

KOLUMBARIUM

ANDREAS KNAPP VON KÜSSDENFROSCH IST ARCHITEKT UND KOLUMBARIUMBETREIBER



Andreas Knapp - hier im revitalisierten Bilker (Kultur-)Bunker - kauft Bestandsimmobilien mit Potenzial und sucht dafür eine geeignete Nutzung. · Andreas Knapp in the revitalized Bilker (cultural) bunker

Andreas Knapp ist Architekt, Projektentwickler, Bauherr und Investor in Personalunion. Sein Unternehmen Küssdenfrosch küsst seit mehr als 20 Jahren Bestandsimmobilien wach. Mit viel Respekt vor dem, was schon da ist, schreiben er und sein Team individuelle (Bau-)Geschichten weiter. So entstehen Projekte wie das Kolumbarium in Duisburg-Homberg, das Andreas Knapp mit einer eigenen Gesellschaft selbst betreibt. Wie das geht und was er anders macht als andere Investoren, verrät der ideenreiche Macher in diesem Interview.

Andreas Knapp is an architect, project developer, builder and investor all in one. His company Küssdenfrosch has been breathing new life into properties for over 20 years. With great respect for what is already there, he and his team continue to write individual (construction) stories. This resulted in projects such as the Duisburg-Homberg Kolumbarium, which Andreas Knapp runs himself with his own company. In this interview, the imaginative entrepreneur reveals how he does it and what sets him apart from other investors.



Andreas Knapp

1964 geboren in Duisburg-Rheinhausen 1988-1994 Architekturstudium in Düsseldorf 1994-2000 Gründung mehrerer Start-ups 2000 Verkauf eines Start-ups 2003-heute Küssdenfrosch, Düsseldorf



Letzte Ruhestätte: Das Kolumbarium entstand in der zum Verkauf ... · The Kolumbarium was created in ...



... stehenden alten Rheinkirche in Duisburg-Homberg. · ... the old Rheinkirche in Duisburg-Homberg.

Herr Knapp, wann haben Sie gemerkt, dass in Ihnen ein Macher steckt, und wie kam es zur Allianz von Architektur und Unternehmertum?

Das wurde mir schon sehr früh bewusst. Ich erinnere mich, dass ich bereits mit 16 Jahren meine ersten kleinen Unternehmen gründete, um mir als Schüler etwas dazu zu verdienen. Ich liebe es, Geschäftsideen zu entwickeln und diese in die Tat umzusetzen. In meinem Kopf sprudeln so viele Ideen, die ich in einem einzigen Leben gar nicht alle realisieren kann. Täglich kommen neue hinzu. Die erfolgreiche Umsetzung einiger Projekte verschaffte mir das Kapital, um eigene Immobilienprojekte anzugehen. Meine Leidenschaft für Architektur entwickelte sich ebenfalls früh. Ich habe Ende der 1980er-/Anfang der 1990er-Jahre in Düsseldorf Architektur studiert. Nach dem Verkauf eines meiner Unternehmen kam ich erstmals mit alten, denkmalgeschützten Gebäuden in Berührung und habe sie sofort lieben gelernt. Diese Kombination aus Architektur und Unternehmertum führte letztlich zu dem, was ich heute mache: Ich entdecke eine erhaltenswerte, spannende Immobilie, entwickle eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzungsidee und setze das Projekt um. Ist das Projekt abgeschlossen, wird es meist verkauft - und ich freue mich auf das nächste. Natürlich mache ich das heute nicht mehr allein und arbeite auch nicht nur an einem Projekt nach dem anderen. Mein Team und ich betreuen zeitgleich bis zu 25 Projekte in unterschiedlichsten Entwicklungsphasen. Einige besonders herausragende Objekte behalten wir und betreiben diese langfristig selbst.

► Was machen Sie anders als andere Akteure am Immobilienmarkt?

Küssdenfrosch ist weit mehr als ein klassischer Projektentwickler - wir sind Architekten, Bauherren, Investoren und Betreiber zugleich. Diese Kombination gibt uns die Freiheit, Entscheidungen immer im Sinne des Projekts zu treffen, anstatt uns nach externen Investoren oder kurzfristigen Renditezielen zu richten. Viele Architekten kennen das Dilemma: Man hat eine großartige Idee, doch der Bauherr setzt andere Prioritäten. Bei uns fällt dieser Zwiespalt weg, weil wir selbst entscheiden, was wir investieren und welche Qualität wir umsetzen. Wenn wir uns bewusst für höhere Kosten zugunsten des Projekts entscheiden, dann tun wir das, weil wir an den langfristigen Wert glauben - nicht, weil wir Renditen maximieren müssen. Ein klassischer Investor würde solche Ausgaben streichen, um die Gewinnspanne zu erhöhen, doch das geht oft zulasten der Qualität und Einzigartigkeit eines Gebäudes. Unsere Erfahrung zeigt, dass wertige, individuelle Immobilien am Ende einen höheren Preis erzielen als austauschbarer Standard. Manche unserer Projekte sind erst mit einer innovativen Geschäftsidee wirtschaftlich tragfähig, weshalb wir nicht nur

Immobilien entwickeln, sondern manchmal auch eigene Betreiberkonzepte aufbauen. Wenn wir keinen passenden Partner für eine Immobilie finden, gründen wir kurzerhand selbst eine Gesellschaft, stellen ein Team zusammen und betreiben das Unternehmen eigenständig. Diese unternehmerische Flexibilität gibt uns die Möglichkeit, selbst herausfordernde Gebäude langfristig erfolgreich zu revitalisieren.

► Was muss ein Gebäude „mitbringen“, um interessant für Sie zu sein?

Ein Gebäude muss Charakter haben, eine besondere Geschichte erzählen oder zumindest das Potenzial dazu besitzen. Entscheidend ist, dass es eine spannende Architektur, ungewöhnliche Proportionen oder eine außergewöhnliche Atmosphäre hat. Das Baujahr ist zweitrangig. Ob es sich um ein altes Kino, ein Theater, ein Kaufhaus oder einen Bunker handelt, spielt keine Rolle. Viele Gebäude sind über Jahrzehnte verändert und verbaut worden, sodass ihre Ursprungsqualität kaum noch erkennbar ist. Unsere Stärke liegt darin, diese versteckten Potenziale zu entdecken und behutsam freizulegen. Neben der Bausubstanz spielt auch die emotionale Ausstrahlung eines Gebäudes eine wichtige Rolle. Es gibt wunderschöne Immobilien, bei denen wir aber intuitiv spüren, dass „etwas nicht stimmt“. Dann lassen wir die Finger davon. Alte Gebäude haben eine Seele und erzählen Geschichten, die wir bewahren und weiterführen wollen. Uns reizt die Herausforderung, mit dem Vorhandenen zu arbeiten und daraus etwas völlig Neues zu erschaffen.

► Das Freie Kolumbarium Rheinkirche in Duisburg-Homberg ist ein faszinierender, poetischer Raum. Wie kam es zu diesem Projekt?

Ein Freund machte mich auf den geplanten Verkauf der denkmalgeschützten Rheinkirche aufmerksam, woraufhin wir schnell mit der Kirchengemeinde ins Gespräch kamen. Die Gemeinde war erleichtert, einen Käufer zu finden, der das Gebäude nicht abreißen, sondern eine respektvolle Nachnutzung entwickeln will. Uns reizte die Herausforderung, für eine so besondere Immobilie ein passendes Konzept zu finden, das die hohen, offenen Proportionen der Kirche erhält. Relativ schnell entstand die Idee eines Kolumbariums - ohne dass wir wussten, was das für uns bedeuten würde. Wir hatten vorher keinerlei Berührungspunkte mit Bestattungs- und Trauerkultur, fanden es aber spannend, das Thema aus einer neuen Perspektive zu denken. Unser Ziel war es, einen Ort zu schaffen, der den Hinterbliebenen guttut und an dem sie ihre Lieben gut aufgehoben wissen. Ein Zuhause für die, die nicht mehr da, aber auch nicht wirklich weg sind - eine Art „WG der Toten“. Das Kolumbarium ist frei von religiösen Vorgaben, sodass jede Familie die Trau-



Ruhige, wertige Wirkung: Regalstruktur aus Eichenholz · Calm, high-quality effect: oak shelving structure

erfeier so gestalten kann, wie es dem Verstorbenen entsprochen hätte. Viele Menschen möchten an einem Ort beigesetzt werden, zu dem die Hinterbliebenen kommen können, um an sie zu denken, zu trauern oder sich nahe zu fühlen – aber ohne Verpflichtungen. Im Kolumbarium müssen sich die Angehörigen nicht kümmern. Dies liegt in unserer Verantwortung. Heute ist das Kolumbarium nicht nur ein stiller Ort der Erinnerung, sondern auch ein lebendiger Raum für Konzerte und Ausstellungen, an denen Menschen gemeinsam mit ihren Verstorbenen teilhaben können. Gibt es etwas Schöneres?

► **Der hohe architektonische Anspruch des Kolumbariums manifestiert sich in seiner Regalstruktur und einem flexiblen, aber klaren Designkodex. Wie wichtig war dieser?**

Das war für uns essenziell. Gemeinsam mit unseren InnenarchitektInnen haben wir verschiedene Entwürfe entwickelt, um eine Struktur zu schaffen, die sich in die Kirche einfügt, aber dennoch eigenständig bleibt. Uns war wichtig, dass keine neuen Ebenen in das Kirchenschiff eingezogen werden und die Regalstruktur keine Verbindung zu den bestehenden Wänden oder der Holzdecke hat. Mit neun Metern Höhe war das eine echte statische Herausforderung, aber das unbehandelte Eichenholz sorgt für eine ruhige, wertige und zugleich bodenständige Wirkung. Alle Materialien haben wir sorgfältig ausgewählt und zahlreiche Muster im Maßstab 1:1 angefertigt, um ihre Wirkung im Raum zu prüfen. Die Gestaltungsmöglichkeiten für Urnenplätze sind bewusst reduziert, um die Atmosphäre harmonisch zu halten, aber dennoch Spielraum für Individualität zu lassen. Je mehr sich das Kolumbarium füllt, desto deutlicher zeigt sich, wie wichtig diese Entscheidung war. Wir lieben es, hochwertige Materialien mit schlichten, einfachen Elementen zu kombinieren, um deren natürliche Schönheit hervorzuheben. Insgesamt gibt es Platz für 6000 Urnen, wobei wir bewusst nur 60 Prozent der Struktur belegen, um Licht und Luftigkeit zu bewahren. Die farbigen Leuchtkuben in der oberen Regalstruktur greifen die Töne der bleiverglasten Fenster auf und sorgen für eine sanfte, fast meditative Stimmung – besonders in den Abendstunden oder an trüben Tagen.

► **Wie schwer war es denn, seitens der Behörden dieses Kolumbarium mitten in der Stadt genehmigt zu bekommen?**

Die Genehmigung durch das Bau- und Denkmalamt verlief überraschend unkompliziert, da alle Beteiligten das Projekt unterstützten und froh waren, dass die denkmalgeschützte Kirche erhalten blieb. Dennoch kann man in Deutschland nicht einfach einen Friedhof eröffnen und privat betreiben – das ist normalerweise Kirche und Kommune vorbehalten. Um ein Kolumbarium privatwirtschaftlich zu führen, braucht es umfangreiche Satzungen, Gebührenordnungen und behördliche Genehmigungen. Besonders die Zustimmung der Bezirksregierung für den Betrieb eines „Friedhofs“ war ein komplexer und langwieriger Prozess. Wir mussten uns all diese rechtlichen und organisatorischen Grundlagen mühsam erarbeiten, da wir in diesem Bereich keinerlei Vorerfahrung hatten. Drei Jahre dauerte es, bis alle Genehmigungen vorlagen, die Planung abgeschlossen und die Gebührenordnung erstellt war. Doch je intensiver wir uns mit dem Thema auseinandersetzten, desto klarer wurde uns, dass sich in der Bestattungskultur dringend etwas ändern muss. Die Gesellschaft hat sich weiterentwickelt, aber der Umgang mit Tod und Trauer folgt oft noch sehr alten Mustern. Unser Kolumbarium zeigt, dass es neue, würdige Wege gibt, mit diesem sensiblen Thema umzugehen.

► **Wie trägt sich dieses Geschäftsmodell und wie groß ist die Nachfrage?**

Wir betreiben das Kolumbarium selbst, weil es in dieser Form keine vergleichbaren Konzepte gibt und wir keinen passenden Betreiber gefunden haben. Also blieb uns keine andere Wahl, als ein eigenes Team zusammenzustellen, um unsere Idee so umzusetzen, wie wir es uns vorgestellt hatten. Wir wollten einen Ort schaffen, der mehr ist als nur eine Ruhestätte – einen Raum für freie Bestattungen, aber auch für Kunst, Musik und Begegnung. Ein Ort, an dem nicht nur die Lebenden, sondern auch die Verstorbenen noch teilhaben. Dieser Gedanke mag zunächst ungewohnt klingen, aber für viele ist er tröstlich. Das Konzept ist neu und braucht Zeit, um sich in den Köpfen der Menschen zu verankern, denn Bestattungsformen haben sich über Jahrhunderte kaum verändert. Alternative Konzepte wie Friedwälder haben sich bereits etabliert, aber darüber hinaus gibt es kaum Innovationen in diesem Bereich. Die Nachfrage nach Plätzen in unserem Kolumbarium war von Anfang an groß und wächst stetig, da sich immer mehr Menschen mit neuen Bestattungsformen auseinandersetzen. Viele reservieren bereits zu Lebzeiten Plätze für sich und ihre Familie, um ihren Angehörigen schwere Entscheidungen abzunehmen. Wer einmal bei uns war, spürt sofort die besondere Atmosphäre – sie ist das, was letztlich die Menschen überzeugt.

Die Nachfrage nach Plätzen war von Anfang an hoch. · The demand for spaces was high right from the start.



► **Wie setzt sich das Team zusammen, mit dem Sie Ihre Projekte stemmen?**

Unser Küssdenfrosch-Team setzt sich aus vielen kreativen, erfahrenen Menschen zusammen, die mit Leidenschaft an unseren Projekten arbeiten. Vier Personen – darunter ich – entwickeln fast ausschließlich neue Nutzungskonzepte für bestehende Gebäude. Sobald ein Konzept steht, übernimmt unser Planungsteam mit 13 ArchitektInnen, InnenarchitektInnen und BauzeichnerInnen die Umsetzung bis zum fertigen Projekt. In der Verwaltung halten uns acht Kolleginnen und Kollegen den Rücken frei – darunter unsere großartigen Assistentinnen, die für reibungslose Abläufe sorgen, sowie das Team für Finanzen, Buchhaltung, Marketing, Social Media, Vertrieb und Grafikdesign. Und Marta, unsere Köchin, sorgt dafür, dass wir alle mittags eine Pause mit gutem Essen haben. Zusätzlich haben wir ein wachsendes Handwerkerteam mit zehn Mitarbeitern, die sich um die Restaurierung historischer Bauteile kümmern. Für unsere eigenen Betriebe wie das Kolumbarium, den Bilker Kunst- und Kulturbunker und die Düsseldorfer Stadtstrände haben wir ebenfalls weitere feste MitarbeiterInnen, die den laufenden Betrieb sicherstellen. Insgesamt besteht unser Team aus 61 großartigen Menschen, mit denen die Arbeit jeden Tag auf Neue Spaß macht. Und weil wir stetig wachsen, suchen wir immer nach weiteren kreativen Köpfen und handwerklich begabten Menschen, die Lust haben, mit uns Gebäude wachzuküssen. Gerade haben wir in Ergänzung zu unserem rund 2.500 Quadratmeter großen Materiallager voller historischer Baumaterialien – von Möbeln und Lampen bis hin zu Türen, Fenstern, Fliesen und Beschlägen – eine eigene Werkstatt mit Schreinerei, Schlosserei, Glaserei und Polsterei eingerichtet, um Materialien noch gezielter wiederzuverwenden. Wir wollen jungen Menschen zeigen, wie man Dinge repariert, denn genau das ist wahre Nachhaltigkeit.

► **Auf welche künftigen Projekte von Küssdenfrosch dürfen wir gespannt sein?**

Wir arbeiten derzeit an vielen spannenden Projekten, die zeigen, wie vielseitig Bestandsgebäude genutzt werden können. In Wiesbaden-Biebrich möchten wir den denkmalgeschützten Zollspeicher am Rhein zu einem lebendigen Treffpunkt für die Menschen vor Ort machen. Der ehemalige Schlachthof in Bamberg soll ein veganer Food Campus werden, der Tradition mit Zukunft verbindet. In Duisburg planen wir die Umnutzung eines historischen Bunkers zum Kinderbunker, einem kreativen Ort für Kinder und Familien. In der Eifel entwickeln wir ein nachhaltiges Feriendorf mit außergewöhnlichen Tiny Houses, die sich harmonisch in die Natur einfügen. Parallel dazu revitalisieren wir in Düsseldorf sechs Standorte – zwei wunderschöne Altbauten und vier Hinterhöfe mit einzigartigen Konzepten. Die Anfragen für neue Projekte nehmen ständig zu, und wir sind immer auf der Suche nach Investoren, die unsere Vision teilen. Denn eines ist sicher: Küssen kann man nicht alleine.

Mr Knapp, when did you realize that you were a doer, and how did the alliance between architecture and entrepreneurship come about?

I realized this very early on. I started setting up my first small businesses when I was just 16. The successful implementation of a number of projects provided me with the capital for my own real-estate projects. My passion for architecture also developed early. I studied architecture in Düsseldorf in the late 1980s/early 1990s. After selling one of my companies, I became aware of listed buildings and immediately fell in love with them. This combination of architecture and entrepreneurship ultimately led to what I do today: I discover exciting properties worth preserving, develop a commercially viable use for them and implement the project. Once the project is complete, it is usually sold – and I look forward to the next one.

► **What do you do differently from other players in the real estate market?**

Küssdenfrosch is much more than a traditional project developer – we are architects, builders, investors and operators all at once. This combination gives us the freedom to always make decisions in the best interests of the project, rather than being guided by external investors or short-term profit targets. We decide for ourselves what we invest and what quality we deliver. If we deliberately decide to incur higher costs to benefit the project, we do so because we believe in its long-term value – not because we need to maximize returns. Our experience shows that high-quality, individual properties ultimately fetch a higher price than interchangeable standard properties. Some of our projects are only economically viable with an innovative business idea, which is why we not only develop properties but sometimes also develop our own operating concepts. If we cannot find a suitable partner for a property, we simply set up a company ourselves, put together a team and run the



Bilker Bunker in Düsseldorf: Die gemeinnützige ... · Bilker Bunker in Düsseldorf: The non-profit ...



... Kulturinstitution finanziert sich über ... · ... cultural institution is financed by ...



... Mietflächen und die Wohnungen auf dem Dach. · ... rental space and the flats on the roof.



Nach Jahren des Leerstands: Denkmalgerechte Umnutzung der ehemaligen ... - Conversion of the former ...

business independently. This entrepreneurial flexibility enables us to successfully revitalize even challenging buildings in the long term.

► **The Freies Kolumbarium Rheinkirche in Duisburg-Homberg is a fascinating, poetic space. How did this project come about?**

A friend told me about the planned sale of the listed Rheinkirche, and we quickly got in touch with the parish. The parish was relieved to find a buyer who did not want to demolish the building but wanted to develop a respectful new use for it. We were attracted by the challenge of finding a suitable concept for such a special property that would preserve the high, open proportions of the church. The idea of a columbarium came about relatively quickly - without us knowing what that would mean for us. We had no previous experience with funeral- and mourning culture, but found it exciting to think about the subject from a new perspective. Our goal was to create a place that would be good for the bereaved and where they would know that their loved ones were in good hands. A home for those who are no longer here, but not really gone - a kind of "shared flat for the dead". The columbarium is free of religious restrictions, so that every family can arrange the funeral service in a way that would have suited the deceased. Many people want to be buried in a place where their loved ones can come to remember them, mourn them or feel close to them - but without any obligations. At the Kolumbarium, the relatives don't have to worry about anything. That's our responsibility. Today, the Kolumbarium is not only a quiet place of remembrance, but also a lively space for concerts and exhibitions where people can share experiences with their deceased loved ones. What could be more beautiful?

► **The high architectural standards of the columbarium are evident in its shelving structure and flexible yet clear design code. How important was this?**

It was essential for us. Together with our interior designers, we developed various designs to create a structure that blends into the church but still stands on its own. It was important to us that no new levels were added to the nave and that the shelf structure had no connection to the existing walls or the wooden ceiling. At nine metres high, this was a real structural challenge, but the untreated oak wood creates a calm, high-quality and down-to-earth effect. We carefully selected all the materials and produced numerous 1:1 scale models to test their effect in the space. The design options for urn spaces have been deliberately reduced to maintain a harmonious atmosphere, while still allowing scope for individuality. We love combining high-quality materials with simple, uncomplicated elements to highlight their natural beauty. There is space for a total of 6,000 urns, but we have deliberately only filled 60 percent of the structure to preserve light and airiness. The coloured light cubes in the upper shelf structure echo the tones of the leaded windows and create a soft, almost meditative atmosphere - especially in the evening hours or on cloudy days.

► **How difficult was it to get permission from the authorities to build this columbarium in the middle of the city?**

The approval process by the building and monument authorities was surprisingly straightforward, everyone involved supported the project and was pleased that the church would be preserved. Nevertheless, you can't just open a cemetery and run it privately in Germany. To run a columbarium privately, you need extensive statutes, fee schedules and official permits. Obtaining approval from the district government to operate a "cemetery" was a particularly complex and lengthy process. It took three years to obtain all the necessary permits, complete the planning and draw up the fee schedule.

► **How does this business model work and how high is the demand?**

We operate the Kolumbarium ourselves because there are no comparable concepts in this form and we couldn't find a suitable operator. So, we had no choice but to put together our own team. We wanted to create a place that is more than just a resting place - a space for free burials, but also for art, music and encounters. A place where not only the living, but also the deceased can still participate. This idea may sound unusual at first, but for many it is comforting. The concept is new and needs time to be accepted, because forms of burial have hardly changed over the centuries. Alternative concepts such as forest cemeteries have already established themselves, but beyond that there is little innovation in this area. Demand for places in our Kolumbarium has been high from the start and is growing steadily as more and more people consider new forms of burial. Many are already reserving spaces for themselves and their families now to spare their loved ones from having to make difficult decisions. Anyone who has visited us immediately senses the special atmosphere - that is what ultimately convinces people.



... Düsseldorfer Unionbrauerei zu Mietwohnungen - ... Düsseldorf Union Brewery into rental apartments

Blick ins Architekturbüro von Küssdenfrosh - A look inside the Küssdenfrosh architecture office



DESIGN WITH A VISION.

SHAPE YOUR PROJECT AND DECIDE OUR COMMON FUTURE.

UNSERE KERAMIK-OBERFLÄCHEN ERFÜLLEN HOHE NACHHALTIGKEITSTANDARDS. FLORIM IST EIN ITALIENISCHES B CORP-ZERTIFIZIERTES UNTERNEHMEN.

FLORIM FLAGSHIP STORES

MILAN
ROME

NEW YORK
LONDON

FRANKFURT
MOSCOW

SINGAPORE
SEOUL

ABU DHABI
LOS ANGELES