

Ausgangssituation:

Aufgrund deutlich rückläufiger Gemeindemitgliederzahlen und reduzierter Kirchensteuereinnahmen werden weniger Mittel für den Erhalt und die Bewirtschaftung kirchlicher Gebäude zur Verfügung stehen. Gleichzeitig gibt es in der Pfarrei einen erheblichen Instandsetzungstau, fehlende Barrierefreiheit der Räumlichkeiten und einen hohen Leerstand pastoraler Flächen. Kurz: Wir haben mehr Platz, als wir brauchen. Es gilt zu entscheiden, an welchen Standorten pastorale Arbeit sinnvoll konzentriert wird und welche Leerstände wir abgeben oder vermieten können.

Neben wirtschaftlichen Herausforderungen spielen auch pastorale Chancen und die zukünftige Rolle der Kirche in Nord-Neukölln und Baumschulenweg eine wichtige Rolle. Mit Blick auf die Raumplanung gilt: Welche Projekte können umziehen, welche eher nicht? Welche sozialen, pastoralen Möglichkeiten lassen sich ausbauen? Können wir durch Kooperation und Vernetzung unsere Präsenz und Sichtbarkeit von Kirche im Stadtteil verbessern?

Ziele:

Ein wesentliches Ziel des Prozesses ist, Leerstände abzubauen, geeignete Immobilien zu vermieten, zu verpachten oder zu veräußern. Gebäude und Räume, die wir für unsere Pastoral benötigen, sollen zukunftsfähig, nachhaltig, funktional und einladend gestaltet werden. Gottesdienste sollen nach Möglichkeit an allen Standorten oder in Standortnähe stattfinden.

Was ist seit Ostern 2025 passiert?

Die Immobiliengruppe entwickelte mit Unterstützung der Arge LIBAST für alle Pfarreistandorte Standortprofile, die das Gemeinde- und Pfarreileben als Ganzes im Blick haben und stärken wollen. Aus allen aktuellen pastoralen Aktivitäten und zukünftigen Bedarfen wurde ein Raumbedarfsplan erstellt. Die wirtschaftlichen Schwächen sind geprüft und bewertet worden. Derzeit laufen Überlegungen, welche räumlichen Handlungsoptionen an den Standorten möglich sind und wie diese mit dem Erzbischöflichen Ordinariat, der Stadtplanung und dem Denkmalschutz geregelt werden können. In Sondierungsgesprächen haben wir begonnen, Ideen für Kooperationen oder Nachnutzungen mit möglichen Kooperationspartnern zu entwickeln.

Ergebnis:

Das folgende Vorzugsszenario resultiert aus dem Gremientreffen am 29.5.2026. Unter den sozialen, pastoralen, ökologischen und ökonomischen Fragestellungen hat dieses Szenario mit der Investition in den Kirchenumbau St. Christophorus und die Abgabe der Standorte St. Anna und St. Richard die meisten Stimmen bekommen. St. Christophorus und St. Richard sind die sanierungsbedürftigsten Kirchenstandorte und wir können uns nur einen großen Kirchenumbau leisten.

Die Gemeinderäume in **St. Christophorus** sind für aktuelle Nutzung von 200-300 Personen im Keller nicht ausgelegt (Brandschutz, Gebäudesicherheit, Feuchtigkeit und Barrierefreiheit sind Probleme). Angedacht ist ein Umbau der Kirche mit Schaffung zusätzlicher Räume, so dass hier soziale, spirituelle und pastorale Angebote in St. Christophorus zukunftsfähig werden. Kita, Wohnungen, Büroräume und Asylwohnung sind davon nicht betroffen.

Für **St. Richard** gibt es gleichzeitig die meisten Interessensbekundungen von möglichen Investoren. Gottesdienste sollen hier oder standortnah möglich bleiben. Pastorale Angebote können nach St. Christophorus, St. Clara oder St. Eduard umziehen. Das Flurstück Seniorenheim inkl. Kita wird gesondert behandelt.

St. Eduard bleibt liturgischer Standort mit Angeboten der Orte kirchlichen Lebens. Aufgrund der guten Akustik ist eine Umgestaltung zur Konzert- und Kulturkirche sowie eine Kooperation mit einer Konzertagentur angedacht. Als weitere Option besteht die Öffnung für und mit gemeinwohlorientierten Akteuren aus der Nachbarschaft.

St. Clara bleibt Pfarreisitz mit Zentralbüro und Verwaltung im Gemeindehaus mit Kirche und Kita im Hinterhaus. In Kooperation mit muttersprachlichen Gemeinden und mit Ertüchtigung des renovierungsbedürftigen Pfarrsaals im barrierefreien Gemeindehaus können wir durch Vermietung und Stadtteilk Kooperationen präsent werden und die hohen Betriebskosten senken.

Aus den o.g. Herausforderungen und den vertretbaren Handlungsoptionen für die anderen Standorte, erscheint die Abgabe des Grundstücks von **St. Anna** in Erbbaupacht inkl. eines Sozialplans für unsere Mieter:innen eine verantwortbare Lösung. Um als katholische Kirche im Bereich Baumschulenweg sichtbar zu bleiben, bietet der Umzug zur Miete in die verkehrsgünstige ev. Kirche „Zum Vaterhaus“ eine zukunftsweisende ökumenische Option. Die Mitnahme von Tabernakel und anderen Kirchengegenständen könnten Gewohntes erhalten.

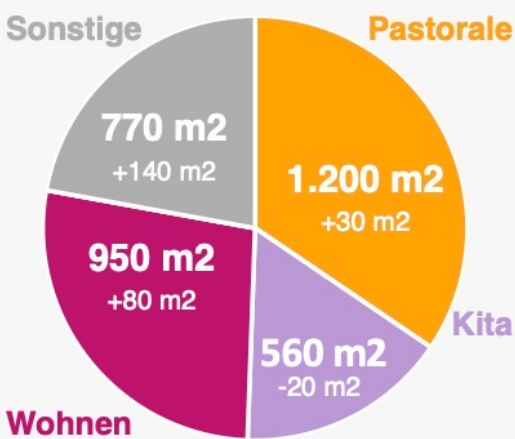
Fragen und Rückmeldungen bitte schriftlich in die aufgestellten Kästen oder per Mail an immobilien@dreikoenige.berlin

Auf der Pfarrversammlung am Dienstag, dem 6. Oktober 2026, möchten wir mit Ihnen ins Gespräch kommen.

Herzlichen Dank und Grüße,
die Immobiliengruppe



Flächen



Σ **Nettoraumflächen** **rd. 3.500 m²**
Differenz zum Bestand +250 m²

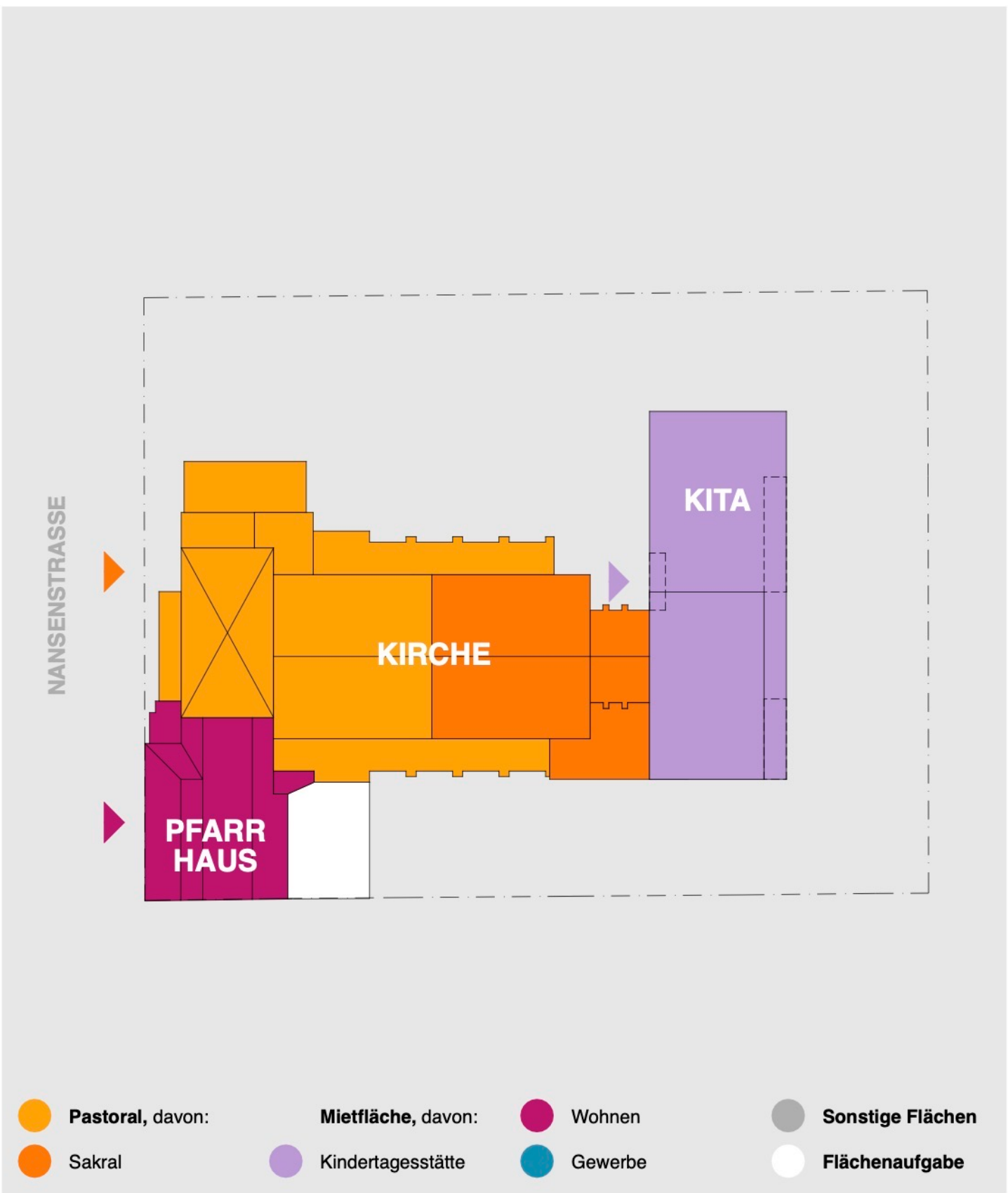
Baukosten

Kirche 3.125.000 €
Pfarrhaus 425.000 €
Aussenanlagen 25.000 €

Σ **Baukosten** **rd. 3.600.000 €**

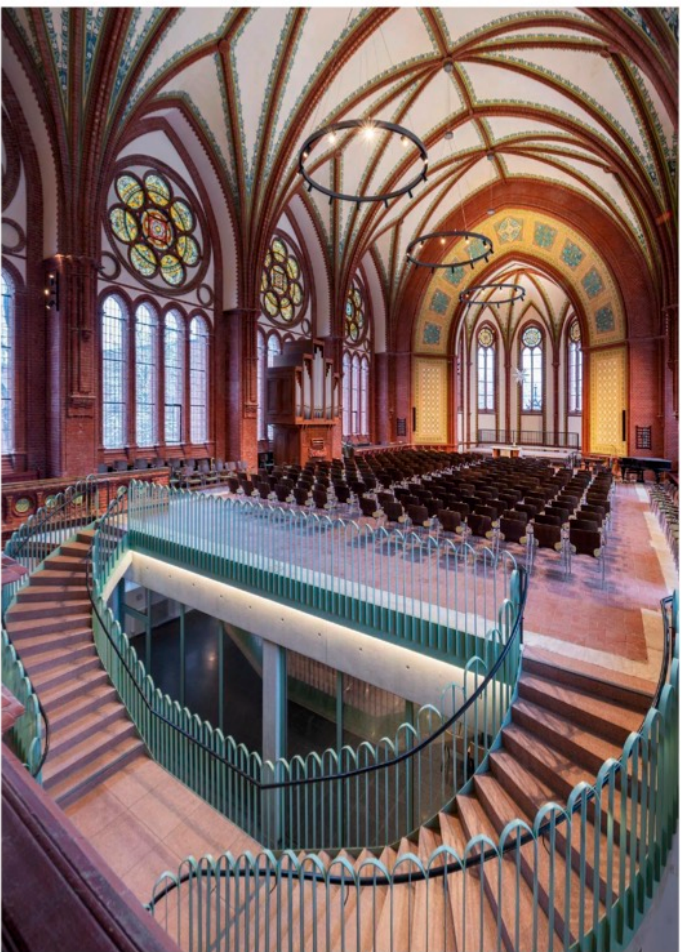
Als Grobkostenschätzung inkl. MwSt. 19% (brutto).
Abweichungen von +/- 30% möglich.
Kostenstand: 4. Quartal 2025.

Kostenangaben für Baukonstruktionen (KG300), Technische Anlagen (KG400), Außenanlagen (KG500) gemäß DIN 276. Inkl. Baunebenkosten (KG700) i.H.v. 25% der Baukosten. Exkl. Kostenangaben für Kitas sowie vermietete Wohn- und Gewerbeflächen (Innenraum + techn. Ausstattung).



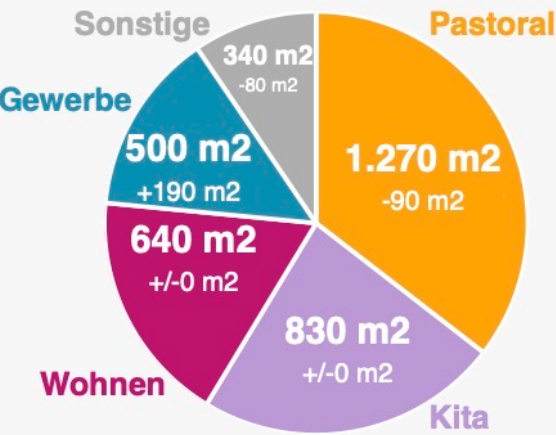
Sozialkirche - Haus-im-Haus

- + **Kirchraum**
reduziert mit 100-150 Plätzen
- + „**Gemeindehaus**“ im Kirchraum
- + **Pfarrhaus** als Wohnhaus
mit Asylwohnung und Büros
- + **Trockenlegung Sockelgeschoss**
Kein Veranstaltungsraum (Gr. Pfarrsaal),
nur Nebennutzungen und kleine
Gemeinderäume.
- + **Kita** unverändert für 75 Kinder



Beispielprojekt: Heilandskirche . Leipzig

Flächen



Σ **Nettoraumflächen** **rd. 3.560 m²**
Differenz zum Bestand +/-0 m²

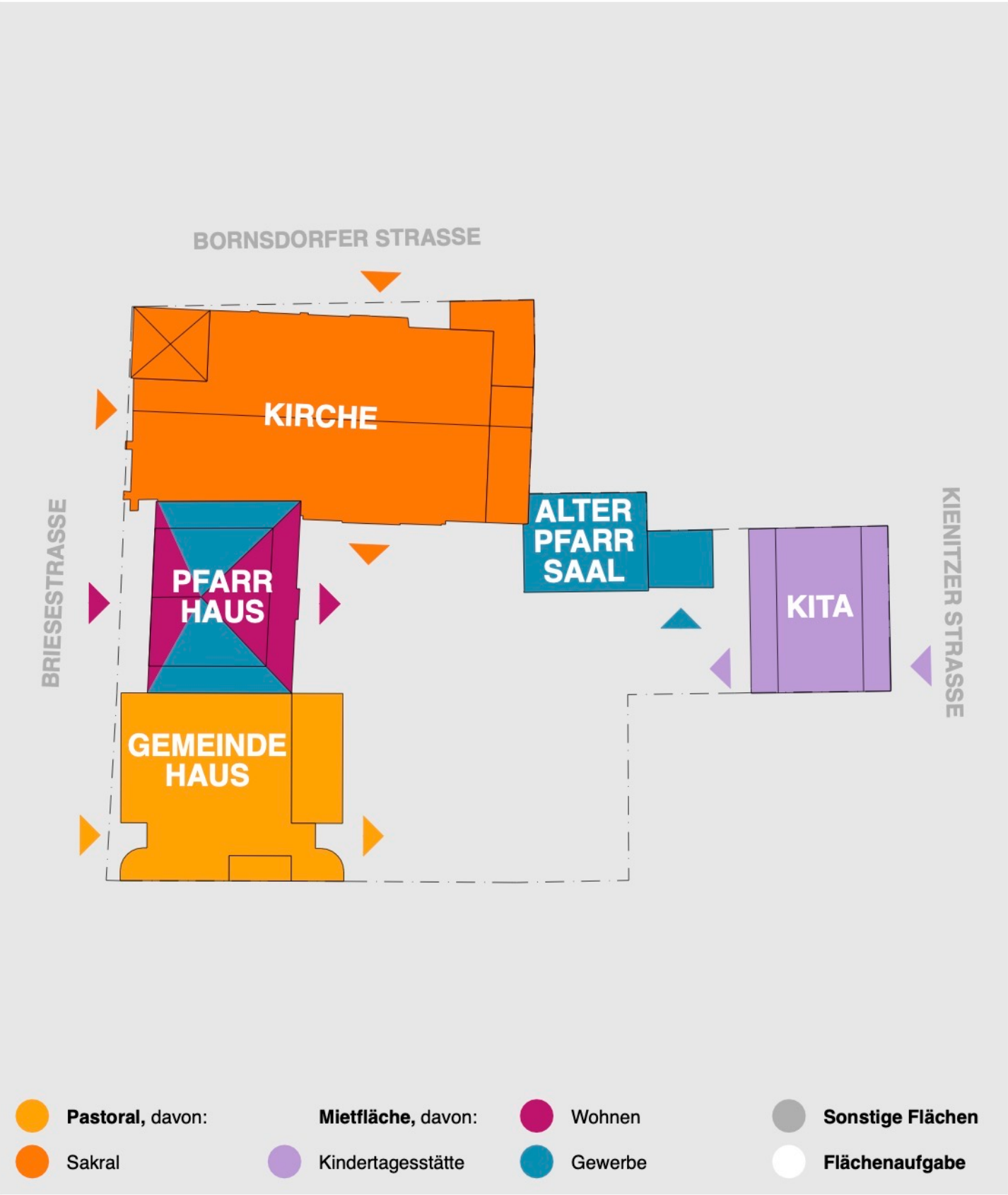
Baukosten

Kirche	225.000 €
Pfarrhaus	237.500 €
Gemeindehaus	1.062.500 €
Alter Pfarrsaal	200.000 €
Aussenanlagen	75.000 €

Σ **Baukosten** **rd. 1.800.000 €**

Als Grobkostenschätzung inkl. MwSt. 19% (brutto).
Abweichungen von +/- 30% möglich.
Kostenstand: 4. Quartal 2025.

Kostenangaben für Baukonstruktionen (KG300), Technische Anlagen (KG400), Außenanlagen (KG500) gemäß DIN 276.
Inkl. Baunebenkosten (KG700) i.H.v. 25% der Baukosten.
Exkl. Kostenangaben für Kitas sowie vermietete Wohn- und Gewerbeflächen (Innenraum + techn. Ausstattung).

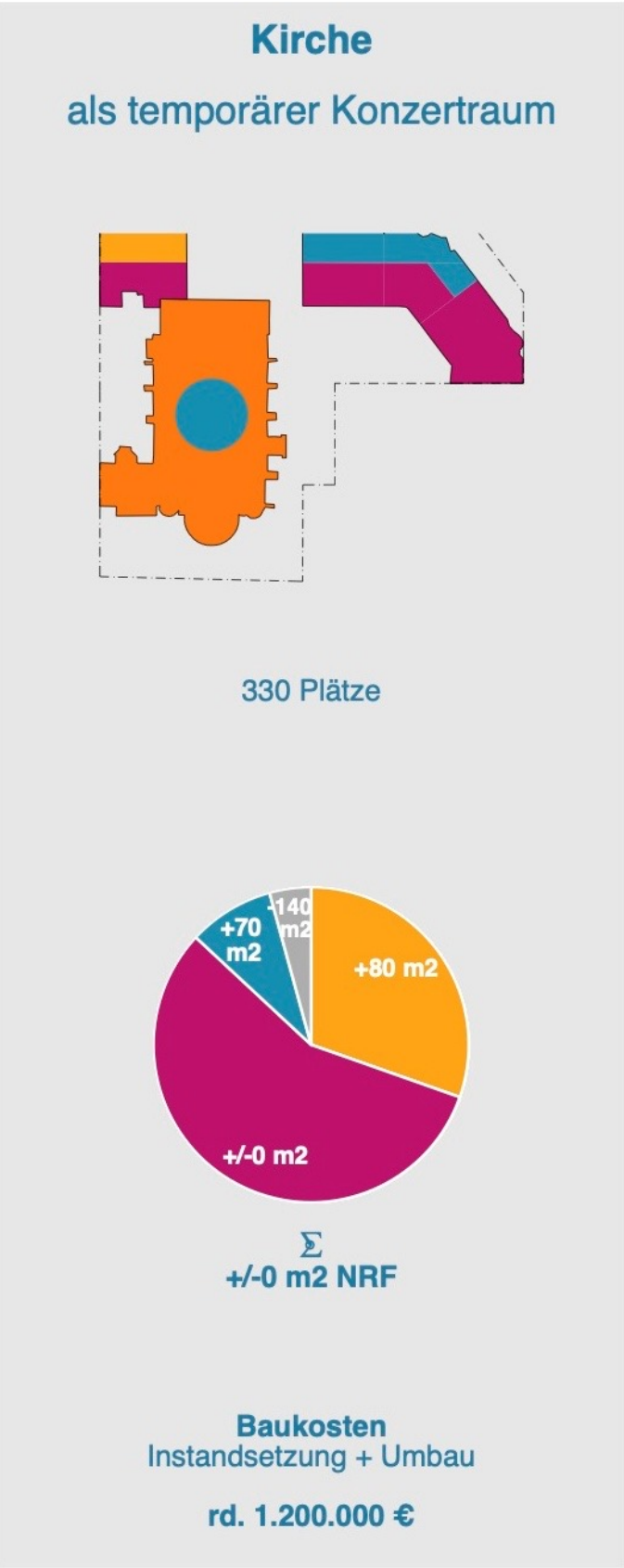
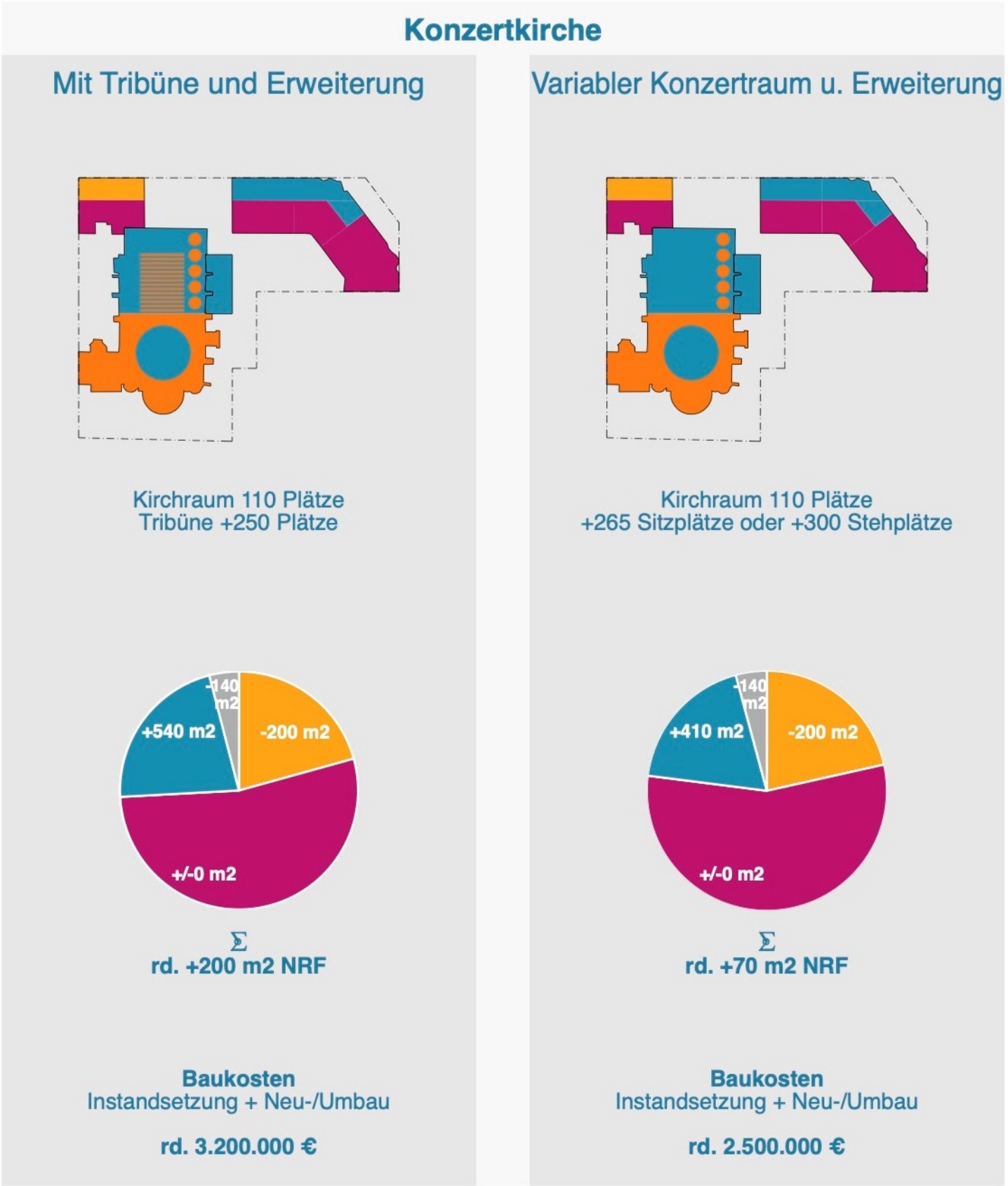
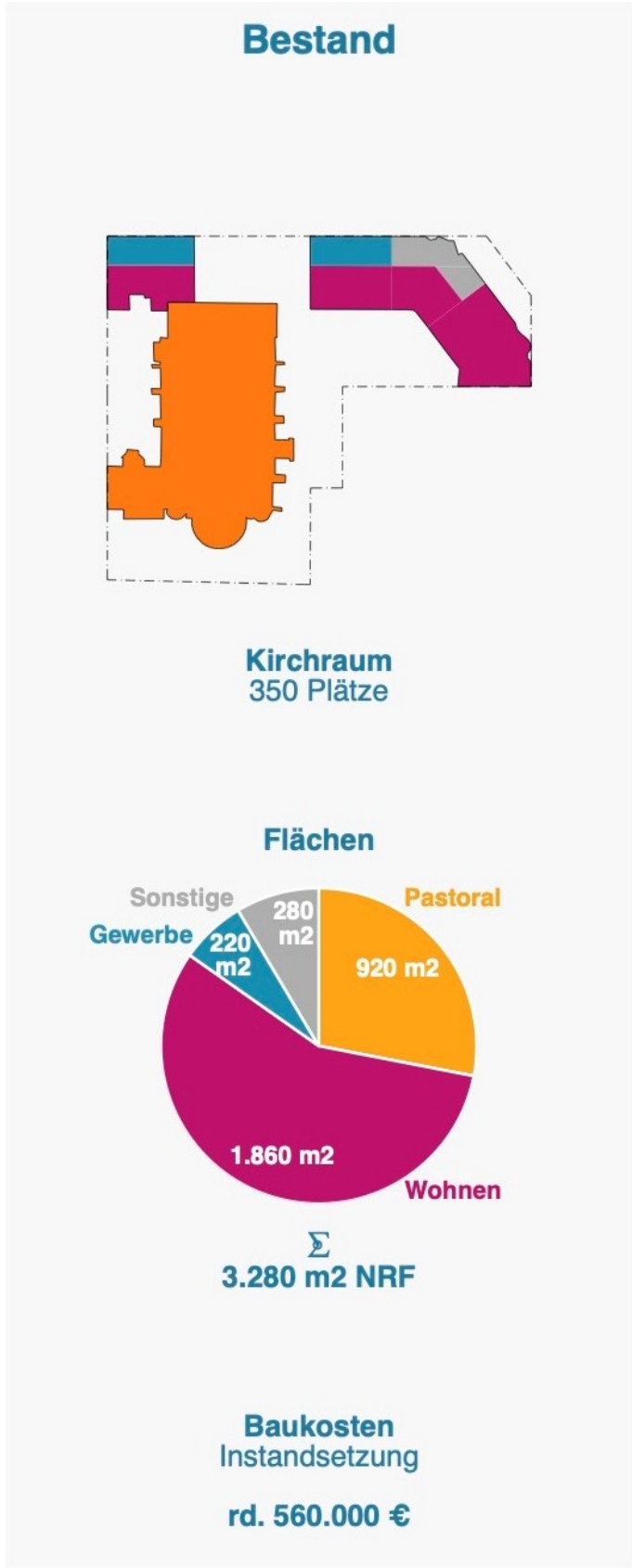


Pfarreisitz
mit Zentralbüro und Verwaltung

- + **Kirchraum**
unverändert mit 300 Plätzen
- + **Pfarrhaus** als eigene Nutzungseinheit, teils vermietet an OkL (EG) und Wohnen (OGs)
- + **Gemeindehaus** als eigene Nutzungseinheit inkl. Zentralbüro/Verwaltung (UG/EG/OG), ggf. Mehrfachnutzung mit mutterspr. Gemeinde, vermietete Räume im 2.OG (optional)
- + **Alter Pfarrsaal** (Kleiderkammer)
Vermietet an muttersprachl. Gemeinde oder OkL
- + **Kita** unverändert für 65 Kinder Wohnen im DG.



St. Clara Innenraum (EBO Bildarchiv)

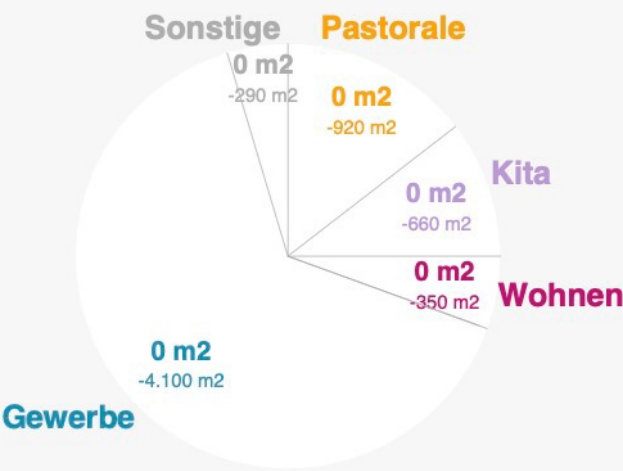


Flächen . Angabe als Nettoraumfläche (NRF) gemäß DIN 277 (Nutz-, Verkehrs- und Technikflächen).
Pastoral . Zuschussberechtigte Flächen: Sakrale, pastorale, Büro-/Verwaltungs-, dazugehörige Erschließungsflächen.
Kita - Wohnen - Gewerbe . Mietflächen.
Sonstige . Erschließungs-, Neben-/Funktions- und ungenutzte Flächen.

Baukosten . Als Grobkostenschätzung inkl. MwSt. 19% (brutto). Abweichungen von +/- 30% möglich. Kostenstand: Q4/2025.
Kostenangaben für Baukonstruktionen (KG300), Technische Anlagen (KG400), Außenanlagen (KG500) gemäß DIN 276.
Inkl. Baunebenkosten (KG700) i.H.v. 25% der KG300+400+500.
Exkl. Baukosten für Kitas sowie vermietete Wohn- und Gewerbeflächen (Innenraum + techn. Ausstattung).



Flächen



Σ **Nettoraumflächen** **0 m2**
Differenz zum Bestand -6.320 m2

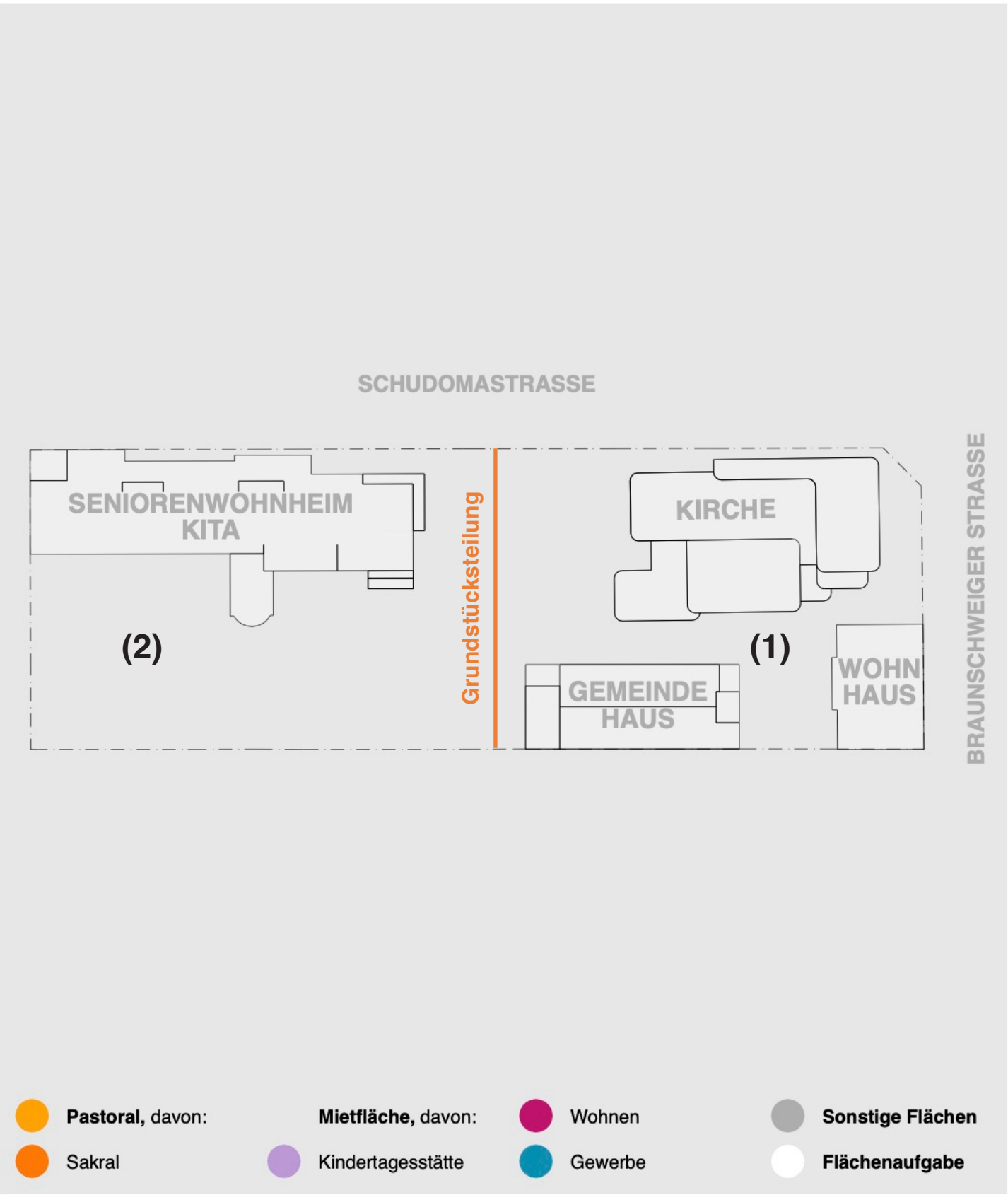
Baukosten

Kirche	0 €
Wohnhaus	0 €
Gemeindehaus	0 €
Aussenanlagen	0 €

Σ **Baukosten** **0 €**

Als Grobkostenschätzung inkl. MwSt. 19% (brutto).
Abweichungen von +/- 30% möglich.
Kostenstand: 4. Quartal 2025.

Kostenangaben für Baukonstruktionen (KG300), Technische Anlagen (KG400), Außenanlagen (KG500) gemäß DIN 276.
Inkl. Baunebenkosten (KG700) i.H.v. 25% der Baukosten.
Exkl. Kostenangaben für Kitas sowie vermietete Wohn- und Gewerbeflächen (Innenraum + techn. Ausstattung).



Verpachtung Gemeinde-Grundstück
an gemeinwohlorientierte
Kulturschaffende

Teilung des Grundstücks in zwei
Flurstücke:

(1) Gemeindegrundstück mit Kirche/
Gemeindesaal/Wohnhaus

+ Abgabe in Erbbaupacht an gemeinwohl-
orientierte Kulturschaffende

+ Bestandschutz der Mieter im Wohnhaus

+ Öffnung denkmalgerecht sanierte
Kirche als Kulturstandort für den Kiez, ggf.
Cafébetrieb in Gemeindesaal

+ Ggf. Etablierung Wärmestube St.
Richard als gemeinsame Kälte-/Wärmehilfe

+ Beibehaltung Gottesdienst 1x pro
Woche (Sa/So) am Standort oder in Stand-
ortnähe

(2) Seniorenwohnheim inkl. Kita

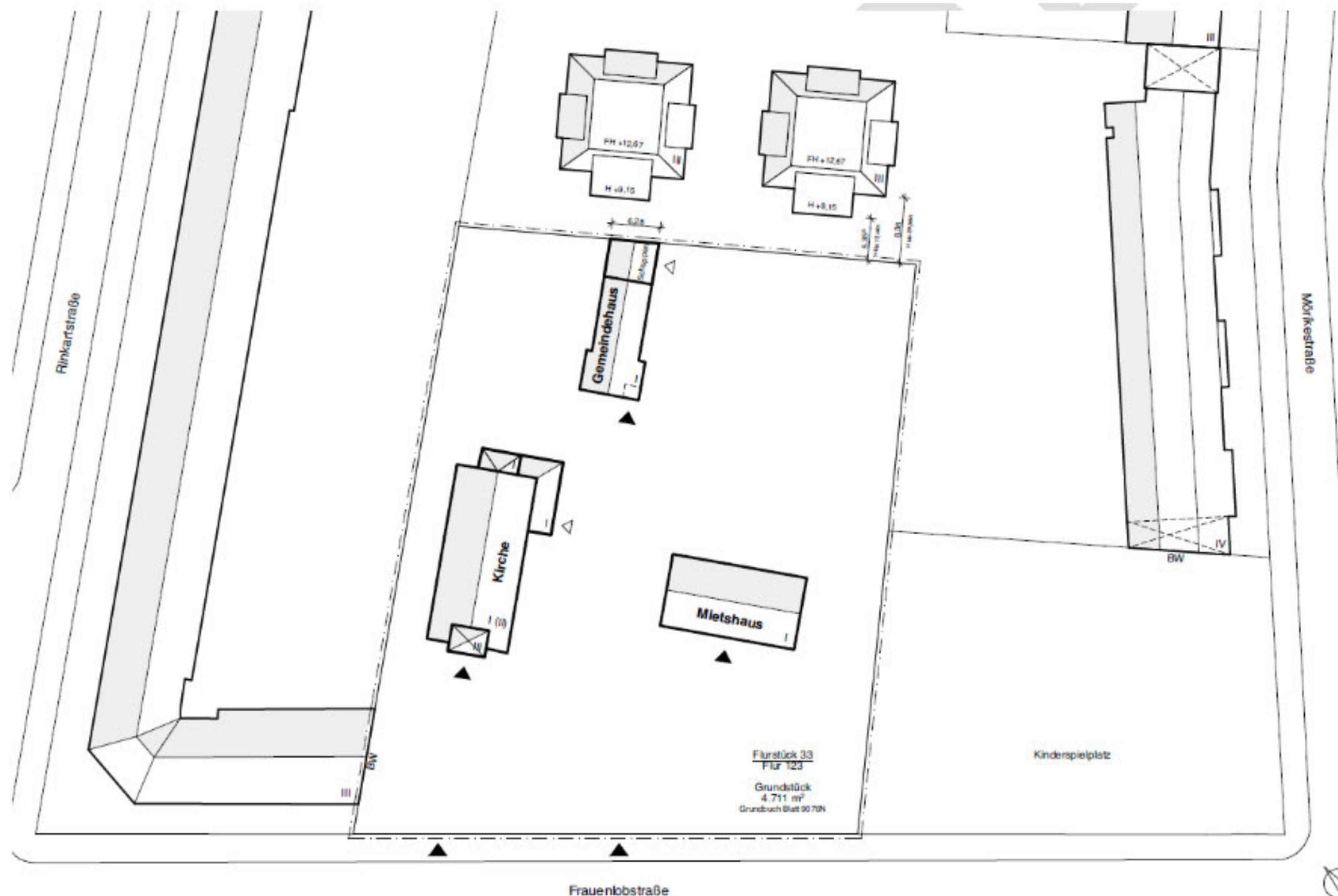
+ Zukunft abhängig von staatl. Betriebs-
erlaubnis als Seniorenheim, Vivantes
kooperativer Betreiber

+ Alternative Option der Veräußerung:
Jugend- oder Studentenwohnen, Kontakt zu
möglichen Investoren

+ Hedi-Kita St. Richard bleibt im Haus oder
standortnah erhalten.



Verpachtung Grundstück und Umzug in die ev. Kirche zum Vaterhaus



+ **Gottesdienststandort** bleibt in der Nähe erhalten

+ **soziale, pastorale Möglichkeiten** lassen sich ausbauen

+ **durch Kooperation** weitere Vernetzung und „katholische Sichtbarkeit“

+ **Abgabe Grundstück in Erbbaupacht:** Instandhaltungs- und Entwicklungskosten werden minimiert u. Erbbauzins ermöglicht pastorales Handeln in der Pfarrei

+ **Verkehrswert:** 3,1 Mio. €, Erbbauzinssatz von 3,5 % bei Laufzeit von 66 Jahren

+ **Ziel:** Neuer Erbbauberechtigter schafft zukunftsfähigen sozialen Wohnraum laut Pastoralkonzept (inkl. Wohnraum für bisherige Mieter:innen)

+ **Kriterien** für die Vergabe sind neben Preis (30 %) und inhaltlichem Konzept (70 %) der behutsame Umgang mit den Mieter:innen



