

DREES &
SOMMER

VORSTELLUNG DREES & SOMMER

Runder Tisch Konversion, Bielefeld, 24.09.2019



AGENDA

1

Kurzvorstellung Drees & Sommer

2

Konversion militärischer Liegenschaften

3

Referenzprojekte

4

Prozessfortgang Konversion

5

Diskussion

KURZVORSTELLUNG DREES & SOMMER

Deutschlandweit flächendeckend präsent



KURZVORSTELLUNG DREES & SOMMER

Leistungsportfolio: Unser Angebot auf einen Blick

|  |  |  |  |  |  |
|---|--|--|---|---|--|
| Entwicklungsberatung | Projektmanagement | Engineering | Immobilienberatung | Infrastrukturberatung | Strategische Prozessberatung |
| <p>Projekte initiieren Brachflächen- und Standortentwicklung Nachhaltige Stadtentwicklung Internationale Wettbewerbe vorbereiten und koordinieren Baurecht schaffen Investoren finden Vermarktungs- und Vertriebsunterstützung Öffentlichkeitsarbeit, Bürgerbeteiligung</p> | <p>Projektstrategie Monitoring, Controlling Projektsteuerung Projektmanagement Lean Construction Management General Construction Management Projektkommunikation und Datenmanagement Kommunikationsberatung, Baustellenmarketing</p> | <p>Life-Cycle-Engineering Technisch-wirtschaftliche Bauberatung Energiemanagement Nachhaltigkeitsberatung Green-Building-Zertifizierung Planung, Generalfachplanung Fassadentechnik Energiedesign Technische Gebäudeausrüstung Tragwerksplanung Planungsbegleitendes Facility-Management</p> | <p>Real Estate Investment Consulting Technische Due Diligence Analyse Lebenszykluskosten Facility Management Consulting Technisches Asset Management Strategische Liegenschaftsberatung Nutzer- und Mietermanagement Public Private Partnership</p> | <p>Potenzialanalyse, Machbarkeitsstudien, Projektgutachten Verfahrens- und Genehmigungsmanagement Projektmanagement, Baustellenlogistik Multiprojektmanagement Finanzierungs-, Fördermittel- und Mittelabflusscontrolling Vertrags-, Nachtrags- und Risikomanagement Organisations- und Prozessberatung ÖPP-Beratung und -Überwachung</p> | <p>Workplace Consulting Healthcare Consulting Life Sciences Consulting Hospitality Consulting Betreiber-Consulting Lean Management</p> |

KURZVORSTELLUNG DREES & SOMMER

Referenzen: Ankaufsverhandlungen BlmA

Ankauf abgeschlossen



Konversionen Petrisberg & Castelnau, Trier

Ankauf abgeschlossen



Konversionen Turley, Taylor & FRANKLIN Mannheim

Ankauf abgeschlossen (21.1.2017) **Ankauf abgeschlossen**



Lagarde & MUNA, Bamberg



Konversion Darmstadt-Süd



Hammersmith & Wentworth Herford



York-Kaserne, Münster



Oxford-Kaserne, Münster



Weißenhofsiedlung, Stuttgart

Ankauf geplant

Ankauf abgeschlossen

Ankauf abgeschlossen

Ankauf abgeschlossen

DREES & SOMMER

KURZVORSTELLUNG DREES & SOMMER

Projektteam

Projektleitung Gesamtprozess



Dipl.-Geograph
Martin Altmann

Stv. Projektleitung



Dr. rer. pol.
Pascal Guhl

Städtebauliche Planung



M.Sc.
Björn Sommer

Unterstützung / Beratung



Dipl.-Ing. Architekt BDA
Bauassessor
Stadtdirektor a.D.
Hartwig Schultheiß

Gebäudebezogene Konzeption



Dipl.-Ing..
Arne Pohl

Weitere Experten der Drees & Sommer Gruppe

AGENDA

1

Kurzvorstellung Drees & Sommer

2

Konversion militärischer Liegenschaften

3

Referenzprojekte

4

Prozessfortgang Konversion

5

Diskussion

KONVERSION MILITÄRISCHER LIEGENSCHAFTEN

Hauptakteure

Hauptakteure mit unterschiedlichen Zielvorstellungen

- Grundstückspreis
- Städtebauliche Entwicklung & Qualität
- Rendite

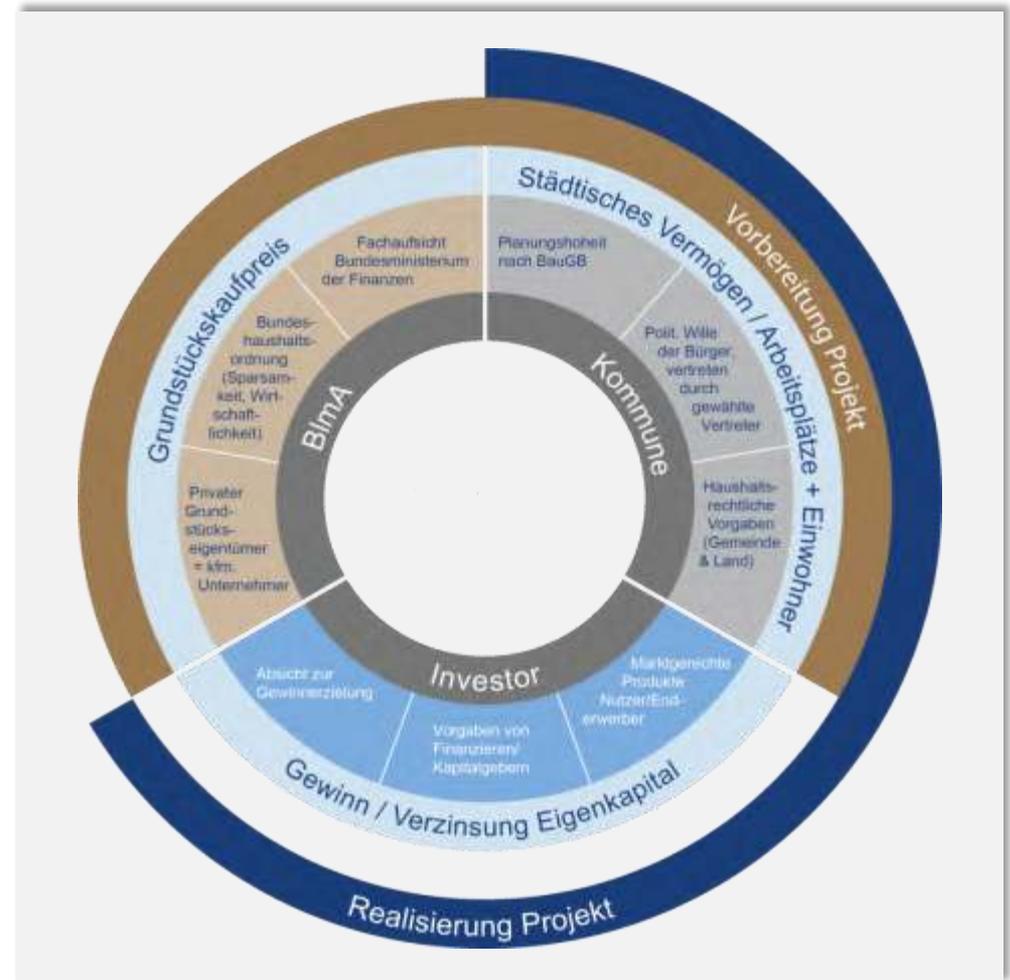


KONVERSION MILITÄRISCHER LIEGENSCHAFTEN

Zusammenarbeit

Zusammenarbeit der Hauptakteure

- Vorbereitung: BlmA & Kommune
- Planung: BlmA, Investor & Kommune
- Realisierung: Investor & Kommune



AGENDA

1

Kurzvorstellung Drees & Sommer

2

Konversion militärischer Liegenschaften

3

Referenzprojekte

3.1 Konversion Stadt Mannheim

3.2 Konversion Trier

3.3 Konversion Stadt Münster

3.4 Konversion Stadt Bamberg

4

Prozessfortgang Konversion

5

Diskussion

REFERENZPROJEKTE

Konversion Stadt Mannheim: Standorte



REFERENZPROJEKTE

Konversion Stadt Mannheim: Franklin 144 ha



REFERENZPROJEKTE

Konversion Stadt Mannheim: Franklin – städtebauliche Planung



REFERENZPROJEKTE

Konversion Petrisberg Trier: Überblick



REFERENZPROJEKTE

Konversion Petrisberg Trier: Masterplan



REFERENZPROJEKTE

Konversion Petrisberg Trier: Wohnbebauung



REFERENZPROJEKTE

Konversion Stadt Münster



Oxford 26 ha



York 52 ha

REFERENZPROJEKTE

Konversion Stadt Bamberg: Überblick Standorte



Flugplatz



Golfplatz



Kasernenbereich



Schießplatz



Muna

AGENDA

1

Kurzvorstellung Drees & Sommer

2

Konversion militärischer Liegenschaften

3

Referenzprojekte

4

Prozessfortgang Konversion

5

Diskussion

PROZESSFORTGANG KONVERSION

Nächste Schritte: Verwaltungsinterne Organisation

- Regelmäßige Sitzungen der initiierten Projektgruppe
 - Sicherstellung Informationsfluss in Fachbereiche und deren frühzeitige Einbindung in Planungen
 - Weitergabe von Ergebnissen und Arbeitsaufträgen an Fachbereiche
 - Übermittlung wichtiger Aspekte und Inhalte der Dezernate und Ämter an Bauamt
 - Bauamt, Vertreter der Dezernate 2, 3, 4 und 5, Drees & Sommer
- Zeit- und Maßnahmenplan
- Erarbeitung des Organisationsmodells
- Kapazitätsplanung



PROZESSFORTGANG KONVERSION

Nächste Schritte: Verwaltungsinterne Organisation – Organisationsmodell



PROZESSFORTGANG KONVERSION

Nächste Schritte: Etablierung Prozess BlmA

- Organisation und Durchführung eines Regeltermins mit der BlmA
- Benennung Projektbeteiligte
- Rahmenterminplan Konversion
- Ankaufsverhandlungen Sperberstraße
- Vorbereitung Ankauf Kölner Straße
- Rahmenvereinbarung Konversion
- Planungsabsichten weitere Wohnstandorte
- Kasernenstandorte
 - Grundlagenermittlung
 - Beauftragung Gutachten
 - Erstzugriffsoption
 - Verkehrswertermittlung
 - Vertragsverhandlungen



Bonn, 19.11.2014

Merkblatt zur Konversion

- Hilfestellungen, Förderungen und Verwertungsmodelle des Bundes -

III. Verwertungsmodelle

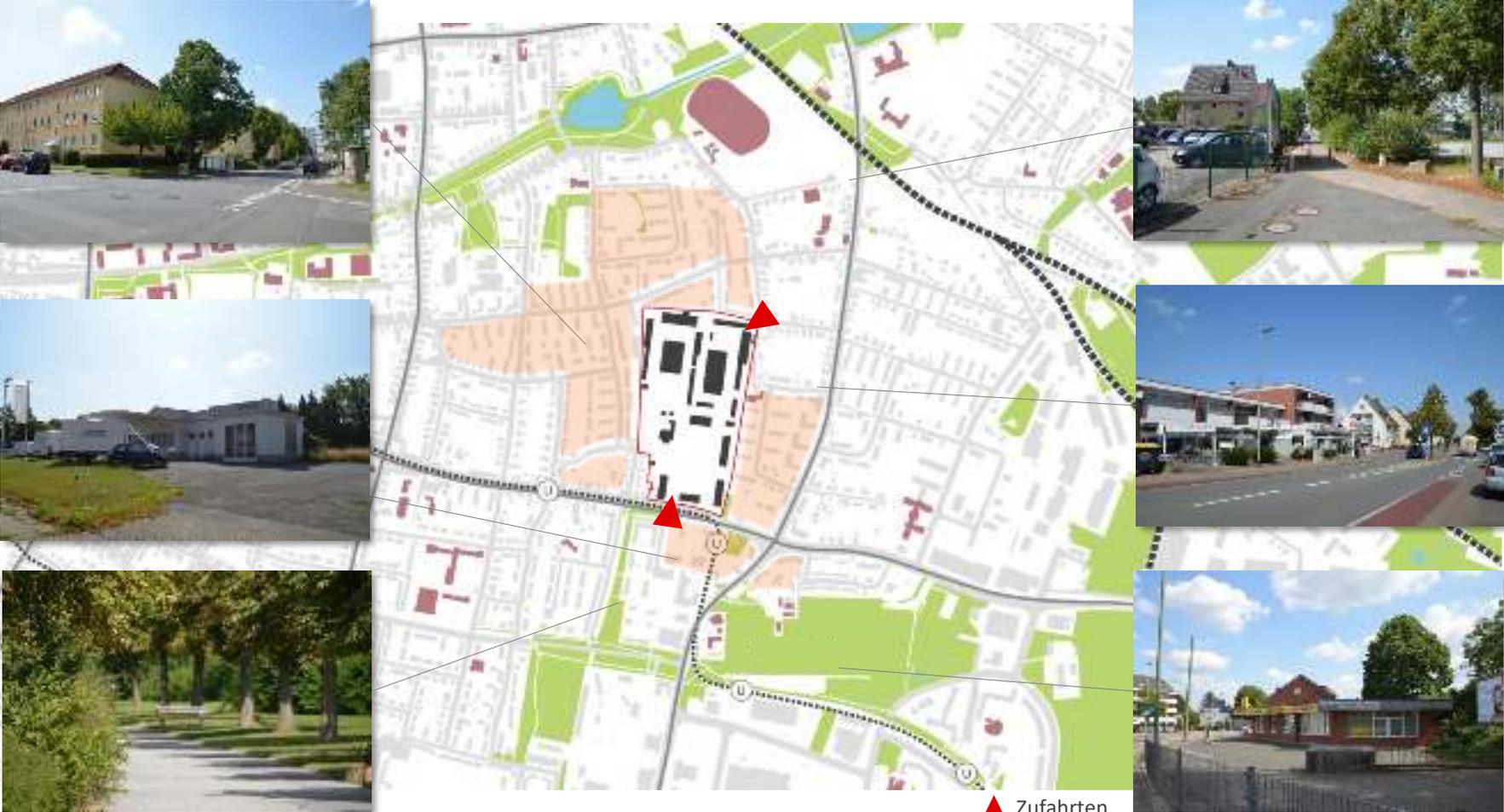
- **Erstzugriffsoption für Gebietskörperschaften** (nachfolgend aus Vereinfachungsgründen „Kommune“ genannt):

Der Haushaltsausschuss des Bundestages hat in seiner Sitzung am 21.03.2012 beschlossen, dass die BlmA an Gebietskörperschaften sowie an privatrechtliche Gesellschaften / Unternehmen, Stiftungen oder Anstalten, an denen die Kommune / Gebietskörperschaft mehrheitlich beteiligt ist, die in deren Gebiet gelegenen entbehrlichen Grundstücke, die unmittelbar aus militärischer Vornutzung der Bundeswehr oder der Alliierten Streitkräfte stammen und zu militärischen Zwecken genutzt wurden (Konversionsgrundstücke), zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert ohne Bieterverfahren veräußert („Erstzugriffsoption“).

Der Kommune steht die Erstzugriffsoption nur zu, wenn sie verbindlich gegenüber der BlmA erklärt, dass der Erwerb unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient, zu der sie gesetzlich verpflichtet ist oder die sie auf Grundlage der jeweiligen Kommunalverfassung / Gemeindeordnung des Landes wahrnimmt („Zweckerklärung“). Dazu ist erforderlich, dass der Vertretungsbefugte der Kommune (i.d.R. der Bürgermeister / die Bürgermeisterin) deren grundsätzliches und begründetes Erwerbinteresse innerhalb eines Zeitraums von in der Regel sechs Monaten gegenüber der BlmA schriftlich erklärt, nachdem die Kommune von der BlmA schriftlich über die anstehende Rückgabe unterrichtet, auf die Möglichkeit des Erstzugriffs hingewiesen und ihr die Besichtigung der Liegenschaft sowie Einsichtnahme der verfügbaren Pläne und Unterlagen angeboten wurde.

PROZESSFORTGANG KONVERSION

Nächste Schritte: Vorbereitende Untersuchungen I



- ▲ Zufahrten
- Öffentliche Einrichtungen
- Auffallende bauliche Strukturen

PROZESSFORTGANG KONVERSION

Nächste Schritte: Vorbereitende Untersuchungen II



- ▲ Zufahrten
- Öffentliche Einrichtungen
- Auffallende bauliche Strukturen

DREES & SOMMER

PROZESSFORTGANG KONVERSION

Nächste Schritte: Vorbereitende Untersuchungen III



▲ Zufahrten

PROZESSFORTGANG KONVERSION

Nächste Schritte: Vorbereitende Untersuchungen IV



▲ Zufahrten

PROZESSFORTGANG KONVERSION

Nächste Schritte: Vorbereitende Untersuchungen V

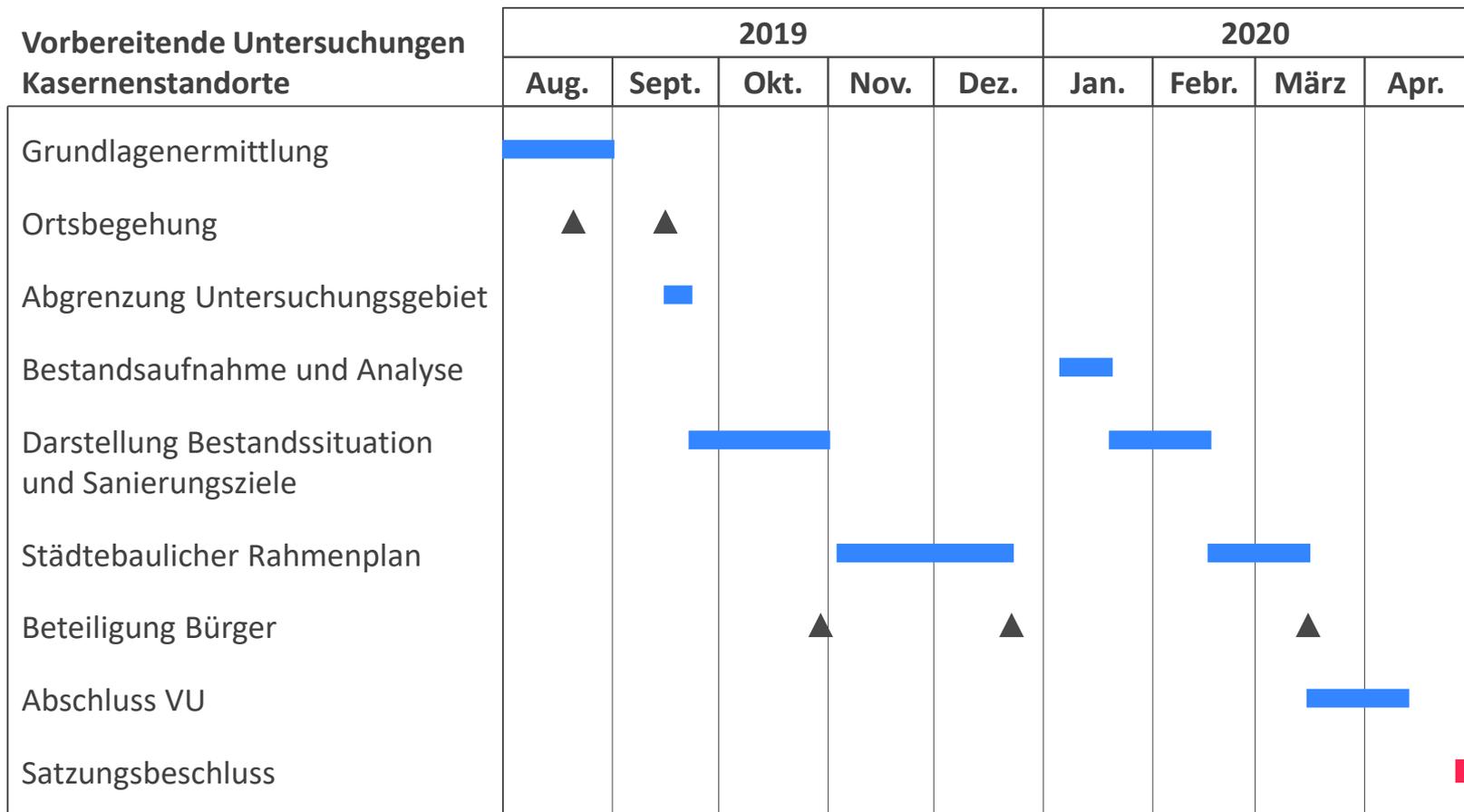
| Objektsteckbrief | | Münsterstraße 508 | |
|---|---|--|---|
| Allgemeine Objektdaten | | Stand: 13.02.2018 | Geb.-Nr. GMD 2434508001 |
| Gebäudebezeichnung | Bürogebäude - Bügebau |  |  |
| Aktuelle Nutzung | Bürogebäude - Bügebau | | |
| Gebäudetyp/LCC | Versammlungsgebäude extern, Bürogebäude | | |
| Zuständiges Amt | 21 | | |
| Adresse | Münsterstraße 508 | | |
| Ort | Düsseldorf | | |
| Baujahr | 1988 | | |
| Denkmalschutz | Nein | | |
| Brutto-Grußfläche | 2.452 m² | | |
| Anzahl Obergeschosse inkl. EG | 2 | | |
| Anzahl Untergeschosse | 1 | | |
| Nennwert Investitionskosten Brutto (KG 300 & KG 400) inkl. BKK | 1.780 €/m² | 1. zusätzlicher Rettungsweg | Vorhanden |
| Nennwert kurz- bis mittelfristige Instandhaltungsinvestitionen Brutto inkl. BKK | 27 €/m² | 2. zusätzlicher Rettungsweg | Vorhanden |
| Kostengruppe 300 | 70% | Versammlungsraum gem. VSA/IVD | Nein |
| Kostengruppe 400 | 30% | Dabei letzter Brandverhinderungsflur | n.A. |
| Herstellkosten Gebäude (300 & 400) | 4.079.006 € (inkl.) | Jahr der letzten Sanierung | 2004 |
| Besonderheiten aus Begehungen | - | Umfang der letzten Sanierung | Dach, Fassade |
| Koordinator und Auswertung | Drees & Sommer GmbH, Düsseldorf (Tel. 0211 20790) | Objektbegehung | DRS/HA Alexander Drees |



Allgemeine Objektdaten einschließlich Ansichtsbild und Lageplan (wenn vorhanden), Übersicht der Kosten, Besonderheiten aus den Begehungen

PROZESSFORTGANG KONVERSION

Nächste Schritte: Vorbereitende Untersuchungen VI



PROZESSFORTGANG KONVERSION

Nächste Schritte: Wohnstandort Sperberstraße

- Beschlussfassung Politik und BGW
- Ankaufsverhandlungen BlmA
- Entwicklung des Standorts
 - Einbindung und Koordination Fachämter
 - Konkretisierung Entwurf
 - Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeitsbetrachtung
 - Planung Hochbau
 - Baurechtschaffung
 - Rückbau
 - Herstellung Erschließung



PROZESSFORTGANG KONVERSION

Nächste Schritte: Wohnstandort Kölner Straße

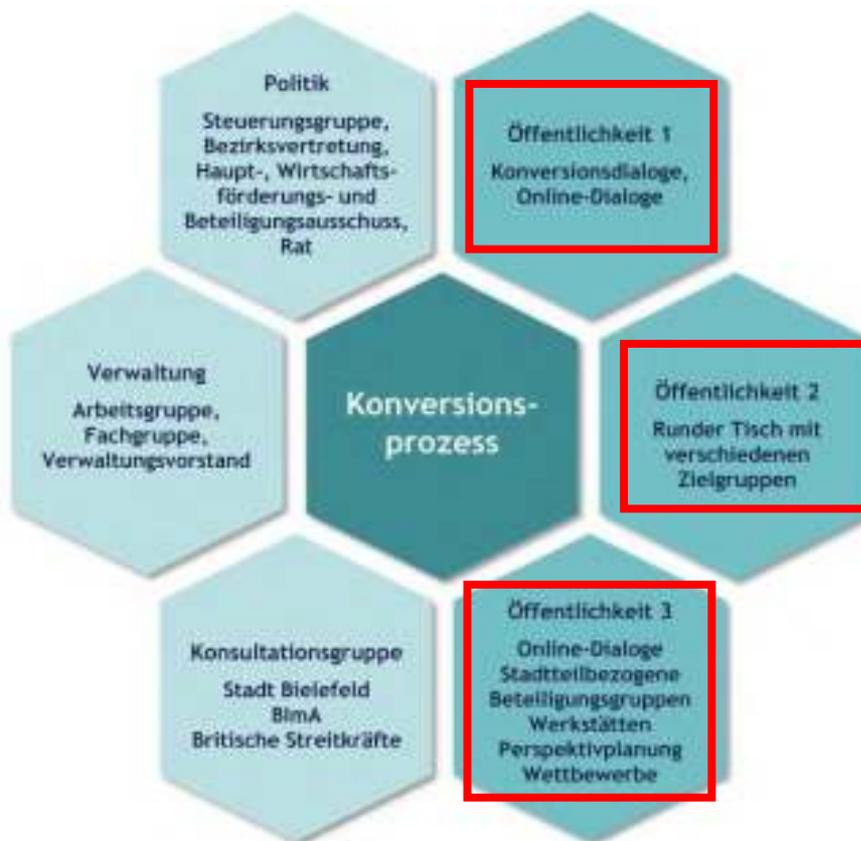
- Verkehrswertermittlung
- Beschlussfassung Politik und BGW
- Ankaufsverhandlungen BImA



PROZESSFORTGANG KONVERSION

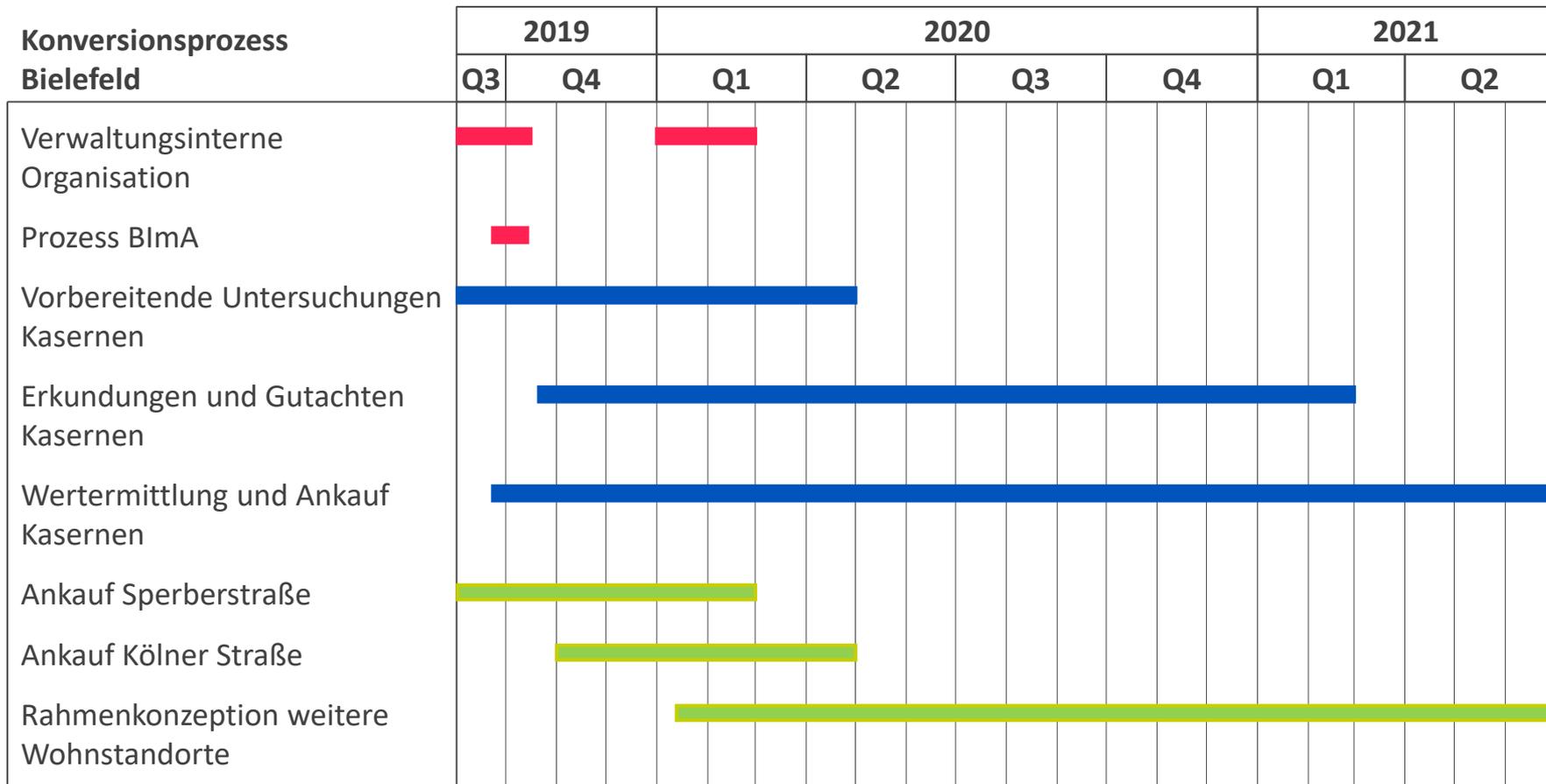
Nächste Schritte: Beteiligungsformate

- Runder Tisch Konversion
- Konversionsdialog
- Beteiligung Vorbereitende Untersuchungen Kasernenstandorte
 - Frühzeitige Beteiligung der Bürger: Erste Ergebnisse aus Grundlagenermittlung und Begehungen
 - Vorstellung Analyseergebnisse
 - Abschlusspräsentation
 - Begleitender Online-Dialog
- Besichtigung Kasernenstandorte (sobald möglich)



PROZESSFORTGANG KONVERSION

Zeitplan



AGENDA

1

Kurzvorstellung Drees & Sommer

2

Konversion militärischer Liegenschaften

3

Referenzprojekte

4

Prozessfortgang Konversion

5

Diskussion

The background is a blue-tinted photograph of a modern city street. Tall buildings line the street, and a network of white lines and dots is overlaid on the right side, suggesting a digital or infrastructure theme. The overall mood is professional and forward-looking.

WIR BERATEN UND PLANEN ZUM BAUEN UND BETREIBEN

**DREES &
SOMMER**