

# Glossar zum Immobilienplan

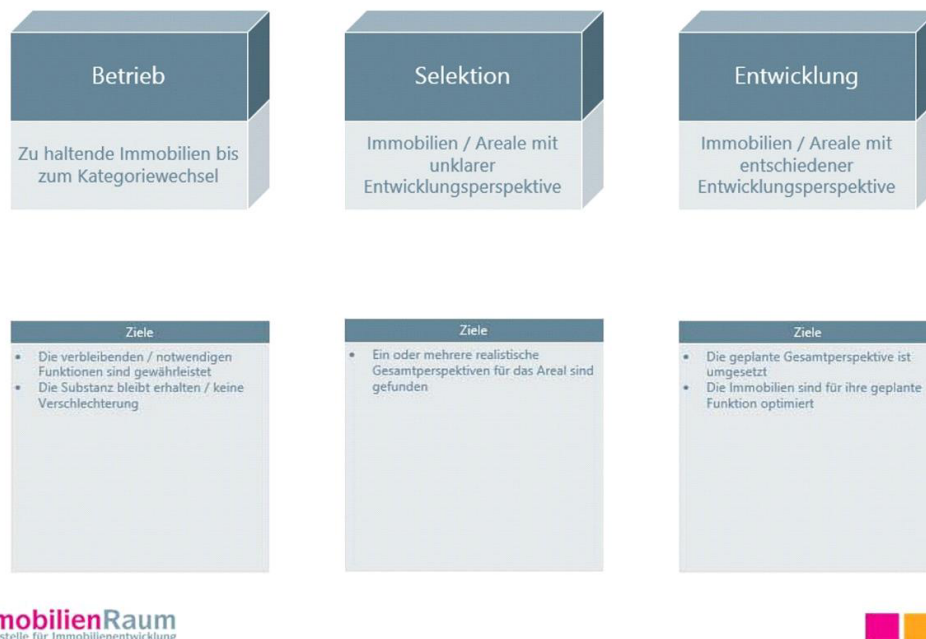
## Cluster

Das Wort Cluster kommt aus dem Englischen und bedeutet so viel wie Bündel, Traube oder Schwarm. Im Portfoliomanagement werden solche „Bündel“ gebildet, die eine Gruppe bilden, deren Eigenschaften strukturell ähnlich sind. Durch die Übereinstimmung der strukturellen Eigenschaften wird es ermöglicht, gleiche Strategien auf ganze Gruppen von Immobilien anzuwenden. Dies erhöht die Effizienz und die Qualität der Arbeit.

## Entwicklungsprojekt

Das Entwicklungsprojekt ist das geplante Vorgehen bei der Entwicklung eines Standortes durch eine Projektleitung. Es ist eingebunden in das Multiprojektmanagement. Die Projektorganisation soll ermöglichen, dass zum einen die Individualität der einzelnen Immobilienentwicklung hinreichend gewürdigt wird und zum anderen die Effekte der Effizienz und der Qualität durch das Portfoliomanagement wirksam werden können.

## Handlungscluster



Der Handlungscluster folgt dem Standortcluster in seiner Hauptzielrichtung, definiert aber, auf der Grundlage der Ermittlung verschiedener immobilientechnischer Parameter und einer praktischen Einschätzung durch Experten, die erste Handlungsoption und kann für verschiedene Teilbereiche eines Standortes unterschiedlich sein.

## ImPlan

Der Pfarreiimmobilienplan (ImPlan) dient der Umsetzungsplanung der Kategorisierungen aus der Phase Urteilen der Pfarreientwicklungsprozesse. Er enthält alle pastoralen Standorte einer Pfarrei und die zugehörigen Gebäude, deren Kategorisierung im Zeitverlauf, Cluster, Normstrategien, sowie Start und Endzeitpunkt der Entwicklungsprojekte des jeweiligen Standortes. Er wird durch ImmobilienRaum in einer Vorschlagsversion erstellt und durch die Pfarrei beschlossen. Zusätzlich wird ein Standortsteckbrief zur Verfügung gestellt, der weitere Informationen enthält.

## Kategorisierung

Innerhalb der Pfarreientwicklungsprozesse waren alle Pfarreien im Bistum Essen aufgefordert, ihren pastoralen Gebäuden Kategorien zuzuordnen, die mit Buchstaben und Zahlen bezeichnet waren, wie „A“, „B“, „C1“ oder „X“. Die Kategorien entsprechen zukünftigen Nutzungen und sind mit Angaben über die finanziellen Auswirkungen hinterlegt. So konnten verschiedene Szenarien entwickelt und deren Auswirkungen auf die Pfarreihaushalte getestet werden. Ergebnis ist eine Zukunftsplanung der Gebäude, die den ersten Ansatz für die Immobilienentwicklung in den nächsten Jahren bildet.

## Machbarkeitsstudie

In den gängigen Definitionen wird die Machbarkeitsstudie als Überprüfung der Umsetzbarkeit von Projekten beschrieben. In Bezug auf Immobilien bedeutet das i. d. R., dass eine bestimmte Idee auf die Umsetzbarkeit und Risiken untersucht wird. Für die Unterstützung der Pfarreien bei der Entwicklung ganzer Areale (Standorte) haben wir eine Sonderform der Machbarkeitsstudie entwickelt, bei der für jede Immobilie eines Standortes verschiedene Nutzungsideen entwickelt sowie auf Machbarkeit und Kosten geprüft werden. Anschließend sind die Potentiale des Standortes erhoben und Szenarien für die Immobilienentwicklung können rekombiniert werden. Für die Erstellung solcher Studien haben wir Rahmenverträge mit Partnern ausgehandelt, in die die Pfarreien eintreten können. Diese Form der Studien werden auch Potentialstudien genannt.

## Multiprojektmanagement

Zusammenfassung aller Immobilienprojekte unter einem Dach mit dem Ziel gemeinsame Prozesse und Standards zu nutzen, Wissen und Qualifikation zu teilen und eine Gesamtplanung zu ermöglichen.

## Normstrategie

Die Normstrategie folgt dem Handlungscluster. Die Normstrategie repräsentiert ein Vorgehensmodell, welches Prozessschritte enthält und eine zielgerichtete, effiziente und sachgerechte Prozessarchitektur sicherstellen soll. Die Normstrategie bildet das Bindeglied zwischen dem Portfoliomanagement und dem Multiprojektmanagement.

## Normstrategien im Einzelnen:

Bezeichnung	Beschreibung
Halten bis zur Entscheidung	Die Immobilie (n) wird (werden) weiter betrieben, ohne dass die Bausubstanz sich wesentlich verschlechtert. Größere Instandhaltungsmaßnahmen durch die Kirchengemeinde sind jedoch nicht vorgesehen. Sollten diese notwendig werden, ist i.d.R. eine grundsätzliche Entscheidung zum gesamten Standort oder eines zusammenhängenden Teils unabdingbar. Dabei ist die Zeitplanung und ggf. die Cluster und Normstrategien den neuen Bedingungen anzupassen.
Potentialstudie (Kern)	Um das Entwicklungspotential, auch und insbesondere der nicht mit A kategorisierten Gebäude zu heben, wird eine Machbarkeitsstudie erstellt, deren Zielsetzung eine Entwicklung des Gesamtareals ist, die dem Betrieb der A-Gebäude zuträglich ist und diesen unterstützt (In den Fällen, in denen die Kirche nicht mit A kategorisiert ist, muss die Machbarkeitsstudie eine endgültige Lösung für die Kirche enthalten). Ein wesentlicher Aspekt dabei ist die Optimierung der Flächennutzung.
Potentialstudie (Verwertung)	Die Verwertung erscheint komplex. Eine direkte Vermarktung ist daher aussichtslos. Um das Wertsteigerungspotential des Standortes zu heben, wird eine Machbarkeitsstudie erstellt.
Projektentwicklung (Kern)	Es ist ein Konzept für die Entwicklung des Standortes vorhanden. Nun wird die Projektentwicklung der einzelnen Einheiten durch Externe Partner oder in Eigenregie durchgeführt. Die Entwicklung steht unter dem Zeichen der Zukunftsentwicklung. Es können unter bestimmten Voraussetzungen Substanzgelder eingebracht werden.
Projektentwicklung (Verwertung)	Es ist ein Konzept für die Entwicklung des Standortes vorhanden. Nun wird die Projektentwicklung der einzelnen Einheiten durch Externe Partner oder in Eigenregie durchgeführt. Es können keine Substanzgelder eingebracht werden. Die Wirtschaftlichkeit steht im Vordergrund.
Ewigkeit	Die (kulturell wertvolle) Kirche konnte nachhaltig nicht entwickelt werden. Es sollte nach einer Lösung für eine dauerhafte Finanzierung gesucht werden. Hierzu sind u.a. Gespräche zwischen Pfarrei und Bistum zu führen.
Potentialstudie (Teilverwertung)	Die Verwertung erscheint komplex. Um das Wertsteigerungspotential des Standortes zu heben, wird eine Machbarkeitsstudie erstellt. Dabei wird die A-Immobilie ausgespart oder die Raumfunktion wird in das neue Konzept