

## **KIRCHLICHE IMMOBILIENSTRATEGIE**

### **FÜR DIE PFARREI**

### **SANKT MARIEN FRANKFURT AM MAIN**

**Diskussionsgrundlage und Vorschlag  
der Arbeitsgruppe KIS  
an den Pfarrgemeinderat,  
den Verwaltungsrat  
und die Gemeindemitglieder von Sankt Marien**

## **Vorwort**

In der Pfarrei Sankt Marien stellen wir jetzt die Weichen dafür, dass im Nordwesten Frankfurts auch in Zukunft die Frohe Botschaft verkündet wird und wir als Gemeinschaft im Glauben miteinander leben können. Auch in Zeiten, in denen Christen in die Minderheit geragten und unsere Ressourcen finanzieller und personeller Art zurückgehen, möchten wir, dass das möglich bleibt.

Wir – das ist die Gruppe, die diese Diskussionsgrundlage zwischen 2022 und 2024 erarbeitet hat. Ehren- und hauptamtlich in unserer Kirchengemeinde Tätige aus allen fünf Kirchorten sind in ihr vertreten, etwa 15 Personen.

Deshalb stellen wir allen Gemeindemitgliedern und insbesondere den gewählten Vertreterinnen und Vertretern im Pfarrgemeinde- und Verwaltungsrat hiermit unsere Ideen vor.

Wir hoffen, dass sie als Grundlage für die Diskussion in unserer Pfarrei und in den Gremien dienen.

Bis Jahresende 2024 sollen sich die Gremien auf ein konkretes Immobilienkonzept für Sankt Marien geeinigt haben, über das zuvor offen in der Gemeinde beraten wurde.

Diesen Beratungsprozess möchten wir mit dem Folgenden anstoßen.

## Einige Zahlen und Fakten vorab

Stand Mai 2024 hat die Pfarrei Sankt Marien etwa 11.500 Mitglieder (zum Vergleich: Bevölkerung in den vier Stadtteilen: etwa 75.000). Bis 2035 wird anhand aller vorliegenden Daten vom Bistum Limburg ein Rückgang auf 5.000 bis 6.000 Gemeindemitglieder vorausgesagt. Bei der Pfarreigründung 2017 waren wir übrigens 17.000.

Die Zahl der Kirchenaustritte liegt seit einigen Jahren konstant bei 400 bis 500 Personen pro Jahr. Mehr als die Hälfte derer, die austreten, sind junge Leute unter 30 Jahren, die am Beginn ihres Berufslebens stehen.

Der Gottesdienstbesuch sonntags liegt in unserer Pfarrei bei etwa 3 % - einer der niedrigsten Werte im Bistum Limburg überhaupt.

Unsere Pfarrei ist Eigentümerin von derzeit 32 Immobilien: sechs Kirchen, sechs Gemeindehäuser, sechs Pfarrhäuser, Wohngebäude. Für alle diese Immobilien wurde 2021 ein mittelfristiger Investitionsstau von rund 10 Mio. Euro ermittelt. Bis 2024 hat sich diese Summe deutlich vergrößert – an einigen Gebäuden sind erhebliche Schäden zu sanieren.

Die sechs Kindertagesstätten sind von der Immobilienstrategie ausdrücklich ausgenommen; für sie gilt Bestandsschutz.

## Blick ins Jahr 2035

Wir haben versucht, uns unsere Pfarrei Sankt Marien im Jahr 2035 vorzustellen.

Dafür waren wir in den Kirchorten unterwegs. Wir haben uns jedes einzelne Gebäude in Sankt Marien von außen und innen angeschaut. Und uns dann zusammengesetzt und für jedes einzelne Gebäude durchgesprochen:

- Wer nutzt es eigentlich? Bringt es Ertrag?
- Brauchen wir das noch im Jahr 2035?
- Müssen wir viel, wenig oder gar kein Geld in ein Gebäude stecken?
- Dient ein Gebäude der Lebendigkeit unseres Gemeindelebens oder ist es zu verwaltender Besitz?
- Sind noch Ehrenamtliche vorhanden, die sich für den Gebäudeunterhalt engagieren?

Knapp zwei Jahre hat diese Vorbereitungsphase gedauert. In ihr haben wir erkannt: Wir müssen reduzieren, wir haben zu viel. Teilweise reichen jetzt schon die Kräfte und die finanziellen Mittel nicht mehr aus, um bestimmte Liegenschaften gut in Schuss zu halten. Und wir würden gern möglichst bald in nachhaltige Energien investieren – auch um unsere enormen Kosten für Strom und Heizung zu senken und unsere dann vorhandenen Kirchen- und Gemeinderäume auch im Winter wieder zu angenehmen und einladenden Orten zu machen. Grundsätzlich möchten wir alle unsere Gebäude nachhaltiger bewirtschaften.

## Unsere Ideen für die Immobilien in Sankt Marien

BOCKENHEIM-INDUSTRIEHOF  
KIRCHORT SANKT RAPHAEL

Das Gelände von **Kirche, Gemeindehaus** und ehemaligem **Küsterhaus** steht zum Verkauf. Derzeit laufen Verkaufsverhandlungen mit der Stadt Frankfurt, die dort eine Schule aus Holzmodulen errichten möchte. Das Bistum Limburg plant diese später anzumieten. Daraus soll dann das katholische Gymnasium erwachsen.

Alle Beteiligten sind gewillt, die Verkaufsverhandlungen 2024 zu einem Abschluss zu bringen.

BOCKENHEIM  
KIRCHORT SANKT ELISABETH

Da sich die **Kirche** Sankt Elisabeth im gleichen Stadtteil befindet wie die Pfarrkirche, ist sie als Ort für den Gottesdienst aufzugeben. Dennoch muss aus Gründen der Bausicherheit der Turmhelm zurückgebaut und nach den Vorgaben des Denkmalschutzes rekonstruiert werden.

Für die zukünftige Nutzung des Kirchengebäudes sind Ideen zu entwickeln. Dabei gilt: Die Umnutzung der Kirche darf Sankt Marien wirtschaftlich nicht belasten.

Das **Gemeindezentrum** bildet mit dem Pfarrhaus eine Einheit, die getrennt werden kann. Es ist in einem hervorragenden baulichen Zustand, die Räume sind freundlich und gut für pastorale Arbeit geeignet. Der Saal wird von der Kindertagesstätte Sankt Elisabeth als Bewegungsraum genutzt. Ob das Gemeindezentrum als solches deswegen der Kita zugeschlagen werden kann, ist zu klären – ebenso ob dann eine künftige Nutzung als Gemeindezentrum möglich bleiben wird. Sollte die Liegenschaft aufgegeben werden müssen, kann das jedoch erst geschehen, wenn in Frauenfrieden Gemeinderäume in adäquater Größe und Anzahl zur Verfügung stehen.

Das **Pfarrhaus** bedarf unter anderem, aber nicht nur der energetischen Sanierung. Es soll veräußert werden, jedoch erst, wenn in Frauenfrieden Räumlichkeiten bereitstehen, die als Büros, eventuell auch als Wohnraum pastoralen Mitarbeitern zur Verfügung gestellt werden können.

BOCKENHEIM  
KIRCHORT FRAUENFRIEDEN

Der komplette Kirchort mit der Pfarrkirche, dem Zentralen Pfarrbüro und dem Gemeindehaus wird auch in Zukunft erhalten bleiben, jedoch anders genutzt werden als bisher. Eine Grundlage der Immobilienstrategie von Sankt Marien besteht darin, dass die hier vorgeschlagenen Maßnahmen prioritär vor

allen anderen zu verwirklichen. Denn in Frauenfrieden wird angesiedelt, was andernorts wegfällt.

Im ehemaligen **Pfarrhaus** (Zeppelinallee 101) über dem Zentralen Pfarrbüro werden Büros für alle Seelsorger/innen entstehen, damit sich Verwaltung und Seelsorge an einem Ort befinden. Damit wird die Vorgabe des Bistums Limburg für Zentrale Pfarrbüros umgesetzt. Für das seit vielen Jahren laufende diakonische Projekt zugunsten von Frauen in Not (PFiFF) kann sicherlich ein anderer Standort innerhalb der Pfarrei gefunden werden. Eine Aufgabe des Projekts wird nicht befürwortet.

Das **Gemeindehaus** (Zeppelinallee 103) ist für die Bedürfnisse einer fusionierten Pfarrei zu klein und zudem renovierungsbedürftig. Mehr Platz, einladende Räume und eine zeitgemäße technische Ausstattung (z.B. WLAN) machen es für Gruppen und Kreise der Pfarrei sowie für Vermietungen attraktiver.

Am Ort der Pfarrkirche muss sich nach Bistumsvorgabe auch eine **Dienstwohnung** für den Pfarrer befinden. Diese könnte innerhalb des Gebäudekomplexes an der Zeppelinallee, eventuell auch in der Hedwig-Dransfeld-Straße 15 entstehen.

Das **Wohnhaus Hedwig-Dransfeld-Str. 15** (sechs Parteien) könnte künftig verstärkt für Dienstwohnungen genutzt werden. Sollte sich der Unterhalt als zu kostspielig darstellen, ist ein Verkauf in Erwägung zu ziehen.

## HAUSEN KIRCHORT SANKT ANNA

Der Standort soll aufgegeben werden, da wenig Nutzung durch die ortsansässige Gemeinde erfolgt, das ehrenamtliche Engagement gering ist und ein sehr hoher Investitionsbedarf besteht (eine einzige, veraltete und oft defekte Heizungsanlage für drei Gebäude, Dach der Kirche undicht, Wasserschäden durch Flachdächer, etc. ...). Das Gelände sollte verkauft werden, die Kindertagesstätte Sankt Anna jedoch erhalten bleiben.

Für die verbleibende Ortsgemeinde kann anstelle der Nutzung der **Kirche** eine Kooperation sonntags mit der Lydia-Gemeinde eingegangen werden (Sonntagsgottesdienst in der evangelischen Kirche Hausen) sowie werktags die Kapelle im Altenzentrum Santa Teresa genutzt werden.

Der Verbleib bzw. die Umsiedlung der muttersprachlichen Gemeinden muss durch Limburg geklärt werden.

Das **Pfarrhaus** und das **Gemeindehaus** sollten erst aufgegeben werden, wenn Büroräume für das Pastoralteam sowie eine Dienstwohnung für den Pfarrer in Frauenfrieden zur Verfügung stehen.

PRAUNHEIM  
KIRCHORT CHRIST-KÖNIG

Für den Gebäudekomplex der **Kirche, des Gemeindezentrums und des Büroteils** erscheint der Erhalt im Gesamtkonzept für Sankt Marien sinnvoll. Von der Gebäudestruktur her sind alle Gebäudeteile einschließlich des Kindergartens miteinander verbunden und können nicht ohne erheblichen Aufwand abgetrennt werden. Es existiert bereits Vermögen aus Erbschaften, das für den Erhalt von Christ-König bestimmt ist.

Vor Ort gibt es Gemeindemitglieder, die sich um Erhalt und Pflege der Liegenschaft kümmern. Es ist beabsichtigt, den Kirchort in Sachen Energie autark zu machen (Solaranlage) – auch dies ein Projekt des Ehrenamts.

Das **ehemalige Pfarrhaus** mit drei Wohnungen soll bis auf weiteres erhalten bleiben. Zu dem Objekt sind Baurücklagen vorhanden und über die drei Wohnungen wird Ertrag generiert. Für die Zukunft soll abhängig von der Höhe von Erträgen und Investitionsbedarf entschieden werden, ob die Beibehaltung des Objektes weiterhin sinnvoll ist.

Das Wohnhaus im **Damaschkeanger 132** wird aktuell als Dienstwohnung genutzt und dieser Zustand soll beibehalten werden. Die Nähe zur Kirche bietet sich für diesen Zweck an.

Die Gebäude im **Damaschkeanger 109 und 41** machen viel Aufwand und bringen wenig Ertrag. Beide Gebäude sind zu veräußern, bei der 109 ist das bereits 2023 erfolgt. Der Erlös dient Investitionen in den dauerhaften Erhalt des Gemeindezentrums und der Kirche.

RÖDELHEIM  
KIRCHORT SANKT ANTONIUS

Die **Kirche** Sankt Antonius soll als aktiver Gottesdienstort erhalten bleiben.

Die an der Alexanderstraße gelegenen Liegenschaften sind aktuell Teil eines Projektes der Stadtkirche zur Immobilienentwicklung. Dabei soll eine Neuordnung und klarere Aufteilung der Räumlichkeiten erfolgen:

Auf der der Kirche gegenüber liegenden Straßenseite ist einerseits die Erweiterung der Kindertagesstätte um das Gebäude mit Saal Alexanderstr. 24 zu prüfen. Auch eine Aufstockung ist denkbar, um Wohnraum zu gewinnen.

Andererseits soll auf der anderen Straßenseite das **Gemeindehaus Alexanderstr. 21-23** um einen an die Bedürfnisse angepassten Neubau ersetzt werden. Dieser könnte einen näher an der Kirche gelegenen Saal umfassen, aber auch Wohnraum. Falls sich dieses Projekt nicht verwirklichen lässt, ist eine weitere Betrachtung der Situation mit dem Ziel der Reduzierung von Gebäuden durchzuführen.

Die Casa San Antonio im **Pfarrhaus** soll vorerst fortgeführt und in zwei bis vier Jahren neu evaluiert werden.

Das **Küsterhaus Röderichstr. 23** und das **Wohngebäude Kirschbaumweg 15/15a** sollen, solange wirtschaftlich sinnvoll, im Besitz der Kirchengemeinde bleiben.

Das Wohnhaus **Burgfriedenstr. 25** soll wegen der abseitigen Lage und dem hohen langfristigen Erhaltungsaufwand veräußert werden.

### **Wo und wie startet der Diskussionsprozess?**

In den Ortsausschusssitzungen, zu denen jedes Gemeindemitglied dazukommen und sich einbringen kann:

Sankt Anna, Hausen: Di., 11. Juni 2024, 19:00 Uhr, Gemeindezentrum Anbau, Am Hohen Weg 19

Sankt Antonius, Rödelheim: Di., 11. Juni 2024, 19:00 Uhr, Krohmannsaal, Alexanderstr. 23

Christ-König, Praunheim: Di., 28. Mai 2024, 20:00 Uhr, Erwachsenenraum, Gemeindezentrum, Damaschkeanger 156

Sankt Elisabeth, Bockenheim: Di., 28. Mai 2024, 19:45 Uhr, Saal des Gemeindezentrums, Kurfürstenplatz 29

Frauenfrieden, Bockenheim: Mi., 05. Juni 2024, 19:30 Uhr, Gemeindezentrum, Hedwig-Dransfeld-Raum, Zeppelinallee 101