (z. B. Bauministerium).

Ein Handlungsleitfaden für neu mit der Transformation von Klöstern betraute Entitäten stellt eine weitere mögliche Lösung dar. Außerdem wurde angeregt, dass Bundesmittel zum Erhalt des europäischen Kulturerbes auch für private Käufer eines Klosters bereitgestellt werden könnten.

Welche Ansätze vereinen Denkmalschutz und Brandschutz?

Beide Bereiche behandeln komplexe Fragestellungen, die in ausgewählten Klöstern gelungen sind, z. B. im Kloster Raitenhaslach. Die erfolgreichen Beispiele geben anderen

Klöstern und Käufern Lösungsansätze für eine Umnutzung. Das Wissen, dass dieser Prozess unter Umständen sehr langwierig sein kann, ist eine Erkenntnis des Austausches. Bereits in der Vorplanung zur Transformation sollte der Nachnutzer mit Eigentümern und Genehmigungsbehörden klären, welche Auflagen zu Denkmalpflege und Brandschutz auf ihn zukommen. Manche Nachnutzungen können so gleich ausgeschlossen werden. Haben bestimmte Gebäudeteile einen anderen Besitzer – beispielsweise das Prälaten-Treppenhaus im Kloster Schlehdorf –, sollte der Blick auf eventuellen Grunddienstbarkeiten liegen.

Der Brandschutz muss kein Hindernis sein: Auf Käuferseite ist eine kluge Auswahl qualifizierter Partner nötig, um die Anforderungen einer Transformation zu meistern. Der *Runde Tisch* schärfte den Blick, dass es bereits ausgezeichnetes Material zum Thema Brandschutz gibt. Dieses wird im Anhang und im Wissensportal zu finden sein. In den 16 Landesbauordnungen gibt es nur ein Brandschutzkonzept für Standard Neubauten, aber es werden im Bauordnungsrecht Abweichungen zugelassen. Diese zu kennen und abzurufen birgt für eine machbare Umsetzung des Brandschutzes großes Potenzial. Für den Freistaat Bayern könnte die Einführung des Mittels der Baulast eine Lösung sein.

Welche Organisations- und Eigentumsformen eignen sich, das soziale Erbe der Ordensgemeinschaften weiterzuführen?

Private oder öffentlich-rechtliche **Stiftungen** bilden eine interessante Lösung für die Übernahme eines Klosters. Die Gebäude dürfen nur für den festgeschriebenen Stiftungszweck genutzt werden. So wird sichergestellt, dass das Erbe der Ordensgemeinschaften weitergeführt wird. Wenn Grund und Boden sowie die Klostergebäude in das Stiftungsvermögen übergehen, übernimmt die Stiftung zum einen den baulichen Unterhalt, zum anderen ist sie für Nutzung und Betrieb zuständig. Die anfallenden Verwaltungs- und Managementkosten können über die Vermietung der Gebäude wie auch die Verpachtung von Grundstückseigentum, z. B. landwirtschaftliche Flächen, gedeckt werden. Die Erträge der Stiftung fließen in den Erhalt des kulturellen Erbes.

Die Ordensgemeinschaft oder eine eigens gegründete Stiftung (auch eine bestehende Treuhandstiftung) kann die zukünftige Nutzung der Liegenschaft auch über das **Erbbaurecht** steuern. Eine Stiftung kann auch nur den Grund und Boden, nicht die Klostergebäude, von der Ordensgemeinschaft übernehmen und diese in Erbbaurecht weitergeben. So könnte ein Teil des Erbbauzinses wieder zurück an Projekte des Ordens fließen. Dies kann sogar länger als 99 Jahre festgeschrieben werden. Bei diesem Modell verbleibt mehr Verantwortung bei den Ordensgemeinschaften.

Kreative Lösungen sind gefragt: Eine Zustiftung des Grund und Bodens aus einem Orden an eine bestehende oder noch zu gründende Stiftung wird an gut durchdachte Auflagen geknüpft sein. Hierbei haben vor allem Stiftungen bürgerlichen Rechtes die nötige Beweglichkeit.



Ergebnis Slido-Umfrage Teilnehmende: Was könnten Sie persönlich tun, um die Transformation künftig einfacher zu machen?

Fazit des *Runden Tisches* und Ausblick

Die Ergebnisse und die Rückmeldungen der Gäste zeigen, dass das Projekt *Transformation von Klöstern* am Puls der Zeit ist. Gemeinsam und mit einem guten Austausch zwischen allen Beteiligten wird die Transformation von Klöstern für die Zukunft gelingen.

Teilnehmerinnen und Teilnehmer

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI)

- Staatssekretär Dr. Markus Kerber, zuständig für den Bereich Heimat
- Vera Moosmayer, Leiterin der Unterabteilung H III
- Dr. Sven Krämer, Leiter des Referats H III 4
- Jessica Krzewina, zuständige Referentin
- Jörg Penning-Poggenbeck, Referent im Referat H II 6 „Regionale und kulturelle Identität“

Betroffene Klöster päpstlichen Rechts

- Sr. Dr. Katharina Ganz, Generaloberin der Oberzeller Franziskanerinnen
- Sr. Josefa Thusbaß, Ökonomin sowie Provinz- u. Missionsprokur
Missions-Dominikanerinnen Schlehdorf

Deutsche Ordensobernkonzferenz (DOK)

- Abt Hermann Josef Kugler, Abt der Prämonstratenser-Klöster Windberg und Roggenburg

Nachnutzung eines Klosters

- Peter Schmidt, Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft WOGENO München eG und Geschäftsführer der Cohaus Kloster Schlehdorf GmbH
- Dr. Georg Malterer, Erster Bürgermeister der Gemeinde Bernried am Starnberger See

Erbbaurecht Stiftungen/Immobilien*

- Rolf Novy-Huy, Vorstand Stiftung trias
*Immobilien für viele

Nachnutzung von Liegenschaften, Feldern und Wäldern

- Dr. Matthias Nagel, Leiter der Abteilung Liegenschaften der Klosterkammer Niedersachsen.

Denkmalschutz

- Prof. Mathias Pfeil, Generalkonservator Bayern

Brandschutz

- Prof. Dr.-Ing. habil. Gerd Geburtig, Inhaber der Planungsgruppe Geburtig, Honorarprofessor für Brandschutz an der Bauhaus-Universität Weimar

Internationaler Blick

- Dr. Waltraud Kofler Engl, Direktorin der Plattform *Kulturerbe und Kulturproduktion* an der Freien Universität Bozen

Bundesland bzw. Regierungsbezirk

- Annette Kastner, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Referat Städtebauförderung
- Frieder Vogelsgesang, Architekt und Sachgebietsleiter Staatlicher Hochbau bei der Regierung Oberbayern in München

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im BBR (BBSR)

- Marcella Sobisch in Vertretung von Margareta Lemke, verantwortlich für die fachliche Umsetzung des Bundesprogramms *Region gestalten*
- Bastian Wahler-Žak, begleitet das laufende *Nationale Projekt des Bundes Kloster Benediktbeuern* in Oberbayern

Begleitagentur Region gestalten

- Claudia Buhl, VDI/VDE Innovation + Technik Berlin

Verein Zukunft Kulturraum Kloster e.V.

- Ulrike Rose (Projektleitung, Moderation)
- Stefanie Praml (Koordination, Dokumentation)
- Franziska Fruth (Redaktion Wissensportal)

Co-Moderation und Technische Koordination

- Mirine Choi, Agile Coach Berlin

Literaturempfehlungen

Prof. Dr.-Ing. habil. Gerd Geburtig, Prüfenieur für Brandschutz, stellt freundlicherweise einige aktuelle Regelwerke bzw. Literaturquellen zum sachgerechten Umgang mit Baudenkmalen hinsichtlich des Brandschutzes zur Verfügung:

- Brandschutz im Baudenkmal, Arbeitsheft 13, hrsg. v. der Vereinigung der Landesdenkmalpfleger in der Bundesrepublik (VdL), Münster 2014 ([PDF Download](#))
- WTA (Hrsg.), Brandschutz im Bestand und bei Baudenkmalen nach WTA I: Grundlagen, Merkblatt 11-1, Ausgabe 11.2020/D (www.wta-international.org)
- WTA (Hrsg.), Fachwerkinstandsetzung nach WTA XII: Brandschutz bei Fachwerkgebäuden und Holzbauteilen, Ausgabe 05.2017/D (www.wta-international.org)
- VDI-Richtlinie 3817, Denkmalwerte Gebäude, die Veröffentlichung ist für 2021 geplant (www.vdi.de/richtlinien/details/vdi-3817-denkmalwerte-gebaeude) DIN 18009-1:2016-05, Brandschutzingenieurwesen – Teil 1: Grundsätze und Regeln für die Anwendung (www.beuth.de)
- Appel, St., Brandschutz im Detail – Decken, Bewertung von Decken im Bestand, Köln 20182 (www.baufachmedien.de)
- Kabat, S., Brandschutz in historischen Bauten, Köln 2017 (www.baufachmedien.de)
- Geburtig, G., Brandschutz im Baudenkmal – Grundlagen, Berlin 2017 (www.beuth.de)
- Geburtig, G., Baulicher Brandschutz im Bestand, 5 Bände, Berlin 2017–2019 (www.beuth.de)
- Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, Brandschutzanforderungen für bestehende Gebäude – Hinweis zur Rechtslage, Bekanntmachung vom 01.04.2019 (https://www.umwelt-online.de/recht/bau/laender/th/bsbestgeb_ges.htm)

Anhang

- [Agenda und Teilnehmerliste](#)
- [Slido Charts](#)

Konzeption/Moderation: Ulrike Rose
Text: Franziska Fruth
Organisation: Stefanie Praml
Technische Co-Moderation: Mirine Choi
Gestaltung: Studio Vanith, Michael Wallace

Zukunft Kulturraum Kloster e.V.

c/o Cohaus Kloster Schlehdorf
Kirchstr. 9
82444 Schlehdorf

Telefon: +49 (0)171 386 21 46

E-Mail: post@zukunftkulturraumkloster.de

www.zukunftkulturraumkloster.de

EIN PROJEKT VON

Region gestalten

Gefördert durch:



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat

aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung

