

2020년 7월 21일

김요셉 주임신부

한국순교자본당

5801 Security Boulevard

Baltimore, Maryland 21207

Project No. 2114.2037.19

김신부님,

이 어려운 시기에 잘 지내고 계시기를 바랍니다. 마스터 플랜, 사업 계획서, 본당의 미래 설계를 해 나가면서 한인순교자 성당을 지도해 나가는 것에 대해 깊은 감사의 말씀을 드리고자 합니다.

Howard County의 Renehan 땅으로 본당을 이전하여 3단계에 걸친 발전을 꾀하겠다는 마스터 플랜과 사업 계획서를 검토하였습니다. 마스터 플랜에 담겨진 담대한 계획이 실행된다면 한인 사회의 복음화를 위한 아름다운 시설을 갖게 될 것입니다.

이 계획서들을 검토하고 묵상하면서 다음을 제안하고자 합니다. **마스터 플랜에서 제안하신 단계 별 건립 계획과 개념들을 승인합니다.** 사업 계획서 내용 중 우려되는 부분들을 아래와 같이 자세히 논의하려 합니다. 그럼에도 **마스터 플랜대로 조닝 변경 과정을 (Conditional use process) 시작하는 것을 승인합니다.** 조닝 변경이 승인되면 모금 계획, 1단계 건물 건축 계획, Woodlawn 건물 판매 계획 등에 대해 계획을 세워서 승인을 받으시기 바랍니다.

현재의 사업 계획은 아래 문제들을 고려할 필요가 있습니다.

- 건축 비용 대출 1백만\$와 건물 판매를 전제로 하여 판매 대금으로 갚으려고 하는 대출 (Bridge Loan) 2.5백만\$을 대출하는 계획을 설정하고 있습니다. 1단계 전체 공사비는 7.7백만 \$입니다. 볼티모어 대교구 (AOB)의 정책은 전체 공사비의 35% 이하의 대출을 허용하고 있습니다. 이 계획대로라면 전체 공사비의 45%를 빌리게 됩니다. 대출해 주는 기관인 본당 간 대출 펀드 (IPLF)는 이 대출이 건축비용 대출인지 혹은 Bridge 대출인지를 구별하지 않습니다. 사업 계획을 35%이내 대출로 변경하시기 바랍니다. 적절한 시기에 IPLF에 대출 신청을 하시기 바랍니다. IPLF는 독립적인 이사회에서 운영하고 있습니다.
- 조닝 변경을 신청하게 되면 이에 상응하는 비용이 들어가게 되는데 사업계획에 반영이 되어 있지 않습니다. 이를 위해 전문가의 도움을 받고 있는 것으로 알고 있습니다. 토목 회

사의 도움을 받는데 역시 비용이 들어갑니다. 조닝 변경 과정은 시간과 비용이 많이 들고 반드시 성공한다는 보장도 없습니다. 이 비용은 거의 10만\$에 이르거나 넘을 수도 있습니다.

- 조닝 변경 과정이 시간이 걸리는 과정이기에 전체 건축 비용에 영향을 끼칠 수 있습니다. 지금의 계획에서 더 지연되는 기간만큼 물가 상승이 더해지게 되면 전체 건축 비용은 증가할 수도 있습니다.
- 카운티가 32번 도로의 교통 조절을 위한 도로의 개선을 요구할 수도 있습니다. 이는 상당한 비용이 될 수도 있음을 알아야 하고, 어쩌면 요구 사항이 지나쳐서 이 사업이 불가능하게 될 수도 있습니다.
- 사업 계획서는 많은 가정들을 하고 있는데 어떤 것들은 가정대로 될 수도 있지만 그렇지 않은 것이 있을 수도 있습니다.
 - 모금액을 1백2십만\$을 상정하고 있습니다. 본당의 연간 헌금이 4십만\$입니다. 일반적으로 모금액은 연간 헌금의 3배로 보고 있으며 그중 8% 정도 예상보다 적게 나오는 것으로 생각하고 있습니다. 그렇게 되면 1백1십만\$을 약간 넘는 액수를 모금할 수 있을 것으로 생각합니다. 이 추정은 정상적인 경제 상황에서 가능한 것입니다. 세계적 감염병 유행과 불확실한 미래를 생각하면 이 추정이 맞을지는 알 수 없습니다.
 - 감염병 대유행으로 인해 한인 순교자 성당의 헌금 생활이 이미 위축되고 있습니다. 모금 활동이 시작되기 이전에 본당의 헌금 생활이 정상화되어야 모금활동이 진행될 수 있습니다.
 - Woodlawn 부동산의 판매 가격을 2백5십만\$로 상정하였습니다. 이 가격은 주정부 세무당국(SDAT) 산출 가격이기도 하지만 판매하는 것이 쉽지는 않을 것입니다. 조닝을 변경해야 할 가능성이 있고 적절한 구매자가 나서야 할 것입니다. 이것이 문제가 될지 아닐지는 모르지만 염두에는 두어야 할 것입니다. 조닝 변경 허가가 나는 것이 가능해지는 즉시 판매시장에 내어 놓아야 하고, 건물 완공전에 미리 팔리면 미사를 위한 공간을 임대하는 방안을 고려하는 것이 좋겠습니다.
 - Renehan 땅으로 이사가면 노인아파트에 살고 계시는 교우들에게 영향을 미칠 수 있습니다. 모금 활동을 진행하면서 이곳에 사는 교우들의 성사 생활에 대한 배려를 고려할 필요가 있습니다.
 - 사업 계획을 보면 때때로 본당의 수지가 적자일 때가 있습니다. 모금 뿐 아니라 본당의 수지가 흑자를 유지해야 할 필요가 있습니다.

사업 진행에 따르는 사업 계획의 승인 과정이 필수적으로 예상됩니다. 모든 과정마다 일을 진행하기 전에 사업 계획 작성에 사용했던 자료를 다시 살피고 시장 상황, 건축 비용, 헌금, Woollawn Campus 판매 여부, 모금 상황 등의 현실에 맞게 수정하시기 바랍니다. 사업의 다음 단계로 옮길 때 변경된 사업 계획서로 진행 계획 승인 신청을 하십시오.

사업이 진행되어서 이 소식을 듣고 이에 대한 검토를 할 수 있게 되기를 고대하고 있습니다. 다시 한번 김신부님과 헌신적인 평신도 봉사자들에게 고마운 마음을 전합니다. 그분들은 한인 순교자 본당 공동체를 위해서 수고를 아끼지 않고 계십니다.

대교구 방침을 따르기 위해 Christin Kinman (240-491-8210)이 여러분들의 프로젝트 매니저로 지정합니다.

이 편지에서 허락하는 것은 사업의 모든 단계에서 대교구의 규정을 지킨다는 전제에서 하는 것입니다. 이에 관한 질문 사항은 Nolan McCoy (410-547-5335)에게 연락하시기 바랍니다.

모든 선의를 담아

그리스도 안에서 신실한

볼티모어 대주교 윌리엄 로리 (서명)

참조: 데니스 매든 주교, 아담 파커 주교, 다이앤 바 박사, 존 마테라 씨

놀란 맥코이 씨, 메리 스토폴 부인, 데이비드 오웬 씨