



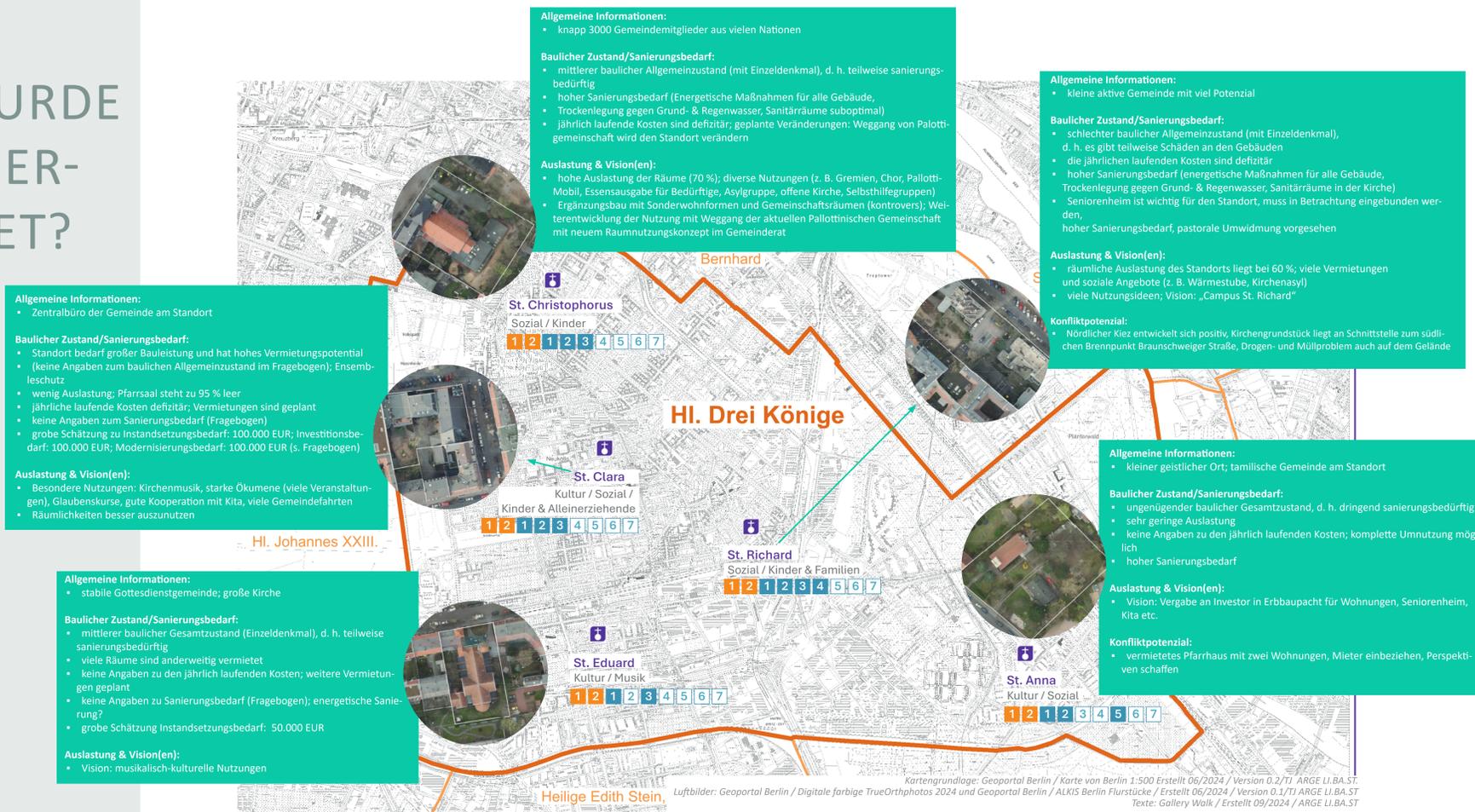
Immobilienentwicklung Katholische Pfarrei Heilige Drei Könige Nord-Neukölln

WARUM JETZT?

Die Immobilienentwicklung in den Pfarreien im Erzbistum Berlin beschreibt die Situation wie folgt: „Um die Handlungsfähigkeit im Kernbereich kirchlicher Tätigkeit zu erhalten, muss unbedingt erreicht werden, den Einsatz von Kirchensteuermitteln für den Betrieb und die Erhaltung von Immobilien auf deutlich weniger eigengenutzte Flächen zu konzentrieren“ (www.erzbistumberlin.de/immobilien). Diese Vorgabe für die Pfarreien gilt in gleicher Weise auch für das Erzbistum selbst.

Quelle: Katharinenstift in der Greifswalder Straße wird verkauft, PM des Erzbistums Berlin, 24.03.25

WAS WURDE BISHER ER- ARBEITET?



ZEITPLAN

APRIL 2025

APRIL 2026



LEISTUNGS- MODULE

Der Kirchenvorstand beauftragt die AG Immo für die Zusammenarbeit mit der ARGE



Die AG Immo leistet ergänzende Arbeiten und bereitet Inhalte, Infos und Entscheidungen für Kirchenvorstand und Pfarreirat auf und vor.

Kontakt:
Agnes-Maria Streich, Klaus-D. Hoffmann
Tel: 0160 92 99 6554
Mail: immobilien@hl3k.de

PFARREI- UMFASSENDE LEISTUNGSMODULE

1 PORTFOLIOANALYSE

Die Portfolioanalyse bildet die Basis für grundsätzliche Entscheidungen der Pfarrei für eine strategische Immobilienentwicklung. Sie verschafft einen Überblick über den Immobilienbestand und entwickelt eine Strategie für den künftigen Umgang mit den Gemeinden. Sie nimmt die Ziele auf, die sich in den Startberatungen abgezeichnet haben:

- 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 Ergebnis entsteht eine Matrix, die die Einordnung und Bewertung der Gemeindestandorte innerhalb der Pfarrei ermöglicht. Zusätzlich werden Handlungsvorschläge zur Entwicklung der Immobilie, zur Nutzung durch kirchliche oder externe Akteure:innen, zu Veräußerungs- und Vermietungsmöglichkeiten erfasst.

LEISTUNGSMODULE JE STANDORT

1 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.

2 WORKSHOP - STANDORT

Der Workshop am Standort dient als eine offene Plattform für Austausch und Beteiligung. Indem Gemeindeglieder und Interessensvertreter:innen weiter 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 Thematischen haben die Beteiligten die Möglichkeit, ihre Anliegen und Ideen in den Prozess einzubringen. Die Workshops fördern Vertrauen und 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

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

3 MACHBARKEITS- STUDIEN / -ANALYSEN

Dieses (optionale) 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 vergleicht betrachtet werden.

Lösungsansätze werden mit immobilienwirtschaftlichen Berechnungen und Finanzierungsmodellen unterlegt. 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 Erbbau-recht oder Verkauf, sollen denkbare Alternativen untersucht werden:

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

2 WORKSHOP - PFARREI

Der Pfarrei-Workshop dient der Vermittlung der Ergebnisse aus der Portfolioanalyse sowie der gemeinsamen Reflexion. Die Teilnehmenden erhalten die Möglichkeit, sich mit Fragen und Anregungen einzubringen, die im Anschluss an den Workshop geprüft und eingearbeitet werden. Somit wird gewährleistet, dass viele am Veränderungsprozess beteiligt werden und alle Facetten der Pfarrei berücksichtigt werden. Die Identifikation mit dem Veränderungsprozess und den zukünftigen Entwicklungen wird gestärkt. So kann eine gemeinsame Sichtweise entstehen, die zur Basis für nachhaltige und gemeinschaftlich getragene Entscheidungen wird.

Ziele des Workshops:

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

Teilnehmende am Workshop sind Mitglieder der Pfarrei sowie bestehende karitative und nicht karitative Kooperationspartner:innen.

Beauftragt ist für St. Richard und St. Anna eine Standortanalyse. Für St. Christophorus, St. Eduard und St. Clara sind diese bisher optional im zweiten Beauftragungspaket.

4 VERTIEFENDES ENTWICKLUNGSSZENARIO

Die Erstellung des Entwicklungsszenarios umfasst Bebauungs- und Nutzungskonzepte für die Projekt-idee, 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 richten sich auf:

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

5 KONKURRIERENDE QUALIFIZIERUNGSVERFAHREN

Dieses Leistungsmodul ist optional und bedarf der Beantragung durch die Pfarrei und Zustimmung durch das Erzbistum Berlin. Voraussetzung hierfür ist, dass durch dieses Verfahren für die komplexe Situation die bestmögliche Lösung für die beteiligten Akteure zu erwarten ist. Der Dienstleister erstellt hierfür ein Angebot, inkl. einer Schätzung der Kosten für Leistungen Dritter.

Dieses Modul eignet sich für komplexe Situationen und enthält unterschiedliche Varianten, wie

- Mehrfachbeauftragung
- kooperative Verfahren
- Wettbewerbs/ 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

Weitere Module wären die Fördermittelakquise und -beantragung, sowie Unterstützung bei Projektanträgen. Diese sind bisher nicht vereinbart.

Quelle: Auszug aus der Leistungsmodulbeschreibung der ARGE LI.BA.ST für die Pfarreien im Erzbistum Berlin, www.erzbistumberlin.de/wir-sind/immobilien/beratungsangebot-arge