St. Jakobus
Berlin – Umland Ost

IMMOBILIENSTRATEGIE

der Pfarrei St. Jakobus

Berlin – Umland Ost

Beschlossen durch Pfarreirat und Kirchenvorstand im September 2026
Fassung vom 20.10.2026



Inhaltsverzeichnis / Gliederung

I. Aufgabe und Kontext 4

1. Aufgabenstellung für Immobilien-Portfolio 4
2. Zeitlicher Kontext (historisch) 4
3. Räumlicher Kontext (geografisch) 6
4. Kirchlich-pastoraler Kontext 7
5. Demografischer Kontext (sozial und gesamt-gesellschaftlich) 8
6. Wirtschaftlicher Kontext (finanziell) 9
7. Rechtlicher Kontext (Kirchenrecht, Öffentliches Recht, Privatrecht) 10

II. Bestandserfassung der Liegenschaften 11

1. Altlandsberg, Berliner Allee 33 11
   a. Lage und Grundstück 11
   b. Kirche St. Maria von Lourdes 12
   c. Gemeindehaus (Antoniussaal) 13
   d. Mietshaus 13
   e. Zwischenfazit 15
   f. Fotodokumentation Altlandsberg · Maria von Lourdes 16
2. Hoppegarten, An der Kath. Kirche 2 18
   a. Lage und Grundstück 18
   b. Kirche St. Georg 19
   c. Gemeindehaus (Haus Maria) 19
   d. Garagen und Nebengelass 20
   e. Ehemaliges Pfarrhaus (Mietobjekt) 20
   f. Zwischenfazit 21
   g. Fotodokumentation Hoppegarten St. Georg 22
3. Erkner, Hessenwinkler Straße 2 24
   a. Lage und Grundstück 24
   b. Kirche St. Bonifatius mit Pfarrsaal 25
   c. Pfarrhaus (Pfarrbüro und Gemeinderäume) 26
   d. Verbindungsbau und Nebenräume 26
   e. Pfarrhaus (Anteil Dienstwohnung) 27
   f. Zwischenfazit 27
   g. Fotodokumentation Erkner · St. Bonifatius 28
4. Rahnsdorf, Fredersdorfer Weg 22 30
   a. Lage und Grundstück 30
   b. Kirche Heilige Drei Könige 30
   c. Gemeindehaus 31
   d. Mietwohnung und Gemeinderäume im Souterrain 31
   e. Zwischenfazit 32
   f. Fotodokumentation Rahnsdorf · Heilige Drei Könige 33
5. Petershagen, Elbestraße 46-47 35
   a. Lage und Grundstück 35
   b. Kirche St. Hubertus (Pfarrkirche) 36
   c. Gemeindehaus (Anteil Gemeinderäume) 37
   d. Gemeindehaus (Anteil Zentralbüro) 38
   e. Pfarrhaus (Anteil Büro) 38
   f. Pfarrhaus (Anteil Dienstwohnung) 39

g. Zwischenfazit 39
h. Fotodokumentation Petershagen · St. Hubertus 40

6. Strausberg, Weinbergstr. 13 / Fontanestraße 42
a. Lage und Grundstück 42
b. Kirche St. Josef 42
c. Mietshaus 43
d. Zwischenfazit 44
e. Fotodokumentation Strausberg · St. Josef 45

7. Rüdersdorf, Ernst-Thälmann-Str. 73 46
a. Lage und Grundstück 46
b. Kirche Heilige Familie 47
c. Pfarrhaus (Gemeinde- und Büroräume) 47
d. Pfarrhaus (Anteil Dienstwohnung) 48
e. Garage / Nebengebäude 48
f. Zwischenfazit 49
g. Fotodokumentation Rüdersdorf Heilige Familie 50

8. Herzfelde, Rüdersdorfer Str. 3 52
a. Lage und Grundstück 52
b. Kirche Maria Hilf 53
c. Pfarrhaus (Anteil Gemeinderäume) 54
d. Pfarrhaus (Anteil Mietswohnung) 54
e. Zwischenfazit 55
f. Fotodokumentation Herzfelde Maria Hilf 57

9. Schöneiche, Krummenseestr. 7 58
a. Lage und Standortentwicklung 58
b. Kirche Mariä Unbefleckte Empfängnis 58
c. Gemeinderäume und weitere Flächen 59
d. Pastorale Nutzung und Bedeutung 59
e. Zwischenfazit 60
f. Fotodokumentation Schöneiche · Mariä Unbefleckte Empfängnis 61

10. Nicht-pastoral genutzte Grundstücke 62
a. Strausberg, An der L 23 (Wald- u. Wiesengrundstück) 62
b. Petershagen, Bruchmühler Str. 94 (Wohnbaugrundstück) 62
c. Herzfelde, Karl-Marx-Str. 7 (Wohnbaugrundstück) 65
d. Schöneiche, Heuweg 12 (Erbbaurechtsgrundstück) 67
e. Schöneiche, Heuweg 14a (Erbbaurechtsgrundstück) 68
f. Zusammenfassung nicht-pastoral genutzte Grundstücke 69

III. Ziele und Bewertungskriterien 70

1. Eigene Ziele aus dem Pastoralkonzept 2022 70

2. Eigene Ziele für den Immobilienprozess 2024-2030 70

3. Zielstellung des künftigen Immobilienkonzepts und weitere Vorgaben des Erzbistums Berlin 74
a. Neue Pfarreienfinanzierung und Bausubstanzrücklage ab 2027 74
b. Klimaschutzziele 2040 75
c. Pastorale Flächen, Nutzung und finanzielle Bindung 76
d. Aussagekraft und weiterer Prüfbedarf 77
e. Bauliche Einordnung und Investitionsbedarf 78
f. Anforderungen an das Immobilienkonzept und Bewertungsrahmen 79

IV. Fazit und Ausblick 80

1. Ergebnis und strategische Grundrichtung 80

2. Strategische Einordnung der Standorte 80

3. Priorisierung der Maßnahmen 81

4. Methodischer Ausblick und Weiterentwicklung der Datengrundlage 81

a. Pastorale Nutzung und gesamtpfarrliche Funktion 81
b. Betriebs-, Bewirtschaftungs- und Energiekosten 82
c. Bauzustand und Investitionsbedarf 82
d. Sozialraum und zukünftiger Bedarf 82

5. Verbindlichkeit der Strategie und Weg zum Immobilienkonzept 83

6. Nächste Arbeitsschritte 83

V. Anlagenverzeichnis 84

Anlage 1: Pastoralkonzept der Pfarrei St. Jakobus Berlin – Umland Ost 84
Anlage 2: Vision 2035 – Pastorale Konzeption 84
Anlage 3: Entwurf der Richtlinie zur Erstellung von Immobilienkonzepten der katholischen Pfarreien im Erzbistum Berlin 84
Anlage 4: Zusammenfassung erforderlicher Bauleistungen 84

Hinweis zum Charakter des Dokuments

Dieses Dokument ist im Verlauf des Immobilienprozesses schrittweise entstanden. Es führt Standortporträts, Analysen und Zuarbeiten aus unterschiedlichen Phasen zusammen. Unterschiede in Tiefe, Sprache und methodischer Ausrichtung bleiben teilweise sichtbar und dokumentieren den Entwicklungsweg. Einzelne Aussagen und Rahmenbedingungen befinden sich weiterhin in Beratung oder Konkretisierung.

Das Immobilienportfolio bezeichnet in diesem Dokument die Erfassung und Beschreibung des Bestands. Die Immobilienstrategie verbindet diese Bestandsaufnahme mit pastoralen, sozialräumlichen, baulichen, ökologischen und wirtschaftlichen Überlegungen und formuliert die gegenwärtige strategische Grundrichtung. Das Immobilienkonzept soll diese Strategie später durch konkrete Maßnahmen, Zeiträume, Zuständigkeiten und Finanzierung weiter ausarbeiten.

Im bisherigen Beratungsprozess haben sich bereits Einordnungen zur zukünftigen pastoralen Funktion einzelner Standorte herausgebildet. Sie sind in die später entstandenen Teile dieses Dokuments eingeflossen, lagen bei der Erarbeitung früherer Kapitel jedoch noch nicht in gleicher Weise vor. Das Dokument ist deshalb zugleich Grundlage für das weitere Vorgehen und Dokumentation des bisherigen Weges. Die strategische Grundrichtung wurde von Pfarreirat und Kirchenvorstand beschlossen. Noch nicht abschließend beschlossene Regelungen und Annahmen sind entsprechend kenntlich gemacht.

Sachliche Korrekturen, ergänzende Informationen und Hinweise zur weiteren Bearbeitung können an immobilien@pfarrei-jakobus.de gerichtet werden. Sie werden gesammelt und bei der weiteren Konkretisierung berücksichtigt.

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 vermietete Objekte (z.T. ehemalige Pfarrhäuser) sowie unbebaute Grundstücke. 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 die Auszahlung der Rücklagen für Instandhaltung und Instandsetzung.

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.

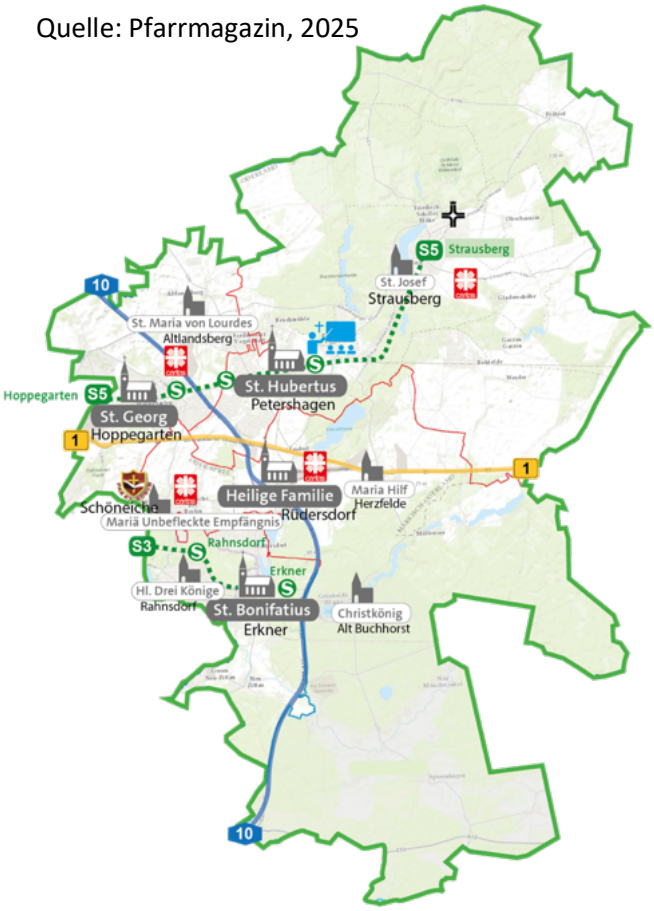
Da der Kirchenvorstand der Pfarrei bereits einen Fachausschuss Immobilien gegründet hatte, der vom Pfarreirat mitgetragen und unterstützt werden sollte, bot es sich an, dem Fachausschuss die Kommunikation mit der ARGE LI.BA.ST. zu übertragen.

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 Elbestraße 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 entfernteren 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-Religiosität 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 Entfernungen, 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. Kirchlich-pastoraler Kontext

Das Gebiet der Pfarrei ist stark säkular geprägt. Nach dem Zensus 2022 gehörte in den Kommunen mit unseren Kirchenstandorten durchschnittlich nur etwa jeder zehnte Einwohner einer der beiden großen christlichen Kirchen an. Innerhalb dieser bereits kleinen Gruppe bilden die Katholikinnen und Katholiken nochmals eine deutliche Minderheit; ihr Anteil liegt meist zwischen zwei und drei Prozent der Gesamtbevölkerung. Das institutionell gebundene Christentum insgesamt und insbesondere die katholische Kirche leben damit in der Region in einer Diasporasituation. (Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Zensus 2022, Bevölkerung nach Religionszugehörigkeit – Anteil je Gemeinde)

Der Zensus unterscheidet allerdings nur zwischen evangelischer Kirche, römisch-katholischer Kirche und der zusammengefassten Kategorie „sonstige, keine oder ohne Angabe“. Die religiöse Wirklichkeit ist vielfältiger: Langjährig gewachsene ökumenische Partnerschaften bereichern das Gemeindeleben an vielen Standorten. Zugleich werden auch andere christliche Gemeinschaften sichtbarer. Dazu gehören beispielsweise freikirchliche Gemeinden im Raum Woltersdorf sowie christliche Gemeinschaften unterschiedlicher sprachlicher, kultureller oder liturgischer Prägung, die zeitweise Räume für Gottesdienste und Zusammenkünfte suchen. Auch muslimisches Gemeindeleben ist unter anderem in Strausberg nachweisbar. Eine vollständige zahlenmäßige Erfassung dieser Entwicklungen ist nicht möglich; ihre Präsenz gehört jedoch zum gesellschaftlichen und religiösen Kontext der Pfarrei. (Christus-Gemeinde Woltersdorf; Adventgemeinde Neuenhagen-Woltersdorf; Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kultur des Landes Brandenburg: Dialog mit muslimischen Gemeinschaften, 2023)

Durch den weiteren Zuzug verändert sich dieser Kontext. Menschen, die in der Region eine neue Heimat finden, bringen unterschiedliche kulturelle, religiöse und berufliche Erfahrungen mit. Die Nähe zu Berlin, die wirtschaftliche Entwicklung im Umfeld der Tesla-Gigafactory und weitere Arbeitgeber verstärken diese Vielfalt. Für die Pfarrei stellt sich deshalb nicht nur die Frage, wie sie die bestehenden Gemeinden versorgt, sondern auch, wie sie neuen Nachbarinnen und Nachbarn offen und einladend begegnet.

Das Pastoralkonzept stellt den Auftrag der Pfarrei unter das Leitwort „Geht hinaus in die ganze Welt und verkündet das Evangelium“. Es richtet den Blick ausdrücklich auch auf kirchenferne Pfarreimitglieder und auf die Menschen im örtlichen Umfeld. Die Pfarrei St. Jakobus möchte Menschen in ihren unterschiedlichen

Lebensformen respektvoll begegnen und als „sorgende, bildende, helfende und tolerante Glaubensgemeinschaft“ wahrnehmbar sein.

Kirchliches Leben beschränkt sich damit nicht auf die regelmäßig versammelte Liturgiegemeinde. Gemeinden und Orte kirchlichen Lebens sollen in den Sozialraum hineinwirken und sich mit Kommunen, sozialen Einrichtungen, Vereinen und weiteren örtlichen Akteuren verbinden.

Für die Betrachtung des Immobilienbestandes folgt daraus, dass die Bedeutung eines Standortes nicht ausschließlich anhand der gegenwärtigen Gottesdienstbesucherzahlen oder seiner bisherigen Nutzung durch die örtliche katholische Gemeinde bewertet werden kann. Zu berücksichtigen sind auch seine Erreichbarkeit und Sichtbarkeit, seine Einbindung in den Sozialraum, vorhandene Kooperationen sowie seine Eignung als Ort der Begegnung. Dieses Verständnis bildet eine Grundlage für die nachfolgende Betrachtung der einzelnen Standorte und für den späteren Abgleich möglicher Maßnahmen mit den Zielen des Pastoralkonzepts und der Vision 2035.

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, 26.09.2025, 17:40 Uhr] und mit der Statistik der Pfarrei [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 Selbsthingabe 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 erholte 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 zum Zeitpunkt der Erstellung des Dokumentes nur vorläufige 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 rahmensetzender 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 betrugen ca. 400.000 €. Sie sind zur Zeit 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 Richtlinie „Haushaltszuweisungen für die Pfarreien im Erzbistum Berlin“ ständen massive Einschnitte in der Finanzierung der laufenden Ausgaben einschließlich 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-Denkmalschutzgesetzen 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 schützenden 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 zugute.

II. Bestandserfassung der Liegenschaften

1. Altlandsberg, Berliner Allee 33

a. Lage und Grundstück

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.



Lage im Pfarreigebiet

Adresse	Berliner Allee 33, 15345 Altlandsberg
Flurstücke	Flur 5, Flurstücke 472 und 473, Gemarkung Altlandsberg
Grundstücksfläche	2.643 m²
Bodenrichtwert	Wohnbaufläche: 210 €/m² (2025)
Gebäude	Kirche St. Maria von Lourdes, Gemeindehaus Antoniussaal, ehemaliges Pfarrhaus (Mietobjekt)
Stellplätze	Sieben nicht überdachte Stellplätze, teilweise den Mietwohnungen zugeordnet

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 Mietobjekt 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. 7 PKW-Stellplätze, die z.T. den Wohnungen zugeordnet sind. Die übrigen Freiflächen des insgesamt 2.643 m² 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 keinen Denkmalschutz auf.

b. Kirche St. Maria von Lourdes

Baujahr	1985/1986
Modernisierung	Keine umfassende Modernisierung dokumentiert
Denkmalschutz	Nein
Technische Ausstattung	Elektroheizung (Heizstrahler und Fußbodenschächte); Durchlauferhitzer in der Sakristei; Elektroinstallation teilweise erneuert; Wasser-/Abwasserleitungen unter Putz, Material unbekannt
Dach / Fassade / Fenster	Brettbinderdach, Ziegelsichtmauerwerk, Ornamentfenster
Decken / Böden	Holzpaneele, Betonwerkstein, Sandstein im Altarraum
Dokumentierter Zustand	Keine wesentlichen Mängel dokumentiert; insgesamt guter Zustand
Erwartbare Instandhaltungsaufgaben	Keine konkreten Maßnahmen in den ausgewerteten Bestandsunterlagen benannt
Barrierefreiheit	Ja
Pastorale Fläche	137 m²
Sitzplätze	Ca. 80–100 Plätze für Gäste; ca. 3 Plätze im Altarraum; keine Empore
Durchschnittliche Belegung	Ca. 1 Stunde pro Monat
Durchschnittliche Teilnehmendenzahl	Ca. 15–20

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.

c. Gemeindehaus (Antoniussaal)

Gebäudetyp	Ehemalige Remise; Gemeindesaal mit Küche, Sanitär- und Abstellräumen
Baujahr / Umbau	Baujahr unbekannt; 1941–1986 als Gottesdienstraum genutzt; Umbauten 2000–2004 (D:4)
Denkmalschutz	Nein
Technische Ausstattung	Keine belastbaren Angaben in den ausgewerteten Bestandsunterlagen
Dokumentierter Zustand	Insgesamt guter Zustand; durchhängende Dachkonstruktion dokumentiert
Erwartbare Instandhaltungsaufgaben	Mittelfristig Verstärkung der Dachbalken
Barrierefreiheit	Ja; barrierefreies WC vorhanden
Pastorale / sonstige Gemeindefläche	79 m² / 11 m² (D:4, 2017)
Sitzplätze	Ca. 40–60
Durchschnittliche Belegung	Ca. 0,25 Stunden pro Woche
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 üblicherweise 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.

d. Mietshaus

Gebäudetyp	Ehemaliges Pfarrhaus, heute Mietobjekt; zwei Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss, voll unterkellert
Baujahr / Modernisierung	Keine belastbaren Angaben in den ausgewerteten Bestandsunterlagen
Denkmalschutz	In D:4 nicht als Denkmal geführt; aktuelle amtliche Prüfung bleibt maßgeblich
Technische Ausstattung	Heizung und Wasser nicht belastbar dokumentiert; Elektrostrang modernisiert, einzelne Wohnung noch mit älterem Standard

Dach / Fassade / Fenster	Massivbau mit Stuckverzierungen; sanierungsbedürftige Fenster und fehlende Dachdämmung dokumentiert
Dokumentierter Zustand	Wasserschäden im Keller; Teilbereiche der Fassade sanierungsbedürftig
Erwartbare Instandhaltungsaufgaben	Weitere Fassadenarbeiten sowie Prüfung von Fenstern, Dach und Kellerabdichtung
Pastorale Fläche	Keine
Wohneinheiten	Aktuell sechs laut Standorttext; D:4 dokumentierte 2017 fünf Wohnungen – aktueller Bestand ist abzugleichen
Wohnfläche / Mietnebenfläche	414 m² / 89 m² (D:4, 2017; aktueller Stand zu bestätigen)
Sonstige Gemeindefläche	152 m² (D:4, 2017; heutige Nutzung und Zuordnung zu prüfen)
Jahresnettokaltmiete	Ca. 30.000 € (2025)
Letzte Mietanpassung	Für 2026 vorgesehen
Barrierefreiheit	Nein

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

Jahr	Ausgaben (€)	Einnahmen (€)	Andere Erlöse (€)
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	36.473,52		

(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 Erlöse (Einnahme aus einem Vermächtnis), können die hohen Investitionen nicht zeitnah refinanziert werden. Das Objekt belastet die Pfarreikasse auch in den nächsten Jahren, wenn turnusmäßige Sanierungen in einzelnen Wohnungen oder an der technischen Ausrüstung erforderlich werden.

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. Hinzukommt die Erfordernis Rückstellungen für alle Gebäude bilden zu müssen. Dementsprechend wäre zumindest der Verkauf des Mietobjektes mit einer entsprechenden Grundstückaufteilung anzustreben. Da eine solche Aufteilung sich schwierig gestalten könnte, ist die Nachnutzung des gesamten Standorts zu prüfen. Für die Gemeindemitglieder ist die Erreichbarkeit anderer Standorte ggf. durch Mitfahrgelegenheiten oder einen Shuttleservice zu prüfen.

f. Fotodokumentation Altlandsberg · Maria von Lourdes



Kirche Maria von Lourdes – Frontansicht
Foto: Robert Walter



Kirchenraum – Blick zum Altarbereich
Foto: Christoph Schwarzbach



Kirche Maria von Lourdes – rückwärtige Ansicht.



Kirchenraum – Blick über das Gestühl
Foto: Christoph Schwarzbach

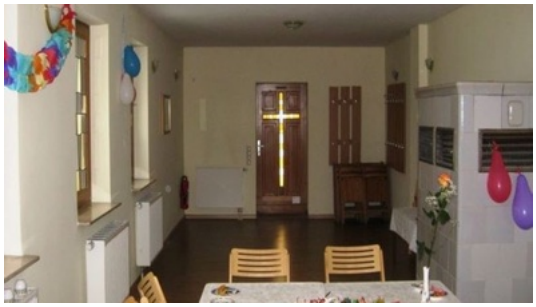


Luftbild des Standortes an der Berliner Allee.

Gemeinderäume und Mietobjekt



Antoniussaal – Außenansicht mit Zugang
Foto: Christoph Schwarzbach



Antoniussaal – Innenansicht
Foto: Christoph Schwarzbach



Nebenraum der Kirche.



Ehemaliges Pfarrhaus – straßenseitige Ansicht (Mietobjekt)
Foto: Christoph Schwarzbach



Mietshaus – rückwärtige Ansicht
Foto: Christoph Schwarzbach



Mietshaus – weitere Seitenansicht
Foto: Christoph Schwarzbach

2. Hoppegarten, An der Kath. Kirche 2

a. Lage und Grundstück



Der Kirchenstandort St. Georg liegt am nördlichen Rand von Hoppegarten, unmittelbar an der Grenze zu Neuenhagen und nur wenige Gehminuten vom S-Bahnhof Hoppegarten entfernt. Auf einer leichten Anhöhe stehen die denkmalgeschützte Kirche und das ehemalige Pfarrhaus; dahinter befinden sich das eingeschossige Gemeindehaus Haus Maria sowie ein Garagen- und Nebengebäude. Garten-, Frei- und Veranstaltungsflächen verbinden die einzelnen Baukörper zu einem gut erkennbaren kirchlichen Ensemble.

Die Liegenschaft umfasst die Flurstücke 505, 506 und 514 der Flur 7 mit insgesamt 3.976 m² (inkl. der Verkehrsflächen). Darüber hinaus gehört eine etwa 950 m² große kommunale Erweiterungsfläche im Erbbaurecht dazu.

Adresse	An der Katholischen Kirche 2, 15366 Hoppegarten
Flurstücke	Flur 7, Flurstücke 505, 506 und 514
Grundstücksfläche	3.976 m² einschließlich Verkehrsflächen; zusätzlich ca. 950 m² kommunale Erweiterungsfläche im Erbbaurecht (Abgrenzung und Vertragsstand zu bestätigen)
Gebäude	Kirche St. Georg, Gemeindehaus Haus Maria, ehemaliges Pfarrhaus (Mietobjekt), Garagen- und Nebengebäude
Denkmalschutz	Kirche und ehemaliges Pfarrhaus sind denkmalgeschützt

Umfang, Laufzeit und genaue Abgrenzung dieser Zusatzfläche sind anhand des Erbbaurechtsvertrages noch zu bestätigen. Insgesamt zeichnet sich der Standort auch durch seine großzügigen Außenflächen mit schönem Baumbewuchs aus. Dieser Bereich wird bei schönem Wetter für Veranstaltungen genutzt. Auf diesem Teil findet sich auch eine erhöhte Fläche für den Außenaltar. Seit 2017 wurde der Zaun an einer Grundstücksseite saniert.

Die verkehrsgünstige Lage wird durch die absehbare Entwicklung des Umfeldes zusätzlich aufgewertet. Auf dem ehemaligen KWO-Gelände zwischen Lindenallee, Rudolf-Breitscheid-Allee, Virchowstraße und dem S-Bahnhof ist ein Schulcampus mit einer Gesamtschule einschließlich gymnasialer Oberstufe vorgesehen. Der Bebauungsplan wurde 2023 eingeleitet und befand sich nach den zuletzt herangezogenen kommunalen Unterlagen im August 2026 noch im Verfahren. Weiterhin sind in Neuenhagen und Hoppegarten von einer weiteren Nachverdichtung und generell mehr Wohn- und Mischgebietsentwicklungen auszugehen. Dadurch können Sichtbarkeit und Erreichbarkeit des Standortes ebenso wachsen wie der Bedarf an pastoralen, sozialen und familienbezogenen Angeboten. Zeitpunkt und Umfang dieser Entwicklungen sind im weiteren Verfahren fortzuschreiben.

b. Kirche St. Georg

Baujahr	1904 errichtet; 1905 konsekriert
Architekt / Bauart	Paul Franke; neugotische Backsteinkirche mit etwa 36 m hohem Turm
Denkmalschutz	Ja
Zugeordnete Grundstücksfläche	1.431 m² (36 % der 2017 erfassten Liegenschaft)
Pastorale Fläche	177 m²
Sonstige Gemeindefläche	9 m²
Barrierefreiheit	Mobile Rampe verfügbar für die Außentreppen
Dokumentierter Zustand	2017 Feuchte- und Fugenschäden, Ausblühungen und Mauerwerksrisse; seitdem Außenabdichtung, teilweise Dacheindeckung, Sanierungen in Sakristei, Beichtraum, an Fenstern und Orgelaufgang, aktuell begonnene Fugensanierung

Die Kirche ist eng mit der Entwicklung der Galopprennbahn Hoppegarten verbunden und wurde 1905 unter dem Patronat des heiligen Georg konsekriert. Der neugotische Backsteinbau mit seinem weithin sichtbaren Turm prägt das Ensemble und besitzt eine hohe ortsgeschichtliche Bedeutung. KUPHAL + PARTNER bewerteten das Gebäude 2010 insgesamt als gut erhalten, dokumentierten aber bereits Feuchteschäden. D:4 stellte 2017 vor allem im Eingangsbereich und an den Sakristeien Ausblühungen, Feuchteschäden und schadhafte Fugen fest. Seitdem wurden umfangreichere Erhaltungsmaßnahmen ausgeführt: Die Außenhülle wurde insbesondere durch Arbeiten an Fugen und Abflüssen sowie durch eine teilweise Erneuerung der Dacheindeckung abgedichtet; die Außenfugensanierung wurde begonnen. Sakristei und Beichtraum wurden einschließlich Fußböden und Oberflächen saniert, kleine Fenster instandgesetzt und der Treppenaufgang zur Orgel saniert. Damit sind wesentliche Befunde aus dem Jahr 2017 aufgegriffen worden. Der Kirchturm wird aktuell bereits für Mobilfunkantennen genutzt, was zusätzliche Einnahmen generiert. Die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Kirchendach ist zu prüfen.

c. Gemeindehaus (Haus Maria)

Gebäudetyp	Eingeschossiges Gemeindehaus mit Pfarrsaal, Küche und Sanitäranlagen
Baujahr	Unbekannt
Umbau / Erweiterung	2013/2014
Zugeordnete Grundstücksfläche	875 m² (22 % der 2017 erfassten Liegenschaft)

Pastorale Fläche	124 m²
Sonstige Gemeindefläche	1 m²
Barrierefreiheit	Barrierefrei zugänglich; barrierefreies WC vorhanden
Dokumentierter Zustand	2017 Feuchteprobleme an den Außenwänden des Saales; seitdem Außenwände abgedichtet, Wirkung aktuell zu prüfen

Das Haus Maria dient der Gemeindearbeit und umfasst einen Pfarrsaal, Küche und Sanitärräume. Es wurde 2013/2014 erweitert und ist als einziges Gebäude des Standortes direkt barrierefrei zugänglich. Es wird neben der Gemeindearbeit auch für Familienfeiern, Hochzeiten und sozialpädagogische Gruppenarbeit der Caritas genutzt. Die 2017 noch festgestellten Feuchteprobleme an den Außenwänden des Saales wurden nachfolgend durch Abdichtungsarbeiten an den Außenwänden bearbeitet.

d. Garagen und Nebengelass

Entlang der hinteren Grundstücksgrenze befindet sich ein eingeschossiges Garagen- und Nebengebäude.Darin befinden sich zwei Garagen, ein Abstellraum und WC-Räume. Seit 2017 wurden die Garagendächer unter Beibehaltung des vorhandenen Materials abgedichtet. Nutzung, heutiger technischer Zustand und die Dauerhaftigkeit der Abdichtung sind bei der nächsten Ortsbegehung zu dokumentieren.

e. Ehemaliges Pfarrhaus (Mietobjekt)

Baujahr	1904
Denkmalschutz	Ja
Zugeordnete Grundstücksfläche	1.074 m² (27 % der 2017 erfassten Liegenschaft)
Sonstige pastorale Fläche	77 m²
Sonstige Gemeindefläche	161 m²
Mietflächen	218 m²
Mietnebenflächen	46 m²
Barrierefreiheit	Nicht barrierefrei zugänglich
Dokumentierter Zustand	Putz- und Feuchteschäden in Teilbereichen; Stand 2010/2017
Gebäudekategorie / Finanzierung	Mietobjekt / Eigenmittel

Das historische Pfarrhaus ist heute überwiegend als Mietobjekt zu betrachten. Es existieren noch einzelne Räume, die pastoral und gemeindlich genutzt werden (können). Die obere Wohnung wurde saniert und ist neu vermietet. Es existiert möglicherweise Ausbaupotential (bspw. Jugendraum). Für die wirtschaftliche Bewertung müssen Mieterträge, nicht umlagefähige Kosten, zukünftige Investitionen und dafür erforderliche Rücklagen erfasst werden.

f. Zwischenfazit

Der Standort Hoppegarten ist einer der zentralen Standorte der Pfarrei. Die Immobilien sind historisch gewachsen und gut erreichbar. Kirche und Haus Maria bieten geeignete Räume für Gottesdienst und Gemeindearbeit. Das recht neue und barrierefreie Gemeindehaus stärkt den Standort. Ein erleichterter barrierefreier Zugang zum Kirchengebäude wäre wünschenswert. Die geplante Entwicklung eines Schulstandortes und der weitere Wohnungsbau im Umfeld können die Bedeutung des Standortes künftig stärken. Der Standort wurde und wird gezielt erhalten, instandgesetzt und teils weiterentwickelt. Beispielhaft zu nennende Maßnahmen hierfür sind insbesondere die Abdichtung der Kirche und des Hauses Maria, die Sanierung mehrerer Kirchenräume und Bauteile sowie die Sanierung und Wiedervermietung der oberen Wohnung im Pfarrhaus. Aufgrund der historischen Bausubstanz sind fortwährend weitere Maßnahmen und Investitionen erforderlich. Das ehemalige Pfarrhaus wird bereits als Mietobjekt genutzt. Hier findet sich Ausbaupotential (bspw. ehem. Jugendraum), wobei die Wirtschaftlichkeit der aktuellen und zukünftigen Vermietung zu prüfen ist. Weiterhin ist die Auslastung der Räumlichkeiten (nicht nur pastoral) verbesserungsfähig.

g. Fotodokumentation Hoppegarten St. Georg



Kirche St. Georg – charakteristische Seitenansicht
Foto: Robert Walter



Kirchenraum – Blick zum Altar
Foto: Christoph Schwarzbach



Kirche St. Georg – Rückansicht
Foto: Christoph Schwarzbach



Kirche St. Georg – Frontansicht
Foto: Christoph Schwarzbach

Gemeindehaus, Mietobjekt und Nebengebäude



Gemeindehaus Haus Maria – Westseite
Foto: Christoph Schwarzbach



Ehemaliges Pfarrhaus und Haus Maria – bauliches Ensemble
Foto: Christoph Schwarzbach



Ehemaliges Pfarrhaus – Frontansicht (Mietobjekt)
Foto: Christoph Schwarzbach



Garagen- und Nebengebäude
Foto: Christoph Schwarzbach

3. Erkner, Hessenwinkler Straße 2

a. Lage und Grundstück



Lage im Pfarreigebiet

Der Kirchenstandort St. Bonifatius liegt in der Hessenwinkler Straße am Ufer des Dämeritzsees und am Rand eines allgemeinen Wohngebietes. Kirche, Pfarrhaus und Verbindungsbau bilden einen baulich zusammenhängenden Komplex. Das zum See abfallende Grundstück verfügt über großzügige Frei- und Gartenflächen, die für gemeindliche Veranstaltungen genutzt werden können. Vom Standort sind das Stadtzentrum und der Regional- und S-Bahnhof Erkner gut erreichbar.

Erkner hat sich in den vergangenen Jahren von einer Berliner Randstadt zu einem dynamischen Wohn-, Wirtschafts- und Versorgungsstandort entwickelt. Die rund 12.000 Einwohner zählende Stadt übernimmt als Mittelzentrum Aufgaben für das Umland und verfügt mit dem Endpunkt der S-Bahn-Linie S3, dem Regionalexpress und der Anschlussstelle Erkner an der A 10 über eine außergewöhnlich gute regionale Anbindung. Das im März 2026 beschlossene INSEK Erkner 2040 führt den Wachstumsdruck ausdrücklich auf die Nähe zur Tesla-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide und zum Flughafen BER zurück.

Diese Entwicklung zeigt sich auch im Wohnungsbau. In Erkner wurden in den vergangenen Jahren durch Innenverdichtung und Umnutzung zusätzliche Wohnangebote geschaffen. Unmittelbar am Bahnhof ist auf einem früheren Gewerbegrundstück ein Vorhaben mit 142 Wohnungen sowie ergänzenden Gewerbe-, Gastronomie- und öffentlich zugänglichen Nutzungen am Wasser vorgesehen. Auch der westlich anschließende Berliner Siedlungsraum rund um Rahnsdorf, Hessenwinkel und Wilhelmshagen hat sich deutlich verändert. An der Fürstenwalder Allee und am Dämeritzsee wurden bereits größere Wohnquartiere errichtet. Auf dem Gelände der ehemaligen Kaserne Hessenwinkel sind darüber hinaus rund 450 Wohnungen, eine Kindertagesstätte und ergänzende Versorgungs- und Freiraumangebote geplant.

Das Einzugsgebiet Erkners reicht damit deutlich über das eigene Stadtgebiet hinaus. Die angrenzenden Berliner Ortsteile Rahnsdorf, Hessenwinkel und Wilhelmshagen gehören bereits heute zum pastoralen Raum; viele Gemeindemitglieder aus diesen Gebieten orientieren sich schon länger nach Erkner. Die Strategie, pastorale Hauptstandorte zu stärken und für kleinere beziehungsweise weniger intensiv genutzte Standorte tragfähige Nutzungs- bzw. Nachnutzungsperspektiven zu entwickeln, verstärkt die Bedeutung von St. Bonifatius innerhalb dieses Raumes. Bei der zukünftigen Standortentwicklung sind deshalb auch die bereits vollzogene und die geplante Wohnungsbauentwicklung in den angrenzenden Berliner Ortsteilen sowie die daraus entstehenden sozialen und pastoralen Bedarfe zu berücksichtigen.

Das INSEK Erkner 2040 setzt Schwerpunkte bei der Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur, der Aufwertung öffentlicher Räume – insbesondere am Wasser – sowie bei gut erreichbaren Orten der Begegnung. Der Kirchenstandort weist unmittelbare Anknüpfungspunkte an diese Entwicklungsziele auf. Der weitläufige Pfarrgarten fällt zum Dämeritzsee ab und besitzt einen eigenen Zugang zur Uferpromenade. Die Altarinsel ermöglicht Gottesdienste im Freien und kann zugleich als Bühne für gemeindliche und kulturelle Formate dienen. Zusammen mit der vorhandenen Bühne im Pfarrsaal entsteht eine Kombination aus nutzbaren Innen- und Außenräumen. Für den vorhandenen Spielbereich werden gegenwärtig Investitionen diskutiert. Die resultierenden vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten erweitern das Spektrum der Menschen, die der Standort erreichen kann.

Adresse	Hessenwinkler Straße 2, 15537 Erkner
Flurstücke	Flur 2, Flurstücke 606 und 607
Grundstücksfläche	5.593 m²
Gebäudebestand	Kirche mit Pfarrsaal im Untergeschoss, Pfarrhaus, Verbindungsbau und Garagenbau
Stellplätze	Fünf Stellplätze auf dem Grundstück sowie zwei Garagen

b. Kirche St. Bonifatius mit Pfarrsaal

Baujahr	1932; Wiederaufbau 1949 nach Kriegszerstörung
Architekt / Bauart	Boegner; ursprünglich neoromanische Basilika
Umbauten	1969/1979
Denkmalschutz	Ja
Zugeordnete Grundstücksfläche	3.803 m² (68 % der Liegenschaft)
Pastorale Fläche	348 m²
Sonstige pastorale Fläche	178 m²
Sonstige Gemeindefläche	47 m²
Barrierefreiheit	Kirche über Rampe zugänglich; Pfarrsaal im Untergeschoss nur über eine behelfsmäßige Rampe

Die große Kirche bildet den liturgischen Mittelpunkt der Gemeinde St. Bonifatius und gehört zu den großen Gottesdienstorten der Pfarrei. Der Bau wurde fortlaufend instandgehalten und ist in einem guten Gesamtzustand, ohne den Eindruck einer jüngst umfassend modernisierten Immobilie zu vermitteln. Der zuvor stark abgenutzte Kirchenfußboden wurde 2015 erneuert; der Kirchenraum ist anschließend mit erneuerten Kirchenbänken ausgestattet. Das Bauzustandsprotokoll von 2026 nennt örtlich begrenzte aktuelle Befunde, insbesondere einen Wasserschaden an der Innendecke beim Marienaltar sowie instandsetzungsbedürftige Fenster, darunter teilweise erhebliche Schäden im Bereich der Ministrantensakristei. Diese Einzelbefunde begründen keinen umfassenden Sanierungsfall, sind aber in der laufenden Bauunterhaltung fachlich abzuarbeiten.

Unter dem Kirchenraum liegt der große Pfarrsaal mit eigener Bühne. Durch eine mobile Trennwand lässt er sich flexibel an unterschiedliche Veranstaltungsgrößen und Nutzungsformate anpassen. Der Saal und die angrenzenden Gartenflächen werden für Gemeindefeste, private Feiern und größere Zusammenkünfte

genutzt. Darüber hinaus wird der Pfarrsaal auch von externen Gruppen aus dem gesamten Erzbistum, darunter christlichen Gemeinden unterschiedlicher sprachlicher und kultureller Prägung, sowie für Angebote der Militärseelsorge gebucht. Die bisherigen Nutzungen zeigen, dass der gut erreichbare Standort mit seiner attraktiven Wasserlage auch über die örtliche Gemeinde hinaus auf Interesse stößt. Zugleich steht der Pfarrei hier eine räumliche Infrastruktur zur Verfügung, mit der sich größere Formate sowohl im Saal als auch in Verbindung mit den Außenflächen realisieren lassen.

Die Veranstaltungsinfrastruktur entspricht diesem Potenzial derzeit nur teilweise. Der Pfarrsaal ist vom Garten aus nur über Stufen beziehungsweise eine behelfsmäßige Rampenlösung erreichbar. Die Sanitäranlagen sind funktional und gestalterisch erneuerungsbedürftig; insbesondere fehlt eine überzeugende barrierefreie Toilettenlösung. Die vorhandene Küche ist für Größe und mögliche Nutzung des Saales zu klein. Umbaumaßnahmen zur Verbesserung von Erschließung, Küche und Sanitärbereichen würden daher sowohl die eigene pastorale Nutzung als auch eine kontrollierte Öffnung für weitere kirchliche, zivilgesellschaftliche und gegebenenfalls entgeltliche Nutzungen stärken.

c. Pfarrhaus (Pfarrbüro und Gemeinderäume)

Baujahr	1932; Wiederaufbau nach dem Krieg; Umbau 1969/1979
Modernisierung	1993 umfassend saniert
Zugeordnete Grundstücksfläche	1.286 m² (23 % der Liegenschaft)
Sonstige pastorale Fläche	34 m²
Sonstige Gemeindefläche	131 m²; einschließlich Keller und ca. 55 m² ungenutzter Räume im Dachgeschoss, Stand 2017
Dienstwohnung	132 m²
Barrierefreiheit	Nicht barrierefrei zugänglich

Im Pfarrhaus befinden sich neben der Dienstwohnung auch Büro-, Besprechungs-, Unterrichts- und Abstellräume. Der heutige Zuschnitt ist nicht durchgängig barrierefrei und die Fenster weisen nach dem Bauzustandsprotokoll von 2026 teilweise erheblichen Instandsetzungsbedarf auf. Frühere Maßnahmen gegen Feuchtigkeit haben Teile der Problematik aufgegriffen; im Gruppenraum des Kellergeschosses bestehen jedoch weiterhin örtlich begrenzte Feuchteschäden durch aufsteigende Feuchtigkeit.

d. Verbindungsbau und Nebenräume

Baujahr	1932; Wiederaufbau nach dem Krieg; Umbau 1969/1979
Zugeordnete Grundstücksfläche	503 m² (9 % der Liegenschaft)
Pastorale Fläche	81 m²

Nutzungen	Sakristei, Pfarrbüro und Verbindung zum Pfarrhaus; im Untergeschoss Flur- und Küchenbereiche sowie Sanitäranlagen
Barrierefreiheit	Nicht barrierefrei zugänglich

Der Verbindungsbau nimmt unter anderem Sakristei, Pfarrbüro, Flur-, Küchen- und Sanitärbereiche auf und verbindet Kirche, Pfarrhaus und die Räume im Untergeschoss. Der Pfarrsaal selbst liegt unter dem Kirchenraum. Die kleinteilige Erschließung und die unterschiedlichen Höhenniveaus erschweren eine durchgängige barrierefreie Nutzung des Komplexes. Als Entwicklungsidee ist deshalb eine vertikale Verbindung zwischen Kirchenebene, Garten und Pfarrsaal zu prüfen; eine konkrete technische Lösung oder Investitionsentscheidung ist damit noch nicht vorweggenommen.

e. Pfarrhaus (Anteil Dienstwohnung)

Die Dienstwohnung umfasst 132 m² und ist eine nicht vollständig abgeschlossene Einheit, weil Dachgeschossräume nur über den allgemeinen Flurbereich erreichbar sind. Aufgrund ihrer Einbindung in den Gesamtkomplex ist die Dienstwohnung bei einem künftigen Erschließungs-, Energie- und Nutzungskonzept mitzudenken.

f. Zwischenfazit

St. Bonifatius ist kein Standort mit einem umfassenden Sanierungsstau, sondern ein grundsätzlich funktionsfähiges, fortlaufend instand gehaltenes Ensemble mit besonderem Entwicklungspotenzial. Die große Kirche, der teilbare Pfarrsaal mit Bühne, der Pfarrgarten mit Altarinsel und Promenadenzugang sowie die sehr gute regionale Erreichbarkeit ermöglichen größere pastorale, pfarreiweite und sozialräumliche Formate. Punktuelle Buchungen durch externe Gruppen zeigen ein weitergehendes Interesse, ohne bereits eine ausreichende Auslastung oder ein tragfähiges Vermietungsmodell zu belegen. Die wachsende Wohnbevölkerung in Erkner und den angrenzenden Berliner Ortsteilen stärkt die mögliche Funktion des Standortes für ein überörtliches und zunehmend vielfältiges Einzugsgebiet.

Der künftige Investitionsbedarf sollte deshalb nicht auf die Beseitigung einzelner Mängel verengt werden. Anstehende Maßnahmen zur Barrierefreiheit, zur Erneuerung von Küche und Sanitärbereichen sowie zur energetischen und haustechnischen Weiterentwicklung bieten die Gelegenheit, den Gesamtstandort konzeptionell neu zu ordnen. Dabei sind insbesondere eine barrierefreie Verbindung zwischen Kirche, Garten und Pfarrsaal, die künftige Wärmeversorgung, die vorhandene ältere Dachdämmung und die Eignung der großen, zum Wasser orientierten Dachflächen für Photovoltaik fachlich und denkmalrechtlich zu prüfen.

Der Standort knüpft damit unmittelbar an die Ziele des INSEK Erkner 2040 und des Pastoralkonzeptes an. Eine stärkere Öffnung in den Sozialraum kann sowohl der pastoralen Versorgung des wachsenden Einzugsgebietes als auch der langfristigen Profilierung des Standortes dienen. Als Entwicklungsperspektive ist ein kirchlich-kultureller Begegnungsort zu prüfen. Die konkrete bauliche und wirtschaftliche Umsetzbarkeit ist im Rahmen eines vertieften Standort- und Nutzungskonzeptes zu untersuchen.

g. Fotodokumentation Erkner · St. Bonifatius



Kirche St. Bonifatius – Außenansicht
Foto: Robert Walter



Kirchenraum – Gesamtansicht
Foto: Matthias Peschke



Altarraum
Foto: Matthias Peschke

Pfarrsaal, Garten und Zugang zum See



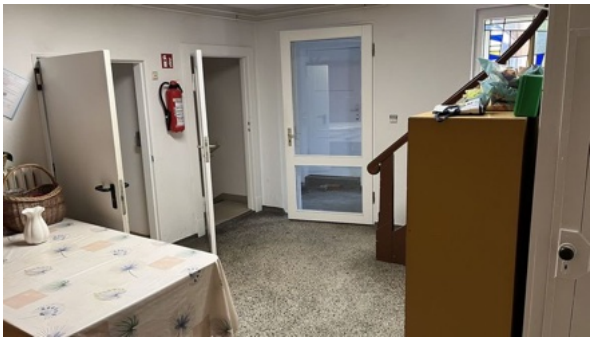
Altarinsel im Pfarrgarten – auch als Bühne nutzbar
Foto: Pfarrer Blattner



Großer, teilbarer Pfarrsaal – Blick zur Bühne
Foto: Pfarrer Blattner



Küche am Pfarrsaal
Foto: Pfarrer Blattner



Eingangsbereich am Pfarrsaal
Foto: Pfarrer Blattner



Rückwärtiger Zugang zur Promenade
Foto: Pfarrer Blattner



Großzügiger Pfarrgarten am Dämeritzsee
Foto: Pfarrer Blattner

4. Rahnsdorf, Fredersdorfer Weg 22

a. Lage und Grundstück



Lage im Pfarreigebiet

Der Standort Heilige Drei Könige liegt im Berliner Ortsteil Rahnsdorf am Hang des Schonungsberges in einem allgemeinen Wohngebiet. Diese optisch durchaus attraktive Lage erschwert die Erreichbarkeit erheblich. Hinzu kommen eingeschränkte Parkmöglichkeiten. Das Kirchengebäude steht zurückgesetzt im rückwärtigen Teil des Grundstücks. Aufgrund der Hanglage ist es zweigeschossig ausgebildet. Straßenseitig befindet sich zusätzlich das in leichter Holzbauweise errichtete Gemeindehaus. Weiterhin finden sich Garten- und Freiflächen, die in der Vergangenheit auch für Gemeindefeste genutzt wurden. Die nächsten größeren Pfarreistandorte sind St. Bonifatius in Erkner und Mariä Unbefleckte Empfängnis in Schöneiche mit einer Entfernung von rund 3,5 km bzw. rund 4 km Luftlinie.er Gottesdienste finden derzeit nur mittwochs am Vormittag statt. Nach aktueller örtlicher Einschätzung nehmen daran durchschnittlich etwa acht bis fünfzehn Personen teil. Eine systematische Erhebung der Nutzung des Standortes liegt aktuell nicht vor.

Adresse	Fredersdorfer Weg 22, 12589 Berlin-Rahnsdorf
Flurstücke	Flur 137, Flurstücke 275, 280 und 283; Straßenland nicht eingerechnet
Grundstücksfläche	1.869 m²
Gebäudebestand	Kirchengebäude mit Gemeinderäumen und Mietwohnung im Souterrain sowie separates Gemeindehaus in Holzbauweise
Stellplätze	Zwei Stellplätze

b. Kirche Heilige Drei Könige

Baujahr	1933/1934; Benediktion (kirchliche Segnung) am 8. Juli 1934
Architekt / Bauart	Josef Vassillière; schlichter Saalbau im Stil der Neuen Sachlichkeit mit niedrigem quadratischem Turm
Ursprüngliche Konzeption	Als Notkirche beziehungsweise vorläufige Kapelle errichtet; langfristig als Pfarrsaal einer noch zu errichtenden größeren Kirche vorgesehen
Zugeordnete Grundstücksfläche	1.420 m² (76 % der Gesamtfläche)
Pastorale Fläche	145 m²
Sonstige Gemeindefläche	5 m²
Mietwohnung	83 m² im Souterrain

Barrierefreiheit	Kirchenraum am Eingang nur über eine Stufe erreichbar; auf dem Zuweg von der Pforte weitere Treppenstufen; Räume im Souterrain nicht barrierefrei
Denkmalstatus	Bislang nicht festgestellt; nach aktueller Auskunft wird derzeit geprüft, ob ein Verfahren zur Unterschutzstellung eingeleitet werden soll.

Die Entstehungsgeschichte prägt den Standort bis heute. Der 1933 begonnene Bau wurde am 8. Juli 1934 als Notkirche benediziert, also kirchlich gesegnet. Er war als erster Bauabschnitt gedacht: Nach Errichtung einer größeren Kirche auf dem Grundstück sollte der vorhandene Saal als Pfarrsaal weitergenutzt werden. Dieser zweite Bauabschnitt wurde nie verwirklicht. Besonders prägend sind die expressionistischen Altarfenster mit der Darstellung der Heiligen Drei Könige.

Heilige Drei Könige war zunächst Filialkirche der damaligen Muttergemeinde St. Franziskus in Friedrichshagen. 1948 wurde die Seelsorgestelle zur Kuratie erhoben; sie blieb damit eine eigenständig betreute Seelsorgestelle, ohne den Status einer regulären Pfarrei zu erhalten. 1968 folgte die vermögensrechtliche Selbstständigkeit. Zum 1. November 2003 wurde die Kuratie mit St. Bonifatius in Erkner vereinigt; seitdem bildet Rahnsdorf keine eigenständige pastorale Einheit mehr. Auch mit der Gründung der Pfarrei St. Jakobus im Jahr 2023 gehört Rahnsdorf weiterhin zur Gemeinde St. Bonifatius.

c. Gemeindehaus

Baujahr	1947/1948
Gebäudetyp	Eingeschossiger Sommerbau in einfacher Holzbauweise mit flach geneigtem Satteldach
Pastorale Fläche	44 m²
Technische Ausstattung	Stromversorgung vorhanden; kein Wasseranschluss, kein WC und keine fest installierte Heizung; bei Bedarf Beheizung mit elektrischen Heizlüftern
Barrierefreiheit	Barrierefrei zugänglich
Dokumentierte Einschränkungen	Nur saisonal nutzbar; mangelhafte Wärmedämmung; vermutlich Dachdeckung aus Wellasbestzementplatten

Das Gemeindehaus war von Beginn an ein einfacher, auf die Sommermonate ausgerichteter Zweckbau. Nach aktueller örtlicher Einschätzung ist der Bau inzwischen deutlich marode, wird kaum noch gemeindlich genutzt und nicht regelmäßig gereinigt. Diese aktuelle Zustandsbewertung ist durch eine Begehung zu prüfen. Unabhängig davon begrenzen Bauart, fehlende Sanitär- und Heizungsinfrastruktur sowie die mögliche schadstoffhaltige Dachdeckung die Eignung für eine dauerhafte oder intensivere Nutzung.

d. Mietwohnung und Gemeinderäume im Souterrain

Mietwohnung	83 m²; aktuell vermietet

Weitere Räume	Unterrichtsraum, Gemeindeküche, Sanitäranlagen sowie Hausanschluss- und Heizungsraum
Erschließung	Nicht barrierefrei; zusätzlich interne Verbindung zum Kirchenraum über eine steile Treppe im Sakristeibereich
Technische Besonderheit	Hausanschluss- und Heizungsraum wurde in den Bestandsunterlagen zugleich als Gemeindeküche beschrieben

Die Vermietung der Wohnung stellt eine fortbestehende wirtschaftliche Nutzung innerhalb des Kirchengebäudes dar. Für die Gesamtbewertung sind der aktuelle Mietvertrag, die tatsächliche Wohnfläche, die Miethöhe, umlagefähige und nicht umlagefähige Betriebskosten sowie notwendige Instandhaltungen zu prüfen. Da sich die vermietete Wohnung und die kirchlich genutzten Bereiche innerhalb desselben Baukörpers befinden, sind bei der Entwicklung von Nachnutzungsperspektiven auch die bestehende Wohnnutzung, die vertraglichen Rahmenbedingungen und die baulich-funktionalen Zusammenhänge zu berücksichtigen.

e. Zwischenfazit

Heilige Drei Könige wird aktuell sehr begrenzt pastoral genutzt. Das Gemeindehaus bietet wegen seiner Bauart, der fehlenden technischen Ausstattung und des aktuellen Zustands kaum Nutzungsmöglichkeiten. Diesen Aspekten stehen die Aufwendungen für den Unterhalt von Grundstück und Gebäuden gegenüber. Die langjährig vermietete Wohnung ist bei der Prüfung möglicher Nachnutzungsoptionen bzgl. der vertraglichen und baulich-funktionalen Zusammenhänge besonders zu beachten. Eine Fortführung als eigenständiger pastoraler Standort ist strategisch nicht sinnvoll. Die zuständigen Gremien haben mit der Suche nach Nachnutzungsmöglichkeiten auch innovativen Lösungen Chancen eingeräumt. Die aktuelle Prüfung des Denkmalschutzes ist mitzudenken. Für die Gemeindemitglieder ist die Erreichbarkeit anderer Standorte insbesondere für eine Sonntagsmesse ggf. durch Mitfahrgelegenheiten oder einen Shuttleservice zu prüfen.

f. Fotodokumentation Rahnsdorf · Heilige Drei Könige



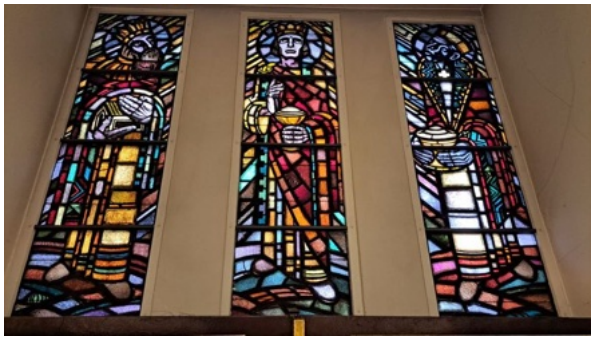
Kirche Heilige Drei Könige – Außenansicht
Foto: Robert Walter



Kirchenraum – Blick zum Altar
Foto: Manuela Bonin



Sakristei
Foto: Manuela Bonin



Buntglasfenster im Altarraum
Foto: Manuela Bonin

Gemeinderäume und Grundstück



Behelfsmäßiges Gemeindehaus – Außenansicht
Foto: Manuela Bonin



Gemeinderaum im Behelfsbau
Foto: Manuela Bonin



Garten- und Freifläche
Foto: Manuela Bonin



Souterrainwohnung – seitlicher Zugang und Grundstück
Foto: Manuela Bonin

5. Petershagen, Elbestraße 46-47

a. Lage und Grundstück



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

Am Hauptsitz der Pfarrei St. Jakobus befindet sich das 3.488 m² große Kirchen-Grundstück der Gemeinde St. Hubertus in direkter Nachbarschaft zum 4.505 m² großen Grundstück der katholischen Grundschule St. Hedwig. Eine gemeinsam genutzte Zufahrt an der Elbestraße trennt die beiden Areale räumlich voneinander. Die Gemeindemitglieder hatten nach dem Ende der DDR die Gründung und Ansiedlung einer katholischen Grundschule in unmittelbarer Nähe zur Kirche vorangetrieben und streben weiterhin den Campus-Gedanken an, der ein umfassenderes Wirken in die Gesellschaft ermöglicht. Durch die überwiegend zeitlich versetzte Nutzung der Räumlichkeiten durch Gemeinde und Schule besteht in vielfältiger Hinsicht ein hohes Synergie-Potential, welches aktuell wenig genutzt wird.

Adresse	Elbestraße 46–47, 15370 Petershagen/Eggersdorf
Grundstücksfläche	3.488 m²
Benachbartes Schulgrundstück	4.505 m²; katholische Grundschule St. Hedwig
Gebäudebestand	Kirche mit angegliedertem Pfarrhaus und Sakristei sowie separates Gemeindezentrum mit Zentralbüro
Erschließung / Stellplätze	Zugänge von Elbestraße und Lucasstraße; Stellplätze am Gemeindehaus und ergänzende Mitnutzung des Schulgrundstücks
Barrierefreiheit	Kirchengrundstück und Gemeindezentrum über alternative Zugänge beziehungsweise Rundweg weitgehend barrierefrei erreichbar

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 dem historischen Ensemble aus Kirche, Pfarrhaus und Sakristei noch ein modernes Gemeindezentrum, welches Räumlichkeiten für die Gemeindearbeit und die zentrale Verwaltung der Pfarrei beherbergt. Der Grundstückszugang zum Gemeindezentrum mit einer separaten Zufahrt zur Garage geht von der Lucasstraße ab. Hier finden sich auch Parkmöglichkeiten am Gemeindehaus sowie im öffentlichen Straßenraum.

Im Pfarrgarten findet sich eine Altarinsel, 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.

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.

Das Satteldach des Hauptkörpers ist als Pfettendach ausgeführt, mit Tonziegeln in Bieberschwanzdoppeldeckung gedeckt sowie mit Dachanschlüssen und einer Regenentwässerung in Zinkblech versehen. Die Außenwände sind Klinker-Sichtmauerwerk, die Innenwände der Kirche sind verputzt und gemalert (zuletzt 2025). Das WC wurde ca. 2020 saniert. Die Fenster im Anbau sind Kastendoppelfenster aus der Bauzeit (zuletzt 2022 malermäßig überarbeitet). 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 in Putz mit Anstrich ausgeführt sind. Die Bodenbeläge in der Kirche sind aus Ziegeln, unter den Bankreihen als Dielenboden hergestellt. Im Anbau bestehen die Böden bspw. aus Holz-Parkett, Fliesen oder Linoleum.

Baujahr	1933/1934
Bauart	Klinkerbau auf topografisch hervorgehobener Lage; Kirche mit angegliedertem Pfarrhaus und Sakristei
Denkmalschutz	Ja; Ensemble aus Kirche und Pfarrhaus
Renovierungen	Innenrenovierungen 2008 und 2025; WC etwa 2020 saniert; Fenster im Anbau 2022 malermäßig überarbeitet
Heizung	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 Kirche und Anbau existiert eine Warmwasserversorgung mittels elektrischem Durchlauferhitzer an einer Zapfstelle im WC.
Elektrik	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). Es existieren getrennte Stromzähler für die jeweiligen Bauteile und die Dienstwohnung.
Sitzplätze	144 in den Bankreihen; zusätzlich 12 im Altarraum und etwa 35 auf bzw. unter der Empore
Barrierefreiheit	Barrierefreier Zugang über die Zufahrt und den Rundweg
Besonderheiten	Pfarr- und Hauptkirche der Pfarrei; unmittelbare Nachbarschaft zur katholischen Grundschule St. Hedwig

c. Gemeindehaus (Anteil Gemeinderäume)

Gebäudetyp	Zweigeschossiges Gemeindehaus mit Gemeinderäumen und Zentralbüro der Pfarrei
Baujahr	2002
Pfarrsaal	Rund 100 m²; mit Terrasse für Veranstaltungen bis etwa 80 Personen
Weitere Gemeinderäume	Jugendraum etwa 25 m²; Unterrichts-/Versammlungsraum etwa 50 m²; kleiner Besprechungsraum; Küche und Sanitärräume
Zentralbüro	Pfarrsekretariat im Erdgeschoss; Doppelbüro für Verwaltungsleitung und Verwaltungsfachkraft im Obergeschoss, etwa 24 m²
Weitere Büro-/Technikflächen	Server- und Technikraum etwa 13 m², kleine Teeküche sowie flexibel nutzbare Arbeitsplätze
Barrierefreiheit	Erdgeschoss barrierefrei; rollstuhlgerechtes WC vorhanden
Stellplätze	Sechs Stellplätze sowie ein Behindertenstellplatz auf dem Grundstück
Nutzung	Regelmäßige Gemeinde-, Verwaltungs- und Veranstaltungsnutzung; ergänzende Vermietungen und externe Nutzungen

Durch einen zweiten Eingang des Eck-Grundstücks an der Lucasstraße gelangt man auf den hinteren Teil des Kirchgrundstücks 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 Büroraum (Pfarrsekretariat, 12 m²) enthalten, während der rund 100 m² 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.

Nach der Zusammenlegung der vier Gemeinden und kleineren Umbauarbeiten stehen nun im OG ein Jugendraum (ca. 25 m²) und ein flexibel nutzbarer Unterrichts-/Versammlungsraum (ca. 50 m²) 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). Die Räume sind gut ausgelastet und es wird häufiger durch parallele Veranstaltungen auch der ca. 30 m² 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 auch im OG des Gemeindehauses Räume geschaffen. So existiert im ehemaligen Jugendraum ein Doppelbüro für die Verwaltungsleitung und Verwaltungsfachkraft sowie daneben ein Server- und Technikraum (ca. 13 m²) und eine kleine Teeküche. Für mobiles Arbeiten können zudem in belegungsfreien Zeiten auch der Unterrichtsraum im OG oder der kleine Beratungsraum im EG 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)

Baujahr / Bauart	1933/1934; als Anbau der Kirche in Klinkerbauweise errichtet
Denkmalschutz	Ja; Bestandteil des geschützten Ensembles
Heutige Nutzung	Dienstwohnung des leitenden Pfarrers sowie kleiner Büro-/Arbeitsbereich
Wohnfläche	Rund 86 m²
Raumprogramm Wohnung	Drei Wohnräume, Küche, Bad und Flur
Büroflächen	Büro etwa 14 m² sowie kleiner zusätzlicher Arbeits-/Besprechungsraum
Heizung	Gasheizung mit Plattenheizkörpern
Modernisierung	Neuordnung und Renovierung 2002/2003; Fenster etwa 2015 denkmalgerecht saniert und um Insektenschutz ergänzt
Abgrenzung	Bürobereich und Dienstwohnung sind funktional nicht vollständig voneinander getrennt

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. Nach dem Auszug des letzten Pfarrers wurde in den Jahren 2002 / 2003 umfassend renoviert und die Raumaufteilung im Pfarrhaus neu geordnet. 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. Wenn nötig, 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.

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. Nunmehr 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 teilweise decken können.

h. Fotodokumentation Petershagen · St. Hubertus



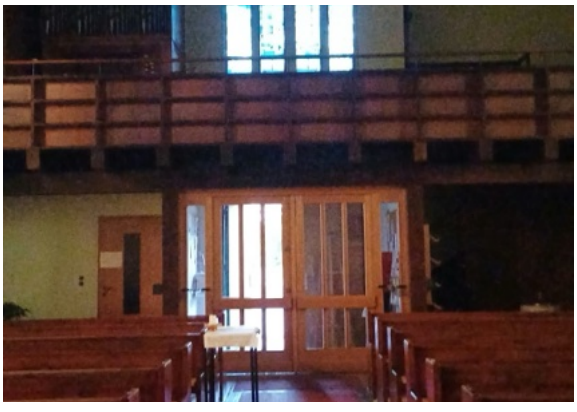
Kirche St. Hubertus – Vorderansicht
Foto: Robert Walter



Kirche St. Hubertus – Kirchenraum mit Blick zum Altar
Foto: Wolfgang Tamm



Orgel und Empore
Foto: Manuela Bonin



Kirche St. Hubertus – Kirchenraum mit Blick zum Eingang
Foto: Wolfgang Tamm



Kirche St. Hubertus und Außengelände
Foto: Wolfgang Tamm



Die Pfarrwohnung schließt sich baulich unmittelbar an die Kirche an
Foto: Wolfgang Tamm



Pfarrhaus – Außenansicht
Foto: Wolfgang Tamm



Gemeindesaal – bestuhlte Nutzung
Foto: Manuela Bonin

FOTO NOCH ERGÄNZEN

Jugend-, Büro- oder Arbeitsräume – Innenansicht nachzuliefern

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. Außerdem ist der Straussee nur wenige Schritte entfernt.

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 m² große Gelände. Die Grundstücksnutzung ist nur ideell aufgeteilt, sodass etwa 1000 m² zur Kirche zuzurechnen sind und 1280 m² zum bewohnten Teil-Grundstück.

Adresse	Weinbergstraße 13 / Fontanestraße, Strausberg
Flurstücke	Flurstücke 1570 und 1571
Grundstücksfläche	2.280 m²
Gebäudebestand	Kirche mit Sakristeianbau und Abstellkeller, ehemaliges Pfarrhaus als Mietobjekt sowie Doppelgarage und Carport-Stellplätze
Ideelle Flächenzuordnung	Etwa 1.000 m² Kirchenbereich und etwa 1.280 m² vermieteter Grundstücksteil
Lage / Erreichbarkeit	Wohngebiet; etwa sechs Gehminuten zur Straßenbahn und zwei Gehminuten zum Strausberger See
Stellplätze	Keine eigenen Besucherstellplätze im Kirchenbereich; Parken im öffentlichen Straßenraum

b. Kirche St. Josef

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 wurde. Dieser Teil der Liegenschaft 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.

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.

Das Gebäude befindet sich insgesamt in gutem Zustand, weist jedoch altersbedingt 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.

Um mehr Barrierefreiheit inkl. eines barrierefreien WCs zu erreichen, 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, kann ergänzend überlegt werden, ein Pilgerquartier einzurichten, das allerdings eine ehrenamtliche Betreuung bräuchte, die nicht sicher zu gewährleisten ist.

Baujahr	1928
Bauart	Verputzter Mauerwerksbau mit Satteldach und kleinem Sakristeianbau
Denkmalschutz	Ja
Sanierungen	1991/1992 umfassend innen und außen saniert; 2008 neue Außenwandabdichtung
Heizung / Technik	Elektrische Heizkörper und Heizstrahler; Warmwasser über Durchlauferhitzer; Elektroinstallation überwiegend nach VDE-Standard
Pastorale Nebenflächen	Sakristei, Abstellkeller und WC; kein eigenständiger Gemeindesaal
Barrierefreiheit	Nicht vollständig gegeben; barrierefreies WC und verbesserter Zugang nur durch Umbau beziehungsweise Ergänzung realisierbar
Dokumentierter Zustand	Insgesamt guter Zustand; altersbedingte Risse und Putzschäden sowie Feuchtigkeits- und Salzschäden im Keller

c. Mietshaus

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 m² 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. Der Keller ist auf die Wohneinheiten aufgeteilt. Die

Mieter sind teilweise seit dem Umbau zu einem Wohnhaus langfristig dort ansässig. Sie können anteilig den Garten nutzen und sofern sich Gelegenheiten bieten, ergänzen sich Mieter und Gemeindemitglieder bei der Erledigung der grundstücksbezogenen Aufgaben. Perspektivisch ist regelmäßig die Anpassung der Mieten zu prüfen.

Gebäudetyp	Ehemaliges Pfarrhaus, vollständig als Mietobjekt genutzt
Baujahr	1928
Denkmalschutz	Ja
Wohneinheiten	Drei Wohnungen seit dem Umbau 2007
Mietfläche	Zusammen rund 300 m²
Weitere vermietete Flächen	Zwei Garagen, drei Carport-Stellplätze sowie anteilige Garten- und Kellerflächen
Nutzung	Vollständig fremdvermietet
Abgrenzung	Kirchen- und Mietbereich funktionieren ohne formale Grundstücksteilung; eine technische Trennung wäre bei einer Veräußerung teilweise herzustellen

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 Alter der Gebäude, 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 und Veräußerung 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. Für das Gemeindeleben werden regelmäßig die Barrierefreiheit inkl. eines barrierefreien WCs sowie ein Veranstaltungsraum und eine Teeküche gewünscht.

e. Fotodokumentation Strausberg · St. Josef



Kirche St. Josef – Vorderansicht
Foto: Manuela Bonin



Fassadendetail an der Kirche
Foto: Christoph Schwarzbach



Kirchengebäude – rückwärtige Ansicht
Foto: Christoph Schwarzbach



Kirchenraum – Blick zum Altar
Foto: Manuela Bonin



Ehemaliges Pfarrhaus – heute Mietobjekt
Foto: Christoph Schwarzbach



Mietobjekt – rückwärtige Ansicht
Foto: Christoph Schwarzbach



Garagen und Nebengebäude
Foto: Christoph Schwarzbach

7. Rüdersdorf, Ernst-Thälmann-Str. 73

a. Lage und Grundstück



Der Standort Heilige Familie liegt am Ortsrand von Rüdersdorf in Richtung B1/B5. Das denkmalgeschützte Gebäudeensemble aus Kirche, Pfarrhaus und Garagengebäude bildet einen historisch und architektonisch zusammengehörenden Standort. Das großzügige Areal besteht aus zwei zusammenhängenden Flurstücken. Im straßennahen Grundstücksbereich steht die Kirche, zurückgesetzt folgen Pfarrhaus und Nebengebäude. Daneben verfügt der Standort über erhebliche Frei- und Grünflächen. Ein Teil der straßennahen Freifläche wird derzeit punktuell als Parkplatz genutzt. Der Standort liegt in einer Region, die durch bedeutende Gesundheits-, Industrie- und Logistikstandorte sowie durch den wirtschaftlichen Strukturwandel im östlichen Berliner Umland geprägt ist.

Adresse	Ernst-Thälmann-Straße 73, 15562 Rüdersdorf
Flurstücke	Flur 1, Flurstücke 138 und 139
Grundstücksfläche	9.382 m²
Gebäudebestand	Kirche, Pfarrhaus sowie Garage / Nebengebäude
Aktuelle Freiflächennutzung	Garten-, Veranstaltungs- und Grünflächen; straßennah teilweise als Parkplatz genutzt
Barrierefreiheit	Kirche über mobile Rampe zugänglich; Pfarrhaus und dortige Gemeinderäume nicht barrierefrei

Die Größe und Lage des Grundstücks eröffnen ein erhebliches Entwicklungspotenzial. Aus den Bestandsunterlagen geht jedoch nicht hervor, ob die straßennahe Freifläche ohne Weiteres abgeteilt und eigenständig bebaut, veräußert oder im Erbbaurecht vergeben werden kann. Eine an einer Grundstücksseite verlaufende kleine Straße wird bisher nicht als zusätzliche Erschließung genutzt. Flurstückszuschnitt, Erschließung, Planungsrecht, Denkmalschutz und die funktionalen Beziehungen zwischen Kirche, Pfarrhaus und Außenflächen sind daher gesondert zu prüfen; eine weiterführende Grundstücksanalyse soll hierzu Aufschluss geben.

Rüdersdorf ist ein bedeutender Gesundheits-, Wohn- und Wirtschaftsstandort im östlichen Berliner Umland. Mit dem DHL-Paketzentrum in Tasdorf und dem CEMEX-Standort befinden sich in der Gemeinde Arbeitgeber von überregionaler Bedeutung; die wirtschaftliche Dynamik der weiteren Region wird zusätzlich durch die Tesla-Gigafactory in Grünheide geprägt. Die kommunalen Angaben nennen für März 2024 rund 16.500 Einwohner, davon rund 10.800 im Ortsteil Rüdersdorf. Die Gemeinde beschreibt eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum und verfolgt mehrere Wohnbauentwicklungen. Ob und in welchem Umfang sich daraus ein langfristiges pastorales Wachstumspotenzial ergibt, ist anhand aktueller Bevölkerungsprognosen, konkreter Wohnbauvorhaben, katholischer Mitgliederzahlen und der tatsächlichen Erreichbarkeit zu untersuchen.

Eine 2025 veröffentlichte Machbarkeitsstudie des Landes Brandenburg untersucht die Reaktivierung der Bahnstrecke Fredersdorf–Rüdersdorf für den Personenverkehr. Als Vorzugsvariante wurde ein Regionalbahn-Pendelverkehr zwischen Fredersdorf und Rüdersdorf-Schulzenhöhe mit einem zusätzlichen Halt Petershagen-Vogelsdorf identifiziert; eine Umsetzung ist bislang weder beschlossen noch zeitlich gesichert. Sollte die Verbindung realisiert werden, könnte sie nicht nur die Erreichbarkeit des Entwicklungsraums Tasdorf verbessern, sondern auch die Standorte Rüdersdorf und Petershagen innerhalb der Pfarrei auf der Schiene miteinander verknüpfen. Dabei ist zu beachten, dass der untersuchte neue Halt nicht mit dem heutigen S-Bahnhof Petershagen Nord identisch ist. Somit wäre der konkrete Anschluss zum Standort St. Hubertus zu prüfen.

b. Kirche Heilige Familie

Baujahr	1905
Architekt / Bauart	Engelbert Seibertz; neuromanische Kirche mit Lang- und Querschiff
Denkmalschutz	Ja; Bestandteil des denkmalgeschützten Gebäudeensembles
Renovierungen	2005 Innenrenovierung; 2007/2008 Außenrenovierung einschließlich Dach; 2014 neues Geläut; 2025 Arbeiten an Sakristei und Fenstern, Dokumentation zu ergänzen
Zugeordnete Grundstücksfläche	5.817 m² (62 % der 2017 erfassten Liegenschaft)
Pastorale Fläche	314 m²
Barrierefreiheit	Über eine mobile Rampe am Seiteneingang zugänglich
Dokumentierter Zustand	2017 insgesamt baulich guter Zustand; aktuell zu überprüfen

Die denkmalgeschützte Kirche ist ein architektonisch und identitätsstiftend besonders wertvoller Bestandteil des Standorts. Sie wurde vor wenigen Jahren umfassend instandgesetzt. Insgesamt ist die Kirche baulich als gut zu bewerten, was auch an fortlaufenden Erhaltungsarbeiten liegt. So wurden 2025 die Sakristei renoviert beziehungsweise saniert und Fenster instandgesetzt. Für die weitere Betrachtung sind außerdem der aktuelle Zustand, die laufenden Betriebskosten und weitere ausgeführte Maßnahmen zu ergänzen. Insbesondere im Winter fällt die schlechte Beheizbarkeit der Kirche auf.

c. Pfarrhaus (Gemeinde- und Büroräume)

Baujahr	Widersprüchliche Quelle: 1905 oder 1908
Denkmalschutz	Ja; Bestandteil des denkmalgeschützten Gebäudeensembles
Zugeordnete Grundstücksfläche	3.002 m² (32 % der 2017 erfassten Liegenschaft)

Pastorale Fläche	279 m²
Sonstige Gemeindefläche	30 m²
Aktuelle Nutzungen	Dienstwohnung; mehrere eingerichtete Arbeitsplätze, von denen einer genutzt wird; Gemeinde- und Jugendräume
Barrierefreiheit	Nicht barrierefrei; auch Erdgeschossräume und Pfarrsaal nur über Stufen erreichbar
Dokumentierter Zustand	teils renovierungsbedürftig; Elektrik aus den 1960er-Jahren und veraltete Heizungsanlage; Putzschäden außen

Im Souterrain befinden sich der Pfarrsaal, ein Jugendbereich mit kleiner Küche und Sanitäranlage sowie Nebenräume. Im Erdgeschoss liegen weitere Gemeinde-, Küchen- und Büroräume. Das frühere Verwaltungsbüro der Pfarrei befindet sich nicht mehr am Standort. Gegenwärtig wird einer von vermutlich vier eingerichteten Büroarbeitsplätzen durch einen pastoralen Mitarbeiter genutzt; die vorhandenen Büro- und Gemeindeflächen sind damit nicht vollständig ausgelastet.

Das wesentliche Defizit ist die fehlende Barrierefreiheit. Eine intensivere Nutzung als zentraler Gemeinde- und Begegnungsort würde deshalb bauliche Anpassungen oder eine andere räumliche Lösung erfordern. Umgekehrt eröffnet die derzeit begrenzte Auslastung Spielraum für dauerhafte oder zeitlich befristete externe Nutzungen, sofern die denkmal-, miet- und baurechtlichen Voraussetzungen sowie eine spätere pastorale Rücknutzung gesichert werden können. Durch die Lage im hinteren Grundstücksteil sind die in Asphalt ausgeführte Zuwegung (primär für Autos) und die Beleuchtung der Wege regelmäßig geäußerte Wünsche.

d. Pfarrhaus (Anteil Dienstwohnung)

Heutige Nutzung	Dienstwohnung des Pfarrers
Flächenangaben	Etwa 97 m²

Die Dienstwohnung wird aktuell durch den Pfarrer bewohnt. Ihre langfristige Nutzung ist im Zusammenhang mit der künftigen Funktion des gesamten Pfarrhauses zu betrachten. Dabei sollte das Gebäude als räumliche Reserve der Gemeinde Heilige Familie erhalten bleiben, ohne daraus bereits einen dauerhaften Umfang eigener pastoraler Flächen abzuleiten.

e. Garage / Nebengebäude

Gebäudetyp	Garage / Nebengebäude mit Abstellräumen
Sonstige Gemeindefläche	32 m²

Denkmalschutz	Ja; Bestandteil des denkmalgeschützten Gebäudeensembles

Das Garagengebäude gehört gemeinsam mit Kirche und Pfarrhaus zum denkmalgeschützten Ensemble. Nach aktueller örtlicher Auskunft war das Nebengebäude zuletzt durch Risse und Setzungen stark beeinträchtigt; an einem tragenden Bauteil war ein konstruktiver Schaden beziehungsweise Bruch festgestellt worden. Das Gebäude wurde nach aktuellem Kenntnisstand inzwischen gesichert. Die Dacheindeckung ist mit Wellasbestzementplatten und ohne Regenrinne ausgeführt worden.

f. Zwischenfazit

Rüdersdorf verfügt mit dem denkmalgeschützten Gebäudeensemble, dem großen Grundstück und dem umfangreichen Pfarrhaus über ein erhebliches Entwicklungspotenzial. Die Lage in einem wachsenden und wirtschaftlich dynamischen Teil des Berliner Umlands kann den Grundstückswert und die Chancen einer baulichen oder partnerschaftlichen Entwicklung zusätzlich stärken. Zugleich sind die Räume des Pfarrhauses derzeit nur teilweise ausgelastet und nicht barrierefrei. Für den Standort als Ganzes sind daher unterschiedliche Nutzungsvarianten zu entwickeln.

In einer vertieften Analyse sind insbesondere die wechselseitigen Bedingungen der Standorte Rüdersdorf und Schöneiche sowie der Raumbedarf der gesamten Pfarrei zu berücksichtigen. Dabei ist zu prüfen, welche pastoralen Flächen langfristig in Rüdersdorf benötigt werden und welche Grundstücks- oder Gebäudeteile dauerhaft oder zeitlich befristet extern genutzt, vermietet, verpachtet oder entwickelt werden können. Das Pfarrhaus ist dabei auch als mögliche langfristige Flächenreserve zu betrachten.

Ein möglicher weiterer Bevölkerungszuzug erhöht das Potenzial sowie zugleich den Bedarf an pastoraler und sozialer Infrastruktur. Bei der Entwicklung des Areals sind deshalb neben einer Veräußerung oder wirtschaftlichen Nutzung auch gemeinwohlorientierte Modelle zu prüfen, beispielsweise eine Kindertagesstätte, Bildungs-, Beratungs- oder caritative Angebote sowie gegebenenfalls altersgerechtes Wohnen. Welche Nutzungen vor Ort tatsächlich benötigt werden, ist gemeinsam mit der kommunalen Bedarfsplanung, kirchlichen und caritativen Partnern sowie unter Berücksichtigung der künftigen ÖPNV-Anbindung zu klären.

Für die große Freifläche sind insbesondere eine eigenständige bauliche Entwicklung, eine Verpachtung beziehungsweise Vergabe im Erbbaurecht, eine Kooperation mit einem sozialen Träger oder eine teilweise Veräußerung zu untersuchen. Voraussetzung hierfür ist eine belastbare planungs-, grundstücks- und erschließungsrechtliche Prüfung; auch die Grundstückserschließung ist dabei grundsätzlich neu zu betrachten. Ebenso sind der aktuelle technische Zustand des Pfarrhauses, die Kosten einer möglichen barrierefreien Erschließung und die Bedingungen einer späteren pastoralen Rücknutzung zu klären.

g. Fotodokumentation Rüdersdorf Heilige Familie



Kirche Heilige Familie – Gesamtansicht
Foto: Robert Walter



Kirche Heilige Familie – Innenraumübersicht
Foto: Jenny Meindl



Kirche Heilige Familie – rückwärtige Ansicht mit Turm
Foto: Christoph Schwarzbach

Gebäude und Freiflächen



Pfarrhaus – Vorderansicht
Foto: Christoph Schwarzbach



Pfarrhaus – Seiten- und rückwärtige Ansicht
Foto: Christoph Schwarzbach



Große straßenseitige Frei- und Stellfläche
Foto: Christoph Schwarzbach



Denkmalgeschützte Remise / Garage
Foto: Christoph Schwarzbach



Rückwärtige Gartenfläche mit Unterstand
Foto: Christoph Schwarzbach



Rückwärtige Garten- und Veranstaltungsfläche
Foto: Manuela Bonin

8. Herzfelde, Rüdersdorfer Str. 3

a. Lage und Grundstück



Lage im Pfarreigebiet

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 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 oder Erkner zu erreichen. Die Busverbindungen zum näher gelegenen Rüdersdorf bzw. Strausberg dauern an den Wochenenden jeweils rund eine Stunde, 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 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.

Adresse	Rüdersdorfer Straße 3, Herzfelde
Grundstücksfläche	1.544 m²
Gebäudebestand	Kirche Maria Hilf mit unmittelbar verbundenem Pfarrhaus; Gemeinderäume und vermietete Wohnung im Pfarrhaus
Freiflächen	Kleine rückwärtige Gartenfläche; Garage hinter der Kirche an der linken Grundstücksgrenze; Parkmöglichkeiten auf dem Grundstück und im öffentlichen Straßenraum
Erschließung	Verkehrlich und medientechnisch über die Rüdersdorfer Straße erschlossen
ÖPNV	Busanbindung; am Wochenende nur eingeschränkte Verknüpfung mit den näheren Kirchenstandorten
Pflege / Reinigung	Grundstückspflege überwiegend ehrenamtlich; Kirche bis zur Sperrung quartalsweise durch eine Firma gereinigt

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 im Kircheninneren direkt unterhalb der Decke ist die Kirche aber seit Juli 2025 gesperrt und die Gottesdienste finden im Gemeindesaal statt.

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.

Baujahr	**1933/1934**
Architekt / Bauart	**Josef Bachem; expressionistischer Klinkerbau**
Denkmalschutz	**Ja**
Pastorale Fläche	**158 m²**
Sitzplätze	**Etwa 100–120 einschließlich Empore**
Heizung	**Elektrische Heizstrahler in den Bankreihen**
Nutzung	**Bis zur Sperrung wöchentlicher Werktagsgottesdienst; derzeit Nutzung des Gemeinderaums als Gottesdienstraum**
Aktueller Zustand	**Seit Juli 2025 wegen großflächiger Putzschäden gesperrt; Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich erneut sichtbar**
Quellenstand	**Kurzfassung auf Grundlage der im Kapitel genannten Untersuchungen von Kuphal+Partner (2010), D:4 (2017) und aktueller Begehungen**

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. Im Obergeschoss bleibt ein 30 m²-Raum so gut wie ungenutzt. Die Nutzung im EG erfolgt sporadisch vornehmlich einmal wöchentlich durch die Seniorinnen und Senioren. Seit der Sperrung der Kirche findet die wöchentliche Werktagsmesse in diesem 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 auc bei fehlenden Verbrauchszähleinrichtungen möglich.

Eine Erhöhung der Miete wird nur vorsichtig 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 moderat anzuheben.

Als bauliche bzw. technische Schwachstellen zeigt sich die eigenständige, ca. 30 Jahre alte Gastherme 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.

Gebäudetyp	Ehemaliges Pfarrhaus mit Gemeinderäumen und vermieteter ehemaliger Pfarrwohnung
Pastoral nutzbare Fläche	Etwa 95 m²
Gemeinderäume	Überwiegend im Erdgeschoss genutzt; seit Sperrung der Kirche dient der Gemeinderaum als Gottesdienstraum
Obergeschoss	Rund 30 m² leerstehend
Barrierefreiheit	Gemeinderaum nicht barrierefrei zugänglich

Wohnfläche Mietwohnung	Etwa 83 m²
Weitere Flächen	Über 100 m² Neben- und Verkehrsflächen im Dach- und Kellergeschoss
Mietstand	Langjährig vermietet; moderate Mietanpassung zum 1. Januar 2026
Heizung	Mehr als 30 Jahre alte, fehleranfällige Gasheizung beziehungsweise eigenständige Gastherme
Perspektivischer Zustand	Nach Beendigung des Mietverhältnisses voraussichtlich grundlegender Sanierungs- und Neuordnungsbedarf

e. Zwischenfazit

Im Wesentlichen liegt ein verbundener Baukörper vor, der Kirche, Gemeinderäume und Mietswohnung vereint. Die bauliche Situation hat sich in den letzten Jahren trotz einzelner Maßnahmen am Bauwerk verschlechtert. Gleiches trifft für die Nutzung zu, da aufgrund der personellen Situation keine Sonntagsgottesdienste mehr stattfinden. Der wöchentliche Werktagsgottesdienst und das gelegentliche Beisammensein werden von ca. 10 – 12 Seniorinnen und Senioren genutzt.

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.

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

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 Seniorengruppe in Herzfelde angesprochen. Eine Mitnutzung des Gemeindehauses ist möglich. Auch gemeinsame Treffen der bestehenden evangelischen Seniorengruppe mit der katholischen Seniorengruppe 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 Seniorengruppe 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 gerade in den Gemeinderäumen keine Barrierefreiheit vorhanden. Insgesamt ist für die Gemeindemitglieder in Herzfelde die Erreichbarkeit anderer Standorte ggf. durch Mitfahrgelegenheiten oder einen Shuttleservice zu

prüfen. Inwiefern ein Wechsel der Treffen bspw. 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.

f. Fotodokumentation Herzfelde Maria Hilf



Kirche Maria Hilf – Seitenansicht und baulich anschließender Gebäudetrakt
Foto: Robert Walter



Kirche Maria Hilf – Vorderansicht
Foto: Christoph Schwarzbach



Kirche Maria Hilf – Innenraumübersicht
Foto: Fabian Jermes



Großflächiger Putzabfall oberhalb der Kirchenfenster
Foto: Pfarrer Blattner

9. Schöneiche, Krummenseestr. 7

a. Lage und Standortentwicklung



Der katholische Kirchenstandort Mariä Unbefleckte Empfängnis liegt am westlichen Ortsrand von Schöneiche auf dem Gelände des ehemaligen Bildungs- und Tagungshauses St. Konrad. Das parkartig angelegte Areal befindet sich an der Verbindung in Richtung Berlin-Köpenick und umfasst neben der Kirche mehrere weitere Gebäude und Freiflächen. Der Zugang zum Kirchenstandort erfolgt gegenwärtig über die Krummenseestraße bzw. die an der Friedrich-Ebert-Straße gelegenen Parkplätze.

Das katholische Leben in Schöneiche reicht bis in die 1920er-Jahre zurück. Seit 1924 wirkten auf dem Gelände die Armen Brüder vom heiligen Franziskus Seraphikus; später kamen weitere kirchliche und soziale Einrichtungen hinzu. Das St.-Konrad-Haus diente über Jahrzehnte unterschiedlichen kirchlichen Zwecken, unter anderem als Kinderheim, Bildungsstätte und Standort des Bischöflichen Priesterseminars. Damit besitzt das Areal über seine heutige Nutzung hinaus eine besondere kirchengeschichtliche Bedeutung.

Schöneiche gehört zum Berliner Wachstumsraum und weist im Vergleich zu stärker ländlich geprägten Teilen des Pfarreigebiets eine vergleichsweise familienorientierte Bevölkerungsstruktur auf. Aufgrund seiner Lage und der gewachsenen katholischen Präsenz ist Schöneiche nicht nur für die Gemeinde Heilige Familie, sondern auch für den westlichen Teil des Pfarreigebiets von Bedeutung.

Standort	St.-Konrad-Areal, Zugang gegenwärtig über die Krummenseestraße, 15566 Schöneiche bei Berlin
Eigentum	Formal Erzbistum Berlin; liegenschaftsrechtliche Abgrenzung des kirchlich genutzten Bereichs noch abschließend zu klären
Kirche	Mariä Unbefleckte Empfängnis
Bauzeit / Architekt	1989–1991 / Uwe Schmidtmann
Gebäudefläche Kirche	ca. 310 m²; zusätzlich 23 m² sonstige Gemeindefläche
Barrierefreiheit	Kirche über Rampe barrierefrei erreichbar; Gemeinderäume ebenfalls barrierefrei
Ausstattung	Flexible Bestuhlung, Fußbodenheizung, Empore, Beichtraum, Sakristeien und Nebenräume; keine eigenen Toiletten in oder an der Kirche
Bisherige Gemeinderäume	Flachbau mit ca. 114 m² pastoraler Fläche; größerer und kleinerer Raum, Küche und Sanitäranlagen
Aktueller Stand	Verhandlungen zwischen Caritas und Erzbistum über eine weitere Nutzung und die Entwicklung eines sozialen Campus

b. Kirche Mariä Unbefleckte Empfängnis

Die Kirche Mariä Unbefleckte Empfängnis wurde von 1989 bis 1991 nach Plänen des Architekten Uwe Schmidtmann errichtet. Ihre Zeltform mit sichtbarer Holzleimbinderkonstruktion greift das Bild des

wandernden Gottesvolkes auf. Der helle Kirchenraum wird insbesondere durch die bodentiefen Fenster im Altarbereich und das darüberliegende Fensterband geprägt. Die flexible Bestuhlung ermöglicht unterschiedliche liturgische und kirchenmusikalische Nutzungsformen.

Mit einer Gebäudefläche von rund 310 m² ist die Kirche die jüngste und baulich modernste Kirche der Pfarrei. Sie ist über eine Rampe barrierefrei erreichbar und verfügt über eine Fußbodenheizung. Zum Gebäude gehören ein Eingangsbereich, eine Beichtkapelle, die Priester- und Ministrantensakristei, Technik- und Abstellräume sowie eine Empore. Eigene Toiletten sind im Kirchengebäude nicht vorhanden. Die Nutzbarkeit der Kirche ist deshalb von verlässlich verfügbaren sanitären und ergänzenden Räumen abhängig.

Die Errichtung der Kirche wurde durch einen großzügigen privaten Nachlass beziehungsweise eine Stiftung zugunsten des katholischen Gemeindelebens in Schöneiche ermöglicht. Formal wird die Kirche heute dem Eigentum des Erzbistums Berlin zugeordnet. Die Entstehungs- und Stiftungsgeschichte sollte bei der weiteren Klärung der langfristigen Nutzung und Verantwortung für den Standort angemessen berücksichtigt werden.

c. Gemeinderäume und weitere Flächen

Der Flachbau ist barrierefrei zugänglich, befand sich jedoch bereits zum damaligen Erhebungszeitpunkt in einem erneuerungsbedürftigen Zustand. Durch Veränderungen der übrigen Geländenutzung waren Kirche und Gemeindehaus zeitweise voneinander getrennt; auch die ursprünglich gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen standen der Gemeinde nicht mehr uneingeschränkt zur Verfügung.

Die bisherige Geflüchtetenunterkunft der Caritas auf dem St.-Konrad-Areal wurde inzwischen beendet. Gegenwärtig verhandeln die Caritas und das Erzbistum Berlin über eine weitere vertragliche Nutzung und die Entwicklung eines größeren sozialen Campus. Aus Sicht der Pfarrei wird diese Entwicklungsrichtung grundsätzlich begrüßt. Sie bietet die Chance, kirchliche, pastorale, soziale und caritative Angebote an einem traditionsreichen Standort miteinander zu verbinden und das Gelände stärker in den Sozialraum Schöneiches zu öffnen.

Für die Pfarrei ist dabei entscheidend, dass die Kirche nicht isoliert betrachtet wird. Ihre langfristige pastorale Nutzbarkeit setzt verlässlich verfügbare Gemeinderäume, Toiletten, Abstellmöglichkeiten und geeignete Außenflächen voraus. Im Zuge der Campusentwicklung ist deshalb zu klären, welche dieser Funktionen dauerhaft innerhalb der gemeinsamen Infrastruktur bereitgestellt werden können und welche gegebenenfalls unmittelbar dem Kirchenbereich zugeordnet werden müssen. Das Standort- und Nutzungskonzept soll damit sowohl die bevorzugte Einbindung in den Campus als auch die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Kirche verlässlich absichern.

Gesondert zu prüfen ist die eigentums- und liegenschaftsrechtliche Situation des von der Kirchengemeinde genutzten Grundstücksbereichs. Dies betrifft insbesondere die Abgrenzung des kirchlich genutzten Flurstücks sowie eine gegenwärtig als Parkplatz beziehungsweise Erschließungsfläche genutzte Teilfläche. Die vorhandenen Unterlagen lassen die Zuordnung und die daraus folgenden Nutzungsrechte bislang nicht in allen Punkten abschließend erkennen.

d. Pastorale Nutzung und Bedeutung

Schöneiche verfügt über eine gewachsene katholische Gemeinde und eine eigenständige örtliche Tradition. Die Kirche eignet sich aufgrund ihrer modernen Gestaltung, der barrierefreien Erreichbarkeit und der flexiblen Bestuhlung für Gottesdienste, kirchenmusikalische Veranstaltungen und unterschiedliche Formen pastoraler Begegnung. Gemeindliche Angebote fanden bislang sowohl in der Kirche als auch in den ergänzenden Räumen des Areals statt.

Der Standort besitzt zugleich Potenzial für eine stärkere Verbindung von Pastoral, Caritas und sozialräumlicher Arbeit. Eine gemeinsame Campusentwicklung könnte neue Begegnungsmöglichkeiten schaffen, ohne dass die Pfarrei sämtliche dafür erforderlichen Infrastrukturen allein errichten und betreiben müsste. Voraussetzung ist ein abgestimmtes Gesamtkonzept, das die eigenständige Funktion der Kirche ebenso sichert wie eine verlässliche Einbindung der Pfarrei in die Entwicklung des Areals.

e. Zwischenfazit

Mariä Unbefleckte Empfängnis ist ein moderner, barrierefrei erreichbarer und flexibel nutzbarer Kirchenstandort mit besonderer historischer und pastoraler Bedeutung. Seine Entwicklungschancen liegen vorrangig in der Einbindung in ein derzeit diskutiertes größeres kirchlich-caritatives Campuskonzept. Die von der Caritas und dem Erzbistum erwogene Weiterentwicklung des St.-Konrad-Areals wird von der Pfarrei grundsätzlich unterstützt und entspricht dem Ziel, kirchliche Standorte stärker zum Sozialraum zu öffnen.

Die langfristige Perspektive hängt jedoch wesentlich von verlässlichen Rahmenbedingungen ab. Vor weiteren Investitionsentscheidungen sind die Eigentums- und Flurstückssituation, die Bedeutung der ursprünglichen Stiftung, die Erschließung und Parkplatznutzung sowie die dauerhaften Rechte der Pfarrei an Kirche, Gemeinderäumen, Sanitäranlagen und Außenflächen zu klären. Gemeinsam mit dem Erzbistum und der Caritas ist daher ein verbindliches Standort- und Nutzungskonzept zu entwickeln, das die pastorale Funktionsfähigkeit der Kirche dauerhaft sichert und sie sinnvoll in die künftige Campusstruktur einbindet.

f. Fotodokumentation Schöneiche · Mariä Unbefleckte Empfängnis



Kirche Mariä Unbefleckte Empfängnis – Ansicht auf dem Konradshaus-Areal
Foto: Robert Walter



Kirchenraum – Blick zum Altar
Foto: Jenny Meindl



Gemeindesaal mit ehemaliger Pfarrwohnung – Rückansicht
Foto: Christoph Schwarzbach



Ehemaliges Priesterseminar St. Konrad – Straßenansicht von der Friedrichshagener Straße
Foto: Christoph Schwarzbach

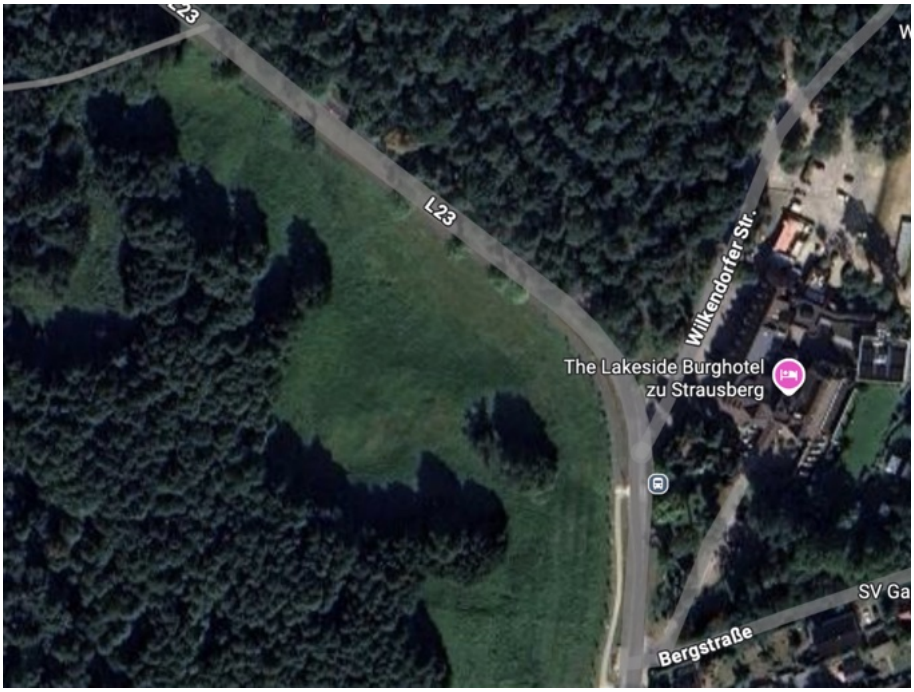
FOTO NOCH ERGÄNZEN

Geländeübersicht des Konradshaus-Areals – nachzuliefern

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 € (2026) Landwirtschaftliche Fläche 1,40 € (2026)



(Quelle Google Maps, 2025)

Wir empfehlen das Grundstück zu veräußern. Im November 2025 fanden Gespräche dazu mit der Stadt Strausberg statt, die Interesse bekundete, aber ein vergleichsweise niedriges Angebot abgegeben hat. Zu einem finalen Verkaufsgeschäft ist es bisher noch nicht gekommen.

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 € (2025), 340 € (2026)
Wohngebäude	Ca. 85 qm Wohnfläche (im Obergeschoß mit Dachschrägen)
Veranda	Ca. 20 qm
Anbau	Ca. 35 qm
Garage	Ein Stellplatz
Nebengebäude / Werkstatt	Ca. 69 qm
Geschätzter Wert	Max. 399.000 € (11/2025)



(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)

Das Haus stammt aus den 1930er Jahren und wurde durch die Vorbesitzer bis in die 1990er Jahre teilsaniert, an- und umgebaut. Zusätzlich zu erwähnen ist, dass das Haus teilunterkellert mit einem Kriechkeller (Höhe 1,40 m) ist. Alle Gebäude sind massiv gebaut. Die Raumaufteilung des Hauses ist nicht zweck- und zeitgemäß. Sowohl das Grundstück als auch das Gebäude befinden sich in einem pflegebedürftigen Zustand. Sie sind seit dem Frühjahr 2022 unbewohnt. Die Heizung wurde wegen wiederkehrender Mängel stillgelegt. Elektrik- und Sanitäranlagen sind sanierungsbedürftig. Die Werkstatt im hinteren Grundstücksteil weist geringfügige Risse im Mauerwerk und kleinere Defekte in der Dacheindeckung auf.

Wir empfehlen das Grundstück zu veräußern. Das im November 2025 aktualisierte Wertgutachten zeigt im Vergleich zu dem ersten Wertgutachtens von 2022, dass der darin aufgeführte Wert deutlich zu hoch angesetzt war. Realistisch ist ein Verkaufserlös von max. 399.000 €. Mit der Vermarktung wurde im September 2026 ein Makler beauftragt.

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	Gemischte Baufläche: 180 € (2025), 180 € (2026)
Wohngebäude	2 Bungalows á ca. 13 qm
Geschätzter Wert	194.000 € (2024)



(Quelle: Google Maps, 2025)







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

Die Pfarrei ist Miterbin zu einem Anteil von 3/8 und ist an einer Mitbestimmung über die künftige Nutzung oder den Verkauf des Objekts bestrebt. Das Grundstück ist komplett zugewachsen, da es seit vielen Jahren nicht mehr als Erholungsgrundstück genutzt wird. Es befinden sich darauf zwei ehemalige Bungalows in einem nicht erhaltungswürdigen Zustand.

Wir empfehlen das Grundstück zu veräußern. Seit 2025 ist ein Anwalt beauftragt, die Ansprüche der Pfarrei geltend zu machen und die Erbauseinandersetzung voranzubringen.

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 € (2025)
Wohngebäude	unbekannt
Garage	unbekannt
Geschätzter Wert	285.920 € (2023)





(Bildquelle: Google Maps, 2025)

Das Grundstück wurde im Jahr 2002 für 99 Jahre im Erbbaurecht vergeben. Der Erbbauzins wurde seit 2002 nicht angepasst, obwohl dies vertraglich möglich ist. Im Jahr 2026 wurde eine Anpassung eingeleitet.

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 € (2025)

Wohngebäude	unbekannt
Garage	unbekannt
Geschätzter Wert	unbekannt





(Bildquelle: Google Maps, 2025)

Das Grundstück wurde im Jahr 2002 für 99 Jahre im Erbbaurecht vergeben. Inzwischen gab es mehrere Wechsel der Erbbauberechtigten. Der Erbbauzins wurde seit 2002 nicht angepasst, obwohl dies vertraglich möglich ist. Im Jahr 2026 wurde eine Anpassung eingeleitet.

f. Zusammenfassung nicht-pastoral genutzte Grundstücke

Die meisten der betrachteten Grundstücke werden aktuell nicht genutzt. Sie bringen der Pfarrei keine Einnahmen und stellen durch Grundsteuer, Unterhaltung usw. eine Belastung dar. Hier wird ein Verkauf empfohlen und erste entsprechende Maßnahmen wurden bereits eingeleitet.

Bei beiden Grundstücken im Erbbaurecht ist der Erbbauzins künftig im vertraglich möglichen Rahmen regelmäßig zu überprüfen und anzupassen.

III. Ziele und Bewertungskriterien

1. Eigene Ziele aus dem Pastoralkonzept 2022

In der ersten Fassung des Pastoralkonzepts, das im Jahr 2022 vor der Gründung der neuen Groß-Pfarrei entstanden ist, lag der inhaltliche Schwerpunkt auf dem „wie“ und „für wen“. Es wurde erörtert, wie der Glaube gelebt werden kann, wo die Schwerpunkte pastoraler Arbeit liegen und welche Aufgaben und Ziele man sich als Institution innerhalb der Gesellschaft setzt. Es wurden Zielgruppen und Maßnahmen thematisiert. Konkret heißt es aus dem Blickwinkel 2022:

Als Christen haben wir den Auftrag: „Geht hinaus in die ganze Welt und verkündet das Evangelium“ (aus Mk 16,15). Die Aktivitäten in der Pfarrei werden darauf ausgerichtet sein, Getaufte und Ungetaufte mit dem Geheimnis Gottes in Berührung zu bringen. In einem gelebten gemeinsamen Priestertum aller Gläubigen werden wir unseren Sendungsauftrag erfüllen können.
Gott hat sich immer in der Geschichte offenbart und sein Volk konkret angesprochen. Darum muss sein Wort auch in unserer Zeit neu erkannt und entsprechend übersetzt werden. Im Hören und Verstehen des Wortes Gottes wird sein Auftrag an uns als Kirche in der Welt deutlich. Wenn wir unser Handeln daran ausrichten, werden wir diesen Auftrag auch unter den Herausforderungen unserer Zeit erfüllen können.
Unsere Kirche ist eine Gemeinschaft von Gläubigen, die an Jesus Christus glauben und mit ihm und untereinander im Heiligen Geist verbunden auf dem Weg sind. Diese Gemeinschaft erleben wir im Feiern der Gottesdienste und im persönlichen Gebet. Insbesondere sind die Eucharistiefeiern und der Vollzug der Sakramente Kraftquelle und Stärkung für ein Leben aus dem Glauben heraus.
Wir wollen den Menschen unserer Pfarrei in ihren vielfältigen Lebensformen mit Liebe und Respekt begegnen. Dabei nehmen wir auch kirchenferne Pfarreimitglieder sowie Menschen aus dem örtlichen Umfeld in den Blick. Indem wir ihre Lebenswelt wahrnehmen und Offenheit, Vielfalt und neue Ideen zulassen, erfahren uns die Menschen als sorgende, bildende, helfende und tolerante Glaubensgemeinschaft, in der sie Orientierung finden können.
(…)
Unsere Vision für das Gemeindeleben in der neuen Pfarrei

- *Es sollen sich alle in der Pfarrei beheimatet fühlen.*
- *Wir wollen fröhlich unseren Glauben leben und bei den Menschen sein.*
- *Wir bemühen uns um Offenheit und wollen öffentlich sichtbar sein.*
- *Wir wollen einladend und anziehend sein und Neugierde wecken.*
- *Menschen, denen der Glaube neu oder wenig vertraut ist, wollen wir die Frohe Botschaft näherbringen. Dazu entwickeln wir Wege, wie sie unseren Glauben kennenlernen können.*
- *Wir wollen Gemeindemitglieder stärken und befähigen, dass sie das, was sie glauben, auch selbstbewusst und menschennah weitergeben. Dabei sollten auch kritische Fragen nicht aus gespart bleiben.*

Durch den ständigen Bezug auf das Leitwort und das gewählte Patrozinium wurde im Pastoralkonzept 2022 noch keine Aussage zu den Immobilien getroffen. Es wurde vielmehr mit dem kompletten Immobilien-Bestand in die Zukunft gedacht.

Die Arbeitsergebnisse der AG Verwaltung, welche von Mai 2018 bis Oktober 2022 als eine Art übergreifender Fachausschuss den Kirchenvorständen der vier Vorgänger-Gemeinden angegliedert war, fanden keinen Eingang in das Pastoralkonzept 2022, sondern dienten als Vorarbeit für den neuen, zusammengelegten Kirchenvorstand nach der Pfarreigründung.

2. Eigene Ziele für den Immobilienprozess 2024-2030

Durch den bereits erläuterten Appell des Erzbischofs, den er im Juli 2023 in seinem Schreiben „Kirche der Verkündigung“ an die Pfarreien formulierte, ergab sich ein konkreter Arbeitsauftrag für die neuen Pfarrei-

Gremien. Dieser Arbeitsauftrag war sowohl an die Kirchenvorstände als auch an die pastoralen Gremien gerichtet.
Wie bereits unter I.2 beschrieben, wurde in der Pfarrei St. Jakobus Berlin – Umland Ost ein eigener Fachausschuss Immobilien gegründet, der von Pfarreirat und Kirchenvorstand gleichermaßen gesteuert werden und in beide Gremien Informationen liefern sollte.
Der Pfarreirat hat daher im weiteren Verlauf sein pastorales Leitbild aus 2022 als „Vision 2035“ weiterentwickelt und qualifiziert.
Getragen wurde der Prozess im Pfarreirat durch die Leitfragen:

- Wie wollen wir Kirche in Zukunft sein?
- Wie können wir Kirche in Zukunft sein?

Nach einer ersten Vorstellung und Diskussion im Klausurtag der Gremien im November 2025, wurde im Januar 2026 die überarbeitete Fassung vom Pfarreirat an den Kirchenvorstand und den Fachausschuss Immobilien übermittelt. Darin werden die pastoralen Zukunftsvorstellungen im Hinblick auf den Immobilien-Bestand wie folgt definiert:
„Bis zum Jahr 2035 wird St. Jakobus als Pfarrei durch Konzentration und Bündelung von Ressourcen weiter zusammengewachsen und für die Menschen als Kirche vor Ort mit guter Außenwirkung sichtbar sein. Dabei nutzen wir unsere unterschiedlichen Standorte, Talente und Gruppen vor Ort nach den jeweiligen Möglichkeiten, so ist u.a. auch der Ausbau von Pilgerstätten entlang des Jakobswegs geprüft.

Unsere christliche Kernbotschaft leben wir offen für die Menschen in allen Lebenslagen. Zur Unterstützung eines aktiven Gemeindelebens verfügen unsere Standorte über bedarfsgerechte und barrierefreie Gemeinderäume.

In unserer flächenmäßig großen Pfarrei bieten wir Möglichkeiten an, dass auch Senioren an christlicher Gemeinschaft teilhaben können (z.B. Mobilitätskonzepte).

Die langfristige Zukunft der Pfarrei wird durch Fokussierung auf eine nachhaltige Kinder- und Jugendseelsorge sowie durch den Ansatz „Gutes bewahren und Neues beginnen“ unterstützt.

Das Anstreben von Kooperationen mit anderen Einrichtungen, die Motivation und Förderung des Ehrenamtes sowie wirtschaftlicher Realismus sind wesentliche Grundpfeiler der nachhaltigen Entwicklung unserer Pfarrei.

Der Pfarreirat empfiehlt, die weitere Nutzung der drei Standorte Altlandsberg, Herzfelde und Rahnsdorf, aus folgenden Gründen grundlegend neu zu denken:

- *bereits heute geringe pastorale Aktivitäten und Nutzung, die sich durch die wahrgenommene demografische Entwicklung insbesondere für Herzfelde und Altlandsberg weiter verschärfen wird,*
- *die aktuelle Beschaffenheit und Ausstattung (voraussichtlich hoher Investitionsbedarf).*

Die erwartete Zuzugssituation in Rahnsdorf rechtfertigt nicht den Erhalt von Hl. Dreikönige in der bisherigen Form, da dies zur Zersplitterung der Kinder- und Jugendarbeit in St. Bonifatius führen würde und die Personalsituation haupt- und ehrenamtlich nicht ausreicht.

Vorrangige Ziele sind die Bündelung der pastoralen Ressourcen und die nachhaltige Entlastung der Finanzlage der Pfarrei sowie die Schaffung der notwendigen finanziellen Spielräume für die Entwicklung der Pfarrei gemäß der Vision 2035.

Der PR setzt sich für einen sensiblen Übergang und nutzbare Alternativen für die Menschen vor Ort ein (Fahrdienste, Nutzung alternativer Gemeinschaftsräume o.ä.).

Eine kommerzielle Verwertung der oben genannten drei Standorte ist zu prüfen.“

Zusätzlich hat der Pfarreirat zu den einzelnen Gottesdienst-Standorten der Pfarrei detaillierte Ziele für den Zeithorizont 2035 formuliert, die als Arbeitsauftrag an die aktuellen und kommenden Gremien zu verstehen sind.
Eine Klassifizierung in drei Kategorien diente vorab zur groben Einordnung und Priorisierung der Standorte.

Klasse I = behalten und b. B. entwickeln
Klasse II = behalten und Potentiale entwickeln (innovieren)

Klasse III = neu bewerten und verändern

Heilige Familie Rüdersdorf – Klasse II

- Die Kirche Hl. Familie mit ihrem sehr großen Grundstück bietet das größte Potential zur Entwicklung in der Pfarrei. Ihre zentrale Lage ermöglicht ein vielfältiges Gemeindeleben und wird zudem regelmäßig für die Gremienarbeit der Pfarrei und größere Open-Air-Veranstaltungen genutzt. Notwendig ist dazu der Neubau barrierefreier Gemeinderäume in Kombination mit der Möglichkeit weiterer flexibler Nutzung.
- Das denkmalgeschützte Ensemble der Kirche mit dem Pfarrhaus bleibt erhalten, das Pfarrhaus wird vermietet.
- Eine Kooperation mit den Maltesern, der Caritas oder anderen gemeinnützigen Trägern wird angestrebt.
- Der Ort Rüdersdorf erwartet in den kommenden Jahren weiteren Zuzug, die Gemeinde möchte für diese Neubürger und die Menschen im Ort ein attraktiver Ansprechpartner werden.

Maria Hilf, Herzfelde – Klasse III

- Die Gemeinde von Maria Hilf besteht nur noch aus wenigen Senioren, ein Gemeindeleben kann voraussichtlich so nicht mehr aufrechterhalten werden.
- Für die nicht mobilen Gemeindemitglieder wird ein Fahrdienst nach Rüdersdorf angestrebt. Die baufällige Kirche und die Immobilie werden in eine andere Nutzung überführt, vorrangig ist ein Verkauf zu prüfen.

Maria Unbefleckte Empfängnis Schöneiche – Klasse II

- Die Kirche Mariä unbefleckte Empfängnis ist die modernste und neueste in der Pfarrei. Barrierefrei und mit flexibler Bestuhlung eignet sie sich auch für alternative Gottesdienstformen und kirchenmusikalische Veranstaltungen sehr gut.
- Die Kirche gehört dem Erzbistum Berlin. Bis 2035 wird die Nutzung/Eigentumsfrage und Finanzierung geklärt sein und konkrete Nutzungsregelungen sind definiert.
- Die Gemeinschaftsunterkunft für Geflüchtete auf dem Gelände wird ein neues Nutzungskonzept (evtl. Mehrgenerationencampus) erhalten. Dadurch ist eine vielfältige Kooperation zwischen der Gemeinde und der Caritas möglich, sowohl inhaltlich als auch z.B. gemeinsame Nutzung der Räume (für Gemeindeveranstaltungen) und des Geländes, sowie der Kirche für Veranstaltungen der Caritas.

Sankt Hubertus Petershagen – Klasse I

- St. Hubertus als Pfarrkirche der Pfarrei ist 2035 weiterhin in der Wahrnehmung nach außen und innen mit einem aktiven, generationsübergreifenden Gemeindeleben etabliert. Dies spiegelt sich insbesondere durch eine Vielzahl von kinder- und jugendgerechten, religiösen Angeboten, Angeboten nach den Interessen und Bedürfnissen für Senioren und generell durch Angebote für Menschen in allen Lebenssituation wider.
- Der Campus-Gedanke - Kooperation mit der St. Hedwigschule - ist vertieft und umschließt gemeinsame Gottesdienste, Feste und Raumnutzung. Beide Institutionen profitieren voneinander.
- St. Hubertus bietet viele Möglichkeiten zur musikalischen Gestaltung durch Kirchenmusiker, Laienmusiker und Musikgruppen.

Sankt Josef Strausberg – Klasse II

- St. Josef wird auch 2035 als nördlichste Kirche unserer Pfarrei entlang des Jakobswegs mit einem hohen Diaspora-Charakter in unserer größten Stadt auf dem Pfarreigebiet weiter gestärkt.
- Die Vernetzung mit den Orten kirchlichen Lebens und den anderen christlichen Gemeinschaften wird gefördert (z.B. Kooperation mit der Bundeswehr, Kooperation mit der Caritas vor Ort) und der Standort als Anlaufpunkt für Pilger entlang des Jakobsweges etabliert.
- Eine Schaffung von barrierefreien Gemeinderäumen mit Sanitäreinrichtung ist hierfür notwendig.

Sankt Georg Hoppegarten – Klasse II

- Auf Basis der guten baulichen Substanz von Kirche und Gemeindehaus streben wir als Gemeinde in Kooperation mit den familienstarken Kommunen in Hoppegarten und Neuenhagen die Entwicklung eines Zentrums in den vorhandenen Räumlichkeiten für Familien an (z.B. Familiengottesdienste & -treffs, Krabbelgruppe, Flohmärkte).
- Der Standort wird für die außerkirchliche Nutzung weiter geöffnet bspw. für Verbände oder Vereine.

Sankt Maria von Lourdes Altlandsberg – Klasse III

- Gemeinde vor Ort wird voraussichtlich nicht mehr stattfinden. Daher ist vorrangig ein Verkauf der gesamten Immobilie oder der Gemeinderäume (Kirche + Gemeindehaus) anzudenken.
- Alternativ ist eine anderweitige Nutzung/ Vermietung der Gemeinderäume an christliche / andere Gemeinschaften zu prüfen. In dem Fall ist die Verwaltung und Vermietung des gesamten Objektes streng zu überprüfen und zu entwickeln.

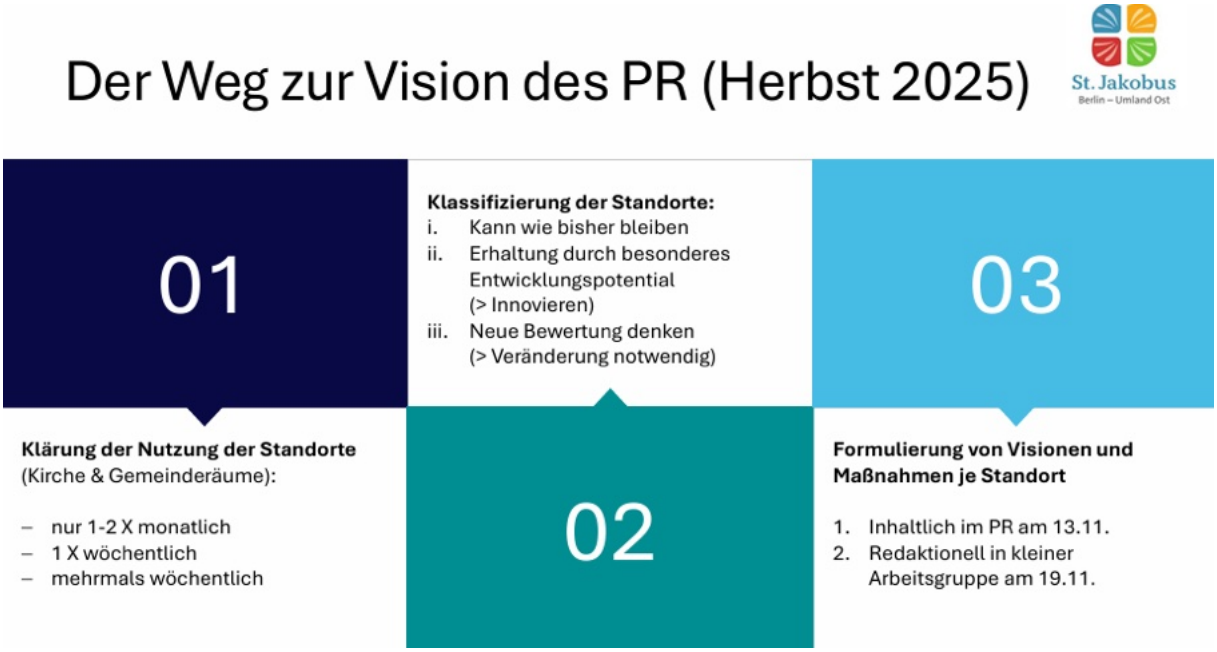
Sankt Bonifatius Erkner – Klasse I

- Erkner ist als südlichster Standort unserer Pfarrei ein Zentrum religiösen Lebens der flächenmäßig sehr zergliederten Gemeinde St. Bonifatius.
- Wir fördern das aktive Gemeindeleben durch barrierefreie Zugänge zu den Gemeinderäumen.
- Die Entwicklung Zielgruppen orientierter Pastoral nach Wohngebieten bzw. Sozialstruktur unter Beibehaltung bewährter Angebote ist dafür die Grundlage.
- Ökumenische Zusammenarbeit und Öffnung der Räume für Umfeld und Kommune sind weitere Säulen der Zukunftsfähigkeit des Standortes.

Heilige Drei Könige Rahnsdorf – Klasse III

- Die Kirche und die Immobilie wird in eine andere Nutzung überführt, vorrangig ist ein Verkauf zu prüfen.
- Für die nicht mobilen Gemeindemitglieder wird ein Fahrdienst nach Erkner angestrebt.

Das folgende Schaubild fasst die Arbeit des Pfarreirates zusammen:



Zur „Übersetzung“ der pastoralen Ziele in konkrete bauliche Maßnahmen kann die nachstehende Tabelle dienen:

Pastorale Zielrichtung	Mögliche Konsequenzen für Immobilien
Sozialraumorientierung	Öffnung der Standorte / Kooperationen
Teilhabe	Barrierefreiheit / Zugänglichkeit
Willkommenskultur	offene und einladende Räume
Präsenz im Alltag	sichtbare und erreichbare Standorte
Gemeinschaft fördern	multifunktionale Begegnungsräume
Transparenz und Kommunikation	Aufenthalts- und Informationsbereiche
Zusammenarbeit mit kommunalen Akteuren	externe Mitnutzung ermöglichen
Ehrenamt stärken	einfache und flexible Nutzbarkeit
ökumenische Zusammenarbeit	kooperationsfähige Raumstrukturen
Familienpastoral	familienfreundliche Räume
Beteiligung ermöglichen	niedrigschwellige Nutzung
Sichtbarkeit der Pfarrei	Außenwirkung / Eingangsbereiche

3. Zielstellung des künftigen Immobilienkonzepts und weitere Vorgaben des Erzbistums Berlin

a. Neue Pfarreienfinanzierung und Bausubstanzrücklage ab 2027

Das Erzbistum ist sowohl hinsichtlich seiner eigenen Finanzlage als auch hinsichtlich der Finanzlage der einzelnenn Pfarreien auf eine Konsolidierung ausgerichtet, um langfristig den Verkündigungsauftrag umsetzen zu können.

Während sich beim Erzbistum gemäß Jahresabschlüssen und Lageberichten eine positive Entwicklung abzeichnet, weist die Pfarrei St. Jakobus in den Jahren 2023 bis 2025 folgende vorläufigen Jahresergebnisse aus: 2023: -191 T €, 2024: +67 T €, 2025: -141 T €. Die starken Schwankungen sind durch periodenfremde Buchungen und einmalige Sondereffekte mitbedingt; die Ergebnisse sind daher nur eingeschränkt vergleichbar.

Zur Modernisierung der Pfarreienfinanzierung arbeitet die Bistumsverwaltung seit etwa 2024 an einer neuen Finanz-, Vermögens- und Wirtschaftsordnung (FVWO), einem vereinfachten Zuschuss-Verfahren für Kleinmaßnahmen sowie Richtlinien in den Bereichen Zuweisung, Bau und Immobilien. Ziel der Zuweisungsrichtlinie ist es, die Umverteilung der Kirchensteuermittel nur noch anhand zweier Verteilschlüssel durchzuführen (Katholikenzahl mit 85 % Gewichtung und Territorialfläche mit 15 % Gewichtung). Weiterhin werden die Vorgaben für die Ausschüttung der Zuweisungen bzw. den Abruf von Einbehalten neu formuliert. Seit 2024 werden die Kirchenvorstände in die Vorbereitung der neuen Pfarreienfinanzierung einbezogen und abschließend über das Amtsblatt des Erzbistums über das Inkrafttreten informiert. Aktuell wird von einer Einführung der neuen Systematik zum 01.01.2027 ausgegangen.

Mit der neuen Pfarreienfinanzierung wird der tatsächliche Umfang der pastoral gewidmeten Flächen unmittelbar mit der finanziellen Vorsorge für den Erhalt der Gebäude verbunden. Ein angemessenes Maß an vorgehaltenen Flächen wird damit angestrebt und ein Überdenken der Nutzungskonzepte und Auslastungen angeregt. Für die Pfarrei St. Jakobus werden in der vorläufigen Haushaltszuweisung 2027 insgesamt 3.343,80 m² pastorale Fläche berücksichtigt. Bei einem bistumsweit durchschnittlich ermittelten Aufwand für den

Erhalt der Gebäude in Höhe von 38 € je Quadratmeter Nutzungsfläche und Jahr ergibt sich eine zweckgebundene Zuführung zur Bausubstanzrücklage von rund 127.064 € jährlich. Dieser Betrag steht der Pfarrei nicht für die laufende pastorale Arbeit zur Verfügung, sondern bindet Liquidität für zukünftige Instandsetzungen. Das Erzbistum hat vor, einen Grundstock an Rücklagen aus Vorjahren sowie ab 2027 den entsprechend berechneten Anteil aus den ermittelten Jahreszuweisungen zweckgebunden für die Pfarreien zu verwalten. Wie gehabt, werden auch die Personalkosten der Pfarrei vom Erzbistum aus der Gesamtzuweisung gedeckt und zweckgebunden einbehalten, sodass die tatsächlich frei verfügbare Jahreszuweisung ab 2027 deutlich geringer ausfallen wird als gewohnt.

Dienstwohnungen werden in der Haushaltszuweisung des Erzbistums gesondert berücksichtigt und im Portfolio als eigener Flächenbereich ausgewiesen. Der auf die bauliche Instandhaltung der Dienstwohnungen bezogene Anteil der Gesamtzuweisung an eine Pfarrei soll nach aktuellem Kenntnisstand ab 2027 ebenfalls zweckgebunden verwaltet bzw. verwendet werden, anstatt zusammen mit der allgemeinen Zuweisung zur freien Verfügung ausgeschüttet zu werden. Dies bedeutet für die Pfarrei St. Jakobus eine zusätzliche zweckgebundene Rücklage von rund 40.000 € pro Jahr, die sie selbst anzulegen hat, sofern dies nicht von Erzbistum übernommen wird. Inwiefern eine Kennzahl im Bereich der Dienstwohnungen gebildet werden kann oder soll, wird in der kommenden Phase des Immobilienkonzeptes noch zu klären sein.

Die neue Pfarreienfinanzierung bildet keine Rücklagen für Gebäude oder Teil-Flächen von Gebäuden, welche nur im Rahmen einer Fremd-Vermietung (bspw. als Wohnungen) genutzt werden. Hier werden eigene Rücklagen von den Pfarreien aus den Mieteinnahmen zu bilden und jährlich aufzustocken sein, sofern sie nicht schon in ausreichender Höhe angelegt sind.

Innerhalb der Pfarrei St. Jakobus wird ein Girokonto für Miet- und Pachterlöse als Rücklagenkonto für alle Vermietungsobjekte geführt, welches im Jahr 2026 für die rund 1.150 m² Mietfläche eine Rücklage in Höhe von ca. 56.000 € ausweist. Daraus lässt sich nach drei Jahren gemeinsamer Pfarreiarbeit als Kennzahl ein Wert von 48,70 € pro Quadratmeter Mietfläche ableiten. Geht man davon aus, dass diesem Konto theoretisch kontinuierlich Rücklagen zugeflossen sind, wären es nur ca. 16,23 € p.a. pro Quadratmeter gewesen.

Allein die Bezahlung der bereits beauftragten Fassaden-Teil-Sanierung in Altlandsberg, würde die vorhandene Rücklage um ca. 42.000 € schrumpfen lassen. Es ist demnach erforderlich aus den jährlichen Mieteinnahmen nicht nur theoretisch, sondern ganz praktisch regelmäßig Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen zu bilden, um für eventuelle Schadensereignisse an Mietobjekten gerüstet zu sein.

b. Klimaschutzziele 2040

Das Erzbistum Berlin hat sich verpflichtet, bis spätestens 2040 klimaneutral zu werden. Bereits bis 2030 sollen die Treibhausgasemissionen gegenüber dem Ausgangsjahr deutlich reduziert werden. Da der Gebäudebereich und insbesondere die Versorgung mit Wärme und elektrischer Energie den größten Anteil der Emissionen verursachen, ist der zukünftige Umgang mit dem Immobilienbestand für die Erreichung dieser Ziele von zentraler Bedeutung.

Die Klimaschutzziele verstehen sich nicht nur als technische Vorgabe, sondern als Ausdruck christlicher Verantwortung gegenüber der Schöpfung und zukünftigen Generationen. Kirchengemeinden und Einrichtungen sollen deshalb prüfen, welche Gebäude langfristig benötigt, welche Flächen reduziert und wie Räume besser oder gemeinschaftlich genutzt werden können.

Das Vorgehen ist stufenweise angelegt: Zunächst ist zu klären, welche Immobilien dauerhaft im Bestand verbleiben. Erst anschließend können größere energetische Investitionen sinnvoll priorisiert werden. Damit stehen Klimaschutz, Flächenreduzierung und Immobilienstrategie in einem unmittelbaren Zusammenhang.

Die ausführlichen Klimaschutzziele und die zugehörigen Maßnahmen sind im Anhang beziehungsweise in den dort benannten Grundlagen dokumentiert.

c. Pastorale Flächen, Nutzung und finanzielle Bindung

Die zukünftige Finanzierungssystematik des Erzbistums stellt einen unmittelbaren Zusammenhang zwischen der Größe der pastoral genutzten Flächen und der jährlich erforderlichen Bausubstanzrücklage her. Damit gewinnt der Umfang der vorgehaltenen Kirchen- und Gemeindeflächen nicht nur als räumliche, sondern auch als wirtschaftliche Größe an Bedeutung. Um Unterschiede zwischen den Standorten sichtbar zu machen, werden die anerkannte pastorale Fläche, die daraus resultierende jährliche Rücklagenbindung und die regelmäßige Gottesdienstnutzung miteinander in Beziehung gesetzt. Die Flächen von den drei Dienstwohnungen sowie deren Rücklagen werden in der nachfolgenden Kennzahl zunächst nicht den örtlichen Gottesdienststandorten zugerechnet, weil die Vorhaltung von Dienstwohnungen eine Aufgabe der gesamten Pfarrei ist. Mietobjekte werden ebenfalls gesondert betrachtet. Die zugrunde liegenden Flächenaufstellungen und Berechnungen zur Rücklagenbildung sind im Anhang dokumentiert.

Die durchschnittliche Gottesdienstbesucherzahl wird als verfügbare, standortübergreifend vergleichbare Größenordnung verwendet. Sie bildet jedoch nicht die gesamte liturgische und pastorale Nutzung eines Standortes ab. Weitere Gottesdienste, Kasualien, Andachten, Gruppenangebote und Veranstaltungen werden in der Statistik nicht einheitlich erfasst. Für Gemeinde-, Gruppen- und Sitzungsräume liegen bislang zuwenig standortübergreifend vergleichbaren Belegungsdaten vor. Für die zukünftige Entwicklung der Hauptstandorte ist eine gesonderte Bedarfs- und Belegungsanalyse erforderlich.

Bereits die D:4-Analyse setzte die pastoral genutzten Flächen – jeweils mit und ohne Kirchenflächen – ins Verhältnis zur Zahl der Katholiken und der Gottesdienstbesucher. Sie wies damit auf einen im Vergleich hohen Flächenbestand und den daraus folgenden Prüf- und Handlungsbedarf hin. Bereits mehr als 10 Jahren wurde von D:4 die hier dargestellte Gegenüberstellung vorbereitet. Sie dient auch heute der Pfarrei St. Jakobus als Kennzahl, da sich der Flächenbestand im pastoralen Bereich seither nicht verändert hat.

Zusammenfassung der D:4-Analysen	Vergleich der pastoral genutzten Fläche OHNE die Kirchen		Vergleich der pastoral genutzten Fläche MIT den Kirchen	
	je Katholik	je GD-Besucher	je Katholik	je GD-Besucher
Gemeinde St. Hubertus	0,30 m²	2,49 m²	0,56 m²	4,63 m²
Gemeinde St. Georg	0,58 m²	6,08 m²	0,85 m²	8,88 m²
Gemeinde St. Bonifatius	0,52 m²	3,74 m²	1,00 m²	7,27 m²
Gemeinde Hlg. Familie (inkl. Schöneiche)	0,62 m²	4,39 m²	1,33 m²	9,45 m²
Durchschnitt im pastoralen Raum	***ca. 0,50 m²***	***ca. 4,18 m²***	***ca. 0,95 m²***	***ca. 7,50 m²***
Durchschnitt im ländlichen Raum	0,48 m²	4,41 m²	0,85 m²	7,71 m²
Durchschnitt im Erzbistum	0,24 m²	2,35 m²	0,46 m²	4,55 m²

Strategisch lässt schlussfolgern: Bei gleichbleibender Mitgliederzahl von rund 5000 Personen und einer wöchentlichen Besucherzahl von rund 500 für die Vision 2035 wäre max. 2.500 m² pastorale Fläche ein anzustrebender Wert. Die Kennzahlen „pastorale Fläche pro Mitglied“ bzw. „pastorale Fläche pro

Gottesdienstbesucher“ würden bei diesem Szenario bei 0,5 m² bzw. 5,0 m² liegen, was im Vergleich mit dem ländlichen Raum des Erzbistums immernoch überdurchschnittlich wäre.

Mit Blick auf die Ende 2025 bereits deutlich unter die 5000er-Schwelle gefallene Mitgliederzahl und parallel sinkende Besucherzahlen ist auch eine Größenordnung von 2.500 m² pastorale Fläche noch als Überhang an unwirtschaftlich ausgenutzten Flächen anzusehen. Das Immobilienkonzept soll dazu Maßnahmen erarbeiten.

Die nachstehende Arbeitsübersicht greift diesen methodischen Ansatz auf und entwickelt ihn anhand der aktuellen Flächendaten aus den GNN 2025, der verfügbaren Gottesdienstbesucherzahlen und der neuen Rücklagenregelung weiter.

Standort	Kirchen-fläche m²	weitere pastorale Fläche m²	pastorale Gesamtfläche m²	Sitz-plätze*	Vergleichswert Besucher	Rücklage p. a.	Rücklage je Besucher
Petershagen	248,70	313,98	562,68	180	141,5	21.382 €	151 €
Hoppegarten	177,29	189,37	366,66	130	57,7	13.933 €	242 €
Rüdersdorf	313,64	219,84	533,48	offen	35,2	20.272 €	576 €
Erkner	338,82	303,60	642,42	170	86,2	24.412 €	283 €
Schöneiche	310,20	114,10	424,30	150	45,5	16.123 €	354 €
Strausberg	156,00	0,00	156,00	100	31,0	5.928 €	191 €
Rahnsdorf	144,99	43,79	188,78	75	10	7.174 €	717 €
Herzfelde	177,45	75,99	253,44	100	13	9.631 €	741 €
Altlandsberg	136,79	79,25	216,04	50	22**	8.210 €	373 €

* Die Sitzplatzzahlen stammen aus der Nutzungsabfrage 2025und basieren auf der Anzahl Sitzplätze zzgl. Sitz- oder Stehplätze auf der Orgel-Empore – wurden aber nicht einheitlich erfasst.

** etwa ein Gottesdienst im Monat – Durchschnittliche Teilnehmendenzahl: 22

Für Rahnsdorf und Herzfelde liegen keine mit den regelmäßigen Sonntagszählungen unmittelbar vergleichbaren Werte vor. Die Angaben von zehn beziehungsweise 13 Personen beziehen sich auf Werktagsmessen. Für Altlandsberg werden 22 Personen aus der bisherigen Zählung eines etwa vierwöchentlich stattfindenden, damals polnischsprachigen Gottesdienstes angesetzt; der Gottesdienst findet inzwischen nicht mehr in polnischer Sprache statt, eine neuere Zählung liegt noch nicht vor. Die drei Werte werden deshalb gesondert ausgewiesen und nicht für ein unmittelbares Ranking mit den sonntäglich genutzten Standorten verwendet.

d. Aussagekraft und weiterer Prüfbedarf

Die Kennzahlen ermöglichen keine abschließende Standortbewertung. Sie machen jedoch auffällige Größenverhältnisse sichtbar und zeigen, an welchen Standorten eine vertiefte Prüfung erforderlich ist. So wird beispielsweise erkennbar, wenn ein Standort trotz geringer regelmäßiger Nutzung einen erheblichen Umfang pastoraler Fläche vorhält und dadurch dauerhaft liquide Mittel bindet.

Ein auffälliger Kennwert führt nicht automatisch zu einer Standortentscheidung. Zusätzlich zu betrachten sind die weiteren liturgischen und pastoralen Nutzungen, die tatsächliche Belegung der Gemeinde- und Veranstaltungsräume, die Funktion für die gesamte Pfarrei, die Ziele der Vision 2035 und des Pastoralkonzepts, die sozialräumliche und demografische Entwicklung, Erreichbarkeit und Kooperationen, das laufende Betriebsergebnis sowie Nachnutzungs- und Verwertungsperspektiven.

Bei den in der Vision 2035 und beim Klausurtag als Nachnutzungsstandorte eingeordneten Liegenschaften dient die Untersuchung nicht dazu, die bereits formulierte strategische Grundrichtung erneutzur Diskussion zu stellen. Die pastorale Entbehrlichkeit von Rahnsdorf, Herzfelde und Altlandsberg wird für den weiteren Arbeitsprozess als „strategische Marschrichtung“ zugrunde gelegt; eine vertiefte Prüfung der konkreten Umsetzungsschritte findet in Rücksprache mit dem hauptamtlichen Psatoralteam, den lokalen Betroffenen und den pastoralen Gremien weiterhin statt. Zu klären sind insbesondere Übergangszeiträume, vertretbare Restinvestitionen, technische Ausfallrisiken und mögliche externe Nutzungsinteressen.

Mieteinnahmen können den laufenden Betrieb eines Standortes entlasten, begründen für sich genommen jedoch keine pastorale Standortentscheidung. Ein gegenwärtig annähernd ausgeglichenes Betriebsergebnis bildet weder die jährliche Liquiditätsbindung durch die Rücklagenbildung noch ein erhöhtes technisches und investives Risiko vollständig ab.

Es wird als wesentlicher Bestandteil eines fertigen Immobilienkonzepts angesehen, weitere Vorschläge zu einem pfarreiintern aufzubauenden Controlling-System zu erarbeiten, um für die Pfarrei langfristige Steuerungsgrößen und -mechanismen zu etablieren. Die hier dargestellten ersten Kennzahlen dienen als Grundgerüst und sollen unter Mitwirkung der Verwaltungsmitarbeiter weiter ausgebaut werden.

e. Bauliche Einordnung und Investitionsbedarf

Die durch Flächenumfang und Nutzung erkennbaren Auffälligkeiten werden im nächsten Schritt mit dem baulichen Zustand und dem zu erwartenden Investitionsbedarf abgeglichen. Der Fachausschuss Bau hat hierzu Bauzustandsprotokolle und eine erste Instandhaltungs- und Investitionsschätzung erarbeitet. Die vollständigen Unterlagen werden in den Anhang aufgenommen; im Haupttext wird auf die für die strategische Einordnung wesentlichen Aussagen Bezug genommen.

Die Bauzustandsprotokolle und die erste Instandhaltungs- und Investitionsschätzung geben aus Sicht des Fachausschusses Immobilien eine wichtige technische Orientierung. Für die strategische Betrachtung werden die dort benannten Maßnahmen zusätzlich mit der zukünftigen Funktion der Standorte, den Ergebnissen des Klausurtages sowie den Zielen der Vision 2035 und des Pastoralkonzepts in Beziehung gesetzt. Diese Verknüpfung geht über den ursprünglichen technischen Auftrag des Fachausschusses Bau hinaus und stellt eine Auswertungsaufgabe des Fachausschusses Immobilien dar.

Kategorie	Einordnung
Betriebssicherung	Maßnahmen, die erforderlich sind, damit Gebäude oder technische Anlagen weiterhin sicher und funktionsfähig genutzt werden können.
Substanzerhalt	Maßnahmen zur langfristigen Sicherung der vorhandenen Gebäudesubstanz.
Strategische Entwicklung	Investitionen, die sich aus der vorgesehenen zukünftigen Funktion des Standortes ergeben.
Optionale Verbesserung	Wünschenswerte Maßnahmen, die Nutzung oder Qualität verbessern, aber nicht unmittelbar erforderlich oder bereits strategisch beschlossen sind.

Bei den Hauptstandorten der Pfarrei, die im Wesentlichen das pastorale Leben tragen – dazu zählen Petershagen, Erkner, Rüdersdorf und Hoppegarten – stehen Betriebssicherung, Substanzerhalt und langfristige Entwicklungsfähigkeit im Vordergrund. Bei ergänzenden Standorten – wie Schöneiche und Strausberg –ist vor größeren Investitionen zunächst ihre zukünftige Funktion zu klären. Bei Nachnutzungsstandorten geht es vor allem um eine vertretbare Übergangszeit: Investitionen sind danach zu beurteilen, ob sie bis zur Umsetzung der Nachnutzung unvermeidbar sind oder ggf. durch eine beschleunigte Entscheidung vermieden werden können.

Zur Strukturierung dieser strategischen Betrachtung bietet es sich an, die im Klausurtag 2025 und in der Auflistung des Bauausschusses benannten Maßnahmen, welche im Anhang beigefügt sind, zunächst nach ihrer Funktion zu unterscheiden: Betriebssicherung, Substanzerhalt, strategische Entwicklung und optionale Verbesserung. Diese Kategorien verändern die technische Einschätzung des Fachausschusses Bau nicht. Sie sollen lediglich dabei helfen, Investitionsbedarfe mit den unterschiedlichen Standortperspektiven in Beziehung zu setzen. Eine Priorisierung möglicher Maßnahmen wurde bereits am Klausurtag im Herbst 2025 begonnen, wobei diese mit Hilfe der im Sommer 2026 erarbeiteten Baumaßnahmen-Liste noch einmal zu überprüfen und auf einen leistbaren Umsetzungshorizont zu strecken ist.

f. Anforderungen an das Immobilienkonzept und Bewertungsrahmen

Die Richtlinie zur Erstellung von Immobilienkonzepten verlangt eine nachvollziehbare Verbindung von pastoraler Zielsetzung, sozialräumlicher Bedeutung, ökologischer Verantwortung und wirtschaftlicher Tragfähigkeit. Das vorliegende Portfolio schafft hierfür die gemeinsame Datengrundlage. Die vollständigen Anforderungen und Beispielfragen aus der Richtlinie werden im Anhang dokumentiert.

Für die weitere Bewertung werden vier Perspektiven miteinander verbunden: Die pastorale Perspektive betrachtet Präsenz, Qualität und gottesdienstliche Nutzung; die soziale Perspektive nimmt den Sozialraum und die Bedeutung für die Zivilgemeinde in den Blick; die ökologische Perspektive berücksichtigt Klimaschutzziele und Flächenverbrauch; die ökonomische Perspektive verbindet laufende Kosten, Einnahmen, Rücklagenbindung und Investitionsbedarf. Keine dieser Perspektiven soll für sich allein die abschließende Standortempfehlung bestimmen.

Kapitel 3 beschreibt damit die methodische Grundlage und den noch erforderlichen Prüfbedarf. Im folgenden Kapitel 4 werden daraus die standortbezogenen Empfehlungen, die zeitliche Priorisierung und die nächsten Arbeitsschritte abgeleitet. Das Dokument bleibt dabei bewusst ein Zwischenstand auf dem Weg zum Immobilienkonzept und vor der erneuten Befassung der nach den Gremienwahlen zusammengesetzten Gremien.

IV. Fazit und Ausblick

1. Ergebnis und strategische Grundrichtung

Die vorliegende Immobilienstrategie führt die Standortporträts, Analysen und Zuarbeiten der beteiligten Gremien und Fachbereiche zusammen. Sie knüpft an die Vision 2035, die Ergebnisse des Klausurtages und die im bisherigen Immobilienprozess bereits vorgenommenen Einordnungen an. Damit dokumentiert sie nicht nur den Immobilienbestand, sondern verbindet die Bestandserfassung mit einer methodischen Betrachtung der pastoralen Flächen, ihrer Nutzung, der finanziellen Auswirkungen und der baulichen Risiken.

Die Immobilienstrategie soll noch vor den anstehenden Neuwahlen durch die zuständigen Gremien bestätigt und als verbindlicher Rahmen für die weitere Arbeit festgehalten werden. Insbesondere wird die zeitnah zu entwickelnde Nachnutzungsperspektive für Rahnsdorf, Herzfelde und Altlandsberg strategisch verankert. Die nachfolgenden Arbeitsschritte dienen der Umsetzung dieser Grundrichtung und nicht ihrer erneuten grundsätzlichen Wandlung.

Die gebildeten Kennzahlen stellen keine abschließende Standortbewertung dar. Sie machen jedoch erhebliche Unterschiede zwischen den Standorten sichtbar. Für die dauerhafte Entwicklung der übrigen Standorte sind die Ergebnisse mit der weiteren pastoralen Nutzung, der Funktion für die gesamte Pfarrei, der sozialräumlichen Entwicklung, dem Bauzustand und dem technischen Ausfallrisiko zu verbinden.

2. Strategische Einordnung der Standorte

Standort	Einordnung	Strategische Aussage	Nächster Schwerpunkt
Petershagen	Hauptstandort	Als Pfarrkirche und Verwaltungsstandort dauerhaft sichern; pastorale Flächen, Zentralbüro und Dienstwohnung differenziert betrachten.	Belegungs- und Bedarfsanalyse; technische Maßnahmen mit Verwaltungsfunktion abgleichen. Versorgung über erneuerbare Energien vorbereiten.
Hoppegarten	Hauptstandort	Kirche und Haus Maria langfristig pastoral nutzen; ehemaliges Pfarrhaus perspektivisch als eigenständiges Mietobjekt behandeln.	Pastorale Investitionen und Wirtschaftlichkeit des Mietobjekts getrennt bewerten. Sanierungen auf ein angemessenes Maß begrenzen
Rüdersdorf	Hauptstandort	Großes Entwicklungspotenzial, zugleich auffälliges Verhältnis von Fläche und regelmäßiger Nutzung.	Standortanalyse durch ARGE LI.BA.ST., Gemeinsames Flächen- und Nutzungskonzept mit Schöneiche prüfen; gesamtpfarreiliche Büro- und Reservefunktionen prüfen.
Erkner	Hauptstandort	Hohe regelmäßige Nutzung und überörtliche Funktion; Potenzial zur Öffnung in den Sozialraum.	Barrierefreiheit schaffen, Energieversorgung überdenken, Pfarrsaal und Außenflächen sowie Sanitär-Bereiche in einem Nutzungskonzept verbinden.
Schöneiche	Ergänzender Standort	Entwicklung abhängig von Eigentums-, Campus- und Nutzungsregelung.	Dauerhaft verfügbare Flächen und Zusammenspiel mit Rüdersdorf klären.
Strausberg	Ergänzender Standort	Wichtige regionale Funktion, aber keine eigenen Gemeinderäume am Kirchenstandort.	Pastoralen Raumbedarf und Kooperationsmöglichkeiten klären; Mietobjekt getrennt bewerten.
Rahnsdorf	Nachnutzung	Nachnutzung zügig umsetzen; laufende Mieteinnahmen rechtfertigen keine unveränderte Fortführung.	Bewertung durch Makler abklären, Übergangszeit, Investitionsobergrenze und Umgang mit dem Heizungsrisiko und der Holzbaracke festlegen.

Standort	Einordnung	Strategische Aussage	Nächster Schwerpunkt
Herzfelde	Nachnutzung	Pastorale Aufgabe des Standorts umsetzen; Kirche derzeit nicht nutzbar.	Bewertung durch Makler abklären, Nur unvermeidbare Übergangsmaßnahmen; Nachnutzung und Ende der Rücklagenpflicht klären.
Altlandsberg	Nachnutzung	Geordnete Übergangsphase möglich, strategische Nachnutzung bleibt bestehen.	Bewertung durch Makler abklären, Verkauf oder externe Nutzung und Abgrenzung zum Mietobjekt prüfen.

3. Priorisierung der Maßnahmen

Für die weitere Beratung schlägt der Fachausschuss Immobilien vor, die in der technischen Zuarbeit benannten Maßnahmen anhand der in Kapitel 3 erläuterten Kategorien zu betrachten. Daraus kann schrittweise eine strategisch nutzbare Investitionsübersicht entwickelt werden.

Betriebssicherung. Kurzfristig unvermeidbare Maßnahmen zur sicheren und funktionsfähigen Nutzung haben Vorrang. Bei Nachnutzungsstandorten ist vor größeren Ausgaben zu prüfen, ob die Maßnahme durch eine beschleunigte Standortentscheidung vermieden oder auf einen begrenzten Übergangsbetrieb reduziert werden kann.

Substanzerhalt. Maßnahmen zum langfristigen Erhalt sind vor allem an dauerhaft vorgesehenen Standorten einzuplanen. Bei Nachnutzungsstandorten beschränkt sich der Substanzerhalt grundsätzlich auf Schadensvermeidung und Werterhalt bis zur Abgabe.

Strategische Entwicklung. Investitionen der Pfarrei werden auf dauerhaft vorgesehene Haupt- und Ergänzungsstandorte konzentriert und setzen ein abgestimmtes Nutzungs- und Raumkonzept voraus.

Optionale Verbesserung. Wünschenswerte Verbesserungen werden erst berücksichtigt, wenn Betriebssicherung, notwendiger Substanzerhalt und strategisch beschlossene Entwicklungen finanzierbar sind.

4. Methodischer Ausblick und Weiterentwicklung der Datengrundlage

Die Immobilienstrategie legt die strategische Grundrichtung fest. Zugleich zeigt der Arbeitsprozess, dass für ihre Umsetzung und die spätere Erarbeitung des Immobilienkonzeptes einzelne Datengrundlagen systematisiert und fortgeschrieben werden müssen. Dieser Vertiefungsbedarf stellt die strategische Einordnung der Standorte nicht erneut infrage. Er dient dazu, Maßnahmen, Investitionen und Übergangsprozesse nachvollziehbar zu planen.

a. Pastorale Nutzung und gesamtpfarrliche Funktion

Die pastorale Bedeutung ist ein zentrales Bewertungskriterium, die entsprechenden Aktivitäten sind jedoch bislang nicht an allen Standorten nach einer einheitlichen Methodik erfasst. Die Gottesdienstbesucherstatistik bildet nur einen Teil der Nutzung ab. Weitere Gottesdienste, Kasualien, Gruppenangebote, Sitzungen, Proben, Veranstaltungen sowie ökumenische und externe Nutzungen werden nicht standortübergreifend vergleichbar dokumentiert.

Für die dauerhaft vorgesehenen Standorte ist deshalb eine Bedarfs- und Belegungsanalyse der Kirchen-, Gemeinde-, Büro- und Veranstaltungsräume erforderlich. Dabei ist auch zu berücksichtigen, ob Flächen eine

Funktion für die gesamte Pfarrei übernehmen, etwa das Zentralbüro in Petershagen oder Arbeitsplätze für pastorale und soziale Mitarbeitende in Rüdersdorf. Auch solche Nutzungen sind hinsichtlich ihres tatsächlichen und zukünftigen Bedarfs zu prüfen und nicht allein aufgrund ihrer gegenwärtigen Zuordnung dauerhaft festgeschrieben.

b. Betriebs-, Bewirtschaftungs- und Energiekosten

Die von der Verwaltung bereitgestellten Buchungsdaten ermöglichen eine erste Betrachtung der standortbezogenen Einnahmen und Ausgaben, lassen aber bislang nur eingeschränkt erkennen, welche Nutzungsbereiche die Kosten verursachen. Kirche, Gemeinderäume, Büro- und Verwaltungsflächen, Dienstwohnungen und Mietobjekte werden teilweise über dieselben Kostenstellen oder gemeinsame Versorgungsanlagen abgerechnet. Regelmäßige Betriebskosten, laufende Reparaturen, größere Instandsetzungen, investive Sanierungen und einmalige Sondereffekte sind deshalb künftig nachvollziehbar zu unterscheiden.

Zunächst ist zu erfassen, welche Strom-, Gas-, Wärme- und Wasserverbräuche bereits getrennt gemessen oder anhand vorhandener Abrechnungen zugeordnet werden können. Wo gemeinsame Anlagen mehrere Nutzungsbereiche versorgen, ist zu prüfen, ob nachvollziehbare Verteilungsschlüssel ausreichen oder Unterzähler technisch und wirtschaftlich sinnvoll sind. Eine flächendeckende Nachrüstung wird nicht vorausgesetzt.

Die Verbrauchsdaten sollen nicht nur der Kostenverteilung dienen, sondern eine energetisch und organisatorisch bessere Nutzung ermöglichen. Beheizungszeiten und Veranstaltungen können gebündelt werden. Wird eine Kirche beispielsweise für einen Gottesdienst beheizt, kann geprüft werden, ob Proben, Andachten oder weitere Veranstaltungen zeitlich daran anschließen. Entsprechendes gilt für Gemeindesäle und Gruppenräume.

c. Bauzustand und Investitionsbedarf

Im weiteren Prozess sollte gemeinsam geprüft werden, wie die Bauzustandsprotokolle und die erste Investitionsschätzung mit den Standortperspektiven und den beim Klausurtag priorisierten Maßnahmen verknüpft werden können. Dabei sind insbesondere größere Kostenansätze, zeitliche Dringlichkeiten, technische Ausfallrisiken, die Folgen eines Aufschubs und mögliche externe Zuschüsse und Förderungen näher zu betrachten.

d. Sozialraum und zukünftiger Bedarf

Die Standortporträts enthalten bereits Hinweise auf demografische, städtebauliche und sozialräumliche Entwicklungen. Für strategische Investitionen an dauerhaft vorgesehenen Standorten reicht eine Fortschreibung allgemein verfügbarer Daten jedoch nicht aus. Notwendig ist ein strukturierter Austausch mit den im jeweiligen Sozialraum tätigen Akteuren. Hierzu gehören insbesondere Kommunen und kommunale Sozialplanung, Caritas und weitere soziale Träger, ökumenische Partner, Schulen und Kindertagesstätten, Vereine, Initiativen sowie weitere Orte kirchlichen Lebens.

Methodisch bieten sich zunächst eine Akteurs- und Angebotsübersicht, leitfadengestützte Gespräche und standortbezogene Werkstattgespräche an. Dabei soll nicht lediglich abgefragt werden, welche zusätzlichen Räume gewünscht werden. Zu klären ist vielmehr, welche Bedarfe im Sozialraum tatsächlich bestehen, welche Angebote bereits vorhanden sind, wo Versorgungslücken gesehen werden und welche Kooperationspartner Verantwortung für gemeinsame Angebote oder Flächen übernehmen können.

Für eine solche sozialräumliche Bedarfsanalyse verfügt die Pfarrei nur begrenzt über eigene fachliche und zeitliche Ressourcen. Insbesondere bei größeren Entwicklungsstandorten kann deshalb eine externe fachliche Begleitung sinnvoll sein, etwa durch Sozialraumplanung, Gemeinwesenarbeit, Moderation oder Immobilien- und Nutzungskonzeption. Diese Unterstützung sollte auf klar abgegrenzte Fragestellungen konzentriert werden und in verwertbare Ergebnisse münden: eine Bedarfsübersicht, mögliche Kooperationen, räumliche Anforderungen und konkrete nächste Prüfschritte.

Sofern die Stelle des Sozialarbeiters / der Sozialarbeiterin in der Pfarrei weiterhin unbesetzt bleibt, wird eine Hinzuziehung externer Kapazitäten für sinnvoll erachtet.

5. Verbindlichkeit der Strategie und Weg zum Immobilienkonzept

Die Weiterentwicklung der Datengrundlage dient dazu, die getroffene grundsätzliche strategische Einordnung der Standorte zu bestätigen. Insbesondere die Nachnutzungsperspektive für Rahnsdorf, Herzfelde und Altlandsberg wird dadurch nicht erneut geöffnet. Die zusätzlichen Erhebungen sind jedoch erforderlich, um die Umsetzung zeitlich zu steuern, Investitionsrisiken zu begrenzen und die dauerhaft vorgesehenen Standorte bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

Mit der Bestätigung der Immobilienstrategie werden die bisherigen Arbeitsergebnisse und die strategische Einordnung der Standorte verbindlich zusammengeführt. Die Strategie schafft Kontinuität über die anstehenden Gremienneuwahlen hinaus. Das spätere Immobilienkonzept konkretisiert diese strategische Entscheidung durch Maßnahmen, Zeiträume, Zuständigkeiten und Finanzierung.

6. Nächste Arbeitsschritte

- Verabschiedung der Immobilienstrategie durch die zuständigen Gremien;
- Beauftragung konkreter Umsetzungs- und Nachnutzungsszenarien für Rahnsdorf, Herzfelde und Altlandsberg;
- Festlegung von Übergangszeiträumen und Investitionsobergrenzen für die Nachnutzungsstandorte;
- Abgleich der Flächen-, Kosten- und Verbrauchsdaten sowie gemeinsame Einordnung der baulichen Risiken;
- Bedarfs- und Belegungsanalysen für die dauerhaft vorgesehenen Standorte;
- gezielte sozialräumliche Vertiefung unter Einbeziehung örtlicher Akteure und bei Bedarf externer fachlicher Unterstützung;
- gemeinsame Weiterentwicklung der technischen Zuarbeit zu einer strategisch nutzbaren Investitionsübersicht;
- Erarbeitung eines Liquiditätssicherungskonzepts durch den Fachausschuss Finanzen ggf. unter Einbeziehung von Vorschüssen oder Krediten des Erzbistums aufgrund dessen positiver Rücklagenbildung;
- Ausarbeitung des formalen Immobilienkonzeptes auf Grundlage der bestätigten Immobilienstrategie.

Die Immobilienstrategie schließt den bisherigen Diskussionsprozess nicht ab, sie beendet jedoch die grundsätzlich offene Betrachtung aller Standorte. Sie legt fest, welche Standorte langfristig entwickelt und welche einer Nachnutzung zugeführt werden sollen. Das Immobilienkonzept organisiert anschließend die Umsetzung dieser strategischen Entscheidung.

V. Anlagenverzeichnis

Die folgenden Anlagen ergänzen die Immobilienstrategie um ausgewählte Grundlagen des bisherigen Beratungsprozesses. Weitere Zuarbeiten und interne Arbeitsunterlagen wurden bei der Erarbeitung berücksichtigt, sind jedoch nicht Bestandteil der Veröffentlichung.

Anlage 1: Pastoralkonzept der Pfarrei St. Jakobus Berlin – Umland Ost

Beschlossen durch: Pfarreirat der Pfarrei St. Jakobus Berlin – Umland Ost
Stand: März 2024
Digital abrufbar: https://api2.churchdesk.com/files/6119b18e-cee5-4d65-81cb-8655869a4903/view

Das Pastoralkonzept beschreibt die pastoralen Grundsätze und Ziele der Pfarrei. Die Immobilienstrategie knüpft an diesen bestehenden Orientierungsrahmen an.

Anlage 2: Vision 2035 – Pastorale Konzeption

Herausgeber: Pfarrei St. Jakobus Berlin – Umland Ost
Stand: März 2026
Digital abrufbar: https://api2.churchdesk.com/files/3afb2648-fa19-4d95-81a4-1658cedbb893/view

Die Vision 2035 formuliert Leitlinien für die zukünftige pastorale Entwicklung der Pfarrei und die Funktion ihrer Standorte.

Anlage 3: Entwurf der Richtlinie zur Erstellung von Immobilienkonzepten der katholischen Pfarreien im Erzbistum Berlin

Herausgeber: Erzbistum Berlin, erarbeitet durch die AG Immobilienentwicklung
Stand: Entwurfsfassungen, der Pfarrei im Mai 2026 übersandt; noch nicht in Kraft gesetzt
Digital abrufbar: https://api2.churchdesk.com/files/161bc64a-12c1-4d5f-b444-057576a05681/view

Das verlinkte Dokument entspricht dem der Pfarrei vorliegenden Bearbeitungsstand. Nach Inkraftsetzung ist die amtlich veröffentlichte Fassung der Richtlinie maßgeblich. Sie wird voraussichtlich über die Internetseite des Erzbistums Berlin abrufbar sein.

Anlage 4: Zusammenfassung erforderlicher Bauleistungen

Erstellt durch: Fachausschuss Bau der Pfarrei St. Jakobus Berlin – Umland Ost
Stand: August 2026
Digital abrufbar: https://api2.churchdesk.com/files/9dbf9bc9-cd86-43d4-8f3d-91a86fd890f1/view

Die Übersicht wurde auf Bitte des Fachausschusses Immobilien als erste grobe Einschätzung des absehbaren baulichen Handlungsbedarfs erstellt. Sie ermöglicht eine zeitliche und finanzielle Größenordnung und gibt Hinweise auf mögliche Reparatur- und Investitionsrisiken. Die Angaben beruhen auf dem zum Zeitpunkt der Erstellung verfügbaren Kenntnisstand und stellen weder eine fachplanerische Kostenermittlung noch einen beschlossenen strategischen Investitionsplan dar.