

# Mit cima-Expertise zum tragfähigen Nutzungskonzept für Immobilie und Quartier

VON JAN VORHOLT, DIPLOM-INGENIEUR, STADTPLANUNG, CIMA-PARTNER UND PROJEKTLEITER

Fläche sucht Nutzung oder Nutzung sucht Fläche – ein altgedienter Spruch. Zur Genüge kennen Städte und Gemeinden sowie Unternehmen aus der Immobilienwirtschaft kontroverse Diskussionen zu Flächenentwicklungen.

## Assetklassen im Wandel

Assetklassen wie Retail, Office, Hotel, Living, Healthcare sind als bestehende oder auch künftige Bausteine der Stadtentwicklung angebots- sowie nachfrageseitig mit massiven Herausforderungen konfrontiert. Herausforderungen für die Immobilienbranche sind automatisch auch Herausforderungen der Stadtentwicklung. Die Gründe u. a. für den Flächenrückgang im Einzelhandel oder die rückläufige Büroflächen nachfrage sind vielfältig. Aber auch bei weiteren Funktionen, wie z. B. (Gesundheits-) Dienstleistungen, Gastronomie, Tourismus, Kinderbetreuung, Freizeit/Kultur oder öffentlichen Einrichtungen, stellt sich die Frage, ob diese Nutzungen aus kommunaler Sicht einen Mehrwert für eine Flächenentwicklung am jeweiligen Standort bieten können.

Werden in Städten und Gemeinden Flächenentwicklungen, egal ob Bestands- oder Neuentwicklung, in Erwägung gezogen, sollten ganz zu Beginn in der Phase 0 die strategischen Kernfragen geklärt werden: **Welches sind aus Stadtentwicklungssicht zielführende und aus wirtschaftlicher Sicht tragfähige Nutzungen für das betreffende Areal?** Nur bei Berücksichtigung beider Aspekte können i. d. R. langfristig erfolgreiche Projekte entstehen.

Um diese Frage und damit zusammenhängende Aspekte zu begutachten, sind einzel- fall- und standortspezifische Untersuchungen zielführend. Ob diese Untersuchungen als Nutzungskonzept, Machbarkeitsstudie, Standort- und Potenzialanalyse oder anderweitig bezeichnet werden, ist dabei zweitrangig. Die Abläufe und Inhalte müssen immer auf die jeweiligen spezifischen Besonderheiten des Einzelfalls abgestimmt sein, orientieren sich grundsätzlich jedoch an einem ähnlichen inhaltlichen und strategischen Ablauf.

## Zielgerichteter Ablauf des Nutzungskonzepts

Nach einer Sondierung zu Hintergrund und Rahmenbedingungen der beabsichtigten Flächenentwicklung ist eine eingehende Analyse des Makro- und Mikrostandortes erforderlich. Darauf baut die zentrale Markt- und Potenzialanalyse für zuvor ggf. definierte untersuchungsrelevante Assetklassen auf. Grundlage dieses Analyseschrittes sind u. a. übergeordnete Markttrends, Angebot, Wettbewerb



„Weg vom oft zitierten Bauchgefühl! Fachlich fundierte und transparent erarbeitete Nutzungskonzepte sind eine entscheidende Grundlage, um sachlich und zielgerichtet in die Flächenentwicklung einzusteigen.“



Jan Vorholt

und Entwicklung in der Kommune sowie im Umfeld, vorhandene Flächennachfragen, konkurrierende Flächenangebote in Stadt und Region sowie die Standorteignung. Je nach Fragestellung beinhaltet die Markt- und Potenzialanalyse neben der immobilienwirtschaftlichen Expertise der cima z. B. auch die Auswertung aktueller Marktberichte und Immobiliendatenbanken sowie Gespräche mit einschlägigen Makler- und Betreiberunternehmen.

Konkrete Ableitungen und Empfehlungen für die jeweiligen Nutzungsarten, bspw. mit Anzahl der Flächeneinheiten, Flächengrößen oder auch konkreten Unternehmen, die als Nutzende in Frage kommen, bilden den Abschluss dieser Phase. Bei Bedarf werden für die definierten Nutzungen auch Mietertragsprognosen sowie weitere Untersuchungen zur Wirtschaftlichkeit durchgeführt. Das abschließende Nutzungskonzept bündelt die Erkenntnisse. Sofern erforderlich, werden weitere Handlungsempfehlungen oder Umsetzungsschritte zur Realisierung des Vorhabens ergänzt. Es kann z.B. um Aspekte wie Erreichbarkeit, äußere / innere Erschließung, Flächenzuschnitt, Aufenthaltsqualität oder räumliche Nutzungsverteilungen bei Quartieren gehen (s. rechts cima-Praxisbeispiel Taufkirchen).

### Prozesssteuerung und Projektkommunikation als Erfolgsfaktoren

Projekte der Flächen- oder Quartiersentwicklung werden auch unter dem Eindruck der sich wandelnden öffentlichen Diskussionskultur zunehmend komplexer. Ergänzend zur inhaltlichen Erarbeitung von Nut-



Taufkirchen – Große Pläne für den Landkreis München, die Süddeutsche Zeitung berichtete.

Das „Quartier am Bahnhof“ südlich von München in Taufkirchen (ca. 19.000 EW) ist ein gemischt genutztes Bestandsareal mit rund 12,6 Hektar. Das untergenutzte und städtebaulich wenig attraktive Gelände soll neu entwickelt werden. Der Entwurf für das Planareal umfasst ca. 200.000 m<sup>2</sup> BGF und soll mit einer Mischung aus Nahversorgung, Wohnen, Arbeiten, Freizeit

zungskonzepten nimmt daher ebenso die Bedeutung einer zielgerichteten strategischen Projektkommunikation in Richtung Öffentlichkeit zu. Um eine eventuelle Negativ-Stimmung zur beabsichtigten Entwicklung frühzeitig aufzufangen, hat sich in vielen Projekten ein transparenter Dialogprozess mit Verwaltung, Politik, Immobilienwirtschaft und Öffentlichkeit „auf Augenhöhe“ bewährt. Auch ist

usw. entwickelt werden. Die cima erstellte das Nutzungskonzept für das Gesamtquartier und ist an der Schnittstelle von Kommune und Immobilienwirtschaft auch in der Projektsteuerung für das ambitionierte Projekt tätig. Ziel des Nutzungskonzepts war es, allen Beteiligten eine fundierte Basis für die weitere Entwicklung des Quartiers zu liefern.

im Rahmen der Phase 0 oder früher zu klären, wer die Verantwortung für die gesamte Prozesssteuerung bzw. das Projektmanagement übernimmt. Hier kann es genauso wie bei der Projektkommunikation in Abhängigkeit der Projektgröße und -struktur zielführend sein, eine externe Begleitung hinzuzuziehen.

>vorholt@cima.de