

Regelungen zum Abruf und Bezuschussung von Beratungsleistungen des Immobiliendienstleisters für Pfarreien im Erzbistum Berlin

(kurz: Regelung Leistungsabruf Immobilienberatung)

Stand 01.07.2024

Vorbemerkungen

Im Anschluss an das Rundschreiben des Erzbischofs vom 4. Juli 2023 an die Pfarreien ist seitens des Erzbischöflichen Ordinariates in einem Vergabeverfahren der Immobiliendienstleister ARGE LI.BA.ST. ausgewählt worden, der von den Pfarreien beauftragt werden kann, wenn diese Unterstützung bei den notwendigen Immobilienentwicklungsprozessen benötigen. Soweit sich die Beratungsleistungen auf die Reduktion pastoraler Flächen gem. Schlüsselzuweisungsrichtlinie richten, werden diese auf Antrag bis zu 100% der entstehenden Kosten bezuschusst.

Das Angebot der Beratungsleistungen besteht für den Zeitraum vom 2. Quartal 2024 bis ins Jahr 2030. Ziel des Beratungsangebotes ist es, in diesem Zeitraum Lösungen für die zukunftsfähige Weiterentwicklung des kirchensteuerfinanzierten Immobilienbestandes zu finden und Lösungen bis zur Entscheidung durch die zuständigen Gremien der Pfarreien zu begleiten. Das Angebot einer professionellen Unterstützung soll Pfarreien in die Lage versetzen, diese Entscheidungen fundiert, mit den notwendigen Beteiligungsprozessen und gut kommuniziert zu treffen.

So soll es für alle Pfarreien möglich sein, die gefundenen Lösungen innerhalb des Zeitraums bis 2030 soweit wie möglich umzusetzen, im Übrigen aber zumindest zu beginnen.

Die abrufbaren Beratungsleistungen sind in unterschiedliche Module aufgeteilt. Damit soll ermöglicht werden, dass Pfarreien jeweils die Beratungen auswählen können, die für sie relevant und hilfreich sind. Auf diese Weise können die Pfarreien je nach Ausgangssituation und unter Einbeziehung vorhandener Ideen, Konzepte und Kompetenzen zur Entwicklung des Immobilienbestandes reagieren.

Der Abruf von Beratungsleistungen und die Beantragung von Zuschüssen erfolgt zweistufig. In der ersten Stufe erfolgt eine einfach zu beantragende Startberatung mit bis zu vier Terminen. In dieser ersten Stufe soll geklärt werden, welche Beratungsleistungen, ggf. auch in welcher Abfolge, für die jeweilige Pfarrei am geeignetsten sind, auf welcher Informations- und Datenbasis der Dienstleister seine Beratungen beginnen kann und wie das weitere Verfahren zu Beauftragung des Dienstleisters durch die Pfarrei und Beantragung des Zuschusses erfolgt. In der zweiten Stufe, nach kirchenaufsichtlicher Genehmigung des Auftrags, wird die Pfarrei bei ihrem Prozess zur Optimierung von Immobilien durch den Dienstleister unterstützt.

1. Zuschusszweck

- 1.1 Das Erzbistum gewährt auf der Grundlage von § 16 Abs. 3 des Kirchlichen Verwaltungs- und Vermögenverwaltungsgesetz im Erzbistum Berlin vom 01.01.2024 (KVVG 2024 Zuschüsse für Liegenschaftsentwicklungsmaßnahmen in Pfarreien).
- 1.2 Zuschüsse dienen dazu

- die notwendigen Liegenschaften der Pfarreien hinsichtlich wirtschaftlicher Optimierungspotentiale zu analysieren, dabei aber auch den erforderlichen Flächenbedarf für die kirchlichen Grundvollzüge und sonstigen Aufgaben einer Pfarrei zu beachten,
- den Einsatz von Kirchensteuermitteln für die Gebäudebewirtschaftung, Instandsetzung und Modernisierungsmaßnahmen zu reduzieren - dieses insbesondere auch mit Blick auf den erwartbar stark steigenden Aufwand für die Vermeidung von CO₂-Emissionen,
- die entstehenden Honorarkosten für die Pfarreien für die von ihnen in Anspruch genommenen Beratungsleistungen des Immobiliendienstleisters ARGE LI.BA.ST. entsprechend den nachfolgenden Bestimmungen durch das Erzbistum zu erstatten.

2. Angebotene Leistungsmodule für die Pfarreien im Erzbistum Berlin

- 2.1 Im Rahmenvertrag mit dem Dienstleister sind die nachfolgenden Leistungsmodule 0 bis VII definiert, die die Pfarreien durch den Einzelvertrag (Muster in Anlage 1) mit der ARGE LI.BA.ST. beauftragen können. Der Vertrag bedarf der kirchenaufsichtlichen Genehmigung.
- 2.2 Die Durchführung einer Startberatung gem. Leistungsmodul 0 (siehe 2.3.1) ist Voraussetzung für die Bezuschussung aller weiteren Leistungsmodule.
- 2.3 Folgende Leistungsmodule können beauftragt und bezuschusst werden:

2.3.1 Leistungsmodul 0. „Startberatung der Pfarreien“

Für die Klärung der spezifischen und pfarreiebezogenen Beratungsbedarfe, die Vorbereitung der Beauftragung der ARGE LI.BA.ST. und die Beantragung eines Zuschusses, werden insgesamt bis zu vier Beratungstermine in den Pfarreien im Rahmen einer Startberatung ermöglicht. Jeweils zum Auftakttermin und zum abschließenden Termin wird das EBO in der Regel teilnehmen.

Der Auftakttermin ist vor allem dafür vorgesehen

- seitens der Pfarrei dem Dienstleister die pastorale und (immobilien-) wirtschaftliche Situation vorzustellen,
- vorhandene Handlungsschwerpunkte, Projekte oder Ideen insbesondere auch zur Immobilienentwicklung zu benennen,
- aktive oder in Vorbereitung befindliche Bauvorhaben sowie Schadensbilder an Gebäuden und Außenanlagen und mittel- bis langfristige Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfe aufzulisten,
- die wichtigsten Ansprechpartner und Akteure in der Pfarrei und im Sozialraum der Pfarrei anzugeben,
- die Informationen, Daten und Unterlagen, die das EBO bereitstellen kann, abzustimmen,
- die Informationen, Daten und Unterlagen zu benennen, die nur seitens der Pfarrei bereitgestellt werden können und ihre Bereitstellung abzustimmen,
- einen Kosten- und Zuschussrahmen für die Beratungsleistungen zu definieren,
- das weitere Vorgehen zu strukturieren.

Für die Zusammenführung, den Austausch und den Zugriff auf die relevanten Dokumente stellt der Immobiliendienstleister für die Zusammenarbeit mit der Pfarrei eine Datencloud bereit. Die Nutzung ist vom EBO datenschutzrechtlich geprüft und freigegeben. Die Zugriffsrechte sind zwischen der Pfarrei und dem Dienstleister abzustimmen.

Der abschließende Termin dient dazu, den Umfang der Beratungsleistungen für den Einzelvertrag zwischen Pfarreien und der ARGE LI.BA.ST., soweit zu diesem Zeitpunkt möglich, festzulegen, die zu erwartenden Kosten und entsprechenden Zuschüsse des Erzbistums zu benennen und den Zuschussantrag mit Entwicklungszielen, möglicher Zuschusshöhe, Zeitplan für den Beratungsprozess und die Leistungserbringung und dem voraussichtlichen Mittelbedarf vorzubereiten.

Die weiteren möglichen Zwischentermine dienen für einen vertiefenden Austausch zwischen der Pfarrei und dem Dienstleister zum erforderlichen und sinnvollen Leistungsumfang und erfolgen in der Regel ohne Beteiligung durch das Erzbischöfliche Ordinariat.

- 2.3.2 Die Beratungsleistungen, die für den Immobilienentwicklungsprozess abgerufen werden können, sind in die Module I. bis VII. gegliedert. Diese sind in Anlage 1 beschrieben. Im Einzelvertrag, der zwischen der Pfarrei und der ARGE LI.BA.ST. für die abgestimmten Beratungsleistungen abgeschlossen wird, können weitere Spezifikationen zu den Beratungsleistungen bestimmt werden.

Die folgende Abbildung stellt die Module zusammenfassend dar. Nicht abgebildet sind Workshops (Modul II), die im erforderlichen Umfang ergänzend zu den Leistungsmodulen I. bis V. beauftragt werden können.

Die Module müssen nicht alle nacheinander abgerufen werden. Wenn z.B. die Voraussetzungen für eine Machbarkeitsstudie gegeben sind, ist es nicht notwendig, Leistungen des Moduls I vorzuschalten. Umgekehrt kann schon eine Standortanalyse hinreichende Entscheidungsgrundlagen für die Pfarrei ergeben, sodass keine Machbarkeitsstudie erforderlich ist.

Übersicht über die Module

STARTMODUL

Leistungsmodul 0. Startberatung der Pfarreien



LEISTUNGSMODULE

**Leistungsmodul I. Standort- und / oder Portfolioanalysen
des Immobilienbestands inkl. ergänzenden Grundlagenanalysen**

**Leistungsmodul II: Workshops in den Pfarreien/Gemeinden zur Ideenfindung
und/oder -konkretisierung**

**Leistungsmodul III: Machbarkeitsanalysen/-studien für Nutzungs-/Entwicklungs-
szenarien für konkrete Immobilien/Liegenschaften**

Leistungsmodul IV. Erstellung von vertiefenden Entwicklungskonzepten



OPTIONALE LEISTUNGSMODULE

**Leistungsmodul V. Durchführung von kleinen konkurrierenden Qualifizierungs-
verfahren zur Findung der optimalen
architektonisch-nutzungsstrukturellen Lösung**

Leistungsmodul VI. Fördermittelbeantragung und -akquisition

**Leistungsmodul VII: Unterstützung der Pfarreien bei der Stellung von Projektan-
trägen**

- 2.3.3 Soweit einige Beratungsleistungen noch nicht in der Startphase festgelegt werden können, sondern erst im Ergebnis der ersten Beratungsphase, ist eine ergänzende Beauftragung von benötigten Leistungsmodulen zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

3. Zuschusshöhe

- 3.1 Die Höhe des maximalen Zuschusses wird ermittelt aus
- a. den vereinbarten Honorarsätzen gem. Rahmenvereinbarung zwischen dem Erzbistum Berlin und der ARGE LI.BA.ST., Kosten für ergänzend erforderliche Drittleistungen und angemessenen Honoraren für beauftragte und vom EBO bestätigte optionale Leistungen sowie
 - b. dem Anteil der zuschussberechtigten pastoralen Fläche nach der Richtlinie Schlüsselzuweisungen für Kirchengemeinden im Erzbistum Berlin sowie der Dienstwohnungen und Kita-Flächen im Verhältnis zur Gesamtfläche aus Miet-, Nutz-, Funktions- und Verkehrsflächen der Gebäude auf Grundstücken, die in die Modulleistungen einbezogen werden.
- 3.2 Die Startberatungen gem. Modul 0 werden vom Erzbistum in jedem Fall vollständig bezuschusst. Die Startberatung erfolgt außerhalb der Einzelbeauftragung durch die Pfarrei.
- 3.3 Die Module I bis VII werden vollständig bezuschusst, wenn der dem Anteil der zuweisungsfähigen pastoralen Fläche nach der Richtlinie Schlüsselzuweisungen für Kirchengemeinden im Erzbistum Berlin sowie der Dienstwohnungen und Kita-Flächen 90% oder mehr der Gesamtfläche der Gebäude (NGF oberirdisch) auf Grundstücken umfasst, die in die Modulleistungen einbezogen werden. Wird der Anteil von 90% unterschritten, können Zuschüsse nur anteilig gewährt werden.
- 3.4 Einer Beauftragung von Leistungen beim Immobiliendienstleister, für die kein Zuschuss durch das Erzbistum Berlin gewährt werden kann, ist nur durch eine Kostentragung durch die Pfarrei möglich. Soweit Entwicklungsziele, Aufgaben- und Leistungsumfang nicht den vorstehend beschriebenen Modulen entsprechen, sind hierfür gesondert Angebote nach den rechtlichen Bestimmungen des Erzbistums Berlin einzuholen und zu beauftragen; in diesen Fällen ist die Pfarrei frei bei der Auswahl eines geeigneten Dienstleisters.

4. Zuschussberechtigte

- 4.1 Eine Bezuschussung nach dieser Regelung kann von Pfarreien im Erzbistum Berlin beantragt werden, die ab dem 01.01.2017 errichtet worden sind.
- 4.2 Eine Bezuschussung von Pfarreien, die vor diesem Datum errichtet worden sind, erfolgt nur, wenn dieses die Aufstellung eines Pastorkonzeptes für einen Pastoralen Raum hinsichtlich der Bewertung der Ressourcen und Umsetzbarkeit des Konzeptes unterstützt.

5. Antragsstellung für Zuschüsse und die kirchenaufsichtliche Genehmigung des Beratungsvertrages

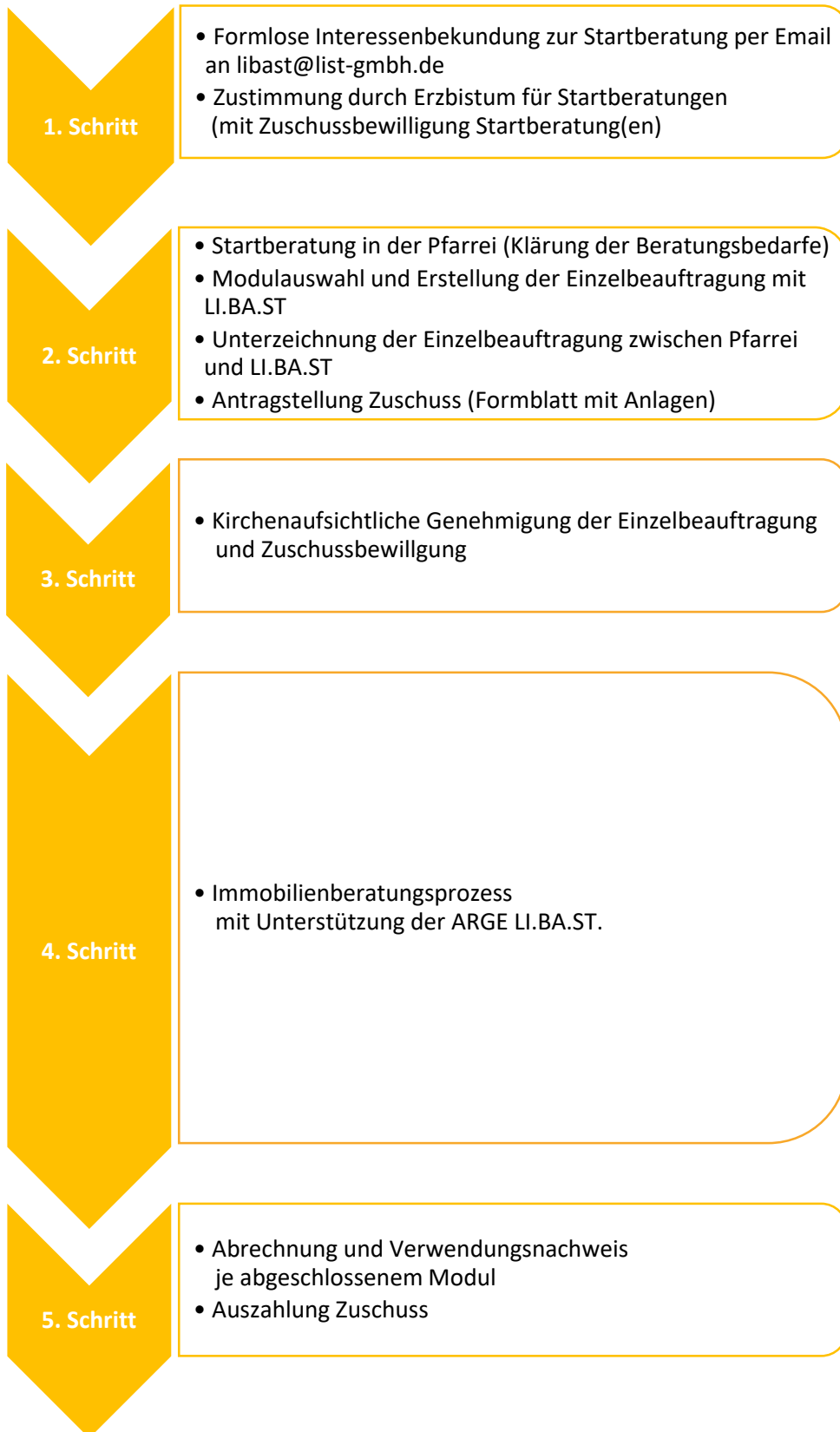
- 5.1 Anfragen zu Startberatungen entsprechend Modul 0 nach diesen Regelungen Leistungsabruf Immobilienberatung und ihrer Bezuschussung sind an den Immobiliendienstleister per E-Mail an libast@list-gmbh.de zu richten. Dieser stimmt die Anfrage mit der Prozesskoordination im EBO ab. Die Zuschussbewilligung für Startberatungen erfolgt in Abstimmung mit der Projektgruppe Immobilienprozess Pfarreien im EBO durch schriftlichen Bescheid.
- 5.2 Jeder Antrag zu den Leistungsmodulen I bis VII muss Entwicklungsziel(e) mit Angaben zur beabsichtigten Reduktion des Einsatzes von Kirchensteuermitteln für eigengenutzte gemeindliche Flächen und die voraussichtlich benötigten Beratungsleistungen/ -module (Art, Umfang, Dauer) beinhalten. Näheres ist in Nr. 6 bestimmt.
- 5.3 Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung von Zuschüssen nach diesen Regelungen Leistungsabruf Immobilienberatung besteht nicht. Das Erzbischöfliche Ordinariat entscheidet über die Zuschussgewährung unter Ausübung pflichtgemäßen Ermessens im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel durch einen entsprechenden Bescheid.
- 5.5 Anträge auf kirchenaufsichtliche Genehmigung und Bezuschussung aller weiteren Leistungen des Immobiliendienstleiters nach dieser Regelung sind per E-Mail zu richten an das Erzbischöfliche Ordinariat, ZS 8 Recht und kirchenaufsichtliche Genehmigungen (kirchenaufsicht@erzbistumberlin.de). Die durch die Pfarrei und den Immobiliendienstleister unterschriebene Einzelbeauftragung (im Original, in zweifacher Ausfertigung) ist an dieselbe Stelle per Post zu schicken. Die kirchenaufsichtliche Genehmigung wird im Zusammenhang mit der Zuschussbewilligung schriftlich erteilt.
- 5.6 Anträge sind so rechtzeitig zu stellen, dass der Leistungsbeginn nach Zeitplan unter Beachtung einer Bearbeitungszeit des EBO von in der Regel 6 Wochen erfolgen kann.
- 5.7 Anträge werden spätestens bis zum 30.04.2030 angenommen, soweit die beantragten Beratungsleistungen vor dem 31.12.2030 abgeschlossen werden sollen.

6. Antragsunterlagen

- 6.1 Für die Anfrage zu den Startberatungen gem. Modul 0 ist ein formloser, schriftlicher Antrag des Kirchenvorstandes ausreichend. In der formlosen Anfrage sollen kurz dargelegt werden:
- Gründe für die Beantragung,
 - eine kurze Darstellung der Grundstücke und/oder Gebäude, auf die sich die Beratungsleistungen richten sollen,
 - ggf. Fragestellungen oder Konzepte, für die Lösungen gesucht werden,
 - Zeitraum, in dem die Beratungen bevorzugt starten sollen. (Mit der Benennung ist nicht automatisch eine Zusage von Wunschterminen verbunden, da hierfür personelle und zeitliche Kapazitäten der ARGE LI.BA.ST. und des EBO verfügbar sein müssen. Der Zeitraum sollte mindestens 2 Monate Abstand zur Antragstellung haben.)

- 6.2 Für Anträge zu Leistungen der Module I. bis VII. ist der unterzeichnete Vertrag gem. Anlage 1, das vollständig ausgefüllte Antragsformular für die Bezuschussung gem. Anlage 2 mit dem Beschluss des Kirchenvorstandes über Vertrag und Zuschussantrag gem. Musterbeschluss in Anlage 3 einzureichen.
- 6.3 Für Anträge zu optionalen Leistungen wird eine vorhergehende Abstimmung mit dem EBO empfohlen. Bitte wenden Sie sich hierzu bitte per Email an die Projektkoordination (immobilienentwicklung@erzbistumberlin.de) mit kurzer Darstellung Ihres Anliegens.

Antragsverfahren



7. Bewilligungsverfahren

- 7.1 Über Anfragen zu den Startberatungen nach Modul 0 soll durch das EBO nach Antragseingang innerhalb von 4 Wochen entschieden werden. Die Entscheidung über die Zuschussbewilligung wird der Pfarrei und dem Dienstleister schriftlich mitgeteilt.
- 7.2 Die Zuschussbewilligung ist gebunden an die Mitwirkung der Pfarreien am Immobilienentwicklungsprozess und den vereinbarten Verfahrensschritten zu den Leistungsmodulen, die vom Erzbistum bezuschusst werden. Dieses bedeutet vor allem, dass Ansprechpartner der Pfarrei benannt werden und für den Dienstleister zur Verfügung stehen, geeignete Räume der Pfarrei für Veranstaltungen zur Verfügung gestellt werden sollen, vereinbarte Termine und Zeitpläne zu beauftragten Modulen eingehalten werden und der Zuschusszweck durch die Pfarrei in der Beratung und der Entscheidungsfindung beachtet wird.
- 7.3 Über Anträge zu den Leistungen des Immobiliendienstleisters zu den Modulen I bis VII nach diesen Regelungen Leistungsabruf Immobilienberatung soll ab Vorliegen vollständiger und prüffähiger Unterlagen innerhalb von acht Wochen entschieden werden. In den Entscheidungsprozess werden die zuständigen Fachstellen des Erzbischöflichen Ordinariats einbezogen. Die Entscheidung wird der Pfarrei schriftlich mitgeteilt.
- 7.4 Der nächstmögliche Leistungsbeginn wird mit dem Dienstleister abgestimmt. Im Regelfall ist der Leistungsbeginn und der entsprechende Zeitplan den Antragsunterlagen zu entnehmen.

8. Auszahlung, Abrechnung und Verwendungsnachweis

- 8.1 Die Auszahlung des bewilligten Zuschusses zu einem Modul entsprechend den Möglichkeiten des Dienstleisters Rechnung zu stellen:
- erste Rate über 20% des Zuschusses nach Beauftragung je Modul,
 - weitere Raten je nach erbrachtem Leistungsumfang jeweils zum Monatsende, jedoch maximal bis in Höhe von 90% des zugesagten Zuschusses,
 - Schlussrate in Höhe des Restbetrages je Modul nach Vorlage des Verwendungsnachweises (Endergebnisse der Studien, Statusbericht, etc.). über die beauftragten und von der Pfarrei abgenommenen Dokumentation der Leistungen.

Für eine Auszahlung ist die Vorlage der sachlich und fachlich richtig gezeichneten Rechnung des Dienstleisters in Kopie erforderlich. Für die Abrechnung ist das entsprechende Formblatt in Anlage 4 zu verwenden.

Bei vollständiger Bezuschussung der Leistungen des Dienstleister kann mit der Pfarrei vereinbart werden, dass der Zuschussbetrag vom EBO an den Dienstleister zur Begleichung seiner Rechnung ausgezahlt wird; die Pfarrei erhält in diesem Fall eine Mitteilung über die Zahlung.

- 8.2 Soweit für die Kosten der Beratungsleistungen Eigenmittel der Pfarrei aufzubringen sind, hat die Pfarrei vor Auszahlung von Zuschüssen je Modul zunächst die vorgesehenen eigenen Mittel zu verwenden und dieses in geeigneter Weise nachzuweisen, es sei denn, ein Finanzierungsplan sieht ausdrücklich und vom Erzbistum bestätigt abweichende Auszahlungsmodalitäten vor.

Bei teilweiser Bezuschussung der Leistungen des Dienstleister kann mit der Pfarrei vereinbart werden, dass der Rechnungsbetrag vom Erzbistum an den Dienstleister ausgezahlt wird; die Pfarrei erhält in diesem Fall eine Mitteilung über die Zahlung und die Zahlungsaufforderung, ihren vom Erzbistum vorgestreckten Eigenanteil innerhalb von einer Woche an das Erzbistum zu erstatten.

- 8.3 Die ausgezahlten Mittel sind ausschließlich für die Finanzierung von Leistungen im Rahmen der Einzelbeauftragung zu verwenden.

9. Schlussbestimmungen

- 9.1 Abgerufene, ausgezahlte, jedoch nicht verwendete Zuschussmittel sind unverzüglich an das Erzbistum Berlin zurückzuzahlen.

- 9.2 Die Nichteinhaltung der Mitwirkungserfordernisse der Pfarrei oder die Beendigung des Vertragsverhältnisses mit der ARGE LI.BA.ST. sind unverzüglich und unabhängig vom Grund dem Erzbischöflichen Ordinariat anzuzeigen. Ansprüche der Pfarrei auf Auszahlung bewilligter Mittel im Falle einer Vertragsbeendigung erlöschen nur, wenn die Pfarrei hierfür die Verantwortung trägt.

- 9.3 Bei Verschiebung von Beratungsleistungen wird abhängig vom Grund und Umfang seitens des Erzbischöflichen Ordinariats nach Anhörung der Pfarrei und des Dienstleisters über eine Änderung oder Aufhebung des Zuschussbescheids entschieden.

Inkraftsetzung

Die Regelungen Leistungsabruf Immobilienberatung treten zum 01.07.2024 in Kraft.

Anlagen:

Anlage 1 Leistungsmodule

Anlage 2 Einzelbeauftragung gem. Rahmenvertrag zwischen dem Erzbistum Berlin und der ARGE LI.BA.ST. *)

Anlage 3 Antrag auf Zuschussmittel (Muster) zu Vertragsleistungen der ARGE LI.BA.ST. *)

Anlage 4 Muster für Kirchenvorstandsbeschluss *)

Anlage 5 Formular Mittelabruf und Schlussabrechnung *)

*) Die Anlagen 2 bis 5 befinden sich in Erarbeitung und werden bis zum 31.08.2024 rechtzeitig für erste Leistungsvereinbarungen zwischen Pfarreien und dem Immobiliendienstleister ARGE LI.BA.ST. verfügbar sein.

