

UMNUTZUNG VON KIRCHENBAUTEN AUS RECHTLICHER SICHT

von Christian Berz (Text)

Aufgrund von Priestermangel, Mitgliederschwund und damit einhergehenden Überkapazitäten an Kirchenräumlichkeiten sowie geringeren Einnahmen stellt sich für die katholischen und reformierten Kirchgemeinden der Schweiz weniger die Frage nach dem Bau neuer Kirchen, sondern vielmehr diejenige, ob und wie die bereits bestehenden, teilweise leer stehenden Kirchen einer anderen Nutzung zugeführt werden könnten.

Was sich bereits seit längerem abzeichnete, hat sich in den letzten Jahren noch akzentuiert: Viele Kirchen werden kaum oder gar nicht mehr genutzt. Der Unterhalt der Kirchen übersteigt die Mittel der Kirchgemeinden. Eine drängende Aufgabe ist es daher, für solche Kirchen eine Ersatznutzung zu finden, welche sowohl im Einklang mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften als auch mit den internen Vorgaben der Kirchen steht.

BESONDERHEITEN BEI DEN ÖFFENTLICH-RECHTLICHEN BEWILLIGUNGSVORAUSSETZUNGEN

Bei den bestehenden Kirchen handelt es sich oftmals um historische Bauten von besonderer architektonischer Qualität,

die zugleich einen wichtigen Bezugspunkt im jeweiligen Ortsbilds bilden. Solche Kirchen sind damit unter mehreren Aspekten schutzwürdig und entsprechend inventarisiert oder gar formell unter Schutz gestellt. Aufgrund solcher denkmalschutzrechtlicher Anordnungen sind baulichen Veränderungen, insbesondere denjenigen, die eine Anpassung an die heutigen technischen Vorschriften (insb. bezüglich Wärme- und Schallschutz, behindertengerechtes Bauen, usw.) bezwecken, Schranken gesetzt. Technische Normanpassungen sind jedoch ihrerseits Voraussetzungen dafür, dass eine Umnutzung überhaupt bewilligt werden kann. In Absprache mit den Denkmalschutz- und Baubewilligungsbehörden gilt es daher, einen Ausgleich zwischen diesen teils gegenläufigen Vorgaben zu finden, was oft nur mittels In-

anspruchnahme von Ausnahmebewilligungen möglich ist.

Eine weitere Besonderheit besteht mit Bezug auf die Zonenkonformität solcher alternativer Nutzungen, da sich Kirchen regelmässig in der Zone für öffentliche Bauten befinden, in welcher lediglich Bauten erstellt werden dürfen, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben bestimmt sind. Eine Umnutzung zu rein privaten (Haupt-)Nutzungen kommt daher ohne Anpassung des Zonenplanes kaum infrage. Gerade solche private, in der Regel gewinnorientierte Nutzungen sind jedoch am ehesten in der Lage, die mit historischen Bauten verbundenen hohen Unterhaltskosten zu tragen.

Selbst eine Nutzung durch eine andere, nicht formell (öffentlich-rechtlich) anerkannte Religionsgemeinschaft ist wegen des Erfordernisses der Zonenkonformität bei Zonen für öffentliche Bauten nicht ohne weiteres zulässig: In der Regel wird vorausgesetzt, dass die Baute weiterhin allgemein zugänglich bleibt, die Religionsgemeinschaft eine gewisse Stabilität und Verbreitung in der Bevölkerung aufweist und soziale Aktivitäten im Dienst der Öffentlichkeit entfaltet (vgl. Christoph Jäger, in: Bau und Umwandlung religiöser Gebäude, Zürich 2007, S. 123). Kirchen weisen im Unterschied zu anderen Versammlungsräumen zudem die Besonderheit auf, dass ihnen über den Gebrauchswert hinaus eine sakrale Bedeutung als religiöses Symbol zukommt. Die Herleitung und Tragweite dieser Symbolik unterscheidet sich zwar bei

den reformierten und den katholischen Kirchen. Gemeinsam ist ihnen jedoch, dass eine erhebliche Zahl (auch nicht praktizierender) Gläubiger Anstoss daran finden dürfte, wenn eine Kirche einer rein profanen Nutzung (z. B. als Diskothek oder Kleidergeschäft) zugeführt oder gar abgebrochen werden soll. Die Kirchen im deutschsprachigen Raum sind mit Bezug auf den Symbolwert der Kirche bestrebt, eine Ersatzlösung zu finden, die mit ihren Werten im Einklang steht. Demgegenüber zeigen sich Kirchen in anderen europäischen Ländern wie etwa den Niederlanden, England oder Italien offenbar deutlich offener, zumal dort Umnutzungen zu Wohnungen, Restaurants, Geschäften und dergleichen bereits häufig anzutreffen sind.

RICHTLINIEN DER BISCHOFSKONFERENZ

Die Schweizerische Bischofskonferenz (SBK) hat bereits im Juli 2006 Empfehlungen für die Umnutzung von Kirchen und kirchlichen Zentren erlassen. Da sich solche Bauten teilweise im Eigentum von Kantonen und politischen Gemeinden wie auch von privaten Vereinen und Genossenschaften befinden (mithin nicht nur im Eigentum von Kirchgemeinden), verstehen sich diese Empfehlungen, die in Form eines Hirtenbriefes verfasst wurden, in erster Linie als Denkanstösse und nicht als verbindliche Handlungsanweisung.

Diese Empfehlungen geben eine Prioritätenordnung vor, die eine Überlassung und Umnutzung von Kirchen favorisiert, gefolgt von Vermietung und Verkauf, als ultima ratio jedoch auch einen Abriss vorsieht.

Eine Überlassung von Kirchen soll gemäss diesen Empfehlungen primär an andere religiöse Gemeinschaften der römisch-katholischen Kirche, sekundär an anderssprachige Seelsorger und als letzte Möglichkeit an andere christliche Gemeinschaften erfolgen. Demgegenüber wird die Zurverfügungstellung an andere Religionen wie auch an Sekten aufgrund der symbolischen Bedeutung der Kirchen explizit abgelehnt. Eine Ausnahme wird

bezüglich kirchlichen Zentren (d. h. Kirchengemeindesälen) gemacht, wo auch eine Überlassung an andere religiöse Gemeinschaften, wenn auch nur zurückhaltend und unter Vorbehalten, möglich sein soll. Eine Umnutzung kommt für geeignete kulturelle und soziale Aufgaben in Betracht, wobei Umnutzungen, die ausschliesslich wirtschaftlichen Zielen dienen, abzulehnen seien, sofern sie der christlichen Ethik widersprechen würden. Im Falle eines Verkaufs soll mittels genauer Umschreibung des Verwendungszweckes samt grundbuchlicher Absicherung und der Einräumung eines Rückkaufrechts eine den Interessen der Kirche zuwiderlaufende Nutzung verhindert werden.

Diese Prioritätenordnung ist offenbar vom Gedanken getragen, dass die Sichtbarkeit der Kirche nach Möglichkeit erhalten und eine mit den Werten der Kirche nicht zu vereinbarende Nutzung verhindert werden soll. Dies wird am besten dadurch erreicht, wenn das Eigentum an der Kirche beim bisherigen Eigentümer verbleibt. Falls dies nicht möglich ist und eine unerwünschte Nutzung nicht anderweitig verhindert werden kann, erscheint ein Abriss aus der Sicht der SBK vorteilhafter. Im letzteren Fall soll im Gedenken an die Kirche an deren Stelle ein Kreuz oder eine Gedenktafel errichtet werden. Zudem soll das Areal weiterhin für kirchliche (oder der Kirche zumindest nicht entgegenstehende) Zwecke verwendet werden.

Den Anliegen des Denkmalschutzes wird in den Empfehlungen, abgesehen vom Symbolwert als Kultort, kaum Rechnung getragen. Die Vorgaben des Denkmalschutzes dürften einem Abriss jedoch in vielen Fällen entgegenstehen.

EXKURS: KIRCHENRECHTLICHE VORGABEN

In kirchenrechtlicher Hinsicht bedarf die Umnutzung einer katholischen Kirche zudem einer vorgängigen Profanerklärung durch den Bischof. Dieses Dekret kann mittels kirchlicher Verwaltungsbeschwerde an die päpstliche Kongregation für den Klerus angefochten und deren

Entscheid mittels Rekurs an die sog. Apostolische Signatur weitergezogen werden. Der Verkauf einer Kirche durch eine Kirchgemeinde erfordert zudem die Zustimmung des Bischofs, falls der Wert der Transaktionen 20000 Franken übersteigt. Bei einem Wert von mehr 5 Millionen Franken bedarf es gar der Zustimmung des Heiligen Stuhls (vgl. Anhang lit. c zu den Empfehlungen der SBK).

Weiter sieht die katholische Kirche einen Ritus anlässlich der Profanisierung der Kirche vor, quasi als Gegenstück zur Einweihung der Kirche. So soll ein besonderer letzter, vom Bischof geleiteter Gottesdienst gefeiert werden. Im Anschluss daran wird das Profanisierungdekret verlesen. Den Abschluss bildet der Auszug des Priesters mit den Hostien, dem Kreuz und den Heiligenfiguren sowie die Löschung des ewigen Lichtes (vgl. Anhang lit. b zu den Empfehlungen der SBK).

FAZIT

Die Umnutzung von Kirchen ist sowohl aus baurechtlichen wie auch aus innerkirchlichen Gründen ein komplexes Unterfangen. Die oft denkmalgeschützten Bauten weisen einen hohen Unterhaltsaufwand auf, der durch Kirchgemeinden aufgrund der abnehmenden Mitgliederzahl kaum mehr finanziert werden kann. Eine gewisse Öffnung der möglichen Umnutzungen hin zu kommerziellen Nutzungen, die auch in einem gewissen Widerspruch zu den kirchlichen Idealen stehen, wird daher zwecks Erhalt dieser Bauten wohl kaum zu vermeiden sein. Hierfür ist jedoch zusätzlich erforderlich, dass die notwendigen gesetzlichen Rahmenbedingungen (insb. bezüglich Zonenvorschriften) geschaffen werden und dass die teils gegenläufigen Anliegen des Denkmalschutzes einerseits und die heutigen technischen Anforderungen an Umnutzungen andererseits aufeinander abgestimmt werden. 

Christian Berz ist als Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht bei der Anwaltskanzlei Tschudi Thaler in Zürich tätig.
www.ttlegal.ch