

# Immobilien-Portfolio

## der Pfarrei St. Jakobus Berlin – Umland Ost

### Inhaltsverzeichnis / Gliederung

<b>I. Aufgabe und Kontext</b>	<b>4</b>
1. Aufgabenstellung für Immobilien-Portfolio	4
2. Zeitlicher Kontext (historisch)	4
3. Räumlicher Kontext (geografisch)	6
4. Kirchlicher Kontext (ökumenisch)	7
5. Demografischer Kontext (sozial und gesamt-gesellschaftlich)	7
6. Wirtschaftlicher Kontext (finanziell)	8
7. Rechtlicher Kontext (Kirchenrecht, Öffentliches Recht, Privatrecht)	9
<b>II. Bestandserfassung der Liegenschaften</b>	<b>10</b>
1. Altlandsberg, Berliner Allee 33	10
a. Lage und Grundstück	10
b. Kirche St. Maria von Lourdes	13
c. Gemeindehaus (Antoniussaal)	17
d. Mietshaus	20
e. Zwischenfazit	24
2. Hoppegarten, An der Kath. Kirche 2	25
a. Lage und Grundstück	25
b. Kirche St. Georg	26
c. Gemeindehaus (Haus Maria)	26
d. Garagen und Nebengelass	26
e. Pfarrhaus (Anteil Pfarrbüro / Gemeinderäume)	26
f. Pfarrhaus (Anteil Vermietung)	26
g. Zwischenfazit	26
3. Erkner, Hessenwinkler Straße 2	26
a. Lage und Grundstück	26
b. Kirche St. Bonifatius	26
c. Pfarrhaus (Anteil Pfarrbüro / Gemeinderäume)	26
d. Pfarrhaus (Anteil Lagerräume)	26
e. Pfarrhaus (Anteil Dienstwohnung)	26
f. Zwischenfazit	26
4. Rahnsdorf, Fredersdorfer Weg 22	26
a. Lage und Grundstück	26
b. Kirche Heilige Drei Könige	26
c. Gemeindehaus	26
d. Mietswohnung	26

e. Zwischenfazit	26
<b>5. Petershagen, Elbestraße 46-47</b>	<b>26</b>
a. Lage und Grundstück	26
b. Kirche St. Hubertus (Pfarrkirche)	28
c. Gemeindehaus (Anteil Gemeinderäume)	29
d. Gemeindehaus (Anteil Zentralbüro)	29
e. Pfarrhaus (Anteil Büro)	30
f. Pfarrhaus (Anteil Dienstwohnung)	30
g. Zwischenfazit	30
<b>6. Strausberg, Weinbergstr. 13 / Fontanestraße</b>	<b>31</b>
a. Lage und Grundstück	31
b. Kirche St. Josef	32
c. Mietshaus	35
d. Zwischenfazit	35
<b>7. Rüdersdorf, Ernst-Thälmann-Str. 73</b>	<b>35</b>
a. Lage und Grundstück	35
b. Kirche Heilige Familie	36
c. Pfarrhaus (Anteil Gemeinderäume)	36
d. Pfarrhaus (Anteil Büroräume)	36
e. Pfarrhaus (Anteil Dienstwohnung)	36
f. Zwischenfazit	36
<b>8. Herzfelde, Rüdersdorfer Str. 3</b>	<b>37</b>
a. Lage und Grundstück	37
b. Kirche Maria Hilf	38
c. Pfarrhaus (Anteil Gemeinderäume)	39
d. Pfarrhaus (Anteil Mietswohnung)	39
e. Zwischenfazit	40
<b>9. Schöneiche, Krummenseestr. 7</b>	<b>41</b>
a. Lage und Grundstück	41
b. Kirche Mariä Unbefleckte Empfängnis	41
c. Gemeinderäume	41
d. Lager im Garagenkomplex	41
e. Weitere Gebäude und Nutzer	41
f. Zwischenfazit	41
<b>10. Nicht-pastoral genutzte Grundstücke</b>	<b>42</b>
a. Strausberg, An der L 23 (Wald- u. Wiesengrundstück)	42
b. Petershagen, Bruchmühler Str. 94 (Wohnbaugrundstück)	42
c. Herzfelde, Karl-Marx-Str. 7 (Wohnbaugrundstück)	45
d. Schöneiche, Heuweg 12 (Erbaurechtsgrundstück)	49
e. Schöneiche, Heuweg 14a (Erbaurechtsgrundstück)	50
f. Zusammenfassung nicht-pastoral genutzte Grundstücke	51
<b>III. Ziele und Bewertungskriterien</b>	<b>51</b>
<b>1. Eigene Ziele aus dem Pastoralkonzept 2022</b>	<b>51</b>

2. Eigene Ziele für den Immobilienprozess 2024-2030	51
3. Klimaschutzziele 2040 des Erzbistums Berlin	51
4. Weitere Ziele des Erzbistums Berlin	52
5. Bewertungskriterien	52
a. Pastorale Perspektiven	52
b. Soziale Perspektiven	53
c. Ökologische Perspektiven	53
d. Ökonomische Perspektiven	53
<b>IV. Perspektiven</b>	<b>53</b>
1. Gesamtperspektive	53
2. Zeitliche Perspektive	53
3. Räumliche Perspektive	53
4. Kirchliche Perspektive	53
5. Demografische Perspektive	53
6. Wirtschaftliche Perspektive	53
7. Rechtliche Perspektive	53
8. Pastorale Perspektive	53

## I. Aufgabe und Kontext

### 1. Aufgabenstellung für Immobilien-Portfolio

Die Pfarrei St. Jakobus Berlin - Umland Ost verfügt über ein vielfältiges Immobilienvermögen. Dieses umfasst kirchlich genutzte Gebäude (z. B. Kirchen, Pfarrhäuser, Gemeindehäuser), zur Wohnnutzung vermieteten Objekten (z.T. ehemalige Pfarrhäuser) sowie vereinzelt bebaute und unbebaute Grundstücken. Angesichts veränderter demografischer, finanzieller und kirchlicher Rahmenbedingungen ist eine strategische Neubewertung und Bündelung dieser Liegenschaften erforderlich, um eine nachhaltige Nutzung und Bewirtschaftung sicherzustellen.

Ziel ist die Erarbeitung eines transparenten, zukunftsfähigen Immobilien-Portfolios, als Entscheidungsgrundlage für den Kirchenvorstand. Es soll in Form einer mehrdimensionalen Betrachtung sowohl die Bestandsanalyse als auch strategische Handlungsempfehlungen für die weitere Nutzung, Entwicklung oder Veränderung einzelner Objekte enthalten.

Es handelt sich um ein strukturiertes und nachvollziehbares Immobilien-Portfolio, das eine strategische Grundlage für zukünftige Entscheidungen im Bereich Immobilienmanagement und Gemeindearbeit bietet. Es soll neben dem pastoralen Leitbild, das der Pfarreirat als Fortschreibung des Pastoralkonzepts erarbeitet, ein Arbeitsinstrument für die ehren- und hauptamtliche Tätigen der Pfarrei sein. Das Erzbistum Berlin erwartet zudem gemäß dem Entwurf der "Richtlinie zur Erstellung von Immobilienkonzepten der katholischen Pfarreien im Erzbistum Berlin" (Stand 25.09.2025) bis spätestens im Jahr 2029 das Vorliegen eines qualifizierten Immobilienkonzepts als Grundlage für dessen Entscheidung über Zuschüsse zu Bauprojekten. Das Immobilien-Portfolio ist der zentrale Baustein des Immobilienkonzepts.

Innerhalb der Pfarrei St. Jakobus werden die Erarbeitung des Portfolios und eines pastoralen Leitbildes zur Vision 2035 bis zum Sommer 2026 für notwendig erachtet, damit für die künftigen Gremienmitglieder (Wahlen zum Pfarreirat und Kirchenvorstand am 14/15.11.2026) ein Handlungsleitfaden besteht.

Um eine Vision für den Zeithorizont 2035 zu erarbeiten, sind kurz-, mittel- und langfristige Entscheidungen des Kirchenvorstandes erforderlich. Empfehlungen dazu lassen sich aus dem hier vorliegenden Bericht des Fachausschusses für Immobilien ableiten. Es ist hervorzuheben, dass die Entscheidungen kirchenrechtlich vom Kirchenvorstand der Pfarrei zutreffen sind, aber die Vorbereitung der Empfehlungen unter Einbeziehung von Vertretern der pastoralen Gremien erfolgte und eine fortlaufende Kommunikation in die breite Basis der Pfarrei über das Pfarrmagazin und die Pfarrversammlungen angestrebt wurde und wird. Dies soll der Akzeptanz und Nachvollziehbarkeit von Entwicklungen dienen, welche nicht von oben herab vorgegeben, sondern aus der Basis der Pfarrei in einem partizipativen Prozess erarbeitet wurden.

### 2. Zeitlicher Kontext (historisch)

Die Pfarrei St. Jakobus Berlin – Umland Ost entstand im Rahmen der pastoralen Neuordnung des gesamten Erzbistums Berlin. Diese Umstrukturierung stand unter dem Leitgedanken „Wo Glauben Raum gewinnt“ und hatte das Ziel, mehrere kleinere Gemeinden im Berliner Umland zu einer größeren, tragfähigen Einheit zusammenzuführen. In den Jahren der Entwicklungsphase suchten die Gemeinden nach Partnern, entwickelten gemeinsame Aktivitäten und erarbeiteten Konzepte für eine künftige Zusammenarbeit. Zwischen 2015 und 2022 entstanden erste gemeinsame Arbeitsgruppen, Wallfahrten und Ausschüsse, die die Gründung der neuen Pfarrei vorbereiteten. Die vom Erzbistum Berlin beauftragten externen Analysen von Kuphal+Partner Architekten (2010) sowie der Beratungsgesellschaft D:4 (2017) dienten dabei als objektive Hilfestellungen, deren Ergebnisse aber nur wenig in der lokalen Gremienarbeit beachtet wurden. Das zwischenmenschliche Vertrautwerden mit den Mitgliedern anderer Gemeinden und die Vernetzung von pastoralen Angeboten standen in der Gründungsphase der Pfarrei St. Jakobus im Vordergrund, sodass es drei Jahre später an der Zeit ist, nun auch die räumlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse an die neue Struktur anzupassen.

Am 1. Januar 2023 wurde die Pfarrei St. Jakobus offiziell gegründet. Sie vereint die vier Kirchengemeinden Heilige Familie in Rüdersdorf, St. Bonifatius in Erkner, St. Georg in Hoppegarten und St. Hubertus in Petershagen. Die Pfarrei führt ein Siegel, in

dem eine Jakobsmuschel und ein Weg dargestellt sind – in Anlehnung an den Jakobsweg, der durch das Gebiet der Pfarrei führt. St. Hubertus in Petershagen wurde zur Pfarrkirche der neuen Pfarrei bestimmt. Dort befindet sich auch der offizielle Sitz der Pfarrei und des leitenden Pfarrers Dr. Robert Chalecki.

Die Gründung war notwendig geworden, weil die bisherigen Gemeinden mit Herausforderungen wie demografischem Wandel, sinkenden Katholikenzahlen und der besonderen Stadt-Umland-Dynamik zu kämpfen hatten. Durch die neue Struktur können Ressourcen besser gebündelt, Aufgaben gemeinsam getragen und neue Wege des kirchlichen Lebens entwickelt werden.

Zur Pfarrei gehören insgesamt elf Gottesdienstorte, an denen von den rund 5.000 Katholikinnen und Katholiken etwa 10% aktiv ihren Glauben leben. Die Pfarrei möchte im Berliner Umland als gesellschaftlicher Partner wahrgenommen werden, der einladend, offen und ermutigend wirkt. Sie versteht sich als Gemeinschaft, die Glauben teilt, Menschen begleitet und Orte des Miteinanders schafft. Durch die besondere Lage in einem stark säkularen Umfeld, gilt es zu prüfen, welche neuen Aktivitäten möglich sind zur Sichtbarmachung der christlichen Kirche im sozialen Umfeld. Um dafür personelle und finanzielle Ressourcen freimachen zu können, ist es notwendig einen kritischen Blick auf alle in die neue Struktur "mitgenommenen" Standorte und Angebote zu werfen.

Schon kurz nach dem offiziellen Abschluss der Gründungsphase formulierte Erzbischof Koch in seinem Schreiben vom 04. Juli 2023 für alle Pfarreien und Kirchengemeinden den Auftrag, sich intensiver mit dem Immobilienbestand der neuen Pfarreien auseinanderzusetzen, um langfristig als "Kirche der Verkündigung" handlungsfähig zu bleiben. Die Pfarreien wurden aufgefordert, ihre Immobilienstruktur kritisch zu überprüfen und zukunftsfähig zu gestalten. Ziel des Prozesses ist es, den kirchlichen Immobilienbestand zu reduzieren, die Nutzung vorhandener Gebäude effizienter zu gestalten und die verfügbaren Kirchensteuermittel gezielter einzusetzen. Dabei sollen nicht mehr alle Immobilien in kirchlicher Eigennutzung bleiben, sondern verstärkt alternative Nutzungen wie Kooperationen, Umnutzungen oder Verpachtungen geprüft werden – ein Verkauf soll nur als letzte Option gelten.

Zur Unterstützung der Pfarreien wurde Ende September 2023 ein Beratungsdienstleister ausgeschrieben. Im April 2024 schloss das Erzbistum einen Rahmenvertrag mit der Arbeitsgemeinschaft ARGE LI.BA.ST., bestehend aus den Unternehmen L.I.S.T. GmbH, BASD GmbH und STATTBAU GmbH. Diese Beratungsstruktur soll die Pfarreien in einem mehrjährigen Prozess bis spätestens 2030 begleiten. Der allgemeine Start des Beratungsangebots erfolgte im Mai 2024. Im März 2025 trafen sich Vertreter der Erzbistums Berlin, der ARGE [LI.BA.ST.](#) sowie der Pfarreigremien von St. Jakobus zu einem Informationsgespräch.

Der Prozess sieht vor, dass die Pfarreien zunächst ihr Interesse an einer Zusammenarbeit bekunden und anschließend in verschiedenen Modulen beraten werden. Dazu gehören Workshops, Analysen des Immobilienbestands und der Standorte, Machbarkeitsstudien sowie Recherchen zu Fördermöglichkeiten.

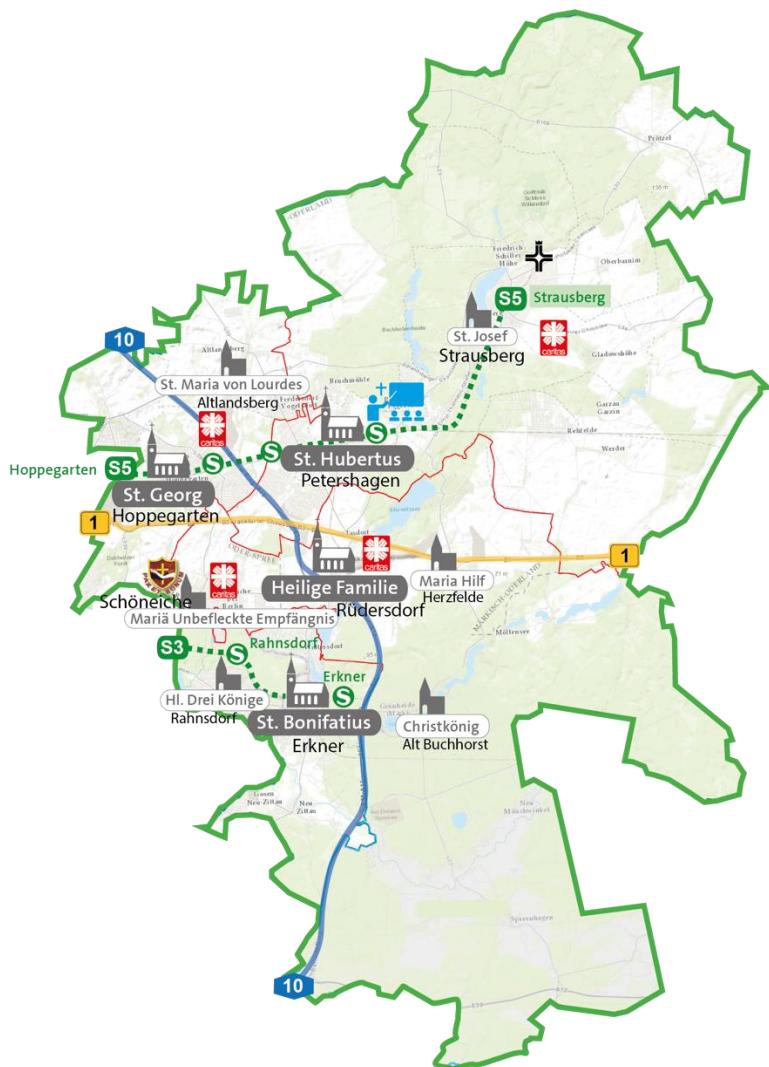
Da der Kirchenvorstand der Pfarrei bereits einen Fachausschuss Immobilien gegründet hatte, der vom Pfarreirat mitgetragen und unterstützt werden sollte, bot es sich an, dem Fachausschuss die Kommunikation mit der ARGE [LI.BA.ST.](#) zu übertragen.

In den lokalen Immobilienprozess sollen neben den Pfarreimitgliedern und Pfarreigremien auch lokale Akteure aus dem Sozialraum eingebunden werden. Diese Öffnung des Betrachtungswinkels erfordert hinsichtlich der breiteren Kommunikation hohe personelle Ressourcen, die vom rein ehrenamtlich besetzten Fachausschuss kaum darzustellen sind. Zudem wird es erforderlich sein, der ARGE eine Vielzahl an Daten zu liefern, die im Verwaltungsbüro der Pfarrei aus den Akten und Buchungen erarbeitet werden müssen. Um auch im hauptamtlichen Bereich die Ressourcen temporär aufzustocken, hat der Kirchenvorstand zum 01.06.2025 eine Projektstelle "Vertragsmanagement und Immobilienverwaltung" im Rahmen der geringfügigen Beschäftigung eingerichtet. Mit dieser Unterstützung soll es gelingen, ein erstes Immobilien-Portfolio selbst zu erarbeiten und damit in die Kooperation mit der ARGE zu gehen.

Es wird betont, dass der Immobilienprozess im Rahmen der mehrdimensionalen Betrachtungsweise vorrangig von pastoralen Zielen geleitet werden soll und neben finanziellen Gesichtspunkten auch die ökologische Verantwortung eine wichtige Rolle

spielt – insbesondere im Hinblick auf Energieverbrauch, Klimaschutz und nachhaltige Gebäudenutzung. Insgesamt verfolgt das Erzbistum Berlin mit diesem Immobilienprozess das Ziel, seinen Gebäudebestand stärker am pastoralen Auftrag der Kirche im sozialräumlichen Umfeld auszurichten, zukunftsfähig, ökonomisch tragfähig und ökologisch verantwortbar zu gestalten.

### 3. Räumlicher Kontext (geografisch)



(Quelle: Pfarrmagazin, 2025)

Die Pfarrei St. Jakobus Berlin – Umland Ost liegt östlich der Hauptstadt Berlin im Land Brandenburg. Sie gehört zum Erzbistum Berlin und umfasst Gemeinden in den Landkreisen Märkisch-Oderland und Oder-Spree. Der Sitz der Pfarrei befindet sich in Petershagen/Eggersdorf in der Elbstraße 46/47, wo sich auch das zentrale Pfarrbüro befindet.

Geografisch liegt das Gebiet der Pfarrei in einer Übergangszone zwischen dem Berliner Stadtgebiet und dem ländlichen Brandenburg. Es handelt sich um eine Mischregion aus Vorstadt- und Landstrukturen, in der sowohl pendlergeprägte wachsende Wohnorte wie Erkner, Neuenhagen und Hoppegarten als auch kleine dörfliche

Gemeinschaften wie in den entfernten Ortsteilen von Altlandsberg und Strausberg vorkommen. Die Nähe zu Berlin prägt das alltägliche Leben vieler Gemeindemitglieder, während die landschaftliche Umgebung mit Seen, Wäldern und Feldern typisch für das brandenburgische Umland ist.

Der Name „Berlin – Umland Ost“ weist auf die Lage der Pfarrei im sogenannten östlichen Berliner Speckgürtel oder auch Steuergürtel hin. Dies deutet auf eine wachstumsgeprägte Region hin, die zwar überwiegend säkular ist, aber durch die Hauptstadtnähe in den Punkten Multi-Nationalität und Multi-Religiösität zunehmend beeinflusst wird. Die Kehrseite der Hauptstadtnähe ist darin zu sehen, dass auch Menschen in sozial und wirtschaftlich prekären Situationen im Pfarreigebiet anzutreffen sind. Ihnen allen versucht die Pfarrei St. Jakobus mit ihren Angeboten gerecht zu werden.

Trotz der weiten geografischen Peripherie der Pfarrei liegen viele kirchliche Standorte relativ zentriert und in Richtung Berlin versetzt. Durch die Zusammenführung mehrerer Gemeinden entlang der S-Bahn-Linien S3 (Erkner – Rahnsdorf) und S5 (Strausberg – Petershagen – Hoppegarten) entstehen zwei verbindende Achsen, an denen sich das Gemeindeleben konzentriert.

Diese geografische Zentrierung täuscht allerdings über die eingeschränkte tatsächliche Erreichbarkeit hinweg: Die Erfahrung vieler Gemeindemitglieder zeigt, dass die Vernetzung – insbesondere im öffentlichen Nahverkehr – sehr begrenzt ist. Zwischen Orten wie Erkner und Petershagen bestehen keine direkten Verbindungen. Wer mit der Bahn reisen will, muss häufig über das Berliner Stadtgebiet fahren, um von einem Teil der Pfarrei in den anderen zu gelangen. Auch das Straßennetz ist kaum auf Querverbindungen innerhalb des Pfarreigebiets ausgerichtet.

Umso wichtiger ist es, dass die Pfarrei Strukturen schafft, die Menschen über Entfernung, Verkehrsgrenzen und soziale Unterschiede hinweg miteinander verbinden – über politische Gemeindegrenzen hinaus, zwischen städtischen, suburbanen und ländlichen Räumen. So wird sie zum sichtbaren und verbindenden Ausdruck katholischen Lebens im östlichen Umfeld von Berlin.

## 4. Kirchlicher Kontext (ökumenisch)

Das Erzbistum Berlin ist Mitglied im Ökumenischen Rat Berlin-Brandenburg und beteiligt sich aktiv an ökumenischen Initiativen. Seit dem 2. Vatikanischen Konzil verpflichtet sich die katholische Kirche zu ernsthaftem ökumenischem Dialog und Zusammenarbeit. In der Region Berlin Brandenburg existieren zahlreiche ökumenische Gremien. Der Ökumenische Rat Berlin-Brandenburg engagiert sich u. a. in der jährlichen Gebetswoche für die Einheit der Christen, der Nächte der offenen Kirchen und an Umwelt- und Sozialprojekten.

*Noch ergänzen:*

*-Ökumene in der Pfarrei*

*-Gemeinsame Veranstaltungen, ökumenische Andachten, Projekte, Jakobsweg*

## 5. Demografischer Kontext (sozial und gesamt-gesellschaftlich)

Allgemeine Aussagen zur Bevölkerung lassen sich für das Land Brandenburg und das Jahr 2024 heranziehen [[www.statistik-berlin-brandenburg.de](http://www.statistik-berlin-brandenburg.de), 26.09.2025, 17:40 Uhr] und mit der Statistik der Pfarrei [[www.e-mip.de](http://www.e-mip.de), Stand 11.02.2025] vergleichen:

Für Brandenburg wird dabei ein Durchschnittsalter von 47,5 Jahren und ein Anteil ausländischer Mitbürger von 7,2 % (überwiegend aus Polen) angegeben. Innerhalb der Pfarreimitglieder liegt die stärkste Gruppe bei 41-65 Jahren und es zeigt sich ein deutlich höherer Ausländeranteil von 16,7 % (ebenfalls überwiegend aus Polen).

Die Bevölkerungsvorausberechnung für das Land Brandenburg wird gemeinsam mit dem Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) erstellt und schreibt demografische Strukturen der Vorjahre auf statistischer Basis ausgehend vom Jahr 2023 bis zum Jahr 2040 fort. Die Ergebnisse werden für verschiedene Gebietskulissen ausgewiesen und nach Altersgruppen und Geschlecht differenziert. Grundlage der Berechnung ist die Fortschreibung der Geburten, Sterbefälle und Wanderungsbewegungen, sodass sich abschätzen lässt, wie sich die Brandenburger Bevölkerung im Jahr 2040 zusammensetzt. Es wird in drei Szenarien gerechnet, um verschiedene Entwicklungswege abzubilden. Die mittlere Variante geht von einer gewissen Kontinuität aus, die nicht durch Pandemien, Geburtenanstiege oder auffällig starke Zuwanderung beeinflusst wird. Bis zum Jahr 2040 dürfte die Zahl der Menschen in Brandenburg auf 2,57 Mio. leicht ansteigen, da im Berliner Umland Zuwächse verzeichnet werden, obwohl der weitere Metropolraum mit sinkenden Zahlen rechnen muss.

Auch für die Pfarrei St. Jakobus ist es wichtig, zu wissen, wie sich die Bevölkerung entwickeln wird, in der sie den Auftrag der Kirche mit Leben füllen will. Dazu ist es nicht nur erforderlich, die Entwicklung bei den bereits im Mitgliederverzeichnis enthaltenen Katholiken zu betrachten, sondern auch die Entwicklung der Gesamtbevölkerung.

Der statistische Jahresbericht 2023 des Erzbistums Berlin [Stand März 2025] hebt zwei besondere Gruppen hervor: In der Altersgruppe 20 bis 40 ist die Zahl der Kirchenaustritte am höchsten und in der Altersgruppe 40-60 ist wiederum das Einkommen am höchsten, sodass diese Gruppe bedeutend für die Stabilität der Kirchensteuereinnahmen ist. Ein hoher Mitglieder-Verlust in der Altersgruppe 20 bis 40 wirkt sich zwangsläufig in den kommenden 20 Jahren als Verstärker beim Rückgang der Kirchensteuereinnahmen aus.

Doch nicht nur die sinkenden Einnahme-Potentiale bei der Kirchensteuer sollten ein Grund sein, warum die Pfarrei im Rahmen des Immobilienprozesses einen Blick auf die Demografie und nach außen auf die gesamtgesellschaftliche Situation wirft. In Phasen der Umstrukturierung innerhalb des Erzbistums lag der Blick vorwiegend nach innen gerichtet - auf innerkirchliche Fragen.

Heute zeigt sich jedoch in der Gesamtgesellschaft ein Klima von Unsicherheit und Abgrenzung. Die Herausforderungen – Überalterung, steigende psychische Belastungen, Wohnraumknappheit, Inflation – erschweren es vielen Menschen, sich dem christlichen Auftrag zur Selbstingabe aus Nächstenliebe anzuschließen. Gerade vor diesem Hintergrund braucht es eine Kirche, die ihre Ressourcen klug einsetzt, um in einem sich wandelnden sozialen Umfeld präsent und wirksam zu bleiben.

## 6. Wirtschaftlicher Kontext (finanziell)

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland ist seit dem Jahr 2022 geprägt von Unsicherheiten und Inflation. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) lag nach überwundener Corona-Pandemie im Land Brandenburg in 2022 noch bei -0,2 % im Vergleich zum Vorjahr. Im Jahr 2023 wies dieser Wert schon -2,2 % aus und erholt sich in 2024 leicht auf -0,9 %. Auch für das erste Halbjahr 2025 wird in Brandenburg für das BIP ein vorläufiger Wert von -1,0 % angegeben, obwohl es im bundesweiten Schnitt zu einer Stabilisierung gekommen ist. Damit verbunden ist die wirtschaftliche Lage der einzelnen Bevölkerungsschichten, die in unterschiedlichem Maße die Schwankungen der letzten Jahre abfedern konnten.

Die wirtschaftliche Situation der Pfarrei St. Jakobus kann im Ganzen erst seit dem 01.01.2023 überblickt werden, dem Zeitpunkt der Zusammenlegung der vier ursprünglichen Gemeinden. Wegen verschiedener Hürden in den Prozessen zur Erstellung einer Eröffnungsbilanz, der Buchhaltung und Jahresabschluss-Bilanzen, können derzeit nur oberflächliche Aussagen getroffen werden.

Betrachtet man die Erkenntnisse aus den D:4-Analysen, die den Zeitraum 2010 bis 2015 betrachteten und den Gemeinden im Jahr 2017 vorgestellt wurden, so wird deutlich, dass ein Umdenken bei der Finanzierung des Immobilienbestandes längst überfällig ist. Bereits die 2017er Aussagen hätten konsequenter Weise zu Beratungen und Entscheidungen in Bezug auf den lokalen Immobilienbestand führen müssen, was mangels rahmensexander und unterstützender Vorgaben aus dem Erzbistum nicht geschehen ist.

Zitat D:4-Analysen 2017: „*Insgesamt zeigt sich, dass die Kirchengemeinden in den Geld- und Finanzanlagenbeständen nur über einen Teil der Mittel verfügen, die für eine Erhaltung der Bausubstanz langfristig erforderlich sind. Ein unzureichender Rücklagenaufbau in der Vergangenheit und zu geringe aktuelle Geldbestände sind für die meisten Kirchengemeinden im Erzbistum typisch. Ein Rücklagenaufbau in wirtschaftlich sinnvoller Größenordnung war bisher nicht als systematische Vorgabe in der Finanzordnung des Erzbistums vorgesehen. Insofern ist diese Feststellung nicht als Vorwurf zu verstehen, sondern mit Blick auf die Zukunft nur als Hinweis, in welchem Umfang die Kirchengemeinde ihre Leistungsfähigkeit steigern müsste, um zu einer langfristigen Erhaltung der Gebäude in der Lage zu sein. Viel wäre getan, wenn man heute damit beginnen würde, in ausreichender Höhe Zuführungen in die Rücklagen vorzunehmen, was ohne grundlegende Änderungen im Finanzierungssystem ausgeschlossen ist.“*

Die Geld- und Finanzanlagen der Pfarrei St. Jakobus am Ende des Jahres 2024 betragen ca. 400.000 €. Sie sind zurzeit noch ausreichend und könnten für einen kurzen Zeitraum von weniger als 5 Jahren weitere Haushaltsdefizite in der Größenordnung der Jahre 2023 bis 2025 ausgleichen. Jedoch ist im Hinblick auf die Geldbestände ein Aufbau von Bau-Rücklagen nicht realistisch. Bei Einführung der angekündigten Pflicht-Rücklagen-Richtlinie des Erzbistums Berlin ständen massive Einschnitte in der Finanzierung der laufenden Ausgaben (inkl. der pastoralen Arbeit) an.

## 7. Rechtlicher Kontext (Kirchenrecht, Öffentliches Recht, Privatrecht)

Die rechtlichen Rahmenbedingungen, in denen die katholischen Kirchengemeinden ihr religiöses Leben gestalten können, sind auf Bundesebene sehr konstant, obwohl wiederkehrend über die Abschaffung der Kirchensteuer als maßgebliches Finanzierungsgerüst diskutiert wird. Die aus der Zeit der Weimarer Republik übernommenen Kirchenstaatsverträge sichern auch heute noch die kirchliche Selbstbestimmung. Der Begriff „kirchliche Selbstbestimmung“ bezeichnet das verfassungsrechtlich garantierte Recht der Kirchen und Religionsgemeinschaften, ihre inneren Angelegenheiten eigenständig zu ordnen und zu verwalten – unabhängig vom Staat. Im Bundesrecht Deutschlands ist dieses Prinzip vor allem im Grundgesetz (GG) verankert.

Zu den organisationsinternen Regelungen gehört, dass im Erzbistum Berlin neben der jeweiligen Landes-Bauordnung auch eine eigene Bauordnung für das Erzbistum existiert. Ebenso gestalten weitere Dekrete und Ordnungen, das kirchliche Vermögensverwaltungsgesetz und die Satzung der Gemeinderäte und Pfarreiräte, das Leben in der Pfarrei mit. Lediglich im Denkmalschutz wurde keine eigenständige Rechtsnorm neben den jeweils örtlich geltenden Landes-Denkmalsschutzgesetzen entwickelt. Es besteht die Hoffnung, dass das sehr strikt wahrgenommene Denkmalrecht im Zuge der Novellierungen von Bundes-Baugesetzbuch und Landes-Bauordnungen zugunsten der ökologischen Nachhaltigkeit und der Wohnraumförderung an rechtlichem Gewicht verliert, ohne die zu schützende Objekte gänzlich zu opfern. Um innerhalb der Pfarrei St. Jakobus nach Landesrecht baugenehmigungspflichtige Vorhaben umsetzen zu können, die auch der internen Bauordnung des Erzbistums entsprechen, bedarf es regelmäßig der Unterstützung durch bauvorlageberechtigte Ingenieure, deren Kosten bei den Projekten mitfinanziert werden müssen.

Hinsichtlich der Immobilienthematik ist anzumerken, dass sowohl staatliche Kommunen als auch kirchliche Institutionen im Grundstückswesen wie Privatpersonen zu behandeln sind. Das bedeutet bspw., dass An- und Verkäufe gemäß Vorgaben des Bürgerlichen Gesetzbuches stattzufinden haben und Erschließungskosten für Grundstücke wie für Privat-Grundstücke anfallen. Lediglich die Gebührenbefreiung bei einigen Amtsvorgängen

bspw. im Grundbuchamt und die Grundsteuerbefreiung für kirchlich genutzte Objekte kommen den Kirchen erleichternd zu Gute.

Pastoraler Kontext: ...

## II. Bestandserfassung der Liegenschaften

### 1. Altlandsberg, Berliner Allee 33

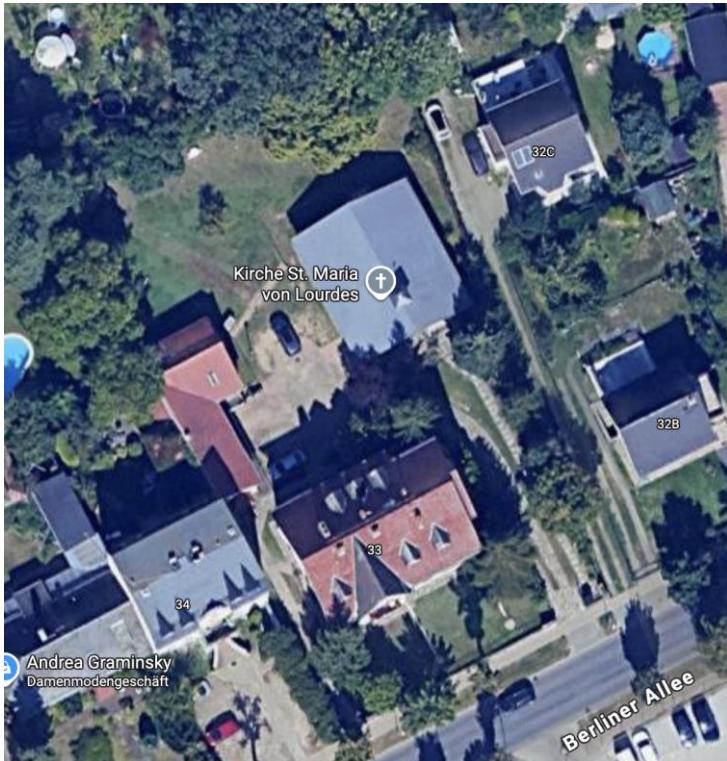
#### a. Lage und Grundstück

Adresse	Berliner Allee 33 15345 Altlandsberg
Flurstück 1	Flst. 472 Flur 5 Gemarkung Altlandsberg
Größe 1	606 qm
Flurstück 2	Flst. 473 Flur 5 Gemarkung Altlandsberg Kreis Strausberg
Größe 2	2037 qm
Größe gesamt	2643 qm
Bodenrichtwert	Wohnbaufläche: 210 EUR (2025)
Wohngebäude	Ca. 495 qm Mietfläche
Kirche	Ca. 137 qm
Gemeinderaum (Antoniussaal)	Ca. 58 qm zzgl. 18 qm Küche, Flur, WCs
Stellplätze/Garagen	7 nicht-überdachte Stellplätze teils für die Mieter

# Entwurf



(Fotos: Schwarzbach, 2025)



(Quelle: Google Maps, 2025)

Der Kirchenstandort "St. Maria von Lourdes" in der Berliner Straße 33 liegt an der Hauptstraße der knapp 10.000 Einwohner zählenden Stadt, unweit vom Zentrum von Altlandsberg. Zum Verwaltungsbereich der Stadt Altlandsberg zählen außerdem die Ortsteile Bruchmühle, Wegendorf, Wesendahl, Buchholz und Gielsdorf, wobei die Bevölkerungsdichte von rund 90 Einwohner pro Quadratkilometer auf eine ländliche Region hindeutet. Das Pfarrei-Grundstück ist straßenseitig bebaut mit einem zweigeschossigen Wohnhaus, das über ein ausgebautes Dachgeschoss verfügt und insgesamt sechs vermietete Wohneinheiten umfasst. Im Keller befinden sich je Wohnung ein Abstellraum und zusätzliche Flächen, die von der Gemeinde als Lager genutzt werden können.

Hinter dem Pfarrhaus gelegen und von der Straße nur schwer erkennbar, liegt an der östlichen Grundstücksseite der freistehende, eingeschossige Baukörper der Kirche, der ausschließlich pastoral genutzt wird. An der westlichen Grundstücksgrenze, der Seitenfassade der Kirche gegenüberliegend, befindet sich ein ehemaliger Remisenbau, dessen eingeschossiger Baukörper als Gemeindesaal mit Gemeindeküche und Sanitärräumen genutzt wird. Der nördliche Teil dieses Baus besteht aus einem Abstellraum. Zwischen Kirche und Gemeindehaus befinden sich ca. 8 PKW-Stellplätze, die z.T. den Wohnungen zugeordnet sind. Die übrigen Freiflächen des insgesamt 2.643 m<sup>2</sup> großen Grundstücks werden als Grünflächen genutzt. Das Grundstück ist durch zwei Stufen zum Gartenbereich hin leicht terrassiert.

Durch die Lage im engeren Stadtgebiet ist die Versorgung des Wohnstandortes mit Einkaufsmöglichkeiten und kultureller, sozialer wie auch medizinischer Infrastruktur sehr gut. Es besteht allerdings bzgl. ÖPNV nur eine Bus-Anbindung, die zu den Bahnhöfen in Hoppegarten bzw. Neuenhagen eine Anknüpfung an das S-Bahn-Netz ermöglicht. Mit dem PKW ist man über die Umgehungsstraße L 33 innerhalb von 5 Fahrminuten auf der Autobahn A 10 - Berliner Ring, Anschlussstelle Berlin-Marzahn.

Das Grundstück liegt außerhalb eines Bebauungsplans, einer Sanierungssatzung und die Gebäude weisen laut Einsicht in die digitale Landesdenkmalliste (<https://ns.gis-blbam-brandenburg.de/hida4web/search?smode=advanced>) keinen Denkmalschutz auf.

b. Kirche St. Maria von Lourdes

Baujahr	1986
Modernisierungsjahr	Unbekannt
Denkmalschutz	Unbekannt – eher nein
Heizung	Elektroheizung (Heizstrahler + Fußbodenschächte)
Warmwasser	Durchlauferhitzer in Sakristei
Elektro	DDR-Standard, teilweise erneuert, separater Anschluss
Wasser/Abwasser	Unter Putz, Material unbekannt
Dach/Fassade/Fenster	Brettbinderdach, Ziegelsichtmauerwerk, Ornamentfenster
Decken/Böden	Holzpaneele, Betonwerkstein, Sandstein im Altar
Mängel	Keine
Erwartbare Instandhaltungsaufgaben	Keine
Besonderheiten	Guter Zustand
Behindertengerecht	Ja
Sitzplätze Gäste	geschätzt 80–100
Sitzplätze Altarraum	geschätzt 3
Sitzplätze Empore	entfällt
Durchschnittliche Belegung (h/Woche)	Ca. 1 h
Durchschnittliche Teilnehmendenzahl	Ca. 15 – 20

# Entwurf



Die Kirche befindet sich in auffallend gutem Zustand und ist vergleichsweise klein. Der Kirchraum ist durch seinen Schnitt und die Aufstellung der Bänke um den Altar sehr gut für Messfeiern mit wenigen Besuchern geeignet und es entsteht eher ein Gefühl des Versammelns um den Altar. Genutzt wird die Kirche derzeit sehr selten. Einmal im Monat findet ein polnisch/deutscher Gottesdienst statt, der für diesen kleinen Standort recht gut besucht ist.



# Entwurf



**St. Jakobus**  
Berlin – Umland Ost



(Fotos: Schwarzbach, 2025)

# Entwurf



**St. Jakobus**  
Berlin – Umland Ost





(Fotos: Gutachten KUPHAL + PARTNER – Architekten, 2010)

c. Gemeindehaus (Antoniussaal)

Gebäudetyp	Gemeindesaal mit Küche & Sanitär
Baujahr	Unbekannt

Modernisierungsjahr	Unbekannt
Denkmalschutz	Unbekannt – eher nein
Heizung	Nicht dokumentiert
Warmwasser	Nicht dokumentiert
Elektro	Nicht dokumentiert
Wasser/Abwasser	Nicht dokumentiert
Dach/Fassade/Fenster	Remisenbau, Ziegelmauerwerk
Decken/Böden	Nicht dokumentiert
Mängel	Durchhängendes Dach
Pastorale Flächen	Ja
Besonderheiten	Ehemaliger Remisenbau, guter Zustand
Sitzplätze Gäste	ca. 20-40
Erwartbare Instandhaltungsaufgaben	Mittelfristig Dachbalken verstärken
Behindertengerecht	Ja
Durchschnittliche Belegung (h/Woche)	Ca. 0,25 h
Durchschnittliche Teilnehmendenzahl	Ca. 5 – 10

Der Antoniussaal ist ein sehr lang gezogener Raum. An einer Stirnseite befindet sich noch der Tabernakel der früheren Nutzung als Gottesdienstraum. Der Saal ist durch eine Tür direkt zugänglich, wird aber üblicher Weise über einen Flur in dem Gebäude betreten, von dem auch noch eine gut nutzbare Küche und zwei Toiletten (davon eine behindertengerecht) abgehen. Im nördlichen Teil des Gebäudes findet sich ein von außen zugänglicher Raum, der als Abstellraum/Schuppen genutzt wird.

# Entwurf



St. Jakobus  
Berlin – Umland Ost





(Fotos: Schwarzbach, 2025)



(Foto: Gutachten KUPHAL + PARTNER – Architekten, 2010)

## d. Mietshaus

Gebäudetyp	Mietshaus mit Küche & Sanitär
------------	-------------------------------

Baujahr	Unbekannt
Modernisierungsjahr	Unbekannt
Denkmalschutz	Unbekannt – eher nein
Etagen	2 Etagen, ausgebautes Dachgeschoß, voll unterkellert
Heizung	Nicht dokumentiert
Warmwasser	Nicht dokumentiert
Elektro	Strang modernisiert, einzelne Wohnung noch DDR-Standard
Wasser/Abwasser	Nicht dokumentiert
Dach/Fassade/Fenster	Festes Mauerwerk mit Stuckverzierung
Decken/Böden	Nicht dokumentiert
Mängel	sanierungsbedürftige Fenster, fehlende Dachdämmung, Wasserschäden im Keller
Erwartbare Instandhaltungsaufgaben	Fassadensanierung geplant
Pastorale Flächen	Nein
Besonderheiten	n.a.
Wohneinheiten	6
Anzahl Bewohner	
Bewohner je Wohneinheit	
Gesamtmietafläche	Ca. 495 qm
Mietfläche der Wohneinheiten	

Weitere Flächen	
Stellplätze	
Jahresnettokaltmiete (2025)	Ca. 30.000 EUR; keine Rücklagen-Bildung bis Ene 2025
Jahr der letzten Mietanpassung	Geplant für 2026
Behindertengerecht	Nein

Die zum Gebäudeerhalt und zur Erhaltung eines vermietbaren Zustands notwendigen Investitionen übersteigen mindestens seit 2022 den Erlös aus der Vermietung.

Jahr	Ausgaben (EUR)	Einnahmen (EUR)	Andere Erlöse (EUR)
Noch zu erfragen 2022		13.600 (?)	
2023		32.000	
2024		30.210,24	
Bis Sept. 2025		30.000	
Summe 2023 – 2025	146.150,98		77.128,50 (Erbschaft)
2025 – 2026 (geplant)	73.261,28 (Fassade)		
Summe	219.412,26	105.810,24	77.128,50
Ergebnis	<b>36.473,52</b>		

(Quelle: Verwaltungsbüro St. Jakobus, September 2025)

Zuvor waren nur wenige Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten erfolgt. Die jährlichen Mieterlöse sind vom Hausverwalter an die Gemeinde ausgezahlt worden und in den Gesamthaushalt eingeflossen zur Deckung pastoraler Ausgaben. Da seitens des früheren Kirchenvorstandes der Gemeinde St. Georg, zu der der Standort seit 2003 zählt, keine Rücklagen für die Sanierung des ehemaligen Pfarrhauses aufgebaut wurden, fallen die Kosten für die rings um die Pfarreigründung beschlossenen Investitionen in das Mietobjekt negativ in die Bilanz der Pfarrei. Auch bei Gegenrechnung von ca. 77.000 € außerordentlicher Erträge (Einnahme aus einem Vermächtnis), können die hohen Investitionen nicht zeitnah refinanziert werden. Das Objekt belastet die Pfarrekasse auch in den nächsten Jahren, wenn turnusmäßige Sanierungen in einzelnen Wohnungen oder an der technischen Ausrüstung erforderlich werden.

# Entwurf





(Fotos: Schwarzbach, 2025)

## e. Zwischenfazit

Die Immobilien in Altlandsberg präsentieren sich als ein komplexer Standort. Auf dem gleichen Gelände finden sich einerseits kirchliche Gebäude, die kaum genutzt werden aber in einem vglw. guten Zustand (insbesondere auch durchgehend behindertengerecht) sind. Andererseits erforderte und erfordert das Mietshaus, welches das Bild des Grundstücks nach außen prägt, hohe Investitionssummen. Hier ist auch kurz- und mittelfristig keine Änderung absehbar, so dass die Amortisation der Investitionen noch einige Jahre brauchen wird. Hinzu kommt das Erfordernis Rückstellungen für alle Gebäude bilden zu müssen. Dementsprechend wäre nach aktuellem Stand (Nov. 2025) zumindest der Verkauf des Mietobjektes mit einer entsprechenden Grundstückaufteilung anzustreben.

## 2. Hoppegarten, An der Kath. Kirche 2

### a. Lage und Grundstück

Mit nur wenigen Minuten Fußweg erreicht man vom S-Bahnhof Hoppegarten aus das Grundstück der Katholischen Kirchengemeinde St. Georg, welches auf einer Anhöhe neben der Ernst-Thälmann-Straße und in Sichtweite zur Ortsgrenze zu Neuenhagen liegt. Mit dem öffentlichen Nahverkehr ist der Ort an der Stadtgrenze zu Berlin gut erschlossen.

Die Kirchengemeinde betreut seit vielen Jahrzehnten die Menschen in den Kommunen Hoppegarten mit ihren Gemeindeteilen Birkenstein und Waldesruh, sowie den Ortsteilen Hönow und Münchhofe, Neuenhagen bei Berlin und seit 2003 auch die Menschen aus Altlandsberg. Mit der positiven Entwicklung der Einwohnerzahl in diesen Orte ist auch die Mitgliederzahl der Kirchengemeinde von 917 (1998), über 1.105 (2016) und 1.230 (2018) zu **xxx** (2025) angestiegen.

Neben der Kirche befinden sich das zweigeschossige Pfarrhaus (Baujahr 1904/5) und ein eingeschossiges Gemeindehaus (Baujahr ca. 1970 mit Umbau/Erweiterung ca. 2012-15) sowie ein Garagenkomplex auf dem offiziell knapp 4.000 qm großen Grundstück. Eine Erweiterungsfläche mit ca. 950 qm wurde im Erbbaurecht von der Kommune hinzugepachtet, sodass Pfarreifeste wie auch Freiluft-Gottesdienste für die gesamte Pfarrei problemlos hinter der Kirche abgehalten werden können.

Durch die terrasierte Gestaltung ist der nordöstliche Grundstücksteil weniger geeignet für Veranstaltungen und könnte stärker von den Bewohnern des Pfarrhauses benutzt werden.

Zur Grundstückspflege finden sich über das Jahr Ehrenamtler, die von einer Gartenpflege-Firma unterstützt werden.

- b. Kirche St. Georg
- c. Gemeindehaus (Haus Maria)
- d. Garagen und Nebengelass
- e. Pfarrhaus (Anteil Pfarrbüro / Gemeinderäume)
- f. Pfarrhaus (Anteil Vermietung)
- g. Zwischenfazit

## 3. Erkner, Hessenwinkler Straße 2

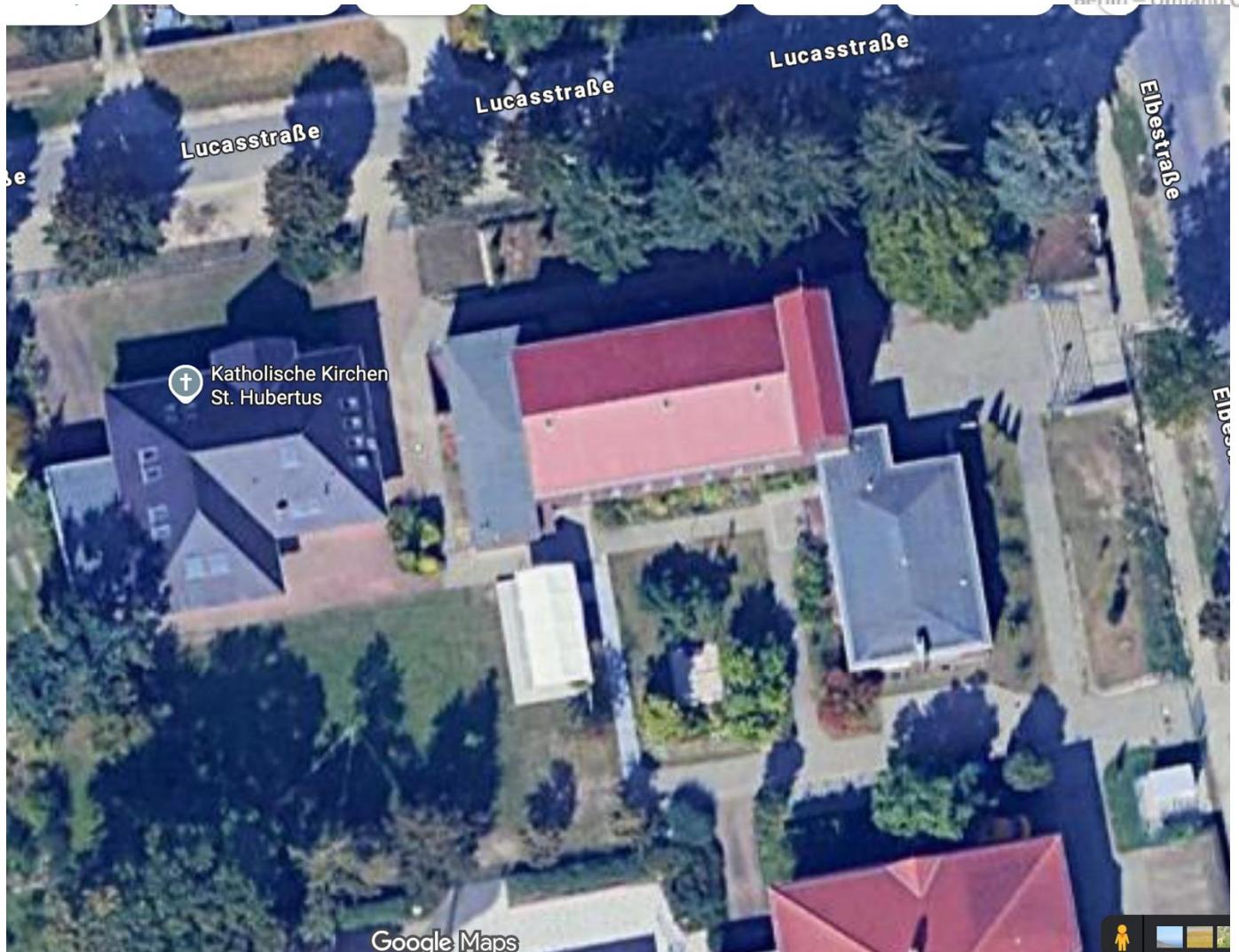
- a. Lage und Grundstück
- b. Kirche St. Bonifatius
- c. Pfarrhaus (Anteil Pfarrbüro / Gemeinderäume)
- d. Pfarrhaus (Anteil Lagerräume)
- e. Pfarrhaus (Anteil Dienstwohnung)
- f. Zwischenfazit

## 4. Rahnsdorf, Fredersdorfer Weg 22

- a. Lage und Grundstück
- b. Kirche Heilige Drei Könige
- c. Gemeindehaus
- d. Mietswohnung
- e. Zwischenfazit

## 5. Petershagen, Elbestraße 46-47

- a. Lage und Grundstück



(Quelle: Google Maps, 2025)

Umgeben von einem Allgemeinen Wohngebiet mit Einfamilienhaus-Bebauung und in fußläufiger Entfernung zum S-Bahnhof Petershagen (ca. 7 min) liegt das Grundstück Elbestraße 46-47 topografisch hervorgehoben an einer Kreuzung zweier Gemeindestraßen. Als bedeutender Anziehungspunkt im Umfeld ist der gegenüberliegende große kommunale Mehr-Generationen-Spielplatz zu nennen.

Am Hauptsitz der Pfarrei St. Jakobus befindet sich das 3.488 m<sup>2</sup> große Kirchen-Grundstück der Gemeinde St. Hubertus in direkter Benachbarung zu dem 4.505 m<sup>2</sup> großen Schul-Grundstück der katholischen Grundschule St. Hedwig. Eine gemeinsam genutzte Zufahrt an der Elbestraße trennt die beiden Areale räumlich etwas voneinander. Die Gemeindemitglieder hatten nach dem Ende der DDR die Gründung und Ansiedlung einer katholischen Grundschule in unmittelbarer Nähe zur Kirche vorangetrieben und streben auch heute noch den Campus-Gedanken an, der ein umfassenderes Wirken in die Gesellschaft ermöglicht.

Die überwiegend zeitversetzten Nutzungen durch Gemeinde und Schulgemeinschaft greifen nur gelegentlich auf den jeweils anderen Campus-Teil über, aber es besteht ein hohes Synergie-Potential u.a. in räumlichen, technischen und alltagspraktischen Aspekten.

Der Hauptzugang zum Kirchengrundstück mit seinem großzügigen Treppenaufgang zum Kirchvorplatz liegt an der Elbestraße. Zusätzlich gibt es einen barrierefreien Zugang an der Zufahrt zum (Schul-)Parkplatz. Vom Vorplatz her wird der Eingang der Kirche sowie der Eingang des Pfarrhauses erschlossen. Ein gepflasterter Rundweg führt beiderseits der Kirche barrierefrei in den hinteren Grundstücksteil. Auf dem Grundstück der Kirchengemeinde befindet sich neben der historischen Ensemble aus Hubertus-Kirche und dem angegliederten Pfarrhaus und der Sakristei noch ein modernes Gemeindezentrum, welches sowohl Räumlichkeiten für die pastorale Gemeindearbeit als auch für die zentrale Verwaltung der Pfarrei beherbergt. Der Grundstückszugang zum Gemeindezentrum mit einer separaten Zufahrt zur Garage geht von der Lucasstraße ab.

Im Pfarrgarten wurde in jüngerer Zeit eine Altarinsel installiert, die zu Open-Air-Gottesdiensten, Konzerten und anderen Veranstaltungen einlädt. Im Garten lassen sich Veranstaltung mit bis zu 500 Personen durchführen, wobei über ein Doppelflügel-Tor eine direkte Verbindung zum benachbarten Schulhof besteht. Auch die Parkplätze der Schule werden abends und am Wochenende von der Kirchengemeinde genutzt, sodass Synergien entstehen.

Mittels eines Bebauungsplans wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen für die aktuelle Bestandsnutzung als Gemeinbedarfsfläche (Schule und Kirche) und zugleich der Standort im räumlichen Kontext gesichert.

#### b. Kirche St. Hubertus (Pfarrkirche)

Die Hauptkirche der Pfarrei St. Jakobus wurde 1933/34 erbaut und zuletzt in den Jahren 2008 und 2025 von innen renoviert. Der nüchterne Klinker-Bau wurde auf einer Anhöhe errichtet, sodass er zur Elbestraße hin auch wegen seiner Größe und dem Baustil aus der Umgebung heraussticht. Als weitere ortsbildprägende Baukörper sind im direkten Umfeld nur die katholische Grundschule und etwas entfernt in der Elbestraße die Gesamtschule in freier Trägerschaft zu nennen.

Die Beheizung der Kirche erfolgt mit elektrischen Heizstrahlern in den Bankreihen. Ergänzt wird dies durch Plattenheizkörper einer Gaszentralheizung (wandhängende Therme im WC) für die Räume im Anbau (Sakristei, Gruppenraum, WC).

Für den Bauteil Kirche und Anbau existiert eine Warmwasserversorgung mittels elektrischem Durchlauferhitzer an einer Zapfstelle im WC. Das Abwasser wird Richtung Lucasstraße in die öffentliche Kanalisation abgeleitet.

Die Elektroinstallation der Kirche ist teilweise noch im DDR-Standard, teilweise wurde sie erneuert: Der Hausanschluss befindet sich in einem kleinen Anschlussraum rechts vom Haupteingang der Kirche (Zugang separat von außen). Die Unterverteilung ist neu, mit Sicherungsautomaten. Es existieren getrennte Stromzähler für die jeweiligen Bauteile und die Dienstwohnung.

Das Satteldach der Hauptkörpers ist als Pfettendach in zimmermannsmäßiger Bausweise ausgeführt, die Dacheindeckung besteht aus Tonziegeln in Bieberschwanzdoppeldeckung, wobei Dachanschlüsse und Regenentwässerung in Zinkblech ausgeführt sind.

An der Kirche sind die Außenwände als Klinker-Sichtmauerwerk gefertigt, Innenwandflächen mit Putz und Anstrich versehen (Malerung zuletzt 2025), im WC mit Fliesen (ca. 2020 saniert). In der Sakristei und im Gruppenraum wurde Rauhfaser-Tapete verwendet.

Die Fenster im Anbau sind Kastendoppelfenster aus der Bauzeit, die zuletzt 2022 malermäßig überarbeitet wurden. Im Kirchenraum finden sich Metallfenster mit Einfachverglasung in Ornament-Buntglas, außenseitig mit Schutzglas versehen.

Die Kirchen-Decke ist als Holzbalkendecke mit mehreren großen Segmenten gestaltet, wobei Deckenuntersichten mit Putz und Anstrich ausgeführt sind.

Die Bodenbeläge in der Kirche sind aus Ziegeln, unter den Bankreihen als Dielenboden hergestellt.

Im Anbau sind die Böden je nach Raumnutzung unterschiedlich, bestehend aus Holz-Parkett, Fliesen, und Linoleum ausgeführt.

Für die Kirche mit ihren 144 Sitzplätzen in den Bankreihen (zzgl. 12 Plätze im Altarraum und ca. 35 Plätze auf/unter Empore) bestehen Parkmöglichkeiten am Gemeindehaus, auf dem Schulgrundstück (Wochenendnutzung gestattet) sowie im öffentlichen Raum seitlich an der Lucasstraße.

## c. Gemeindehaus (Anteil Gemeinderäume)

Durch den zweiten Eingang des Eck-Grundstücks an der Lucasstraße gelangt man auf den hinteren Teil des Kirchgrundstücks von Petershagen und erreicht barrierefrei das Gemeindehaus, welches im Jahr 2002 erbaut wurde. Es war als reines Pfarrzentrum der früheren Gemeinde St. Hubertus konzipiert und sollte zunächst nur einen Bürroraum (Pfarrsekretariat, 12 m<sup>2</sup>) enthalten, während der rund 100 m<sup>2</sup> große Saal sowie die Räume im Obergeschoss für die Gemeindearbeit genutzt werden sollten. Um die Auslastung des Gebäudes zu erhöhen, fand von Beginn an auch eine Vermietung für private Feierlichkeiten von Gemeindemitgliedern statt und eine Musiklehrerin gibt Flötenunterricht in einem Raum. Alle Räume im EG sind barrierefrei und es sind direkt auf dem Grundstück sechs Stellplätze (Schotterrasen) vorhanden, sowie ein Behindertenstellplatz.

Mit der Zusammenlegung der vier Gemeinden wurde nach einer Möglichkeit gesucht, mehr Büroarbeitsplätze am Hauptsitz der Pfarrei zur Verfügung zu stellen, damit die Verwaltung zentralisiert wird. Dadurch stehen für die Gemeindearbeit nach kleineren Umbauarbeiten nun im OG ein Jugendraum (ca. 25 m<sup>2</sup>) und ein flexibel nutzbarer Unterrichts-/Versammlungsraum (ca. 50 m<sup>2</sup>) sowie zwei Toiletten zur Verfügung. Im EG befindet sich weiterhin der große Pfarrsaal zzgl. Terrasse für Veranstaltungen bis 80 Personen, die Küche, das rollstuhlgerechte WC und ein vom Foyer abgetrennter kleiner Besprechungsraum (bis 4 Personen). Durch regelmäßige Nutzungen der Gruppen sind die Räume gut ausgelastet und es wird häufiger durch parallele Veranstaltungen auch der ca. 30 m<sup>2</sup> große Raum im Anbau der Kirche genutzt (sog. Pfarrheim oder Ministranten-Sakristei).

Auch der Lagerraum hinter dem Pfarrsaal, der momentan auch als Garage des Pfarrers genutzt wird, zeigt eine hohe Auslastung, da andere Abstell- und Lagermöglichkeiten nur in den Kellerräumen unter der Kirche bzw. der Pfarrwohnung verfügbar und damit schwerer zugänglich sind.

## d. Gemeindehaus (Anteil Zentralbüro)

Für die Verwaltung der Pfarrei wurden ergänzend zum Sekretariat im EG (1,0 VZE) auch im OG des Gemeindehauses Räume geschaffen. So existiert im ehemaligen Jugendraum ein Doppelbüro (ca. 24 m<sup>2</sup>) für die Verwaltungsleitung und Verwaltungsfachkraft (je 0,5 VZE) sowie daneben ein Server- und Technikraum (ca. 13 m<sup>2</sup>) und eine kleine Teeküche. Durch die Teilzeitbeschäftigung soll im OG-Büro auch die Möglichkeit bestehen, an einem Wochentag die Projektmitarbeiterin für Vertragsmanagement und Immobilienverwaltung unterzubringen. Für mobiles Arbeiten können zudem wochentags in den Bürozeiten und in belegungsfreien Abendzeiten auch der Unterrichtsraum im OG und der kleine Beratungsraum im EG flexibel genutzt werden, was bspw. von den

Mitgliedern des Pastoralteams in Anspruch genommen wird. Alle Räume verfügen über WLAN, Verdunklungsmöglichkeiten und einen außenliegenden Hitzeschutz im OG.

## e. Pfarrhaus (Anteil Büro)

Das Pfarrhaus mit Dienstwohnung und Büro des örtlichen Pfarrers wurde ebenfalls 1933/34 als Anbau der Kirche in Klinkerbauweise errichtet. Der Denkmalschutz erstreckt sich auch auf diesen Gebäudeteil. Das Pfarrhaus ist teilweise unterkellert und wird mit einer Gasheizung und Plattenheizkörpern beheizt. Die Fenster wurden ca. 2015 denkmalgerecht saniert und nachträglich mit Insektenschutz versehen. Hitzeschutz und Verdunkelung sind nur von innen möglich.

Nach dem Auszug des letzten Pfarrers, der noch eine eigene Pfarrhaushälterin hatte, konnte im Jahr 2002/3 renoviert und die Raumaufteilung im Pfarrhaus neu geordnet werden. Aktuell besteht in dem eingeschossigen Bau neben der Dienstwohnung des leitenden Pfarrers noch ein 14 qm großes Büro sowie ein kleinerer Arbeitsraum, der vom Diakon/Kaplan oder für kleine Besprechungen genutzt werden kann. Diese beiden Räume sind nicht unterkellert und sowohl vom Kirchvorplatz als auch von der Hofseite mit einer Eingangstür erreichbar. Über diese Eingänge gelangt man auch in die Pfarrwohnung, die nicht optimal vom Büro-Bereich abgetrennt ist.

## f. Pfarrhaus (Anteil Dienstwohnung)

Der Teil des Pfarrhauses, der als Dienstwohnung genutzt wird, umfasst drei Wohnräume, ein Bad und eine Küche, welche zusammen mit dem Flur eine Wohnfläche von rund 86 qm erzeugen. Dies ist die kleinste Dienstwohnung im Pfarrgebiet, die einem der lokalen Priester zur Allein-Nutzung zur Verfügung gestellt wird. Aus Sicht der Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit wird die Größe für einen 1-Person-Haushalt als ausreichend angesehen. Optional könnte das kleine Arbeitszimmer noch der Wohnung zugeschlagen werden, wenn der leitende Pfarrer als Mieter diesen Bedarf aufzeigt.

Im Erzbistum Berlin wurden vor wenigen Jahren die Dienstwohnungen in die Zuständigkeit der Pfarreien übergeben, was zur Folge hat, dass für jeglichen Reparatur- und Instandhaltungsaufwand, der über einer Geringfügigkeitsgrenze liegt, die dem Mieter zuzumuten ist, die Pfarrei für den baulichen Substanzerhalt und die Technische Gebäudeausstattung aufkommen muss. Die in den Jahren nach dem Zuständigkeits-Wechsel vom Erzbistum ausgezahlten Beträge sollten als Rücklage für diese Gebäudeteile verbucht werden, um deren Erhalt getrennt vom sonstigen Gebäudebereich abzusichern.

## g. Zwischenfazit

Der Standort Petershagen in direkter Nachbarschaft zur katholischen Schule St. Hedwig zeigt eine erfreulich hohe Auslastung der Räume, die durch die Ansiedlung der zentralen Verwaltung verstärkt wurde. Hier bieten sich der Pfarrei aufgrund der unterschiedlichen Raumgrößen und überwiegend barrierefreien Zugängen vielfältige Möglichkeiten des Miteinanders. Die technische Ausstattung ist zeitgemäß und der Energieaufwand rentiert sich durch die regelmäßige Nutzung des modernen und effizienten Gemeindehauses. Auch die Kirche hat die größte Anzahl an Nutzungsstunden innerhalb einer Woche. Eine weitere Öffnung des Gemeindehauses für lokale Gruppen (von außerhalb der Pfarrei) oder bspw. Musikschulen, die vormittags oder auch nachmittags bis 18:30 Uhr einen Raum mieten möchten, böte noch eine Erhöhung der Raum-Auslastung. Auch die Anknüpfung an den Sozialraum könnte dadurch verstärkt werden.

Die Synergien, die sich durch die Nähe von kath. Gemeinde und kath. Schule bieten, sollten in Zukunft stärker ausgeschöpft werden, indem der Campus-Gedanke auf beiden Seiten noch mehr in den Blick genommen wird.

Hinsichtlich nachhaltiger Energie-Projekte war schon in der Planung der Schule in den 1990er Jahren eine gemeinsame Versorgung mittels Blockheizkraftwerk überlegt worden. Nun wäre zu prüfen, inwiefern Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach der Kirche (Südseite) und dem Dach der Sporthalle in Kombination mit einem Strom-Speicher den lokalen Energiebedarf decken oder zumindest anteilig abdecken können.

## 6. Strausberg, Weinbergstr. 13 / Fontanestraße

### a. Lage und Grundstück

Das Grundstück der Kirchengemeinde St. Josef in Strausberg ist ein Eckgrundstück an der Weinbergstraße/Fontanestraße in einem allgemeinen Wohngebiet. In der Umgebung befinden sich sowohl Einfamilienhäuser als auch Mehrfamilienhäuser mit bis zu 3 Geschossen. Das Grundstück der Kirche liegt unmittelbar benachbart zum ca. 5 ha großen parkartig gestalteten evangelischen Friedhof mit einem Tor zur Fontanestraße. In Richtung Weinbergstraße befindet sich zudem eine kommunale Kita mit vorgelagertem Parkplatz.

Da für Gottesdienstbesucher keine Parkplätze auf dem Kirchen-Grundstück selbst angelegt sind, wird i.d.R. am unbefestigten Fahrbahnrand der Fontanestraße oder in der Weinbergstraße vor der Kita geparkt. Mit 6 Gehminuten Entfernung zur Straßenbahn-Haltestelle Elisabethstraße und nur 2 Gehminuten zum Ufer des Strausberger Sees, zeichnet das Grundstück eine gute Erreichbarkeit aus sowohl für Gottesdienstbesucher als auch für die Bewohner.

Das Grundstück ist bebaut mit dem Baukörper des ehemaligen Pfarrhauses, einer Doppelgarage und der Kirche. Die beiden Flurstücke 1570 und 1571 bilden zusammen das 2.280 m<sup>2</sup> große Gelände. Die Grundstücksnutzung ist nur idell aufgeteilt, sodass etwa 1000 m<sup>2</sup> zur Kirche zuzurechnen sind und 1280 m<sup>2</sup> zum bewohnten Teil-Grundstück.

Bei dem ehemaligen Pfarrhaus handelt es sich um ein 2-geschossiges denkmalgeschütztes Wohnhaus mit einem ausgebauten Dachgeschoss. Das Gebäude ist seit 2007 in drei Wohneinheiten aufgeteilt, welche zusammen rund 300 m<sup>2</sup> Mietfläche bieten. Diese sind komplett fremd vermietet. Zu den Wohneinheiten wurden auch die zwei Garagen und drei Carport-Stellplätze vermietet, sodass der Kirchengemeinde nur der kleine Abstellraum an den Garagen als Lagerraum bleibt. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde das Pfarrhaus nicht begangen und wird daher im Weiteren nicht näher betrachtet.

Auf dem westlichen Grundstücksteil mit Ausrichtung des Haupteingangs zur Fontanestraße liegt der Baukörper der Kirche mit seinem kleinen seitlichen Sakristeianbau. Unterhalb der Sakristei befindet sich ein Abstellkeller, in dem gleichzeitig ein WC für die Gemeindebesucher eingebaut worden ist. Das Bauteil der Kirche wird ausschließlich pastoral genutzt und ist unzureichend ausgestattet, seitdem das Pfarrhaus vollständig zur Wohnnutzung umfunktioniert wurde. Um die pastorale Arbeit zu verbessern, wünschen sich die Gemeindemitglieder vor Ort schon seit längerem einen kleinen Veranstaltungsraum, ein barrierefreies WC und eine Teeküche.

b. Kirche St. Josef







(Fotos:Bonin, 2025)

Die Kirche St. Josef in Strausberg wurde 1928 erbaut und steht unter Denkmalschutz. Sie gehört zur Kirchengemeinde St. Josef, die mit St. Hubertus fusioniert ist. Das Gebäude wurde 1991/92 umfassend innen und außen saniert und 2008 mit einer neuen Außenwandabdichtung versehen. Die Kirche ist ein Mauerwerksbau mit verputzter Fassade, Satteldach aus Tonziegeln und einem mit Zinkblech gedeckten Turmdach. Im Inneren befinden sich Holzbalkendecken mit Mineralwolldämmung sowie Ziegel- und Dielenböden. Besonders wertvoll ist die originale Ornament-Buntglasverglasung im Kirchenraum.

Die technische Ausstattung umfasst elektrische Heizkörper und Heizstrahler, eine Warmwasserversorgung über Durchlauferhitzer sowie Kalt- und Abwasserleitungen, die teilweise unter Putz verlaufen. Die Elektroinstallation entspricht größtenteils dem VDE-Standard.

Das Gebäude befindet sich insgesamt in gutem Zustand, weist jedoch altersbedingt einzelne Mängel auf. Dazu zählen Risse im Mauerwerk, kleine Putzschäden innen und außen sowie deutliche Feuchtigkeits- und Salzschäden im Keller.

Im Zeitraum der nächsten zehn Jahre sollten an der Kirche verschiedene vorbeugende und langfristige Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden. Dazu gehört eine regelmäßige Überprüfung und gegebenenfalls partielle Reparatur der Dachdeckung sowie der Anschlüsse aus Zink- und Kupferblech (alle 5 Jahre), um Witterungsschäden vorzubeugen. Auch eine Auffrischung des Fassadenanstrichs sowie kleinere Ausbesserungen am Putz werden bis 2035 notwendig, um die bestehende Bausubstanz dauerhaft zu schützen. Die elektrischen Installationen sollten in diesem Zeitraum erneut geprüft und – falls erforderlich – an aktuelle Normen angepasst werden. Ebenso ist eine turnusmäßige Kontrolle der Fenster, insbesondere der originalen Ornamentverglasung und der äußeren Schutzverglasung, sinnvoll, um frühzeitig Schäden oder Undichtigkeiten zu erkennen und zu beheben. Sicherlich bietet sich in diesem Zeitraum auch eine Überarbeitung der Innenräume an, dazu zählen der Innen-Anstrich, das Nacharbeiten der Holzbauteile sowie die Überprüfung der Holzbalkendecken und Fußböden, um

deren langfristige Stabilität und Funktionalität sicherzustellen. Auch die Regenentwässerung vom Dach sollte regelmäßig überprüft werden, da unterirdische Leitungen vermutlich erneut zuwachsen.

Um mehr Barrierefreiheit inkl. barrierefreies WC zu errichten, wären eine Änderung der Eingangstreppe, ein Anbau oder ein Umbau mit veränderter Innenaufteilung der Kirche erforderlich. In diesem Zuge könnte auch geprüft werden, ob ein kleiner Veranstaltungsraum und eine Teeküche realisiert werden könnten.

Da durch Strausberg der Jakobsweg verläuft, wurde ergänzend überlegt, ein Pilgerquartier für 1-2 Pilger einzurichten, das allerdings eine ehrenamtliche Betreuung bräuchte, die nicht sicher zu gewährleisten ist.

## c. Mietshaus

Das ehemalige Pfarrhaus mit seinen seit 2007 nutzbaren drei Wohneinheiten, dem anteilig nutzbaren Garten, dem auf die Wohneinheiten aufgeteilten Keller und den zusätzlichen Garagen- und Carport-Stellplätzen ist ein begehrter Wohnstandort. Die Mieter sind teilweise seit dem Umbau zu einem Wohnhaus dort ansässig und schätzen die ruhige Lage in Seenähe und die geringe Beeinträchtigung durch die pastorale Nutzung der Kirche, die nur einmal wöchentlich stattfindet. Sofern sich Gelegenheiten bieten, ergänzen sich Mieter und Gemeindemitglieder bei der Erledigung der grundstücksbezogenen Aufgaben. Auch ohne tatsächliche Grundstücksteilung funktioniert das Miteinander reibungslos.

Am 01.11.2024 trat der 9. qualifizierte Mietspiegel der Stadt Strausberg in Kraft. Mit Mietpreisen um 7,00 €/m<sup>2</sup> ist das Preisniveau der Wohnungen im durchschnittlichen Bereich des Mietspiegels für das Gebäude-Baujahr 1928 (Spanne 1919 bis 1945). Während die Dachgeschoßwohnung zur Größenordnung 60-90 m<sup>2</sup> zählt und der Mietspiegel dafür einen Durchschnittswert von 6,50 €/m<sup>2</sup> ausweist, ist bei den beiden großen Wohnungen (über 90 m<sup>2</sup>) der Mittelwert von 8,35 €/m<sup>2</sup> mit den aktuellen Preisen noch nicht erreicht. Die Mieten wurden zuletzt per KV-Beschluss im Jahr 2025 angepasst.

## d. Zwischenfazit

Der Standort Strausberg in einer Kommune, für die u.a. durch den Bundeswehrstandort Zuzug vorausgesagt wird, erweist sich als solide und gut erhalten. Bauliche Erfordernisse und Instandhaltungsmaßnahmen entsprechen dem altersbedingten Verschleiß, sodass sowohl die Kirche als auch das Mietshaus als Liegenschaften erhalten werden können. Sofern eine zu hohe Belastung der Pfarrei durch Sanierungsaufgaben am ehemaligen Pfarrhaus befürchtet wird, kann relativ einfach eine Grundstücksteilung erfolgen. Die technischen Anschlüsse müssten dann teilweise für das Kirchengebäude separat hergestellt werden (Wasser/Abwasser, Gas).

Der potentielle Verkauf des Mietshauses würde zu einem Wegfall des Mietertrags von derzeit rund 20.000 € pro Jahr führen, aber auch einen einmaligen sehr guten Erlös erzeugen, der für den Umbau der Kirche oder für andere Standorte eingesetzt werden könnte.

## 7. Rüdersdorf, Ernst-Thälmann-Str. 73

### a. Lage und Grundstück

Der zentral im Pfarreigebiet direkt am Rand eines Tagebaus gelegene Ort Rüdersdorf ist mit rund 10.800 Einwohnern im Hauptort und rund 6.500 Einwohnern in den drei angegliederten Ortsteilen ein vielfältiger Sozialraum. Mit der Besonderheit des direkt an der Oberfläche anstehenden Kalkvorkommens, wurde seit dem

## Entwurf

Mittelalter die Kalkgewinnung ein wichtiger Entwicklungsmotor und Anziehungspunkt für Arbeitskräfte. Zudem nutzten zahlreiche Filmgesellschaften die Rüdersdorfer Kalksteinbrüche, den Ort und die Seen als Freiluftateliers. Sein historisches Zentrum hat Rüdersdorf durch den Tagebau in den 1970er Jahren verloren. Lediglich die evangelische Kirche Kalkberge ist als historisches Zeugnis erhalten geblieben, während die 1905 erbaute katholische Kirche mit ihrer Lage abseits des ehemaligen und heutigen Ortszentrums von städtebaulichen Veränderungen verschont blieb.

Heute ist Rüdersdorf auch ein wichtiger Gesundheitsstandort mit zwei am Kalksee gelegenen Kliniken, die ihre Mitarbeiter aus Rüdersdorf und den umliegenden Gemeinden akquirieren möchten. Die im sozialistischen Stil erbauten Neubauwohnungen im Bereich der Brückenstraße beherbergen wesentliche Teile der Arbeiterschaft und sind zugleich ein sozialer Brennpunkt, an dem die Caritas mit einer Beratungsstelle wichtige Arbeit leistet.

Während die Arbeitsstellen und kulturellen Orte zunehmend besser durch den ÖPNV erschlossen werden, ist die katholische Kirche in der Ernst-Thälmann-Straße ohne PKW nicht gut erreichbar. Die einzige Buslinie im Umfeld der Kirche lässt Gläubige sonntags die Messe in Petershagen in gut 30 min erreichen, während die Verbindung nach Strausberg, Hoppegarten, Schöneiche oder Erkner ungeeignet ist, um einen alternativen Gottesdienstort aufzusuchen.

- b. Kirche Heilige Familie
- c. Pfarrhaus (Anteil Gemeinderäume)
- d. Pfarrhaus (Anteil Büroräume)
- e. Pfarrhaus (Anteil Dienstwohnung)
- f. Zwischenfazit

## 8. Herzfelde, Rüdersdorfer Str. 3

### a. Lage und Grundstück

Hinweis vorab:

Im Folgenden wird nur eine Kurzfassung der vorhandenen Daten verwendet. Umfangreiche Untersuchungen wurden bereits durch Kuphal+Partner - Architekten im Jahr 2010 sowie D:4 im Bericht vom März 2017 dokumentiert, die den Gremien zur Verfügung stehen. Ergänzt werden diese durch die bei der Begehung durch den Immobilienausschuss gewonnenen Informationen und eine durch den Immobilienausschuss abgefragte Nutzungserhebung.



Das Grundstück der Kirche Maria Hilf liegt unweit des Ortsteilzentrums an der Rüdersdorfer Straße, einer Nebenstraße zur Bundesstraße B1/B5. Herzfelde gehört mit seinen rund 1.800 Einwohnern neben drei weiteren Ortsteilen zum Verwaltungsbereich der Gemeinde Rüdersdorf und ist geprägt von Gewerbe- und Industrieansiedlungen an der Verkehrsachse zwischen Berlin und Frankfurt/Oder.

Als ÖPNV-Anbindung dient in Herzfelde nur der Busverkehr, der in Kombination mit Straßenbahnen bzw. S-Bahnen sowohl die anderen Gottesdienstorte, als auch die nahegelegenen Städte und die Hauptstadt Berlin erreichbar macht. Sonntags verkehrt der Bus stündlich und ermöglicht es, in ca. 35 min die Messen in Petershagen und Erkner anzusteuern. Die Busverbindung zum näher gelegenen Rüdersdorf bzw. Strausberg ist an den Wochenenden jeweils mit rund einer Stunde Reisezeit verbunden, da die benötigten Verkehrsmittel nur wochentags gut aufeinander abgestimmt sind.

Die Grundstücksfläche beträgt 1544 qm. Durch die Rüdersdorfer Straße ist das Grundstück verkehrlich und stadttechnisch erschlossen. Besucher parken auf dem Grundstück oder im öffentlichen Straßenraum. Auf der Rückseite von Gemeindehaus und Kirche befindet sich eine kleine Freifläche, die als Gartenbereich für Kirche und Gemeindehaus genutzt wird.

Die Grundstückspflege und Gebäudereinigung erfolgt hauptsächlich durch die Seniorinnen und Senioren, was zunehmend schwerfällt. Bis zur Sperrung reinigte eine Firma die Kirche (nicht aber die Gemeinderäume) einmal im Quartal.

## b. Kirche Maria Hilf



Die Kirche wurde 1933/34 nach Plänen des Architekten Bachem im expressionistischen Stil erbaut. Sie steht unter Denkmalschutz. Nach Plänen von Bachem wurden unter anderen auch die St. Martinskirche in Berlin Kaulsdorf und die St. Hubertuskirche in Petershagen als ebenso optisch markante Klinkerbauwerke errichtet.

Die pastorale Fläche der Kirche beträgt 158 qm und bietet in den Sitzreihen und auf der Empore insgesamt rund 100-120 Menschen Platz. Der Kirchenraum wird nur zu den Gottesdiensten mit elektrischen Heizstrahlern in den Bankreihen beheizt. Einmal wöchentlich wird die Kirche für einen Gottesdienst vornehmlich von 10-12 Seniorinnen und Senioren genutzt, in der Regel dienstags.

Aufgrund von großflächigen Putzschäden an der westlichen Außenwand direkt unterhalb der Decke ist die Kirche aber seit Juli 2025 gesperrt.

Für weitere Untersuchungen am Bauwerk und die Beseitigung der derzeit festgestellten Schäden steht eine Summe von 25 T€ in Rede, nachdem bereits ca. 3 T€ in die Sicherung geflossen sind. Hinzu kämen Kosten für die malermäßige Wiederherstellung der Innengestaltung.

Eine gutachterliche Stellungnahme weist als mögliche Schadensursachen eine mangelhaft ausgeführte Grundierung des gesamten Innenputzes sowie die regelmäßigen Erschütterungen durch Sprengungen im nahegelegenen Tagebau Rüdersdorf aus.

Insgesamt muss festgehalten werden, dass das gesamte Bauwerk im Sockelbereich Feuchtigkeitsschäden aufweist, die zuletzt vor ca. 10 Jahren saniert wurden und erneut sichtbar sind. Dieses Problem lässt sich anscheinend nicht nachhaltig beheben.

### c. Pfarrhaus (Anteil Gemeinderäume)

Vom direkt mit der Kirche verbundenen Pfarrhaus sind ca. 95 qm pastoral nutzbar. Tatsächlich genutzt werden nur die Flächen im Erdgeschoss. Schon in dem Bericht von 2017 wird für das Obergeschoss der Leerstand des 30 m<sup>2</sup>-Raumes festgestellt. Die Nutzung im EG erfolgt sporadisch vornehmlich einmal wöchentlich durch die Seniorinnen und Senioren. Seit der Sperrung der Kirche findet die wöchentliche Werktagsmesse im nicht barrierefrei zugänglichen Gemeinderaum statt.

Als technischer Mangel erweist sich zudem die fehleranfällige Heizungsanlage mit einem Alter von über 30 Jahren. Das Angebot zur Erneuerung betrug im Herbst 2024 ca. 9.000 €. Es wurde vom Kirchenvorstand nicht befürwortet, diese Investition zu tätigen. Momentan konnten auftretende Fehler durch den zuständigen Techniker behoben werden. Im Falle des gänzlichen Versagens der Gas-Heizung wurde eine Gebläse-Heizung getestet, die den Gemeinderaum schnell erwärmen kann.



### d. Pfarrhaus (Anteil Mietswohnung)

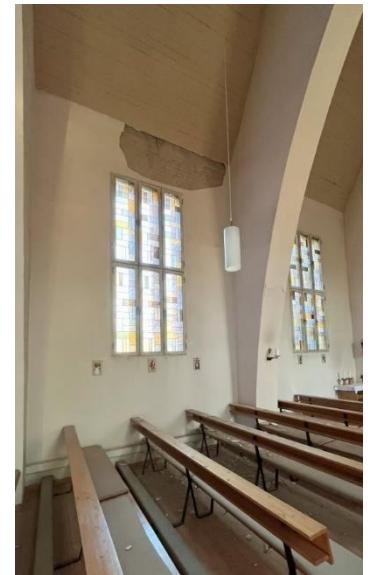
Der Anteil der Mietwohnung am Pfarrhaus beträgt ca. 83 qm. Weiter sind über 100 qm an Nebenflächen inkl. Verkehrsflächen im Dachgeschoss und Kellergeschoss zur effektiveren Nutzung verfügbar. Die Wohnung wird nur von einer Person bewohnt, deren Mietverhältnis seit mehr als 30 Jahren besteht, da die Mieterin als Pfarrhaushälterin, Küsterin u.v.m. am Standort Herzfelde fungierte. Sie übernahm die Wohnung mündlichen Berichten zu Folge nach dem Wegfall der eigenen Pfarrstelle zur Alleinnutzung. Zur Anerkennung ihrer Dienste wurde und wird keine Betriebskostenabrechnung durchgeführt. Diese Kosten trägt die Pfarrei. Eine Berechnung der Betriebskosten mittels Pauschale, die für Dienstwohnungen herangezogen wird, wäre auch bei fehlenden Verbrauchszähleinrichtungen möglich.

In dem Bericht von 2017 wird ein Mietpreis von 4,70 Euro/qm und Monat angegeben. Zudem wird darin festgestellt, dass der Mietpreis unterhalb des Preisniveaus liegt. Einer tabellarischen Auswertung aus dem Jahr 2023 ist zu entnehmen, dass der Mietpreis bei 5,12 €/qm läge. Eine Erhöhung der Miete wurde auf Empfehlung des örtlichen Pfarrers vor dem Beginn des Immobilienprozesses nicht durchgeführt, um die mittlerweile betagte und pflegebedürftige Mieterin nicht in finanzielle Schwierigkeiten zu bringen. Der Kirchenvorstand hat im Juli 2025 jedoch beschlossen, die Miete im Pfarrhaus Herzfelde um moderate 10% anzuheben. Die Umsetzung des Beschlusses durch die seit 2024 tätige Hausverwaltung konnte erst zum 01.01.2026 erreicht werden.

Als bauliche bzw. technische Schwachstellen zeigt sich die eigenständige, ca. 30 Jahre alte Gasterme im Pfarrhaus Herzfelde. Deren Erneuerung wurde im Herbst 2024 diskutiert, aber die Beauftragung vom Kirchenvorstand abgelehnt, mangels Perspektive für den Standort. Nach Auszug der Mieterin wäre eine

Grundsanierung des Pfarrhauses erforderlich inkl. Entscheidung zur zukunftsfähigen und nachhaltigen Wärmeversorgung.

## e. Zwischenfazit



Die bauliche Situation hat sich seit den Erhebungen von 2010 und 2017 trotz einzelner Maßnahmen am Bauwerk verschlechtert.

Gleiches trifft für die Nutzung zu, da aufgrund der personellen Situation keine Sonntagsgottesdienste mehr stattfinden. Der größte Teil der ehemaligen Gemeinde Maria Hilf wird sich in Rüdersdorf Heilige Familie wiederfinden. Geblieben sind die Seniorinnen und Senioren in einer Anzahl von 10-12 zu einem wöchentlichen Werktagsgottesdienst und gelegentlichem Beisammensein.

Die gesamte Pfarrei ist in der Pflicht nach Lösungen zu suchen, die den pastoralen Belangen auf der Basis der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit gerecht werden. Nicht unabhängig davon, aber wesentlich im Blick sein müssen die Möglichkeiten der Teilhabe der Menschen am Leben in der Pfarrei.

Bezogen auf die Immobilie Herzfelde drängt sich anhand der dargelegten Fakten auf, die Kirche zu profanieren und die gesamte Immobilie einer anderen Nutzung zuzuführen da die Immobilie für die Pfarrei entbehrlich ist.

Alles folgende ist unter dem Gesichtspunkt zu sehen, dass die zuständigen Gremien und Stellen eine Entbehrlichkeit feststellen.

Recherchiert wurde dazu bei der Gemeinde Rüdersdorf, Bürgermeisterin, dem Ortsvorsteher von Herzfelde, Tobias Zorn, und dem Pfarrer der Evangelischen Gemeinde Herzfelde/ Rehfelde, Gideon Röder, um zu klären welche Belange seitens der Kommune zu berücksichtigen wären, welche Bedarfe ggf. bestehen und welche Unterstützung gegeben werden kann.

Seitens der Gemeinde Rüdersdorf besteht kein Bedarf an einer öffentlichen Nutzung der Immobilie. Der Bedarf ist in den letzten Jahren durch eigene Immobilien gedeckt worden. Aber die Gemeinde hat dessen ungeachtet Interesse an einer gesellschaftlichen Nutzung durch soziale oder sonstige öffentliche Träger. Siehe Gesprächsnachbericht dazu.

Der Ortsvorsteher von Herzfelde äußerte sich ähnlich, will den Vorgang aber im Auge behalten und mögliche Interessenten darauf aufmerksam machen. Siehe Gesprächsnote dazu.

Der evangelische Pfarrer von Herzfelde/Rehfelde, dessen Kirchengebäude nur wenige Gehminuten von der katholischen Kirche entfernt liegt, wurde auf die Möglichkeit der Mitnutzung von Räumen der Evangelischen Kirche durch die katholische Seniorenguppe in Herzfelde angesprochen. Eine Mitnutzung des Gemeindehauses ist möglich. Auch gemeinsame Treffen der bestehenden evangelischen Seniorenguppe mit der katholischen Seniorenguppe wurden als möglich erachtet. Es wurde kürzlich auch schon ein katholischer Gottesdienst in der aus dem 13. Jahrhundert stammenden evangelischen Kirche durchgeführt, sodass die Kooperation erprobt werden konnte. Für die katholische Seniorenguppe besteht auch die Möglichkeit der Nutzung des Kleinbusses des Bonifatiuswerkes, um in und an der Kirche Hl. Familie ihre Treffen abzuhalten. Leider ist auch in Rüdersdorf keine Barrierefreiheit vorhanden. Inwiefern ein Wechsel der Treffen nach Rüdersdorf in Betracht kommt, werden die Betroffenen selbst entscheiden können.

Bei allen zukünftigen Überlegungen darf nicht außer Acht gelassen werden, dass andere christliche Gemeinschaften vor gleichen oder ähnlichen Herausforderungen stehen und auch gemeinsame Lösungen in Betracht kommen können.

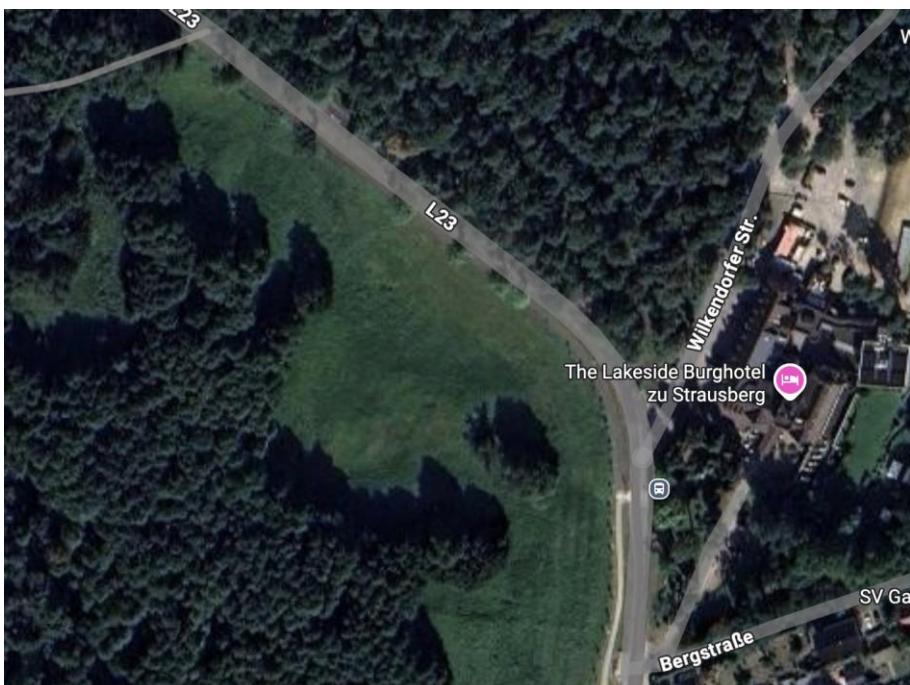
## 9. Schöneiche, Krummenseestr. 7

- a. Lage und Grundstück
- b. Kirche Mariä Unbefleckte Empfängnis
- c. Gemeinderäume
- d. Lager im Garagenkomplex
- e. Weitere Gebäude und Nutzer
- f. Zwischenfazit

## 10. Nicht-pastoral genutzte Grundstücke

### a. Strausberg, An der L 23 (Wald- u. Wiesengrundstück)

Adresse	gelegen an der L23, Nähe des "The Lakeside Burghotel"
Flurstück	Flst. 692 Flur 3 Gemarkung Strausberg
Größe	2020 qm
Bodenrichtwert	Forstwirtschaftliche Fläche: 0,40 EUR (2025) 0,90 EUR (2024)



(Quelle Google Maps, 2025)

Wir empfehlen das Grundstück zu veräußern. Aktuell (November 2025) finden Gespräche dazu mit der Stadt Strausberg statt, die Interesse bekundet und ein vglw. niedriges Angebot abgegeben hat.

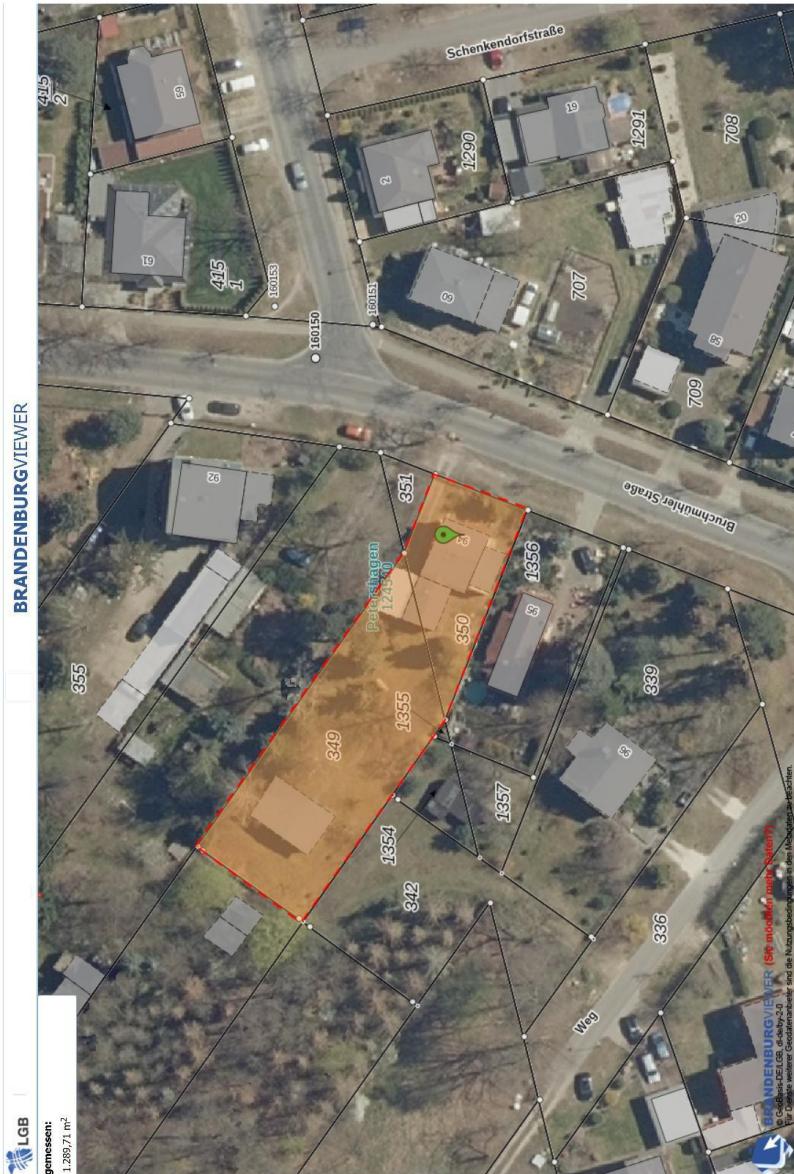
### b. Petershagen, Bruchmühler Str. 94 (Wohnbaugrundstück)

Adresse	Bruchmühler Straße 94 15370 Petershagen/Eggersdorf OT Petershagen
---------	--

Flurstück 1	Flst. 350 Flur 1 Grundbuchbezirk Petershagen Blatt 1550
Größe 1	360 qm
Flurstück 2	Flst. 349 Flur 1 Grundbuchbezirk Petershagen Blatt 2368
Größe 2	925 qm
Größe gesamt	1285 qm
Bodenrichtwert	Wohnbaufläche: 310 EUR (2025)
Wohngebäude	Ca. 120 qm (im Obergeschoß mit Dachschrägen)
Veranda	Ca. 20 qm
Anbau	Ca. 35 qm
Garage	Ein Stellplatz
Nebengebäude / Werkstatt	Ca. 69 qm
Geschätzter Wert	595.000 EUR (2022); 335.000 EUR (2025)



(Quelle: Google Maps, 2025)



(Quelle: Gutachten von Vermessung und Gutachten Dipl.-Ing. Matthias Kalb Maps, 2022)



(Quelle: Google Maps, 2025)



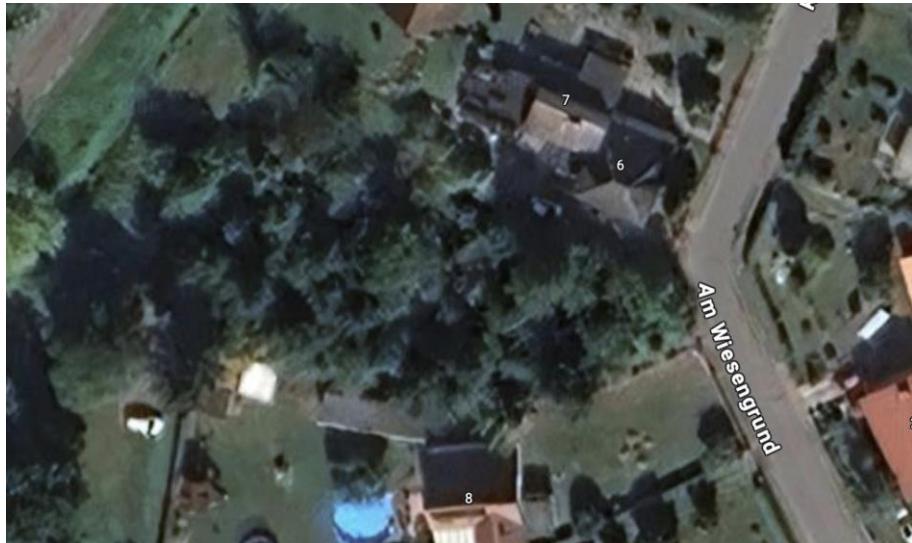
(Quelle: Gutachten von Vermessung und Gutachten Dipl.-Ing. Matthias Kalb Maps, 2022)

Grundstück und Gebäude befinden sich in einem pflegebedürftigen Zustand. Zusätzlich zu erwähnen ist, dass das Haus teilunterkellert mit einem Kriechkeller (Höhe 1,40 m) ist. Alle Gebäude sind massiv gebaut. Die Raumauflteilung des Hauses ist nicht zweck- und zeitgemäß. Die Heizung wurde wegen kleiner Mängel stillgelegt. Elektrik- und Sanitäranlagen sind sanierungsbedürftig. Die Werkstatt im hinteren Grundstücksteil weist Risse im Mauerwerk und Defekte in der Dacheindeckung auf.

Wir empfehlen das Grundstück zu veräußern. Aktuell (November 2025) wird die Aktualisierung eines Wertgutachtens von 2022 beauftragt, da der darin aufgeführte Wert deutlich zu hoch erscheint.

### c. Herzfelde, Karl-Marx-Str. 7 (Wohnbaugrundstück)

Adresse	Karl-Marx-Straße 7 15562 Rüdersdorf bei Berlin OT Herzfelde
Flurstück 1	Flst. 61 Flur 2 Grundbuchbezirk Strausberg Gemarkung Herzfelde Blatt 610
Größe	1191 qm
Bodenrichtwert	Wohnbaufläche: 180 EUR (2025)
Wohngebäude	2 Bungalows á ca. 13 qm
Geschätzter Wert	194.000 EUR (2024); 170.000 EUR (2025)

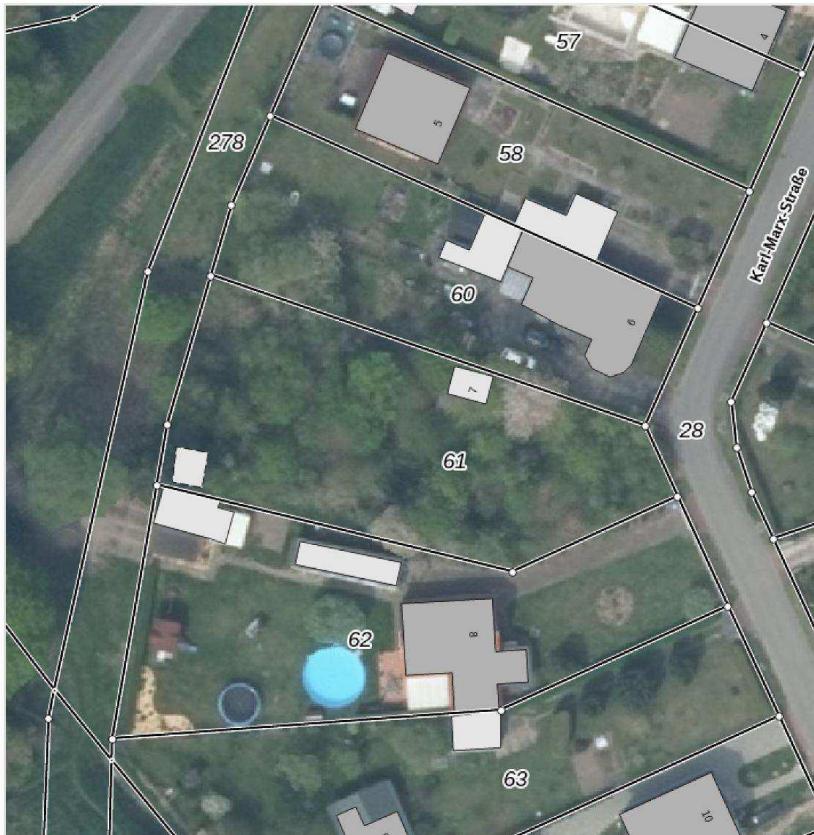


(Quelle: Google Maps, 2025)

# Entwurf



E:422683.04, N:5814895.25



E:422589.02, N:5814798.06

0 10 20 30m

Maßstab 1 : 500

Folgende WMS-Dienste sind im Ausdruck enthalten:  
Luftbilder, Verwaltungsgrenzen, Gebäude (ab 1:4.000), Flurstücke (ab 1:5.000)

Dieser Kartenauszug stellt keine rechtsverbindliche Auskunft dar und darf nicht als amtlicher Auszug verwendet werden.  
Geobasisdaten der LGB: © GeoBasis-DE/LGB, d-liegeby-2-0; für Geofachdaten sind die jeweiligen Nutzungsbedingungen der Anbieter zu beachten.  
Ihre Ansprechpartner für Fragen zur Nutzung:  
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg [kundenservice@geobasis-bb.de](mailto:kundenservice@geobasis-bb.de), Tel: +49 331 8844 123

Dieser Ausdruck wurde am 2. Aug. 2024 aus dem BRANDENBURGVIEWER erstellt.



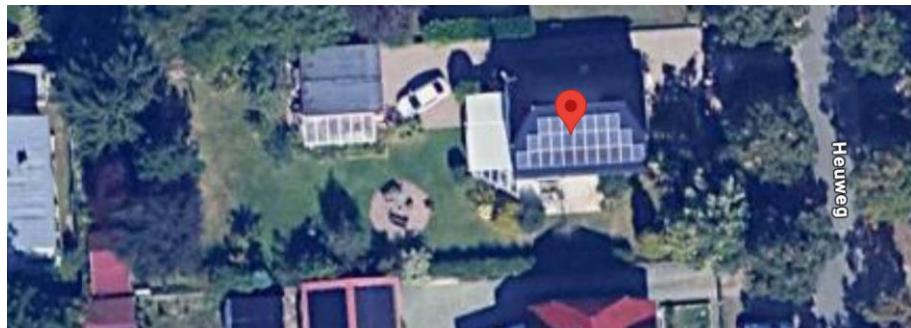
(Bilderquelle: Gutachten von Vermessung und Gutachten Dipl.-Ing. Matthias Kalb, 2024)

Die Pfarrei ist Miterbin zu einem nicht final bekannten Anteil (< 50%). Das Grundstück ist komplett zugewachsen. Darauf befinden sich ehemalige Bungalows in einem nicht erhaltungswürdigen Zustand.

Wir empfehlen das Grundstück zu veräußern. Aktuell (November 2025) ist zur Klärung der korrekten Eigentumsverhältnisse ein Anwalt beauftragt.

d. Schöneiche, Heuweg 12 (Erbbaurechtsgrundstück)

Adresse	Heuweg 12 15566 Schöneiche bei Berlin
Flurstück	unbekannt
Größe	Bauland 680 qm Gartenland 426 qm
Größe gesamt	1106 qm
Bodenrichtwert	Wohnbaufläche: 330 EUR (2025)
Wohngebäude	unbekannt
Garage	unbekannt
Geschätzter Wert	285.920 EUR (2023);



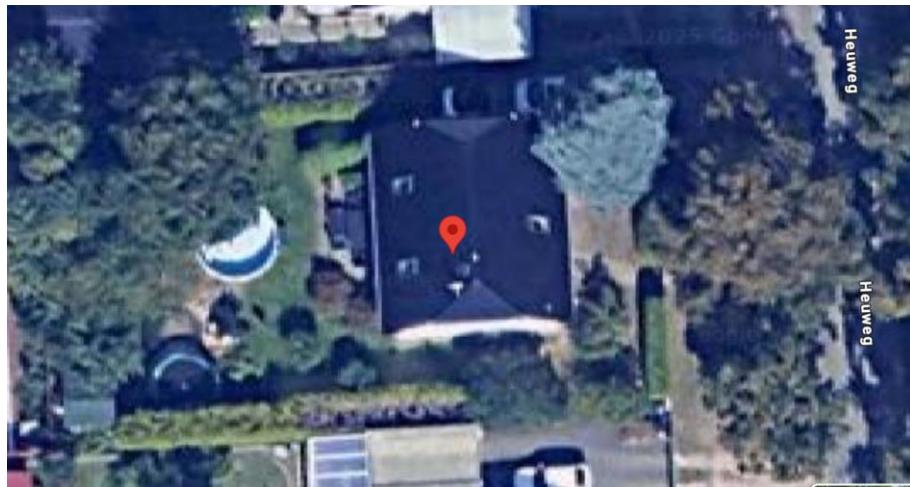
(Bildquelle: Google Maps, 2025)

Das Grundstück wurde im Jahr 2002 für 100 Jahre mit Erbbaurecht verpachtet. Ein Kaufinteresse des Nutzers ist bekannt. Die Pacht wurde seit 2002 nicht angepasst, was vertraglich möglich ist. Diese ausgelassenen Anpassungen mindern den Verkaufswert an dritte Parteien.

Kurzfristig empfehlen wir dringend die Pacht anzupassen und zu prüfen, inwieweit dies auch rückwirkend möglich ist. Im weiteren Verlauf sollte die Pacht immer wenn möglich angepasst werden. Ein Verkauf zum dann aktuellen Marktwert wäre wünschenswert.

e. Schöneiche, Heuweg 14a (Erbbaurechtsgrundstück)

Adresse	Heuweg 14a 15566 Schöneiche bei Berlin
Flurstück	Flst. 1603 Flur 010 Gemarkung Schöneiche
Größe	657 qm
Bodenrichtwert	Wohnbaufläche: 330 EUR (2025)
Wohngebäude	unbekannt
Garage	unbekannt
Geschätzter Wert	unbekannt





(Bildquelle: Google Maps, 2025)

Das Grundstück wurde im Jahr 2002 für 100 Jahre mit Erbbaurecht verpachtet. Die Pacht wurde seit 2002 nicht angepasst, was vertraglich möglich ist. Diese ausgelassenen Anpassungen mindern den Verkaufswert an dritte Parteien.

Kurzfristig empfehlen wir dringend die Pacht anzupassen und zu prüfen, inwieweit dies auch rückwirkend möglich ist. Im weiteren Verlauf sollte die Pacht immer wenn möglich angepasst werden. Ein Verkauf zum dann aktuellen Marktwert wäre wünschenswert.

#### f. Zusammenfassung nicht-pastoral genutzte Grundstücke

Die meisten der betrachteten Grundstücke werden aktuell nicht genutzt. Hier wird ein Verkauf empfohlen und erste entsprechende Maßnahmen wurden bereits eingeleitet. Bei den beiden Grundstücken im Erbbaurecht wäre dringend eine Pachtanpassung vorzunehmen. Es wäre zu prüfen, inwieweit dies auch rückwirkend möglich ist. Zukünftig sollte immer, wenn möglich angepasst werden. Ein Verkauf der Erbbaurechts-Grundstücke zum Marktwert wäre empfehlenswert, erscheint aber unwahrscheinlich. Den Erbbauberechtigten steht ein vertraglich gesichertes Vorkaufsrecht zu, jedoch kam bisher keine Einigung über den Verkaufspreis zu Stande.

## III. Ziele und Bewertungskriterien

1. Eigene Ziele aus dem Pastoralkonzept 2022
2. Eigene Ziele für den Immobilienprozess 2024-2030
3. Klimaschutzziele 2040 des Erzbistums Berlin

Das Erzbistum Berlin hat sich in seinen Klimaschutzz Zielen 2040 dazu verpflichtet, einen wirksamen Beitrag zum Schutz der Schöpfung zu leisten und bis spätestens 2040 klimaneutral zu werden. Damit geht das Bistum über das bundesweite Ziel der Klimaneutralität bis 2045 hinaus. Bereits bis 2030 sollen die Treibhausgasemissionen des

Erzbistums um 50 Prozent gegenüber dem Ausgangsjahr reduziert werden. Die IST-Erfassung erfolgte bis 31.03.2025 zu den Verbrauchsdaten des Jahres 2024 in Form eines „Grünen Datenkontos“.

Erfahrungswerte aus anderen Diözesen und Landeskirchen zeigen, dass der Gebäudebereich (die Versorgung mit Wärme und elektr. Strom) mit Abstand am meisten, und zwar vermutlich 75 bis 90 %, zu den Treibhausgasemissionen beiträgt. In erster Näherung konnten die Verfasser der Klimaschutzziele im Jahr 2024 davon ausgehen, dass die Treibhausgasemissionen des Erzbistums Berlin bei 10.000 bis 15.000 Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalente pro Jahr liegen. Aus diesem Grund liegt der Schlüssel zur Klimaneutralität des Erzbistums Berlin im Umgang mit seinen Immobilienbeständen.

Die Klimaschutzziele verstehen sich nicht nur als technische oder administrative Vorgabe, sondern als Ausdruck christlicher Verantwortung gegenüber der Schöpfung und zukünftigen Generationen. In der Präambel wird betont, dass weniger Ressourcenverbrauch heute ein Mehr an Lebensmöglichkeiten für alle in der Zukunft bedeutet. Klimaschutz wird dabei als integraler Bestandteil pastoralen, sozialen, ökologischen und ökonomischen Handelns verstanden.

Ein besonderer Schwerpunkt der Maßnahmen liegt auf dem Gebäudebestand des Erzbistums, da hier ein großer Teil der Emissionen entsteht. Geplant sind umfangreiche energetische Sanierungen, der Ausbau erneuerbarer Energien und eine Reduzierung der beheizten Flächen. Kirchengemeinden und Einrichtungen sollen prüfen, welche Gebäude wirklich benötigt werden und wie sich Flächen besser oder gemeinschaftlich nutzen lassen. Um diese Prozesse zu unterstützen, wurde ein Klimaschutzfonds eingerichtet, der jährlich rund 1,5 Millionen Euro für energetische Maßnahmen in Pfarreien bereitstellt.

Das Vorgehen ist stufenweise angelegt: Nachdem geklärt wurde, welche Immobilien über das Jahr 2030 hinaus im Bestand der Kirche verbleiben, sollen zunächst kleinere, kostengünstige Maßnahmen umgesetzt werden, bevor größere Investitionsprojekte folgen. Begleitet wird die Umsetzung durch eine kontinuierliche Erfolgskontrolle über Indikatoren, Zielvorgaben und Berichte. Hierfür sei auch auf Tab. 1 der Vorgaben des EBO zu den Klimazielen (S. 14) verwiesen.

Die Klimaschutzziele wurden zum 1. Dezember 2024 von Erzbischof Heiner Koch offiziell in Kraft gesetzt. Ihre Erarbeitung erfolgte in Kooperation mit dem Diözesanrat der Katholiken und im Rahmen des Netzwerks „Klimaneutrale Kirche“. Ziel ist es, den Wandel hin zu einer ökologisch verantwortlichen Kirche strukturell, finanziell und spirituell zu verankern, damit das Erzbistum Berlin bis 2040 zu einer klimaneutralen Diözese wird.

## 4. Weitere Ziele des Erzbistums Berlin

## 5. Bewertungskriterien

Im Rahmen der Anlage 1 zur Richtlinie zur Erstellung von Immobilienkonzepten werden vier Perspektiven für eine Standortbewertung formuliert und dazu Unterkategorien und zur Verdeutlichung Beispielfragen herausgearbeitet. Die Auflistung der vier Perspektiven enthält dabei auch eine Priorisierung – pastoral, sozial, ökologisch und ökonomisch. Nachfolgend werden diese aufgeführt und näher erläutert:

### a. Pastorale Perspektiven

A) Kriterien für Gebäude allgemein:

Pastorale Präsenz – zielt auf die regionale und überregionale Bedeutung des Kirchengebäudes ab.

Pastorale Qualität – zielt auf die möglichen und gewünschten pastoralen Aufgaben im Gebäude ab.

B) Kriterien für Gottesdienststandorte:

Gottesdienstliche Nutzung der Kirche – Häufigkeit der Gottesdienste und Zahl der teilnehmenden Gläubigen, aber auch Diversität der Gläubigen und Besonderheiten, sowie eine mögliche Förderung durch das Bonifatiuswerk. Aspekte der Ökumene am Standort, regelmäßige Kirchenöffnung, personelle Ressourcen, die Lage / Erreichbarkeit des Grundstücks, die Entfernung zum nächsten Standort usw. sind dabei auch zu ergründen.

## b. Soziale Perspektiven

Hierbei wird der gesamte Sozialraum um den Standort fokussiert. Dabei geht es im ersten Schritt um soziale Strukturen (bspw. Brennpunktviertel, andere Orte sozialer/öffentlicher Bedeutung, Vereine) und die demografische Entwicklung um den Standort. Im zweiten Schritt soll die Bedeutung des Standorts im Sozialraum und die aktuelle Nutzung betrachtet werden. Dabei geht es auch um die Wichtigkeit der Kirche für die Zivilgemeinde.

## c. Ökologische Perspektiven

Zum einen sollen hier Klimaschutzziele und -maßnahmen der Pfarrei betrachtet werden. Zum anderen geht es etwas allgemeiner um Nachhaltigkeitsprojekte in der Pfarrei und der Umgebung.

## d. Ökonomische Perspektiven

Hierbei soll die Verwendung von Kirchensteuermitteln für die Gebäude reduziert werden. Dabei geht es um Aspekte wie Kostensenkung, Einnahmenerhöhung und erforderliche Modernisierungs-/Instandsetzungskosten (unter Berücksichtigung der Klimaschutzanforderungen). Zu Letzterem werden vor allem immobilienbezogene Kriterien (bspw. baulicher und bauphysikalischer Zustand, energetische Modernisierungen und Klimaschutzziele, mgl. Schadstoffe, Barrierefreiheit, Parkplätze, Denkmalschutz und der städtebauliche Kontext) betrachtet.

## IV. Perspektiven

1. Gesamtperspektive
2. Zeitliche Perspektive
3. Räumliche Perspektive
4. Kirchliche Perspektive
5. Demografische Perspektive
6. Wirtschaftliche Perspektive
7. Rechtliche Perspektive
8. Pastorale Perspektive