

## Angebote Leistungsmodule für die Pfarreien im Erzbistum Berlin

### Leistungsmodul 0. „Startberatung der Pfarreien“

Für die Klärung der spezifischen und pfarreibezogenen 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,
- eine 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 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.

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

- (1) Das Leistungsmodul I umfasst die Analyse des zu betrachtenden Immobilienbestandes zur Identifikation von Potentialen und ersten Lösungsansätzen, um die Ziele der Bestands-optimierung und -anpassung erreichen zu können. Bestandteil der Analyse ist die Auswertung, Aufbereitung und Ergänzung vorhandener Bestandsinformationen.
- (2) Es können sowohl eine standortübergreifende Portfolioanalyse als auch zu Einzelstandorten jeweils Standortanalysen erforderlich sein und abgerufen werden.
- (3) Für diese Analysen ist davon auszugehen, dass umfangreiche Daten und Informationen in den Pfarreien und im EBO vorliegen und überwiegend ausreichend sind (z.B. über das Immobilientool), sodass Primärerhebungen zu den Immobilien selbst nur in Einzelfällen erforderlich werden. Umfeldanalysen liegen in der Regel nicht vor und sind zu erstellen. Umfeldanalysen, die von oder im Auftrag der Pfarrei erstellt wurden, werden dem Immobiliendienstleister zur Verfügung gestellt. Der Immobiliendienstleister wird im Rahmen der Bestandsanalysen Angaben zum Standort sowie der Umgebung der Immobilien erfassen. Wenn Daten nicht seitens der Pfarrei oder des EBO zur Verfügung gestellt werden können, werden in Einzelfällen Primärerhebungen durchgeführt.
- (4) Zur Basisleistung gehört eine Bestandsaufnahme der Liegenschaft vor Ort durch Begehung der Liegenschaft inkl. Fotodokumentation und Erfassung des baulichen Zustands zur Einschätzung des Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfs anhand von Richtwerten für unterschiedliche Gebäudetypen und -zustände. Soweit es für die eigenen Analysen erforderlich ist, sind ggf. fehlende Angaben im Immobilientool auf Basis der übergebenen Bestandsunterlagen durch den Beratungsdienstleister zu ergänzen. Im Rahmen eines Plausibilitätschecks der übergebenen Unterlagen und Daten ist die Pfarrei durch den Beratungsdienstleister auf ggf. fehlende oder unzureichende Unterlagen hinzuweisen. Sollten diese Daten weder in der Pfarrei noch beim EBO zur Verfügung stehen, sind fehlende Primärerhebungen durch den Beratungsdienstleister vorzunehmen.
- (5) Die Analyse erfolgt aufgrund des Leistungsabrufs durch die jeweilige Pfarrei und die Freigabe durch das EBO. Im Leistungsabruf sind der zu analysierende Immobilienbestand, auf den sich die Beratungsleistungen richten, sowie hierzu schon vorhandene Fragestellungen, Ideen oder sogar Zielstellungen für die Entwicklung seitens der Pfarrei präzise zu bezeichnen.
- (6) In den Angeboten des Immobiliendienstleisters für Standortanalysen wird bei Honorarermittlung differenziert nach vier Größenclustern:
  - Kleine Standorte mit bis zu 900 m<sup>2</sup> oberirdischen NGF in den aufstehenden Gebäuden, ohne Anrechnung von Nebengebäuden (Garagen, Schuppen etc.),
  - Mittlere Standorte ab 900 m<sup>2</sup> bis zu 1.500 m<sup>2</sup> oberirdischer NGF in den aufstehenden Gebäuden, ohne Anrechnung von Nebengebäuden,
  - Mittlere Standorte ab 1.500 m<sup>2</sup> bis zu 2.500 m<sup>2</sup> oberirdischer NGF in den aufstehenden Gebäuden, ohne Anrechnung von Nebengebäuden,
  - Große Standorte mit mehr als 2.500 m<sup>2</sup> oberirdischer NGF in den aufstehenden Gebäuden, ohne Anrechnung von Nebengebäuden.

(7) In den Angeboten des Immobiliendienstleisters für Portfolioanalysen wird bei Honorarermittlung differenziert nach drei Größenclustern:

- Kleines Portfolio mit max. drei Liegenschaften,
- Mittleres Portfolio mit max. fünf Liegenschaften,
- Großes Portfolio mit sechs und mehr Liegenschaften.

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

Das Leistungsmodul II umfasst die Konzeptionierung, Vorbereitung, Organisation, Durchführung, Moderation und Auswertung/ Dokumentation von halb- und ganztägigen Workshops. Diese dienen

- zur Sammlung, Findung potenzieller Nutzungsideen bzw. Entwicklungsszenarien in einer Pfarrei oder einer ihrer Gemeinden, die für Akteure im Sozialraum bzw. Umfeld offen angelegt sein können, und/oder
- zur Konkretisierung bereits bestehender Ideen in der Pfarrei, in Gemeinden der Pfarrei oder Interessierten aus dem kommunalen Umfeld mit Bezug zur Pfarrei oder einer ihrer Gemeinden. Dieses ist sinnvoll, soweit nicht bereits explizite Nutzungs- und Entwicklungsvorstellungen benannt und daraus konkrete Arbeitsaufträge an den Beratungsdienstleister formuliert werden können. Vor dem Hintergrund der avisierten stärkeren Öffnung der Gemeinden zum interessierten, näherem Umfeld sollen hierzu partizipative Formate unter Einbeziehung aktiver Nachbarschaften geprüft werden, und/oder
- zur Ergebnispräsentation zur Vorstellung und Reflexion der Ergebnisse für alle interessierten Gemeindeglieder.

### **Leistungsmodul III: Machbarkeitsanalysen/-studien für Nutzungs-/Entwicklungsszenarien für konkrete Immobilien/Liegenschaften**

(1) Das Leistungsmodul richtet sich auf die Erstellung von Machbarkeitsanalysen/-studien für Gebäude bzw. Gebäudekomplexe, die gemeindliche genutzte Flächen enthalten, im Sinne von Bebauungs- und/oder Nutzungsstudien.

(2) In den Machbarkeitsstudien sind Möglichkeiten und Voraussetzungen für eine Nutzungsverdichtung (u.a. ergänzende Vermietungen von Gemeinderäumen/-sälen), Bestandsumbau/-ergänzung sowie im Einzelfall Neubauten in den Blick zu nehmen. Es sollen Varianten der Liegenschafts-/Bebauungs-/Nutzungsentwicklung vergleichend entwickelt werden und hinsichtlich ihrer Vorteilhaftigkeit sowie hinsichtlich der Rahmenbedingungen und ihres Umsetzungsaufwandes betrachtet werden.

(3) Lösungsansätze sind jeweils zu unterlegen mit immobilienwirtschaftlichen Berechnungen und Finanzierungsmodellen. Eine Beratung über den Einsatz identifizierter

Fördermöglichkeiten auf Grundlage der im Leistungsmodul IV durchgeführten Basisrecherche ist Bestandteil dieser Leistungen.

(4) Beispiele für Varianten können bei Reduzierung oder Aufgabe der Eigennutzung sein:

- 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.

(5) Im Fall einer Abgabe von Liegenschaften, sei es im Erbbaurecht oder durch Verkauf, sollen denkbare Alternativen untersucht werden:

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

(6) Zur Aufgabenstellung des Immobiliendienstleisters gehört

- die Erstellung eines Vermarktungsvorschlags für die Vermietung von Teilflächen oder Abgabe von Liegenschaften mit Wettbewerbsanalyse, Definition der Zielgruppen, Abschätzung der lagebezogenen, marktgängigen Nutzungsentgelte, Miet- bzw. Kaufpreise. Bei den immobilienwirtschaftlichen Kalkulationen sind die zu erwartenden Investitionen sowie ggf. in die Finanzierung einzubringende Verkaufserlöse abzuschätzen.
- die Gegenüberstellung des zu erwartenden Finanzierungs-, Instandhaltungs- und Bewirtschaftungsaufwands mit den zu erwartenden Einnahmen (z.B. aus Drittnutzungen, Erbbauzinsen).
- die Darstellung der künftigen Entwicklung des Finanzierungsbedarfs aus selbstgenerierten wie Kirchensteuermitteln für eigengenutzte Flächen.

(7) In den Angeboten des Immobiliendienstleisters für Machbarkeitsanalysen wird bei Honorarermittlung differenziert nach drei Größenclustern:

- Pauschale für kleine Standorte bis 900 m<sup>2</sup> NGF
- Pauschale für mittlere Standorte über 900 m<sup>2</sup> bis 1.500 m<sup>2</sup> NGF
- Pauschale für größere Standorte über 1.500 m<sup>2</sup> bis 2.500 m<sup>2</sup> NGF
- Pauschale für große Standorte über 2.500 m<sup>2</sup> NGF (größte NGF an einem Standort: ca. 5.200 m<sup>2</sup>)

#### **Leistungsmodul IV. Erstellung von vertiefenden Entwicklungskonzepten**

(1) Der Leistungsumfang für die Erstellung von vertiefenden Entwicklungskonzepten umfasst Bauungs- und Nutzungskonzepte für die als bevorzugt ausgewählte Projektidee zu einzelnen Liegenschaften/Standorten, die aus den Lösungsvarianten einer Machbarkeitsstudie des Leistungsmoduls III durch Beschluss des Kirchenvorstandes hervorgehen.

(2) Zu einem Entwicklungskonzept gehört die Fortschreibung der immobilienwirtschaftlichen Kalkulationen aus der Machbarkeitsstudie gem. Leistungsmodul III.

(3) Die Vertiefungen sollen sich insbesondere richten auf:

- Plausibilisierung der Nachfrage zu Nutzungsideen, ggf. mit ersten Sondierungsgesprächen mit potentiellen Nutzern in Absprache mit der Pfarrei, mit ihrer Beteiligung oder auch Vor- und Nachbereitung entsprechender Gespräche durch die Pfarrei selbst;
- 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, -bedingungen und -konditionen;
- Überprüfung und ggf. Vertiefung des Vermarktungsvorschlags aus Leistungsmodul III (Machbarkeitsanalysen/-studien).

Für die Beauftragung von Entwicklungskonzepten wird bei der Honorarermittlung unterschieden zwischen vier Größenclustern der Gebäude/des Gebäudebestandes:

- Pauschale für kleine Gebäude bis 400 m<sup>2</sup> NGF
- Pauschale für mittlere Gebäude über 400 m<sup>2</sup> qm bis 800 qm NGF
- Pauschale für größere Gebäude über 800 m<sup>2</sup> bis 1.400 qm NGF
- Pauschale für große Gebäude über 1.400 m<sup>2</sup> NGF (größtes Gebäude mit ca. 3.800 m<sup>2</sup> NGF)

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

(1) Dieses Leistungsmodul ist optional und bedarf der Beantragung durch die Pfarrei und Zustimmung durch das EBO. Voraussetzung für eine kirchenaufsichtliche Genehmigung und die Gewährung eines Zuschusses ist, dass durch das Verfahren und die folgende Entscheidung durch die Pfarrei 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, das eine Schätzung der Kostenpositionen insbesondere für Leistungen Dritter enthält, die nicht von den angebotenen Kostenpauschalen erfasst sind.

(2) Ein konkurrierendes Qualifizierungsverfahren soll unterschiedliche architektonisch-nutzungsstrukturelle Lösungen zu einzelnen Liegenschaften zu finden. Es wird vorzugsweise durch Mehrfachbeauftragung von 3 bis max. 5 teilnehmenden Fachplanungsbüros umgesetzt. Durch das Verfahren soll die externe Expertise sowohl der teilnehmenden Büros als auch der fachkompetent zusammensetzenden Jury eingebracht werden. Durch sie

werden Lösungen aus einer vorangegangenen Bebauungs- und Nutzungsstudie, die in der Machbarkeitsstudie des Leistungsmoduls IV enthalten ist, vertiefend überprüft.

(3) Zum Leistungsumfang gehört

- die Konzeptionierung, Vorbereitung, Organisation und Durchführung des konkurrierenden Qualifizierungsverfahrens (Wettbewerb) in Abstimmung mit der Pfarrei.
- die Auswertung sowie Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung der Jury,
- die Fortschreibung der immobilienwirtschaftlichen Kalkulationen aus dem Leistungsmodul III und IV durch den Dienstleister,
- die Dokumentation des Verfahrens einschließlich der Auswertung sowie Bewertungen und Empfehlungen der Jury.

#### **Leistungsmodul VI. Fördermittelbeantragung und -akquisition**

(1) Dieses Leistungsmodul ist optional und bedarf der Beantragung durch die Pfarrei und Zustimmung durch das EBO. Voraussetzung für eine kirchenaufsichtliche Genehmigung und die Gewährung eines Zuschusses ist, dass auf Grundlage der Fördermittelübersicht, die der Dienstleister nach Beauftragung des Erzbistums nach einer Basisrecherche zu Fördermitteln erstellt, oder durch geprüfte Hinweise aus der Pfarrei oder von interessierten Akteuren realistische und im Aufwand vertretbare Möglichkeiten einer Fördermitteleinwerbung bestehen. Dazu muss die Maßnahme aus den Beratungsleistungen nach den vorstehenden Modulen hervorgehen.

(2) Der Umfang dieser Leistungen kann noch nicht abschließend abgeschätzt werden, soll nach Tagesätzen abgerechnet werden und im Angebot des Dienstleisters soweit möglich pauschaliert werden.

#### **Leistungsmodul VII: Unterstützung der Pfarreien bei der Stellung von Projektanträgen**

(1) Dieses Leistungsmodul ist optional und bedarf der gesonderten Begründung, Beantragung durch die Pfarrei und Zustimmung durch das EBO. Voraussetzung für eine kirchenaufsichtliche Genehmigung und die Gewährung eines Zuschusses ist, dass sich Projektanträge auf Maßnahmen richten, die der Umsetzung von Lösungsideen aus den vorstehenden Beratungsmodulen hervorgehen und der Zielstellung des Beratungsprozesses dienen. In diesem Zusammenhang kann sich die Unterstützung des Dienstleisters auch auf die Beantragung von Bauzuschüssen des Erzbistums richten.

(2) Das zu erstellende Leistungsangebot des Dienstleisters an Pfarreien richtet sich auf die Unterstützung bei der Zusammenstellung und Aufbereitung der erforderlichen Unterlagen für konkrete Projektanträge.

(3) Zuschussbewilligungen erfolgen in der Regel aufgrund der Zuschussrichtlinie, die die Voraussetzungen, Höhe und Bedingungen für Zuschüsse zur Projektierung, Planung und Umsetzung von Baumaßnahmen und Liegenschaftsentwicklungen in Pfarreien im Erzbistum Berlin regeln wird oder – soweit in einem noch aufzusetzenden Verfahren ausgewählt – nach Qualifizierung als Effizienzprojekt. Soweit die Zuschussrichtlinie noch nicht rechtskräftig ist, sind die Zuschussbestimmungen der Bauordnung für die Kirchengemeinden im Erzbistum Berlin (2006) anzuwenden.

(4) Die Unterstützung des Dienstleisters umfasst im Wesentlichen den Beschlussvorschlag für den Kirchenvorstand, die Erläuterungen des Beschlusses und die Zusammenstellung der notwendigen Dokumente. Die Erläuterungen sollen aus den vorlaufenden Beratungsleistungen abgeleitet werden. Die einzureichenden Dokumente sind die Verträge über Leistungsmodule nach dieser Leistungsbeschreibung auf der Grundlage des Rahmenvertrages zwischen Erzbistum und der ARGE, Dokumente, die im Rahmen von Modulleistungen entwickelt oder beschafft worden sind oder für die Auftragserfüllung zur Verfügung gestellte Dokumente.

(5) Diese Beratungsleistungen erfolgen ausschließlich durch gesonderte Antragstellung mit Beschluss des Kirchenvorstandes auf Grundlage eines Angebotes des Dienstleisters