Vorlage an den Pfarreirat und die Gemeinderäte

In seiner Sitzung vom 07.10.2026 hat der Kirchenvorstand nach eingehender und auch kontroverser Beratung das beigefügte Immobilienkonzept als Entwurf zur Vorlage an den Pfarreirat und die Gemeinderäte und zu Veröffentlichung in der Pfarrei sowie Auslage im Pfarreibüro mit großer Mehrheit beschlossen. Er übermittelt es hiermit den Räten zur Information und Anhörung. Zugleich wird der Entwurf ab heute auf der Website der Pfarrei veröffentlicht und zugleich für vier Wochen (bis zum 05.11.2026) im Pfarrbüro zur Einsicht ausgelegt. Durch Aushänge in den Schaukästen der Gemeinden soll auf die Veröffentlichung auf der Website hingewiesen werden.

Pfarreirat und Gemeinderäte werden um Stellungnahme gebeten. Die Pfarrei- bzw. Gemeindemitgliedern haben die Möglichkeit, schriftlich Anregungen und Änderungsvorschläge einzureichen.

Text für den Aushang:

Der Kirchenvorstand hat in seiner Sitzung vom 07.10.2026 den Entwurf eines Immobilienkkonzepts beschlossen, der ab sofort auf der Website der Pfarrei (www.johannesboscoberlin.de) öffentlich zugänglich ist.

Immobilienkonzept der Pfarrei Johannes Bosco – Berliner Südwesten – 2026

Präambel

1. Nach einer mehrjährigen Vorbereitungszeit zur Standort- und Immobilienentwicklung ist es dem Kirchenvorstand ein Anliegen, vor Ablauf der laufenden Amtszeit ein weiter konkretisiertes Immobilienkonzept zu verabschieden, das die erarbeiteten Ergebnisse auf der Grundlage der – im Entwurf vorliegenden – Richtlinien des Erzbischöflichen Ordinariats (EBO) einordnet und bewertet, Grundentscheidungen für die kurz- bis mittelfristige Entwicklung verantwortungsvoll trifft und damit ein Fundament für die Weiterentwicklung im neu gewählten Kirchenvorstand legt. Der Kirchenvorstand fasst diesen Beschluss nach eingehender und oft kontroverser Diskussion. Ungeachtet des herannahenden Ablaufs der laufenden Amtszeit will er damit seiner andauernden Verantwortung gerecht werden und zugleich den bisherigen Sach-, Diskussions- und Meinungsstand festhalten und den mehrjährigen Umsetzungsprozess auf den Weg bringen. Angesichts der absehbaren Diskontinuität – fünf Mitglieder des bisherigen Vorstands werden nicht mehr zur Wahl stehen und scheiden damit aus – erscheint das besonders wichtig. Dem neuen Kirchenvorstand ist damit ein Fundament bereitet, auf dem er aufbauen kann, das er aber selbstverständlich auch in eigener Verantwortung weiterentwickeln, ändern oder ergänzen kann.

2. Die Pfarreien haben den Auftrag, in Eigenverantwortung ein zukunftsweisendes Immobilienkonzept zu entwickeln, das aus den verfügbaren Mitteln dauerhaft finanzierbar und mit den haupt- und ehrenamtlich Tätigen der Pfarrei zu bewirtschaften ist. Der Fokus ist dabei darauf zu richten, „was nach strenger Prüfung … unbedingt benötigt wird“, und zwar insbesondere auch im Hinblick auf die demographische Entwicklung und die – seit geraumer Zeit und anhaltend sinkenden – Mitgliederzahlen. In Betracht zu ziehen sind dabei die Immobilien, die der Pfarrei für ihre eigenen Aufgaben selbst zur Verfügung stehen und Kooperationspartnern im Sozialraum zur Verfügung gestellt werden können. Einzubeziehen sind aber auch die Möglichkeiten, die Räumlichkeiten anderer, z.B. benachbarter (auch evangelischer) Gemeinden mitzunutzen.

3. Das Immobilienkonzept ist untrennbar verbunden mit Entscheidungen über die Erhaltung der Standorte. Dabei liefert nicht zuletzt die historische Entwicklung der Kirchengemeinden und der heutigen Pfarrei eine wichtige Perspektive:

> „Die Kirche Herz Jesu befindet sich in der Nähe des ehemaligen Dorfangers in Zehlendorf, der erste Gottesdienst fand 1904 von Steglitz aus im Restaurant Fürstenhof statt, danach bis zum Bau der Kirche 1908 in einer als Kapelle genutzten Halle in der Potsdamer Straße.“[1]

Kirchenstandorte und Gemeindeimmobilien sind ohne Zweifel wichtig. Sie sind aber nicht allein maßgeblich für unseren Glauben. Wir müssen akzeptieren, dass es nach einer langen Phase des Wachstums derzeit eine deutliche, seit vielen Jahren anhaltende Phase der Schrumpfung gibt.

4. Aufbauend auf einem dreijährigen Prozess der Bestandsaufnahme, der Entwicklung von möglichen Perspektiven und der Diskussion, den Kirchenvorstand und Pfarreirat gemeinsam initiiert und unter Einbeziehung der Gemeinderäte und von Gemeindemitgliedern in den Jahren 2023 bis 2025 durchgeführt haben (konstituierende Sitzung der Arbeitsgruppe „Ideenschmiede“ war am 30.05.2023), hat der Kirchenvorstand am 15.12.2025 ein erstes „Immobilienkonzept“ beschlossen. Kern dieses Beschlusses war, die Standorte Herz Jesu (Pfarreikirche) und Hl. Familie nach Möglichkeit auch mittel- und langfristig (über 2045 hinaus) zu erhalten, die übrigen Standorte St. Michael, 12 Apostel, St. Otto und St. Annen („kleinere Standorte“) laufend weiter zu überprüfen und perspektivisch mittelfristig zurückzuschneiden und auch aufzugeben. Eine Sonderstellung hat unter den kleineren Standorten das Kirchengebäude St. Michael, das der Kirchenvorstand „nach Möglichkeit“ erhalten möchte, da es kunsthistorisch/architekturgeschichtlich sowie sozial (für kirchliche Veranstaltungen im äußersten Westen der Pfarrei) eine besondere Bedeutung hat.

1. Teil: Grundlagen

I. Definitionen

1. „Immobilienkonzept“

Ein Immobilienkonzept ist ein umfassender Plan für eine Immobilie (Kirche, Gemeindehaus, Pfarrhaus, Miethaus o.ä.), der die Ziele, Strategien und Maßnahmen für die Entwicklung, Nutzung, Verwaltung und Vermarktung der Immobilien festlegt. (EBO-Richtlinie 7, I. 1.)

2. Zeiträume

Soweit nicht anders angegeben, bedeuten in diesem Immobilienkonzept die Zeiträume:

- „kurzfristig“: 1–5 Jahre,
- „mittelfristig“: 5–10 Jahre,

[1] D:4 – Kirchengemeinde Herz Jesu – Wirtschaftliche Gemeindeanalyse, Dokumentation 10/2017, S. 8.

- „langfristig“: 10–15 Jahre.

3. „Verwertung“

Soweit im Folgenden der Begriff der „Verwertung“ von Immobilien ohne nähere Bestimmung verwandt wird, ist damit eine wirtschaftliche Verwertung durch Verkauf oder Einräumung eines Erbbaurechts gemeint. Bei Verkauf oder Begründung eines Erbbaurechts soll geprüft werden, ob Interessenten bevorzugt werden können, die eine Einrichtung im kulturellen oder pflegerischen Bereich betreiben wollen.

II. Demographische Entwicklung und Mitgliederentwicklung

1. Personelle Entwicklung

Bei ihrer Gründung zum 01.01.2021 hatte die Pfarrei Johannes Bosco Berliner Südwesten einen leitenden Pfarrer, drei Pfarrvikare (davon einen mit 50% Stellenumfang) und einen Kaplan. Das entsprach 4,5 Vollzeitstellen.

Nachdem im Sommer 2026 zwei Pfarrvikare in den Ruhestand gegangen sind, hat die Pfarrei als hauptamtliche Geistliche jetzt noch einen leitenden Pfarrer, einen Pfarrvikar und – zeitlich befristet – zwei Kapläne (je 50%). Das entspricht 3 Vollzeitstellen.

Gerechnet auf Vollzeitstellen ergibt das eine Verminderung um 33%.

2. Mitgliederentwicklung

Vor der Fusion zum 01.01.2021 hatten die drei Kirchengemeinden Herz Jesu/St. Otto, Hl. Familie/St. Annen sowie 12 Apostel St. Michael zusammengenommen ungefähr 18.000 Mitglieder. Davon entfielen jeweils etwa 7.000 auf die Kirchengemeinden Herz Jesu/St. Otto und Hl. Familie/St. Annen und etwa 4.000 auf die Kirchengemeinde 12 Apostel/St. Michael.

Seither sind die Katholikenzahlen stetig gesunken:

2021: 16782
2022: 16149 (-633; -3,8%)
2023: 15601 (-548; -3,4%)
2024: 15181 (-420; -2,7%)
2025: 14696 (-485; -3,2%)

Sollte sich diese Entwicklung so fortsetzen, wäre – von 2021 ausgehend – mit einer Halbierung der Pfarreimitglieder bis etwa 2040 zu rechnen.

3. Gottesdienstbesucher

Die Gesamtzahl der Gottesdienstbesucher zeigt eine noch deutlichere negative Entwicklung als die Katholikenzahl der Pfarrei. Nach einer Erholung vom Einbruch während der Pandemiezeit scheint sich der Negativtrend aktuell weiter fortzusetzen. Im Vergleich zu 2019 ist ein Verlust von etwa einem Drittel der Gottesdienstbesucher zu

verzeichnen. Auch bei Betrachtung der einzelnen Kirchen zeigen sich drastische Abnahmen.

Jahr	Monat	Gesamt	Herz Jesu	St. Otto	12 Apostel	St. Michael	Hl. Familie	St. Annen
2013	März	1721	707		220	113	468	213
	November	1786	688		228	101	573	196
2014	März	1649	357	346	159	167	470	150
	November	1745	692		250	73	547	183
2015	März	1567	295	301	256	66	486	163
	November	1813	287	471	238	68	531	218
2016	März	1693	506	165	209	78	488	247
	November	1810	561	219	274	72	460	224
2017	März	1766	338	313	392	59	462	202
	November	1563	367	330	170	57	493	146
2018	März	1406	272	350	170	57	379	178
	November	1590	294	258	392	59	427	160
2019	März	1477	363	257	203	69	425	160
	November	1479	342	225	221	75	458	158
2020	März	1212	236	259	130	71	317	199
	November	624	184	95	96	33	142	74
2021	März	637	149	111	61	59	171	86
	November	732	196	154	58	37	204	83
2022	März	813	205	144	127	51	160	126
	November	754	179	160	54	38	187	136
2023	März	787	191	158	140	45	180	73
	November	1138	490	110	118	41	225	154
2024	März	884	293	201	134	63	121	72
	November	736	254	188			228	66
2025	März	1046	254	188	119	48	310	127
	November	996	335	152	124	41	227	117

III. Zwischenfazit und Beschluss

1. Würdigung

Die Entwicklung der Personalzahlen, der Mitgliederzahlen und der Zahlen der Gottesdienstbesucher ist stark rückläufig. Allein in den vergangenen sieben Jahren hat das heutige Pfarreigebiet 1/6 der Mitglieder verloren. Die Zahl der Gottesdienstbesucher ist im Vergleich zu dem letzten Jahr vor der Pandemie um fast 1/3 gesunken. Die Stellenzahl der hauptamtlichen Geistlichen ist um 33% zurückgegangen. Ganz praktisch erfährt der Kirchenvorstand, dass selbst das außerordentliche Engagement des gegenwärtigen Bauausschusses nicht ausreicht, die Immobilien aller Standorte dauerhaft adäquat zu betreuen. Ebenso hat sich die Verwaltung der vermieteten Immobilien für den Finanzausschuss – ungeachtet der Inanspruchnahme einer professionellen Hausverwaltung – als Herausforderung erwiesen. Dieser Entwicklung muss die Pfarrei Rechnung tragen. Eine angemessene und verantwortungsvolle Rückführung und eine substantielle Entlastung der Haupt- und Ehrenamtlichen ist nur dadurch zu erreichen, dass kurzfristig ein Kirchenstandort aufgegeben wird. Kurz- bis mittelfristig wird ein weiterer Rückbau erforderlich sein.

2. Beschluss

Im Pfarreigebiet wird einer der sechs Standorte aufgegeben. Da der Kirchenvorstand bereits im Dezember 2025 beschlossen hat, die zwei großen Standorte Herz Jesu und Hl. Familie möglichst zu erhalten, sind für eine Schließung die vier kleineren Standorte St. Michael, 12 Apostel, St. Otto und St. Annen in Betracht zu ziehen.

2. Teil: Betrachtung der Pfarreistandorte

I. St. Michael

1. Allgemeine Beschreibung

Die Gemeinde St. Michael liegt im Ortsteil Wannsee im Westen der Pfarrei, einem dünnbesiedelten Gebiet, geprägt von Einfamilienhäusern, See- und Waldflächen. Das prominente Kirchengebäude, giebelständig mit massivem Glockenturm und drei markanten Turmspitzen über dem Haupteingang, durch einen baumbestandenen Vorgarten von der Königsstraße, einer der Hauptverkehrsachsen zwischen Berlin und Potsdam, zurückgesetzt, wurde 1927 von dem Architekten Wilhelm Fahlbusch im Baustil der Neuen Sachlichkeit/Expressionismus errichtet. Die Kirche ist von besonderem architektonischen Wert und steht unter Denkmalschutz (Auszug Denkmalkarte **Anlage 1**). Sie wird regelmäßig auch für Hochzeitsfeiern genutzt.

Westlich von der Kirche liegt ein früher eigenständiges Grundstück; südlich schließen drei Grundstücke an, von denen zwei (Hohenzollernstraße 28 und 28a) jeweils mit einem Einfamilienhaus bebaut sind, das dritte wird als Spielfläche („Bolzplatz“) genutzt. Das Gebäude Hohenzollernstraße 28 wird im Erdgeschoss als „Gemeindehaus“ genutzt.

Die Zahl der Gottesdienstbesucher ist seit Jahren rückläufig. Lag sie 2013 noch über 100, hat sie sich bis 2025 auf um die 50 verringert. Die Gemeinde St. Michael ist die kleinste im Pfarreigebiet.

Auf dem Gemeindegebiet liegt auch das Kloster der Hedwigschwestern, auf deren Gelände sich auch die Sancta-Maria-Grundschule befindet. Weiterhin befindet sich dort die Herz Mariä Kirche mit etwa 200 Plätzen, von St. Michael 3,3 km entfernt. Innerhalb des Gemeindegebietes liegen die evangelische Kirche am Stölpchensee (Entfernung 1,4 km), die evangelische Andreas-Kirche (Entfernung 1 km) und das evangelische Gemeindehaus, fußläufig in 400 m erreichbar.

2. Übersicht über die Immobilien

a) Pastoral genutzt

(1) Immobilie

Pastoral genutzt wird neben dem Kirchengebäude allein das Erdgeschoss des Gebäudes **Hohenzollernstraße 28** (Flurstück 1419; Auszug aus der Denkmalkarte mit

Flurstückangaben, **Anlage 1**). Es handelt sich um ein Wohnhaus auf einem Grundstück von ca. 849 m^2 Fläche, das die Gemeinde etwa 1964 erworben hat. Die Räume des Erdgeschosses werden für Gemeindeveranstaltungen genutzt. Dafür sind auf gut 100 m^2 auch eine Küche und Sanitärräume vorhanden. Das Obergeschoss ist als Wohnraum vermietet, wird also nicht pastoral, sondern wirtschaftlich genutzt; der aktuelle Mietzins ist allerdings sehr niedrig.

(2) Bewertung aus vier Perspektiven

- *Pastoral:* Für die Gemeinde hat die Nutzung des Erdgeschosses Hohenzollernstraße 28 eine große Bedeutung und einen hohen emotionalen Wert. Das Gebäude wird daher auch als „Gemeindehaus“ bezeichnet. Allerdings werden die Räume nur für eine verhältnismäßig geringe Zahl von Zwecken und Veranstaltungen genutzt. Die bisherigen gemeindlichen Nutzungen können zu einem großen Teil in der sogenannte „Katakombe“, einem ca. 60 m^2 großen Souterrain unter der Sakristei, fortgeführt werden (Grundriss Planung **Anlage 2**). Dieses besteht aus einem Vorraum von ca. 21 m^2 und einem Mehrzweckraum von knapp 28 m^2; dort ist auch Raum von ca. 10 m^2 für eine Teeküche sowie einen Sanitärraum von 1,7 m^2. Für Nutzungen, die in der Katakombe nicht fortgeführt werden können, kommt die Mitnutzung von Räumen in den umliegenden evangelischen Gemeinden oder in anderen Gemeinden der Pfarrei in Betracht. Für Veranstaltungen der Kinder- und Jugendkatechese ist eine Zusammenführung aller Kurse an einem oder zwei Standorten in der Pfarrei bereits Realität.
- *Sozial:* Eine nennenswerte gesellschaftliche Bedeutung kommt dem Gebäude bzw. dem pastoral genutzten Erdgeschoss nicht zu. Als herkömmliches Wohnhaus; 1936 errichtet, ist es in der Straße nicht als „Gemeindehaus“ erkennbar. Unter dem sozialen Gesichtspunkt zu berücksichtigen ist, dass das Grundstück mit seiner bisher nur geringen Bebauung und Nutzung verhältnismäßig viel Fläche in Anspruch nimmt und dabei nur wenigen Menschen Unterkunft bietet.
- *Ökologisch:* Besondere ökologische Gesichtspunkte sind nicht ersichtlich.
- *Ökonomisch:* Durch die (Fremd-)Vermietung von Räumen des Erdgeschosses erwirtschaftet die Pfarrei jährlich Einnahmen in schwankender Höhe von etwa 900 € (2024: ca. 1.300 €, 2025: ca. 500 €).
  Bei einem Bodenrichtwert von 1.200 €/m^2 hat das Grundstück allein einen hohen wirtschaftlichen Wert (insgesamt 849 m^2 x 1.200 €/m^2 = 1.018.800 €). Das große Grundstück bleibt bisher wirtschaftlich ungenutzt.

b) Nicht-pastoral/Wirtschaftlich genutzt

Das Obergeschoss des Gebäudes **Hohenzollernstraße 28** ist als Wohnraum vermietet. Das Gebäude selbst steht auf einem Grundstück von ca. 849 m^2 Fläche (Flurstück 1419; Auszug aus der Denkmalkarte mit Flurstückangaben, **Anlage 1**). Die Vermietung des Obergeschosses mit ca. 93 m^2 Wohnraum bringt der Pfarrei nur geringe Einnahmen. Eine Mieterhöhung ist nur langsam und schrittweise möglich und kann die Rendite

mittelfristig nicht maßgeblich verbessern. Das restliche große Grundstück bleibt bisher wirtschaftlich ungenutzt.

An dem Standort sind vier weitere Grundstücke belegen, das seitlich **neben der Kirche** liegende Grundstück (ehemaliges Flurstück 1412, Fläche 845 m^2) und drei hinter der Kirche liegende Grundstücke (Flurstücke 1416, 1417, 1418), von denen das Hausgrundstück **Hohenzollernstraße 28a** (Flurstück 1418, „Pfarrhaus“, Fläche 830 m^2) vermietet ist und die zwei anderen (Flurstücke 1416, 1417, Fläche zusammen 800 m^2) gelegentlich für Spiele genutzt werden (**„Bolzplatz“**). Drei dieser vier Grundstücke liegen also wirtschaftlich „brach“.

Die drei brachliegenden Grundstücke werden für pastorale Zwecke nicht genutzt (wenn man davon absieht, dass Gemeindemitglieder auf einem Pfad über diese Grundstücke von der Kirche zum „Gemeindehaus“ gehen). Eine zukünftige pastorale Nutzung ist nicht in Aussicht oder von der Pfarrei geplant.

Die vier Grundstücke (Flurstücke 1416, 1417, 1418 und ehem. Flurstück 1412) haben für sich bei einem Bodenrichtwert von 1.200 €/m^2 einen hohen wirtschaftlichen Wert (zusammen 2.475 m^2 x 1.200 €/m^2 = 2.970.000 €). Unter Einbeziehung des Grundstückes Hohenzollernstraße 28 (Flurstück 1419) ergibt sich ein Gesamtwert von (insgesamt 3.324 m^2 x 1.200 €/m^2 =) 3.988.800 €. Bei einer Verwertung des Gesamtareals als Ganzes könnte der Wert im Hinblick auf eine mögliche Bebauung noch höher liegen.

3. Gesamtbetrachtung und Beschluss

a) Würdigung

Von dem großen Immobilienbestand am Standort St. Michael wird nur der vergleichsweise kleine Teil im Erdgeschoss Hohenzollernstraße 28 (Flurstück 1419) pastoral genutzt. Für die pastoralen Zwecke ist die Erhaltung dieser Gemeinderäume nicht zwingend erforderlich. Die Nutzungen können zum Teil im Souterrain der Kirche (Katakombe) ausgeübt werden, zum Teil können sie an anderen Standorten der Pfarrei ausgeübt werden. Im Übrigen sind im Sozialraum um den Gemeindestandort soweit erforderlich andere Nutzflächen zu erschließen, vorzugsweise in Kooperation mit den umliegenden evangelischen Gemeinden. Auch die wirtschaftliche Nutzung der übrigen Immobilien (Flurstücke 1416, 1417, 1418 und ehem. Flurstück 1412) ist sozial wie ökonomisch unbefriedigend.

Im Zuge der zukünftigen Entwicklung soll das Gemeindeleben von St. Michael soweit möglich vom Erdgeschoss des „Gemeindehauses“ in die Räumlichkeiten im Souterrain der Kirche (Katakombe), in den Kirchvorraum und/oder in zu erschließende Räumlichkeiten im näheren Umkreis des jetzigen Standortes (z.B. evangelisches Gemeindehaus Wannsee) verlagert werden.

b) Beschluss

Die Immobilien am Gemeindestandort St. Michael (Flurstücke 1416, 1417, 1418, 1419 und ehem. Flurstück 1412), ausgenommen das Kirchengrundstück (ehem. Flurstück 1411), werden kurz- bis mittelfristig wirtschaftlich verwertet (Verkauf oder Erbbaurecht). Dabei wird die Pfarrei prüfen, ob im Zuge der Bebauung Räume für die Gemeinde zur Verfügung gestellt werden können (vorzugsweise Teileigentum, ggf. Miete). Zu diesem Zweck wird ein immobilienwirtschaftliches Gutachten eingeholt. Über die Einzelheiten der Verwertung (Verkauf, Erbbaurecht, Sonstiges; Zeitpunkt; Gesamt- oder Einzelverwertung) wird der Kirchenvorstand entscheiden, wenn das Gutachten vorliegt.

II. 12 Apostel

1. Allgemeine Beschreibung

Die Gemeinde Zu den heiligen Zwölf Aposteln („12 Apostel“) liegt im Ortsteil Schlachtensee, einem verhältnismäßig dünnbesiedelten, vor allem mit größeren Einfamilienhäusern auf großen Grundstücken bebauten Gebiet.

Die Kirche wurde 1954 vom Architekten Julius Schmidt im sogenannten Heimatschutzstil errichtet. Ein kompakter, geputzter Bau mit Satteldach, das Langhaus mit querschiffartiger Erweiterung im Chorbereich, Belichtung vom Turmgeschoss über dem Chor, die Altarrückwand durch eine Konche abgeschlossen. Die Kirche steht nicht in der Denkmalschutzliste. Westlich vom Kirchengebäude liegt das Pfarr- und Gemeindehaus. Auf dem nahegelegenen Grundstück Tewsstraße 16 befindet sich eine vom Zweckverband Hedi-Kitas betriebene Kindertagesstätte.

Die Gemeinde 12 Apostel ist nach St. Michael die nach der Zahl der Mitglieder kleinste Gemeinde der Pfarrei. Betrug die Zahl der Gottesdienstbesucher im Zeitraum von 2013 bis 2019 überwiegend noch über 200, hat sie sich seit 2022 auf etwa 120 verringert.

In direkter Nachbarschaft der Kirche befinden sich die Johannes-Tews-Grundschule und das Werner-von-Siemens-Gymnasium. Im Umfeld der Gemeinde befindet sich außerdem das Studentendorf Schlachtensee mit einer eigenen Kindertagesstätte. Im Umfeld der Kirchengemeinde liegt in 1,4 km Entfernung mit der Kongregation der Schwestern von der Heiligen Elisabeth ein weiterer Ort kirchlichen Lebens mit einer großangelegten Infrastruktur und eigener Kapelle. Des Weiteren befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft die Johanneskirche der evangelische Kirchengemeinde Schlachtensee (1,1 km) und die evangelische Kirchengemeinde Nikolassee (1,1 km).

2. Übersicht über die Immobilien

a) Pastoral genutzt

(1) Immobilien: Kirche sowie Pfarr- und Gemeindehaus

Das Grundstück, auf dem das **Kirchengebäude** und das Pfarr-/Gemeindehaus gelegen sind (Flurstück 8/2, Fläche 2.943 m^2), ist ein Eckgrundstück (Wasgen-/Tewsstraße) mit

einem kleinen öffentlichen begrünten Platz (anschließendes Flurstück 8/3, Fläche 1.321 m^2). Die Gesamtfläche beträgt 4.264 m^2; Auszug aus der Denkmalkarte mit Flurstück-Angaben, **Anlage 3**).

Pastoral genutzt wird neben der Kirche das als zusammenhängender Gebäudekomplex gebaute **Pfarr-/Gemeindehaus**, das allerdings teils auch durch Vermietung wirtschaftlich verwertet wird. Das Gebäude, 1956 errichtet, 1969 und 2004 erweitert, ist insgesamt stark sanierungsbedürftig. Es weist baukonstruktive und bauphysikalische Schwächen (Setzungsrisse / Schimmelpilz) auf, es bedarf einer energetischen Grundsanierung, (Ersatz der Fenster, Strangsanierung, Modernisierung der Sanitärräume), einschließlich einer neuen Dacheindeckung. Die störanfällige Gasheizung müsste durch eine Wärmepumpe ersetzt werden. Der für pastorale Zwecke genutzte Teil ist nach aktueller der Bestandsaufnahme für die Bedürfnisse der Gemeinde überdimensioniert.

(2) Bewertung aus vier Perspektiven

- *Pastoral:* Pastoral sind (nur) die Räume im Gemeindehaus von gewisser Bedeutung. Allerdings sind sie für diese Zwecke überdimensioniert. Die Auslastung ist nicht besonders hoch. Es bestehen gute Aussichten für Ausweichquartiere, da sich die evangelischen Kirchengemeinden Schlachtensee und Nikolassee in unmittelbarer Nähe befinden und auch die Kongregation der Elisabethschwestern, mit großem Raumangebot und einer eigenen Kapelle, in der Umgebung loziert ist.
- *Sozial:* Die weiß geputzte Kirche, optisch von angenehmer Schlichtheit, liegt an der Wasgen- Ecke Tewsstraße, der niedrige Kirchturm über dem Altarraum steht in Sichtachse der nördlichen Wasgenstraße. Für den Sozialraum der Gemeinde sind Kirche und Gemeindehaus zweifellos von Bedeutung. Allerdings ist keine besondere Außenwirkung erkennbar. Der schon vor längerer Zeit ausgesprochene Wunsch, Kontakte zu den benachbarten Schulen und dem ebenfalls benachbarten Studentendorf zu knüpfen und zu pflegen, ist nicht in Erfüllung gegangen.
- *Ökologisch:* Besondere ökologische Aspekte gibt es nicht. In die Abwägung einzustellen ist, dass Erhaltung und Umbau gegenüber dem Abriss im Grundsatz vorzugswürdig sind. Hinzuweisen ist auf die Gesundheitsgefahren, die von schimmelbefallenen Wohnräumen ausgehen. Ein qualitativ angemessener Wohnraum nach aktuellem Standard besteht hier nicht.
- *Ökonomisch:* Wirtschaftlich ist das Pfarr- und Gemeindehaus für die Pfarrei eher eine Last. Die Mieteinnahmen sind gering, der Instandhaltungs- und Renovierungsbedarf ist hoch. Eine Erhaltung im jetzigen Zustand ist nicht erstrebenswert.
  Durch die (Fremd-)Vermietung von Räumen des Gemeindehauses erwirtschaftet die Pfarrei jährlich Einnahmen in schwankender Höhe von etwa 2.100 € (2024: ca. 3.100 €, 2025: ca. 1.100 €).

Bei einem Bodenrichtwert von 1.000 €/m^2 ergibt sich für die gesamte Grundstücksfläche ein Wert von (4.264 m^2 x 1.000 €/m^2 =) 4.264.000 €.

b) Nicht-pastoral/Wirtschaftlich genutzt

Im Pfarr- und Gemeindehaus befinden sich (einschließlich der Wohnung des Pfarrvikars) fünf vermietete Wohnungen. Die jährlichen Netto-Kaltmieteinnahmen betragen 24.840 € (monatliche Nettokaltmieten zwischen 6,52 €/m^2 und 7,60 €/m^2, insgesamt 2.070 € pro Monat). Die Mieter klagen über großflächige Schimmelbildung, am Haus lassen sich bereits von außen deutliche Baumängel erkennen. Das Gebäude bedarf einer Grundsanierung, es besteht ein erheblicher Investitionsstau. Eine Sanierung durch die Pfarrei in Eigenregie wäre außerordentlich aufwendig und mit den vorhandenen personellen Mitteln kaum zu leisten und durch die aktuellen Mieteinnahmen nicht adäquat gegenfinanziert. Falls erforderlich, kann die derzeitige Dienstwohnung des Pfarrvikars in einer anderen Immobilie der Pfarrei zur Verfügung gestellt werden. Bei einem Bodenrichtwert von 1.000 €/m^2 ergibt sich für die gesamte Grundstücksfläche (Flurstücke 8/2 und 8/3) ein Wert von (4.264 m^2 x 1.000 €/m^2 =) 4.264.000 €.

Nicht im engeren Sinne pastoral genutzt wird auch das Gebäude **Tewsstraße 16** (Flurstück 8/23, Fläche 2.022 m^2), das dem Zweckverband Hedi-Kitas für den Betrieb der Kindertagesstätte überlassen ist. Aus dieser Nutzung erzielt die Pfarrei allerdings keine Einnahmen; umgekehrt liegen auch die Kosten und Lasten bei dem Zweckverband. Die Kita ist derzeit nur zu 50 % ausgelastet, so dass ihr Fortbestand mittelfristig fragwürdig sein kann. Bei einem Bodenrichtwert von 1.000 €/m^2 ergibt sich für dieses Grundstück ein Wert von (2.022 m^2 x 1.000 €/m^2 =) 2.022.000 €.

4. Gesamtbetrachtung und Beschluss

a) Würdigung

Insgesamt ist der Standort 12 Apostel in einer prekären Lage. Die Kirche ist zwar baugeschichtlich durchaus interessant, steht nicht in der Denkmalschutzliste. Die Gemeinde ist indes der Katholikenzahlen nach verhältnismäßig klein. Mit den nächsten Kirchenstandorten Herz Jesu (Entfernung 3,8 km) und St. Michael (Entfernung 5,2 km), der nach der Vor-Planung der Pfarrei möglichst erhalten bleiben soll, bestehen vertretbare Ausweichmöglichkeiten. Ebenso kann das Gottesdienstangebot in der Kapelle der Elisabethschwestern, in 1,1 km Entfernung erreichbar, Ausgleichsmöglichkeiten bieten (die allerdings noch weiter zu erkunden und ggf. auszubauen sind). Das Pfarr- und Gemeindehaus ist aufgrund des hohen Sanierungsrückstaus und des insgesamt schlechten baulichen Zustands nicht erhaltenswert. Der gemeindliche Raumbedarf dürfte in vertretbarer Weise durch Kooperation mit den benachbarten evangelischen Gemeinden und den Elisabethschwestern zu befriedigen sein.

Die Schließung eines Standorts ist eine schmerzhafte und schwierige Entscheidung. Unter Berücksichtigung aller Umstände sprechen die besseren Gründe dafür, den Standort 12 Apostel aufzugeben. Dafür ist zum einen der erhebliche Rückgang der Mitglieder- und Gottesdienstbesucherzahlen maßgeblich. Dieser macht sich besonders im dünner besiedelten Westen der Pfarrei mit den Standorten 12 Apostel und St. Michael bemerkbar. Da in diesem Bereich nur etwa halb so viele Katholiken leben wie jeweils in den beiden östlicheren Bereichen Herz Jesu/St. Otto einerseits und Hl. Familie/St. Annen andererseits, ist geboten, mit dem Rückbau hier zu beginnen. Dabei ist die Vor-Entscheidung, die architektonisch und baugeschichtlich besonders wertvolle und denkmalgeschützte Kirche St. Michael möglichst zu erhalten, bereits getroffen.

b) Beschluss

Hinweis: Der Kirchenvorstand hat das vorliegende Konzept mit großer Mehrheit (13 Ja, 1 Nein) verabschiedet. Für die Entscheidung über die Entwicklung des Standorts 12 Apostel besteht aber ein Dissens. Der Kirchenvorstand ist mehrheitlich (8:6 Stimmen bei einem abwesenden Mitglied) für Variante 1. Er gibt hiermit aber auch den von der Minderheit bevorzugten Vorschlag (Variante 2) zur Kenntnis.

Variante 1

Der Standort 12 Apostel wird kurzfristig (1–3 Jahre) aufgegeben, das Gotteshaus wird profaniert. Im Zuge dieser Entwicklung sollen die dortigen Gottesdienstbesucher ermutigt werden, auf die verbleibenden Kirchenstandorte innerhalb der Pfarrei (St. Michael und Herz Jesu) auszuweichen Das Gemeindeleben soll gegebenenfalls in bestehenden Räumlichkeiten innerhalb der Pfarrei oder zu erschließenden Ausweichmöglichkeiten im näheren Umkreis des jetzigen Standortes (Elisabethschwestern, evangelische Kirchengemeinden Nikolassee und Schlachtensee) verlagert werden.

Die Immobilien des Gemeindestandorts 12 Apostel, das Grundstück mit Kirche und Pfarr- und Gemeindehaus und die Freifläche (Flurstücke 8/2 und 8/3) werden wirtschaftlich verwertet (Verkauf, Erbbaurecht). Dabei wird die Pfarrei prüfen, ob im Zuge einer Neubebauung Räume für die Gemeinde zurückgemietet werden können. Möglicherweise können auch vorhandene Räume, etwa in der benachbarten Johannes-Tews-Grundschule, angemietet werden.

Das Grundstück mit der Kindertagesstätte (Flurstück 8/23) bleibt vorerst erhalten, zumindest solange diese weiter vom Zweckverband Hedi-Kitas betrieben wird.

Variante 2

Im Standort 12 Apostel werden bis auf weiteres nur noch die notwendigsten Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt. Dieser bleibt kurzfristig noch erhalten. In den nächsten drei Jahren sind Möglichkeiten des Erhalts des Kirchenstandortes entsprechend des vorgelegten Konzepts der Arbeitsgruppe zu prüfen. Die endgültige Entscheidung über die Aufgabe der Kirche wird gefasst, wenn die Ergebnisse vorliegen.

III. Herz Jesu

1. Allgemeine Beschreibung

Herz Jesu ist die Pfarreikirche der Pfarrei Johannes Bosco Berliner Südwesten. Sie liegt auch geographisch im Zentrum der Pfarrei. Aufgrund ihrer exponierten Lage an der Kreuzung von Clayallee und Riemeisterstraße/Winfriedstraße im Zentrum des Ortsteils Zehlendorf, ist Herz Jesu ein Wahrzeichen des Ortsteils.

Unmittelbar anschließend an die Kirche befindet sich das Pfarr- und Gemeindehaus. Kirche mit Pfarrhaus wurden 1908 vom Architekten Christoph Hehl errichtet. Die Kirche Herz Jesu als Bau des Historismus in gotischen Stilformen mit malerischem Erscheinungsbild aus rotem Backstein mit Ornamentmauerung, hellen Putzflächen und Fachwerk (Pfarrhaus) ist innen weitgehend im Originalzustand. Die Kirche ist nach der 2014/15 erfolgten Turmsanierung in einem baulich guten Zustand. Das Pfarr-/Gemeindehaus erhielt in 2021/22 eine energetische Grundsanierung. Das gesamte Grundstück (Flurstück 156/25, Fläche 2.836 m^2) mit Kirche, Pfarrhaus und Einfriedung steht als Ensemble unter Denkmalschutz.

Auch in der Gemeinde Herz Jesu sind die Zahlen der Mitglieder und der Gottesdienstbesucher erheblich zurückgegangen. Besuchten in den Jahren vor der Pandemiezeit teilweise über 500 Gläubige die Gottesdienste, hat sich die Zahl seither auf um die 300 verringert.

Im Pfarrgebiet befindet sich die 1948 gegründete Katholische Schule St. Ursula, die seit 1978 nur noch Grundschule ist. Im Umfeld der Kirche liegt ferner die Stiftung Haus Pius XII. zur Betreuung und Unterbringung von Jugendlichen und Kindern. In unmittelbarer Nachbarschaft (140 m) zur Kirche Herz Jesu befindet sich die evangelisch-lutherische St.-Marien-Kirche.

2. Übersicht über die Immobilien

a) Pastoral genutzt

(1) Immobilie

Pastoral genutzt werden im Pfarrhaus (Auszug aus der Denkmalkarte mit Flurstückangaben, **Anlage 4**) der Gemeindesaal nebst angrenzender Küche, im Souterrain ein Jugendraum sowie ein behindertengerecht zugängliches Büro, im Hochparterre das zentrale Pfarrbüro nebst Küche und WC und ein Mehrzweckraum nebst anliegender Toilette, im 1. Obergeschoss das Büro und die Wohnung des Pfarrers. Archiv- und Lagerflächen im Keller und auf dem Dachboden werden ergänzend genutzt.

(2) Bewertung aus vier Perspektiven

- *Pastoral:* Pastoral ist die Kirche als Pfarrkirche von großer Bedeutung. Daraus leitet sich eine entsprechende Bedeutung der pastoral genutzten Flächen des

Pfarrhauses ab (Pfarrsaal mit Nebenräumen und Garten, Pfarrbüros, Wohnung des Pfarrers). Die Flächen geben zum einen der Pfarrei und Gemeinde Raum für Zusammenkünfte und Aktivitäten, stellen zum anderen die unverzichtbare Infrastruktur der Pfarrei sowie der Gemeinde dar. Aufgrund der zentralen Lage des Standorts sind diese Flächen auch für die Pfarrei insgesamt und die anderen Gemeinden von hoher Bedeutung.

- *Sozial:* Die Kirche mit Pfarrgebäude ist weithin sichtbares Zeichen des katholischen Lebens in Zehlendorf und im Berliner Südwesten und darüber hinaus geradezu ein Wahrzeichen von Zehlendorf. In dieser Weise wirken die Immobilien auch in den Sozialraum hinein. Externe Veranstaltungen finden hier wegen der verhältnismäßig kleinen Flächen und der verhältnismäßig hohen Auslastung nur in geringem Maße statt.
- *Ökologisch:* Besondere ökologische Aspekte sind nicht gegeben.
- *Ökonomisch:* Kirche und Pfarrhaus sind in gutem Zustand und funktional sehr zweckmäßig. Die Renovierung des Pfarrhauses in den Jahren 2021/2022 mit einem Aufwand von über 1 Mio. € und unter Berücksichtigung der Bedürfnisse von Pfarrei und Gemeinde lässt eine längerfristige Nutzung als wünschenswert erscheinen.
  Durch die (Fremd-)Vermietung von Räumen des Gemeindehauses erwirtschaftet die Pfarrei jährlich nur unerhebliche Einnahmen (2024: 150 €, 2025: 0 €).
  Bei einem Bodenrichtwert von 1.300 €/m^2 ergibt sich für die gesamte Grundstücksfläche ein Wert von (2.836 m^2 x 1.300 €/m^2 =) 3.686.800 €.

b) Nicht-pastoral/Wirtschaftlich genutzt

Wirtschaftlich genutzt werden im Pfarrhaus eine Wohnung im 1. Obergeschoss sowie zwei Wohnungen im Dachgeschoss. Nachdem das Pfarrhaus 2021/22 von Grund auf saniert wurde, konnte die Vermietung zu marktgerechten Konditionen (monatliche Nettokaltmieten aktuell ca. 15 €/m^2, jährliche Mieteinnahme ca. 32.700 €) erfolgen.

3. Gesamtbetrachtung und Beschluss

Der Standort Herz Jesu hat neben der Kirche mit dem Pfarrhaus nur einen verhältnismäßig kleinen Immobilienbestand. Dieser wird pastoral und wirtschaftlich angemessen genutzt. Da der Standort – auch als Standort der Pfarreikirche – langfristig erhalten bleiben soll, sind Änderungen derzeit nicht veranlasst.

IV. St. Otto

1. Allgemeine Beschreibung

Die Kirche St. Otto wurde 1955 vom Architekten Karl Josef Erbs im sogenannten Heimatschutzstil errichtet. Ein kompakter, geputzter Giebelbau mit Satteldach und seitlich beigestelltem Glockenturm und Sakristei steht giebelständig mit kleinen Vorplatz, optisch unaufdringlich, in der ruhigen Wohnstraße Heimat (Heimat 67, Flurstücke 3831/122 und 3832/122, Fläche 2.144 m^2), inmitten eines Wohngebietes aus

Einfamilien- und typisierten Reihenhäusern. Die Kirche steht unter Denkmalschutz (Auszug Denkmalkarte, **Anlage 5**). Das Gemeindehaus auf dem anliegenden Grundstück (Heimat 69, Flurstück 3830/122, Fläche 2.125 m^2), 1972 errichtet, 1999 erweitert, wird für vielfältige Gemeindeaktivitäten genutzt. Der hintere Gebäudeteil, als St. Otto-Kita 1960 errichtet, 1996 erweitert, 2005 umgebaut, war bis 31.07.2026 dem Zweckverband Hedi-Kitas zum Betrieb einer Kindertagesstätte überlassen; der Betrieb wurde eingestellt. Auf einem eigenständigen Grundstück auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegt das ehemalige Pfarrhaus (Heimat 66, Flurstück 122/32, Fläche 1.334 m^2). Die gesamte Grundstücksfläche mit Kirche, Gemeindehaus und Kita (Heimat 67/69, Flurstücke 3831/122 und 3832/122) und Pfarrhaus (Heimat 66, Flurstück 3860/122) beträgt 5.603 m^2.

Die Zahl der Gemeindemitglieder und der Gottesdienstbesucher ist rückläufig. Lag die Zahl der Gottesdienstbesucher vor der Pandemiezeit noch bei deutlich über 200 bis 300, hat sie sich seither auf unter 200 verringert.

Die Pfarrkirche Herz Jesu liegt 2,4 km entfernt und ist mit dem Auto in 7 Min, mit dem Bus in 19 Min. erreichbar; die Kirche Hl. Familie liegt 3,7 km entfernt und ist in 10 bzw. 22 Min. erreichbar. Im näheren Umfeld der Gemeinde liegt die evangelische Gesamtkirchengemeinde Zehlendorf Süd mit Standorten Zur Heimat (350 m entfernt), und Schönow-Buschgraben (1,1 km entfernt). Weiterhin liegt die Evangelische Hochschule (mit umfangreichen Räumlichkeiten) in unmittelbarer Nachbarschaft (350 m entfernt).

2. Übersicht über die Immobilien

a) Pastoral genutzt

(1) Immobilien

Das Grundstück Heimat 69 (Flurstück 3830/122; Auszug aus der Denkmalkarte mit Flurstückangaben, **Anlage 5**) mit einer Fläche von 2.125 m^2 ist mit dem **Gemeindehaus** (360 m^2 Gebäudefläche) und der Kindertagesstätte (260 m^2 Gebäudefläche) bebaut. Das Grundstück wäre intensiv bebaubar, der hintere Bereich des Grundstücks Heimat 67 (**Garten** hinter der Kirche, Anteil ca. 1.000 m^2; Flurstücke 3831/122 und 3832/122, Gesamtfläche 2.144 m^2), nach Auskunft des Stadtplanungsamtes dagegen nicht, weil dort ortstypisch ein Innenbereich freigehalten werden sollte, obwohl benachbarte Hammergrundstücke bebaut sind. Allerdings kann das Grundstück Heimat 69 intensiver bebaut werden als die eigentliche Fläche es hergibt, wenn zulasten des Grundstücks Heimat 67 eine Baulast eingetragen wird.

(2) Bewertung aus vier Perspektiven

- *Pastoral:* Die Gemeinderäume werden recht regelmäßig genutzt, vor allem durch die Pfadfinder. Die Pfadfinder sind dabei eng mit der Gemeinde verbunden, was sich etwa bei der Aufnahme neuer Kinder nach der Erstkommunion zeigt; sie leisten damit einen Beitrag zur Stabilität der Gemeinde. Die Gottesdienste

werden – mit Schwankungen – durchschnittlich besucht; allerdings gibt es wochentags keine Gottesdienste, so dass der Kirchenraum aufs Ganze gesehen nur wenig ausgelastet ist. Der Standort hat damit durchaus eine pastorale Bedeutung. Im Sozialraum der Gemeinde können sich Ausweichmöglichkeiten vor allem durch mögliche Kooperationen mit den umliegenden evangelischen Kirchen und der Evangelischen Hochschule ergeben.

- *Sozial:* Das Gemeindehaus wird gemeindlich erheblich genutzt. Für den Sozialraum der Gemeinde sind Kirche und Gemeindehaus von Bedeutung, allerdings ohne besondere Außenwirkung, zumal seit der Kita-Betrieb mangels Belegung eingestellt wurde. Mit Ausnahme weniger ökumenischer Veranstaltungen gibt es nur begrenzt Kontakte zu den benachbarten evangelischen Gemeinden. Die Auslastung des Gemeindehauses, besonders Fremdvermietung wäre zu optimieren.
- *Ökologisch:* Unter ökologischen Aspekten ist zu berücksichtigen, dass das Gemeindehaus bislang ungedämmt ist und insofern eine erhebliche Belastung darstellt.
- *Ökonomisch:* Die *Kirche* ist außen in einen passablen Zustand. Die Elektrik im Gebäude ist zu ertüchtigen. Das *Gemeindehaus* (Heimat 69, Flurstück 3830/122) ist durch den Sanierungs- und Instandhaltungsrückstau für die Pfarrei wirtschaftlich eher eine Last. Das Gebäude bedarf einer energetischen Grundsanierung, die Foliendichtung des Flachdaches ist zu erneuern. Die an das Gemeindehaus rückseitig baulich anschließende Kita steht seit dem 01.08.2026 leer. Pläne für eine adäquate Nachnutzung gibt es aktuell nicht. Eine mögliche Nachnutzung für andere Zwecke bedürfte diverser räumlicher Anpassungen und Umbauten.
  Durch die (Fremd-)Vermietung von Räumen des Gemeindehauses erwirtschaftet die Pfarrei jährlich nur sehr geringe Einnahmen (2024: 250 €, 2025: 60 €).
  Der Bodenrichtwert der Grundstücke liegt bei 950 € pro Quadratmeter. Der Wert des Gartens (1.000 m^2 Teilfläche) des Grundstücks Heimat 67 (Flurstücke 3831/122 und 3832/122, Gesamtfläche 2.144 m^2) liegt somit bei (950 €/m^2 x 1000 m^2 =) 950.000 €, der Wert des Grundstücks Heimat 69 (Flurstück 3830/122) bei (950 €/m^2 x 2125 m^2 =) 2.018.750 €. Der Gesamtwert beider Grundstücke beträgt 2.968.750 €. bzw. 4.055.550 € einschließlich der Teilfläche mit dem Kirchengebäude.

b) Nicht-pastoral/Wirtschaftlich genutzt

Das mit dem **ehemaligen Pfarrhaus** bebaute Grundstück **Heimat 66** (Flurstück 122/32) mit einer Fläche von 1.334 m^2 ist bis 31.08.2027 an die Caritas vermietet, monatlicher Mietzins: 1.152,00 €. Die bauplanungsrechtlichen Vorgaben lassen eine stärkere bauliche Ausnutzung zu. Der Erhalt des ehemaligen Pfarrhauses, Heimat 66, ist wirtschaftlich nicht vertretbar. Die Mieteinnahmen sind gering, der Instandhaltungs- und

Renovierungsbedarf ist hoch. Eine Erhaltung im jetzigen Zustand ist wegen der schlechten Bausubstanz nicht erstrebenswert.

Bei einem Bodenrichtwert von 950 €/m^2 ergibt sich für die Grundstücksfläche ein Wert von (1.334 m^2 x 950 €/m^2 =) 1.267.300 €.

3. Gesamtbetrachtung und Beschluss

a) Würdigung

Die Gemeinde ist St. Otto ist lebendig und aktiv, die Zahl der Gottesdienstbesucher ist durchschnittlich, durch die Pfadfinder gibt es eine Nachwuchsbindung und das Kirchengebäude ist in einem passablen Zustand. An diesem Standort besteht nach der Schließung der Kita und dem damit verbundenen Leerstand, mit Blick auf den sanierungsbedürftigen Zustand des Gemeindehauses und der aktuell unrentablen Vermietung des Pfarrhauses dennoch kurz- bis mittelfristiger Handlungsbedarf. Mit den Kirchen Herz Jesu (2,4 km) und Hl. Familie (3,7 km) bestehen vertretbare Ausweichmöglichkeiten. Als Ausweichmöglichkeiten für die pastoralen Aktivitäten bietet sich auch die Mitnutzung der in direkter Nachbarschaft liegenden Einrichtungen der evangelischen Gesamtkirchengemeinde Zehlendorf Süd und der Evangelischen Hochschule an, die jedoch noch zu erkunden sind. Für die Pfadfinder stellen die großzügigen Räumlichkeiten und Freiflächen in Hl. Familie eine naheliegende Alternative dar. Ohne kurzfristige Nachnutzung und aufgrund des großen Sanierungsbedarfs sind Kita bzw. Gemeindehaus nicht erhaltenswert. Ein Erhalt des ehemaligen Pfarrhauses ist nicht rentabel.

Die Aufgabe von Gemeindeimmobilien ist eine unpopuläre und schwierige Entscheidung. Die Umstände lassen jedoch keinen anderen Schluss zu. Der Erhalt von pastoral ungenutzten genauso wie von wirtschaftlich unrentablen Gebäuden verbietet sich. Die aufwendige und teure Sanierung von pastoral genutzten Gebäuden, muss gegen eine sofort gegebene Nutzbarkeit von anderen bestehenden Pfarreiimmobilien und die im Zuge einer Verwertung bei Bedarf mitplanbare Erschließung neuer gemeindlich nutzbarer Räume abgewogen werden. Die verhältnismäßig hohe Zahl an Gottesdienstbesuchern legt den Erhalt des Kirchengebäudes, trotz absehbar notwendiger Ertüchtigungen, bis auf weiteres nahe.

b) Beschluss

Das Grundstück Heimat 66 (Flurstück 122/32) wird kurzfristig veräußert (Verkauf oder Erbbaurecht). Die Grundstücke Heimat 67/69 (Flurstücke 3832/122, 3831/122 und 3830/122) werden sukzessive kurz- bis mittelfristig verwertet (Verkauf oder Erbbaurecht). Für das Grundstück Heimat 66 (Flurstück 122/32) ist eine Wohnbebauung avisiert; dabei wird die Pfarrei prüfen, ob im Zuge der Bebauung Räume für die Gemeinde als Teileigentum erhalten oder zurückgemietet werden können; insofern sollen auch die Bedürfnisse der Pfadfinder, sofern diese nicht die großzügigen Liegenschaften in Hl. Familie mitnutzen können, mitberücksichtigt werden. Sodann wird

die Veräußerung (Verkauf oder Erbbaurecht) der Teil-Grundstücke Heimat 67/69 (Flurstücke 3832/122, 3831/122 und 3830/122) angestrebt, vorzugsweise für eine Wohnnutzung.

Das Kirchengebäude bleibt bis auf weiteres erhalten.

V. Hl. Familie

1. Allgemeine Beschreibung

Am Standort Hl. Familie hat die Pfarrei neben der Kirche, 1904 im historisierenden Baustil der märkischen Backsteingotik von Architekt Christoph Hehl errichtet und zuletzt 2023 und 2024 umfassend innen saniert und neu ausgemalt, ein 7.134 m^2 großes Grundstücksareal (Flurstücke 4473/102 und 4474/102), auf dem sich das Pfarrhaus, das Gemeindehaus und ein Jugendheim befinden. Vor dem Jugendheim liegen Parkplätze mit Zufahrt (auf Flurstück 4473/102) zur Erschließung von Jugendheim, Pfarrhaus und Gemeindehaus. Das Pfarrhaus, 2014 grundsaniert, ist aktuell Wohnsitz des Erzbischofs. Der bauliche Zustand ist gut. Im hinteren Grundstücksteil befinden sich der anlässlich der hundertjährigen Kirchweih von der Gemeindejugend angelegte sogenannte „Klostergarten“ (Teil von Flurstück 4474/102) sowie eine als Sport- und Spielplatz („Bolzplatz“) genutzte Freifläche (Teil von Flurstück 4474/102). Das gesamte Grundstück (Flurstücke 4473/102 und 4474/102) mit Kirche, Pfarrhaus, Gemeindehaus und Einfriedung steht als Gesamtanlage unter Denkmalschutz (Auszug Denkmalschutzkarte, **Anlage 6**). Im Dezember 2025 hat der Kirchenvorstand beschlossen, dass der Standort Hl. Familie – neben dem Standort Herz Jesu – nach Möglichkeit auch langfristig (über 2045 hinaus) als Kirchenstandort erhalten bleiben soll, dass aber der Grundstücksbestand zu verringern ist.

Die Zahl der Gemeindemitglieder und der Gottesdienstbesucher ist rückläufig. Die Zahl der Gottesdienstteilnehmer lag vor der Pandemiezeit bei teilweise deutlich über 500, seither hat sie sich auf um die 200 verringert.

2. Übersicht über die Immobilien

a) Pastoral genutzt

(1) Immobilien

Neben der **Kirche** werden das **Pfarrhaus** und das **Gemeindehaus** und das **Jugendheim** pastoral genutzt. Im Pfarrhaus sind die Wohnung des Bischofs und zwei kleine Gästewohnungen für den Bischof untergebracht. Das Gemeindehaus, 1906 errichtet, verfügt über zwei großzügige, multifunktional nutzbare Räume, einen Gruppenraum, Sanitäranlagen und eine Küche. Die Dienstwohnung im Dachgeschoss muss renoviert werden, ein Ersatz der Dachdeckung ist erforderlich.

Das Jugendheim, als separates Gebäude 1964/65 von Architekt Günter Maiwald errichtet, steht nicht unter Denkmalschutz, der Bauzustand ist befriedigend. Das

Gemeindebüro ist (vorübergehend) im Jugendheim untergebracht. Die Auslastung ist gut, Nutzung durch Jugendgruppen, Kommunionunterricht, Firmunterricht.

(2) Bewertung aus vier Perspektiven

- *Pastoral:* Das Gemeindehaus wird für die pastorale Arbeit vielfältig genutzt (Seniorenarbeit, Kirchenchor, Kinderkirche). Es ist allerdings so groß dimensioniert, dass es Raum für weitere Nutzungen bietet, z.B. für die Pfadfinder von St. Otto oder die bislang im Jugendheim stattfindenden Aktivitäten. Einnahmen generiert die Vermietung an externe Personen/Gruppen für Großveranstaltungen. Im Dachgeschoss befindet sich eine Dienstwohnung mit ca. 76 m^2 Wohnfläche.
- *Sozial:* Die Gesamtanlage Kirche, Pfarr- und Gemeindehaus auf einem mauerumfriedeten Gelände wirkt durchaus imposant. Aufgrund der Lage im hinteren Bereich eines Wohnviertels ergibt sich daraus allerdings keine große Strahlkraft im Sozialraum um die Gemeinde. Das Gemeindehaus hat das Potential, im Sozialraum auch für andere Aktivitäten zur Verfügung zu stehen („Nachbarschaftshaus“).
- *Ökologisch:* Besondere ökologische Aspekte sind, abgesehen von der als „klimafreundlich“ kategorisierten Fernwärmeversorgung des gesamten Standortes, nicht ersichtlich.
- *Ökonomisch:* Durch (Fremd-)Vermietungen, hauptsächlich des Gemeindehauses, erwirtschaftet die Pfarrei jährlich Einnahmen in schwankender Höhe von etwa 2.400 € (2024: ca. 3.300 €, 2025: ca. 1.500 €).
  Bei einem Bodenrichtwert von 900 €/m^2 ergibt sich für die pastoral genutzte Grundstücksfläche ein Wert von (Teilfläche ca. 5084 m^2 x 900 €/m^2 =) 4.575.600 €.
  In ökonomischer Hinsicht ist zu beachten, dass für eine wirtschaftliche Nutzung der hinterliegenden Grundstücke der dafür nötige Zugang erschlossen werden müsste. Das kann das Jugendheim sowie die Parkplätze betreffen.

b) Nicht-pastoral/Wirtschaftlich genutzt

Nicht pastoral genutzt werden die Flächen des Klostergartens (Flurstück 4474/102, Teilfläche ca. 840 m^2) und des Bolzplatzes (Flurstück 4474/102, Teilfläche ca. 1.210 m^2). Sie werden bislang auch nicht wesentlich wirtschaftlich genutzt. Einnahmen erwirtschaftet die Pfarrei daraus bislang kaum (nur sehr vereinzelte Vermietungen).

Bei einem Bodenrichtwert von 900 €/m^2 sind diese Teilflächen von erheblichem wirtschaftlichen Wert (2.050 m^2 x 900 €/m^2 = 1.845.000 €). Für pastorale Zwecke sind sie von keiner hervorgehobenen Bedeutung.

3. Gesamtbetrachtung und Beschluss

a) Würdigung

Kirche, Pfarrhaus und Gemeindehaus dienen andauernd pastoralen Zwecken und/oder können durch Vermietung gut bewirtschaftet werden. Im Geist einer wirtschaftlichen und verantwortungsvollen Nutzung ist wünschenswert, die Freiflächen Klostergarten und Bolzplatz (Teil von Flurstück 4474/102) für eine Verwertung durch Bebauung (Verkauf oder Erbbaurecht) zu erschließen. Zwischen Gemeindehaus und diesen Freiflächen liegen die Parkplätze und das Jugendheim (Teil von Flurstück 4473/102). Diese sind für die weitere Erörterung zur Disposition zu stellen, soweit sie für eine wirtschaftliche Verwertung benötigt werden. Sollte im Zuge dessen das Jugendheim wegfallen, lassen sich die bisherigen dortigen Aktivitäten im Gemeindehaus fortführen.

Eine zweigeschossige Bebauung mit Kleinstwohnungen, im Erdgeschoss senioren- und behindertengerecht, wäre vorstellbar, da das Gelände mit Tordurchfahrt und Zufahrt bereits erschlossen ist. Eine mögliche Vorplanung dazu liegt im Bauausschuss bereits vor. Die zukünftigen Bewohner hätten einen kurzen, fußläufigen Zugang zu Kirche und Gemeindehaus innerhalb eines eingefriedeten Grundstücks.

b) Beschluss

Die Immobilien Bolzplatz und Klostergarten (Freifläche ca. 2.050 m^2 auf Flurstück 4474/102), ggf. zusammen mit dem Jugendheim und dem Parkplatz (Teil von Flurstück 4473/102, Teilfläche ca. 450 m^2), werden mittelfristig zum Zweck der Bebauung veräußert (Verkauf oder Erbbaurecht), wenn der Finanzbedarf oder andere Pfarreiinteressen dies rechtfertigen.

Für diese Zwecke wird schon jetzt eine immobilienwirtschaftliche Begutachtung ausgeschrieben. Dabei soll insbesondere auch erwogen werden, inwiefern der Verkauf auch von Parkplatz und Jugendheim wirtschaftlich sinnvoll ist.

Kirche mit Pfarrhaus und separates Gemeindehaus bleiben langfristig (über 2045 hinaus) erhalten.

VI. St. Annen

1. Allgemeine Beschreibung

St. Annen ist die Gemeinde im Nordosten des Pfarreigebiets. Die Kirche mit Pfarrhaus ist ein basilikaler Backsteinbau mit Stilformen der Neoromantik, orientiert am „Heimatstil“ der 30er Jahre, 1936 von den Architekten Siegfried Lukowski und Carl Anton Meckel errichtet. Das teils zweigeschossige Gemeindehaus im Bungalowstil, errichtet 1968 durch Architekt Günter Maiwald, und der Kita-Anbau, errichtet 1968, erweitert 1995 sind hinter Kirche und Pfarrhaus gelegen. Das traufenständige Kirchenschiff mit seitlich beigestelltem Kirchturm gruppiert sich mit dem Pfarrhaus um einen großzügigen Vorplatz. Kirche und Pfarrhaus einschließlich des ca. 1.800 m^2 großen Teilgrundstückes, auf dem sie liegen (Teile der Flurstücke 3793 und 3794) stehen als Gesamtanlage unter

Denkmalschutz (Auszug Denkmalschutzkarte, **Anlage 7**). Gemeindehaus und Kita einschließlich des hinteren Teilgrundstücks (Flurstück 4478 und Teile der Flurstücke 3793/29 und 3794/29) stehen nicht unter Denkmalschutz. Das Gemeindehaus und der Kita-Anbau sind in einem guten baulichen Zustand, die Flachdächer wurden 2022 energetisch ertüchtigt. Die Fläche des Gesamtgrundstücks (Flurstücke 3793/29, 3794/29 und 4478) beträgt 4.365 m^2.

Neben der Gemeinde steht auf dem Nachbargrundstück (Flurstück 4477, Fläche 806 m^2) das Mietshaus Gardeschützenweg 23. Insgesamt beträgt die Grundstücksfläche 5.171 m^2.

Die Zahl der Gemeindemitglieder und der Gottesdienstbesucher ist rückläufig. Lag die Zahl der Gottesdienstteilnehmer vor der Pandemiezeit bei 150 bis 200, hat sie sich bis heute auf 70 bis 130 verringert.

Im Umfeld der St. Annen Kirche liegt – nur 1,5 km nördlich – die katholische Rosenkranz-Basilika, die mit dem Auto in 7 Min., mit dem Bus in 11 Min. zu erreichen ist. Die Kirche Hl. Familie ist 2,8 km entfernt und mit dem Auto (7 Min.) und Bus (18 Min.) erreichbar.

2. Übersicht über die Immobilien

a) Pastoral genutzt

(1) Immobilie

Am Standort St. Annen befinden sich auf dem Grundstück (Flurstücke 3794/29, 3793/29 und 4478) im vorderen Teil neben der Kirche noch das anschließende Pfarrhaus (in diesem gibt es aktuell zwei Dienstwohnungen und noch zwei Büroräume für eine Gemeindereferentin und ein ehrenamtlich betriebenes Gemeindebüro) und im hinteren Teil das Gemeindehaus und daran anschließend eine vom Zweckverband Hedi-Kitas betriebene Kindertagesstätte.

(2) Bewertung aus vier Perspektiven

- *Pastoral:* Die Gemeinderäume werden recht regelmäßig genutzt, es finden vergleichsweise viele Gruppenaktivitäten statt. Die Räume im Erdgeschoss des Gemeindehauses werden mit der Küche häufig vermietet, auch an externe Nutzer. Die Räume im Obergeschoss werden für interne Büronutzung hergerichtet, in die die Büros aus dem Pfarrhaus verlegt werden.
- *Sozial:* Für den Sozialraum der Gemeinde sind Kirche und Gemeindehaus von Bedeutung. Wegen der Lage im hinterliegenden Bereich ist das Gemeindehaus jedoch im Sozialraum nicht unmittelbar erkennbar. Es wird aber durch Vermietung auch von Nichtgemeindemitgliedern genutzt. Außerdem ergibt sich durch die Kita eine wichtige Außenwirkung. Kontakte zu benachbarten evangelischen Gemeinden haben sich bislang nicht ergeben.
- *Ökologisch:* Besondere ökologische Gesichtspunkte für Kirche und Pfarrhaus sind nicht ersichtlich. Die Flachdächer von Gemeindehaus und Kita wurden 2022 energetisch ertüchtigt und in Teilflächen begrünt.

- *Ökonomisch: Kirche* und *Pfarrhaus* sind baulich in einem passablen Zustand. Zur Optimierung der Wirtschaftlichkeit werden die Büroräume im Erdgeschoss zu einer Wohnung umgebaut. Die Dienstwohnung im 1. Obergeschoss mit ca. 135 m^2 Wohnfläche bedarf einer Renovierung. *Gemeindehaus* und Kita sind baulich in gutem Zustand.
  Durch die Vermietung von Räumen des Gemeindehauses erwirtschaftet die Pfarrei jährlich Einnahmen in typischer Höhe von etwa 3.500 € (2024: ca. 3.100 €, 2025: ca. 3.900 €).
  Bei einem Bodenrichtwert von 1.100 €/m^2 ergibt sich für die pastoral genutzte Grundstücksfläche ein Wert von ca. 2.700 m^2 x 1.100 €/m^2) = 2.970.000 €.

b) Nicht-pastoral/Wirtschaftlich genutzt

Auf dem Gemeindegebiet befindet sich darüber hinaus auf einem 806 m^2 großen Nachbargrundstück (Flurstück 4477) das Mietshaus Gardeschützenweg 23, um 1903 erbaut, mit neun Wohneinheiten das die frühere Gemeinde geerbt hatte. Es handelt sich um ein solides Wohngebäude mit Mansardendach aus der Gründerzeit mit altersbedingtem Instandhaltungsbedarf.

Bei einem Bodenrichtwert von 1.100 €/m^2 ergibt sich für dieses Grundstück ein Wert von (806 m^2 x 1.100 €/m^2 =) 886.600 €.

Weiterhin befindet sich auf dem Gemeindegebiet das Gebäude Tietzenweg 85, das 2018 in das Eigentum der selbständigen Stiftung Hl. Familie/St. Annen Berlin-Lichterfelde überführt worden ist, somit aber bei wirtschaftlicher Betrachtung auch mittelbar zum Vermögen der Pfarrei gehört. Die Stiftung spendet die jährlichen Einnahmen überwiegend an die Pfarrei (2025: Einnahmen Stiftung 83.538,27 €; Spenden an die Pfarrei 62.442,72 €).

3. Gesamtbetrachtung und Beschluss

a) Würdigung

Die Gemeinde St. Annen ist vergleichsweise aktiv, die Zahl der Gottesdienstbesucher ist unterdurchschnittlich. Der Immobilienbestand ist in passablem bis gutem Zustand, die pastorale und nicht-pastorale Auslastung ist mittel bis gut. Die akzeptable Rentabilität wird aktuell durch die Einrichtung einer weiteren Mietwohnung im Pfarrhaus erhöht. Mit der Rosenkranz-Basilika (1,5 km) und der Kirche Hl. Familie (2,8 km) bestehen vertretbare Ausweichmöglichkeiten für Gottesdienstbesuch und pastorales Leben. Eine Verwertung der nicht denkmalgeschützten Liegenschaften Gemeindehaus und Kita ist aufgrund der Lage hinter Kirche und Pfarrhaus ohne sorgfältige Planung und Vorbereitung nicht möglich.

b) Beschluss

Der KV wird kurzfristig eine immobilienwirtschaftliche Begutachtung ausschreiben und in Auftrag geben, um die wirtschaftliche Verwertbarkeit der Immobilien zu bewerten, und zwar sowohl (1) des hinterliegenden Grundstücks mit dem Gemeindehaus (als

Teilfläche) als auch (2) des Gesamtareals unter Einschluss auch von Kirche und Pfarrhaus unter besonderer Berücksichtigung der besonderen baulichen Gegebenheiten dieses Standorts. Eine Veräußerung soll allerdings mit der Maßgabe erfolgen, dass der Investor auf dem Grundstück im Zuge einer Neubebauung unter anderem einen Raum für die gemeindliche Nutzung (100-150 m2) vorsieht (Teileigentum oder Rück-Anmietung).

Kirche mit Pfarrhaus bleiben bis auf weiteres erhalten.

3. Teil: Priorisierung

1. Kategorie langfristige gemeindliche Nutzung

In diese Kategorie einzuordnen sind – schon auf der Grundlage des Beschlusses vom 15.12.2025 – die Standorte **Herz Jesu** mit der Immobilie Pfarrhaus und **Hl. Familie** mit den Immobilien Pfarrhaus und Gemeindehaus (aber ohne die Immobilien Klostergarten und Bolzplatz, die mittelfristig wirtschaftlich verwertet werden sollen).

2. Kategorie kurz-/mittelfristig aufzugeben

In diese Kategorie sind die vier kleineren Standorte St. Michael, 12 Apostel, St. Otto und St. Annen einzuordnen.

Unter diesen hat die Aufgabe des Standorts **12 Apostel** zusammen mit der Immobilienentwicklung am Standort **St. Otto** erste Priorität. Dadurch lässt sich für die Pfarrei zum einen eine erhebliche Entlastung von den seelsorgerischen und Immobilien-Verantwortungen erzielen. Zum anderen realisiert die Pfarrei damit erhebliche wirtschaftliche Werte. Der Zustand der bisherigen Bebauungen und der Leerstand der Kita am Standort St. Otto (Heimat 66 sowie Heimat 67/69) lassen eine zeitnahe Realisierung der Pläne zur Verwertung durch Neubebauung als wünschenswert erscheinen.

Von zweiter Priorität ist die Verwertung der Immobilien **St. Michael** (Gemeindehaus, Pfarrhaus, Bolzplatz, Grundstück neben der Kirche). Das Gesamtareal der oben genannten Grundstücke soll kurz- bis mittelfristig veräußert werden. Dabei steht die Erschließung wirtschaftlicher Werte im Vordergrund. Mit der Vorbereitung und, nach Vorlage der immobilienwirtschaftlichen Grundlage, Planung sollte allerdings zügig begonnen werden, da die derzeitige Renditesituation unbefriedigend und auf Dauer nicht zu verantworten ist. Die Wohnimmobilien sollen möglichst zu marktüblichem Mietzins vermietet werden (adäquate Anhebung des Mietzinses).

3. Kategorie aufgeschobene Priorisierung nach Beobachtung

Die Priorisierung des Standorts **St. Annen** (Immobilien Pfarrhaus, Gemeindehaus, Mietshaus Gardeschützenweg 23) wird zunächst für weitere Beobachtung

aufgeschoben. Wichtige Daten dafür werden sein: (a) die Verwertungsmöglichkeiten des Gemeindehauses; (b) die weitere Entwicklung der aktuell im Umbruch befindlichen Vermietungssituation des Pfarrhauses; (c) die Bewertung der aktuellen Vermietungssituation des Mietshauses Gardeschützenweg 23.

4. Teil

I. Weiterer Verfahrensgang

Dieses Immobilienkonzept wird zeitnah dem Pfarreirat vorgelegt. Nach Anhörung des Pfarreirats wird es den Gemeinderäten vorgelegt und zugleich auf der Website der Pfarrei öffentlich zugänglich gemacht werden. Anschließend soll zeitnah eine Pfarreiversammlung durchgeführt werden, in der der Kirchenvorstand das Konzept vorstellt und Rede und Antwort steht.

II. Laufende Überprüfung

Der Kirchenvorstand wird dieses Immobilienkonzept im Zusammenwirken mit dem Pfarreirat und den Gemeinderäten turnusmäßig alle drei bis fünf Jahre überprüfen.

Anlagenverzeichnis

(1) Auszug aus der Denkmalkarte mit Flurstückangaben St. Michael
(2) Grundriss und Planskizze Souterrain unter der Sakristei St. Michael („Katakombe“)
(3) Auszug aus der Denkmalkarte mit Flurstückangaben 12 Apostel
(4) Auszug aus der Denkmalkarte mit Flurstückangaben Herz Jesu
(5) Auszug aus der Denkmalkarte mit Flurstückangaben St. Otto
(6) Auszug aus der Denkmalkarte mit Flurstückangaben Hl. Familie
(7) Auszug aus der Denkmalkarte mit Flurstückangaben St. Annen