

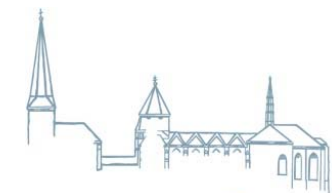
Unterstützungsangebote in der Phase Handeln

Immobilienentwicklung: Prognose – Angebot - Strategie

Druckversion

22.01.2018

ImmobilienRaum
Arbeitsstelle für Immobilienentwicklung



Bistum Essen



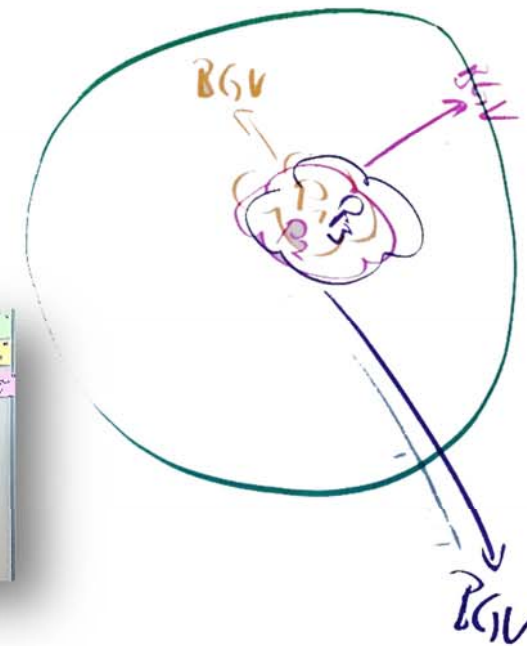
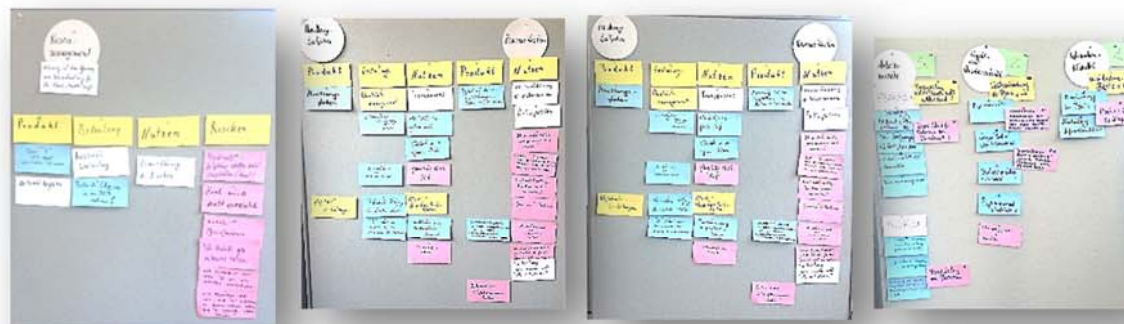
Agenda

- Vielfältige Begleitung
- Prognose
- Bearbeitung von Immobilienprojekten
- Konkrete Angebote
- Vorgehen und Zeitplan
- Fragen und Anregungen

Ursprung: Bedarfe und Wünsche der Pfarreien

- Workshop am 27.09.2017
- Eingeladen waren:
 - Pfarrer
 - VerwalterInnen
 - Kirchenvorstände
 - Projektleiter aus Pfarreien
 - Architekten
 - Immobilienwirtschaftler (Dez. 1.3)
 - Teamkoordinatoren

Perspektiv-
wechsel



Begleitung während des gesamten Prozesses

Beratung in juristischen Fragen

Beratung zu Entwicklungsmöglichkeiten

Instrumente zur Beurteilung der Machbarkeit

Entlastung durch finanzielle und Personelle Unterstützung

Beratung zu Vorgehensweisen

Verbesserung der Prozesse

Information über Infrastruktur und Verfahrensweisen

Zurverfügungstellen einer Liste mit Partnern

Lernen aus den Erfahrungen anderer Pfarreien

Entlastung durch Übernahme der Projektentwicklung

Unterstützung beim Krisenmanagement

Entlastung durch Übernahme der Umsetzung

Vermittlung von Partnern

Sicherstellen der Genehmigung

Hilfe bei der Immobilienentwicklung

Beratung bei der Kommunikation

Partnersuche (Akquise)

Verbesserung der Arbeitsmodelle

„normale“ Zusammenarbeit

Beratung in juristischen Fragen

Lernen aus den Erfahrungen anderer Pfarreien

Information über Infrastruktur und Verfahrensweisen

Beratung bei der Kommunikation

Zurverfügungstellen einer Liste mit Partnern

„kooperative“ Zusammenarbeit

Begleitung während des gesamten Prozesses

Partnersuche (Akquise)

Hilfe bei der Immobilienentwicklung

Instrumente zur Beurteilung der Machbarkeit

„Hintergrundarbeiten“

Verbesserung der Prozesse

Verbesserung der Arbeitsmodelle

Entlastung durch finanzielle und Personelle Unterstützung

Unterstützung beim Krisenmanagement

Punktueller Zusammenarbeit

Beratung zu Vorgehensweisen

Vermittlung von Partnern

Beratung zu Entwicklungsmöglichkeiten

Stellvertretung

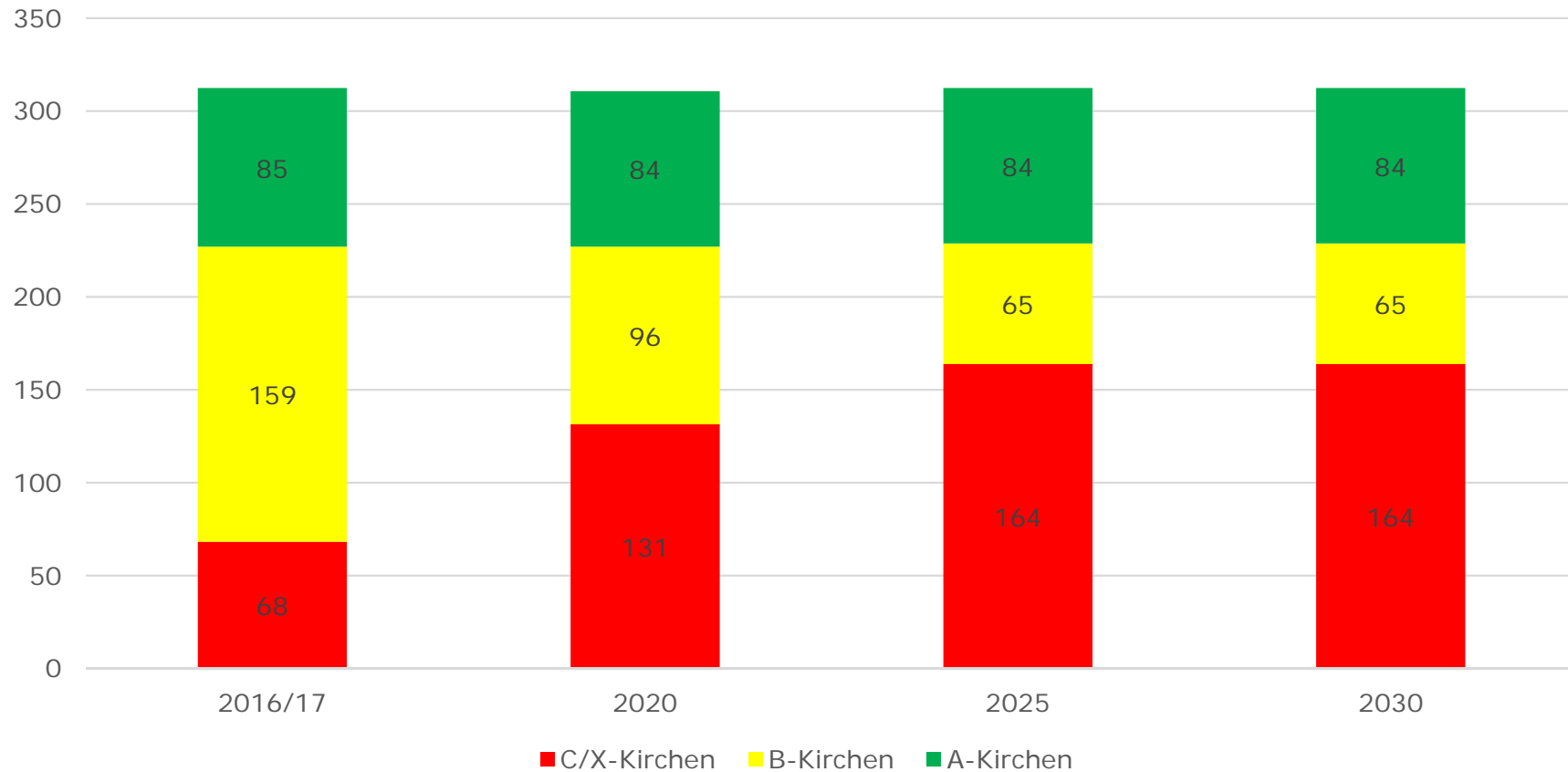
Entlastung durch Übernahme der Umsetzung

Entlastung durch Übernahme der Projektentwicklung

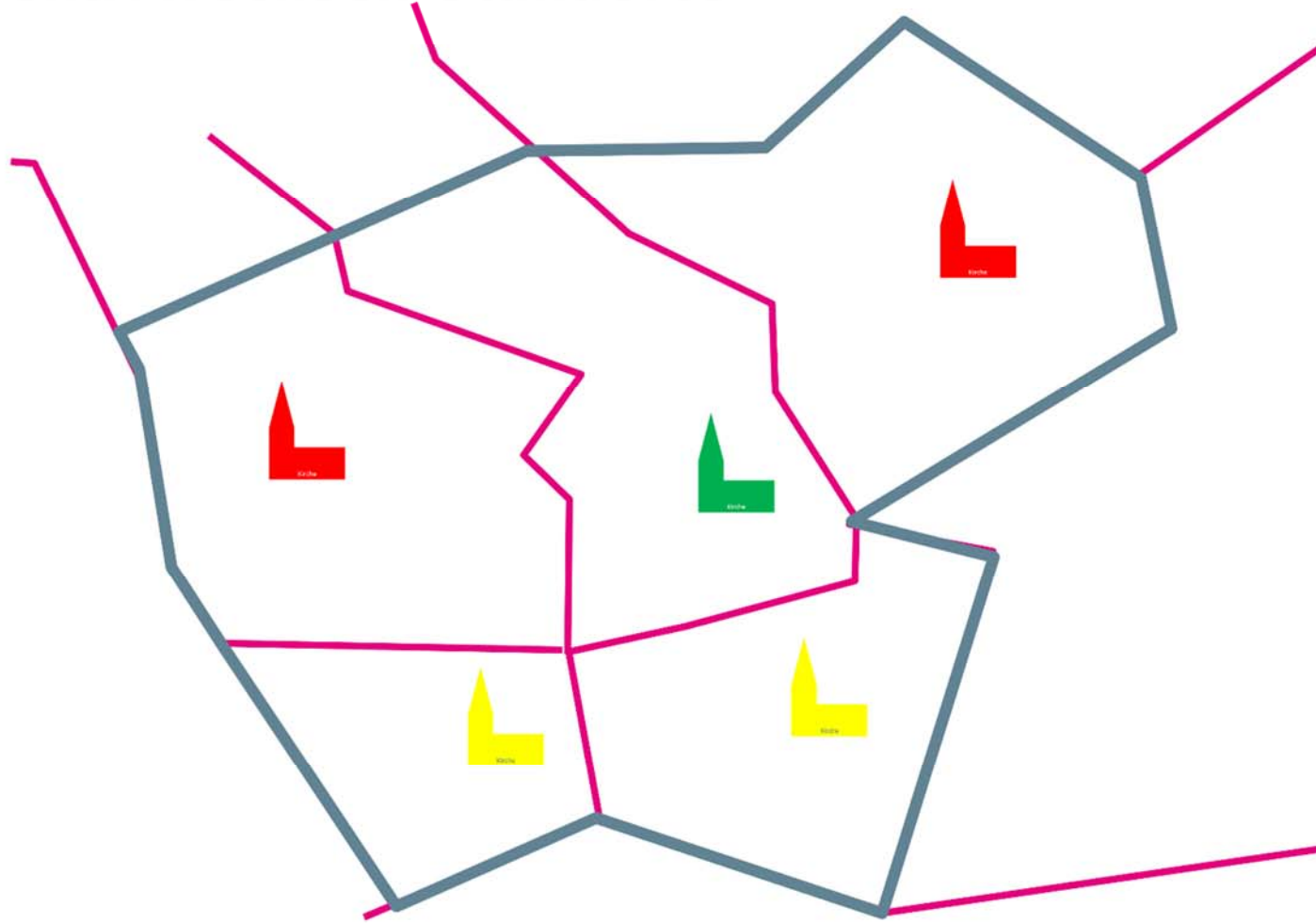
Sicherstellen der Genehmigung

Prognose: Sicht auf die Kirchen

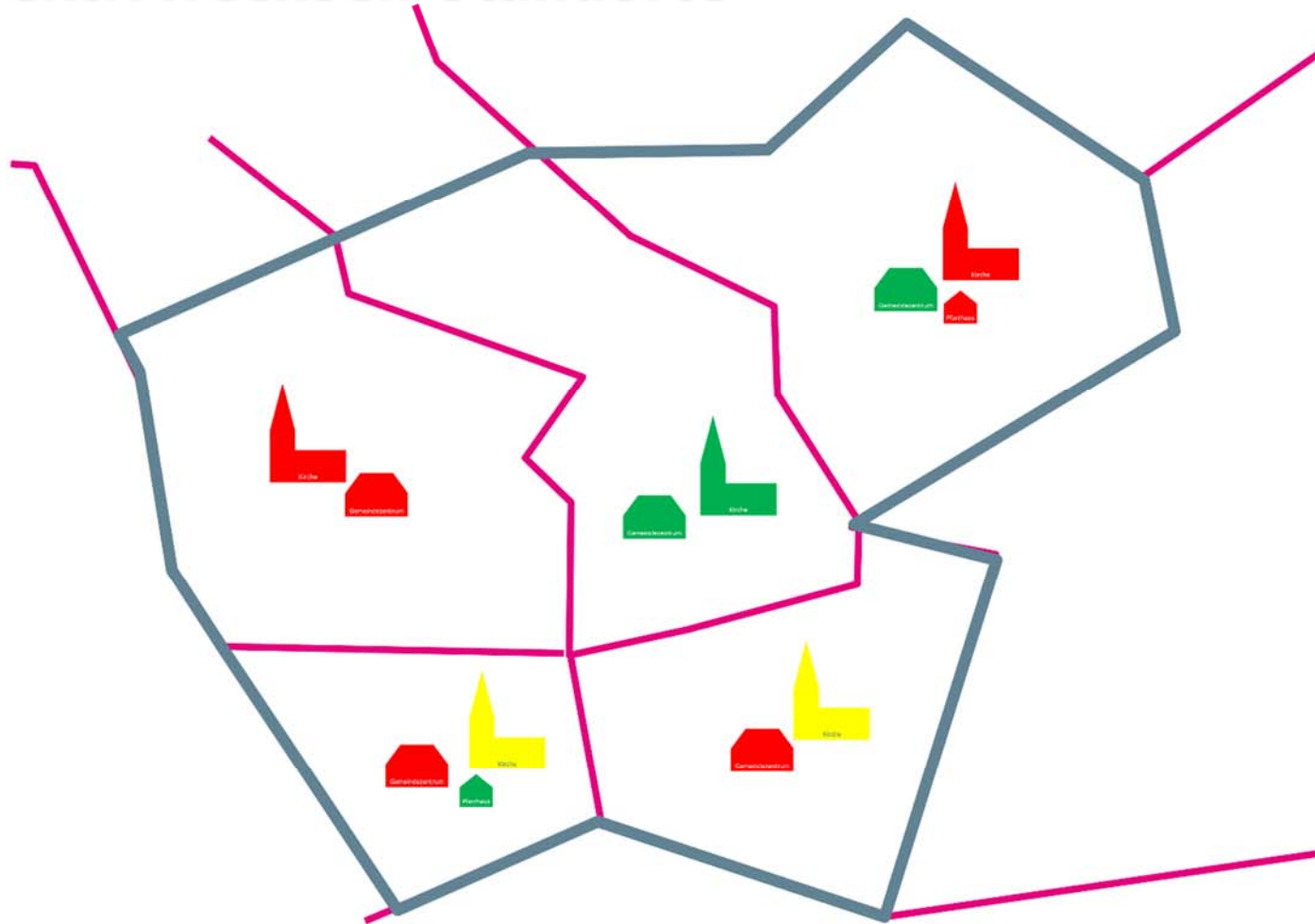
Kategorisierungen der Kirchen im Verlauf



Perspektivwechsel: Standorte

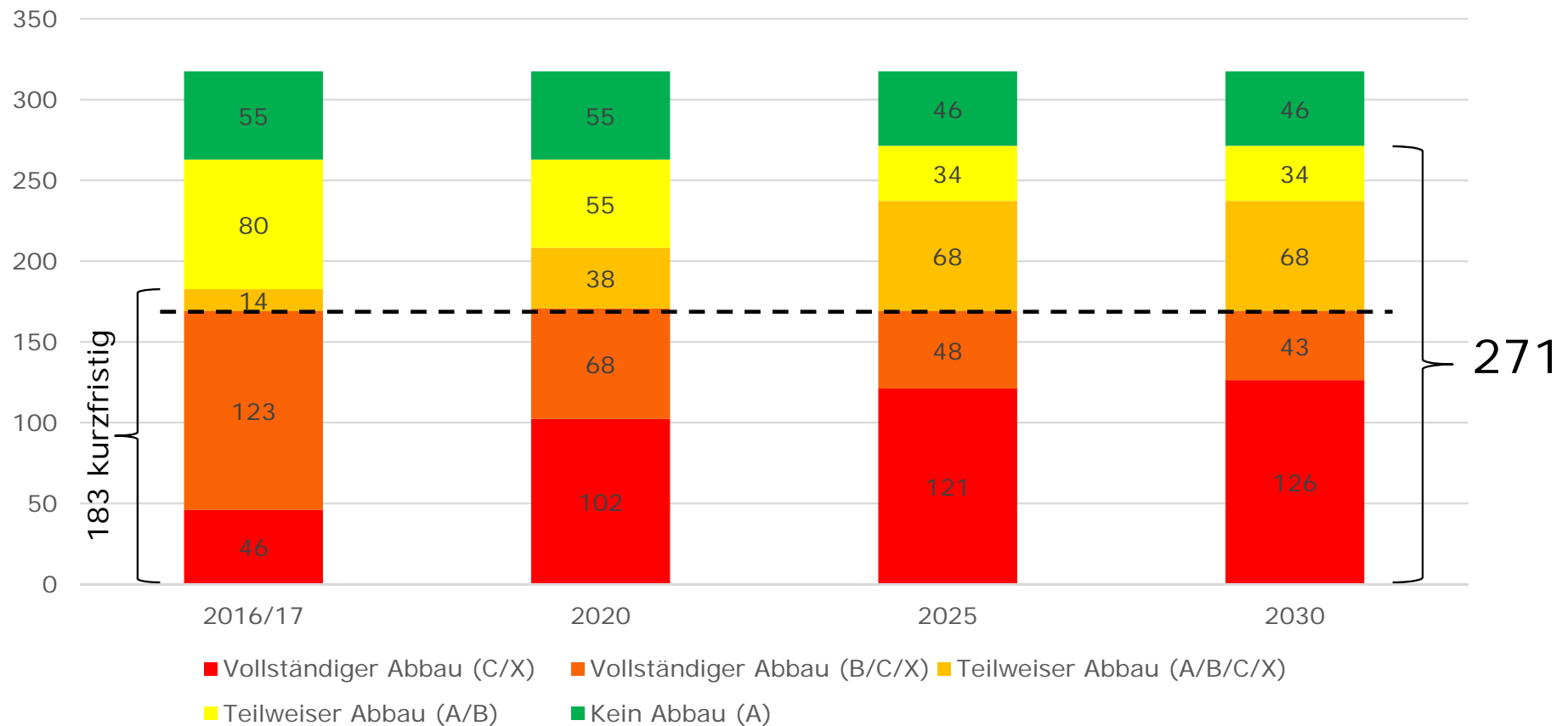


Perspektivwechsel: Standorte

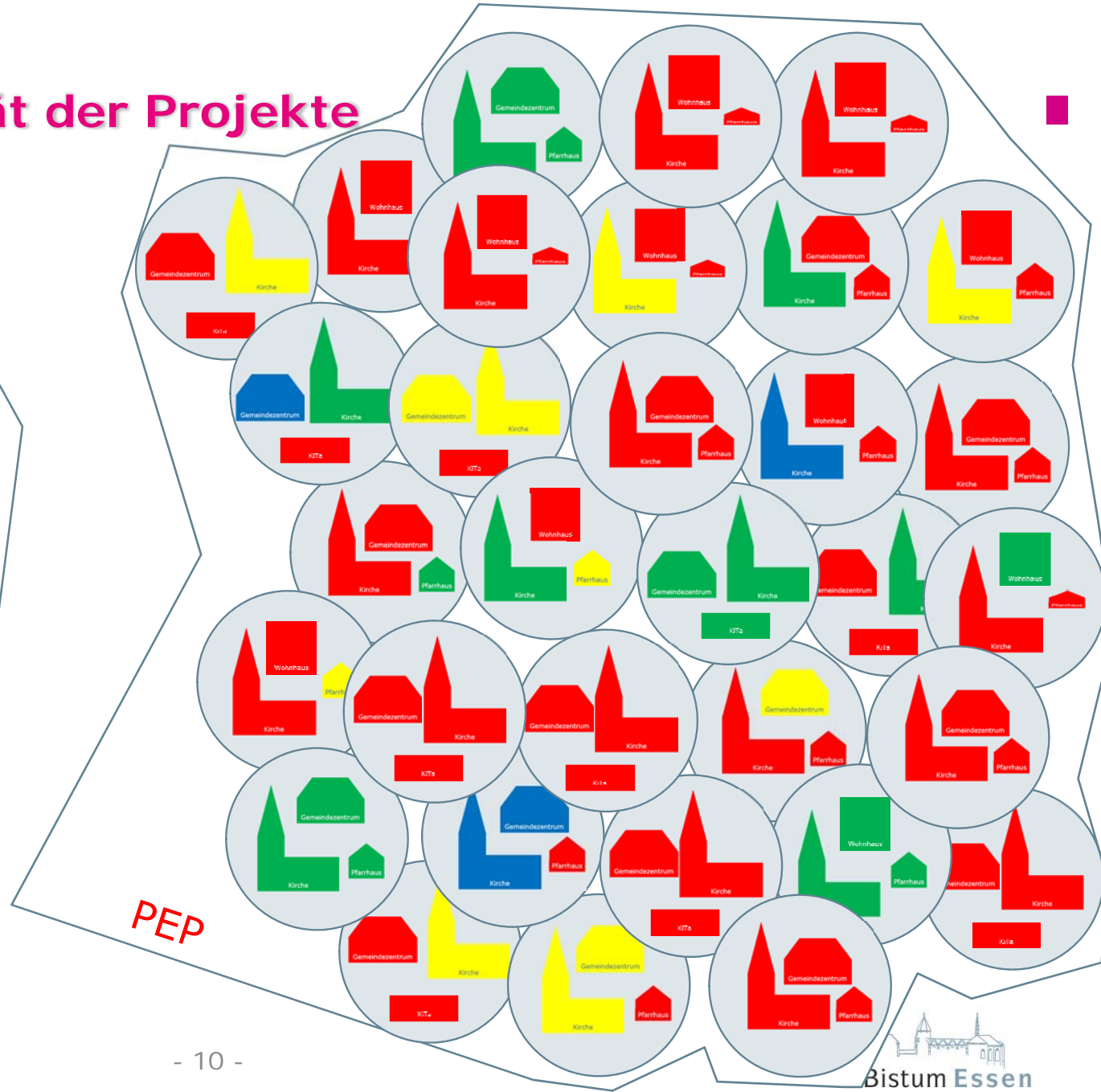
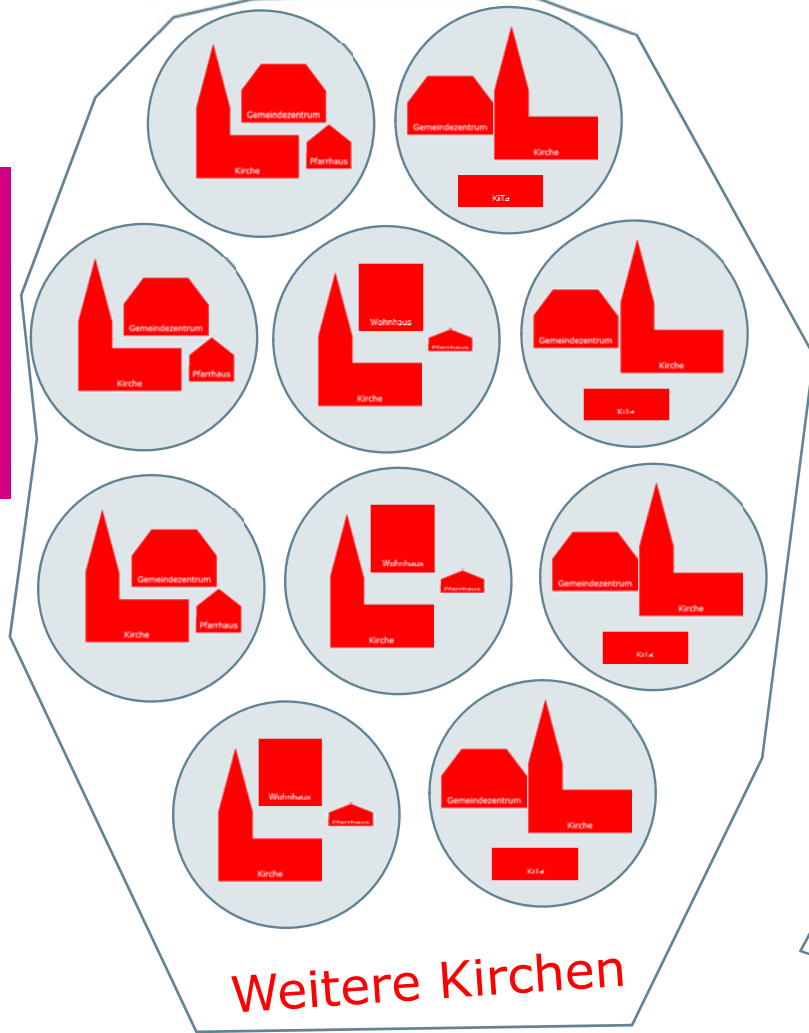


Prognose: Sicht auf Standorte

Standorte nach Notwendigkeit des Abbaus



Qualität und Quantität der Projekte





Das Massenproblem

A close-up photograph of a pair of hands, palms up, holding a small, vibrant green seedling with several leaves and a small amount of dark soil. The background is a soft, out-of-focus green. The text "Die Individualität des Einzelfalls" is overlaid in white, centered over the seedling.

Die Individualität des Einzelfalls



Widerspruch und Lösung

Zielzustand: Glück auf!

- Der Bestand ist angemessen groß
- Der Bestand ist angemessen gestaltet
- Der Bestand ist dazu in der Lage, unsere Ziele zu verwirklichen
- Es geht nicht nur um das Jetzt!

Pastorale Gebäude

Verwaltungsgebäude

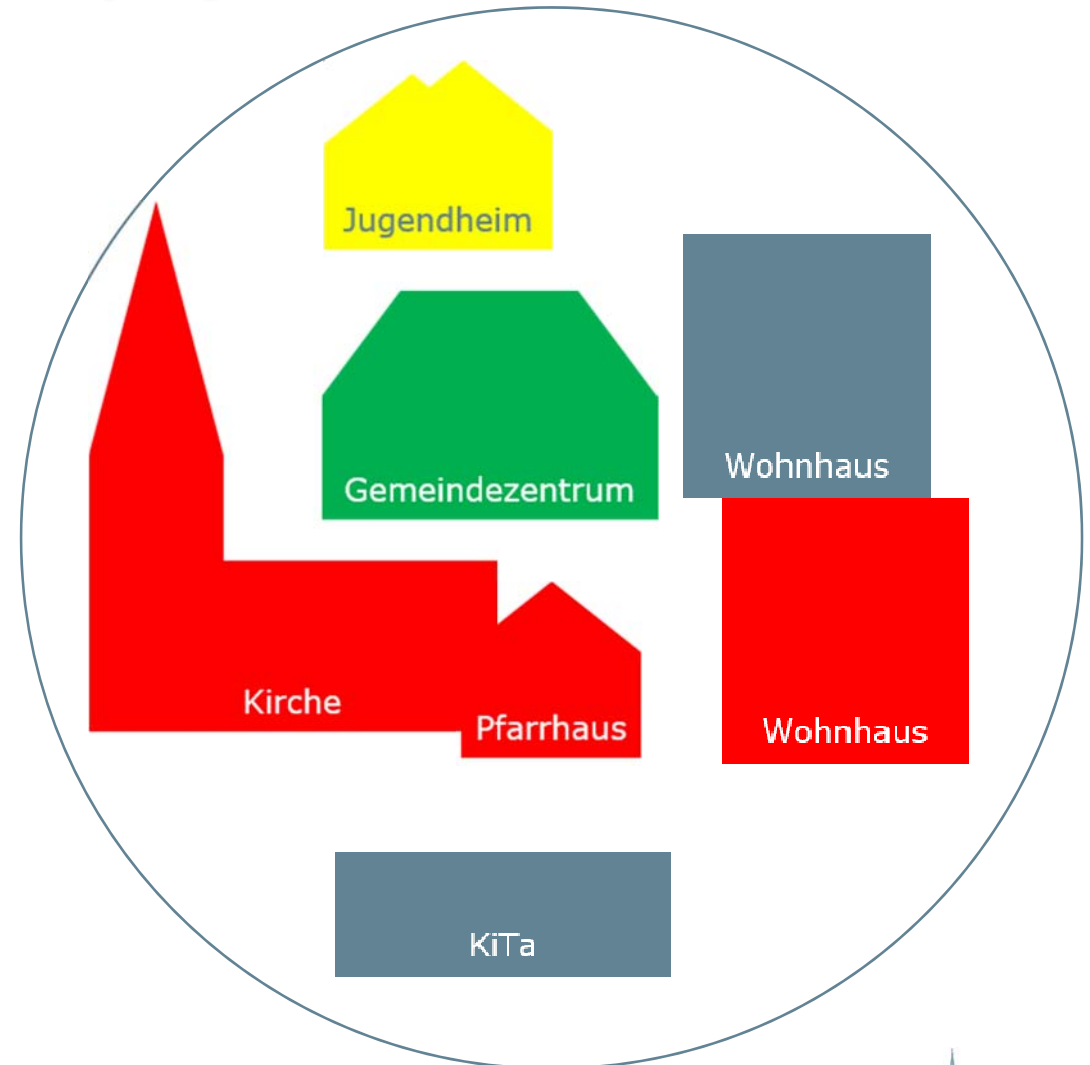
Ertragsimmobilien

Grundstücke

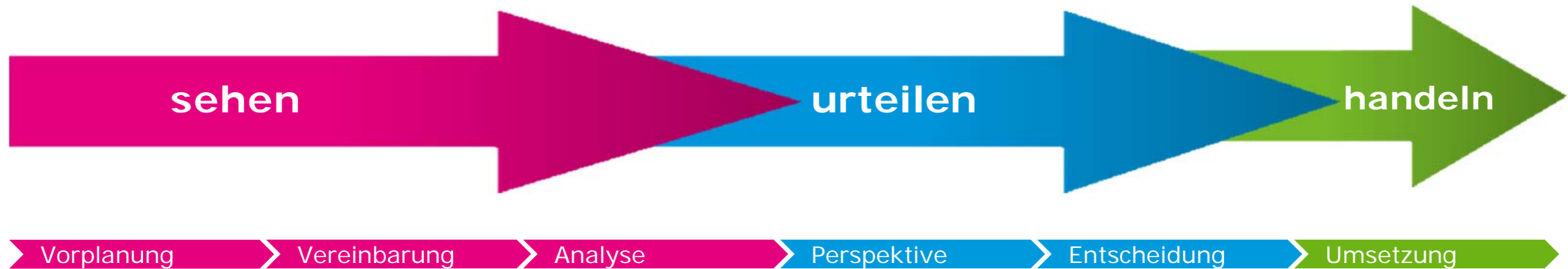
Nicht marktgängige
Immobilien

Bearbeitung von Immobilienprojekten

- Grundstein: Zielentwicklung
- Grundperspektive: Standortsicht



Schrittfolge eines Immobilienprojektes



Beispiele möglicher Module innerhalb der Phasen:

<ul style="list-style-type: none"> ImPlan Entscheidung Angebot <p>Kern</p>	<ul style="list-style-type: none"> Zielentwicklung Vereinbarung <p>Selektion</p>	<ul style="list-style-type: none"> Machbarkeitsstudie Teil I: Gutachter Machbarkeitsstudie Teil II: Externer 	<ul style="list-style-type: none"> Machbarkeitsstudie Teil III: ImmobilienRaum (Erstellen von Szenarien) <p>Entwicklung</p>	<ul style="list-style-type: none"> Entscheidung Szenario Genehmigung 	<ul style="list-style-type: none"> Projektentwicklung, Vermarktung, usw. (ggf. extern) <p> Pastorale Gebäude Verwaltungsgebäude Ertragimmobilien Grundstücke </p>
---	---	--	---	--	---

Module des Angebotes

Abstimmung mit Behörden (z.B. Denkmalschutz...)	Architektenwettbewerb	Auswertung von Gutachten und Zurverfügungstellen von Daten	Beauftragung und Begleitung der Projektentwicklung	Begleitung im kirchenaufsichtlichen Genehmigungsverfahren	Begleitung von Workshops
Beratung zu Entwicklungsoptionen	Beratung zur Projektorganisation	Broschüre	Erstellen von Exposés	Entlastung durch finanzielle oder personelle Unterstützung	Gutachterbeauftragung
Ideenpool im Internet	Juristische Hilfsmittel (Rahmenverträge, Musterschreiben)	Kontinuierliche Unterstützung bei der Projektentwicklung durch das BGV	Kooperative Projektentwicklung	Krisenmanagement	Machbarkeitsstudien
Multiprojektmanagement	Musteraufträge	Nennung von Partnern bei der Optionsentwicklung	Nennung von Partnern bei der Umsetzung	Portfolioanalyse	Portfoliomanagement
Proaktives Management der Interessenten	Profilanalyse	Projektleitung	Rahmenvereinbarungen	Rekombination von Daten	Stellvertretende Durchführung bis zur Entscheidungsvorlage durch IR
Szenarioentwicklung	Unterstützung bei der Projektkommunikation	Unterstützung beim Krisenmanagement	Unterstützung in juristischen Fragen	Vermittlung von Interessenten	Vermittlung von Partnern bei der Optionsentwicklung
	Vermittlung von Partnern bei der Umsetzung	Vorschlag eines ImPlan	Wirtschaftlichkeitsberechnung	Zielentwicklungsworkshop	

Konkrete Angebote



Information und Beratung



Anlassbezogen-punktueller Projektunterstützung



Kooperative Projektentwicklung



Stellvertretende Projektentwicklung

Angebot: Information und Beratung



❖ Module

- Broschüre
- Ideenpool im Internet
- Vorschlag eines ImPlan
- Unterstützung in juristischen Fragen
- Nennung von Partnern bei der Optionsentwicklung
- Nennung von Partnern bei der Umsetzung

✓ Voraussetzungen

- Keine, Zusammenarbeit in der bisherigen Form

Angebot: Anlassbezogen-punktueller Projektunterstützung



❖ Module

- Beratung zur Projektorganisation
- Begleitung von Workshops (z.B. zur Zielentwicklung)
- Beratung zu Entwicklungsoptionen
- Unterstützung bei der Projektkommunikation
- Juristischen Hilfsmittel (Rahmenverträge, Musterschreiben)
- Vermittlung von Partnern bei der Optionsentwicklung
- Vermittlung von Partnern bei der Umsetzung

✓ Voraussetzungen

- Abschluss einer Vereinbarung über die Zusammenarbeit
- Benennen eines verantwortlichen Ansprechpartners in der Pfarrei und im BGV
- Regelmäßiger Austausch des Projektstatus

Angebot: Kooperative Projektentwicklung



❖ Module

- Zielentwicklungsworkshop
- Gutachter-Beauftragung
- Auswertung von Gutachten und Zurverfügungstellen von Daten
- Machbarkeitsstudien
- Rekombination von Daten
- Profilanalyse
- Portfolioanalyse
- Portfoliomanagement
- Rahmenvereinbarungen
- Musteraufträge
- Begleitung im kirchenaufsichtlichen Genehmigungsverfahren
- Vermittlung von Interessenten
- Beauftragung und Begleitung der

Projektentwicklung

- Erstellen von Exposés
- Kontinuierliche Unterstützung bei der Projektentwicklung durch das BGV

✓ Voraussetzungen

- Abschluss einer Kooperationsvereinbarung
- Bereitstellen eines verantwortlichen Projektleiters als Ansprechpartner
- Eingliederung des Projektplanes in das Phasenmodell des Bistums
- Fortwährende Abstimmung des Projektverlaufs und der Aufgabenteilung

Angebot: Stellvertretende Projektentwicklung



❖ Module

- Projektleitung
- Szenarioentwicklung
- Wirtschaftlichkeitsberechnung
- Proaktives Management der Interessenten
- Beauftragung und Begleitung der Projektentwicklung
- Stellvertretende Durchführung bis zur Entscheidungsvorlage durch IR

✓ Voraussetzungen

- Abschluss einer Vermarktungsvereinbarung
- Bereitstellen eines verantwortlichen Ansprechpartners der Pfarrei

Zusätzliche Hilfestellungen / Hintergrundaufgaben



❖ Module

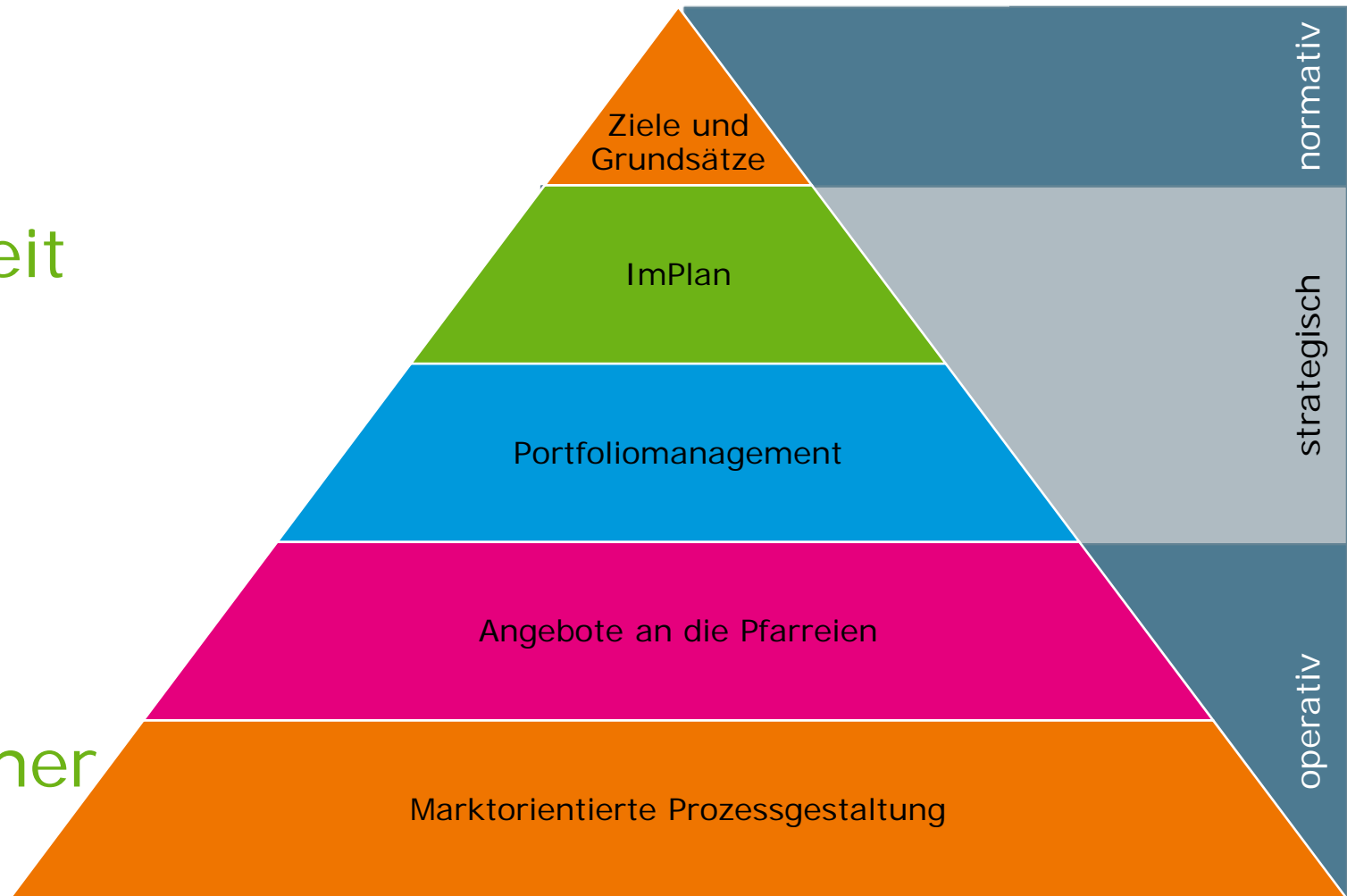
- Entlastung durch finanzielle oder personelle Unterstützung
 - Projektassistenz
 - C2 Kirchen
 - Unterstützung bei „unlösbaren“ Fällen
- Unterstützung beim Krisenmanagement
- Architektenwettbewerbe
- Abstimmung mit Behörden (z.B. Denkmalschutz...)
- Multiprojektmanagement
- Portfoliomanagement
- ...

✓ Voraussetzungen (je nach Modul)

- Verabschiedung eines ImPlans
- Fehlen eigener Ressourcen
- Klärung der Aufgabenstellung und der Ziele sowie der Ansprechpartner

Exkurs: Elemente der Immobilienstrategie für die Pfarreien

- ✓ Orientierung
- ✓ Verbindlichkeit
- ✓ Effizienz
- ✓ Klarheit
- ✓ Wirtschaftlicher Erfolg



Wie funktioniert die Zusammenarbeit?



1. Entscheidung über die Zusammenarbeit mit dem BGV:
2. Ansatzpunkt: ImPlan
3. Zeitschiene
4. Organisatorisches

ImPlan St. Ulrich

(Skizze)

Standort	Gebäude	Kat ego risi eru ng			Normstrategie	Angebot	Start	Fertig- stellung
Herz Jesu	Kirche	C1			Machbarkeitsstudie (Abbau, residual)	Stellver- tretung	2017	2020
	Jugend- heim	B						
	Pfarrhaus	C1						
	Küster- haus	C1						
	Wohnhau s	-						
	KiTa	-						
	Gemeind eheim	A	Nachhaltiger Betrieb					
St. Hedwig	Kirche	A			Machbarkeitsstudie (premium)	Koopera- tion	2016	2020
	Gemeind eheim	C2						
	Jugend- heim	C2						
	Pfarrhaus	B						

Fiktives
Beispiel

Zeitschiene

Entscheidung des Bischofs zum Votum
(3 Mon. nach Eingang)

Lieferung Entwurf ImPlan
(8 Wochen nach Entscheidung Bischof)

Beratungszeitraum und am Ende
Entscheidung der Pfarrei über ImPlan
(3 Mon. nach Lieferung)

Vorgehen nach Plan und Zeitachse

Alle Pfarreien
fertig:
Dezember 2018

Organisatorisches

- Wir kommen automatisch mit dem ImPlan auf Sie zu!
- Wir bleiben schlank!
- Ansprechpartner bleibt TK (es sei denn es gibt Vereinbarung)

Feedback und Nachlese

- Fragemöglichkeit im Gespräch im Anschluss
- Bitte auch Rückmeldungen und Anregungen an peter.geisler@bistum-essen.de

- Alle Informationen des heutigen Abends (inkl. der Präsentation) auf:

immobilienraum.bistum-essen.de