Die Informationszeitung zum ECN

Evangelischer Campus Nürnberg

Durch Wissen strahlt die Kirche

Mit Neugier und Offenheit in die Zukunft

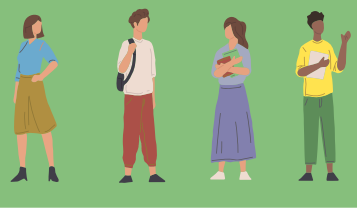
Prof. Dr. Stefan Ark Nitsche
Regionalbischof Nürnberg

Transparent, sachlich und umfassend informiert

Der Evangelische Campus Nürnberg von 2017 bis heute und weiter

Aus Beton wird Freundlichkeit

Ein offener Bildungsort für Christen, Studenten und alle Interessierten



Ein herzliches Willkommen im Foyer des Evangelischen Campus Nürnberg

Ein gemeinsames Projekt mit spannenden Perspektiven

Liebe Leserinnen und Leser,

die 108 Mitglieder der neu konstituierten Landessynode der Evangelisch-Lutherischen Kirche in Bayern werden im Herbst eine wichtige Frage zu beantworten haben: Soll der Evangelische Campus Nürnberg (ECN) mit Leben gefüllt und zu einem Zukunftsprojekt unserer Landeskirche werden?

Als Mitglied des aktuellen Projektlenkungsausschusses freue ich mich, dass die vorliegende Zeitung einen Beitrag im Rahmen einer offenen und ehrlichen Kommunikation im kirchlichen Geist leistet. Sie gibt Einblicke in die Genese des Projekts – von der anfänglichen Idee einer reinen Geldanlage bis zur gegenwärtigen Vision einer Mischnutzung als Dienst- und Ertragsimmobilie. Sie dient der Transparenz. Und nicht zuletzt will sie die bevorstehende Entscheidungsfindung unterstützen.

Im Projektlenkungsausschuss zum Bildungscampus, dem seit 2019 Mitglieder des Landeskirchenrates, des Landessynodalausschusses sowie des synodalen Finanz- und Bildungsausschusses angehören, haben wir Pro und Contra des Projekts sehr sorgfältig diskutiert. Den Sorgen der Kritiker, dass die finanzielle und inhaltliche Zukunft der Immobilie womöglich falsch eingeschätzt wird, setzen die Befürworter Vertrauen entgegen: Vertrauen in ein realistisches Wirtschaftlichkeitskonzept, das erhebliche finanzielle Vorteile für die gesamte Landeskirche bringt, Vertrauen durch das Schaffen von Räumen für neue Synergien, von denen auch die Kirchengemeinden profitieren, sowie Vertrauen in ein Gebäude, das eine konkrete Antwort auf die Herausforderungen gibt, die sich unserer Kirche in Zukunft stellen werden.

Die Landessynode ist zu verantwortlicher Haushalterschaft verpflichtet. Allerdings ist das Kapital unserer Kirche nicht allein das Geld. Das Kapital unserer Kirche ist die frohe Botschaft. Und das Kapital unserer Kirche sind die Menschen, die die frohe Botschaft verkörpern. Mit dem Evangelische Campus Nürnberg kann ein Ort geschaffen werden, an dem Tausende junger Christen mitten in Nürnberg in architektonischer und geistiger Offenheit Menschen aus allen Teilen unserer Gesellschaft begegnen.

Gemeinsam können unterschiedlichste Menschen an einem Ort arbeiten und lernen, der nachhaltig und klimafreundlich eine moderne, lebendige Kirche spiegelt und das Evangelium mitten in Bayern kraftvoll leuchten lässt.

Ich blicke erwartungsvoll auf die Herbsttagung der Landessynode, bin sehr gespannt auf den Entscheidungsprozess im Blick auf den ECN und hoffe, dass – wie auch immer wir entscheiden – Gottes Geist des mutigen und zuversichtlichen Aufbruchs in die Zukunft die neue Synodalperiode durchweht!

Ihre

Annekathrin Preidel

Dr. Annekathrin Preidel

„Wir fahren eine doppelte Rendite ein“

Oberkirchenrat Dr. Erich Theodor Barzen zu Immobilien als Wertanlage

Herr Barzen, Sie rechnen mit einem Minus an Kirchensteuern gegenüber dem Vorjahr von mehr als 90 Mio. €. Gleichzeitig wollen Sie einen noch höheren Betrag in die Umgestaltung einer großen Immobilie zu einem Evangelischen Campus Nürnberg (ECN) stecken. Sind die Gemeinden doppelte Verlierer?

Barzen: Der diesjährige Einbruch der Kirchensteuern ist gravierend. Uns kommt jetzt zugute, dass wir solide gehaushaltet haben. Wir haben in den letzten Jahren stets weniger ausgegeben als eingenommen: Seit Einführung der Doppik im Jahr 2015 insgesamt 200 Mio. €. So hart uns Corona auch trifft: Wir gehen gut aufgestellt in die Zukunft.

Die Gelder, die wir für die Gemeinden, für Kirchenmusik, die weltweite Ökumene, Religionsunterricht und sonstige kirchliche Aktivitäten einsetzen, bleiben von der Investition gänzlich unberührt. Es sind zwei getrennte Haushalte.

Jeder Euro kann doch nur einmal ausgegeben werden. Oder ist das in der Evangelischen Kirche anders?

Die Evangelisch-Lutherische Kirche in Bayern (ELKB) hat langfristige Verpflichtungen, unter anderem für die Altersversorgung. Für diese Verpflichtungen müssen wir Mittel bereithalten. Die Höhe der Verpflichtungen ist ganz unabhängig davon, ob die Landeskirche das erforderliche Vermögen in Aktien, festverzinslichen Wertpapieren oder Immobilien anlegt. Die Gelder für den Kauf und die Umgestaltung der Bayreuther Straße 1 sind also nicht „ausgegeben“, sondern in eine 1-a-Lage am Standort Nürnberg investiert.

Sie investieren kirchliches Vermögen in Wertpapiere und Immobilien?

Jeder und jede weiß, dass es auf der Bank und bei Staatsanleihen keine Zinsen mehr gibt. Deshalb erhöht die evangelische Kirche in Bayern stetig den Anteil der Immobilien an ihren Rücklagen. Seit 2017 haben wir uns mit insgesamt 520 Mio. € an Immobilienfonds beteiligt. Weitere 90 Mio. € haben wir gezeichnet. Ferner hat das Evangelische Siedlungswerk, dessen Anteile wir zu 88 % halten, Bauprojekte im Volumen von insgesamt 540 Mio. € beschlossen. In gut 1.800 Wohnungen werden wir mehr als 5.000 Menschen ein Dach über dem Kopf geben. Auch hier gilt: Wir fahren eine doppelte Rendite ein. Vordergründig eine finanzielle, mehr aber noch eine gesellschaftliche. Der Evangelische Campus Nürnberg fügt sich also in die strategische Ausrichtung unserer Vermögensanlage ein.

Sie wollen also „raus aus den Festverzinslichen“?

Die dynamische Entwicklung der Immobilienwerte in den letzten Jahren ist maßgeblich auf die niedrigen Zinsen zurückzuführen. Deren Niveau kommt uns aber an dieser Stelle zupass. Die Kreditkonditionen, die wir für den fremdfinanzierten Anteil der Investition bekommen, sind extrem günstig. Das liegt auch an der hohen Bonität der Landeskirche.

Wie schätzen Sie die Wertentwicklung der Immobilien in Kirchenbesitz ein?

Die sogenannte Performance unserer Immobilienfonds (siehe Grafik) beträgt per 30. Juni 2020 im Durchschnitt von drei Jahren mit 5 % deutlich mehr als in den anderen Anlageklassen. Für die Bayreuther Straße 1 haben wir vor der letzten Herbstsynode ein Wertgutachten erstellen lassen. Danach war der Wert bis zum Herbst 2019 von 49 Mio. € (Kaufpreis 2017) auf über 60 Mio. € gestiegen. Unsere Gespräche im Markt bestätigen diese Größenordnung.

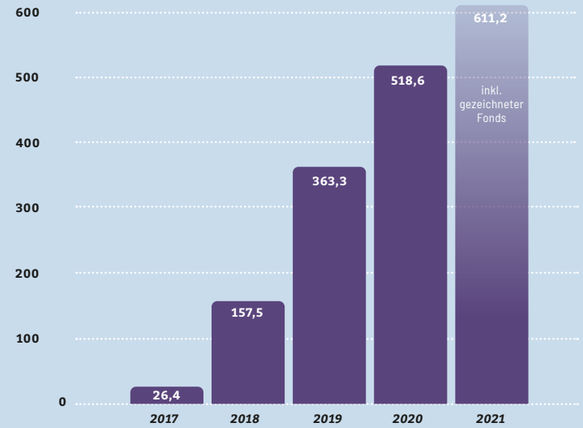
Wer sagt Ihnen, dass das so weitergeht?

Der Investition in eine verkehrstechnisch gut angebundene Nürnberger Innenstadtlage liegt die Überzeugung zugrunde, dass sich die Stadt als Immobilienstandort insgesamt stabil entwickeln wird. Gegenüber anderen bayerischen Städten hat sie sogar ein erhebliches Aufholpotenzial, und zwar längst nicht nur im Vergleich zu München.

Sind Sie sicher?

Wir werden der Landessynode nur dann die Umgestaltung eines Bürokomplexes in ein Zentrum für Bildung und Begegnung vorschlagen, wenn sich die Annahmen, die wir vor einem Jahr getroffen haben, bis zum Herbst weiter erhärten. Und die Landessynode wird auch nur dann einem solchen Vorschlag zustimmen. Der verantwortungsvolle Einsatz der Steuermittel steht im Vordergrund.

Investition der ELKB in Immobilienfonds seit 2017 in Mio. Euro:



Performance unserer Immobilienfonds per 30. Juni 2020:
im Durchschnitt von drei Jahren 5 % Rendite
Quelle: ELKB, Abt. B - Finanzen, 2020

Welche Rendite auf ein Großprojekt ist für einen solchen verantwortungsvollen Umgang mit Steuermitteln erforderlich?

Die angestrebte Eigenkapitalrendite beträgt 3 %.

Viele Einrichtungen nutzen Räumlichkeiten, die der evangelischen Landeskirche seit langem gehören, kostenfrei. Ist das nicht günstiger?

Die Nutzung der Bestandsimmobilien ist keineswegs kostenfrei. Es geht nicht nur um die Abschreibung und laufende Betriebskosten. Über kurz oder lang fallen auch dort größere Instandhaltungsmaßnahmen an. Wenn die Bestandsimmobilien frei werden, kann die Landeskirche sie anders wirtschaftlich nutzen, durch Vermietung oder durch Verkauf.

Wer wird in den Evangelischen Campus Nürnberg einziehen?

Vorausgesetzt, die Landessynode entscheidet sich im Herbst für die Investition, wird es eine Mischnutzung geben. Ein großer Mieter wird die Evangelische Hochschule Nürnberg sein. Für sie besteht unmittelbar Handlungsbedarf, da die vorhandenen Räumlichkeiten auch im Hinblick auf den neuen Studiengang „Hochschulische Pflegeausbildung - HPA" nicht mehr ausreichen. Dazu kommen die Rummelsberger Akademien und weitere kirchliche und kirchennahe Einrichtungen.

Ein Teil der Flächen wird an außerkirchliche Firmen und Organisationen vermietet werden. Viele Menschen kommen so in ungezwungenen Kontakt mit unserer Kirche. Auch das ist ein Gewinn. Wir haben bereits jetzt eine Fülle von Anfragen, sowohl aus der Privatwirtschaft wie auch von Behörden. Die Vermietbarkeit des Objekts ist also sehr hoch. Moderne Büroräume, zwei U-Bahn-Stationen entfernt vom Hauptbahnhof, das ist attraktiv.

Fazit Finanzen

- Renditen von Finanzanlagen wie Wertpapieren nahmen in den vergangenen Jahren deutlich ab
- Die Evangelische Landeskirche Bayern erhöht deshalb seit 2017 stetig den Immobilienanteil zur Rücklagenbildung
- Das Gebäude für den Evangelischen Campus Nürnberg wurde als Ertragsimmobilie erworben. Aufgrund der Rendite- und Einsparpotenziale ist eine Mischnutzung als Dienst- und Ertragsimmobilie geplant
- Das Investitionsvolumen des Evangelischen Campus hat einen Anteil von weniger als 3 % am Gesamtvermögen der Landeskirche

Wäre der Bildungscampus nicht ein zu hohes Investment an einem Einzelstandort, also ein sogenanntes Klumpenrisiko?

Die Gesamtinvestition in den Evangelischer Campus Nürnberg macht weniger als 3 % der Bilanzsumme der evangelische Kirche in Bayern aus. Eine Verklumpung vermag ich da nicht zu erkennen.

Das klingt so, als habe die Kirche ein richtig gutes Geschäft gemacht.

Sagen wir besser: Der seinerzeitige Erwerb und jetzt die Planung des Umbaus basieren auf soliden wirtschaftlichen Berechnungen. Eine breite Streuung des Vermögens über verschiedene Anlageklassen ist stets richtig. Unabhängig vom Evangelischen Campus werden wir den Immobilienbereich in Relation zu den anderen Anlageformen weiter stärken.

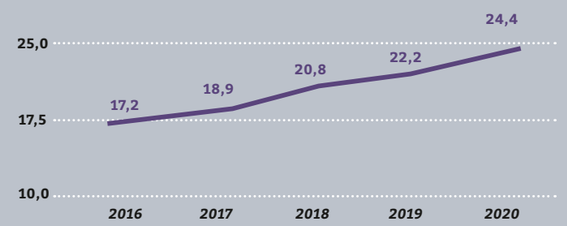
Herr Barzen, vielen Dank für das Gespräch.

Immobilienpreise steigen trotz Corona-Pandemie

Trotz der Corona-Pandemie steigen die Immobilienpreise in Bayern. Der Immobilienpreis-Index des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) stieg im zweiten Quartal 2020 im Vergleich zum Vorjahresquartal bei Büroimmobilien um 6,3 %.

Laut Immobilienverband Deutschland (IVD) wird die im bayerischen Immobilienmarkt reichlich vorhandene Liquidität seit Jahren durch niedrige Kapitalmarktzinsen beflügelt. Aufgrund einer etwas reduzierten Zuversicht in die Finanz- und Aktienmärkte sind Immobilien zu einer der gefragtesten Anlageformen aufgestiegen. Es ist zu erwarten, dass die Corona-Krise eine Umschichtung von Kapital in Immobilienanlagen weiter verstärkt.

Entwicklung des Mietmultiplikators für Büroimmobilien in Nürnberg:



Quelle: Marktbericht Nürnberg 2019/2020, Büroimmobilien, Küspert & Küspert Immobilien

a
Der Mietmultiplikator (= Kaufpreis / Jahreskaltmiete) gibt an, für das Wievielfache der Jahresmiete ein Objekt verkauft wird; in wie vielen Jahren sich der Kauf also amortisiert. Je beliebter die Lage ist, desto höher wird der Vervielfältiger und desto weniger Risiko und weniger Rendite sind mit dem Kauf verbunden.

Neugier und Begegnung ist unser Weg in die Zukunft

Prof. Dr. Stefan Ark Nitsche
Regionalbischof Nürnberg

Nach der Freiburger Studie verliert auch die evangelische Landeskirche in Bayern bis 2060 die Hälfte ihrer Mitglieder. Wie kann man diesem Verlust von Relevanz entgegensteuern? Muss die Kirche sichtbarer werden?

Nitsche: Es gibt demographische, aber auch kirchenspezifische, also hausgemachte Gründe für den Mitgliederverlust. Unser Erscheinungsbild spricht sicher nicht mehr alle an. Das muss uns nachdenklich machen, zeigt uns aber auch einen Weg in die Zukunft: Wir sollten mehr tun, um Menschen neugierig auf uns zu machen. Es gibt diesen Begriff der „Sympathieneugier". Wenn wir Menschen begegnen und Beziehungen aufbauen, dann entstehen Neugier und Interesse.

Wäre denn nicht genau der Evangelische Campus Nürnberg als Begegnungszentrum ein gutes Pflaster für diesen Weg?

Der Campus wäre, wenn seine Realisierung beschlossen wird, ein wichtiger Baustein. Dort würden wir mit vielen Menschen ins Gespräch kommen, die wir auf uns neugierig machen können. In diesem offenen Gebäude hätten wir viele Kontaktmöglichkeiten und beste Chancen, auf uns aufmerksam zu machen.

Welche Rolle spielt dabei der geplante Umbau des Gebäudes zu einem Campus mit offenem Charakter?

Das spielt eine große Rolle. Wissen Sie, ich fahre seit 15 Jahren an der ehemaligen Oberpostdirektion am Rathenauplatz vorbei. Irgendwann habe ich das Gebäude abgespeichert und aus den Augen verloren. Der Bau ist ja alles andere als spektakulär. Doch nach dem Umbau soll er es sein – offen und zeitgemäß. Wir schenken den Menschen damit einen neuen Eindruck, damit sie wieder hinschauen und uns als attraktive Kirche wahrnehmen.

Auf dem Campus wird Bildung eine wichtige Rolle spielen. Wie wichtig ist sie für die Evangelische Kirche?

Wir wollen auf dem Evangelischen Campus Nürnberg sichtbare Räume für Bildung entwickeln. Weil das Streben nach Wissen für uns ungemein wichtig ist. Die Menschen werden spüren, dass dort auf dem Campus etwas Interessantes passiert, was uns alle bewegt. Es wird über christliche Ideen diskutiert werden. Ich habe die Hoffnung, der Heilige Geist bekommt dort eine echte Chance, sich zu entfalten.

Wie kann man der offenbar schwindenden Bindungskraft der Kirche sonst noch entgegenwirken? Welche Ideen haben Sie?

Wir müssen die Kirche wieder mehr als ein Haus verstehen, in dem Menschen mit Menschen gut leben können. Unsere Kirche ist wie eine Wohngemeinschaft, in der es viele Begegnungen gibt, mit anderen Menschen und mit dem, was sie bewegt, was sie trägt, was wichtig ist in ihrem Leben, mit dem Evangelium. Wo solche Kontakte entstehen, wächst der Erfahrungsschatz der Menschen und es entsteht neue Bindungskraft.

In diesem Sinne würde dann die Kirche der Segmentierung der Gesellschaft entgegenwirken und mit dem Gedanken der Wohngemeinschaft den Zusammenhalt fördern.

Um im Bild zu bleiben: Wer in einer Wohngemeinschaft zusammenlebt, muss nicht die gleichen Interessen haben. Aber ein Grundverständnis sollte da sein und das Gefühl zusammenzugehören. So stelle ich mir auch das Leben und Zusammenarbeiten auf dem Campus vor. Es wird dort unterschiedliche Gruppen geben, verschiedene Interessen. Aber alle fühlen sich zusammengehörig und erleben dadurch einen gemeinsamen Mehrwert.

Kann der Evangelische Campus Nürnberg im Falle des Erfolges einen Vorbildcharakter für andere evangelische Landeskirchen in Deutschland haben?

Es ist denkbar, dass wir mit diesem Campus etwas schaffen, was auch andere Landeskirchen motiviert, diesen Weg zu gehen. Die Grundidee ist einfach gut. Wir könnten in Nürnberg sichtbarer werden, eine magnetische Kraft entwickeln und junge Menschen anziehen. Wir sind offen auch für Nicht-Kirchenmitglieder. Das ist eine Riesenchance.

Das klingt sehr zuversichtlich. Wird es die Kirche schaffen, eine schwungvolle Aufbruchstimmung zu erzeugen?

Wir müssen die Mitgliederprognosen ernst nehmen, dürfen uns aber nicht ins Bockshorn jagen lassen. Stattdessen sollten wir unsere Begeisterung für das Christentum in die Gesellschaft tragen. Ich erlebe immer wieder, wenn es im öffentlichen Diskurs um Religion geht, dass man das Thema dann schnell auf die problematischen Aspekte, besonders auf fundamentalistische Verzerrungen reduziert. Da bleibt man auf der persönlich harmlosen Seite. Aber wenn es konkret um meinen Glauben geht, darum, worauf ich mein Leben baue, worauf ich vertraue, dann fehlen uns schnell die Worte. Manchmal wird es auch heikel, immer aber – nach meiner Erfahrung – spannend. Dabei sind meine Seele und meine Leiblichkeit, mein Heil und mein Wohl, Glück und Seligkeit die schönsten Geschenke in meinem Leben. Ich bin überzeugt, dass wir junge Menschen wieder von uns und unserem Glauben begeistern können, indem wir Räume wie im Evangelischen Bildungscampus schaffen und dort mehr zuhören.

Und wie wird die Gemeinde in der digitalen Zukunft aussehen?

Wir werden wegkommen von Formen und Formaten, die uns heute beschäftigen. Stattdessen wird vieles auf den Prüfstand gestellt werden. Die zentrale Frage wird sein: Wie finden die Menschen und das Evangelium wieder zusammen? Ich finde es spannend, wenn wir versuchen, diese Frage zeitgemäß zu beantworten. Die Kirche als Institution ist ja kein Selbstzweck. Der einzige Zweck ist, dass Räume entstehen, in denen Menschen mit dem Evangelium in Kontakt kommen.

Müssen Sie ganz neu denken?

Vielleicht haben wir aus einer Bequemlichkeit heraus, weil es über Jahrhunderte ja gut funktioniert hat, verlernt, vom Menschen her zu denken. Wir sollten mehr fragen, statt immer davon auszugehen, dass wir schon wissen, was das Richtige für dich ist. Es gibt da diese Frage von Jesus im Evangelium: Was willst du, was ich dir tun soll? Auf dieses Fragen sollten wir uns zurückbesinnen, um in die Zukunft

Braucht die Evangelische Kirche eine neue Vision?

Nein. Die Kirche hat eine Vision, die durch alle Zeiten trägt. Was die Kirche braucht, ist ein neuer Blick darauf, was wir aus der ursprünglichen Vision der neutestamentarischen Zeit lernen können. Wir brauchen Menschen in unseren Reihen, die die Kreativität und den Mut haben, eine neue und unkonventionelle Sprache dafür zu finden, wie wir diese Vision auf der Höhe der Zeit erfahrbar und greifbar machen: von Jesus lernen. Wir brauchen kluge und reflektierte Menschen, die unsere Vision wieder mehr in die öffentliche Debatte bringen: zum Beispiel von Paulus lernen.

Herr Nitsche, vielen Dank für das Gespräch.

Fazit Kirche & Evangelischer Campus Nürnberg

- Die Evangelisch-Lutherische Kirche in Bayern wird nach einer Studie bis 2060 die Hälfte ihrer Mitglieder verlieren
- Regionalbischof Nitsche will der schwindenden Bindungskraft entgegenwirken
- Er setzt auf „Sympathieneugier“: Begegnungen, Zuhören, Aufmerksamkeit
- Der Evangelische Campus Nürnberg (ECN) spielt dabei eine wichtige Rolle, weil er Räume für Bildung und Kontakte schafft
- Der Campus könnte sogar ein Vorbild für andere Landeskirchen werden
- Der ECN ist offen für Nicht-Kirchenmitglieder

Von der Betonkiste zum Stadt-Lächeln

Wer heute vom Nürnberger Rathenauplatz nach Norden auf die ehemalige Oberpostdirektion schaut, der sieht einen Betonklotz. Wie ein trotziger Riegel bremst das Gebäude alle Blicke, schließt zu, sperrt ab, wirkt abweisend. Sebastian Hagemann hat da ganz andere Ideen.

Der Architekt der evangelischen Kirche in Bayern will die Trutzburg in ein Lächeln verwandeln, das die Stadt erfreut. *„Wir werden aus dem Klotz einen offenen Begegnungsraum machen, der den Geist von Kirche und Bildung ausdrückt. Der neue Campus soll Freude schenken“*, sagt Hagemann.

Der Baumeister ist einer der Erfinder des Projektes Evangelischer Campus Nürnberg. Hagemann stieß bei der Immobilienmesse Expo Real in München 2016 auf das angebotene Gebäude. Hagemann: *„Ich habe in dieser Betonkiste eine große Chance für unsere Kirche gesehen. Hier können wir uns für viele Menschen öffnen. Und wenn die Herbstsynode zustimmt, setzen wir unsere Ideen um.“*

Unterstützt wird Hagemann von dem Wiener Architekturbüro Franz&Sue und den EGKK Landschaftsarchitekten (ebenfalls Wien). Die Experten gehörten zu den Platzierten des Architekturwettbewerbs und setzten sich anschließend mit kluger Detailplanung und pragmatisch umsetzbaren Ideen durch.

Die Österreicher hatten den Einfall, den Betonriegel durch asymmetrische Aufstockungen im vorderen Bereich architektonisch zu öffnen. Auf diese Weise würden interessante Formen und unterschiedlich hohe, von Menschen belebte Dachterrassen entstehen. In diesen Plänen zeigt die Trutzburg ein freundliches Gesicht.

Für das hintere, höhere Gebäude ist auf dem Dach eine Sky Lounge vorgesehen. Dieser attraktive Begegnungsraum öffnet das Gebäude zum Himmel. Die Lounge wird Restaurant, Veranstaltungsbereich und Dachterrasse. Hagemann: *„Wer einmal dort oben gestanden ist, vergisst den traumhaften Blick auf Stadtmauer, Laufer Tor und die Nürnberger Altstadt nicht. Es gibt keinen anderen so unverbauten Blick auf das historische Stadt-Ensemble.“*

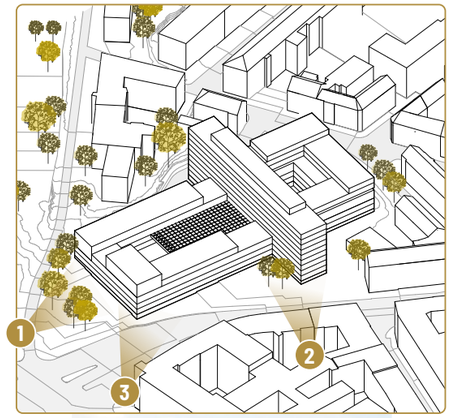
In anderen Gebäuden sitzen die Chefs im obersten Stockwerk. Die Planer des Bildungscampus wollen das Dach öffentlich interpretieren. *„Hier wird sich die Nürnberger Stadtgesellschaft mit Studenten der Hochschule und Mitarbeitern der Mieter zum Cappuccino treffen können. Abends vielleicht zum Sundowner. Die Sky Lounge, die zukünftig vielleicht einmal Heavens Lounge heißen wird, wird ein Highlight im wahrsten Sinne des Wortes.“*

Auch Außen soll nichts mehr an die Betonfassade erinnern. Glas und andere hochwertige Materialien sollen dem Gebäude eine Tiefenwirkung geben und die Basis für eine nachhaltige Begrünung werden. *„Offen und naturbewusst, die Schöpfung bewahrend wird das Gebäude kirchliche Werte prägen und dem Megathema Bildung eine Heimat geben“*, ist Hagemann zuversichtlich.

Die Wiener Architekten von Franz&Sue fassen ihr Konzept in einen klaren Satz: *„Das neue Gesicht der Evangelischen Kirche und ihrer Bildungseinrichtungen öffnet sich mit hohen, verglasten Räumen und hochwertigen Fassadenelementen freundlich zur Nürnberger Innenstadt.“*

Im Inneren des Gebäudes soll es nach den Vorstellungen der Architekten ganz neue Raumkonzepte geben. Die Studenten der Evangelischen Hochschule werden nicht mehr in klassischen Hörsälen lernen.
Hagemann: *„Wir verfolgen ein modernes Konzept mit einer flexiblen, agilen Raumaufteilung. Wir wollen Bildung durch Begegnung ermöglichen. Das zentrale Element wird nicht mehr ein großer Hörsaal, sondern die Bibliothek.“* Geist und Bildung werden den Spirit des Hauses bestimmen. Die hermetisch geschlossene ehemalige Oberpostdirektion öffnet sich in Zukunft dem Stadtraum als lebendiger Ort der Begegnung und der Berührungen. *„Wir holen soziale Studiengänge in ein Gebäude, das den Studenten ein Klima der flexiblen Kommunikation bietet“*, skizziert Hagemann.

Sollte die Synode den bis zum Herbst weiter konkretisierten Plänen im November zustimmen, wird im Frühjahr 2021 der Bauantrag eingereicht. Der Baustart ist dann Ende 2021 geplant. Gerechnet wird mit einer etwa zweijährigen Bauzeit.



Eine neue Heimat für Begegnung, Bildung und Wissen

Das architektonische Konzept des Evangelischen Campus Nürnberg (ECN) sieht vor, dass sich das Gebäude zu Stadt öffnet und zur Heimat von Begegnung, Bildung und Wissen wird. Asymmetrische Aufstockungen ermöglichen mehrere Dachterrassen im vorderen Bereich. Die Außenhaut wird aus Glas und hochwertigen Verkleidungen gestaltet, die eine interessante Tiefe schaffen. Der Charakter des Gebäudes wird offen, naturbewusst und nachhaltig die Schöpfung bewahrend sein. Innen setzt das Wiener Architekturbüro Franz&Sue auf flexible Raumkonzepte, um Kommunikation zu ermöglichen. Auf dem Dach ist eine attraktive Sky Lounge geplant, die den schönsten Blick auf die Nürnberger Altstadt ermöglicht.

Fakten zur Immobilie auf einen Blick

BAU

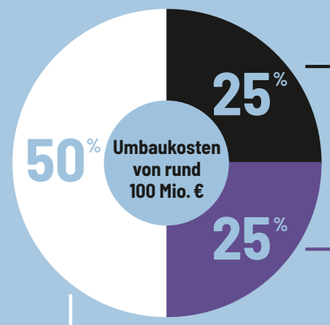
Büro/Nutzflächen	**25.000 m²**
Bauzeit	**ca. 2 Jahre**
Baubeginn	**Ende 2021**

INVESTITIONSVOLUMEN

Kauf 2017	**49 Mio. €**
Planungsaufwand 2020	**5 Mio. €**
Umbau 2021 ff.	**rund 100 Mio. €***

*Basisvariante

Finanzierungsplan Umbau 2021 ff.
Beschlüsse Herbstsynode 2020



Planungsstand November 2019: Aufgrund derzeitig günstiger Zinslage kann sich der Anteil an Fremdkapital erhöhen (siehe „Hebelwirkung" S. 12)

Studentischer Marktplatz
Der Campus empfängt seine Besucher am großen, einladenden Vorplatz mit Sitztreppen und leitet sie durch den verglasten Eingang zu Café und Bibliothek. Die luftige und soziale Hauptader zieht sich durch den gesamten Sockel. Im Zentrum bildet der Veranstaltungssaal mit der Mensa einen multifunktionalen Marktplatz, flankiert von zwei grünen Atrien. Rundherum spielt sich in den Sockelgeschossen das öffentliche Leben des Bildungscampus ab. Durch die Innenhöfe und verschieden hohe Dachterrassen entstehen Freiräume auf jeder Ebene mit Platz für urbane Gärten, Sport oder eine Sky Lounge.

SKY LOUNGE
Ein echtes Highlight ist die Sky Lounge: Restaurant, Veranstaltungsort und Dachterrasse mit dem schönsten Blick über Nürnberg.

FASSADE
Hochwertige Materialien und Glaselemente verleihen der Fassade eine offene und freundliche Wirkung.

DACHTERRASSEN
Neue, für alle zugängliche Dachterrassen laden zum Austausch, Ausruhen und Reflektieren ein.

GRÜNFLÄCHEN
Die nachhaltige Begrünung rund um das Gebäude, in den Innenhöfen und auf den Dachterrassen sorgt für eine angenehme Atmosphäre.

RAUMAUFTEILUNG
Die flexible, agile Raumaufteilung löst den klassischen Hörsaal ab.

© Franz&Sue: Visualisierungen ECN, Planungsstand Frühjahr 2020

Wie geht es weiter? Der Zeitplan

Erweiterte bauliche Variante

Im Sinne eines verantwortungsvollen Umgangs mit der Investition wurden die baulichen Möglichkeiten auf dem Grundstück genau untersucht. Hierbei wurde ein zusätzliches Baurecht – also die Möglichkeit, das Gebäude noch zu erweitern – identifiziert. Daraufhin hat der Projektlenkungsausschuss (PLA) die architektonische und wirtschaftliche Prüfung einer möglichen Erweiterung von 25.000 m² auf bis zu 30.000 m² beauftragt. Sollte sich herausstellen, dass diese Variante einen signifikanten Beitrag zur Wirtschaftlichkeit leistet, entscheidet der geschäftsführende Projektlenkungsausschuss darüber, ob er auf der Synode im Herbst eine zweite, erweiterte Variante zur Entscheidung vorlegt.

Realisierung ECN

Wiener Architekten Franz&Sue

November 2020
Zustimmung

Frühjahr 2021
Einreichung des Bauantrags

Ende 2021
Baustart

Ende 2023
Fertigstellung

2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024

Sommer 2017
Die ELKB kauft die ehemalige Oberpostdirektion am Nürnberger Rathenauplatz für 49 Mio. Euro

Frühjahr 2018
Wegen des Bildungsschwerpunktes entsteht der Arbeitstitel: „Evangelischer Campus Nürnberg“

Ende 2017
In verschiedenen Workshops entsteht die Vision, aus der Ertragsimmobilie durch den Umzug der Evangelischen Hochschule und der Rummelsburger Fachakademien auch eine Dienstimmobilie zu machen

Dezember 2019
Der Architektenwettbewerb zum Umbau ist entschieden. Es gibt drei Preisträger

November 2019
Die Herbstsynode der Landeskirche beschließt mit großer Mehrheit die Bereitstellung von 5 Mio. Euro für eine konkrete Planung des Bildungscampus

Entscheidung HERBST-SYNODE

Ablehnung

Ablehnungsszenario A

WEITERE FREMDVERMIETUNG

Das Gebäude war zunächst voll vermietet. Mit Rücksicht auf die mögliche Umgestaltung ist es derzeit nur teilweise vermietet. Die evangelische Landeskirche kann in begrenztem Umfang Modernisierungsmaßnahmen vornehmen und die Immobilie dann wieder voll vermieten. Auch das wäre eine solide Geldanlage.

Im Herbst wird zunächst entschieden, ob der Gebäudekomplex zu einem Evangelischen Campus umgestaltet werden soll. Geschieht dies nicht, so wird in einem zweiten Schritt sorgfältig abgewogen, ob die Weitervermietung oder Veräußerung der bessere Weg ist.

Ablehnungsszenario B

VERÄUSSERUNG

Die evangelische Landeskirche kann das Gebäude wieder veräußern. Als sie die Immobilie vor 3,5 Jahren kaufte, war deutlich, dass es sich um eine solide Vermögensanlage handelt. Der Immobilienmarkt in Nürnberg entwickelte sich dann noch dynamischer als vermutet. Die Bayreuther Straße 1 am Rathenauplatz liegt verkehrsgünstig in der Innenstadt, zwei U-Bahn-Stationen vom Bahnhof entfernt. Eine solche Immobilie ist marktgängig. Mit einem Verkauf würde die Landeskirche eine Wertsteigerung realisieren.

Ein Team von Experten

Das Projekt Evangelischer Campus Nürnberg lag von Beginn an in der Hand von Immobilien-Experten und Verantwortlichen der Evangelisch-Lutherischen Kirche in Bayern. Seiner strategischen Bedeutung entsprechend wurde ein Team zusammengestellt, das mit Erfahrung und Leidenschaft die bisherigen Aufgaben rund um den Erwerb des Gebäudes meisterte und nun auch dessen Neugestaltung als Evangelischen Campus angehen möchte.

Alle wesentlichen Entscheidungen trifft der Projektlenkungsausschuss ECN. Seine Mitglieder wachen gemeinsam über den Verlauf des Umbaus.

Der erfahrene Projektentwicklungsberater BOHNZIRLEWAGEN wird die Technische Führung und Koordination übernehmen. Das Münchner Unternehmen hat langjährige Erfahrung beim Management von Großprojekten und insbesondere beim Bauen im Bestand. Die Wiener Architekten Franz&Sue stehen als Preisträger des ECN-Architektenwettbewerbs für den offenen und nachhaltigen Charakter des neu zu gestaltenden Campus. Sie überzeugten durch Machbarkeit und Kostensensibilität bei der Detailplanung. Der ELKB-Architekt Sebastian Hagemann hat die Immobilie 2016 für die Kirche entdeckt. Jetzt treibt er den Umbau im Projektleitungsteam voran.

Vorsitzender Jury Planungswettbewerb

Prof. Markus Allmann

Der renommierte Münchner Architekt übernahm den Vorsitz des 18-köpfigen Preisgerichts und führte die Jury zum gelungenen Ergebnis. Im Werk seines international tätigen Büros Allmann Sattler Wappner Architekten finden sich zahlreiche Referenzprojekte wie die Herz Jesu Kirche in München und das Hochhaus am Europaplatz in Berlin.

Stimmberechtigte Sitzungsmitglieder:

Projektlenkungsausschuss ECN*

Alle wesentlichen Entscheidungen trifft der Projektlenkungsausschuss:

Evangelisch-Lutherische Kirche in Bayern

Dr. Erich Theodor Barzen
Oberkirchenrat für Finanzen

Dr. Jürgen Körnlein
Stadtdekan Nürnberg

Stefan Reimers
Ständiger Vertreter des Landesbischofs

Geschäftsführender Projektlenkungsausschuss

Prof. Dr. Stefan Ark Nitsche
Regionalbischof

Dr. Annekathrin Preidel
Präsidentin der Landessynode

Joachim Pietzcker
Vorsitzender des Finanzausschusses der Landessynode

Beate Schabert-Zeidler
Vertreterin des Landessynodalausschusses

Karl Georg Haubelt
Vertreter

Michael Renner
Vorsitzender des Ausschusses für Bildung, Erziehung und Jugend der Landessynode

Kathrin Neeb
Vertreterin

** Zusammensetzung in der Synodalperiode 2014-2020*

Technische Bauherrenvertretung
und Immobilienwirtschaftliche Beratung

BOHNZIRLEWAGEN

Immobilien Prozess- und Managementberatung

Prof. Dr. Thomas Bohn
Beratung und Unterstützung zu Immobilien- und Projektstrategien

Christian Wegscheider
Technische Projektleitung und Bauherrenvertretung gegenüber allen Projektbeteiligten

Prof. Dr. Florian Spitra
Beratung zu Projektkonzeption und wirtschaftlichen Fragestellungen

Leistungen für den ECN

- Immobilienwirtschaftliche und strategische Beratung
- Bauherrenvertretung und Technische Projektleitung

Referenzen

- Altstadtkarree, Nürnberg
- Revitalisierung BayWa-Hochhaus, München
- Generalsanierung Stammhaus IHK, München
- SIGNA – Redevelopment Alte Akademie, München
- ProSiebenSat.1 – New Campus Unterföhring
- Redevelopment „Elementum" Credit Suisse, München

Ein Team von Experten

Organisation und fachliche Betreuung Planungswettbewerb

[phase eins].

Christian Lehmhaus
Projektleitung

Ronny Kutter
Projekt- und Vorprüfmanagement

Leistungen für den ECN

Im Rahmen des Projekts ECN war das Büro [phase eins]. mit der Vorbereitung und Durchführung des Planungswettbewerbs befasst, u. a. mit der Vorbereitung und Auslobung, der Erarbeitung und Abstimmung der Aufgabenstellung, der Aufbereitung bzw. der Erstellung der für den Wettbewerb erforderlichen Pläne, der Prüfung aller eingereichten Entwürfe und der Vorbereitung und Durchführung aller Veranstaltungen im Rahmen des Wettbewerbs einschließlich der Jurysitzung.

Referenzen

- Wettbewerb Konzerthaus München
- Wettbewerb Siemensstadt 2.0 Berlin
- Wettbewerb Wien Museum NEU
- Wettbewerb 50Hertz Netzquartier Berlin
- Wettbewerb FIZ Future München

Koordination Nutzeranforderungen

RBSGROUP
PART OF DREES & SOMMER

Malte Kopmann
Projektleitung RBS

Sarah Niebergall
Veränderungsbegleitung und Nutzerkommunikation

Roman Schmidt
Bedarfsermittlung und Nutzermanagement

Leistungen für den ECN

Die RBS-Group bildet die Schnittstelle zwischen Planungsteam des Bauherrn und den Nutzern. Sie ermittelt die Bedarfe der Einrichtungen und erarbeitet Vorschläge für deren Koordination und Integration in die Planung. Die RBS-Group gilt als einer der führenden Akteure bei der Entwicklung und Implementierung von innovativen Konzepten für Arbeits- und Lernwelten.

Projektsteuerung

CMAP

Max Reiter
Bindeglied zwischen Planung und Projektleitung und überwacht die Umsetzung der Projektziele in beide Richtungen. Leitet wichtige Entscheidungsprozesse ein, überwacht und optimiert den Projektablauf und verantwortet die Projektkennzahlen.

Andreas Stancioiu
Bindeglied zwischen dem Projektmanagment und der Projektabwicklung. Konzeptioniert den finalen Projektablauf, organisiert die Erfassung und Untersuchung der Bestandsimmobilie für den ECN und überwacht und steuert die Projektziele in der Umsetzung.

Leistungen für den ECN

- Koordinierung der Planer
- Konzeptionierung des Projektaublaufs
- Überwachung der Projektkennzahlen
- Begleitung und Beratung der Bauherrenschaft und deren technische Vertretung in allen projektrelevanten Entscheidungsprozessen

Referenzen

- Elementum, München
- SAP Garden, München
- Interimsquartier Gasteig, München
- Strafjustizzentrum, München

Architektur / Objektplanung

Franz&Sue

Erwin Stättner
Geschäftsführender Gesellschafter bei Franz&Sue. Gründung des Architekturbüros mit Christian Ambos, Michael Anhammer, Robert Diem und Harald Höller im Jahr 2017. Er betreut das Team des Evangelischen Campus Nürnberg als projektverantwortlicher Partner.

Martino Libisch
Architekt, seit 2017 bei Franz&Sue. Als Projektleiter ist er zentrale Schnittstelle im Team und für die Gesamtkoordination zuständig.

Leistungen für den ECN

- Architektur
- Innenraumgestaltung
- Städtebauliche Integration
- Ausführungs- und Detailplanung

Referenzen

- Justizgebäude, Salzburg
- IST Austria Chemistry Lab, Kloster Neuburg
- Neubau International Christian School of Vienna, Wien
- Bildungscampus Puntigam, Graz

Warum Bildung für die Kirche so wichtig ist

Pfarrerin Kathrin Neeb

bis Herbst 2020
Stellvertretende Vorsitzende
Ausschuss für Bildung, Erziehung und Jugend

Der Evangelische Campus Nürnberg ist eine große Chance. Weil Bildung zur DNA der Kirche gehört und diese so mit vielen Menschen ins Gespräch kommt.

Die Ebersdorfer Pfarrerin Kathrin Neeb kann sich für die kirchliche Bildung begeistern. Vor vier Jahren arbeitete sie mit am neuen Bildungskonzept der evangelischen Kirche in Bayern. Der Titel: „Horizonte weiten – Bildungslandschaften gestalten".

Heute schaut die Oberfränkin hoffnungsfroh auf die Planungen zum Evangelischen Campus Nürnberg. *„Das Projekt könnte eine Bildungslandschaft sein, wie wir sie in dem Konzept beschrieben haben. Offen für alle Menschen, mit christlicher Grundhaltung, Sinn und Orientierung stiftend. Ein Ort der Begegnung und der Reflexion"*, meint Kathrin Neeb, die sich als „fröhliche Dorfpfarrerin" beschreibt und in den vergangenen zwölf Jahren sehr aktiv im Synodalausschuss für Bildung, Erziehung und Jugend mitgearbeitet hat. Zuletzt als stellvertretende Vorsitzende.

Der Bildungscampus soll Heimat der Evangelischen Hochschule und der Rummelsburger Fachakademien werden. 2.400 Menschen könnten in dem Komplex lernen und auf viele andere treffen, die dort auf fast 30.000 Quadratmetern arbeiten werden. Es sollen nach dem Konzept kirchennahe Organisationen einziehen, aber auch Mieter, die bislang wenig mit der Evangelischen Kirche zu tun haben.

Für Kathrin Neeb ist diese Konstellation *„wie ein Traum"*. Sie stellt sich vor, wie die Lernenden aus Hochschule und Akademie mit ihrer Begeisterung an diesem besonderen Ort andere anstecken könnten. *„Wir als Kirche wollen doch mit allen Menschen ins Gespräch kommen. Die Attraktivität ungezwungener Begegnungen gibt uns Schwung. So ein offener Campus ist eine zeitgemäße Antwort auf die Herausforderungen, vor denen die Kirche steht"*, ist die Bildungsexpertin überzeugt.

Warum Bildung für die Kirche so wichtig ist, steht nicht nur in dem 72-seitigen Konzept „Horizonte weiten – Bildungslandschaften gestalten". Glaube und Bildung gehören zusammen, schreiben die Verfasser des Vorwortes, Landesbischof der evangelischen Kirche in Bayern Heinrich Bedford-Strohm und die Präsidentin der Landessynode, Dr. Annekathrin Preidel. Sie verweisen auf die Reformatoren Martin Luther und Philipp Melanchthon, die Glaube und Bildung als ein Begriffspaar verstanden haben.

Martin Luther, heißt es weiter, sei davon ausgegangen, dass der Heilige Geist den Glauben schenkt. Gleichzeitig müsse dieser beim Menschen ankommen und von ihm angenommen werden. In dieser persönlichen Reflexion sei der Glaube angelegt auf Selbstbestimmung und Eigenverantwortlichkeit. Er müsse aber ausgebildet, kultiviert und vertieft werden. Auf den Punkt gebracht heißt das: *„Wir leben in einer Bildungsgesellschaft, in der lebenslanges, lebensbegleitendes Lernen immer wichtiger wird"*, betonen Bedford-Strohm und Preidel.

Die Begeisterung für die christliche Kernaufgabe Bildung ist in der Evangelischen Kirche allgegenwärtig. Wo immer man sich umhört, vernimmt man Sätze wie „Bildung ist ansteckend" und „Durch Wissen strahlt die Kirche" oder „Bildung ist unsere DNA".

Mit dieser Leidenschaft steht die christliche Kirche auch nahe an einem der bestimmenden Megatrends unserer Zeit: Wissenskultur. Der Begriff beschreibt die Art und Weise, wie wir heute mit Bildung umgehen. In dezentralen Strukturen werden enorme Mengen an Wissen generiert und durch neue digitale Formen der Zusammenarbeit weitergegeben. Ein anderer Megatrend, die Digitalisierung, unterstützt die globale Verbreitung dieses Wissens.

Doch wie passen Wissenskultur und Digitalisierung mit dem Campus-Projekt zusammen? *„Mit dem Bildungscampus schaffen wir eine ideale Plattform an der Schnittstelle dieser Megatrends"*, meint Kathrin Neeb. Denn die Digitalisierung habe zwar riesige Chancen, aber auch Grenzen. Es fehle die leibliche Begegnung für wärmende Kommunikation. Neeb: *„Viele Aufgaben werden doch erst beim gemeinsamen Kaffee gelöst. Zudem fehlen die menschlichen Ebenen, wenn man nur noch digital lernt."*

Der ECN könne als Ort der Begegnung und des Wissens mit seinen modernen Lernkonzepten ein Schlüssel zu neuen gemeinschaftlichen Bildungschancen sein. *„Wir als Kirche wollen doch den Menschen mit ihren heutigen Fragen einen einfachen Zugang zu Gott ermöglichen und Hürden auf dem Weg abbauen. Genau das könnte auf dem neuen Campus passieren, wenn sich junge Leute begegnen – auf den Gängen oder in der Sky Lounge oben auf dem Dach"*, hofft Kathrin Neeb.

Und noch etwas bewegt die Pfarrerin: *„Wir schaffen mit dem Campus eine Heimat für die Ausbildung in sozialen Berufen – mitten in der Stadt Nürnberg. Spätestens seit Beginn der Corona-Krise wissen auch alle, wie wichtig diese Berufe sind. Wo anders als gut sichtbar im Zentrum und mit größter Wertschätzung sollten wir Pfleger und Erzieher denn sonst ausbilden?"*

Neeb sieht im Übrigen nicht nur einen Vorteil für die Evangelische Kirche in Nürnberg, wenn dort der Campus entsteht. *„Auch wir auf dem Lande werden profitieren, wenn junge Leute, die an diesem besonderen Ort gut ausgebildet werden, später in alle Regionen ausschwärmen und uns unterstützen"*, freut sich die Dorfpfarrerin.

ECN – unsere Antwort auf die Herausforderungen der Zukunft

Megatrends verändern die Welt, weil sie Wirtschaft und Gesellschaft maßgeblich beeinflussen. Sie entfalten ihre Kraft nicht nur kurzfristig, sondern auf mittlere bis lange Sicht. Megatrends sind nicht aufzuhalten und formen langfristig gesamte Gesellschaften und Wirtschaftszweige um. Daher sind sie wichtig für eine erfolgreiche Planung.

Mit welchen Megatrends agiert der Evangelische Campus Nürnberg?

ACHTSAMKEIT

Achtsamkeit ist der wichtigste Gegentrend zur permanenten Reizüberflutung des digitalen Zeitalters und der medial gemachten Erregungskultur. Sie ist die Kunst, das Hier und Jetzt nicht aus den Augen zu verlieren, die eigenen Bedürfnisse zu kennen und Werte zu leben. Achtsamkeit ist tief im evangelischen Glauben verankert. Und die Sehnsucht danach ist heute groß.

BILDUNG ALS WICHTIGSTES GUT

In unserer Wissensgesellschaft wird Bildung immer wichtiger. Die Nachfrage steigt stetig, und mit ihr auch das Angebot von kostenpflichtigen Privatanbietern. Bildung soll aber weiterhin für alle Gesellschaftsschichten zugänglich bleiben, daher ote investiert werden – z. B. mit der Hochschule im ECN.

MENSCHENNÄHE

Die Standortwahl von Institutionen und Unternehmen richtet sich immer mehr nach dem Standort ihrer Zielgruppe. Je näher, desto besser. Der Evangelische Campus Nürnberg entsteht dort, wo die Studenten sind: Im Herzen der Stadt.

VIELFALT

Die Vielfalt von Menschen hinsichtlich Alter, Geschlecht, Herkunft, kulturellem Hintergrund, Qualifikation usw. bereichert unsere Gesellschaft. Sie ist ein zunehmend wichtiger Erfolgsfaktor für Unternehmen hinsichtlich Innovationsfähigkeit und Resilienz. Diversität ist auch ein Markenzeichen für den Evangelischen Campus Nürnberg.

SINN-ÖKONOMIE

Neue Dimensionen der Wertschöpfung abseits von Wachstum und Profitmaximierung werden wichtig: sozialer Mehrwert, Nachhaltigkeit, eine glückliche Mitarbeiterschaft und gesellschaftlicher Fortschritt. Die sinnhaften Berufsbilder, die am ECN gelehrt und ausgeübt werden, sind also voll im Trend.

LEBENSLANGES LERNEN

Man lernt nie aus. Immer mehr Menschen bilden sich stetig weiter – weil sie es aus beruflichen Gründen müssen oder den Wunsch nach einer vielfältigen Weiterentwicklung in sich haben. Der Lernort ECN bietet dafür ein umfangreiches Angebot.

RESONANZ-GESELLSCHAFT

Aus dem Megatrend der Individualisierung – Autonomiestreben, Rebellion, Loslösung aus traditionellen Bindungen – entstehen neue Fragen der Zugehörigkeit und eine neue gesellschaftliche Verfasstheit. Die Resonanzgesellschaft basiert auf Achtsamkeit und einer Wir-Kultur. Werte, für die die Evangelische Kirche seit ihren Anfängen steht.

WIR-KULTUR

In unserer Gesellschaft tauchen viele neue Formen von Gemeinschaft auf. Durch die zunehmende Individualisierung wächst die Bedeutung der selbstgewählten Gruppenzugehörigkeit für die eigene Identität. Die Evangelische Kirche bietet hier schon seit Jahrhunderten einen guten Halt und Beheimatung.

INSELN DER GEMEINSCHAFT

Menschen suchen und finden Resonanzbeziehungen innerhalb sozialer Gruppen. Sie entscheiden sich frei für eine Zugehörigkeit zu diesen Inseln der Gemeinschaft, die das Gefühl von Geborgenheit, Sicherheit und Vertrauen vermitteln. So wie der evangelische Glaube.

Die häufigsten Fragen – die wichtigsten Antworten

FRAGEN ZU FINANZEN

Warum hat die ELKB das Gebäude in Nürnberg gekauft?

Die Immobilie wurde im Sommer 2017 von der Evangelisch-Lutherischen Kirche in Bayern (ELKB) voll vermietet als Ertragsimmobilie erworben. Sie sollte zunächst entwickelt werden, um gute Renditen für das Kirchenvermögen zu erwirtschaften („Ertragsimmobilie"). Heute ist eine Mischnutzung als Dienst- und Ertragsimmobilie geplant. Eines der Ziele der kirchlichen Finanzanlagen ist es, die Altersversorgung der Mitarbeiter zu gewährleisten.

Welche Investitionen wären für die Umgestaltung der Immobilie nötig?

Die Anschaffungskosten für die Immobilie lagen 2017 bei 49 Mio. €. Die Landessynode hat auf ihrer Herbsttagung 2019 zunächst 5 Mio. € für die Planung freigegeben. Für den Bau setzt der Projektlenkungsausschuss in der Basisvariante eine Größenordnung von etwa 100 Mio. Euro an. Nach Finalisierung der Planung wird das Investitionsvolumen genau berechnet werden. Geprüft wird auch, ob sich durch eine Erhöhung des Bauvolumens eine höhere Rendite erwirtschaften lässt.

Wie hat sich der Wert der Immobilie seit dem Kauf 2017 entwickelt?

Gewerbeimmobilien in bester Lage haben in den vergangenen Jahren im Wert zugelegt. Experten kalkulieren häufig mit fünf bis zehn Prozent jährlicher Wertsteigerung. Der Kaufpreis lag 2017 bei 49 Mio. Euro. Nach einem Wertgutachten war die Immobilie Ende 2019 bereits mehr als 60 Mio. Euro wert.

Wie soll die Umbau-Investition finanziert werden?

Ein beachtlicher Teil, ca. 25 Mio. Euro, sind der Landeskirche in Form von staatlichen Zuschüssen in Aussicht gestellt worden. Sie beziehen sich auf die Bauteile für die Evangelische Hochschule Nürnberg, für die Rummelsberger Fachakademien und die geplante Kindertagesstätte. Der Rest wird zum Teil aus kirchlichen Eigenmitteln oder durch die Aufnahme von Fremdkapital bestritten. Dieses kann die ELKB zu äußerst günstigen Konditionen aufnehmen. Zur Refinanzierung werden ferner die Bestandsimmobilien herangezogen, die mit der Eröffnung des Evangelischen Campus ganz oder teilweise frei werden: durch Verkauf oder Vermietung.

Hebelwirkung: Was ist das?

Durch das derzeit extrem niedrige Zinsniveau ist die Rendite von Finanzanlagen gesunken. Immobilienanlagen werden vergleichsweise attraktiver. Mehrere Kreditinstitute bieten der ELKB aufgrund der hohen Bonität sehr günstige Fremdkapitalzinsen – festgeschrieben auf 20 Jahre und mehr. Das löst eine Hebelwirkung aus. Denn die ELKB muss folglich auf das eingesetzte Eigen- und Fremdkapital nur geringe Erträge erwirtschaften, um die Kapitalkosten zu decken und wirtschaftlich zu agieren. Alle Erträge, die darüber hinausgehen, erhöhen die Rentabilität des Eigenkapitals der ELKB. Sie „hebeln" die Eigenkapitalrendite.

Wie ist überhaupt die Geldanlagestrategie der ELKB?

2016 entschied der Landeskirchenrat, die Geldanlage künftig mehr auf Immobilien auszurichten und den Anteil der Wertpapiere bei Neuinvestitionen zu reduzieren. Ein Grund dafür ist die anhaltende rückläufige Renditeentwicklung festverzinslicher Wertpapiere. Seitdem hat die ELKB gut 520 Mio. € in Immobilienfonds investiert und weitere ca. 90 Mio. € gezeichnet. Der Evangelische Campus Nürnberg fügt sich in diese Investitionsstrategie ein.

Hat der geplante Umbau des ECN Auswirkungen auf das Geld der Kirchengemeinden?

Nein. Die Gemeinden haben das gleiche Budget, egal ob ein Evangelischer Campus Nürnberg geplant und gebaut wird oder nicht. Selbiges gilt für diakonische, ökumenische oder sonstige kirchliche Zwecke. Das ergibt sich aus der Separierung von Ergebnishaushalt und Investitionshaushalt der ELKB. Planung und Bau stellen Investitionen dar.

Rendite für das ECN – Wie funktioniert das?

Der Gebäudekomplex des ECN gehört einer hundertprozentigen Tochtergesellschaft der ELKB (ECN-KG). Externe Einrichtungen überweisen an die ECN-KG marktübliche Mieten. Auch Mieter aus der Gemeinschaft der ELKB zahlen Marktpreise oder zumindest marktnahe Preise. Durch diese Einnahmen erwirtschaftet die ECN-KG eine Rendite. Der Grund dafür, dass auch kircheneigene Einrichtungen Mieten zahlen, ist ganz einfach: Es wird eine hohe Transparenz geschaffen – und zwar in zweierlei Hinsicht.

1. Im Kirchenhaushalt wird sichtbar und vergleichbar, wie hoch die Mietkosten der ELKB-Einrichtungen in eigenen sowie in externen Gebäuden sind. Wenn zum Beispiel die Miete in einer ELKB-Bestandsimmobilie inklusive der erforderlichen Instandsetzungen teurer ist als die ECN-Miete, dann ist ein Umzug auf den neuen Campus wirtschaftlich. Sollte das nicht der Fall sein, so ist, reduziert auf wirtschaftliche Gesichtspunkte, die Vermietung der ECN-Räumlichkeiten an Dritte vorteilhafter. Bei stringenter ökonomischer Betrachtung soll eine ELKB-Einrichtung für den gleichen Nutzwert auf dem Campus nicht mehr bezahlen, als es den Gesamtaufwendungen für die Bestandsimmobilien (inkl. Instandsetzungen) entspricht.

2. Ferner wird sichtbar, welche Rendite die Investition ECN erwirtschaftet. Überschüsse der ECN-KG fließen über kurz oder lang wieder in den Haushalt der ELKB zurück.

Die häufigsten Fragen – die wichtigsten Antworten

FRAGEN ZUR IMMOBILIE

Wie groß ist die Immobilie überhaupt?

Bei dem Gebäude handelt es sich um die ehemalige Oberpostdirektion, die im Jahre 1972 in zentraler Lage am nordöstlichen Rand der Nürnberger Altstadt gebaut wurde. Die vermietbare Gewerbe- und Bürofläche liegt bei 25.000 m² und könnte durch den Umbau auf ca. 30.000 m² wachsen.

Wer soll in das Gebäude einziehen?

Die Evangelische Hochschule Nürnberg (EVHN) sowie die Fachakademien Rummelsberg planen in das Gebäude zu wechseln. Sie werden mit mehr als 2.000 Studierenden, Schülerinnen und Lehrenden eine Anziehungskraft auf junge Menschen entwickeln. Beide Träger sind derzeit in unzureichenden Immobilien untergebracht und brauchen größere und attraktivere Räume.

Was würde die Evangelische Hochschule in Nürnberg ohne das ECN-Projekt machen?

Die Hochschule leidet unter Raumnot. Sie wurde für 590 bis max. 700 Studierende konzipiert. Mittlerweile sind mehr als 1.500 Studierende eingeschrieben. Die EVHN ist gezwungen, fremde Räumlichkeiten anzumieten. Sie sind über die Stadt verteilt. Für die EVHN besteht unmittelbar Handlungsbedarf, da die vorhandenen Räumlichkeiten auch im Hinblick auf den neuen Studiengang „Hochschulische Pflegeausbildung - HPA" nicht mehr ausreichen. Die Alternative für die EVHN wäre einstweilen die Fortführung des gegenwärtigen teuren und unbefriedigenden Zustands.

Gibt es noch weitere Interessenten?

Für viele Einrichtungen der ELKB wäre das Zusammenziehen in einem Gebäude ein großer inhaltlicher Gewinn. Deshalb sind das Amt für Gemeindedienst, das Amt für Jugendarbeit, das Gottesdienstinstitut, die Evangelische Schulstiftung sowie eine Reihe weiterer Einrichtungen rund um die ELKB heiße Kandidaten. Hinzu kommen kirchennahe Einrichtungen wie der Christliche Verein Junger Menschen (CVJM) und die Johanniter-Unfall-Hilfe, die starkes Interesse an einem Bezug bekunden. Ein Teil des Gebäudes soll zudem an Externe vermietet werden. Anfragen kommen von kommunalen Verwaltungseinheiten und privatwirtschaftlichen Unternehmen, die idealerweise einen Bildungsbezug haben. Interne und externe Mieter werden gemeinsam einen Beitrag zur Finanzierung kirchlicher Arbeit erwirtschaften. Dadurch entsteht eine Kombination aus Dienst- und Ertragsimmobilie, die Renditen erwirtschaftet und zugleich als Heimat von Bildung, Wissen und sozialer Berufe mitten in der Stadt Nürnberg präsent und sinnstiftend ist.

Wie wird das Gebäude zukünftig aussehen?

Im Juli 2019 hatte die ELKB einen Architekturwettbewerb für die Immobilie ausgelobt. Es gab drei Siegerentwürfe. Der Projektlenkungsausschuss ECN entschied, mit dem Wiener Architekturbüro Franz&Sue in Zusammenarbeit mit EGKK Landschaftsarchitektur (ebenfalls Wien) in die weitere Planung zu gehen. Sollte die Landessynode die Zustimmung erteilen, so erhält der Gebäudekomplex einen offenen Charakter und wird nachhaltig sowie klimafreundlich umgestaltet.

Was sind die Risiken des Projektes?

Ein Umbauprojekt dieser Größenordnung (mit einem angepeilten Kostenrahmen von rund 100 Millionen Euro) ist stets auch mit Unwägbarkeiten verbunden, die zusätzliche Kosten auslösen. Dann werden wir gegensteuern. Ferner wird ein substanzieller Betrag für Unvorhergesehenes einkalkuliert. Der Megatrend Digitalisierung könnte die Idee einer realen Begegnungsstätte für Menschen infrage stellen. Die ELKB ist jedoch überzeugt, dass auch künftig Stätten für persönliche Begegnungen gefragt sein werden.

Welche neuen Perspektiven gibt es?

In einem Gebäude mit mehreren tausend jungen Menschen soll ein christliches Klima mit positiver Ausstrahlung geschaffen werden. So ist z. B. eine Kapelle bzw. ein Raum der Stille für alle geplant. Auf dem Dach entsteht eine Sky Lounge mit großer Terrasse und wunderbarem Blick auf die Nürnberger Altstadt. Zudem ist im Erdgeschoss eine KiTa in der Planung.

FRAGEN ZUR KIRCHE

Wie ist das inhaltliche Konzept des neuen Evangelischen Campus Nürnberg entstanden?

In mehreren Workshops der Landeskirche entstand 2018 die Vision, das Thema Bildung als Leitidee zu entwickeln und n Campus Nürnberg (ECN) zu gründen. Die gemeinsame Vision lautete: *„Verschiedene evangelische Einrichtungen unter einem Dach. Ein offener Ort für Bildung, Begegnung und Beratung."* Zudem soll das Konzept auch andere kirchennahe und nicht -nahe Organisationen begeistern (Magneteffekt). Es folgten umfangreiche Vorarbeiten: Machbarkeitsstudien, Bestandsanalysen, genehmigungsrechtliche Klärungen, Nutzerbedarfserhebungen und kirchenpolitische Diskussionen.

Was sind die Chancen des Projektes?

Mit dem ECN setzt die Evangelische Kirche auf die Megatrends „Wissenskultur" und „Wir-Kultur". Die Kirche schafft einen weit sichtbaren Leuchtturm für Bildung und gibt positiven Interessengruppen Raum. Ein Miteinander von Mitarbeitenden in der Aus-, Fort- und Weiterbildung, von Kirche und Diakonie, von Kirche und Zivil- bzw. Stadtgesellschaft kann für alle Impulse schaffen. Mit einem attraktiven Zukunftsprojekt stärkt die Evangelische Kirche ihr Image und zeigt Präsenz gut sichtbar mitten in Nürnberg, gut erreichbar mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Warum ist Bildung für die Kirche so wichtig?

Bildung ist seit der Reformation untrennbar mit der protestantischen Identität verknüpft. Bildung als ganzheitliche Persönlichkeitsbildung ist wesentlicher Bestandteil des evangelischen Profils. Zudem ist Bildung eines der großen Zukunftsthemen, auch für die Kirche.

Noch Fragen? Wir beantworten sie gerne persönlich.

Dr. Erich Theodor Barzen
Oberkirchenrat für Finanzen
Tel.: 089 5595 260
E-Mail: erich.barzen@elkb.de

Günter Weissteiner
Leiter der Referats Immobilien und Rechtsfragen Finanzen im Landeskirchenamt, Vorsitzender der Geschäftsführung der ELKB Nürnberg Bayreuther Straße 1 Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG
Tel.: 089 5595 416
E-Mail: guenter.weissteiner@elkb.de

Prof. Dr. Stefan Ark Nitsche
Regionalbischof Nürnberg
Tel.: 0911 358 738
E-Mail: regionalbischof.nuernberg@elkb.de

Impressum
Landeskirchenamt der
Evangelisch-Lutherischen Kirche in Bayern
Katharina-von-Bora-Straße 7-13
80333 München

www.bayern-evangelisch.de

© München 2020

Konzeption, Redaktion & Gestaltung
team m&m werbeagentur

Druck
Presse-Druck- und Verlags-GmbH

Bildnachweis
ELKB/Rost
iStock.com/PeopleImages
iStock.com/urbazon
imago images/Westend61
freepik.com/metalforce47
Franz & Sue ZT GmbH
BOHNZIRLEWAGEN GmbH & Co. KG
CL Map GmbH
[phase eins].
RBSGroup
Allmann Sattler Wappner . Architekten GmbH

Hinweis
Alle Visualisierungen dienen zur unverbindlichen Veranschaulichung der Planung und stellen keine fotorealistischen oder technischen Konstruktionszeichnungen dar.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf eine geschlechtsneutrale Differenzierung verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für beide Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.