

## Memorandum

zum Immobilienkonzept für die Pfarrei St. Franziskus, Berlin-Reinickendorf Nord

### Ausgangslage

Die finanzielle Lage der Pfarrei St. Franziskus erfordert, Einnahmen und Ausgaben in einem überschaubaren Zeitraum so weit auszugleichen, dass mittelfristig die dauerhafte Defizitlage aufgehoben werden kann.

### Grundsätzlicher Ansatz

Die folgenden Skizzen gehen für die genannten Standorte von deren Entwicklung statt des Verkaufs aus. Ein Verkauf realisiert zwar innerhalb kürzerer Zeiträume Liquidität, die aber aufgrund der strukturellen Unausgeglichenheit der Finanzen der Pfarrei St. Franziskus in ebenso überschaubarer Zeit wieder aufgebraucht werden wird.

Stattdessen sollte über Investition und Kooperation die Attraktivität der Standorte erhöht und erhalten werden, um auch bei weiterem Rückgang der Pfarreimitglieder gut genutzt werden zu können. Dazu gehören in allen Fällen alle erforderlichen Maßnahmen der energetischen Sanierung und der nachhaltigen Ausrichtung der Energieversorgung. Die standortspezifischen Konzepte wären durch geeignete Fachberater zu erstellen und entsprechend in die mittelfristige Investitions- und Finanzplanung zu integrieren.

### St. Nikolaus, Techowpromenade 35-47, 13437 Berlin

Kirche und Gemeindehaus von St. Nikolaus stammen aus den 1960er Jahren. Wie viele vergleichbare Bauten in der Erzdiözese, gilt die Kirche als sanierungsbedürftig; ebenso das Gemeindehaus.

Zusätzlich befindet sich auf dem Grundstück die erst vor einiger Zeit umgebaute Kindertagesstätte. Soweit diese nicht bereits im Grundbuch auf einem eigenen Flurstück steht, müsste es beim Verkauf abgetrennt werden. Die unmittelbare Nachbarschaft zweier Kindertagesstätten dürfte je nach Käufer bzw. Nutzungserwartung entweder erhöhend oder mindernd auf den Kaufpreis wirken. Für ein Mehrgenerationenprojekt wäre eine solche Konstellation mutmaßlich eher ein Vorteil. Gegen eine Schließung der Kindertagesstätte St. Nikolaus im Zuge des Verkaufs sprechen eine Reihe tatsächlicher, wirtschaftlicher, sozialer Gründe ebenso, wie eine erwartbare negative mediale Aufmerksamkeit.

Der Altbaubestand minderte in jedem Fall den möglichen Verkaufserlös. Entweder zöge der potentielle Käufer die Abrisskosten vom Preis ab, oder umkehrt müsste die Pfarrei diese Kosten vorstrecken, weil ein unbebautes Grundstück einen höheren Preis erzielte. Das finanzielle Nettoergebnis dürfte in beiden Fällen ähnlich sein.

Stattdessen wäre – falls nicht bereits geschehen – eine veränderte Nutzung des Grundstücks durch Investitionen zu überlegen. Das Grundstück ist groß und liegt in einem Bereich, in dem es auch an Wohnungen mangelt. Das Areal ist durch den öffentlichen Personennahverkehr grundsätzlich brauchbar angeschlossen.

Es wäre eine Investorengemeinschaft zu bilden, zur der die Pfarrei, die Erzdiözese, möglicherweise der Caritasverband aber auch private Investoren, geeignete Immobiliengenossenschaften und/oder Pensionsfonds gehören sollten. Die Pfarrei brächte hier v.a. das Grundstück und die spätere geistliche Betreuung ein.

Baurechtliche und bauamtliche Voranfragen in dieser Richtung sollten auf jeden Fall vor der Entscheidung durchgeführt werden.

Da mit dem *Domicil Seniorenwohnheim* diese „Zielgruppe“ in unmittelbarer Nachbarschaft „bedient“ ist, sollte der neue „Nikolausgarten“ eine Mischnutzung anbieten aus:

- barrierefreien Wohnungen unterschiedlicher Größe – evtl. in Kooperation mit dem Domicil - teilweise als „betreutes Wohnen“ für Menschen mit weitgehend erhaltener Selbständigkeit. Wohnungen für Familien sollten ebenfalls geplant sein. Auch ein Konzept „Mehrgenerationenwohnen“ sollte geprüft werden. Hierfür dürften die beiden Kindertagesstätten in unmittelbarer Nachbarschaft ein attraktiver Faktor sein.
- Gewerbe- (Praxis-) räumen entweder für Ärzte oder Beratungsstelle der Caritas, Hauspflege oder anderweitige kirchennahe Organisationen, Rechtsanwalt bzw. jene Infrastruktur, die im Umfeld v.a. fehlt. Auch „Kiezcafé“, Hausaufgabenbetreuung o.ä. kann man sich vorstellen. Hier wäre eine Bedarfsanalyse zusammen mit den Anwohnern und dem Bezirk zu erstellen.
- Hauskirche St. Nikolaus: Die Größe ist dem tatsächlichen bzw. absehbaren Bedarf anzupassen. Wichtige/einmalige/bedeutende Elemente der bestehenden St. Nikolauskirche sollten integriert werden, ohne eine „verkleinerte Kopie“ anzustreben. Der Raum sollte stets öffentlich zugänglich sein, um als „Ort der Stille“ im Viertel genutzt werden zu können.
- Ansprechendes, von den Bewohnern mit gestaltbares Gartenareal in geeigneter Verbindung mit den Spielplätzen der beiden Kindertagesstätten, um so auch für jüngere Bewohner attraktiv sein zu können.
- Tiefgarage mit Einfahrt vom Spießweg entlang der bestehenden Grundstücksgrenze. Die Parkmöglichkeiten sind in der betreffenden Gegend sehr begrenzt. Öffentlicher Raum sollte auch möglichst frei von Parkplätzen gehalten werden. Die Tiefgarage böte Stellplätze für Mieter, evtl. einen Fuhrpark z.B. der Caritas und am Wochenende auch für die Gottesdienstbesucher. Die entsprechenden Anforderungen für Elektromobile, -fahrräder etc. sind beim Neubau so wieso zu beachten.

**Orgel:** Die Orgel in St. Nikolaus ist – soweit bekannt - eine Dauerleihgabe. Hier wäre zu prüfen, ob der Verleiher die Orgel gegebenenfalls zurücknahme, oder ob ein Tausch mit der größeren St.- Martin-Kirche denkbar wäre. Die Orgel aus St. Nikolaus dürfte von ihrer Größe grundsätzlich geeignet sein, und könnte – statische Prüfung vorausgesetzt - in St. Martin auf der Empore Platz finden. Die jüngst sanierte Orgel von St. Martin könnte stattdessen in die neue, kleinere Kirche im „Nikolausgarten“ überführt werden. Entsprechend sollten die Orgelbauer in solche Planungen rechtzeitig einbezogen werden.

**Ergebnis:** Ein solches Konzept könnte sich auf die Dauer wirtschaftlich selbst tragen. Es ist aber eine Entscheidung, die Mut für die Zukunft erfordert.

### **St. Katharinen, Schildow, Hauptstraße 20, 16552 Mühlenbecker Land**

Auch in Schildow bietet sich als Alternative zum Verkauf die Investition in ein neues Konzept an.

Soweit bekannt, ist die „politische Gemeinde“ Schildow seit längerem an dem Grundstück der Pfarrei in der Nähe des Bahnhofs in Schildow interessiert. Dort sollte nach der Intention des Kirchbauvereins der Neubau einer Kirche entstehen. Ein singulärer Neubau einer Kirche an dem gewählten Standort erscheint vor dem Hintergrund der Finanzlage und der allgemeinen Situation der katholischen Kirche im Umland von Berlin nicht erfolversprechend.

- Stattdessen sollte das betreffende Grundstück der Kommune verkauft und der Erlös in ein neues Konzept für den heutigen Standort von St. Katharinen in der Hauptstraße 20 eingebracht werden. Auch hier wäre über eine geeignete Investorengemeinschaft nachzudenken. Im Vergleich zu St. Nikolaus verstärkte der Verkauf des Grundstückes die Ausgangsbasis der Pfarrei, weil sie in das Konsortium neben dem Grundstück auch einen Bargeldbetrag einbringen könnte.
- Auf dem heute genutzten Grundstück, das auf seiner der Hauptstraße abgewandten Seite direkt an nicht bebaute Flächen angrenzt, ließen sich nach Klärung der baurechtlichen Möglichkeiten und ggf. des Denkmalschutzes sowohl Wohnungen, Infrastruktureinrichtungen und eine neue Kapelle/Hauskirche realisieren, die den Anforderungen und Möglichkeiten entspräche.
- Der vorhandene Garten wäre als „Ort der Begegnung und der Feier“ geeignet einzubinden.

- Das bestehende, ursprünglich als Dorfgaststätte errichtete Gebäude könnte, ggf. unter Beachtung des Denkmalschutzes, als Ort der Begegnung, in welcher Form auch immer (Standort-café zusammen mit geeigneter Beratungsstelle für Senioren, anderweitige Infrastruktureinrichtung) geeignet in das Ortskonzept der „politischen“ Gemeinde Schildow eingebunden werden. Ob die Wiederbelebung der Gaststätte mit einem zweiten Bereich für Wohnen sinnvoll wäre, bliebe zu klären.
- In jedem Fall wäre die Errichtung eines uneingeschränkt barrierefreien Zugangs erforderlich.

### **St. Hildegard, Senheimer Straße 37-37, 13465 Berlin**

Das Gebäude der heutigen St. Hildegard Kirche wurde 1914 als Turnhalle errichtet, ist also jetzt 110 Jahre alt. Die Bausubstanz ist, einschließlich des Dachstuhls – soweit bekannt - grundsätzlich gut. 1987 wurde die heute bestehende Anlage mit Gemeindehaus, 3 Wohnungen (Pfarrerwohnung, Haushälterinnenwohnung und Küsterwohnung), Bürotrakt, erweiterter Kindertagesstätte (von 1960) und Glockenturm fertiggestellt. Das Gemeindehaus wurde 2014/2015 in den öffentlich nutzbaren Teilen saniert und umgebaut.

In St. Hildegard bieten sich v.a. zwei zu prüfende Optionen:

#### **Verdichtung durch geeigneten Neubau auf dem Grundstücksteil Senheimer Straße 37 zulasten des heutigen Parkplatzes.**

- Die Grundfläche des heutigen Parkplatzes erscheint für einen Neubau ausreichend. Im Erdgeschoß böte sich Raum für die Caritas, einen Sozialdienst o.ä. an. Im ersten Obergeschoß wäre Platz für zwei barrierefreie Wohnungen; ggf. bestünde in einem zurückgesetzten Dachgeschoß die Option für eine weitere Wohnung.
- Auch hier wäre, auch wenn es vielleicht verrückt klingen mag, die Einrichtung einer Tiefgarage zu überlegen, deren Zufahrt entlang der Grundstücksgrenze unter Erhalt des auf der „Gemeindewiese“ stehenden Baumes verlaufen könnte. Mieterstellplätze und Parkplätze für Gottesdienstbesucher wären denkbar. Über einen passenden Aufzug wären Kirchengelände, Gemeinhaus und die Wohnungen barrierefrei zu erreichen. Wenn die Tiefgarage mit dem Kellergeschoss des bestehenden Gemeindehauses im Bereich des Vorrums der Toiletten verbunden würde, wären auch der „rote“ und der „blaue“ Raum im Untergeschoss barrierefrei erreichbar, was die Attraktivität der Gebäudenutzung erhöhte.
- Durch die Tiefgarage könnte der heutige Garagen-/Schuppentrakt am Grundstücksende einer anderen Nutzung zugeführt bzw. ersetzt werden. Neben einem Schuppen für Gartengeräte, Bänke, Tische etc. könnte anstatt der Garagen eine Wochentagskapelle/Winterkirche entstehen, deren Glasfront sich zur verbleibenden Gemeindewiese öffnete. In dieser Kapelle könnte die kleine Sauerorgel aus Hohen Neuendorf einer weiteren sinnvollen Nutzung zugeführt werden.

#### **Columbarium als Teil der St. Hildegard-Kirche**

- Das Columbarium ist ein Ort der Urnenbestattung und eine würdige Alternative zur Bestattung auf einem Friedhof. Die alte Tradition, die Toten in der Nähe der Kirche zu bestatten, nimmt das Columbarium auf. Die Lebenden und die Toten sind unmittelbar in gemeinsamer Nachbarschaft.
- Die „Auslastung“ der St. Hildegard Kirche ist mit Ausnahme der Sonntagsmesse und der Hl. Messen an Weihnachten begrenzt. Eine fundamentale Änderung ist weniger wahrscheinlich.
- Daher wäre zu erwägen, den hinteren Teil der Mariennische (wo heute der Beichtstuhl steht) durch eine Glasfront abzutrennen und dort ein Columbarium einzurichten. Diese „Abtrennung“ wäre insofern nichts Neues, als dieser Teil bei der Übernahme der Kirche 1936/1937 (noch) geschlossen war.
- Die in diesem Bereich befindliche Pieta von Frieda Kunstmann-Winkelmann ließe sich in besonderer Weise zusammen mit dem „alten“ Taufstein und dem „alten“ Tabernakel in das Columbarium integrieren.

- Zu klären wären neben den Nutzungsgebühren in Relation zu den Investitionskosten auch die Regelung des (jederzeitigen) Zutritts zum Columbarium durch die Angehörigen. Der Zugang unter Nutzung der früheren Turnhallenpläne ist ebenso denkbar, wie die Verlegung des Beichtstuhls. Sollte das Columbarium angenommen werden, wäre eine Vergrößerung bis zum „Hl. Antonius“ denkbar.
- Alternativ ließe sich im Rahmen des oben skizzierten Neubaus die Wochentagskapelle zusammen mit einem Columbarium denken.
- In welcher Form auch immer, könnte ein Columbarium sowohl mit Blick auf die Änderungen der Bestattungskultur als auch als Baustein für den Bestand des Standortes eine Bereicherung darstellen und neue Möglichkeiten schaffen, auch wenn sie dem einen oder der anderen vielleicht noch etwas „aus der Art geschlagen“ anmuten mag.

### **St. Martin, Wilhelmsruher Damm 144, 13439 Berlin**

St. Martin ist der in mehrfacher Hinsicht wohl exponierteste Standort der Pfarrei, der sich am nächsten „an den Menschen“ befindet. Auch hier besteht - soweit bekannt - nennenswerter Investitionsbedarf. Zwei Ideen:

**Columbarium:** Die Marienkapelle in St. Martin eignet sich ebenfalls für ein Columbarium. Hier wäre z.B. die Frage des Zugangs relativ einfach zu klären.

**„Café-Nische am Platz“:** Zwischen dem Glockenturm und dem Korpus der Kirche springt die Baufront zurück und bildet eine rechteckige Fläche, auf der i. W. eine Birke wächst. Diese ansonsten wenig attraktive Nische ließe sich, zusammen mit dem davor auf eigenem Grund befindlichen Teil des Verbindungsweges zwischen dem Wilhelmsruher Damm und dem Platz vor dem Fontanehaus, als „Café-Nische“ gestalten, mit einem kleinen Kiosk und ein paar Gartenstühlen als Anlauf und Begegnungspunkt, im Sommer auch durch die Beschattung durch die Kirche attraktiv. Hiermit ließe sich ein s.g. „niedrigschwelliger Anlaufpunkt“ generieren, an dem „Kirche“ zunächst erst einmal „da ist“; verlässlich, regelmäßig, ohne Missionshabitus. Von hier aus kann sich bei Bedarf für Menschen ein neuer Weg eröffnen. Ein Betriebskonzept und ein sicher erforderliches Sicherheitskonzept wären zusammen mit einem erfahrenen und geeigneten Betreiber zu erarbeiten.

### **Fazit:**

Ein „einfacher Verkauf von Immobilien“ sollte die letzte der Optionen sein, weil sie – besonders wenn sie aus einem erheblichen Druck geschieht – finanziell nur begrenzt befriedigende Ergebnisse zeitigte. Die erlösten Mittel wären selbst bei sparsamster Haushaltsführung angesichts der strukturellen Schieflage der Finanzen der Pfarrei in absehbarer Zeit wieder verbraucht. Auf mittlere Sicht führte dies zu einem erheblichen Vermögensverlust, der sich kaum noch korrigieren ließe und letztlich mit der Aufgabe aller Standorte endete.

Investitionen zur mittelfristigen Erhöhung regelmäßiger Einnahmen erscheinen daher erwägenswert, auch wenn damit zunächst neue Ausgaben und ein entsprechender Verwaltungsaufwand einhergehen. Sowohl für St. Nikolaus als auch für St. Katharinen muss man davon ausgehen, dass der nächste Investor diese Grundstücke deutlich anders nutzte. Es ist wert zu überdenken, ob stattdessen die Pfarrei zusammen mit Partnern von anderen Nutzungskonzepten profitieren kann.

Es geht nicht um den Erhalt des Status quo, sondern um wirkliche Entwicklung.

Vielleicht hätte dies auch einen positiven Effekt für die innere Entwicklung der Pfarrei: Wenn Menschen zwar erleben und akzeptieren müssen, dass bekannte, ja lieb gewordene Dinge nicht mehr gehalten werden können und verschwinden, dafür aber etwas Neues entsteht und nicht nur „alles weg ist“, könnte dies motivierend wirken. Hier könnten auch Beteiligungsmodelle für Gemeindemitglieder (Genossenschaftsmodelle, Immobilienverwaltungsstiftung etc.) sinnvoll und machbar sein.