

Das St. Josefshaus in Seligenstadt



Das St. Josefshaus – ein Haus für alle im Zentrum unserer Stadt



Die Neuordnung von bisher eigenständigen Pfarreien zu einer neuen großen Pfarrei im Rahmen des Pastoralen Wegs lenkt den Blick auf die großen und kleinen „Schätze“ der jeweiligen Pfarreien und lässt anhand vorgegebener Bewertungskriterien Vergleiche ziehen und Einordnungen vornehmen zwischen den Bewertungsvorgaben und den realen Verhältnissen vor Ort.

Als Förderverein „Freunde St. Josefshaus e.V.“ haben wir uns daher einmal speziell unter diesem Blickwinkel mit dem St. Josefshaus befasst und möchten in dieser kleinen Broschüre „unser“ St. Josefshaus, das ehemalige Schwesternhaus, im Herzen der Stadt Seligenstadt vorstellen.

Vorab jedoch ein paar Worte zu unserem Förderverein:

Mit großem Aufwand wurde das ehemalige Schwesternhaus in den Jahren 2001 bis 2003 von Grund auf saniert und neugestaltet und dazu unser Förderverein ins Leben gerufen. Am 27. Juli 2001 wurde die Satzung des Fördervereins von 12 Frauen und Männern der Pfarrei St. Marcellinus und Petrus unterschrieben. Satzungsgemäßer Zweck des Vereins ist nach wie vor die Förderung und der Erhalt des St. Josefshauses als regionales und überregionales Gemeindehaus. Gerne sehen wir das Haus aber auch als Zentrum für die Bürger*innen der ganzen Stadt.

Durch verschiedene Aktionen und mit Hilfe der Spendenbereitschaft unserer Mitglieder konnten der Pfarrei seit Gründung des Fördervereins bisher rund 380.000 Euro zur Verfügung gestellt werden.

Aus Anlass des zwanzigjährigen Bestehens unseres Fördervereins hatten wir im Jahr 2022 einen Jubiläumskalender mit alten und neuen Bildern des St. Josefshauses herausgegeben.



Zur Geschichte des St. Josefshauses

Anlässlich der Wiedereröffnung des St. Josefshauses nach seiner Sanierung und Neugestaltung im Jahre 2003 wurde vom Förderverein Freunde St. Josefshaus e.V. eine Festschrift herausgegeben, aus der die folgenden Daten zur Historie des Hauses entnommen sind.

Nach bereits jahrelangem Wirken der sog. „Bühler Schwestern“ in Seligenstadt seit 1867 kann unter Einbeziehung eines Altbaus der Neubau mit einer großen Kapelle im Jahr 1899 abgeschlossen werden. Immer wieder sind die Schwestern von finanziellen Sorgen um das Haus und ihre Dienste in der Stadt begleitet.

Am 10. November 1912 wird die Haushaltsschule im Schwesternhaus eröffnet.

Am 22. Juli 1919 ereignet sich ein Großbrand im alten Bau des Schwesternhauses, aber auch der Neubau wird in Mitleidenschaft gezogen. Die Dachstühle des alten und neuen Schwesternhauses brennen nieder und Decken und Innenwände kommen durch die großen Wassermengen beim Löschen durch die Feuerwehr zu Schaden.

Erst im Jahre 1925 kann der Grundstein zum zweiten Neubau des St. Josefshauses gelegt werden. Dieser Bau entspricht in den äußeren Maßen im Wesentlichen dem heutigen Zustand und wird mit der Einweihung der Kapelle am 27. Dezember 1929 abgeschlossen.

1930 Einrichtung eines Kinderhorts.

1938 Erwerb eines Nachbargrundstücks, das bis zur Bahnhofstraße reicht, für das Bubenhaus und den Garten, der als Spiel- und Erholungsgelände genutzt wird. Im Schwesternhaus befindet sich ein Kindergarten, ein Waisenhaus und ein Altersheim.

Im September 1940 beschlagnahmt das Militär mehrere Räume als Militärunterkunft.

Ab Ostern 1943 wird das Gebäude zum Lazarett umgebaut und entsprechend genutzt. Größere Umbauten werden dadurch erforderlich, insbesondere wegen notwendiger sanitärer Einrichtungen. Die Kinderschule und die Nähsschule müssen geschlossen werden.



Seit September 1946 kommt zur bisherigen Verpflegung der Kranken im Lazarett die Versorgung der Ostflüchtlinge hinzu. Waisenhaus, Altersheim, Kinderschule, Haushaltungsschule und ambulanter Krankendienst verlangen den ständigen Einsatz aller verfügbaren Kräfte. Die Notwendigkeit eines Umbaus und der Modernisierung des Hauses werden in den Folgejahren dringender.

Im Jahr 1963 wird das St. Josefshaus mit ambulanter Krankenpflege, als Waisenhaus für Buben und Mädchen und als Kindergarten genutzt. Das Altersheim und die Haushaltungsschule werden am 18. Mai 1963 aufgegeben.

Am 16. Oktober 1963 erfolgt die Übertragung des dem Mutterhaus gehörenden Grund- und Gebäudebesitzes auf die Pfarrgemeinde der Basilika-Pfarrei. Die Baulast geht auf die Pfarrei über. Ein Teil des Hauses wird pfarrlichen Zwecken zugeführt.

In den Jahren 1970 und 1971 erfolgt der Umbau und teilweise Neubau sowie eine umfassende Renovierung des St. Josefshauses. Insbesondere wird am 11. Oktober 1970 der neue Pfarrsaal eingeweiht.



Zum 31. August 1987 wird die Schwesternstation auf Beschluss des Provinzrates in Bühl aufgelöst. In der Folge wird auch das Kinderheim geschlossen.

Seit Anfang der 1990er Jahre finden Überlegungen und umfangreiche Planungen zur Sanierung und Neugestaltung des St. Josefshauses statt.

2001 bis 2003 erfolgt quasi eine Zurücksetzung des Hauses in den Rohbau-Zustand und ein kompletter Umbau des gesamten St. Josefshaus-Komplexes für über 6 Mio. Euro.

Seither wird das St. Josefshaus in ganz unterschiedlicher Weise genutzt. Ein Teil des Hauses steht für pfarrliche Zwecke und Veranstaltungen als Pfarrzentrum zur Verfügung. Der überwiegende Teil wird als Kindertagesstätte mit Außenanlage genutzt und weitere Bereiche des Hauses sind an externe Institutionen – fast alle mit Publikumsverkehr - vermietet. Zusätzlich gibt es 2 Wohnungen.

In den folgenden Ausführungen wird hierzu detailliert eingegangen.



Das St. Josefshaus - ein Haus der Begegnung für alle im Zentrum der Stadt

Das St. Josefshaus liegt sehr zentral in der Innenstadt Seligenstadts. In unmittelbarer Nähe befinden sich die Geschäfte und Läden des Einzelhandels. Der historische Marktplatz liegt 2-3 Gehminuten entfernt. Rund um den Marktplatz befinden sich viele Einkaufs- und Einkehrmöglichkeiten, Cafés, Restaurants. In etwa gleicher Entfernung steht die historisch bedeutende Einhard-Basilika und das ehemalige Benediktinerkloster mit seinen Klosteranlagen. Obgleich das St. Josefshaus eine prominente Stellung in der Innenstadt hat, kann es natürlich nicht gleichgesetzt werden mit der herausragenden Stellung der historisch einzigartigen Einhard-Basilika. Über sie identifiziert sich die Einhardstadt Seligenstadt und auch die Region. Dennoch ist das St. Josefshaus in der Stadt von großer Präsenz und hat einen sehr hohen Bekanntheitsgrad.



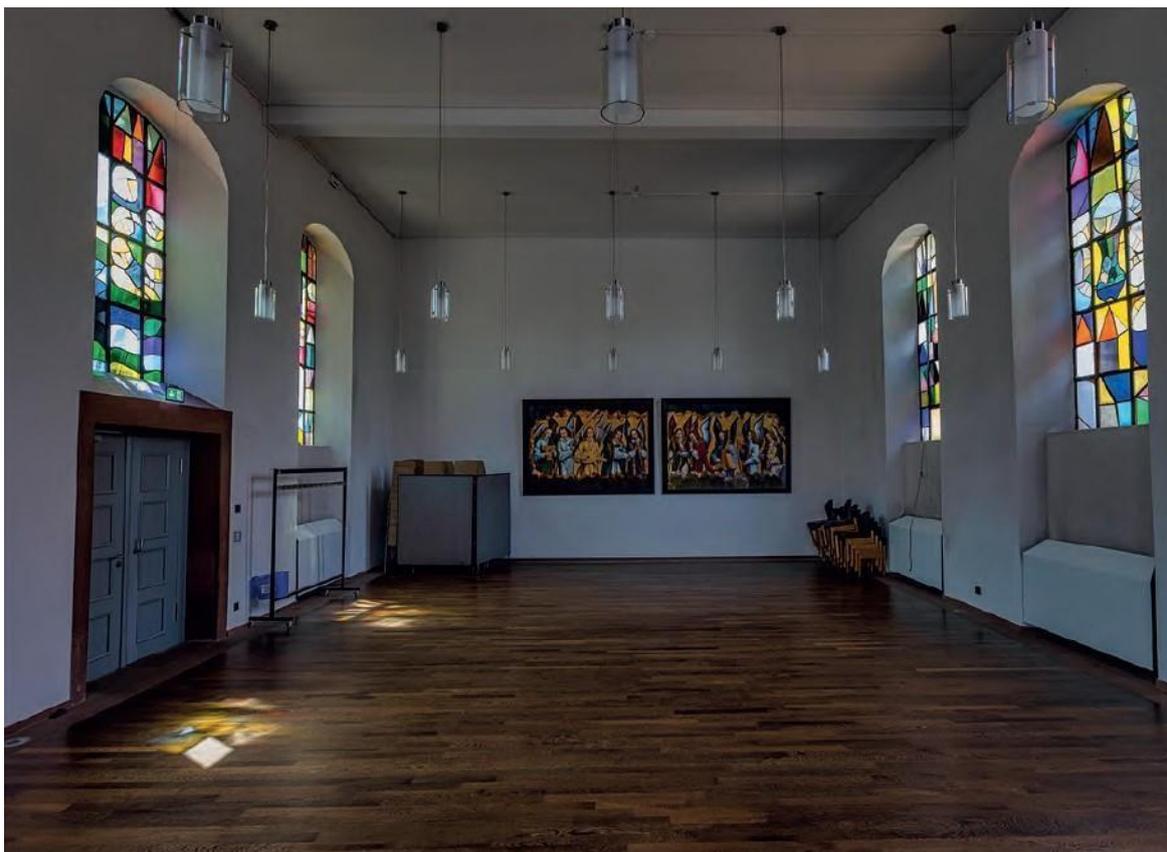
Obwohl so zentral und mit dem Auto gut erreichbar, befindet sich das Haus selbst in einer eher verkehrsberuhigten Lage und somit auch die Zugangsmöglichkeiten zum Haus (Einbahnstraße und Sackgasse). Einige Parkplätze gibt es direkt vor Ort. Der Bahnhof mit Anschluss an den Bus- und Bahnverkehr ist vom St. Josefshaus ca. 8 Gehminuten entfernt. Es besteht somit eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Das St. Josefshaus ist von nicht zu unterschätzender Bedeutung für die Menschen in unserer Stadt, denn es beherbergt die einzige Kita im Bereich der Seligenstädter Altstadt. Hier können die Kinder der Altstadtbewohner noch zu Fuß oder mit dem Fahrrad in die Kita gebracht werden. Die vielfältigen Angebote des Hauses in zentraler Lage bereichern das Leben in der Stadt für Alt und Jung.

Die vorhandenen Säle (Edith-Stein-Saal und Jakobsaal) werden nicht nur als Pfarrzentrum der Basilika-Pfarrei, sondern auch für diverse Vereinsveranstaltungen oder private Feiern wie Hochzeiten oder größere Geburtstagsfeiern, Ausstellungen, Konzerte, etc. genutzt. Ebenso werden die Räumlichkeiten auch für Seminare gebucht. Sie bieten Probemöglichkeiten, u.a. für die verschiedenen Chöre der Pfarrei, für Jugendtanzgruppen, usw. Es ist auch ein Ort, an dem sich ältere Menschen an zentraler Stelle zum Gottesdienst, zu Vorträgen und zum Austausch an Seniorennachmittagen treffen. Die noch sehr viel breitere Nutzung des Gebäudes zum Wohle der Menschen wird in den folgenden Ausführungen noch näher dargestellt.

Man kann mit Fug und Recht sagen: Das St. Josefshaus ist ein Haus für alle im Zentrum der Stadt – ein Haus der Begegnung.

Die aktuelle Nutzung des St. Josefshauses im pastoralen Kontext



Wie bereits oben in der Kurzhistorie des St. Josefshauses zu sehen war, ist das St. Josefshaus seit jeher eine Anlaufstelle für Hilfesuchende. Im Laufe der Zeit hat sich das St. Josefshaus stetig weiterentwickelt und ist heute ein unverzichtbarer Standort der pastoralen Arbeit in der Region. Die Nutzung des Hauses passt sich den aktuellen Bedürfnissen und Verhältnissen an. Die Räumlichkeiten bieten ein breites Spektrum an Dienstleistungen für die Menschen und sind damit ein wesentlicher Ort von pastoraler Bedeutung. Der erhaltene Glockenturm der ehemaligen Schwesternhauskapelle, der ein Kreuz trägt und zu bestimmten Zeiten läutet, erinnert auch heute noch an den Ursprung und die Zugehörigkeit des Hauses zur Kirche. Auch die bunten Fenster der ehemaligen Kapelle sind gut erhalten. Ein Schaukasten an der Straßenseite informiert über Veranstaltungen und Aktivitäten der Gemeinde.

Das Gebäude wird intensiv für seelsorgerische Aufgaben genutzt. Ein großer Bereich ist für die Hilfesuchenden des Caritasverbandes Offenbach e.V. vorgesehen, der Menschen in schwierigen Lebenslagen Hilfe und Beratung anbietet. Dazu gehört auch die Psychologische Beratungsstelle für Eltern, Kinder und Jugendliche, eine Schuldner- und Insolvenzberatung sowie eine Flüchtlingsberatung.

Neben den Büros des Caritasverbandes Offenbach e.V. befinden sich die Büros der Außenstelle des Kreises Offenbach mit der SGB-II-Behörde Pro Arbeit, dem Fachdienst Jugend, Familie und Soziales im Haus.

Dazu gesellen sich die Büros des 'Versicherer im Raum der Kirchen' und das Büro des Regionalkantorats. Die Kindertagesstätte und der Kindergarten beanspruchen den größten Teil des Hauses. Sie stehen in der Tradition des ehemaligen Waisenhauses.

Der Teil des Gebäudes, der der Pfarrgemeinde zur Verfügung steht, wird sehr aktiv genutzt. Besondere Bedeutung kommt dabei dem Edith-Stein-Saal zu, der ehemaligen Hauskapelle der Schwestern. Dieser wird für Gottesdienste, Exerzitien, Bildungsveranstaltungen und andere pastorale Aktivitäten genutzt. Hier finden auch die Proben der Choralschola und der Gesangsgruppe 'Basic' statt. Im größeren Jakobsaal finden die wöchentlichen Singstunden des Chors der Basilika statt. Den Ministranten und Jugendgruppen stehen ebenfalls Räume im Gebäude zur Verfügung.

Die beiden Säle des St. Josefshauses dienen zudem als Ort für zahlreiche Vorträge zu verschiedenen Themen, beispielsweise der 'Aktion Patenkinder Lateinamerika' des Missionsausschusses der Pfarrgemeinde oder von der Kolpingfamilie organisierte Veranstaltungen. Es sind auch Orte für spirituelle Begegnung und Gemeinschaft, die für Menschen Raum schaffen, den Alltag zu durchbrechen und durchzuatmen.

Es finden Kommunion- und Firmvorbereitungen oder Eheseminare statt und verschiedene Gruppen der Pfarrei, wie der Pfarrgemeinderat, der Verwaltungsrat und der Basilika-Bauverein e.V. oder der 'Erwachsenentreff' und die Frauen der kfd treffen sich hier.

Das St. Josefshaus bietet darüber hinaus auch Raum für nicht-kirchliche Organisationen, wie etwa Erste-Hilfe-Kurse des Deutschen Roten Kreuzes und verschiedene Jugend-Tanzgruppen oder Sprachkurse für Flüchtlinge. Der große Jakobsaal wird nicht nur für Feste und Zusammenkünfte der Pfarrei genutzt, sondern auch für private Feiern oder für Veranstaltungen örtlicher Vereine vermietet.



In einer neuen Initiative wurde erst vor kurzem mit der Katholischen Öffentlichen Bücherei in einer räumlichen Einheit zusammen mit einem externen Mieter ein 'Coworking Space' geschaffen, der idealerweise Raum für Startups, soziale Unternehmen, Verbände und Homeoffice-Nutzende anbietet. Mit diesem innovativen Konzept wird der Raum als Coworking Space untervermietet, in dem Menschen arbeiten, sich austauschen und vernetzen können. Dabei soll deren Unternehmenszweck mit christlichen Werten in Einklang stehen. Die Bücherei hat parallel dazu zu bestimmten Zeiten für ihr Publikum geöffnet.



So entwickelt sich die Nutzung des Hauses ständig weiter und passt sich den aktuellen Verhältnissen an. Es besteht immer wieder die Möglichkeit, die Angebote auszuweiten oder zu verändern und das Gebäude für weitere seelsorgerische Aufgaben zu nutzen.

Für die Vernetzung der kirchlichen Organisationen innerhalb des Dekanats wird das St. Josefshaus zurzeit nur selten genutzt, doch könnte dies in Zukunft anders werden. Wir denken hier beispielsweise daran, den großen, mit dem Aufzug erreichbaren Raum der Bücherei im zweiten Obergeschoss als einen idealen und repräsentativen Ort für das zukünftige gemeinsame Pfarrbüro des Pastoralraums Mainbogen zu nutzen und bei Bedarf um den relativ großen Raum der ehemaligen religionspädagogischen Arbeitsstelle im dritten Stockwerk zu ergänzen.

Diese Räume könnten perspektivisch das Herzstück des Pfarrbüros der Großpfarre bilden. Sie bieten nicht nur genügend Platz für die Mitarbeitenden, sondern dienen auch als barrierefreie öffentlich zugängliche Anlaufstelle für die Menschen der Pfarrei. Zugleich stehen innerhalb der Räume behagliche Ecken für persönliche Gespräche zur Verfügung. Alles in Allem würde dies also nicht nur die Vernetzung innerhalb der kirchlichen Organisationen verbessern, sondern auch einen zentralen Anlaufpunkt für alle Gemeindemitglieder schaffen. Über das ganze Haus gesehen, könnte dies ein passendes Beispiel für die Vernetzung kirchlicher und nicht-kirchlicher Einrichtungen im Pastoralraum sein.

Das St. Josefshaus – ein Haus mit hohem Wiedererkennungswert unter Beachtung der Wirtschaftlichkeit

Wie wir gesehen haben, ist das St. Josefshaus im Herzen von Seligenstadt erkennbar ein sehr aktiv genutztes Gemeindezentrum der Pfarrei St. Marcellinus und Petrus von hoher pastoraler Bedeutung. Es ist ein Zentrum der Gemeinschaft und des Austausches. Diese besondere Immobilie, eingebettet in das Stadtensemble Seligenstadts, besticht durch seine Bedeutung für die Gemeinde, seinen als Gesamtanlage denkmalgeschützten Status und seine besondere Architektur. Das Gebäude befindet sich aktuell in einem sehr guten Zustand und hat eine hohe Bewertung in Bezug auf seine Ausstattung und Einrichtung. Durch seine Größe und Lage in der Seligenstädter Innenstadt hat das Gebäude schon heute eine überörtliche, regionale, soziale und ökonomische Bedeutung.

Im Folgenden wird das Gebäude anhand einzelner Kriterien vorgestellt.

Baukünstlerischer und kunsthistorischer Wert

Das St. Josefshaus sticht mit seinen einzigartigen und herausragenden architektonischen Merkmalen im Stadtbild von Seligenstadt hervor. Es steht zwar nicht als Einzelkulturdenkmal unter Denkmalschutz, hat aber trotz fehlender besonderer Auszeichnung einen mittleren baukünstlerischen und kunsthistorischen Wert. Das Gebäude spielt eine wesentliche Rolle im Stadtensemble. Es fällt in die Gebäudeklasse 5, Sonderbau. Sämtliche baulichen Änderungen, einschließlich der Installation von Klimaanlage für die Kita, erforderten eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.



Räumliche Qualität und Erschließung

Das Gebäude besitzt eine sehr gute räumliche Qualität und eine sehr gute Erschließung.

Das Haus wurde in den Jahren 2001 bis 2003 mit einem Aufwand von über 6 Mio. Euro komplett saniert. Im Jahr 2018 wurde eine Brandschutzanlage sowie eine Notbeleuchtung nach den neuesten Vorschriften eingebaut. Die Stockwerke sind vom Keller bis zum zweiten Obergeschoss barrierefrei mit dem Fahrstuhl erreichbar. In jedem Stockwerk ist eine (Tee-)Küche vorhanden. Die sanitären Anlagen sind auf dem aktuellen Stand und gut gepflegt. Es besteht innerhalb des Hauses ein direkter Zugang zu den Sälen, dem kleineren Edith-Stein-Saal und dem großen Jakobsaal, an den ein Ausschanktresen und eine kleine Küche mit Kühlraum angehängt sind. Zwei Foyers und eine Außenterrasse können ebenfalls genutzt werden.

Auslastung und Wirtschaftlichkeit

Das Gebäude wird täglich mehrfach genutzt und ist gut ausgelastet.

Ein großer Teil des Gebäudes wird für die Kita genutzt. Im Haus befinden sich darüber hinaus zwei an Privatpersonen vermietete Wohnungen sowie die Büros des Caritasverband Offenbach/Main e.V., die Büros der Versicherung im Raum der Kirche (vrk), das Büro des Regionalkantors und die Katholische Öffentliche Bücherei. Die Bücherei wird gleichzeitig an eine Gesellschaft zur Förderung junger Unternehmen als Coworking Space vermietet. Es ist gut ausgelastet, hat aber durch die Schließung der religionspädagogischen Arbeitsstelle (jetzt: „Bühler Saal“, Sitzungszimmer und Vortragsraum) aktuell noch Vermietungspotenzial. Das Betreiben des St. Josefshauses mit den aktuellen Mieteinnahmen aus Dauer- und temporärer Vermietung kann die pfarrlich genutzten Räume finanzieren und ist daher wirtschaftlich. Die jährlichen Erträge übersteigen aktuell die jährlichen Aufwendungen. Damit erzielt die Bewirtschaftung des Gebäudes St. Josefshaus mit einer Gesamtfläche von ca. 3000 qm derzeit einen wirtschaftlichen Überschuss.

Instandsetzungsbedarf und Energieeffizienz

Der Instandsetzungsbedarf des St. Josefshauses ist gering, da es von 2001 bis 2003 komplett saniert wurde. Der Erhaltungsaufwand bewegt sich im üblichen Rahmen der Größe eines solchen Gebäudes mit ca. 3000 qm und einem Brandversicherungswert in Höhe von ca. 2,8 Mio. Euro. Als größere künftige Maßnahme wird die Sanierung des Parketts im Großen Saal ins Auge gefasst.

Die Energieeffizienz des Gebäudes ist hoch, dank der Dachisolierung und der Doppelglasfenster. Das Dach ist sehr gut isoliert, sodass weder im Sommer noch im Winter eine größere Hitze bzw. Kälte als in den unterliegenden Räumen wahrgenommen wird. Was den Energieausweis angeht, verweist er auf die Rechtslage: GEG §79 Abs. 4 (4). Auf ein kleines Gebäude sind die Vorschriften dieses Abschnitts nicht anzuwenden. Auf ein Baudenkmal ist § 80 Absatz 3 bis 7 nicht anzuwenden.

Zustand der Haustechnik und der Außenanlagen

Die Haustechnik ist auf dem neuesten Stand und umfasst eine moderne Heizungsanlage (Gas-Brennwertanlage) aus dem Jahr 2020, zeitgemäße Sanitäranlagen, eine umfassende Brandschutzausrüstung und einen zuverlässigen Aufzug. Die Heizungsanlage wird über einen Wärmeversorgungsvertrag mit einem Energieversorger betrieben, der die Anlage auf eigenes Risiko betreibt. Dazu gehören Betrieb, Wartung und Instandhaltung der Heizanlage. Der Brandschutz ist auf dem aktuellen Stand; die Türen werden jährlich geprüft. Bei Auslösen der Brandmeldeanlage wird die Feuerwehr unmittelbar benachrichtigt. Die Brandmeldeanlage wird quartalsweise geprüft, die Notbeleuchtung bei Bedarf (über Displays in jeder Etage würden Störungen angezeigt). Für den Aufzug gibt es einen Wartungsvertrag inkl. Notruf und Befreiung. Der TÜV prüft die Anlage vorschriftsmäßig.

Weil das St. Josefshaus mit seinem L-förmigen Grundriss unmittelbar an zwei Straßenseiten angrenzt, besteht die Außenanlage im Wesentlichen aus dem Freigelände der Kita. Die Spielgeräte auf dem Kita-Spielplatz werden regelmäßig amtlich geprüft. Der Zustand der Außenanlagen kann insgesamt als gut bezeichnet werden, obwohl es Verbesserungspotenzial gibt. Für die Rampe am Haupteingang besteht Sanierungsbedarf.



Fazit:

Insgesamt ist das St. Josefshaus ein wertvolles und wichtiges kirchliches und soziales Gemeindezentrum, das sich ständig weiterentwickelt, um den Bedürfnissen der Pfarrei und den Gemeinden in der Region gerecht zu werden. Seine Ausstattung ist beeindruckend und seine Lage in der Seligenstädter Innenstadt macht es zu einem erkennbaren Wahrzeichen mit regionaler pastoraler Bedeutung. Die Erweiterungsmöglichkeiten und die Anpassungsfähigkeit des Gebäudes stellen sicher, dass es auch in den kommenden Jahren ein wichtiger Ort für die pastorale Arbeit bleiben wird und auch in Zukunft ein Ort des Miteinanders bleibt. Das St. Josefshaus ist mehr als nur ein Gebäude – es ist ein wichtiger Teil unserer christlichen Wertegemeinschaft und ein Zeugnis unserer gemeinsamen Geschichte. Durch seinen Erhalt tragen wir zur Bewahrung unseres kulturellen Erbes bei und schaffen gleichzeitig einen Raum, in dem Gemeinschaft, Austausch und Spiritualität gelebt werden können.



Förderverein Freunde St. Josefhaus e.V.

