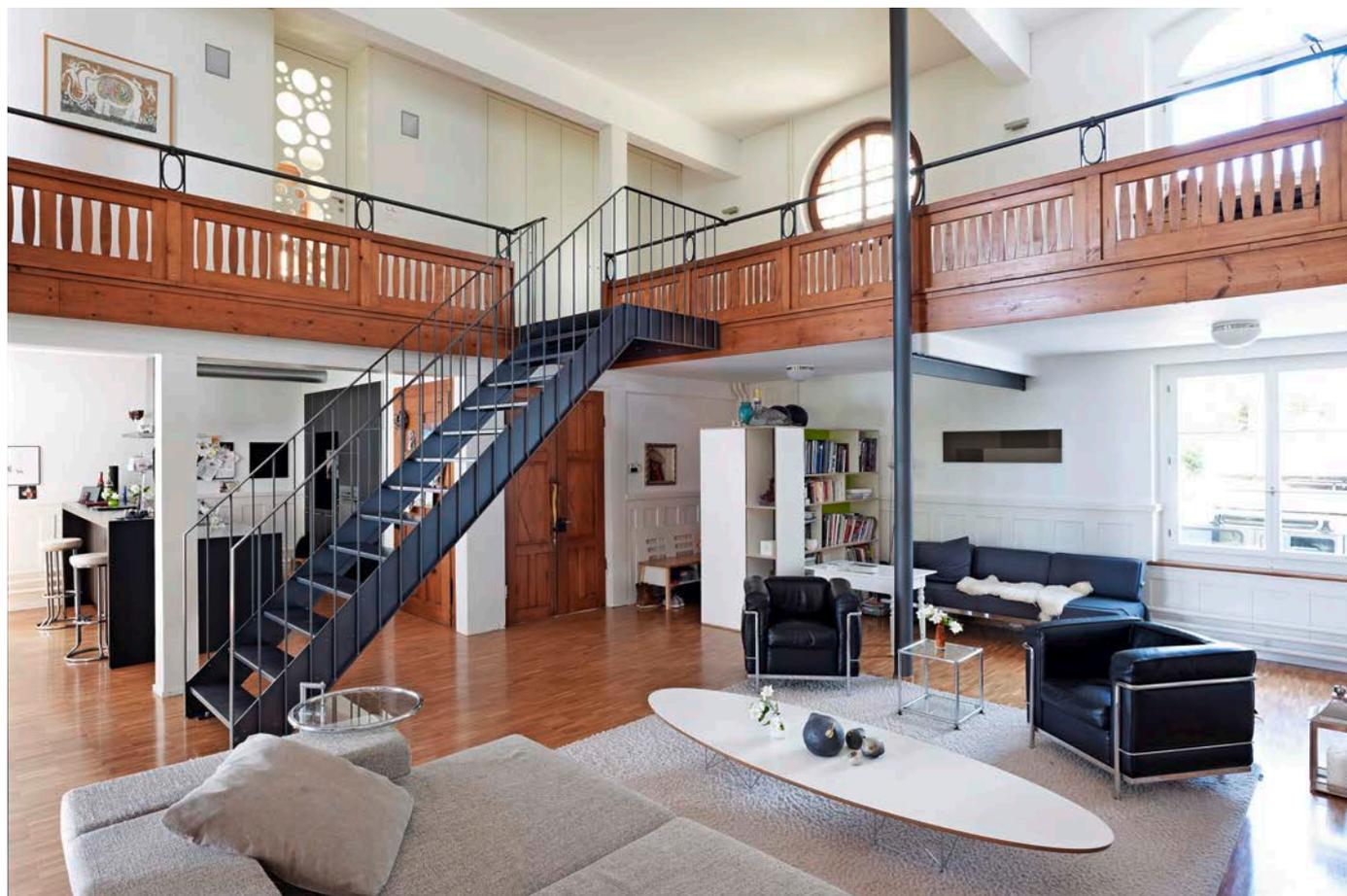


Methodistische Kirche, Teufen

Die Methodistische Kirche in Teufen AR wurde 1908 nach den Plänen des Architekten Albert Emil Brändli gebaut. Wegen der schrumpfenden Mitgliederzahl wurde sie 2006 verkauft und vom neuen Besitzer in ein privates Wohnhaus umgebaut. Während die Aussenhülle noch deutlich an den ursprünglichen Zweck erinnert, hat der Innenraum seine sakralen Eigenheiten verloren – ohne dass der Charakter des Objektes verloren gegangen ist.



Zweites Leben

▷ *Mit den gesellschaftlichen Neuerungen ändert sich für viele Immobilien die Bestimmung. Besonders bei aussergewöhnlichen Objekten wie Kirchen oder Bunkern stellt eine solche Umnutzung die Besitzer vor grosse Herausforderungen.*

VON ROBERTO STEFANO

Teufen. Appenzell Ausserrhoden, 6000 Einwohner, sanfte Hügel, grüne Weiden. Um die evangelische Kirche im Ortskern reihen sich traditionelle Appenzellerhäuser aus Holz. Eine besondere Zierde, wie die Gemeinde schreibt. Für viele Touristen mit ein Grund für einen Abstecher in die Ostschweiz.

Wenige Meter vom Zentrum entfernt sticht ein weiteres Objekt hervor, welches ebenfalls regelmässig Interessierte anlockt. Die ehemalige methodistische Kirche in Teufen wirkt von aussen wie eine gewöhnliche Kapelle. Ein Blick auf die Türklingel zeigt aber: Das Gebäude ist nicht mehr öffentlich zugänglich, mittlerweile wird es von der Familie Koller als Domizil und Arbeitsstätte genutzt. Das Gotteshaus ist heute ein gewöhnliches Wohnhaus.

Ob leer stehende Kirche, stillgelegter Bunker oder Erzsilo – immer wieder kommen aussergewöhnliche Objekte auf den Immobilienmarkt, für die eine neue Bestimmung gesucht wird. Mit etwas Glück, viel Fantasie und Leidenschaft kann man hier ein Schnäppchen machen und sich einen Wunsch erfüllen – die Umnutzung solcher Gebäude bietet aber auch einige Fallstricke.

Aus dem vermeintlichen Traumobjekt wird dann schnell ein Albtraum.

Wissen, was man will und kann

«Entscheidend ist, dass man eine genaue Vorstellung davon hat, was man mit einem solchen Objekt machen will und auch kann», erklärt Architekt Sascha Koller. Er ist der Besitzer der ehemaligen methodistischen Kirche in Teufen und bewohnt diese mit seiner Frau und den beiden Kindern bereits seit zwölf Jahren. 2006 stand die Kapelle zum Verkauf, zentral gelegen, viel Umschwung, fast 500 Quadratmeter Nutzfläche, die Fünfeinhalb-Zimmer-Pfarrwohnung inklusive. Geplant war, dass die methodistische Gemeinde die Immobilie unter ihren Mitgliedern veräussern sollte. Doch es konnte sich kein Käufer finden. Am Ende kam Sascha Koller zum Handkuss. «Mein Vorteil war wohl, dass ich Architekt bin und daher wusste, welches Potenzial das Gebäude bietet und wie man dieses am besten nutzen konnte.»

Im Vordergrund stand ein leichter Eingriff in das Gebäude – aus Respekt der alt ehrwürdigen Kirche gegenüber. «Da uns das Haus wohl überleben wird, wollten wir, dass der Charakter erhalten bleibt und dass auch

der Rückbau in eine Kirche jederzeit wieder möglich ist», begründet Koller die besondere Rücksicht. Elemente wie die alten Fenster oder die Kirchenbänke hat er daher eingelagert, auch wenn dies keine Auflage der Denkmalpflege war. Durch die sanfte Renovation sind die Eigenarten des Objektes erhalten geblieben, die sakralen Merkmale hingegen sind verschwunden. «Man könnte meinen, dass es sich bei unserem Haus um eine alte Bibliothek handelt», so Koller.

Die besondere Architektur bietet aber auch praktische Vorteile. Die Mauern beispielsweise, rund einen halben Meter dick, haben sich besonders im jüngsten Hitzesommer ausbezahlt und den Raum kühl gehalten. Die Empore wiederum fand eine neue Verwendung als Galerie, das offene Kirchenschiff ermöglichte eine flexible Nutzung mit Küche und Wohnraum. Heute befindet sich das Büro des Architekten in der Pfarrwohnung, genauso wie das Ergotherapie-Studio seiner Frau. Die Heizkosten auf der anderen Seite sind höher als in anderen Bauten, trotz Boden- und Dachdämmung. Insgesamt sind Sascha Koller und seine Familie aber hochzufrieden mit ihrem besonderen Wohnhaus. «Wenn man ein geeignetes Objekt findet und man keine Angst hat vor dem besonderen Projekt, dann ist es eine grosse Chance», gibt Koller überzeugt zum Ausdruck.

Ortsbild prägende Gotteshäuser

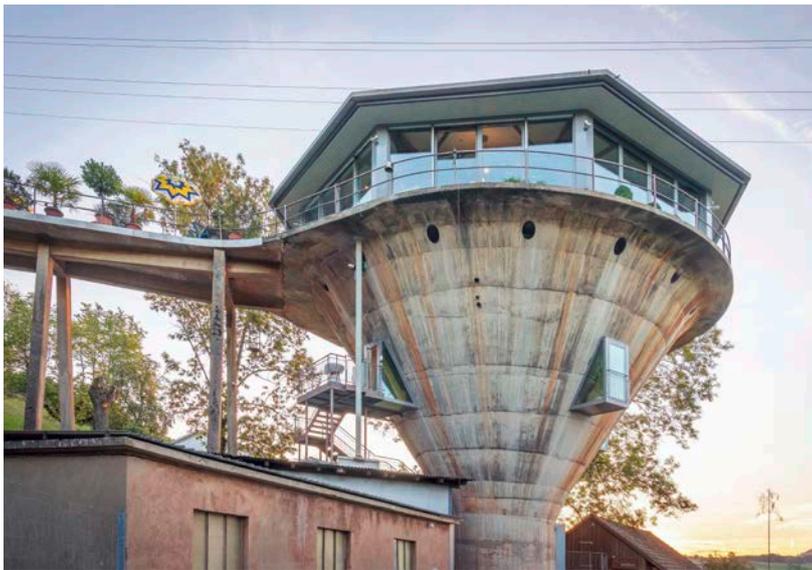
So reibungslos wie in Teufen gelingt die Umnutzung einer Kirche nur in wenigen Fällen – vor allem bei kleinen Objekten, die nicht der Denkmalpflege unterstellt sind. Sobald die Gotteshäuser eine gewisse Grösse aufweisen und das Ortsbild prägen, was häufig bei den Objekten der Landeskirchen der Fall ist, ist eine private Nutzung kaum mehr möglich – auch wenn immer mehr Immobilien leer stehen. «Angesichts der rückläufigen Zahl an Kirchengängern wird heute für viele sak-



«La Clastra», Gotthardpass

Bis 1995 hielten im Artilleriewerk San Carlo beim Lago di Lucendro 225 Soldaten die Stellung. Dann veräusserte die Armee die Reduitfestung. Gekauft hat sie der Künstler Jean Odermatt mit der Idee, einen Rückzugsort zu schaffen, ein Seminarhotel mit Wellness im Berg. Der Erfolg blieb aber aus. Vor sechs Jahren hat der Unternehmer Rainer Geissmann «La Clastra» übernommen. Letzterer führt das Hotel zusammen mit einem Koch in den Sommermonaten auf Voranmeldung. Das Zimmer im Berg kostet 380 Franken.





Bergwerksilo, Herznach

Das fast 18 Meter hohe Eisenerzsilo des ehemaligen Bergwerks von Herznach AG wurde 2002 von Brigitte Deiss und Ueli Hohl umgebaut. Heute bietet das Objekt eine Bergwerkstube im ersten Stockwerk, darüber vier Gästezimmer sowie die eigentliche Wohnung der Eigentümer. Bis zur Schliessung des Bergwerkes 1967 wurden in dreissig Jahren gut 1,6 Millionen Tonnen Erz im Fricktal gefördert.

rale Gebäude eine neue Nutzung gesucht», sagt Johannes Stückelberger, Kunsthistoriker und Leiter des Schweizer Kirchenbautags, der sich aktuellen Fragen zum Kirchenbau in der Schweiz verschrieben hat. Oftmals stehen die Objekte allerdings in einer öffentlichen Zone, was eine Änderung der Zonenordnung nach sich ziehen müsste. Vielfach handelt es sich auch um schützenswerte Bauten, weshalb bei einer Umnutzung die Denkmalpflege ein gewichtiges Wort mitzureden hat. Schliesslich ist mit einem gesellschaftlichen Aufschrei zu rechnen, wenn aus einem Gebetshaus beispielsweise ein Tanzlokal werden soll. «Die Privatisierung einer Kirche ist ein Zeichen, nämlich dass die Religion keine Rolle mehr spielt und sich die Gesellschaft anders definiert», sagt der Dozent für Religions- und Kirchenästhetik an der Universität Bern. Nachdem in Deutschland, den Niederlanden oder England mit vergleichbaren Projekten negative Erfahrungen gemacht worden sind, empfiehlt er den Kirchgemeinden in der Schweiz, die Gebäude nicht zu verkaufen oder abzureissen, sondern einer öffentlichen Nutzung zuzuführen. «Zu denken ist an eine soziale Institution, eine Schule oder Räume für kulturelle Veranstaltungen», so Stückelberger.

Ausserhalb der Bauzonen

Ein ähnliches Phänomen wie bei den Kirchen lässt sich bei einer weiteren Immobilienklasse feststellen: den Bunkern. Von den versteckten Schutzbauten in der Schweiz

„Eigentlich habe ich eine Werkstatt gesucht.“

Ueli Hohl

werden von der Armee viele nicht mehr benötigt und stehen zum Verkauf. Das Interesse ist gross, die Ideen für die Umnutzung reichen vom Festungsmuseum über den Datensafe bis hin zum privaten Weinkeller. Der Haken: 95 Prozent der Anlagen stehen ausserhalb der Bauzonen, sodass Umnutzungsbewilligungen nötig sind und Vorschriften zu Brandschutz, Lüftung und Notausgängen eingehalten werden müssen, was Umbauten faktisch fast verunmöglicht.

Eine der wenigen Ausnahmen bildet «La Clastra», die ehemalige Artilleriefestung San Carlo am Gotthardpass. Seit 2004 wird sie, nach einem Umbau für rund 4 Millionen Franken, als Seminarhotel genutzt. Seither sind die Investitionen auf 8 Millionen Franken angestiegen, drei verschiedene Betriebs-

gesellschaften mussten Konkurs anmelden. Heute führt Rainer Geissmann den Betrieb – mit viel Herzblut und Durchhaltewille, denn die Unterhaltsaufwendungen für einen Bunker sind enorm. «Die Grundfläche umfasst 55 000 Quadratmeter, davon 4500 Quadratmeter für das Hotel. Alleine die Kosten für Elektrizität und Sicherheit belaufen sich auf 45 000 Franken pro Jahr», sagt der «La Clastra»-Besitzer, der das Hotel zusammen mit nur einem Mitarbeiter führt. Die einzigartige Unterkunft begeistert Gäste aus aller Welt. Gleichwohl bleibt am Ende, wenn alles gut läuft, nur eine schwarze Null übrig. Entsprechend zurückhaltend ist Geissmann, wenn er auf die Umnutzung eines Bunkers angesprochen wird. «Für Otto Normalverbraucher ist das nichts», sagt er. Wer sich an ein solches Projekt wage, müsse über die nötige Finanzkraft verfügen und dürfe die Herausforderungen nicht scheuen. «Um das «La Clastra» zu führen, braucht es einen Zirkusdirektor», so Geissmann.

Bed and Breakfast im Silo

Deutlich besser läuft das Geschäft bei Brigitte Deiss und Ueli Hohl. Sie haben das ehemalige Bergwerksilo in Herznach ausgebaut und in ein aussergewöhnliches Wohnhaus mit Bed and Breakfast umgewandelt. «Eigentlich habe ich anfangs nur eine Werkstatt gesucht», erklärt Hohl. Das Bergwerk sei brachgelegen und später zum Verkauf gestanden. Als es ins Inventar der schützenswerten Bauten aufgenommen worden sei, sei eine Umnutzung interessant geworden. «Jetzt konnte man das Silo nicht mehr verfallen lassen. Mit der Nutzung als Wohnhaus konnten wir den Erhalt des Baus sicherstellen», so Hohl. Die eigentliche Umnutzung des Gebäudes sei dann jedenfalls problemlos erfolgt. «Heute bewirtschaften wir Gäste aus allen Ländern – und alle sind begeistert von unserer Unterkunft», sagt Hohl. Er selber will heute jedenfalls an keinem anderen Ort mehr wohnen.