

# FRANZISKUS KONKRET



Kath. Pfarrei Sankt Franziskus Frankfurt  
Rhaban-Fröhlich-Strasse 20  
Tel.: (069) 9511679-0 Fax: (069) 9511679-15  
www.franziskus-frankfurt.de  
zentrales.pfarrbuero@franziskus-frankfurt.de



## Eine Perspektive für St. Franziskus Frankfurt Erläuterung zur Kirchlichen Immobilienstrategie (KIS)

### 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. Als 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 es gibt und in welchem Zustand sich diese befinden. Ziel der Phase eins war es, 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 nur augenscheinlich erfasst.

Trotz dieser oberflächlichen Erfassung kam der Gutachter seinerzeit zu dem Schluss, dass zwei unserer Gemeindehäuser nicht mehr zu sanieren sind bzw. eine Sanierung ähnliche oder höhere Kosten wie ein Neubau hätte. Da auch die Gebäude der Kita 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 Gebäudeaufzählung kamen Studien des Bistums zu dem Schluss, dass sich unsere Mitgliederstruktur 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, die 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 Bischofs 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 alle unsere Kirchen nicht unbedingt zu erhalten sein werden.

## 2. Arbeitsweise und Ergebnisse der Arbeitsgruppe KIS 2

Nach der Visitation trat in Folge die AG KIS 2 zusammen: mit Vertretern aus dem damaligen Pfarrgemeinderat und Verwaltungsrates, sowie zwei Mitarbeitern des Bischöflichen 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 könnten, ohne an pastoraler Schlagkraft einzubüßen. Dies hatte zur Folge, dass unsere Protokolle eher Arbeitsaufträge enthalten und nicht zur Veröffentlichung geeignet waren.

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 betrachten, insbesondere wenn weniger Priester und pastorale Mitarbeiter zukünftig zur Verfügung stehen werden. Wir entwickelten daraus den Ansatz, nicht mehr an jedem Kirchort die gesamte Bandbreite an kirchlichen Angeboten abzudecken, sondern Schwerpunkte an einzelnen Kirchorten zu bilden. Dadurch wird insgesamt weniger Raum benötigt, die hauptamtlichen pastoralen und die ehrenamtlichen Mitarbeiter/innen 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/hauptamtlichen Mitarbeiter/innen an allen Kirchorten enger zusammen arbeiten und teilweise Wege zu anderen Kirchorten in Kauf genommen werden müssen.

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 Pastorkonzept vom Februar 2020).

*Die Gesamtpfarrei ist der Blickwinkel nicht der einzelne Kirchort.*

Ein weiteres wichtiges Ziel war es, 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 Kirchensteuerermitteln 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 Bauernhalt, 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, dass zwei aufgrund des Zustandes nicht zu halten sind. Diese sind aufgrund des Baujahres und der angesammelten Mängel bei fehlenden Rücklagen nicht mehr instand zu setzen. Zudem sind diese auch flächenmäßig zu groß. Säle dieser Größenordnung werden vom Bistum finanziell nicht mehr mitgetragen, da diese nicht mehr an jedem Kirchort notwendig sind - man betrachtet hier die Gesamtpfarrei. Deshalb wurden auch entsprechende Bauanträge bereits in der Vorprüfung abgewiesen. Daraus folgte die Idee bzw. der Schluss, dass wir als St. Franziskus auch weiterhin große Veranstaltungen durchführen wollen. Jeder Kirchort kann eigene Veranstaltungen organisieren, selbst wenn er zur Durchführung dabei 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 Ebene der Gesamtpfarrei 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 Zuschüssen aus der Kirchensteuer unabhängig 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 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 bebaubare Fläche vorhanden. Die Gebäude stehen nicht unter 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 selbständig aus eigenen Mitteln aufbringen. Da in unserer Pfarrei der nächste Kirchort nur gut 1 km entfernt ist, darüber hinaus evangelische Kirchen in der Nachbarschaft bestehen, die im Zuge einer Stadtteilpräsenz der katholischen Kirche und christlichen Ökumene mit genutzt werden könnten, ist aus Sicht der AG KIS 2 ein teilweiser 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 ebenfalls über die alternative Möglichkeit gesprochen, die Kirche in St. Albert abzugeben. Diese Kirche ist in der roten Kategorie und der Erhalt wird nicht mehr bezuschusst. Hier sind der Pfarrei jedoch aufgrund von Verträgen aus dem Jahr 2006 die Hände gebunden, so dass eine Profanierung derzeit nicht möglich ist. Zudem wird die Kirche von den muttersprachlichen Gemeinden (insbesondere der koreanischen Gemeinde) überwiegend genutzt und diese erfährt eine Förderung durch das Bistum Limburg. Andere Kirchen und Gebäude (z.B. Pfarrkirche St. Josef Eschersheim und mehrere Gebäude in Herz Jesu Eckenheim) sind denkmalgeschützt und/oder werden 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 könnten, 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 gegen den Verkauf eines Grundstücksteils entschieden. Weil wir keinen Kirchort aufgeben wollen und daran glauben, dass in ferner Zukunft die Flächen wieder benötigt werden. Zudem denken wir, dass die finanzielle Gesamtsituation der kommenden Generationen in St. Franziskus noch schlechter werden wird, als es heute ist. Deshalb der Ansatz, die Grundstücke in Erbpacht zu geben. Dadurch können die jährlichen Pachten zumindest einen finanziellen Grundstock sichern, um die nötigsten Auslagen finanzieren zu können. Wir hoffen so St. Franziskus in finanzieller Hinsicht tragbarer 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 2015 noch gehofft, dass die Zahl der Austritte durch die geplanten Neubaugebiete und dem damit verbundenen Zuzug ausgeglichen werden könnten, mussten wir seit 2017 feststellen, dass von dem damaligen Höchststand von 21.700 Gläubigen wir bis Ende 2019 schon auf 20.400 geschrumpft sind. Das sind im Jahr ca. 2% Abgänge - trotz der stattfindenden Zuzüge. Die Größe unserer Kirchorte hat sich bis zum Jahr 2019 dagegen angeglichen. St. Christophorus hat noch immer die meisten Mitglieder, mit geringem Abstand folgen dann Sta. Familia, St. Josef und Herz Jesu. Mit etwas mehr Abstand folgt St. Albert, der kleinste Kirchort ist weiterhin die Allerheiligste Dreifaltigkeit m Frankfurter Berg.

Abseits aller geplanten Veränderungen am Gebäudebestand ist eine Sicherung von St. Franziskus nur möglich, wenn wir die Menschen wieder erreichen. Schaffen wir es, 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 noch keinen Kirchort aufgeben.

Wir haben uns massiv dafür eingesetzt, dass am Kirchort St. Christophorus ein Gemeindehaus und ein moderner Andachtsraum neu gebaut werden sollen. Hier sollen 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 kleineres Gemeindehaus Angebote über die der Pfarrkirche hinaus vor Ort ermöglichen. Außerdem werden an diesen beiden Kirchorten neue moderne Kitas gebaut. Sie sind 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 Limburg umsetzen zu können. Mit den geplanten Millioneninvestitionen in St. Franziskus versuchen wir, unsere Pfarrei in einem ersten Schritt zukunftssicherer zu machen.

Ihre AG KIS