

## Neuer Glanz für alte Hallen, Revitalisierung von Gewerbe- und Industriebrachen

Von Michael Thiede

Im Zuge des Strukturwandels verlieren zahlreiche Industrie- und Gewerbeareale ihre Funktion. Große zentral gelegene Grundstücke, eine Gebäudehülle, die mit der vorhandenen Brutto-Grundfläche als Neubau keine Genehmigung mehr fände, eine hohe Anzahl an Parkplätzen, teils außergewöhnliche Architektur oder ein historisch glanzvoller Name – für Investoren und Projektentwickler gibt es viele Gründe, die Gebrauchsspuren eines Objektes in Kauf zu nehmen. Die Kommunen sind meist »amused«, erhöhen die revitalisierten Objekte und Quartiere doch häufig die Qualität ganzer Stadtviertel oder ermöglichen den Erhalt historisch wertvoller Baudenkmäler. Gerade in Zeiten in denen die sogenannten 1a Lagen kaum mehr am Markt zu finden sind, rücken auch Grundstücke mit Entwicklungspotential stärker in den Fokus der Investoren. Hier verbergen sich noch erhebliche Renditechancen, allerdings auch entsprechende Risiken. Beispiele gibt es in Städten einige, Entwicklungsprojekte, wie ehemalige Kasernenflächen, Fabrikareale, Bürogebäude etc., um nur einige wenige zu nennen, prägen das Stadtbild heute schon nachhaltig. Allerdings gibt es nicht nur attraktive Baudenkmäler, sondern auch solche, die größte Herausforderungen an die Projektentwickler stellen. Leer stehende Discounter, mangelnde Drittverwendungsfähigkeit von Gewerbehallen oder kontaminierte Grundstücke, bis hin zu energetisch nicht sanierbaren Bürokomplexen, sowie in die Jahre gekommene Wohnbauten, fordern den Projektentwickler und dessen Kreativität. Von größter Bedeutung ist deshalb eine professionelle Identifizierung des Kernprojektes und analytische Vorgehensweise. Fehlerhafte Analysen von Bausubstanz, Denkmalschutz, Markt oder Standort, Planungsrecht sowie mangelhaftes Prozesscontrolling können die Wirtschaftlichkeit des Refurbishments schnell in Frage stellen. Dies interessiert insbesondere die finanzierenden Banken, die in diesem frühen Stadium des Projekts auf höchste Sicherheit und Transparenz bedacht sind. Ein ausführliches tiefenscharfes Finanzierungskonzept, mit entsprechenden Bewertungen und Kalkulationsmodellen, ist deshalb für eine entspannte Kooperation und Projekterfolg unabdingbar. Aufgrund der stark differierenden Herausforderungen der Einzelprojekte und deren spezifischen Eigenschaften,

ist die Herangehensweise sicherlich von Fall zu Fall unterschiedlich, jedoch die grundsätzliche Vorgehensweise sollte für jedes Projekt gelten. Um das Projekt zu identifizieren sind entsprechende Analysen in Form einer ganzheitlichen Due Diligence unerlässlich.



Es gilt die Risiken und Chancen eines Projektes früh zu erkennen bzw. zu bewerten. Markt- und Standortanalysen sind eine unverzichtbare Hilfe dabei, Möglichkeiten und Restriktionen eines Standorts zu erkennen, das geplante Projekt in Bezug auf Zielgruppenansprache, Konzeption und Typenmix sowie Baurecht zu optimieren und Preis- und Vertriebschancen realistisch einzuschätzen. Besonderes Augenmerk ist dabei neben dem angestrebten Baurecht, Denkmalschutz etc. auf den Umweltschutz zu legen. Die Anforderungen beispielsweise an Schallschutz, insbesondere in gewerblich geprägtem Umfeld, sind hoch und lassen sich nur mit erhöhtem Kostenaufwand in den Griff bekommen. Altlasten wie Bodenverunreinigungen oder auch nur Bauschutt aus vergangenen Tagen, spielen eine immer wichtigere Rolle aufgrund stark gestiegener Anforderungen an die Entsorgung. Sind alle Analysen getätigt, Nutzerpotentiale erkannt und Ergebnisse zusammengefasst, steht einer nachhaltigen Projekt- bzw. Kostenkalkulation nichts mehr im Wege. Das Baurecht kann im Zuge eines Bauleitplanverfahrens oder Bauantrags geschaffen werden, die Vergabe der Bauleistungen erfolgen und in die Vermarktung beziehungsweise Vermietung eingestiegen werden. Eine zielgerichtete professionelle Vermarktung mit entsprechendem Konzept sollte hierbei keinesfalls fehlen. In dieser Phase des Projektes ist Kosten- bzw. Prozesscontrolling von größter Bedeutung, um alle am Projekt beteiligten Akteure und Kosten zielgerecht in ein erfolgreiches und rentables Projekt zu leiten. So entstehen Bauprojekte mit stressfreier Entwicklung und Bauzeit, nachhaltiger Nutzung und zufriedenen Projektbeteiligten. Denn der richtige Standort und deren Nutzung, eine ansprechende Architektur und solide Bausubstanz bilden die Grundlage eines guten Investments und dauerhafte Freude. □