

Unterstützungsangebote in der Phase Handeln

Immobilienentwicklung: Prognose – Angebot - Strategie

Druckversion

22.01.2018

ImmobilienRaum
Arbeitsstelle für Immobilienentwicklung



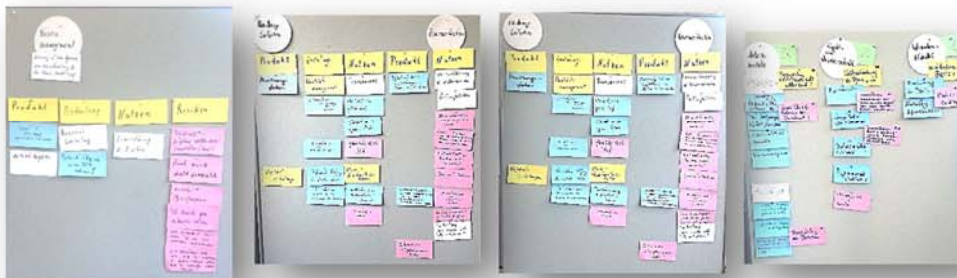
Agenda

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

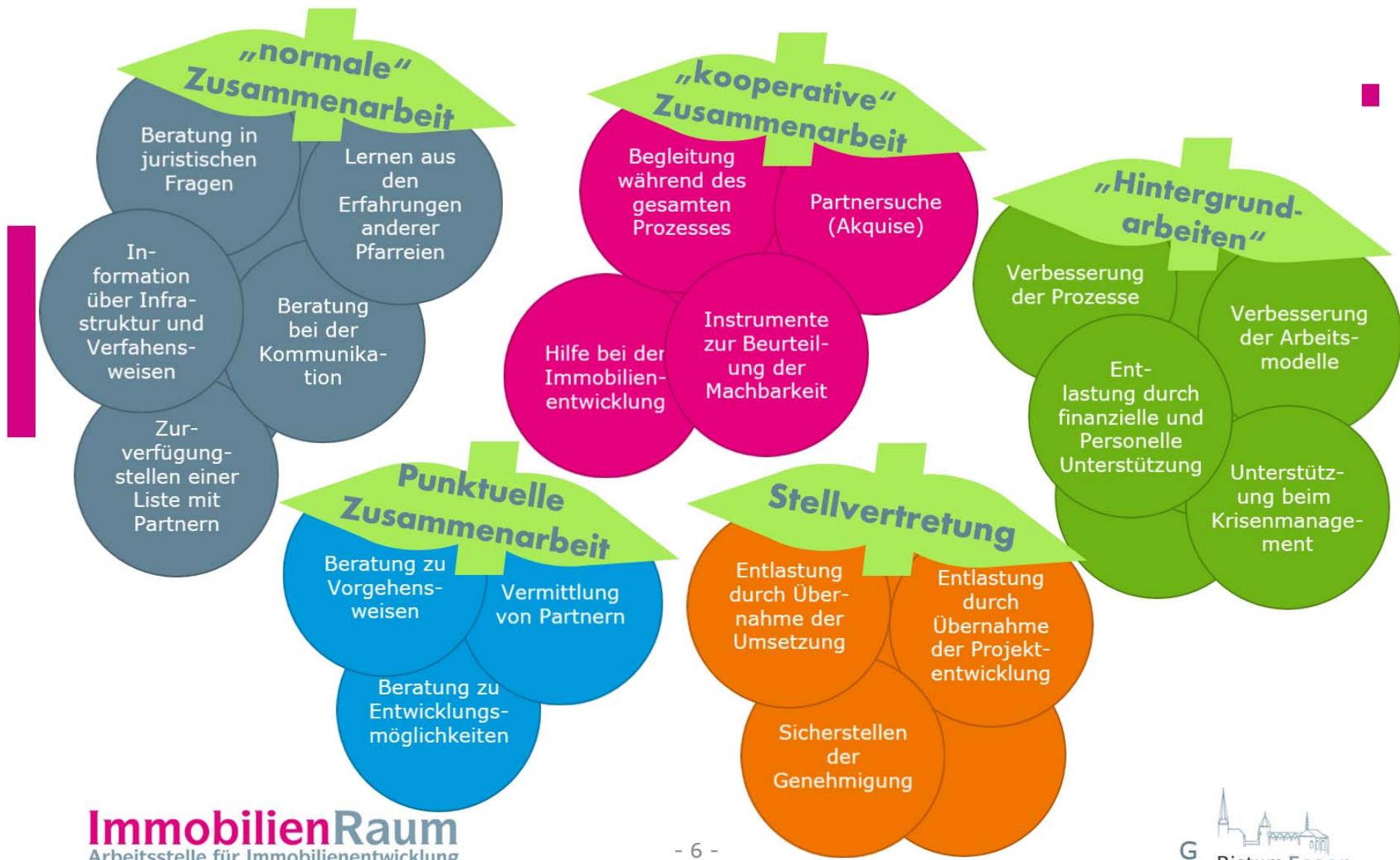
Ursprung: Bedarfe und Wünsche der Pfarreien

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

Perspektiv-
wechsel

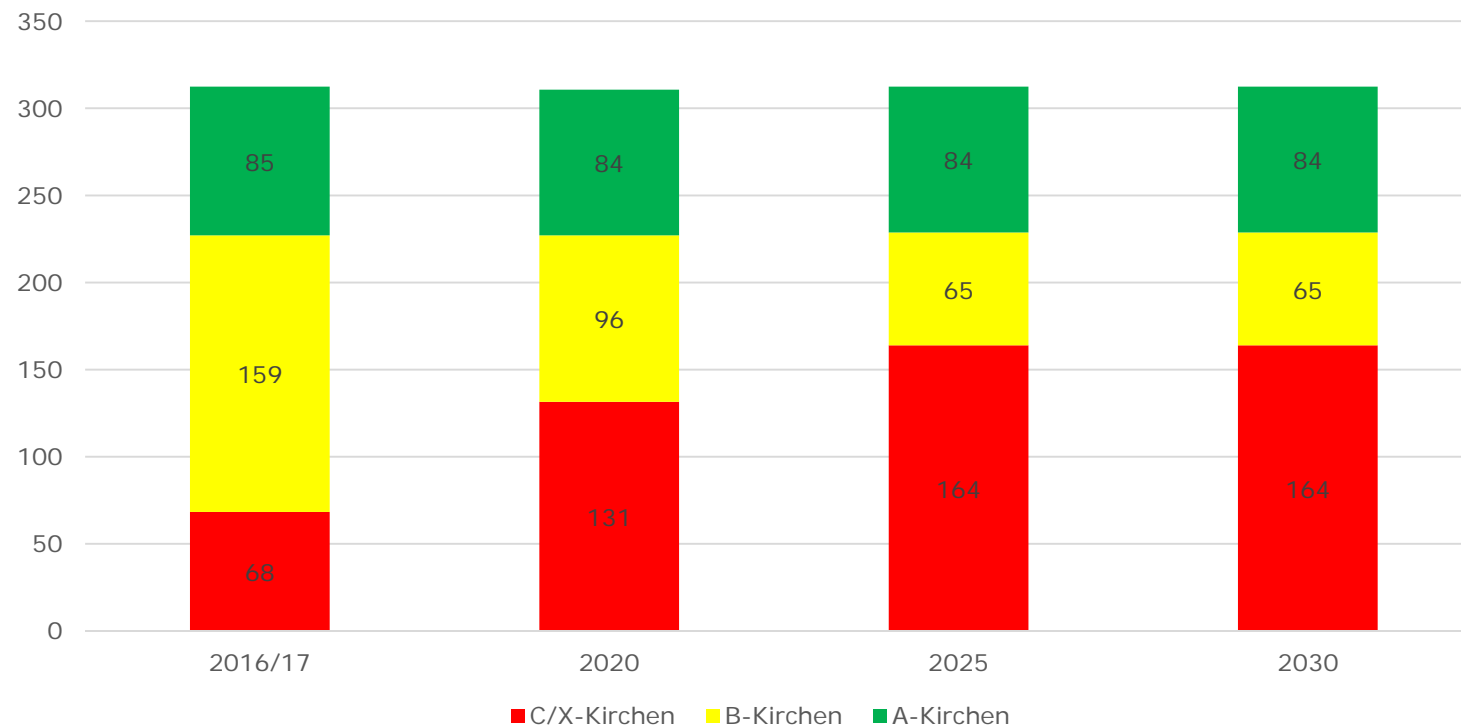




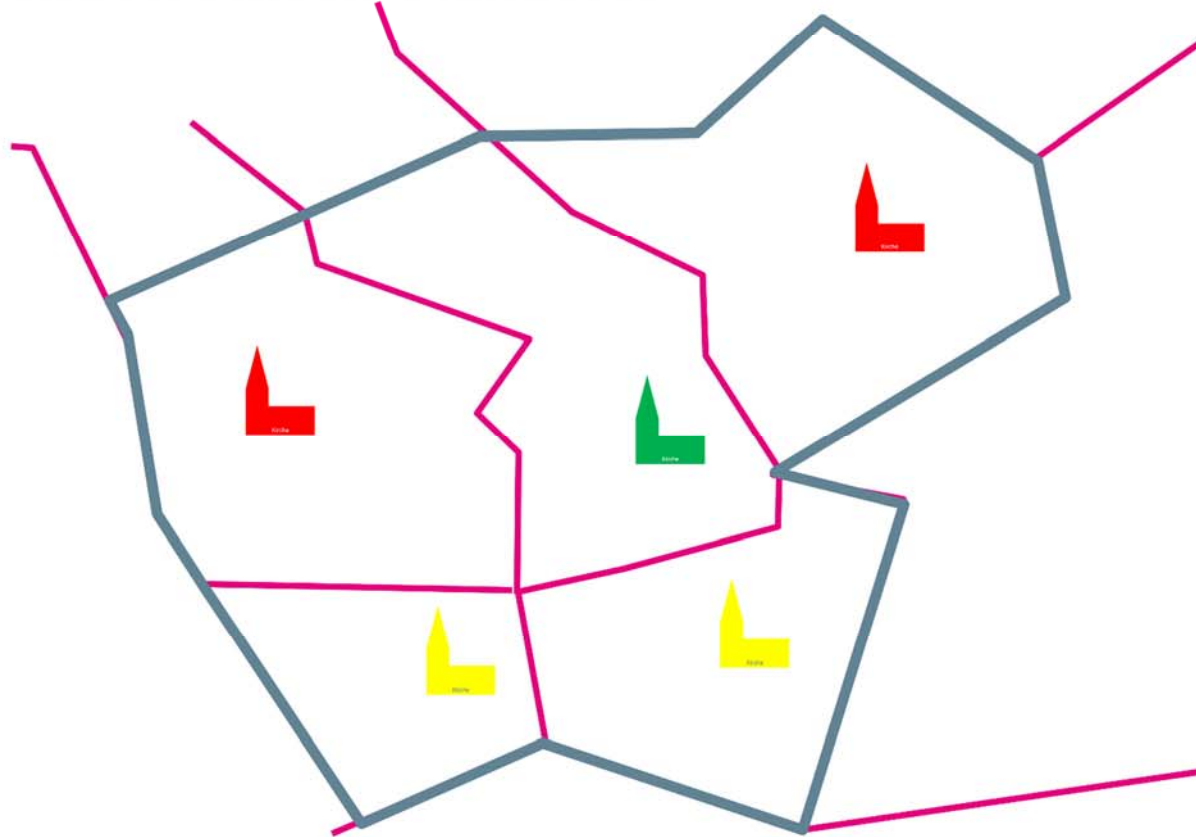


Prognose: Sicht auf die Kirchen

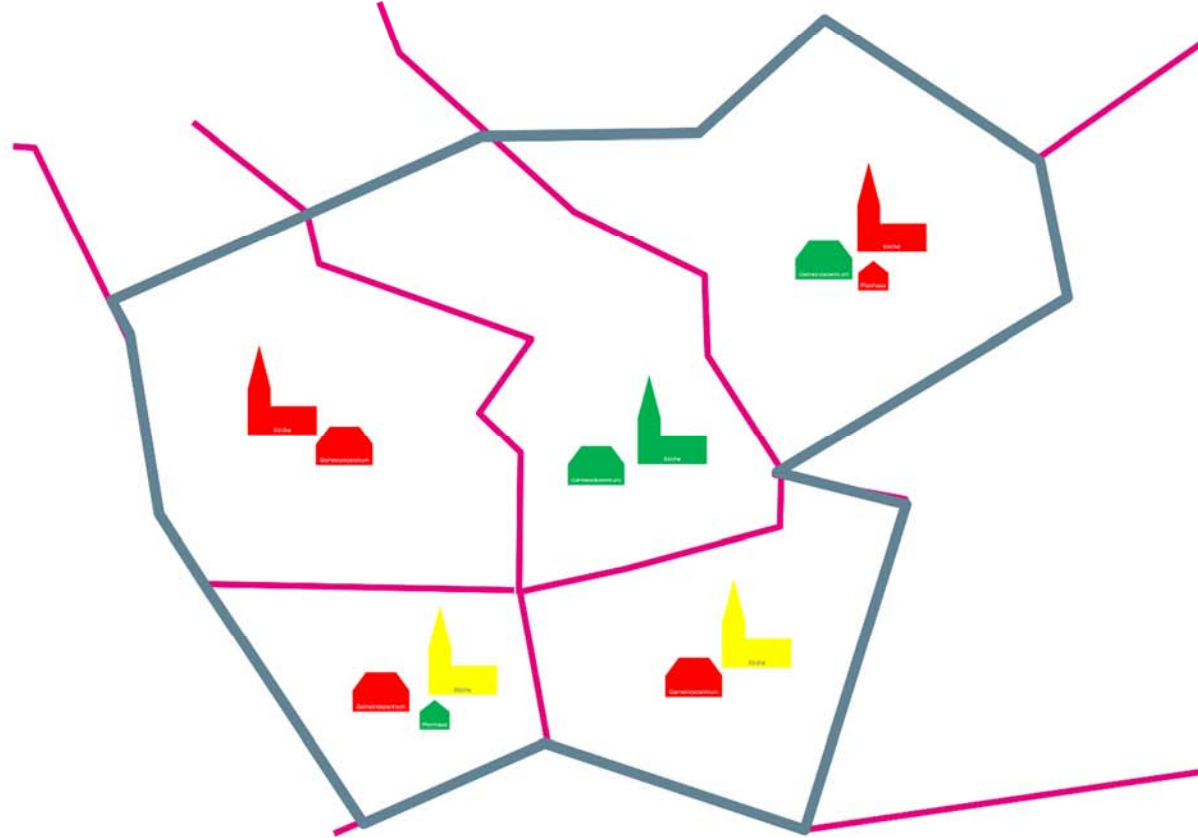
Kategorisierungen der Kirchen im Verlauf



Perspektivwechsel: Standorte

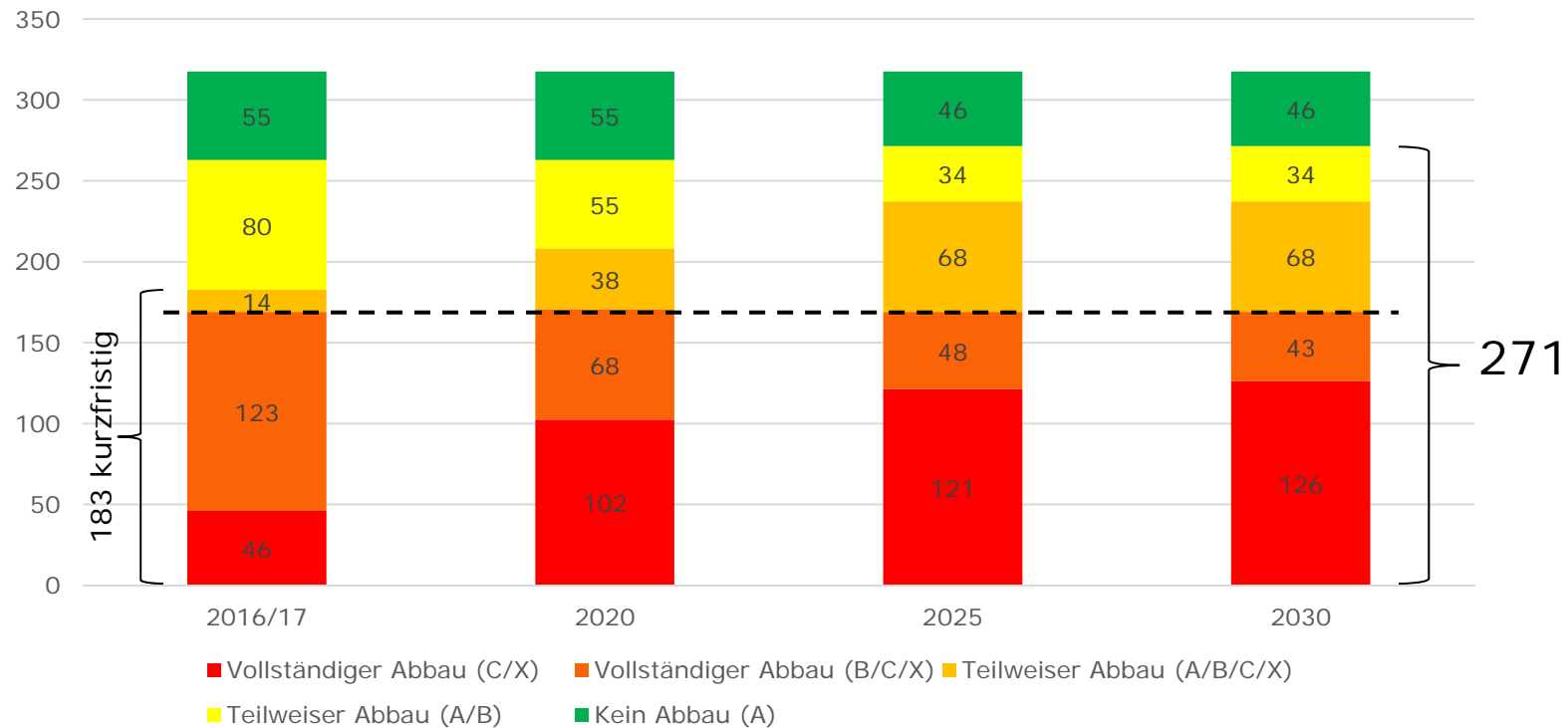


Perspektivwechsel: Standorte

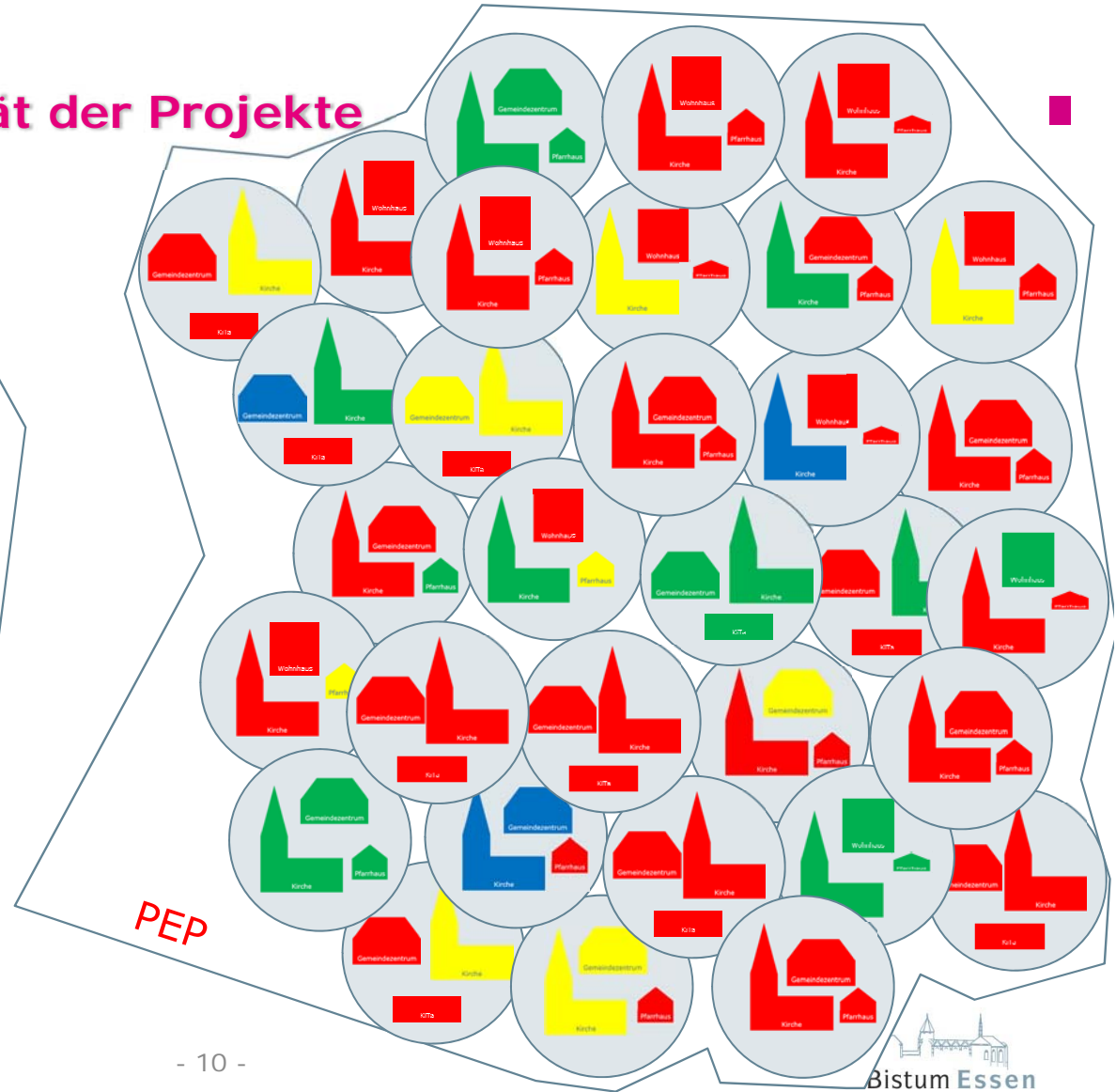
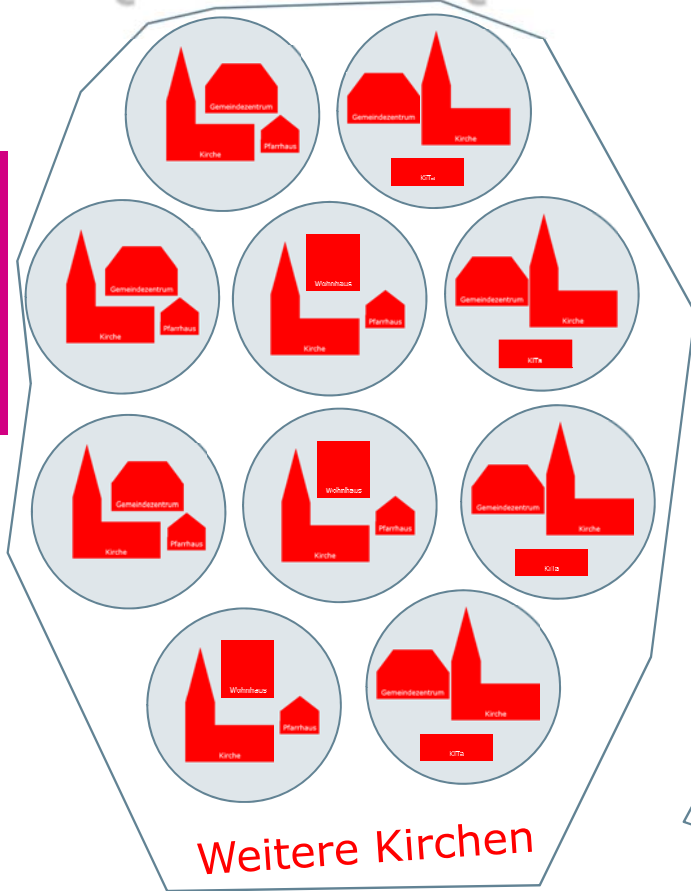


Prognose: Sicht auf Standorte

Standorte nach Notwendigkeit des Abbaus



Qualität und Quantität der Projekte





Das Massenproblem

A close-up photograph of a pair of hands, likely belonging to an older person, gently cradling a small, vibrant green seedling with several leaves and a small amount of dark soil. The background is a soft, out-of-focus green, suggesting an outdoor setting. The overall mood is one of care and nurturing.

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

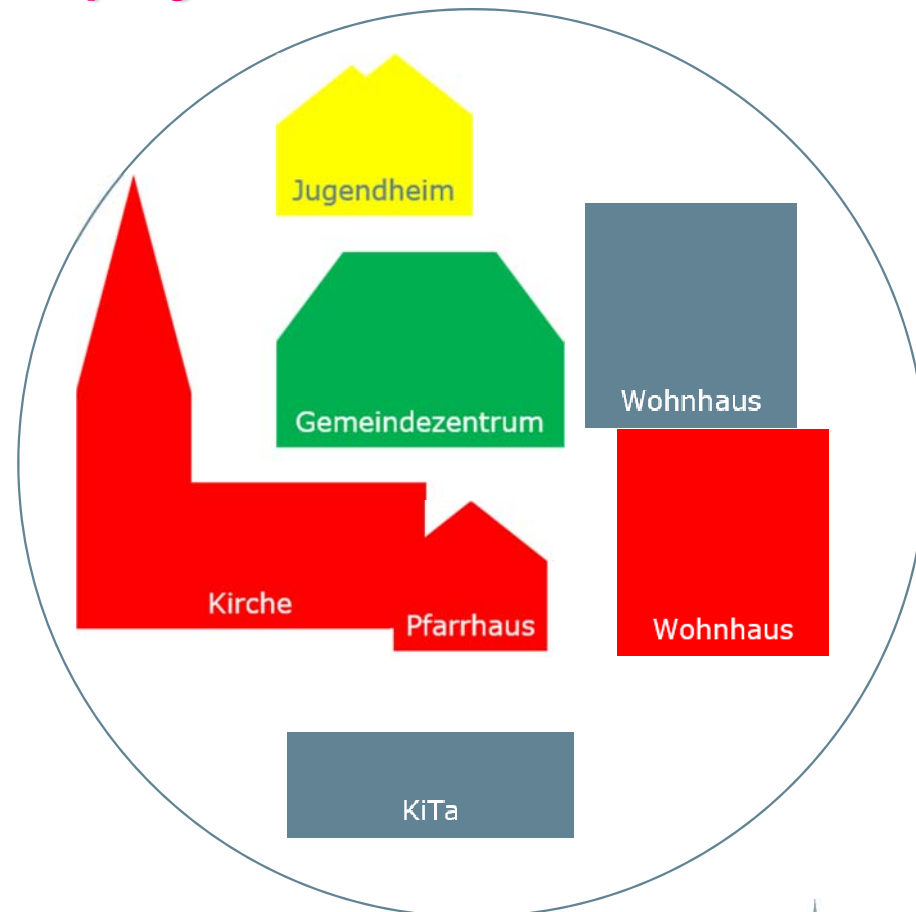
Ertragsimmobilien

Grundstücke

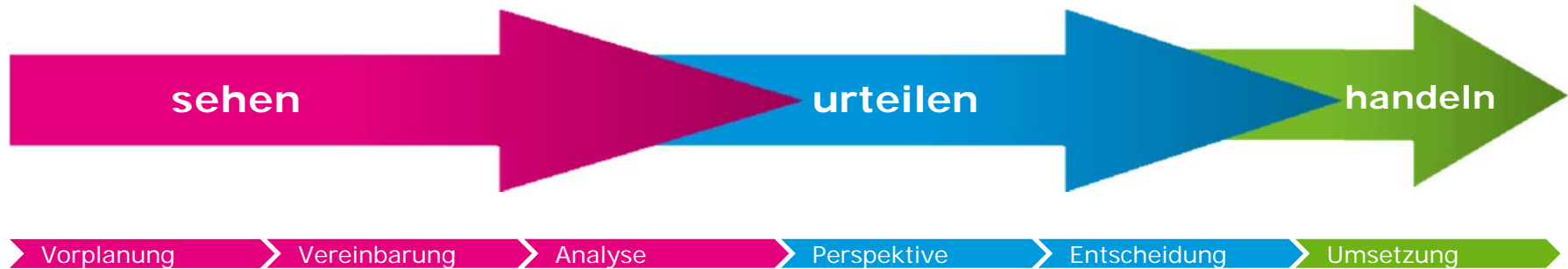
Nicht marktgängige
Immobilien

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 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zielentwicklung ▪ Vereinbarung 	<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) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Entscheidung Szenario ▪ Genehmigung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Projektentwicklung, Vermarktung, usw. (ggf. extern)

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	Gutachter-Beauftragung
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-punktuelle 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
- Juristische 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

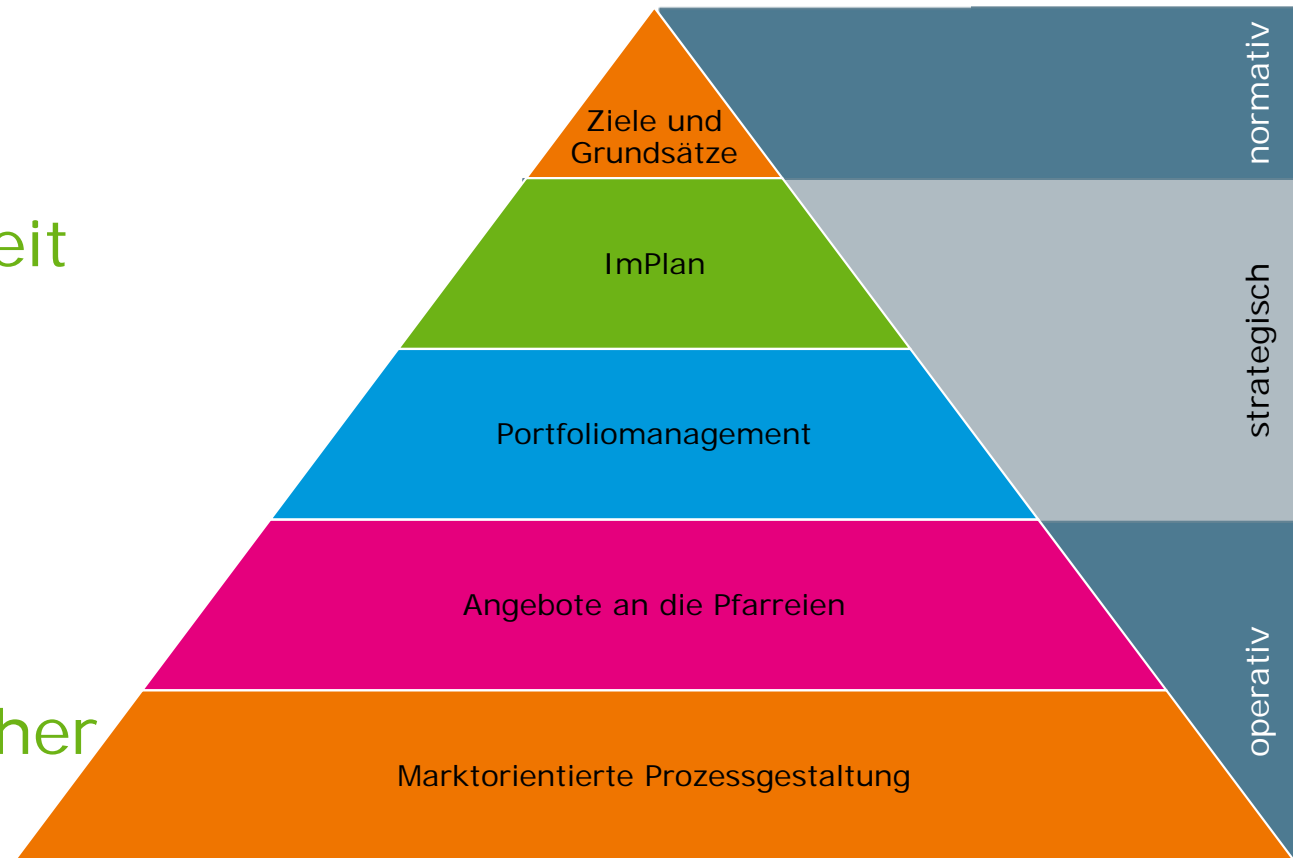
- Entlastung durch finanzielle oder personelle Unterstützung
 - Projektassistenz
 - C2 Kirchen
 - Unterstützung bei „unlösbaren“ Fällen
- Unterstützung beim Krisenmanagement
- Architektenwettbewerbe
- Abstimmung mit Behörden (z.B. Denkmalschutz...)
- Multiprojektmanagement
- Portfoliomanagement
- ...

✓ 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	Kategorisierung			Normstrategie	Angebot	Start	Fertigstellung
Herz Jesu	Kirche	C1			Machbarkeitsstudie (Abbau, residual)	Stellvertretung	2017	2020
	Jugendheim	B						
	Pfarrhaus	C1						
	Küsterhaus	C1						
	Wohnhaus	-						
	KiTa	-						
	Gemeindeheim	A	Nachhaltiger Betrieb					
St. Hedwig	Kirche	A			Machbarkeitsstudie (premium)	Kooperation	2016	2020
	Gemeindeheim	C2						
	Jugendheim	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)

Alle Pfarreien
fertig:
Dezember 2018

Vorgehen nach Plan und Zeitachse

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