

# **Eine Perspektive für St. Franziskus**

## **– Erläuterung der Vorschläge zur kirchlichen Immobilienstrategie –**

### **1. Kirchliche Immobilienstrategie (KIS) Was ist das? Warum gibt es sie?**

In den 2000er Jahren wurde in der Diözese Limburg das Projekt „Sparen und Erneuern“ gestartet. Alle Immobilien wurden in verschiedene Zuschuss- und Zukunftskategorien eingeteilt: Von pastoral nicht mehr benötigt (rot) bis hin zu pastoral notwendig und wirtschaftlich sinnvoll (weiß). Die Zuschüsse des Bistums für den Erhalt von rot eingestuften Immobilien wurden gestrichen und zur Bewirtschaftung drastisch gesenkt. Rot sind seit 2007 in unserer Pfarrei die Kirchen in St. Albert und St. Christophorus eingestuft. Durch den langen Zeitraum seit der Einstufung, ist der schon bekannte und auch absehbare Sanierungsstau bei diesen Gebäuden schon heute beträchtlich.

Daran anschließend wurde das Projekt „Kirchliche Immobilien Strategie“(KIS) ins Leben gerufen. In Phase eins wurde eine Firma beauftragt, in allen Bistumsstandorten und allen Pfarreien des Bistums zu überprüfen, welche Immobilien gibt es und in welchem Zustand befinden sich diese. Ziel der Phase eins war die Immobilien einheitlich und vollumfänglich zu erfassen und ihren Zustand grob zu bewerten.

Als Ergebnis haben wir in St. Franziskus 2017 eine Aufstellung von 26 Immobilien erhalten. Der Zustand und der Sanierungsstau wurden dabei von einer Fachfirma aber nur augenscheinlich erfasst.

Trotz dieser oberflächlichen Erfassung kam der Gutachter seinerzeit zu dem Schluss, dass 2 unserer Gemeindehäuser nicht mehr zu sanieren sind bzw. eine Sanierung ähnliche oder höhere Kosten wie ein Neubau hätte. Da auch die Kita Gebäude in St. Christophorus und St. Josef (hier in räumlicher Einheit mit dem Gemeindehaus) nicht sanierungsfähig sind und es Bedarf bzw. neue räumliche Anforderungen der Stadt Frankfurt für Kitas gibt, wurden Machbarkeitsstudien in Auftrag gegeben, um die Kosten für die Baumaßnahmen zu ermitteln. Diese Studien sind im Bistum bei größeren Baumaßnahmen vorgeschrieben. Die in den Studien angenommenen Größen der Gemeindehäuser waren dem Bistum zu groß und wurden deshalb vom Bistum Limburg nicht genehmigt.

Zusätzlich zu diesem Ergebnis der Gebäude-Auflistung kamen Studien des Bistums zu dem Schluss, dass die Struktur unsere Mitglieder sich nachhaltig wandeln wird. Von einer klassischen Alterspyramide entwickelt sich die Altersstruktur über Zwischenstufen hin zu einer fast linearen Verteilung. Die Einnahmen aus der Kirchensteuer werden dadurch extrem sinken bis hin zu der Befürchtung, dass die Kirchensteuer ganz entfallen könnte. Diese schon jetzt fehlenden und zukünftig noch weiter sinkenden finanziellen Mittel der Pfarrei schränken, insbesondere durch den notwendigen Erhalt des aktuellen Gebäudebestands, auch in starkem Maße die rein pastorale Tätigkeit der Pfarrei ein.

Aus diesen Vorgaben bekam unsere Pfarrei seitens des Bistums den Vorschlag, eine 2. Phase des KIS-Projektes zu starten. Diese wurde dann in den Gremien beschlossen und mit einem gemeinsamen Ausschuss (AG KIS 2) aus Verwaltungsrats- und Pfarrgemeinderatsmitgliedern nach der Visitation des Bischoffs im Jahr 2018 gestartet.

Bei der Visitation durch den damals neuen Bischof Bazing kam von ihm auch die Ansage, dass wir zu viele Gebäude in unserem Bestand haben, zu viele Messen anbieten und auch bei Kirchen nicht unbedingt alle zu erhalten sein werden.

## 2. Arbeitsweise und Ergebnisse der KIS 2 Arbeitsgruppe

Nach der Visitation trat dann die AG KIS 2 zusammen. Mit den Vertretern aus PGR und VRK sowie 2 Mitarbeitern des Bischöfliche Ordinariates (BO) Limburg, Pfarrer Batinic und später, der Verwaltungsleiterin.

Wir beschlossen, vertraulich zu tagen um möglichst frei und unabhängig zu sein bei den Überlegungen, wie und wo wir uns von Gebäuden trennen können, ohne an pastoraler Schlagkraft einzubüßen. Dies hatte zur Folge, dass unsere Protokolle eher Arbeitsaufträge enthalten und nicht zur Veröffentlichung geeignet sind.

Wir haben den Beratungsprozess sowohl entlang von einzelnen Gebäuden als auch vor dem Hintergrund betrachtet, dass ein Gebäudekonzept auch mit einem entsprechenden pastoralen Konzept zusammenpassen sollte. Der Bischof hatte uns bei seiner Visitation Mut gemacht, auch andere pastorale Ansätze als die klassischen Ansätze zu denken, insbesondere wenn weniger Priester und pastorale Mitarbeiter zukünftig zur Verfügung stehen werden. Wir entwickelten daraus den Ansatz, nicht mehr an jedem Kirchort möglichst die gesamte Bandbreite an kirchlichen Angeboten abzudecken, sondern Schwerpunkte an einzelnen Kirchorten zu bilden. Dadurch wird insgesamt weniger Raum benötigt, die hauptamtlichen pastoralen Mitarbeiter und die ehrenamtlichen Mitarbeiter können sich stärker konzentrieren und damit in ganz St. Franziskus für eine auf die Menschen zugehende kirchliche Arbeit sorgen. Allerdings bedeutet dies, dass die (ehrenamtlichen) Mitarbeiter an allen Kirchorten enger miteinander arbeiten müssen und teilweise Wege zu anderen Kirchorten in Kauf genommen werden müssen.

Die Gesamtpfarrei ist der Blickwinkel nicht der einzelne Kirchort.

Zudem sollen stärker die ökumenischen Aspekte betrachtet werden. Vielerorts wird es möglich sein, sowohl mit evangelischen Kirchengemeinden Gebäude zu teilen als auch pastoral zusammen zu arbeiten. Auch die evangelischen Kirchengemeinden in der Nachbarschaft haben das gleiche Problem wie die Pfarrei St. Franziskus.

Die Ortsausschüsse der Kirchorte sollen nun diskutieren, welche pastoralen Schwerpunkte sie bieten können und wie das personell bzw. räumlich zu bewerkstelligen ist (siehe dazu Vorstellung Pastoralkonzept vom Februar 2020).

Ein weiteres wichtiges Ziel war, ein zukunftsfähiges Immobilienkonzept aufzustellen, dass nicht nur auf reine Einsparungen, sondern auch auf langfristig stetige Einnahmen sowie geringere Bewirtschaftungskosten zielt. Damit können wir fallende Zuweisungen aus Kirchensteuermitteln längere Zeit mit Eigenmitteln auffangen.

Beim Betrachten der Gebäude fiel auf, dass es eigentlich auch „nur“ 25 sind. Eine Wohnung an einer Kirche war als extra Gebäude ausgewiesen. In den ersten Sitzungen betrachteten wir zuerst die reinen Wohngebäude. Diese wiesen entweder durch die Erblasser verfügte Einschränkungen bei Verkauf und bzw. auch bei der Verwendung von Überschüssen auf oder waren so mit Bestandsgebäuden verbunden, dass eine separate Veräußerung keinen Sinn macht. Zudem haben alle Gebäude Rücklagen und erwirtschaften ihre Kosten sowie Rücklagen für den Bauhalt, sind also langfristig selbst tragend.

Bei den Pfarrhäusern war dies dann leider nicht mehr so. Somit erschien der Erhalt der Pfarrhäuser in St. Albert und St. Christophorus nicht mehr möglich, da hier die Möglichkeiten und Notwendigkeiten der Sanierung die Mieteinnahmen übersteigen. Das führte insbesondere bei dem Pfarrhaus St. Albert zu dem Vorschlag dieses aufzugeben und die Fläche in Erbpacht einem Bauherrn zur Verfügung zu stellen.

Bei den Gemeindehäusern bestätigte sich der Eindruck aus der 1. Phase. Zwei sind aufgrund des Zustandes nicht zu halten, diese sind aufgrund des Baujahres und der angesammelten Mängel bei fehlenden Rücklagen nicht instand zu setzen. Zudem sind diese auch flächenmäßig zu groß. Säle dieser Größenordnung werden vom Bistum finanziell nicht mehr mitgetragen, da nicht an jedem Kirchort notwendig – man schaut hier auf die Gesamtpfarrei. Deshalb wurden auch entsprechende Bauanträge bereits in der Vorprüfung abgewiesen.

Daraus folgt die Idee bzw. der Schluss, dass wir als St. Franziskus auch weiterhin große Veranstaltungen durchführen können. Jeder Kirchort kann auch eigene Veranstaltungen organisieren, auch wenn er zur Durchführung vielleicht auch auf den Saal eines benachbarten Kirchortes zurückgreifen muss. Hier ist wieder die Betrachtung der Gesamtpfarrei hervorzuheben. Für die in den stark verkleinerten Gemeindehäusern, bzw. deren Neubauten nicht mehr möglichen „Spezialangeboten“, fanden sich bei der Betrachtung der AG KIS 2 in benachbarten Kirchorten noch geeignete, ungenutzte Flächen.

Unter diesen Vorgaben bzw. Restriktionen formte die AG KIS 2 den vorgestellten Vorschlag, um eine finanzierbare Lösung auf Gesamtpfarreebene zu ermöglichen.

### **Warum aber eine Kirche aufgeben?**

Im Unterhalt der Kirchen ist St. Franziskus sehr stark von den finanziellen Zuwendungen aus dem Bistum Limburg abhängig, die in Zukunft u.a. wegen der demographischen Entwicklung und zunehmender Austritte nicht mehr auf dem aktuellen Niveau gehalten werden können. Somit ist das dringend notwendige Ziel, dass wir zumindest einen Schritt in die Richtung gehen müssen, um von den Zuschüsse aus der Kirchensteuer unabhängiger zu werden. Vor Corona sind 75% unseres direkten Jahresetats aus Kirchensteuermitteln finanziert. Zu diesem direkten Etat kommen noch die Gehälter der Priester, der hauptamtlich pastoralen Mitarbeiter\*innen, und der Verwaltungsleiterin. Diese sind Angestellte des Bistums, werden also nicht über unseren Haushalt finanziert.

Auf dem Weg in eine solche, zumindest teilweise finanziellen Unabhängigkeit, ist es zwingend notwendig, für die finanzielle Struktur der Gesamtpfarrei tragbare Lösungen zu finden. Diese bestehen zum einen in einer Reduzierung von künftigen Unterhaltskosten bei gleichzeitiger Generierung von Einnahmen. Hieraus erwuchs aus Sicht der AG KIS 2 der Lösungsansatz, eine möglichst große, zusammenhängende und erschließbare Fläche an einen Investor verpachten zu können. Aus dieser Überlegung heraus rückte der Kirchort St. Christophorus in die engere Wahl. Hier ist die größtmögliche Fläche vorhanden. Auf den Gebäuden ist kein Denkmalschutz. Darüber hinaus wird das Kirchengebäude seitens des Bistums nicht mehr bezuschusst und die Pfarrei muss somit die vollständigen und in Zukunft aufgrund des Alters steigenden Instandhaltungskosten alleine aus eigenen Mitteln aufbringen. Da in unserer Pfarrei der nächste eigene Kirchort nur gut 1km entfernt ist, darüber hinaus evangelische Kirchen in der Nachbarschaft bestehen, die im Zuge einer Stadtteilpräsenz der kath. Kirche und christlichen Ökumene mit genutzt werden könnten, ist aus Sicht der AG KIS 2 ein teilweise Wegfall von pastoralen Nutzflächen im Gegenzug zu deren Finanzierbarkeit vertretbar. Die Probleme mit den im Grundbuch verankerten Nutzungsrechten werden vom BO mit der Stadt verhandelt.

Wir haben in der Arbeitsgruppe auch über die alternative Möglichkeit gesprochen, die Kirche in St. Albert abzugeben. Diese Kirche ist ebenfalls in der roten Kategorie und der Erhalt wird nicht mehr bezuschusst. Hier sind der Pfarrei aber aufgrund von Verträgen aus dem Jahr 2006 die Hände gebunden, so dass eine Profanierung derzeit nicht möglich wäre. Zudem wird die Kirche von den muttersprachlichen Gemeinden (insbesondere die koreanische Gemeinde) stark genutzt, was auch eine Förderung durch das Bistum Limburg erfährt. Andere Kirchen und Gebäude (z.B. Pfarrkirche St. Josef, mehrere Gebäude in Eckenheim) sind denkmalgeschützt und/oder werden noch bezuschusst.

Der Tausch einer Kirche gegen einen Andachtsraum ist und bleibt „Ultima Ratio“ und ist der AG KIS 2 extrem schwer gefallen, weil, auch wenn alle pastoralen Angebote umziehen können, das Herz vieler Gläubiger an einer Kirche hängt. Allerdings waren es die Betriebskosten und die nicht absehbaren Instandhaltungskosten, die uns dann doch zu diesem Vorschlag gebracht haben, weniger die reinen Sanierungskosten der KIS 1-Erhebung.

### **Warum verkaufen wir nicht einfach ein Grundstücksteil und sanieren damit alle Kirchen?**

Wir haben uns bewusst dagegen entschieden, Grundstücke zu verkaufen, weil wir keinen Kirchort aufgeben wollen und daran glauben, dass in fernerer Zukunft hoffentlich die Flächen wieder benötigt werden. Zudem denken wir, dass die finanzielle Gesamtsituation der kommenden Generationen in St. Franziskus noch schlechter werden wird, als es unsere heute ist. Deshalb der Ansatz die Grundstücke in Erbpacht zu geben und durch die jährlichen Pachten zumindest einen Grundstock an Geld zu sichern, um die nötigsten Auslagen finanzieren zu können. Wir hoffen so in St. Franziskus in finanzieller Hinsicht tragbar zu gestalten, um innerhalb der nächsten Jahre nicht aus Geldmangel noch mehr aufgeben zu müssen.

Dass die Zahl der Gläubigen in unserer Pfarrei abnimmt, ist leider inzwischen ein Fakt. Hatten wir bei Gründung von St. Franziskus noch gehofft, dass die Zahl der Austritte durch die geplanten Neubaugebiete und den damit verbundenen Zuzug ausgleichen werden könnten, müssen wir seit 2017 feststellen, dass wir von dem damaligen Höchststand von 21.700 Gläubigen bis Ende 2019 schon auf 20.400 geschrumpft sind. Das sind im Jahr ca. 2% - trotz der stattfindenden Zuzüge. Die Größe unserer Kirchorte hat sich bis zum Jahr 2019 dagegen angeglichen. St. Christophorus hat zwar noch die meisten Mitglieder, mit geringem Abstand folgen aber Sta. Familia, St. Josef und Herz Jesu. Mit etwas mehr Abstand folgt dann St. Albert. Der kleinste Kirchort ist weiterhin die Allerheiligste Dreifaltigkeit.

Abseits aller geplanten Veränderungen am Gebäudebestand ist eine Sicherung von St. Franziskus aber nur möglich, wenn wir die Menschen wieder erreichen. Wenn wir es schaffen, die Menschen trotz der Skandale und aus unserer Sicht nicht verständlichen Entscheidungen der Amtskirche zum Verbleib in der Kirche zu bewegen und die Kirche von innen zu reformieren. Mit je nach Modell 10.000-13.500 Mitgliedern in St. Franziskus im Jahr 2050 wird uns das nicht mehr an allen 6 Kirchorten möglich sein. Zum jetzigen Zeitpunkt, im Jahre 2021, wollen wir aber noch keinen Kirchort aufgeben. Wir haben uns massiv dafür eingesetzt, dass am Kirchorts St. Christophorus ein Gemeindehaus und ein moderner Andachtsraum neu gebaut werden. Hier werden andere moderne Glaubens- und Gottesdienstangebote möglich sein, die an anderen Kirchorten mit alten Kirchen und Gemeindehäusern nicht oder nur schwer möglich sind. Genauso wird in St. Josef ein kleines Gemeindehaus weiterhin Angebote über die der Pfarrkirche hinaus vor Ort ermöglichen. Außerdem werden an diesen beiden Kirchorten neue moderne Kitas gebaut. Sie sind auch in einer Großpfarrei wichtige Orte des kirchlichen Lebens und Keimzellen der aktiven Gemeinde

Wir hoffen auf die Zustimmung und die Möglichkeit, den Vorschlag trotz der durch Corona verursachten zusätzlichen zeitlichen und finanziellen Schwierigkeiten im Bistum umsetzen zu können. Mit den geplanten Millioneninvestitionen in St. Franziskus versuchen wir, unsere Pfarrei in einem ersten Schritt zukunftssicherer zu machen.

Ihre AG KIS 2