

Real Estate Management (MSc)

Weiterbildungsstudium an der Technischen Universität Berlin

Innovative Lösungen für einen alten Kraftwerkstandort

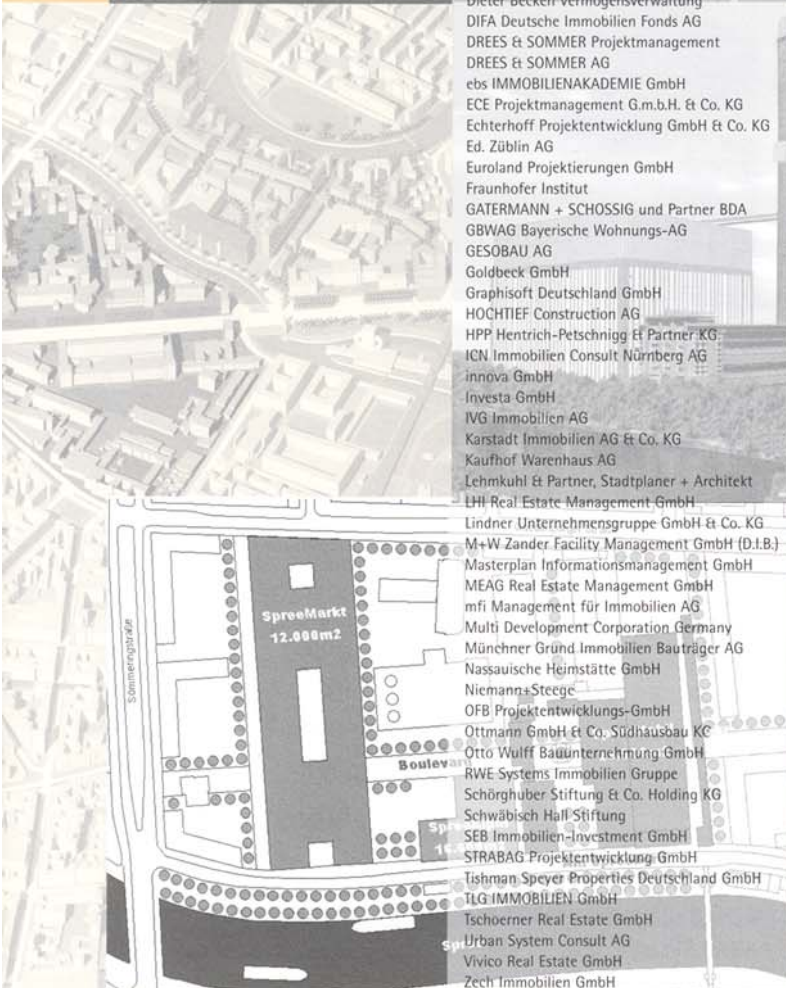
Projektideen der Studenten am Ende des 2. Semesters fanden Anerkennung bei Experten aus Immobilienwirtschaft und Wissenschaft



agenda4 Mitgliedsunternehmen:

- ALBIS Projektentwicklung GmbH
- Allianz Dresdner Bauspar Aktiengesellschaft
- Allianz Dresdner Immobiliengruppe
- DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds
- Aurelis Management GmbH
- Baugesellschaft Franz Brüggemann GmbH
- Bauunternehmung Tecklenburg GmbH
- Bauwens GmbH & Co. KG
- Bauwert Property Group GmbH
- BECHER + ROTTKAMP Dipl.-Ing. Architekten BDA
- BEOS Projektentwicklung GmbH
- Bouygues Immobilien GmbH
- BTV DEVELOPMENT AG
- Commerz Grundbesitz-Investmentgesellschaft
- DaimlerChrysler Immobilien (DCI) GmbH
- DB Services Immobilien GmbH
- DEFO Deutsche Fonds für Immobilienvermögen
- Deutsche Bank AG
- Deutsche Interhotel Holding GmbH & Co. KG
- Deutsche Post Bauen GmbH
- Deutsche Real Estate AG
- DIC Deutsche Immobilien Chancen AG & Co.
- Dieter Becken Vermögensverwaltung
- DIFA Deutsche Immobilien Fonds AG
- DREES & SOMMER Projektmanagement
- DREES & SOMMER AG
- ebs IMMOBILIENAKADEMIE GmbH
- ECE Projektmanagement G.m.b.H. & Co. KG
- Echterhoff Projektentwicklung GmbH & Co. KG
- Ed. Züblin AG
- Euroland Projektierungen GmbH
- Fraunhofer Institut
- GATERMANN + SCHOSSIG und Partner BDA
- GBWAG Bayerische Wohnungs-AG
- GESOBAU AG
- Goldbeck GmbH
- Graphisoft Deutschland GmbH
- HOCHTIEF Construction AG
- HPP Hentrich-Petschnigg & Partner KG
- ICN Immobilien Consult Nürnberg AG
- innova GmbH
- Investa GmbH
- IVG Immobilien AG
- Karstadt Immobilien AG & Co. KG
- Kaufhof Warenhaus AG
- Lehmkuhl & Partner, Stadtplaner + Architekt
- LHI Real Estate Management GmbH
- Lindner Unternehmensgruppe GmbH & Co. KG
- M+W Zander Facility Management GmbH (D.I.B.)
- Masterplan Informationsmanagement GmbH
- MEAG Real Estate Management GmbH
- mfi Management für Immobilien AG
- Multi Development Corporation Germany
- Münchner Gründ Immobilien Bauträger AG
- Nassauische Heimstätte GmbH
- Niemann+Steege
- OFB Projektentwicklungs-GmbH
- Ottmann GmbH & Co. Südhausbau KC
- Otto Wulff Bauunternehmung GmbH
- RWE Systems Immobilien Gruppe
- Schörghuber Stiftung & Co. Holding KG
- Schwäbisch Hall Stiftung
- SEB Immobilien-Investment GmbH
- STRABAG Projektentwicklung GmbH
- Tishman Speyer Properties Deutschland GmbH
- TLG IMMOBILIEN GmbH
- Tschoerner Real Estate GmbH
- Urban System Consult AG
- Vivico Real Estate GmbH
- Zech Immobilien GmbH

Das Heizkraftwerk Charlottenburg an der Spree wird künftig nicht mehr für die Energiegewinnung gebraucht. Der Standort nahe dem Schloss Charlottenburg verfügt über 4,6 Hektar Grundfläche in innerstädtischer Lage mit rund 55.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche im Bestand. Attraktion und Restriktion zugleich ist die zum Teil denkmalgeschützte Bausubstanz vom Beginn des 20. Jahrhunderts.



Damit steht das Projekt stellvertretend für zahlreiche Industrie- und Technikdenkmale, die derzeit schon und in Zukunft zunehmend ihre ursprüngliche Funktion verlieren. Ziel ist es, diese Kultur-

güter einer neuen stadt- und denkmalverträglichen und zugleich wirtschaftlich nachhaltigen Nutzung zuzuführen.

Die Aufgabenstellung an die Studentinnen und Studenten lautete, ein wirtschaftlich tragfähiges Konzept für die Nach- bzw. Umnutzung zu entwickeln und dazu eine Machbarkeitsstudie vorzulegen.

Machbarkeitsstudie – Konversionen World on Wheels

Das interdisziplinär zusammengesetzte Team 5 entwickelt eine Projektidee für das Heizkraftwerk Berlin-Charlottenburg, ein Nachnutzungskonzept für das stillgelegte Gebäudeensemble an der Spree. Unter Berücksichtigung der Interessen aller Stakeholder soll es wieder in ein lebendiges Stück Stadt verwandelt werden. Die Präsentation der Idee einer Themenimmobilie rund um das Motorrad begeistert das Publikum. Die Frage des Verkehrslärmes wird kontrovers diskutiert.



Die Teammitglieder

- Christopher Didt** Dipl.-Ing. Architekt, seit 1998 im Bereich Projektentwicklung und Planung, derzeit bei djp-architekten Berlin tätig.
- Yvonne Domke** Dipl.-Betriebswirtin (Bank), seit 2000 im Research der Commerz Real Estate Consulting and Development GmbH tätig.
- Katja Rüdiger** Dipl.-Ing. Architektur, seit 2001 im Bereich Projektentwicklung tätig, derzeit bei der OFB-Projektentwicklungs GmbH, Niederlassung Berlin.
- Heiko Rund** Dipl.-Ing., seit 1993 im Bereich Projektentwicklung und -steuerung tätig, derzeit bei der IBPM Projektmanagement GmbH.
- Johannes Schlosser** Diplomingenieur, seit 1990 im Bereich Projektmanagement im Ingenieurbüro für Bauwesen Prof. Burkhardt GmbH & Co tätig.
- Jan Siggelkow** Dipl.-Ing. Architektur, seit 1999 im Bereich Altbausanierung im Büro ama tätig.

Machbarkeitsstudie – Konversionen

World on Wheels



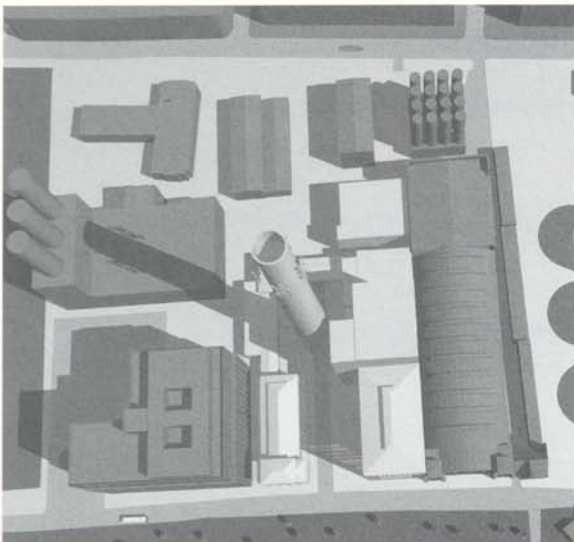
Grundlagen für die Entwicklung der World on Wheels (WOW) sind eine Standort- und Nutzwertanalyse und die Ergebnisse einer Marktanalyse. Während der Bearbeitung verschiedener Programmstellungen der Machbarkeitsstudie stellt das Team Annahmen und Bedingungen für die Realisierung dieses Projektes dar. Grundlage für die Entwicklung der Projektstudie sind über die Lehrinhalte des Studienprogrammes hinaus zahlreiche Expertengespräche mit erfahrenen Projektentwicklern, Banken und weiteren Teilnehmern des entsprechenden Spezialmarktes.

Standortanalyse

Im Rahmen der Standortanalyse werden auf Makro- und Mikroebene Stärken und Schwächen des Standortes identifiziert. Eine neue Nutzung profitiert von der zentralen Lage sowie der leistungsfähigen Verkehrsinfrastruktur. Standortstärken sind das technisch-industrielle Flair der historischen Bausubstanz und das hohe Flächenpotenzial. Dagegen fehlen derzeit ein positives Image und die Integration des Standortes in das Stadtbild. Anhand einer Nutzwertanalyse werden Teilziele einer optimalen Nachnutzung gewichtet, bewertet und eine besondere Eignung des Standortes für eine gewerbliche Nutzung mit überregionaler Bedeutung erkannt.

Marktanalyse

Im Ergebnis der Marktanalyse kristallisieren sich die Teilmärkte Handel und Freizeit als funktionierende Märkte für diese Nebenlage in Berlin-Charlottenburg heraus. Im Zuge der vertiefenden Analyse wird der Spezialmarkt Motorrad u.a. durch Experteninterviews untersucht. Dieser trendunabhängige Wachstumsmarkt mit einem großen Einzugsgebiet und hohem Aktivierungspotenzial an Besuchern begründet die Entscheidung des Teams für die Entwicklung einer Themenimmobilie. Um die Ansprüche der sehr heterogenen Zielgruppe im Konzept berücksichtigen zu können, wurde eine Primärerhebung durchgeführt.



Gesamtkonzept

Das Gesamtkonzept beinhaltet einen Nutzungsmix aus Handel von Motorrädern und Zubehör, Brandshops, Themengastronomie, Dienstleistungen rund um das Motorrad, Club-Räumen und Eventflächen in einer neuen Dimension. Die Unique Selling Proposition der Konzeptidee entsteht aus den Synergien dieses Nutzungsmixes, aus der Unverwechselbarkeit des Areals und aus der spezifischen Atmosphäre, deren hohe Aufenthaltsqualität als entscheidender Erfolgsfaktor wirkt.

Wirtschaftlichkeit/Finanzierung

Auch in einem außerordentlich schwierigen Marktumfeld liegt der im Residualwertverfahren ermittelte Bestandwert des Objektes bei 8,6 Mio Euro, die Gesamtinvestitionssumme beträgt netto 47,1 Mio Euro. Die durchweg positiven Free Cash-Flows garantieren eine Kapitaldienstfähigkeit von stets über 1,2. Es wird ein Finanzierungsmodell der Projektfinanzierung entwickelt, das zusätzlich auch die spätere Realisierung steuerlicher Vorteile aufgrund des Denkmalschutzes (§ 7i EStG) ermöglicht und somit das Investment für Endinvestoren, z.B. geschlossene Immobilienfonds, attraktiv macht.

Marketing

Der Marketingerfolg gründet sich auf die frühzeitige Einbindung aller Stakeholder bei der Entwicklung eines optimalen Nutzungsmixes. Die Marke WOW wird über Medien implementiert und kommuniziert. Das Flair des Standortes verbunden mit dem Produkt Motorrad bietet eine ideale Grundlage für eine Vielzahl kreativer Marketingideen.

Fazit

Team 5 entwickelt eine bisher einmalige Projektidee für die Revitalisierung des Areals, das eine überregionale Bedeutung und ein positives Image erhält. Die Machbarkeitsstudie bestätigt positive Resultate für alle Projektbeteiligten. Das Konzept der World on Wheels stellt in seiner Gesamtheit einen nachhaltigen wirtschaftlichen Erfolg mit sozialem Nutzen dar.