

Basis-Konzept
IMMOBILIENAREAL
Weißenseer Weg/Konrad-Wolf-Straße

MACHBARKEITSSTUDIE
„Standort sucht Idee“

***Projektkonzeption zur
Nutzung und Finanzierung
eines Vorhabens***

Auftraggeber
IMMONEN Property VII GmbH & Co. KG

Projektteam

Gustav Salfner
Projektleitung

Wolfram Seyfert
Michael Stiller

ca. 10 Studenten/innen
HTW Berlin
Studiengang Immobilienwirtschaft

21. März 2011

1. DIE AUSGANGSLAGE

An der Kreuzung Weißenseer Weg/Konrad-Wolf-Straße in 13055 Berlin-Hohenschönhausen befindet sich eine ca. 62.605m² große Liegenschaft mit vier aufstehenden Gebäuden. Die vier Gebäude umfassen eine Nutzfläche von ca. 23.729m², die sich wie folgt aufteilen:

Hotelgebäude	3.735m ²
Mehrzweckgebäude	7.588m ²
Apartmentgebäude	7.141m ²
Bürogebäude	5.265m ²

Die Liegenschaft befindet sich im Nordwesten des Bezirks Lichtenberg. Lagebedingt bildet die Liegenschaft das Eingangsgrundstück am Platz „Hohenschönhauser Tor“. Weitere Details zur Liegenschaft enthält die ANLAGE dieses Basis-Konzeptes.

Im Dezember 2010 erwarb die IMMONEN Property VII GmbH & Co. KG die Liegenschaft. Der neue Eigentümer strebt eine wirtschaftliche Nutzung der Liegenschaft an. Bezogen auf das Gesamtareal kommen hierfür drei Strategien bezogen auf eine Dauer von fünf Jahren in Betracht:

a. Haltestrategie

Im Rahmen einer Haltestrategie sind folgende Vorgehensweisen denkbar:

- Entwicklung zunächst nur der Freifläche bei gleichzeitigem Brachliegen des Hotel-, Mehrzweck- und Apartmentgebäudes sowie unverändertem Fortbestand des Bürogebäudes
- Abriss aller aufstehenden Gebäude und anschließender Neubau
- Kombination von Abriss und Neubau (Abriss einzelner aufstehenden Gebäude, Sanierung von Gebäuden und Neubau)

b. Exit-Strategie

Im Rahmen einer Exit-Strategie könnte der neue Eigentümer durch weitere Verbesserung der Vermietungssituation im Bürogebäude sowie einer Projektkonzeption der Freifläche die Voraussetzungen für eine Weiterveräußerung des gesamten Areals schaffen.

c. Teil-Exit-Strategie

Die Teil-Exit-Strategie könnte so aussehen, dass der neue Eigentümer die Freifläche projektiert sowie veräußert und mit dem Verkaufserlös den verbliebenen Rest der Liegenschaft entwickelt.

2. DIE AUFGABEN

Ausgehend von der in Ziffer 1 dargestellten Ausgangslage übernimmt das Projektteam (siehe Ziffer 3) folgende Aufgaben:

a. Projektinitiierung/„Standort sucht Idee“

- Auffinden von abstrakten Nutzungsideen, die an dem konkreten Standort realisierbar erscheinen; diese Aufgabe soll die Bestandssituation der Gebäude unbeachtet lassen und ausschließlich nach sinnvollen Nutzungen für das Areal suchen - hierzu sind vor allem analytische Arbeiten wie etwa eine Markt- und Standortanalyse erforderlich

- Beschreibung und Präsentation in einem Workshop zusammen mit IMMONEN, warum die gefundenen Nutzungsideen am konkreten Standort sinnvoll erscheinen
- Auswahl von drei Nutzungsideen zusammen mit IMMONEN

b. Projektkonzeption/Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

- Planerische Skizzen des Areals inkl. darauf aufbauender 3-D-Visualisierung aller drei gemeinsam ausgewählten Nutzungsideen
- Wirtschaftliche Betrachtung der Nutzungsideen, an Hand von Kosten- und Nutzenschätzungen sowie einer SWOT-Analyse einschließlich Wirtschaftlichkeitsschätzungen zur Grobdarstellung des wirtschaftlichen Betriebs der jeweiligen Nutzung
- Beschreibung und Präsentation mit dem Ergebnis: „Deshalb ist insbesondere die Nutzungsidee [...] aus Investorensicht attraktiv.“

c. Finanzierungskonzept

Ein Finanzierungskonzept soll die sich aus Ziffer 2 lit. b. folgende finale Nutzungsidee abrunden. Hier sollen die Kostenschätzungen aus Ziffer 2 sowie zum Zeitpunkt der Bewertung absehbare steuerliche Effekte Berücksichtigung finden. Abschließend sollen direkte und indirekte Fördermöglichkeiten auf EU-, Bundes- und Landesebene recherchiert und dargestellt werden.

d. ZUSAMMENFASSUNG

Der Auftraggeber erwartet, dass

- aus einer Masse an theoretischen Möglichkeiten Nutzungsideen herausgefiltert werden, die an dem konkreten Standort sinnvoll erscheinen (1. Arbeitsschritt)
- drei gemeinsam ausgewählte Nutzungsideen auf ihre wirtschaftliche Darstellbarkeit hin überprüft werden (2. Arbeitsschritt)
- abschließend untersucht wird, ob die wirtschaftlichste Nutzungsidee aus Bankensicht auch finanzierbar ist und Fördermöglichkeiten bestehen (3. Arbeitsschritt).

3. DAS PROJEKTEAM

Für die qualitäts- und termingerechte Realisierung der in Ziffer 2 genannten Aufgaben ist folgendes Projektteam verantwortlich:

Gustav Salfner	Mitinhaber „das marketingnetzwerk“ Lehrbeauftragter Entwicklung/Vermarktung von Immobilien an der HTW Berlin im Studiengang Immobilienwirtschaft
Wolfram Seyfert	Geschäftsführer FACH&WERK Projektentwicklung GmbH
Michael Stiller	als derzeitiger Mitarbeiter von FACH&WERK

Das vorgenannte Projektteam verpflichtet sich, eine Gruppe von ca. zehn Studenten/innen des Studienganges Immobilienwirtschaft oder eines anderen zur

Erfüllung der in Ziffer 2 genannten Aufgaben geeigneten Studienganges der HTW Berlin unter Anleitung und Koordinierung durch das Projektteam in alle Projektaufgaben einzubeziehen. Dies erfolgt im Rahmen einer unter Leitung von Gustav Salfner im Sommersemester (April bis Juli) 2011 stattfindenden Projektlehrveranstaltung an der HTW Berlin.

4. ARBEITSSCHRITTE UND TERMINE

Die wichtigsten Arbeitsschritte und Termine des Projektes sind:

Auftakt-Briefing mit den Verantwortlichen von IMMONEN inklusive einer Vor-Ort-Begehung	ca. 15./16. KW
Erarbeitung und Abstimmung des Arbeitskonzepts	ca. 17./18. KW
Durchführung der erforderlichen Recherchen/Analysen (1. Arbeitsschritt)	ab 18. KW
Zwischenpräsentation des 1. Arbeitsschrittes an der HTW Berlin	ca. 22./23. KW
Weiterführung der Projektarbeit (2. Arbeitsschritt)	ab 23. KW
Zwischenpräsentation des 2. Arbeitsschrittes an der HTW Berlin	ca. 25. KW
Weiterführung der Projektarbeit (3. Arbeitsschritt)	ab 25. KW
Abschlusspräsentation/Ergebnisbericht	ca. 28./29. KW

Projektbezogene Abstimmungen und Festlegungen werden nur zwischen den Projektpartnern IMMONEN und das marketingnetzwerk bzw. deren Beauftragten getroffen.

Abgestimmte Veränderungen des entspr. Ziffer 2 vereinbarten Aufgabenspektrums bedürfen der Schriftform, z.B. in Form gemeinsam bestätigter Projektprotokolle. Diese einvernehmlich getroffenen Aufgabenveränderungen werden Bestandteil der vertraglichen Vereinbarungen.

IMMONEN stellt dem Projektteam alle für die erfolgreiche Realisierung des Projektes vorhandenen Dokumente (Pläne, Studien, Gutachten usw.) zur internen Verwendung zur Verfügung. Hierzu gehören auch bisherige konzeptionelle Ansätze, sowie verworfene Ideen und Planungen.

Bei Erfordernis legitimiert IMMONEN das Projektteam gegenüber Dritten projektbezogen tätig zu werden.

Das Projektteam garantiert die Einhaltung der grundsätzlichen Prinzipien des Datenschutzes und übergibt IMMONEN schriftliche Verpflichtungen aller Mitglieder des Projektteams zur Vertraulichkeit gegenüber Dritten.

Das Immobilienareal Weißenseer Weg/ Konrad Wolf-Straße

Das unregelmäßig geschnittene und aus sechs Flurstücken zusammengesetzte Grundstück ist mit einem Mehrzweckgebäude (Kongresszentrum), einem Bürogebäude, einem Hotel und einem Apartmentgebäude bebaut. Die Gebäude wurden in zeitlich verschiedenen Stufen zwischen 1963 und 1988 errichtet. Das Bürogebäude wurde im Jahr 1999 saniert. Es besteht kein Denkmalschutz.

Weiterhin befinden sich auf der Liegenschaft eine Übernehmerstation Fernwärme und eine teilweise oberirdisch verlaufende Fernwärmeleitung, zwei Transformatorhäuschen, eine Druckwandlerstation, ca. 73 Pkw-Stellplätze (vor und hinter dem Bürogebäude) sowie ein ausgewogenes Maß an befestigten Wegen und Grünflächen. Unter der Freifläche befinden sich vereinzelt Fundamentreste, die von der ehemaligen Bebauung stammen.

Im Bereich nördlich und nordöstlich der Liegenschaft erstreckt sich das Sportforum mit seinen umfangreichen Sportanlagen. Die Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Konrad-Wolf-Straße wird durch eine bis zu 12-geschossige weitreichende Wohnbebauung und durch das 9-geschossige Einzelhandels-Center „Hohenschönhauser Tor“ geprägt. Auf der gegenüberliegenden Seite des Weißenseer Wegs befindet sich eine unbebaute aber befestigte Fläche.

Die Liegenschaft ist ortsüblich mit den Medien Elektroenergie, Trinkwasser, Kanalisation, Fernwärme und Telefon erschlossen. Im Bereich der Freifläche liegen sämtliche Medien im Straßenbereich an.

Die bauliche Nutzung der im unbeplanten Innenbereich belegenen Liegenschaft ist gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zu bewerten. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004, zuletzt geändert am 27. März 2007, stellt diesen Bereich als gemischte Baufläche M2 dar.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit der Bezeichnung 11-9 hat das Bezirksamt Lichtenberg von Berlin am 06. November 2001 beschlossen. Am 08. Oktober 2002 wurde der Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans um die hier angebotenen Flächen erweitert. Ziel des Bebauungsplans 11-9 ist es, ein Kerngebiet festzusetzen. Es sollen hiernach auf den betroffenen Flächen insbesondere Sportanlagen für den Breiten-, Vereins- und Leistungssport sowie ein Hotel, gastronomische Einrichtungen und Handelsflächen für den Sportbereich entstehen. Da sich der Bebauungsplan nach wie vor in Aufstellung befindet, das Grundstück aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegt, erfolgt die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB. Grundsätzlich gilt jedoch, dass Vorhaben die Umsetzung des sich im Verfahren befindlichen Bebauungsplanentwurfs nicht unmöglich machen oder wesentlich erschweren dürfen. Das Bezirksamt teilte in einem Gespräch mit, dass es jeglicher Nutzung - außer kleinflächigem Einzelhandel des periodischen Bedarfs - positiv gegenüber steht.

Da die auf dem Nachbargrundstück Weißenseer Weg 53/Fritz-Lesch-Straße 24 stehende Sport- und Turnhalle als Gesamtanlage in der Denkmalliste Berlin eingetragen ist, gilt Umgebungsschutz. Folglich ist bei geplanten Vorhaben am Objekt die Denkmalbehörde zu beteiligen.

Die aktuelle Nutzung stellt sich wie folgt dar:

Hotelgebäude Mehrzweckgebäude Apartmentgebäude	Leerstand, seltene Nutzung teilweise bis 2010 für Veranstaltungen sowie Filmaufnahmen, Vandalismus deutlich sichtbar, teilweise Abbau der Gebäudeausstattung, etwa Parkett, Sanitärobjekte, Leitungen
Bürogebäude	Vermietungsstand ca. 65% bei aktuell ca. 30 Mietern, guter baulicher Zustand
Freifläche	teilweise Wildwuchs, teilweise nicht eingefriedet