

pro ki ba
kirchliches bauen

**Gesellschaft für
Projektentwicklung
und Projektsteuerung
für kirchliches Bauen
in Baden mbH**

Die Immobilien- und Bauwirtschaft steht vor dem Hintergrund steigender Bau- und Unterhaltskosten, sinkender (Kirchensteuer-)Einnahmen sowie sich wandelnder klimatischer und gesellschaftlicher Anforderungen vor enormen Herausforderungen.

Nur eine eingehende Betrachtung und Analyse der technischen und ökonomischen Ausgangslage Ihres Immobilienportfolios sowie der Bedürfnisse heutiger und zukünftiger Nutzer führt zu einer zukunftsorientierten und nachhaltigen Planung, die ökologische, ökonomische und soziale Aspekte in Ausgleich bringen kann.

Eine professionelle Begleitung hilft dabei, strukturierte Lösungsprozesse und wertschöpfende Strategien für Gebäude und Grundstücke gemeinsam mit Ihnen zu entwickeln und zukünftige Potenziale aufzuzeigen.

Veränderung
schafft
neue Potenziale

Heute und morgen



Jochen Rapp
EKIBA



Ingo Strugalla
Stiftung Schönau

GESCHÄFTSFÜHRUNG

BEREICHS- UND
GESCHÄFTSLEITUNG



Doris Arnold
Architektin



Frank Arnold
Architekt



Michael Bakirlis
Architekt



Hannah Belecki
M.A.

TEAM



Thomas Dressel
Architekt



Jost Göbel
Architekt



Ingo Horsch
Finanzwirt



Katharina Kemper
Architektin



Nicole Meßmer
Architektin



Meike Teege
Wirtschaftsingenieurin

Die pro ki ba GmbH mit Sitz in Karlsruhe ist ein Tochterunternehmen der [Evangelischen Landeskirche in Baden](#) und der [Stiftung Schönau](#) aus Heidelberg.

Seit über 10 Jahren beraten und begleiten wir Kirchengemeinden und andere kirchliche Organisationen sowie Kommunen und private Investoren bei der strukturellen Optimierung ihres Gebäudebestands.

Unser Leistungsspektrum umfasst

- die Analyse und Bewertung kirchlicher Liegenschaften,
- die Technische Due Diligence von Wohn- und Gewerbeimmobilien,
- die Betreuung von Vergabeverfahren,
- Projektentwicklung, -steuerung- und management.

Unser Team besteht aktuell aus den beiden Gesellschaftervertretern in Funktion der Geschäftsführung und 10 festen Mitarbeiter*innen mit langjähriger Erfahrung.

Unsere Expertise

Die Projektkonzeption erfordert eine gründliche Vorarbeit im Zusammenspiel zwischen Kunden und pro ki ba.

Die Datenlage sowie die jeweiligen internen Strukturen und Ressourcen müssen noch vor einer Angebotserstellung gesichtet werden. Nur auf dieser Grundlage können wir ein auf Ihre Fragestellung passgenaues Angebot vorlegen.

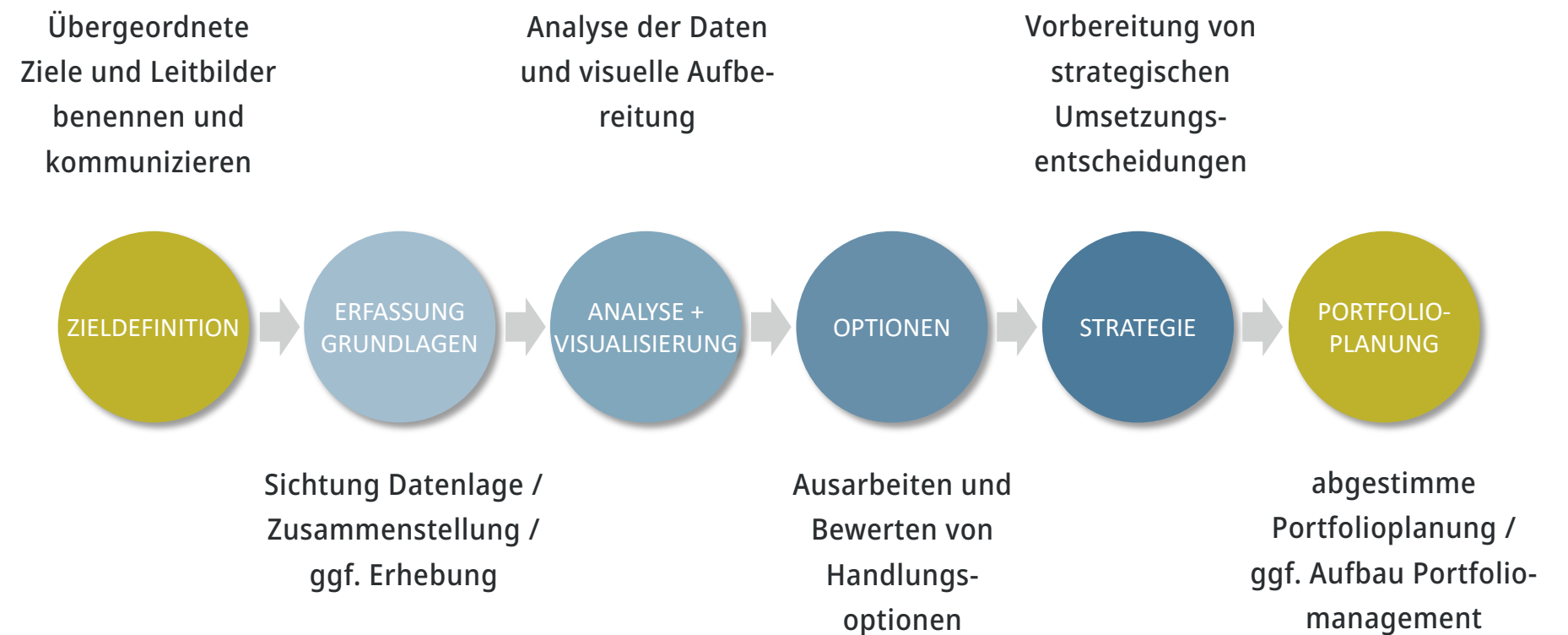
Unsere Begleitung kann dabei - abhängig von Ihren Zielen und Ihrer Ausgangslage - folgende Leistungen umfassen:

- methodische Unterstützung bei Projektkonzeption und -durchführung
- Konzeption und Erstellung von „Datentools“
- Erhebung von gebäude- und nutzungsbezogenen Daten
- Zusammenstellung und Aufbereitung vorhandener Daten
- Begleitung und Durchführung von Präsentationen und Workshops
- etc.

Prozesse und Abläufe
müssen der jeweiligen
Ausgangslage angepasst
werden

Die wesentliche Grundlage für Entscheidungen, die Sie im Rahmen Ihrer Portfolioentwicklung zu treffen haben, ist eine klare Zieldefinition.

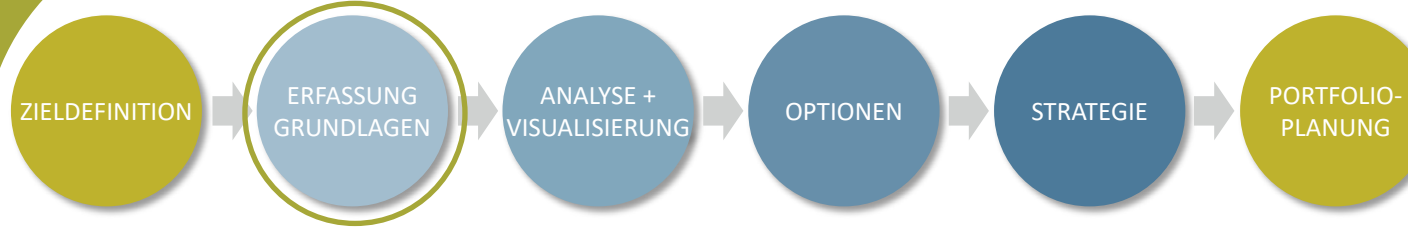
Das folgende Schaubild stellt einen schematischen Projektablauf dar:



eine klare Zieldefinition ist Voraussetzung für fundierte Entscheidungen

Welche Schritte und Werkzeuge zur Umsetzung Ihrer Vorhaben erforderlich sind, bzw. wie die pro ki ba Sie konkret unterstützen kann, ist Gegenstand einer Auftragsklärungsphase.

Projektkonzeption



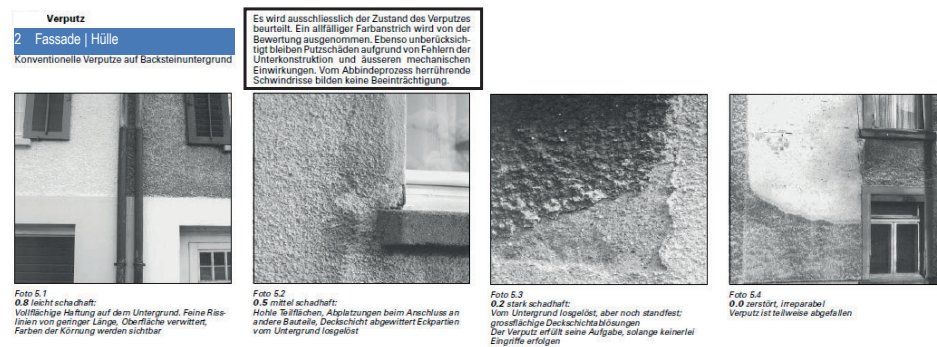
Nach Klärung von Projektzielen und -abläufen erfolgt eine gebäudescharfe Erfassung bzw. Zusammenstellung der Grundlagen.

Zur Erfassung und Bewertung von Gebäudebeständen setzen wir standardisierte Werkzeuge ein. Die Bewertungskriterien werden in Handbüchern dokumentiert; die Bewertung ist entsprechend fortschreibbar.

Dabei können z.B. folgende Themen getrennt voneinander betrachtet werden:

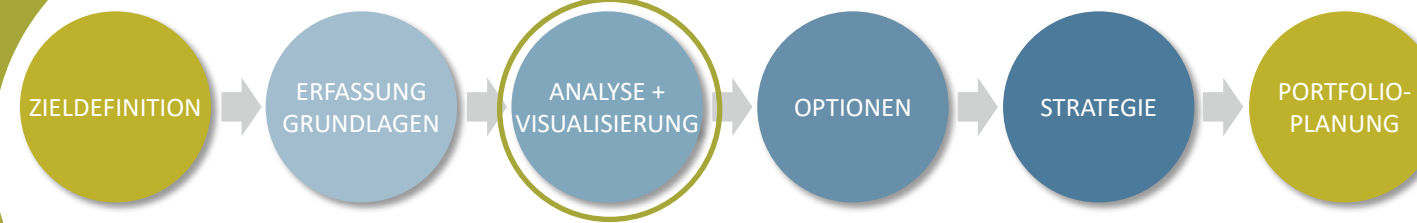
- GEBÄUDE (Zustand, Instandhaltungsbedarf, Entwicklungsfähigkeit, etc.)
- GRUNDSTÜCK / STANDORT (Baurecht, Lagequalitäten, Demographie, etc.)
- KLIMANEUTRALITÄT (Zustand, CO2-Bilanz, Sanierungsaufwand)
- NUTZUNG (Auslastung, inhaltliche Konzepte, Partnerkonzepte, etc.)
- FINANZEN (Betriebskosten, Rücklagenbildung, Finanzierbarkeit, etc.)

Bei Bedarf unterstützen wir Sie auch bei dem Aufbau einer Datenbank, die zur Fortschreibung Ihres Portfoliomanagements genutzt werden kann.



Gebäude		Kirchengemeinde Pfarrgemeinde	Gebäude Bezeichnung	Strasse	Ort	Datum																																																																																																														
Skizze																																																																																																																				
B	Nr.	Bauteile	Differenzierung	%	Material, Konstruktion, System	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Qualität</th> <th colspan="3">Bewertung</th> <th colspan="2">Anteil</th> </tr> <tr> <th>zeitgemäss</th> <th>veraltet</th> <th>unzumutbar</th> <th>Neugebäude</th> <th>gewählt</th> </tr> <tr> <td></td> <td>1</td> <td>0,9</td> <td>0,8</td> <td>0,5</td> <td>0,2</td> <td>0</td> <td>%</td> <td>%</td> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1</td><td>Dachhaut</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>7</td><td></td></tr> <tr><td>2</td><td>Fassade</td><td>Hülle</td><td>80</td><td></td><td></td><td></td><td>4</td><td></td></tr> <tr><td>3</td><td>Öffnungen</td><td></td><td>20</td><td></td><td></td><td></td><td>10</td><td></td></tr> <tr><td>4</td><td>Konstruktion</td><td>Massiv</td><td>75</td><td></td><td></td><td></td><td>27</td><td></td></tr> <tr><td>5</td><td>Übrige</td><td></td><td>25</td><td></td><td></td><td></td><td>13</td><td></td></tr> <tr><td>6</td><td>Innenausbau</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>24</td><td></td></tr> <tr><td>7</td><td>Technik</td><td>Heizung</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>4</td><td></td></tr> <tr><td>8</td><td></td><td>Sanitär</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>3</td><td></td></tr> <tr><td>9</td><td></td><td>Elektro</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>5</td><td></td></tr> <tr><td>10</td><td></td><td>Übrige</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>3</td><td></td></tr> </tbody> </table>	Qualität	Bewertung			Anteil		zeitgemäss	veraltet	unzumutbar	Neugebäude	gewählt		1	0,9	0,8	0,5	0,2	0	%	%	1	Dachhaut						7		2	Fassade	Hülle	80				4		3	Öffnungen		20				10		4	Konstruktion	Massiv	75				27		5	Übrige		25				13		6	Innenausbau						24		7	Technik	Heizung					4		8		Sanitär					3		9		Elektro					5		10		Übrige					3	
	Qualität	Bewertung			Anteil																																																																																																															
		zeitgemäss	veraltet	unzumutbar	Neugebäude		gewählt																																																																																																													
		1	0,9	0,8	0,5		0,2	0	%	%																																																																																																										
	1	Dachhaut							7																																																																																																											
	2	Fassade	Hülle	80					4																																																																																																											
	3	Öffnungen		20					10																																																																																																											
	4	Konstruktion	Massiv	75					27																																																																																																											
	5	Übrige		25					13																																																																																																											
	6	Innenausbau							24																																																																																																											
7	Technik	Heizung					4																																																																																																													
8		Sanitär					3																																																																																																													
9		Elektro					5																																																																																																													
10		Übrige					3																																																																																																													
C	a	Ausstattung				<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Klassifizierung</th> </tr> <tr> <th>Baustil</th> <th>Gebäudetyp</th> </tr> <tr> <td>Modern ab 1946</td> <td>Ki GH PH Kita</td> </tr> <tr> <td>Historisch bis 1945</td> <td>A1 B1 C1 D1 E1</td> </tr> <tr> <td>Mix</td> <td>A2 B2 C2 D2 E2</td> </tr> <tr> <td></td> <td>A3 B3 C3 D3 E3</td> </tr> </thead> </table>	Klassifizierung		Baustil	Gebäudetyp	Modern ab 1946	Ki GH PH Kita	Historisch bis 1945	A1 B1 C1 D1 E1	Mix	A2 B2 C2 D2 E2		A3 B3 C3 D3 E3																																																																																																		
	Klassifizierung																																																																																																																			
	Baustil	Gebäudetyp																																																																																																																		
	Modern ab 1946	Ki GH PH Kita																																																																																																																		
	Historisch bis 1945	A1 B1 C1 D1 E1																																																																																																																		
Mix	A2 B2 C2 D2 E2																																																																																																																			
	A3 B3 C3 D3 E3																																																																																																																			
b	Funktionalität, Raumeinteilung																																																																																																																			
c	Energetischer Zustand																																																																																																																			
d																																																																																																																				
e	barrierefreier Zugang zum Gebäude																																																																																																																			
Bemerkungen																																																																																																																				

Erfassung Grundlagen

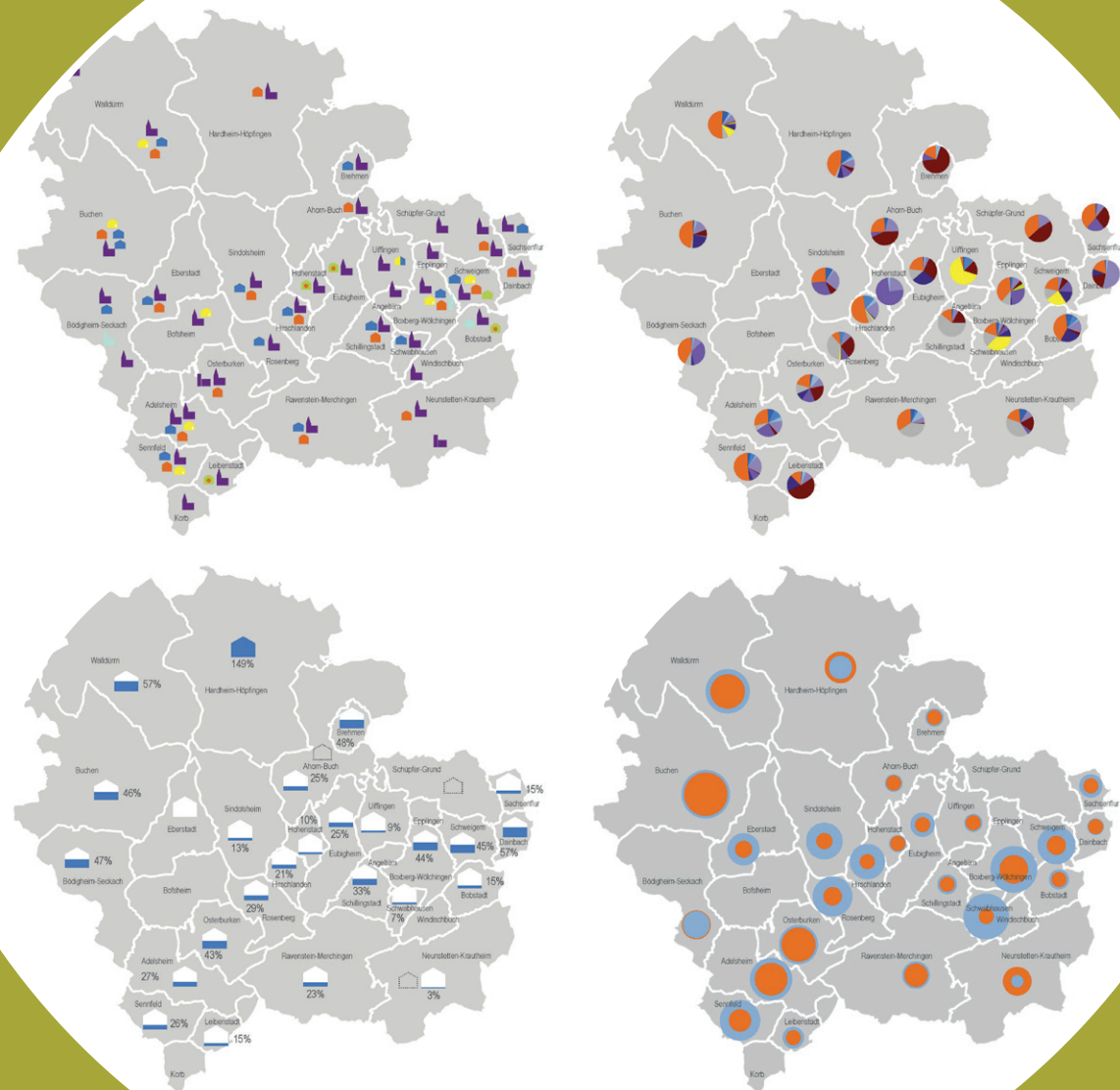


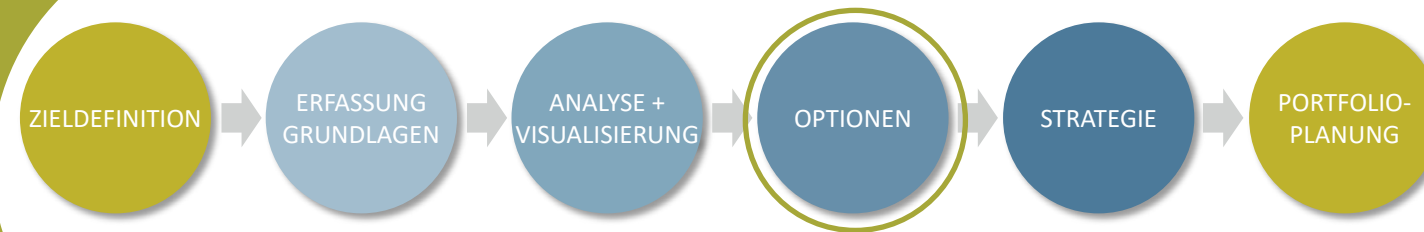
Entscheidungen über eine Portfolioplanung sind komplexe Prozesse, die - im kirchlichen Kontext - in der Regel von Laiengremien zu treffen und zu verantworten sind.

Wir unterstützen Sie daher nicht nur in der Erhebung und Zusammenstellung von Daten, sondern bereiten komplexe Themen so auf, dass sie gremientauglich ausgewertet werden können.

Alle erhobenen Daten können georeferenziert und plastisch greifbar dargestellt werden. Dies erleichtert die Diskussion über Ausgangslage und mögliche Handlungsoptionen erheblich.

Analyse und Visualisierung



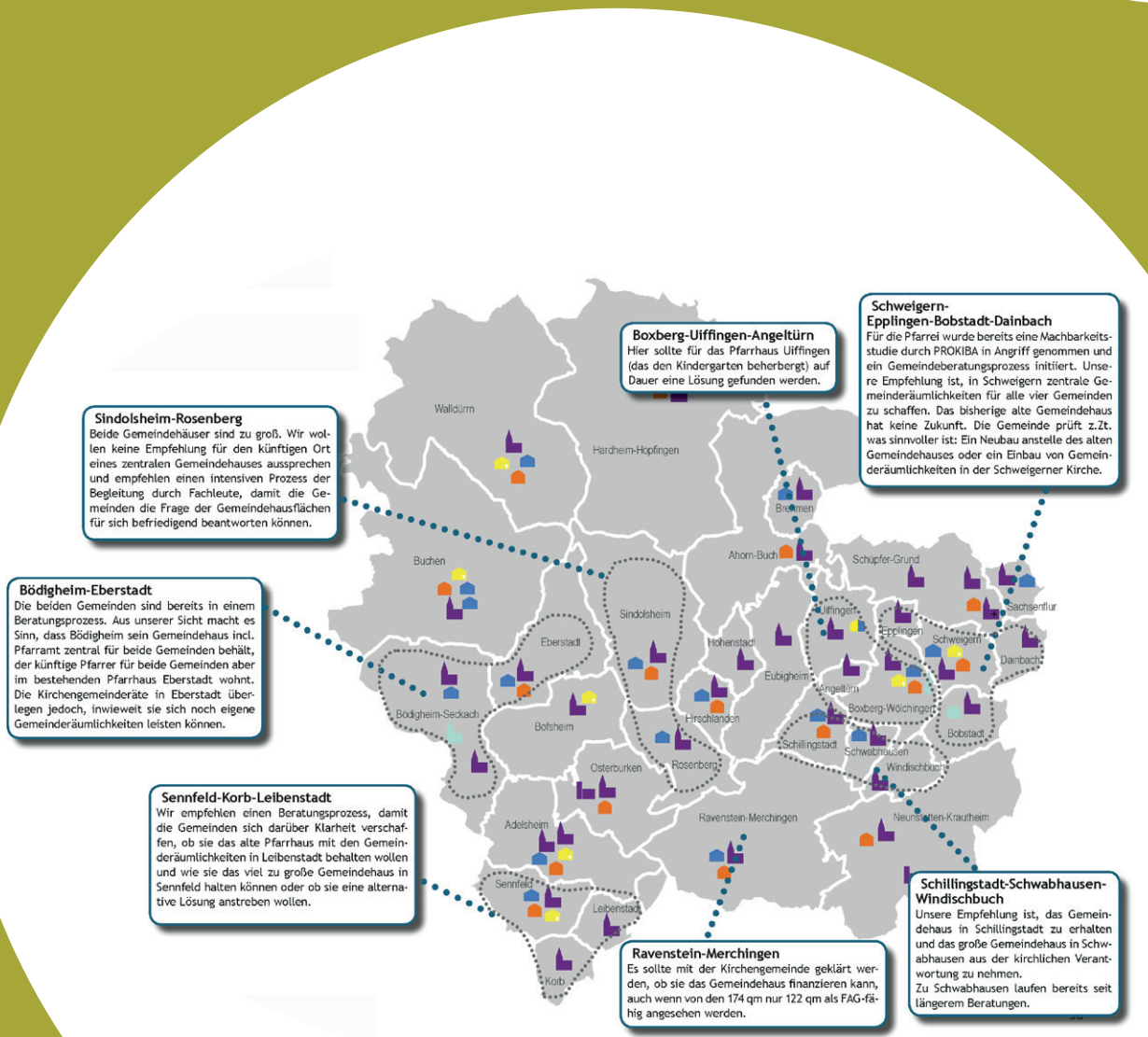
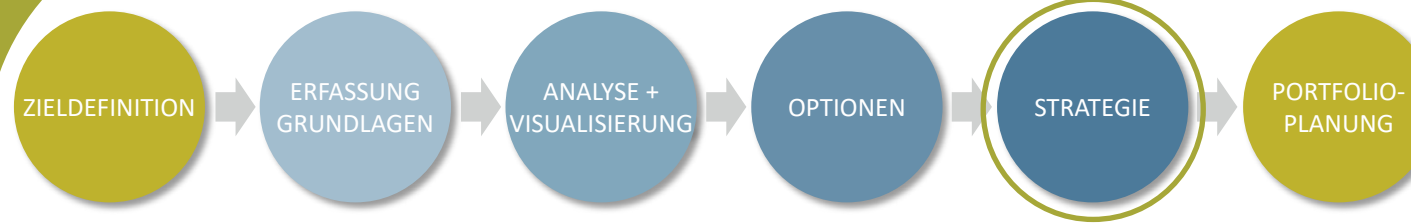


Aufbauend auf den ermittelten Grundlagen gilt es dann, Handlungsspielräume aufzeigen und zu diskutieren.

Hier liegt die Herausforderung nicht nur in der Bewertung „harter“ Fakten, sondern auch in der Berücksichtigung von „weichen“ Themen, wie z.B. inhaltlicher Profile oder spezifischen Nutzeranforderungen. Darum sollten alle relevanten Entscheider sowie Nutzervertreter in den Prozess eingebunden werden.

Je nachdem, wie unser Auftrag ausgestaltet ist, moderieren wir Präsentationen und Workshops oder begleiten diese fachlich.

Gemeinsam mit Ihnen entwickeln wir konkrete Handlungsoptionen als Grundlage für weiterführende Strategieprozesse.



Aus den gemeinsam entwickelten Handlungsoptionen leiten wir in enger Abstimmung mit unseren Auftraggebern und weiteren Beteiligten Strategien zur Umsetzung ab.

Damit können Sie die Entscheidung treffen, wie Ihr Portfolio in Zukunft aussehen wird und welche Maßnahmen notwendig sind, um dieses entsprechend zukunftsfähig auszustatten und anzupassen.

GEMEINDEAMT
PROPSTEI
DORFLADEN
SPIELGRUPPE
KINDERGARTEN
BAUHOF

VOLKSSCHULE
BIBLIOTHEK
TELEFONZELLE

der Schlüssel für
eine gelungene
Projektrealisierung
liegt in einer guten
und umfassenden
Vorbereitung

Die Weichen für eine qualitätsvolle und wirtschaftliche Umsetzung von Bauvorhaben werden in der ersten Projektphase gestellt.

Gerne unterstützen wir Sie daher bei

- einer gründlichen Nutzerbedarfsanalyse und Projektentwicklung,
- der Wahl von geeigneten Umsetzungsmodellen,
- der Begleitung von Vergabeverfahren, wie z.B. Architekturwettbewerben
- dem Finden von Planungs- und Projektpartnern,
- der Begleitung der Baurechtsschaffung sowie
- durch eine „klassische“ Projektsteuerung über alle Leistungsphasen, bei komplexeren Vorhaben auch durch eine Projektmanagement.

Umsetzung

Wir sind davon überzeugt, dass Sie in uns den richtigen Partner auf Ihrem Weg zu einer dauerhaften Portfolioplanung oder auch zur Planung und Umsetzung Ihrer Bauvorhaben finden werden.

Wir wollen Ihnen ein Angebot unterbreiten, das durch Berechenbarkeit und Transparenz überzeugt. Gemeinsam mit Ihnen klären wir vor Angebotserstellung Ihre Ziele und was Sie für deren Erreichung an externer Unterstützung wirklich benötigen.

Sprechen Sie uns an: Frank Arnold
Geschäfts- und Bereichsleitung
0721 914 342 -12
frank.arnold@prokiba.de

Unser Angebot
für Sie!