

Ein Auszug aus unserer bisherigen Tätigkeit aus dem Bereich

Projektentwicklung - Immobilienmanagement:

info@kaupp-franck.de
www.kaupp-franck.de

Geschäftsführer
Andreas Kaupp
Dipl.-Ing. Architekt BDA
Christian Franck
Dipl.-Ing. Architekt

Mannheim HRB 70 49 93
UmSt.ID: DE262075737

Evang. Kirchengemeinde Waghäusel

(Beauftragung in Zusammenarbeit mit dem Kirchenbauamt in Karlsruhe.)

Die Kirchengemeinde in Waghäusel ist über insgesamt 4 Standorte verteilt. Aus finanziellen Gründen sollen Standort (darunter eine denkmalgeschützte Kirche) geschlossen werden. Durch massives Auftreten einer Bürgerinitiative und dem Blockieren der Politik war die Lösung nach fast 10 Jahren Diskussion nicht mehr in Sicht. Durch eine objektive Analyse und intensive Betreuung der einzelnen Interessengruppen konnten wir zum Einen innerhalb der Gemeinde eine Entscheidung herbeiführen, für welchen Standort man sich schwerpunktmäßig entscheiden will. Zum Anderen konnte durch entsprechende Vorlagen auch im Gemeinderat die notwendige Mehrheit durchgesetzt werden. Nicht genutzte Flächen konnten so veräußert werden. Darüber hinaus konnte ein Konzept durch uns entwickelt werden, dass den Erhalt der denkmalgeschützten Kirche mit gleichzeitiger Verwertung großer Teile des Kirchengrundstücks vorsieht.

Wir betreuen die Gemeinde derzeit weiterhin bei den Veräußerungen und den neuen Bebauungsplänen.



Evang. Kirchengemeinde Mannheim

(Ev. Kirchenbauamt Mannheim, Herr Keller Tel. 0621 - 16 89-234)

Durch die Zusammenlegung von zwei Gemeinden wurde ein Kirchenbau (1980er Jahre) nicht mehr benötigt. Durch eine städtebaulich sehr komplexe Anordnung von Kirchenbau, Pfarrhaus, Gemeindehaus, Wohnungen, Kindergarten mit Freigelände war eine Veräußerung und langfristig positive Entwicklung nicht möglich.

Zudem war der Kirchenbau für den einen Teil der Gemeinde natürlich sehr wichtig und die Entscheidung zum möglichen Abriss emotional stark besetzt. So wurde eine Vielzahl von Entwicklungsszenarien erarbeitet und grafisch soweit aufbereitet, dass diese in der Gemeinderatsversammlung objektiv und für alle Beteiligten nachvollziehbar die Möglichkeiten darlegte.

Dank Hinterlegen der Szenarien mit entsprechenden Kosten konnte die Aufgabe der bisherigen Kirche unter einer Neuschaffung einer kleinen, kompakten Gemeinderaumlösung mit integriertem Kindergarten beschlossen werden. Die Gemeinde ist somit auch langfristig finanziell handlungsfähig bei gleichzeitiger Optimierung der Bauten hinsichtlich der neuen Situation.

In der später durchgeführten Mehrfachbearbeitung für den Neubau des Gemeindezentrums mit Kindergarten erreichten wir den 2. Platz.



Evang. Kirchengemeinde Sinsheim

(Herr Dekan Scheffel (07261) 92 49 11

Die Kirchengemeinde in Sinsheim verfügt über einen größeren Gemeindehauskomplex, in dem auch diverse Zweitnutzungen und ein Kindergarten integriert ist. Das Gebäude war mehrfach erweitert worden, letztlich war das Ergebnis aber nicht zufriedenstellend. Durch den Druck, den Kindergarten zu einer Kinderkrippe zu erweitern, war es sinnvoll geworden, alle Gemeindeimmobilien zu beleuchten. Durch das von uns vorgeschlagene Nutzungskonzept konnten auf gleicher Fläche ohne Qualitätseinbußen erheblich mehr Aktivitäten zusammengefasst werden. Zwei bisher zusätzlich angemietete Immobilien können freigemacht werden.

Durch die o. g. objektiven Analyse- und Entwicklungsschritte konnte auch hier ein entsprechender Beschluss der Gemeindeversammlung erarbeitet werden. Im Anschluss an die eigentliche Projektentwicklung erhielten wir in Absprache mit Karlsruhe auch den Auftrag, die Umbaumaßnahmen am Kindergarten (1. Abschnitt) und Gemeindehaus (2. Abschnitt) durchzuführen.



Evang. Kirchengemeinde Heddesheim

Herr Pfr. Dr. Anzinger (0 62 03) 4 28 36

Die Gemeinde hat finanziell große Schwierigkeiten und dank zweier Kindergärten einen erheblichen Gebäudeaufwand. Neugliederungen der Immobilien und mögliche Grundstücksverkäufe sollen auf der anderen Seite Grundstückszukäufe ermöglichen, um die Präsenz am eigentlichen Hauptstandort (Kirche) zu stärken.

Schwierige Verhandlungen zwischen Kommune und Kirchengemeinde blockierten bisher die Entwicklung.

Eine gemeinsame Lösung zeichnet sich im laufenden Verfahren bereits ab.



Kath. Kirchengemeinde St. Sebastian in Mannheim

Herr Pater Martin Tel. 0621-400 412 20

Die Kirchengemeinde Liebfrauen und St. Sebastian wurden zur "Citykirche" zusammengeführt. Ein vielfältiger Gebäudebestand in mittlerem bis sehr schlechten Zustand war zu optimieren. Wir erarbeiteten zunächst ein Gesamtkonzept als Masterplan, der Entwicklungsschwerpunkte darlegte. Zusammen mit der Gesamtkirchengemeinde wurde dann das neue "Haus der kath. Kirche" am Mannheimer Marktplatz als zentrale niederschwellige Anlaufstation entwickelt. Wir erhielten neben der Gesamtplanung, auch den Architektenauftrag für die Komplettsanierung des 1950er Jahre Hauses. Das Gebäude ist seit nunmehr einem Jahr erfolgreich in Nutzung.

Mittlerweile werden von uns die zwei Pfarrhäuser und ein Gemeindejugendhaus weiterentwickelt. Durch die Zusammenführung der Kompetenzen kann auch hier eine Flächenoptimierung von 80% erreicht werden.



Evang. Kirchengemeinde Baden-Baden

Herr Becker Tel. 07221 - 90 67-13

Die Kirchengemeinde in Baden-Baden hat in zentraler Ortslage mehrere Gebäude auf dem sog. Marthahaus-Areal. Diese waren z. T. als Pflegeheim genutzt, standen nun in großen Bereichen frei. Da es sich auch um denkmalgeschützte Bauten handelte, musste eine Lösung gefunden werden, sich sinnvoll am Ort zu konzentrieren. Eine große Anzahl von Immobilien wurde daher gegeneinander abgewogen, um freiwerdende Potentiale zu ermitteln.

Auf der von uns entwickelten architektonischen Gesamtlösung wird zurzeit der Bebauungsplan und die weitere Ausarbeitung durch den Architekten vor Ort realisiert.



Evang. Kirchengemeinde Sandhausen

Herr Schroeter Tel. (06224) 4781

Die Kirchengemeinde in Sandhausen hat innerhalb des Ortskerns drei Schwerpunkte. Im Bereich um die Kirche gibt es freies Grundstückspotential. In einem Abwägungsprozess soll durch die Konzentration auf einen oder mehrere Schwerpunkte das langfristige Entwicklungspotential erarbeitet werden, um die kurzfristig notwendigen Investitionen (Wärmedämmung, Brandschutz etc.) zu kanalisieren und Fehlinvestitionen zu vermeiden.



Evang. Kirchengemeinde Lörrach

Herr Pfr. Abraham Tel. (07621) 2838

Die Kirchengemeinde in Lörrach hat im zentralen Stadtbereich ein Gemeindezentrum mit Veranstaltungsräumen aufwendig saniert. Im Ensemble mit dieser „Alten Feuerwache“ und der Stadtkirche liegt das historische Pfarrhaus aus dem 18. Jahrhundert. Dieses soll durch Auslagerung der Pfarrwohnung zum zentralen Anlaufpunkt „Haus der Kirche“ mit Dekanat, Schuldekanat und ggf. Gruppenpfarramt umstrukturiert werden. In einer Machbarkeitsstudie sollen Kosten und Möglichkeiten dargestellt werden.



Diese Standortbildung hat auch Auswirkungen auf die anderen Teilgemeinden. Daher schließt sich aufbauend auf eine existierende Untersuchung eine Gebäudeoptimierung der übrigen Bereiche mit Ermittlung des zu erwartenden Raumbedarfs an. Dabei reicht das Spektrum von Aufgabe eines der Standorte bis zu Neubau auf einem bereits erworbenen Grundstück.

Der Bereich der Christuskirche soll durch Nachverdichtung und Grundstückserlöse ebenfalls optimiert werden.



Evang. Kirchengemeinde Weil am Rhein

Herr Pfr. Schopferer Tel. (07621) 71217

Die Kirchengemeinde in Weil am Rhein besteht aus drei Teilgemeinden mit sehr unterschiedlichen Mitgliederzahlen und inhaltlichen Ausrichtungen. Der Gebäudebestand ist sehr inhomogen und vor allem an den beiden kleineren Standorten deutlich zu groß. Um dem bestehenden Sanierungsstau sinnvoll zu begegnen, findet ein extern moderierter Prozess statt, der in den die Gebäudeoptimierung eng eingeflochten ist. Sinnvolle Umbau- und Neubauvarianten mit Freisetzen von Grundstückserlösen wurden erarbeitet.



Evang. Kirchengemeinde Eimeldingen

Herr Pfr. Tanneberg Tel. (07621) 62584

Die kleine Kirchengemeinde Eimeldingen konzentriert sich auf ein großzügiges innerdörfliches Areal mit großen Freiflächen. In den 1980er Jahren wurde allerdings ein viel zu großes Gemeindehaus errichtet, das mit den Instandhaltungen und Betriebskosten heute nicht mehr zu tragen ist. Es werden Lösungen mit Teilabbruch gesucht – vermutlich wird aber ein geschickter platzierter, kompakter Neubau der sinnvollere Weg sein, um langfristig das Ensemble mit dem historischen Pfarrhaus halten und stärken zu können.

Eine Refinanzierung über Grundstückserlöse erscheint machbar, da auch kommunal ein Interesse an einer zentralen Seniorenwohnanlage an dieser Stelle besteht.



Evang. Kirchengemeinde Heitersheim

Heitersheim verfügt über einen sehr heterogenen Gebäudekomplex aus Pfarrhaus, Mietshaus und Gemeindezentrum mit neu eingebautem Sakralraum. Die ehemals als Flachdach konzipierten Gebäude wurden in den 1980er Jahren aufwendig aufgestockt – sind heute aber weder barrierefrei noch mit den Betriebskosten zu betreiben.

Ein sinnvoller Rückbau, Umbau soll konkret an diesem Objekt im Rahmen einer Machbarkeitsstudie überprüft werden. Verschiedene Konstellationen mit dem ebenfalls sanierungsbedürftigen Wohnhäusern könnten auch hier den notwendigen Grundstückserlös ermöglichen.



Evang. Kirchengemeinde Badenweiler

Die Situation im Kurort Badenweiler soll in einer Machbarkeitsstudie überprüft werden. Neben dem Ensemble aus historischer Kirche und Pfarrhaus wurde in den 1970er Jahren ein zwar architektonisch interessanter Gebäudekomplex aus Saal und oktogonalen Satellitenbauten entworfen, das Verhältnis aus Nutz- und Verkehrsflächen ist aber sehr ungünstig.

Es soll nach sinnvollen Drittnutzungen, Teilverkäufen bzw. Teilabrissvarianten gesucht werden, um den Standort langfristig zu sichern. Kooperationen mit der katholischen Kirche vor Ort erscheinen ebenfalls denkbar.



Evang. Kirchengemeinde Offenburg

Der Verwaltungssitz der Stadtkirche Offenburg in zentraler Lage in einem historischen Gebäudekomplex soll umstrukturiert werden, da der Besitzer der Immobilien die Gebäude zum Verkauf stellt.

Die Kirchengemeinde und die Kirchenverwaltung erarbeiten Konzepte, Teile der Gebäude selbst zu kaufen oder sich in Neu- bzw. Anbauten am Standort zu platzieren.



Evang. Kirchengemeinde Pforzheim

Im Gebiet der Innenstadt soll ein neuer Standort für ein „Haus der Kirche“ als Verwaltungs- und Dienstleistungszentrum gefunden werden. Mehrere vorhandene Gemeindezentren stehen zur Disposition. Es müssen Stärken und Profile der Teilgemeinden erarbeitet und für die jeweiligen spezifischen Aktivitäten sinnvolle Gebäudelösungen gefunden werden.



Evang. Kirchengemeinde Lützelsachsen

Die Kirchengemeinde verfügt über eine komplexes Gebäudeensemble aus Pfarrhaus, Gemeinderäumen und einem Kindergarten.

Letzterer soll aus Betriebsgründen vergrößert werden. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie sollen Alternativen zu einer weiteren Vergrößerung des Komplexes durch Anbauten gefunden werden.

Eine Verdichtung unter Verringerung der Gemeindehausflächen soll angestrebt werden.



Evang. Kirche in Heidelberg

Im Stadtgebiet Heidelberg werden zunächst drei Pfarrgemeinden mit unterschiedlichen Problemstellungen beraten. Neben geplanten Erweiterungen von Kindergärten im Bestand ist in vielen Immobilien ein hoher Instandhaltungsrückstau vorhanden. Aus Teilverkäufen können ggf. Erlöse erzielt werden.

Gemeindeflächen können ggf. zu Kindergartenflächen umgenutzt werden.



Evang. Kirche in Karlsruhe

Im Stadtgebiet Karlsruhe verfügt die ev. Kirche über ca. 180 Immobilien. Im Rahmen von zunächst 3 verschiedenen Machbarkeitsstudien sollen punktuell Probleme erfasst und bearbeitet werden. Die Lösungen an den drei Standorten werden auch auf die anderen Immobilien Einfluss haben, die im weiteren Gebäudeoptimierungsprozess nach und nach eingebunden werden sollen.



Evang. Kirchengemeinde Pforzheim West

Im westlichen Stadtgebiet wollen zwei Pfarrgemeinden sich auf einen Standort konzentrieren. Verschiedene Varianten für die Gemeindeflächen aber auch die Kindergärten sind zu erarbeiten.



Evang. Kirchengemeinde Pforzheim Dillweißenstein

Aufgrund der geographischen Tallage verfügt die relativ kleine Kirchengemeinde im Ort über zwei getrennte Standorte. Viele Gründe sprechen für den einen oder anderen. Ein abschließendes Entwicklungskonzept ist zu erstellen.



Evang. Kirchengemeinde Wiesloch

An vier Standorten sind Konzepte für die neue Gemeindeausrichtung zu erarbeiten. Die Kirchengemeinde will die Verwaltung aber auch die Gemeindegemeinschaft zentralisieren, um so die nicht mehr tragbaren laufenden Kosten zu minimieren



Evang. Kirchengemeinde Schwetzingen

An vier Standorten sind Konzepte für die neue Gemeindeausrichtung zu erarbeiten. Die Kirchengemeinde will die Verwaltung aber auch die Gemeindegemeinschaft zentralisieren, um so die nicht mehr tragbaren laufenden Kosten zu minimieren



Evang. Kirchengemeinde Pforzheim Buckenberg-Haidach

Die Ortsteile Buckenberg und Haidach werden mittelfristig fusionieren. Viele Gründe sprechen für den einen oder anderen Standort. Ein abschließendes Entwicklungskonzept ist zu erstellen.



Evang. Kirchengemeinde Pforzheim Würm

Die kleine Kirchengemeinde verfügt im Dorfkern über ein historisches Pfarrhaus mit großem Grundstückspotential. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie soll der Sanierungsaufwand und ggf. auch die bessere Ausnutzung des Grundstückes bewertet werden.



Evang. Kirchengemeinde Heidelberg-Boxberg

Die Kirchengemeinden in HD-Emmertsgrund und HD-Boxberg sind fusioniert. Nach einigen Vorüberlegungen zu den Standorten steht nun die Entscheidung für Boxberg fest. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie soll nun geprüft werden, in welcher Größe und als Sanierung oder Neubau das Gemeindezentrum zukünftig arbeiten wird.



Kath. Pfarrgemeinde Mannheim-Feudenheim

Angesichts der weiteren Zusammenlegung zu größeren Seelsorgeeinheiten aber auch drängender Entwicklungsfragen bei den Kindergartenstandorten möchte die Pfarrgemeinde ein tragfähiges Zukunftskonzept entwickeln.



Kath. Pfarrgemeinde Mannheim-Neuostheim/Neuhermsheim

Auch diese Pfarrgemeinde muss reduzierende Entscheidungen für ihre Immobilien treffen. Die Verteilung auf zwei entfernte Standorte, erschwert die Optimierungsmöglichkeiten. Eine Zusammenarbeit mit der evangelischen Kirchengemeinde soll ebenfalls geprüft werden..

Derzeit entwickelt sich ein positiver ökumenischer Prozess, der in einem gemeinsamen Zentrumsprojekt mündet und von uns weiter als Planer begleitet wird.



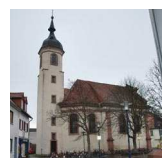
Kath. Pfarrgemeinde Mannheim-Schwetzingenstadt

Die Pfarrgemeinde St. Peter möchte ihren Kindergarten um weitere Krippengruppen ergänzen. Dies muss aber in einem Gesamtkonzept für den kompakten Kirchenstandort St. Peter geschehen. Auf dem Areal wurden alternative Standorte erarbeitet und verglichen.



Kath. Pfarrgemeinden in Heidelberg Wieblingen / Pfaffengrund und Eppelheim

Die Gebäudenutzung der drei Pfarrgemeinden sollen auch im Hinblick auf die neue Stadtkirche Heidelberg optimiert werden. Übergreifende Synergieeffekte sollten geprüft werden. Besonderer zeitlicher Anlass war die mögliche Umnutzung einer der Kirche als neuer Sitz der Verrechnungsstelle/ Gesamtkirchengemeinde.



Kath. Pfarrgemeinden in Mannheim Neckarstadt

Die Seelsorgeeinheiten Neckarstadt-West und –Ost wurden zunächst einzeln untersucht, da durch den Krippenausbau in Mannheim konkrete Anfragen auf die Kindergartensituationen anstanden. Danach wurden die Einzelaspekte zusammengeführt, um die Zukunft der neuen Seelsorgeeinheit zu planen. Die Seelsorgeeinheit verfügt über 4 Kirchen und gesamt ca. 13.000 Mitglieder. Der Prozess ist zudem in die Neustrukturierung der Kath. Kirche Mannheim einzubinden.



Kath. Seelsorgeeinheit Wiesloch - Dielheim

Die neu zu bildende, große Seelsorgeeinheit wird neben dem Hauptort Wiesloch vor allem ein Konzept für die vielen umliegenden Ortsgemeinden finden müssen. Aufgrund der großen räumlichen Distanz wurden verschiedene Schwerpunkte mit angegliederten Satelliten vorgeschlagen. Aber auch im Zentrum Wiesloch gilt es mehrere verteilte Standorte zu bewerten und zu entwickeln.



Die evangelische Seite entwickelt parallel ein Konzept, dass eingeflossen ist.

Kath. Seelsorgeeinheit Heidelberg - Rohrbach

Die katholische Pfarrgemeinde ist auf zwei Ortsteile verteilt, die sich stark unterschiedlich entwickeln. Die Umnutzung von amerikanischen Konversionsflächen lässt eine neue Stadtentwicklung erwarten, auf die auch die evangelische Partnergemeinde reagieren muss.



Die beiden Entwicklungen wurden abgestimmt und geprüft – wenngleich in diesem Fall eine gemeinsame Lösung nicht sinnvoll erscheint.

Kath. Seelsorgeeinheit Bruchsal

Die katholische Kirchengemeinde sucht nach einem Zukunftskonzept über das komplette Stadtgebiet hinweg. Die Verteilung auf derzeit 5 Standorte unterschiedlicher Qualitäten ist zukunftsfähig.

Die Varianten reichen bis zur Zusammenlegung aller Flächen in ein neues zentrales geistliches Zentrum in der Innenstadt.

Kath. Seelsorgeeinheiten in Mannheim

Seit 2016 wird das gesamte Mannheimer Stadtgebiet (mit Ausnahme des nördlichen Teils) durch die Architekten bei der Gebäudekonzeption beraten. Durch die Zusammenlegung einzelner Pfarreien sind neue Entscheidungsgremien und –wege entstanden, die in die Einzelentwicklungen eingebunden werden müssen.

Wir freuen uns, mit Ihnen ins Gespräch zu kommen.

Andreas Kaupp

Christian Franck