

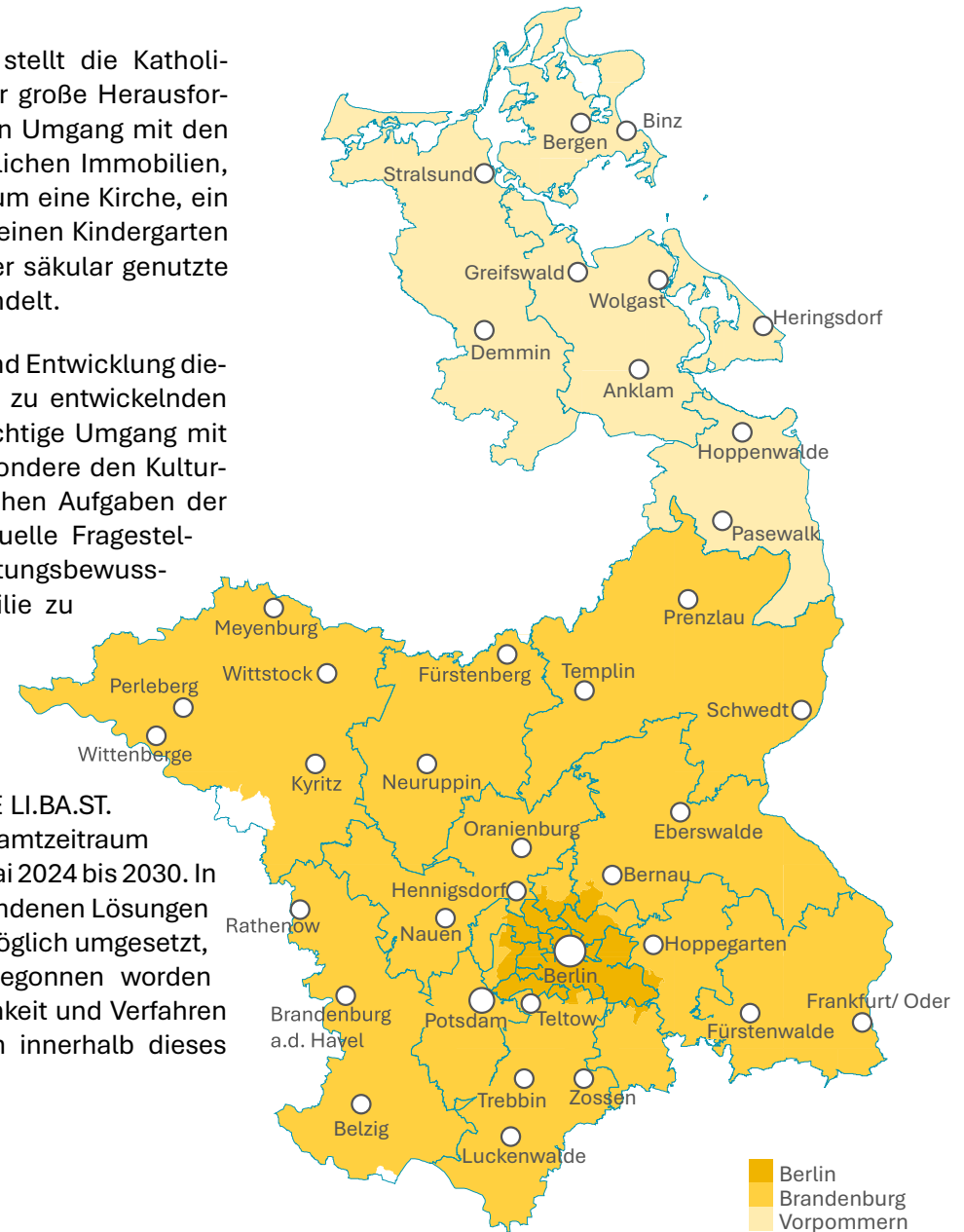
HINTERGRUND

Der gesellschaftliche Wandel stellt die Katholische Kirche in Deutschland vor große Herausforderungen. Das betrifft auch den Umgang mit den im Eigentum der Kirche befindlichen Immobilien, unabhängig davon, ob es sich um eine Kirche, ein Pfarrhaus, ein Gemeindehaus, einen Kindergarten oder anderweitige kirchlich oder säkular genutzte Gebäude oder Grundstücke handelt.

Für eine nachhaltige Nutzung und Entwicklung dieser Immobilien bedarf es einer zu entwickelnden Immobilienstrategie. Der umsichtige Umgang mit kirchlichen Immobilien, insbesondere den Kulturgütern, gehört zu den öffentlichen Aufgaben der Kirche. Um Antworten auf aktuelle Fragestellungen rund um den verantwortungsbewussten Umgang mit einer Immobilie zu finden, unterstützen wir, als Arbeitsgemeinschaft LI.BA.ST., die Pfarreien im Erzbistum Berlin.

Das Beratungsangebot der ARGE LI.BA.ST. läuft über den geplanten Gesamtzeitraum des Immobilienprozesses von Mai 2024 bis 2030. In diesem Zeitraum sollen die gefundenen Lösungen der Pfarreien auch soweit wie möglich umgesetzt, im Übrigen aber zumindest begonnen worden sein. Abruf, Akzeptanz, Wirksamkeit und Verfahren des Beratungsangebots werden innerhalb dieses Zeitraums evaluiert.

DAS ERZBISTUM



ZUKUNFT
IMMOBILIEN
ENTWICKLUNG
MIT PFARREIEN IM
ERZBISTUM BERLIN

ZIELSETZUNG

Wir unterstützen die Pfarreien bei der zukunftsfähigen Entwicklung ihrer Immobilien von der Analyse bis zur Entscheidung.

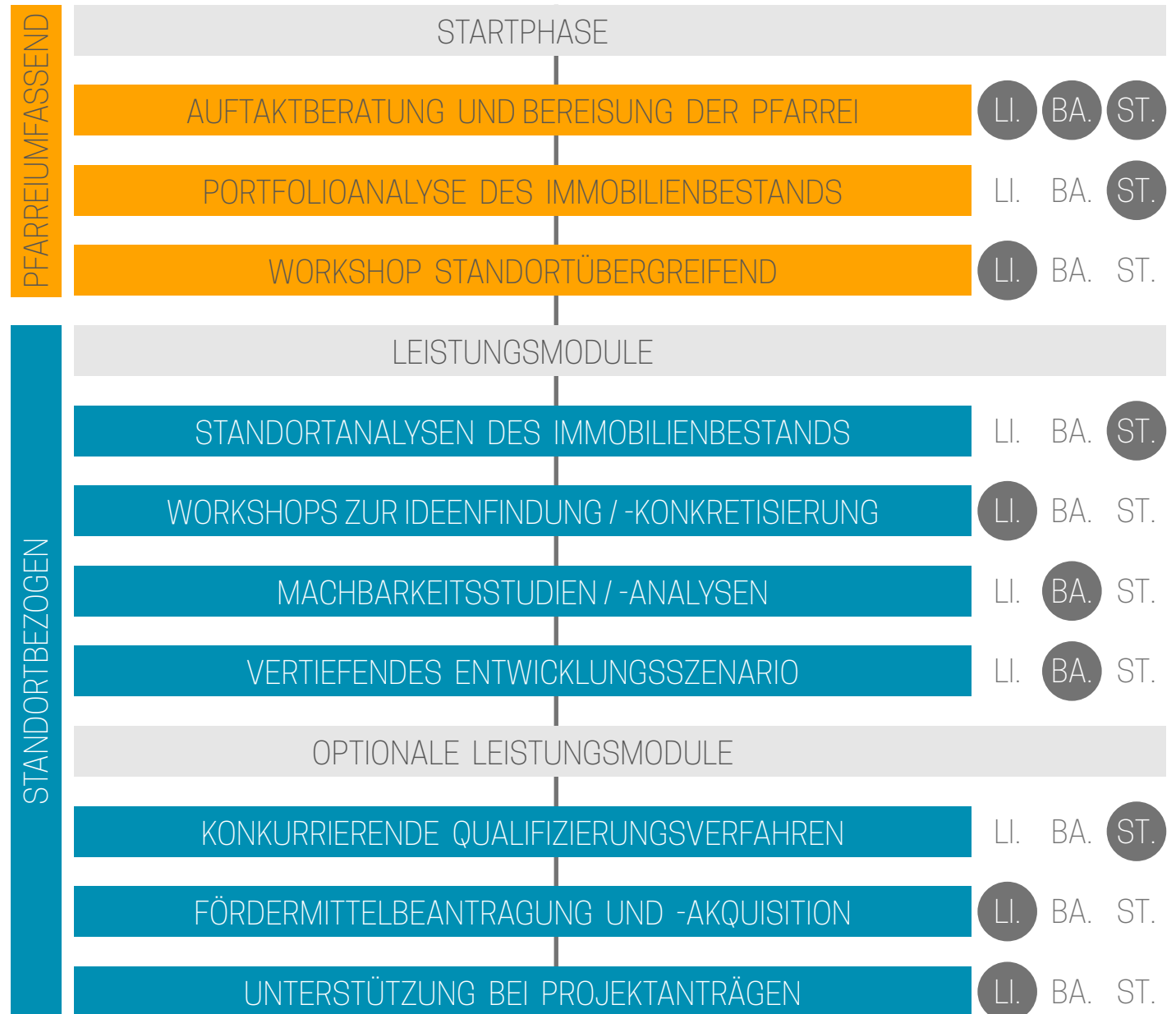
Wir ...

- ... beteiligen transparent von Beginn an.
- ... berücksichtigen die emotionalen Bindungen an Gebäude und Orte.
- ... finden gemeinsam individuelle Lösungen.
- ... strukturieren die Prozesse, bieten qualifizierte Beratung und fachliche Unterstützung für Entscheidungsfindungen.
- ... nutzen abgestimmte Bestandsdaten und klären die Ziele der Pfarreien.
- ... haben die Wirtschaftlichkeit im Blick.

Gemeinsam schaffen wir eine solide Grundlage für tragfähige Entscheidungen und eine nachhaltige Nutzung der kirchlichen Immobilien im Sinne der Gemeinschaft und zukünftiger Generationen.

Dafür bringen die Büros der ARGE LI.BA.ST. Kompetenzen aus den Bereichen Beteiligung, Konzeptentwicklung, Planen und Bauen mit historischen Bauwerken, Immobilienwirtschaft im kirchlichen und ehrenamtlichen Kontext.

LEISTUNGSMODULE



ENTSCHEIDUNGS-STRUKTUR

1. PRÜFUNG GNN

- Das Erzbistum erstellt den Gebäudenutzflächen-nachweis (GNN) und stellt ihn der Pfarrei zur Verfügung.
- Prüfung und ggf. Korrektur mit Änderungsnachweis durch die Pfarrei.



2. VORLÄUFIGE KOSTENBERECHNUNG

- Berechnung Kosten für Portfolioanalyse und Workshop anhand der GNN.
- Eigenanteil ist zu tragen, wenn Anteil vermieteter Flächen mehr als 10% der oberirdischen Netto-Grundfläche beträgt.



3. ENTSCHEIDUNG ZUM WEITEREN VORGEHEN

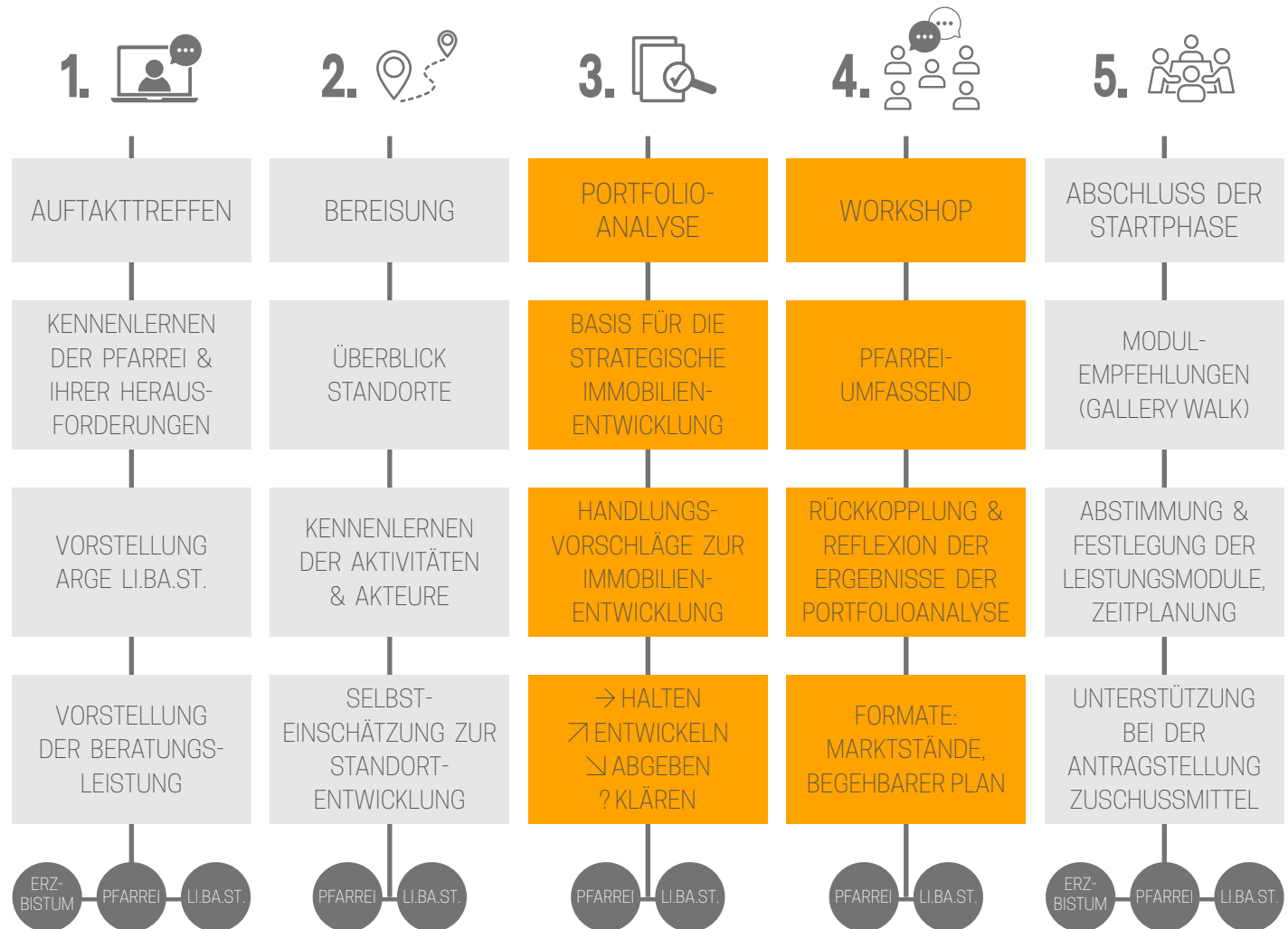
- Fortsetzung der Startphase ja/nein
- Kostenübernahme eines ggf. erforderlichen Eigenanteils für Portfolioanalyse und Workshop
- Datenbereitstellung



STARTPHASE

Die Startphase dient der Klärung von Bedarfen und Leistungen im Immobilienprozess der Pfarrei. Neben zwei Beratungsterminen und einer Bereisung wichtiger Standorte umfasst die Startphase die Erarbeitung einer Portfolioanalyse der Pfarrei sowie die Durchführung eines standortübergreifenden Workshops.





Haben Sie Interesse an einer Startberatung? Senden Sie eine E-Mail an libast@list-gmbh.de



PFARREI- UMFASSENDE LEISTUNGSMODULE

PORTFOLIOANALYSE

Die Portfolioanalyse bildet eine nachvollziehbare Basis für grundsätzliche Entscheidungen der jeweiligen Pfarrei in Bezug auf die strategische Immobilienentwicklung. Sie verschafft einen Überblick über den Immobilienbestand und entwickelt eine Strategie für den künftigen Umgang mit den zu untersuchenden Standorten gemäß den Zielen, die sich in den Startberatungen abgezeichnet haben und zu verifizieren - gegebenenfalls zu korrigieren - sind:

-  **HALTEN:** Daseinsvorsorge
-  **ENTWICKELN:** Entwicklungsperspektive
-  **ABGEBEN:** Vermarktungsperspektive
-  **KLÄREN:** Zu klären im weiteren Prozess

Bestandteil der Analyse ist die Auswertung, Aufbereitung und Ergänzung vorhandener Bestandsinformationen. Umfeldanalysen werden erstellt und in Einzelfällen Primärerhebungen durchgeführt. Herangezogen werden bautechnische und wirtschaftliche sowie identifikationsstiftende kirchliche Bestandsdaten.

Im nächsten Schritt erfolgt die Bewertung der erfassten Merkmale und deren Auswertung. Im Prozess und Ergebnis entsteht eine Matrix, die die Einordnung und Bewertung der Standorte innerhalb der Pfarrei ermöglicht. Zusätzlich werden nachvollziehbare Handlungsvorschläge zur Entwicklung der Immobilie, zur Nutzung durch kirchliche oder externe Akteur:innen, zu Veräußerung- und Vermietungsmöglichkeiten erfasst.

WORKSHOP - PFARREI

Der Workshop-Pfarrei dient der transparenten Vermittlung der Ergebnisse aus der Portfolioanalyse sowie der gemeinsamen Reflexion. Die Teilnehmenden erhalten die Möglichkeit, Fragen zu stellen und wesentliche Ergänzungen anzuregen, die im Anschluss an den Workshop geprüft und eingearbeitet werden. Somit wird gewährleistet, dass die Beteiligten von Anfang an dem Veränderungsprozess beteiligt werden und alle Facetten der Pfarrei berücksichtigt werden. Das Vertrauen in den Veränderungsprozess und die Identifikation mit den zukünftigen Entwicklungen werden gestärkt. So kann eine gemeinsame Sichtweise entstehen, die zur Basis für nachhaltige und gemeinschaftlich getragene Entscheidungen wird.

Ziele des Workshop:

- Gemeinsamer Austausch und Kennenlernen der unterschiedlichen Positionen zur Entwicklungsperspektive der Pfarrei
- Vermittlung und Reflexion der Ergebnisse aus der Portfolioanalyse
- Diskussion an Thementischen zur Ergänzung der Portfolioanalyse aus der Gemeinde / der Pfarrei
- Kennenlernen der bestehenden und sich ergebenden Konflikte

Teilnehmende an dem Workshop sind Glieder der Pfarrei sowie bestehende karitative und nicht karitative Kooperationspartner:innen.

LEISTUNGSMODULE JE STANDORT

STANDORTANALYSE

Für die operative Immobilienentwicklung der jeweiligen Standorte einer Pfarrei wird im Rahmen der Analyse ein wirtschaftlicher, rechtlicher und baulicher Überblick erarbeitet. Ziel ist die Bestandsoptimierung bzw. -anpassung.

Nach einem Plausibilitätscheck der übergebenen Unterlagen erfolgt eine Bestandsaufnahme der Liegenschaft vor Ort durch Begehung inkl. Fotodokumentation und Erfassung des baulichen Zustands zur Einschätzung des Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfs anhand von Richtwerten für unterschiedliche Gebäudetypen und -zustände. Soweit es erforderlich ist, werden fehlende Angaben ergänzt.

Für die Erarbeitung von Handlungsmöglichkeiten werden grundstücksrelevante, gemeindliche und soziodemografische Daten analysiert, planungsrechtliche und baurechtliche Parameter erfasst, vorhandene Entwicklungsplanungen (u.a. Kita, Schule, karitative Einrichtungen) und Bedarfe abgefragt bzw. plausibilisiert und in einem Abgleich IST – Bedarfe – Potentiale zusammengefasst.

Die Empfehlungen werden aufbereitet und im Modul *Workshop - Standort* mit den relevanten Akteuren besprochen und konkretisiert.

WORKSHOP - STANDORT

Mit dem Workshop am Standort wird eine offene Plattform für Austausch und Beteiligung geschaffen. Indem Gemeindeglieder und Interessensvertreter:innen frühzeitig in die Überlegungen einbezogen werden, können potenzielle Konflikte angesprochen und Lösungsansätze erörtert werden. Hier werden die Ergebnisse der Analysen und Studien verständlich aufbereitet und präsentiert. An unterschiedlichen Thementischen haben die Beteiligten die Möglichkeit, ihre Anliegen und Ideen in den Prozess einzubringen. Die Workshops stärken das Vertrauen und die Identifikation mit den zukünftigen Entwicklungen. Sie tragen dazu bei, nachhaltige und von der Gemeinschaft getragene Entscheidungen zu treffen. Unterschiedliche partizipative Formate machen Spaß und bringen die verschiedenen Beteiligten zusammen.

Ziele der Workshops:

- Vermittlung der Ergebnisse aus der Standortanalyse bzw. Machbarkeitsstudie sowie einer Einschätzung zur Umsetzbarkeit der bisherigen Ideen für den Standort
- Sammlung von Nutzungsideen bzw. Entwicklungsszenarien für den Standort und ggf. Konkretisierung bestehender Ideen
- Ergebnispräsentation und Reflexion
- Identifikation von Konflikten und Entwicklung von Lösungsmöglichkeiten

Teilnehmende der Workshops sind alle Glieder der Gemeinde, karitative und nicht karitative Einrichtungen, Partner:innen aus dem Sozialraum sowie potenzielle Ideengeber:innen und zukünftige Nutzer:innen.

MACHBARKEITS- STUDIEN / -ANALYSEN

Dieses Modul umfasst die Erstellung von Machbarkeitsstudien / -analysen für Gebäude (-komplexe) im Sinne von Bebauungs- und/oder Nutzungsstudien.

In den Machbarkeitsstudien sind Möglichkeiten und Voraussetzungen für eine Nutzungsverdichtung (z. B. ergänzende Vermietung), Bestandsumbau/ -ergänzung sowie im Einzelfall Neubauten in den Blick zu nehmen. Es sollen Varianten der Liegenschaftsentwicklung entwickelt und vergleichend betrachtet werden.

Lösungsansätze sind jeweils zu unterlegen mit immobilienwirtschaftlichen Berechnungen und Finanzierungsmodellen. Eine Übersicht von Fördermöglichkeiten auf Grundlage der durchgeführten Basisrecherche ist Bestandteil dieser Leistungen.

Beispiele für Varianten zukünftiger Nutzungen:

- unterschiedliche Modelle der Einbindung alternativer und/oder ergänzender Nutzungen
- Schaffung vermietbarer Einheiten
- Vergabe von Erbbau- oder Nutzungsrechten
- (Teil-) Verkauf z.B. zur Erlangung von Investitionsmitteln

Im Fall einer Abgabe von Liegenschaften, durch Erbbaurecht oder Verkauf, sollen denkbare Alternativen untersucht werden:

- Verkauf so, wie es steht und liegt
- Verkauf mit angepasstem Planungsrecht
- Verkauf mit freigemachtem Grundstück

VERTIEFENDES ENTWICKLUNGSSZENARIO

Der Leistungsumfang für die Erstellung eines Entwicklungsszenarios umfasst Bebauungs- und Nutzungskonzepte für die Projektidee, die der Kirchenvorstand zuvor aus den Lösungsvarianten der Machbarkeitsstudie ausgewählt hat.

Zu einem Entwicklungsszenario gehört die Fortschreibung der immobilienwirtschaftlichen Kalkulationen aus der Machbarkeitsstudie.

Die Vertiefungen sollen sich insbesondere richten auf:

- Plausibilisierung der Nachfrage zu Nutzungsideen, ggf. erste Gespräche mit potentiellen Nutzer:innen
- Bewirtschaftungskonzept zu Nutzungskooperationen (u.a. finanziell, personell, rechtliche und praktische Anforderungen)
- Vorabstimmung zur bau- und denkmalrechtlichen Genehmigungsfähigkeit; ggf. mit Baumassenstudie und Modell
- Vorschlag zum weiteren Vorgehen mit Zeit-/ Maßnahmenplan
- Koordination von ergänzenden Gutachten (z.B. Schadstoffanalysen)
- Vorklärung zu potenziellen Fördermöglichkeiten zu Fördervoraussetzungen und -konditionen
- Überprüfung und ggf. Vertiefung des Vermarktungsvorschlags aus dem Leistungsmodul *Machbarkeitsstudien / -analysen*

KONKURRIERENDE QUALIFIZIERUNGSVERFAHREN

Dieses Leistungsmodul ist optional und bedarf der Beantragung durch die Pfarrei und Zustimmung durch das Erzbistum Berlin. Voraussetzung für die Genehmigung ist, dass durch das Verfahren in einer komplexen Situation die bestmögliche Lösung für die beteiligten Akteure zu erwarten ist. Seitens des Dienstleisters ist vor einer Beauftragung ein Angebot zu erstellen, inkl. einer Schätzung der Kostenpositionen für Leistungen Dritter außerhalb der Kostenpauschalen.

Das Leistungsmodul dient der Lösungsfindung bei besonders komplexen Situationen. Es gibt eine Variantenvielfalt von Verfahrensansätzen wie

- Mehrfachbeauftragung
- kooperative Verfahren
- Wettbewerbe/ Gutachterverfahren
- Konzeptverfahren
- Markterkundungsverfahren

Zum Leistungsumfang gehören:

- die Konzeptionierung, Vorbereitung, Organisation und Durchführung des konkurrierenden Qualifizierungsverfahrens in Abstimmung mit der Pfarrei
- die Fortschreibung der immobilienwirtschaftlichen Kalkulationen aus den Leistungsmodulen *Machbarkeitsstudien / -analysen* und *Vertiefendes Entwicklungsszenario*
- die Dokumentation des Verfahrens einschließlich der Auswertung sowie Bewertungen und Empfehlungen

FÖRDERMITTELBEANTRAGUNG UND -AKQUISITION

Die ARGE LI.BA.ST. hat eine auf die Immobilienentwicklung von Pfarreien zugeschnittene Fördermittelrecherche durchgeführt. Auf diese kann während des Prozesses, insbesondere in den Modulen *Machbarkeitsstudien / -analysen* und *Vertiefendes Entwicklungsszenario* zurückgegriffen werden, um potentielle Förderungen zu identifizieren.

Bestehen realistische Möglichkeiten, Fördermittel einzuwerben, kann dieses Leistungsmodul optional, nach Beantragung durch die Pfarrei und Zustimmung durch das Erzbistum Berlin, in Anspruch genommen werden.

Die Leistungen werden individuell abgestimmt und können von der Mitwirkung am Gesamtfinanzierungsplan über die Beantragung von Fördermitteln und die Prüfung von Förderbescheiden bis zur Unterstützung bei der Abrechnung reichen.

UNTERSTÜTZUNG BEI PROJEKTANTRÄGEN

Dieses Leistungsmodul ist optional und bedarf der gesonderten Begründung, Beantragung durch die Pfarrei und Zustimmung durch das Erzbistum Berlin. Voraussetzung für die Genehmigung ist, dass sich Projektanträge auf Maßnahmen zur Umsetzung der Lösungsideen beziehen und der Zielstellung des Beratungsprozesses dienen. Der Dienstleister kann bei Beantragung von Bauzuschüssen unterstützen.

Das Leistungsangebot des Dienstleisters an Pfarreien umfasst die Unterstützung bei konkreten Projektanträgen.

Zuschussbewilligungen für Projektrealisierungen erfolgen nach den jeweils gültigen Zuschussbestimmungen des Erzbistums oder – soweit in einem noch aufzusetzenden Verfahren ausgewählt – nach Qualifizierung als Effizienzprojekt.

Die Unterstützung des Dienstleisters umfasst den Beschlussvorschlag für den Kirchenvorstand, die Erläuterungen des Beschlusses und die Zusammenstellung der notwendigen Dokumente.

Diese Beratungsleistungen erfolgen ausschließlich durch gesonderte Antragstellung mit Beschluss des Kirchenvorstandes.

ZAHLEN

Priorisiert nimmt die Immobilienentwicklung Kirchen sowie Pfarr- und Gemeindehäuser in den Blick. Es handelt sich um

rd. **200** mit ca. **Nutzfläche**
Kirchen **89.000 m²**

296 **Pfarr- und Gemeindehäuser**
sowie **Gemeindezentren**
mit ca. **61.000 m²** Nutzfläche

Ferner verfügen das Erzbistum, die Pfarreien und der Zweckverband Hedi Kitas über

68 mit ca. **Nutzfläche**
KITAs **37.500 m²**

19
Schul-
standorte

12
Friedhöfe mit Kapellen
& Wirtschaftsgebäuden

680 vermietete
Wohnungseinheiten
mit ca. **65.000 m²** Wohnfläche

ca. **11.000 m²**
Dienstwohnungsflächen

DIE ARGE LI.BA.ST.



KONTAKT

ARGE LI.BA.ST. c/o L.I.S.T. GmbH

Susanne Walz und Christian Luchmann
Tel.: (030) 460 60 55 35
Mail: libast@list-gmbh.de

Prozesskoordination Erzbischöfliches Ordinariat

Ludger Hohmann
Tel.: (030) 326 84-234

Joanna Rennebarth
Tel.: (030) 326 84-158
Mail: immobilienentwicklung@erzbistumberlin.de

Web: www.erzbistumberlin.de/immobilien

LI.

L.I.S.T. GmbH - Lösungen im Stadtteil

mail: libast@list-gmbh.de | t: (030) 460 60 55 35

Projektleitung | Startberatungen | Workshops |
Fördermittelbeantragung und -akquisition | Unter-
stützung bei Projektanträgen

BA.

BASD . Architekten GbR

mail: libast@basd-berlin.de | t: (030) 2018 175 75

Startberatungen | Standortanalysen | Machbar-
keitsstudien / -analysen | Vertiefendes Entwick-
lungsszenario

ST.

STATTBAU Stadtentwicklungs GmbH

mail: libast@stattbau.de | t: (030) 690 81 0

Startberatungen | Standort- und Portfolioanalysen
| Workshops | Konkurrierende Qualifizierungsver-
fahren



Im Auftrag des



Stand: April 2025

