
SCHLAATZ_2030 Visionenwerkstatt
Teilnehmer des Werkstattverfahrens



Drees & Sommer Infra Consult und Entwicklungsmanagement GmbH
Bundesallee 39 – 40a
10717 Berlin

Mustafa Kösebay
Melanie Weber
Tel.: +49 30 254394 - 9836
Fax: +49 30 254394 - 9900
E-Mail: melanie.weber@dreso.com

Auftraggeber: PROJEKTKOMMUNIKATION Hagenau GmbH
Hegelallee 3
14467 Potsdam

Telefon: + 49 331 201 96 16
E-Mail: sandra.ohst@projektkommunikation.com

Projekt: **Visionenwerkstatt Schlaatz_2030**

Bewerber: Drees & Sommer
Infra Consult und Entwicklungsmanagement GmbH
Bundesallee 39-40a
10717 Berlin

Telefon: +49 30 254394-9836
Telefax: +49 30 254394-9900

Projektleitung: Melanie Weber;
Dipl. Architektin (FH); Immobilienökonomin (IRE | BS)

Projektteam: Mustafa Kösebay;
Dipl.-Ing. (FH), MRICS

Philip Dring;
M.Sc. Stadtplanung, Bachelor of Arts (B.A.) Soziologie

Theresa Richter;
M.Sc. Stadt- und Regionalentwicklung

Frank Reschke;
Dipl.-Ing. (FH)

Alyssa Westkamp;
M. Arch., M.Sc. Urban Design

INHALT

INHALT

<u>1</u>	<u>AUFGABENSTELLUNG</u>	<u>4</u>
<u>2</u>	<u>PROJEKTTEAM / QUALIFIKATION</u>	<u>5</u>
<u>3</u>	<u>DARSTELLUNG DER MOTIVATION</u>	<u>7</u>
<u>4</u>	<u>REFERENZEN</u>	<u>9</u>
<u>5</u>	<u>SKIZZE ZUR HERANGEHENSWEISE</u>	<u>14</u>

AUFGABENSTELLUNG

1 AUFGABENSTELLUNG

Ziel der Visionenwerkstatt ist es, einen inhaltlichen Anstoß im Sinne eines Leitbildes für die sich anschließende integrierte Planung zu geben.

Dies schließt Aussagen zur Entwicklung der Verkehrsorganisation, zur Imagebildung, zu den Zielgruppen und zur Stärkung der Nachbarschaften mit ein.

Im Ergebnis der Visionenwerkstatt sollen gut kommunizierbare und kraftvolle Visionen entstehen, die die Grundlage für einen breiten Diskurs über neue Entwicklungsansätze bilden können.

Diese sollen sowohl soziale als auch baulich-räumliche Aspekte beinhalten und – insbesondere vor dem Hintergrund einer späteren Dokumentation – gleichzeitig diskussionsanregend sowie inspirierend für eine breite Fachöffentlichkeit wirken.

Im Vordergrund steht die Frage nach den Perspektiven der künftigen sozialen Entwicklung des Wohngebietes am Schlaatz.

PROJEKTTEAM / QUALIFIKATION

2 PROJEKTTEAM / QUALIFIKATION

Neben der über 40-jährigen Erfahrung als Unternehmen kann Drees & Sommer dem Auftraggeber erfahrene Mitarbeiter für diese Leistungen anbieten. Für die Abwicklung eines Projektes ist der Projektleiter verantwortlich. Zusätzlich wird dem Projekt ein Geschäftsführer / Mitglied der Geschäftsleitung zugeordnet. Der Projektleiter leitet sein Projekt eigenverantwortlich und bindet zusätzliche Ressourcen nach Abstimmung mit dem zuständigen Geschäftsführer selbständig ein.

Nachfolgend sehen Sie das **Projektteam**, welches sich für die Be- und Erarbeitung des Projektes verantwortlich zeichnet. Das Team entspricht den Anforderungen seitens des Auftraggebers und bringt langjährige Erfahrungen bei vergleichbaren Projekten mit.

Die namentlich aufgeführten Mitarbeiter werden bei Bedarf durch weitere **interne Fachkompetenzen** sowie einem „BackOffice“-Team unterstützt. Als Nachweis der personellen Leistungsfähigkeit finden Sie beigefügt die Lebensläufe mit Angaben zu persönlichen Projektpreferenzen entsprechend den Kompetenzen.

Drees & Sommer			
Geschäftsführung		Projektleitung	
 <p>Mustafa Kösebay Dipl.-Ing. (FH), MRICS</p> <ul style="list-style-type: none"> Blue City "Integrated Urban Solutions,, Standortentwicklungen/ Potentialanalysen / Projektentwicklung Baurechtschaffung / Steuerung der Entwicklung Wirtschaftlichkeitsanalysen (statische / dynamische) Immobilienwirtschaftliche Berechnungen Machbarkeitsstudien für Projektentwicklungen Investitionsberechnungen Markt und Standortanalysen Marketresearch Investorenbetreuung / Vertriebsunterstützung 		 <p>Melanie Weber Dipl.-Ing. (FH) Architektur Immobilienökonom (IRE/BS) DGNB Auditor Nachhaltige Stadtquartiere</p> <ul style="list-style-type: none"> Gesamtkoordination Kommunikation mit Behörden, Nachbarn, Eigentümern, Bauherren Markt- und Standortanalysen Öffentlichkeitsarbeit, Quartiersmanagement Machbarkeitsstudien, Standortentwicklungen Fördermittelmanagement 	
Projektmitarbeiter			
 <p>Philip Dring M.Sc. Stadtplanung B.A. Soziologie</p> <ul style="list-style-type: none"> Markt- und Standortanalysen Stadtplanung und Stadtentwicklung Masterplanung, Flächenbedarfe, Grundstücksmanagement Erfahrungen in der Analyse und den Umgang mit sozial benachteiligten Standorten 	 <p>Anna-Theresa Richter M.Sc. Stadt und Regionalentwicklung</p> <ul style="list-style-type: none"> Entwicklungs- / Stadtbau- / Fördermittelmanagement Machbarkeitsstudien Potentialanalysen Nutzungskonzeptionen insb. Wohnstandorte Wettbewerbsbetreuung 	 <p>Frank Reschke Dipl.-Ing. (FH)</p> <ul style="list-style-type: none"> Mobilitäts- / Verkehrskonzept Fachexperte Verkehrsanlagen / Infrastruktur Baulogistik 	 <p>Alyssa Weskamp M.Arch.; M.Sc. Urban Design</p> <ul style="list-style-type: none"> Energetische Betrachtung von Quartieren Urbane Lebensqualität Nachhaltigkeit Klima Forschung & Innovation

PROJEKTTEAM / QUALIFIKATION

Dipl.-Ing. (FH), MRICS Mustafa Kösebay
Mitglied der Geschäftsführung

Herr Mustafa Kösebay hat umfangreiche Erfahrungen im Projekt- und Entwicklungsmanagement, der städtebaulichen Planung, der Prüfung von Entwicklungspotentialen, bei immobilienwirtschaftlichen Bewertungen, bei Beteiligungs- und Transaktionsverfahren, bei der Prüfung und Bewertung von unternehmensbezogenen Fragestellungen (Organisations- und Standortoptimierung, wirtschaftliche und technische Alternativen) und verfügt über Methodik- und Instrumentenkenntnis im Bereich Markt und Standort.

Dipl.-Ing. (FH) Architektur, Immobilienökonom (IRE|BS) Melanie Weber
Projektleitung

Für die Projektleitung haben wir Frau Melanie Weber vorgesehen. Sie ist erste Ansprechpartnerin für den Auftraggeber, übernimmt die Koordination und Organisation des Projektteams sowie des Projektes. Außerdem steht Frau Weber mit ihrer Kompetenz im Bereich der Standortentwicklung und als geprüfter DGNB Auditor für Nachhaltige Stadtquartiere dem Projekt zur Verfügung. Zusätzlich ist Frau Weber für die Öffentlichkeitsarbeit, das Stadtmarketing und die Kommunikation mit den Stakeholdern verantwortlich.

M.Sc. Philip Dring
Projektmitarbeiter

Herr Dring bringt Erfahrung im Bereich Soziologie, Stadtplanung und Stadtentwicklung für das Projekt mit. Herr Dring ist für das strategische Konzept bei der Projektbearbeitung sowie Analyse sozialer Faktoren verantwortlich.

M.Sc. Anna-Theresa Richter
Projektmitarbeiterin

Frau Richter wird als Teil des Teams, insbesondere mit Ihren Erfahrungen im Bereich Markt- und Standortanalyse, Machbarkeitsstudien sowie im Stadtumbaumanagement als Ansprechpartnerin zur Verfügung stehen. Darüber hinaus wird sie ihre Erfahrungen aus dem Bereich des Stadtmarketing und der Öffentlichkeitsarbeit in Kommunen miteinbringen.

Dipl.-Ing. (FH) Frank Reschke
Projektmitarbeiter

Herr Reschke wird als Fachexperte für Mobilität und Verkehr zur Seite stehen. Herr Reschke hat mehr als 16 Jahre Berufserfahrung in der Beratung, Planung und Bau von Verkehrsanlagen, sowie für Verkehrs- und Mobilitätskonzepte.

M.Arch, M.Sc. Urban Design Alyssa Weskamp
Projektmitarbeiterin

Ihr Aufgabenbereich umfasst die Entwicklung von Nachhaltigkeitskonzepten für urbane Entwicklung für öffentliche und private Auftraggeber. Im Fokus steht die ganzheitliche Betrachtung von großmaßstäblichen Projekten im Sinne der ökologischen, sozialen und ökonomischen Nachhaltigkeit. Dabei werden unter anderem Klima und Energie, soziale Infrastruktur und Partizipation, Biodiversität, Wasser, Lebenszykluskosten und Gesundheit betrachtet.

DARSTELLUNG DER MOTIVATION

3 DARSTELLUNG DER MOTIVATION

Das Wohngebiet am Schlaatz in Potsdam hat hinsichtlich seiner Innen- (aber mehr bezüglich der) Außenwahrnehmung ein eher schlechtes Image.

Die für dieses Projekt eingesetzte Projektleiterin Frau Weber, selber wohnhaft in Potsdam, kann dies aus eigenen Erfahrungen nur bestätigen. Umso mehr ist es Frau Weber als auch Drees & Sommer ein (persönliches) Anliegen, gemeinsam mit dem Auftraggeber und den weiteren Projektteams an diesem Image zu arbeiten und im Ergebnis Perspektiven aufzuzeigen, die dieses Image verbessern.

Zur optimalen Bearbeitung der Aufgabe bietet Ihnen Drees & Sommer folgendes an:

- ein eingespieltes, interdisziplinäres Team, das die Ziele des Auftraggebers professionell und effektiv erarbeiten und entsprechend visuell und konzeptionell darstellen kann. Architekten, Bauingenieure, Stadtplaner, Betriebs-/Immobilienwirte und Soziologen arbeiten bei uns im Team Hand in Hand, so dass keine Informations- oder Zeitverluste an Schnittstellen zu extern beauftragten Büros auftreten. Bei Bedarf können zudem schnell Fachplaner und Experten aus der Drees & Sommer-Gruppe zu speziellen Fragestellungen hinzugezogen werden.

Unsere Vorstellung vom Projektteam

- wir hören zu und nehmen auf
- wir prüfen und analysieren
- wir fragen und binden ein
- wir beraten und empfehlen
- wir bearbeiten und führen aus
- wir stellen uns auf die Projektspezifika ein
- wir führen und steuern
- wir nutzen Werkzeuge und Strukturen



Pro Potsdam GmbH
Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG
Potsdamer Wohnungsbaugenossenschaft eG
Potsdamer Wohnungsgenossenschaft 1956 eG



Drees & Sommer

➔ Gemeinsam sind wir ein Team!

Abbildung 1: Teamverständnis

DARSTELLUNG DER MOTIVATION

- Erfahrungen bei der Entwicklung von Brachlandschaften und Konversionsstandorten, ist aber nicht ausschließlich auf diesen Standorttypus fokussiert, sodass wir auch für Bestandsimmobilien / -quartiere mit anderer Nutzungsausrichtung adäquate Lösungen bieten können. Darüber hinaus verfügen wir über eine hohe Fachexpertise in den Bereichen Engineering und Infrastrukturberatung.
- Profundes technisches Verständnis, um den Bestand sowie das Entwicklungspotenzial des Quartiers bezüglich der energetischen Ertüchtigung (unter Berücksichtigung der Sozialverträglichkeit) einschätzen und konzeptionell optimieren zu können. Darüber hinaus können unsere Experten auf einen Erfahrungsschatz hinsichtlich alternativer und innovativer Mobilitätsangebote zurückgreifen (siehe Referenz z. B. Tegel TXL).
- Erfahrungen, auch aufgrund der Zugehörigkeit zum DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen), hinsichtlich der Anforderungen an Freiraumqualitäten, Dichte und Gestaltungsqualitäten.
- Umfassende Regionalkenntnisse in Brandenburg / Potsdam. Die Projektleiterin wohnt selber in Potsdam und ist mit den örtlichen Gegebenheiten bestens vertraut.

Unsere Leistungen im Überblick:



Abbildung 2: Leistungsbilder Drees & Sommer

REFERENZEN

4 REFERENZEN

a. Stadtentwicklung und Stadtumbau

Lfd. Nr.	Projektbezeichnung/-name	Auftraggeber	Projektkurzbeschreibung	Leistungen / Methoden	Leistungserbringung
1	Messe Berlin, Masterplan	Messe Berlin GmbH Messedamm 22 14055 Berlin	Die Kapazitäten der Messe in Berlin sind nahezu ausgeschöpft. Auf Basis einer umfassenden Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Liegenschaften und Flächen sowie Nachbarflächen (z. B. ICC) wurden Entwicklungspotenziale für einen Ausbau von Ausstellungs-, Logistik- und Lagerflächen definiert. Ergebnis ist ein Masterplan mit kartographischer Darstellung der verfügbaren und technisch, wirtschaftlich machbaren Potentiale.	<ul style="list-style-type: none"> Bestandserhebung / TDD Flächenkartierungen Technische, rechtliche und wirtschaftliche Analyse der Flächen / Objekte Masterplan „Messe“ Städtebauliches Konzept 	2014 – 2015 Berlin
2	Nachnutzung Flughafen Berlin-Schönefeld	Flughafen Berlin-Schönefeld GmbH Flughafen Schönefeld 12521 Berlin	Drees & Sommer wurde von der Flughafengesellschaft beauftragt, die Planung und Entwicklung der Nachnutzung des bestehenden Flughafens Berlin-Schönefeld aufzusetzen. Nach der umfassenden Bestandsanalyse von Gebäuden, Flächen und Infrastruktur wurde ein Rahmenplan (Masterplanung) entwickelt und gemeinsam mit dem AG und weiteren Fachexperten in Workshops abgestimmt und verifiziert. Im 2. Schritt wurde ein „Generalausbauplan“ der gesamten (Bestands- und Potenzial-)Flächen sowie der angrenzenden Entwicklungen aufgestellt. Der Rahmenplan wurde ökonomisch bewertet mit dem Ergebnis eines Wirtschaftsplans für die Investitionen und Erlöse aus Erbbaurecht, Verkauf und Vermietung.	<ul style="list-style-type: none"> Markt- / Standort- / SWOT-Analyse Expertengespräche Markt / Vertrieb Research über Nutzerpotentiale Due Diligence Bestand Rahmenplan Machbarkeitsstudien Integrale, technische Konzepte unter Berücksichtigung der hochkomplexen Sicherheitsbestimmungen für Flugbetriebsflächen Beratung Zertifizierung Vermarktungsvision / Standortmarketing Städtebauliche Kalkulation 	2010 – 2011 Berlin/Brandenburg
3	Nachnutzung / Konversion ICC	Sen WTF Senat für Wirtschaft, Technologie und Forschung Martin-Luther-Str. 105 10825 Berlin	Das international bekannte ICC ist im Betrieb unwirtschaftlich. Drees & Sommer wurde beauftragt, für das ICC Nachnutzungskonzepte in Form von Masterplänen zu erarbeiten, die einen ökonomisch vorteilhaften Betrieb der Architekturikone gewährleisten. Unterstützt durch eine internationale Investorenanfrage wurden Konzepte entwickelt, die den nicht integrierten Standort als eigenständiges Quartier (insgesamt möglich ca. 270.000 m ²) lebensfähig und –wert werden lässt.	<ul style="list-style-type: none"> Markt- / Standort- / SWOT-Analyse Expertengespräche Markt / Vertrieb Research über Nutzerpotentiale Due Diligence Bestand Rahmenplan Machbarkeitsstudien Vermarktungsvision / Standortmarketing Wirtschaftlichkeitsbetrachtung mit profunder Kostenermittlung 	2014-2015
4	PHOENIX See Dortmund	AG-Gemeinschaft bestehend aus: PHOENIX See Entwicklungsgesellschaft mbH Barcelonaweg 14 44269 Dortmund und Emschergenossenschaft Kronprinzenstraße 24 45128 Essen	Beim PHOENIX See war umfassende Management-Kompetenz gefragt. Drees & Sommer hatte daher neben der Beratung zur gesamtheitlichen Entwicklung, die Projektsteuerung und projektbezogene Projektleitungen für die Realisierung der Infrastruktur und einzelner Hochbaumaßnahmen übernommen. Ein Schwerpunkt war das Schaffen der Grundlagen mit Rahmenplan sowie das Aufsetzen und Führen der Businesspläne mit der Steuerung der Mittelverwendung von Stadt, Land und EU oder die Umsetzung zahlreicher Maßnahmen des Erschließungsträgers.	<ul style="list-style-type: none"> Städtebauliche Konzepte Rahmenplan Städtebauliche Kalkulation Projektorganisation Projektsteuerung / Projektleitung Baurechtschaffung Durchführung Architektenmesse und Kreativ-Workshops zur Produktentwicklung und Vermarktung (Wohnen und Gewerbe) Fördermittelcontrolling 	11/2005 – heute Nordrhein-Westfalen

REFERENZEN

Lfd. Nr.	Projektbezeichnung/-name	Auftraggeber	Projektkurzbeschreibung	Leistungen / Methoden	Leistungserbringung
5	ISEK Kernstadt Gernsheim am Rhein	Magistrat der Schöfferstadt Gernsheim	Die Schöfferstadt Gernsheim am Rhein plant die Wohn- und Gewerbefunktion der Kernstadt zu stärken sowie den Klimaschutz im Sinne der Klimaanpassung zu verbessern. Das ISEK soll die vorhandenen städtebaulichen und funktionalen Missstände identifizieren sowie die Potentiale und Hemmnisse unter städtebaulichen, ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten analysieren und bewerten. Im Rahmen des Stadtumbaus stellt das ISEK zukünftig die wesentliche Arbeits- und Handlungsgrundlage zur Umsetzung einer integrierten Stadtentwicklung dar.	<ul style="list-style-type: none"> • Bestandsanalyse • Stärken-Schwächen-Analyse • Leitbildfindung und Zieldefinition • Strategieplan • Maßnahmenplanung • Terminplanung • Kosten- und Finanzierungsplanung • Bürgerbeteiligung 	04/2017 – 09/2017
6	Kernbereichs- und Citymanagement „Zentrale Kernstadt Schotten“ (Programm Aktive Kernbereiche in Hessen)	Magistrat der Stadt Schotten	Die Stadt Schotten beabsichtigt im Rahmen des Programms „Aktive Kernbereiche in Hessen“ die Sicherung der Attraktivität in Schotten. Drees & Sommer unterstützt die Stadt Schotten bei der Steuerung der Programmumsetzung sowie der Koordination und Bündelung weiterer Aktivitäten mit dem Ziel einer integrierten Innenstadtentwicklung. Hierbei fungiert Drees & Sommer als Schnittstellenmanager und Informationsdrehscheibe zwischen der Kommune, der Lokalen Partnerschaft und den Bürgern.	<ul style="list-style-type: none"> • Fördermittelmanagement • Fortschreibung ISEK • Kostencontrolling • Bürgerbeteiligung • Projektsteuerung 	10/2014 – 12/2017
7	Steuerung Radverkehrsinfrastruktur Berlin	Land Berlin, Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. VII B	Im Rahmen des Haushaltstitels „Verbesserung der Infrastruktur für den Radverkehr“ hat das Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Drees & Sommer mit Projektsteuerungsleistungen zum Ausbau des berlinweiten Fahrradrouthenetzes beauftragt. Die jeweils jährlichen Gesamtinvestitionen betragen ca. 5,0 Mio. € für Neubaumaßnahmen, ca. 2,0 Mio. € für Sanierungsmaßnahmen der Radverkehrsinfrastruktur und ca. 3,0 Mio. € für die GRW-Maßnahmen. Es handelt sich dabei um ein Multiprojektmanagementprojekt mit ca. 300 Einzelmaßnahmen unterschiedlicher Größenordnung und Projektstadien, welche sich in allen Bezirken von Berlin befinden. Die Baumaßnahmen umfasst die Herrichtung bzw. Anpassung von Radverkehrsanlagen, Straßenoberfläche, Entwässerungsanlagen, Lichtsignalanlagen und angrenzenden Grünanlagen. Für die Umsetzung der Maßnahme ist ein besonderes Verständnis der Zuständigkeiten im Berliner Straßenraum (Verkehrslenkung Berlin (VLB), bezirkliche Straßenverkehrsbehörden, Straßen- und Grünflächenämter, Umwelt- und Naturschutzämter), sowie der genehmigungsrechtlichen und fachlichen Erfordernisse (Anordnungen) erforderlich.	<ul style="list-style-type: none"> • Ausschreibung / Vergabe • Projektvorbereitung • Projektsteuerung • Projektmanagement • Multiprojektmanagement 	2015 – heute Berlin
8	Berlin TXL Untersuchung innovative Infrastruktur	Tegel Projekt GmbH	Die Experten von Drees & Sommer wurden damit beauftragt, eine innovative und nachhaltige Infrastruktur für den neuen, etwa 5 km ² großen Forschungs- und Industriepark auf dem Gelände des ehemaligen Hauptstadtflughafen auf Basis eines städtebaulichen Masterplanes zu erarbeiten. Dabei spielte die intensive Abstimmung mit den beteiligten Fachämtern von Bezirk, Senat und politischen Stakeholdern eine maßgebliche Rolle.	<ul style="list-style-type: none"> • Technische Machbarkeitsstudie • Wirtschaftliche Planungsvorgaben • Potenzialanalysen • Machbarkeitsstudien • Projektgutachten • Stakeholdereinbindung • Ämterbeteiligung und -abstimmung 	2013 – 2016 Berlin

REFERENZEN

Lfd. Nr.	Projektbezeichnung/-name	Auftraggeber	Projektkurzbeschreibung	Leistungen / Methoden	Leistungserbringung
9	Petrisberg Trier	Entwicklungsgesellschaft Petrisberg mbH (EGP)	Seit August 2001 betreut D&S Stuttgart die Vorbereitung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Petrisberg in Trier organisatorisch und wirtschaftlich. Nach Zwischenstufen mit sich erweiternden Managementaufgaben konnte im Dezember 2002 die Entwicklungsgesellschaft EGP gegründet werden. Als direkt der Geschäftsführung beigestellte Managementleistung übernimmt D&S die Gesamtkoordination aller Maßnahmen und die Projektmanagementleistungen für die Grundstücksvorbereitung und die Infrastruktur. DS-Infra ist als Subunternehmer beauftragt. Das Projekt ist gegliedert in - übergeordnete Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen - zu sanierende Kasernengebäude - Entwicklung von Gewerbebauflächen - Entwicklung von Wohnbauflächen. Es werden umfangreiche Fördermittel seitens des Landes Rheinland-Pfalz und der Stadt Trier eingebracht.	<ul style="list-style-type: none"> • Projektorganisation • Multiprojektmanagement • Projektsteuerung / Projektleitung • Städtebauliche Konzepte • Due Diligence Bestand • Machbarkeitsstudie • Baurechtschaffung • Städtebauliche Kalkulation • Fördermittelcontrolling • Vermarktung 	2001 – heute Rheinland-Pfalz
10	Konversionsflächenentwicklung Mannheim	MWS Projektentwicklungsgesellschaft	In Mannheim geben die am 015 sechs innerstädtische Kasernenstandorte auf. Drees & Sommer begleitet die Kommune bei der Ausarbeitung einer Konversionsstrategie, der Grundlagenermittlung und den Ankaufsprozessen. Darüber hinaus erstellen die Entwicklungsberater von Drees & Sommer für die verschiedenen Bereiche die städtebaulichen Masterplanungen und daraus abgeleitet die Businesspläne und koordinieren die jeweiligen Verkaufsverhandlungen.	<ul style="list-style-type: none"> • Strategieberatung Konversion • Bestandsaufnahmen • Potenzialanalyse • Wettbewerbsvorbereitung / -betreuung / -koordination • Planerauswahlverfahren • Brachflächen- und Standortentwicklung • Investorenauswahlverfahren • Transaktionsmanagement • Verfahrensbetreuung Baurechtschaffung • Erstellung Businesspläne • Städtebauliche Masterplanung • Vermarktungs- und Vertriebsunterstützung • Smart City / Blue City 	10/2011 – 12/2017
11	Konversion Standort Kitzingen	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Sophienstraße 6 80333 München	<p>Durch den Abzug der amerikanischen Streitkräfte ergaben sich für die Stadt Kitzingen neue Entwicklungspotenziale. Die Umnutzung der freiwerdenden Flächen ist ein "Jahrhundertprojekt". Für die drei Liegenschaften mit insgesamt 400 Hektar soll eine Entwicklungsstrategie erarbeitet werden. Dies stellt besondere Anforderungen an Strukturierung und methodische Umsetzung. Mit dem integrierten Stadtentwicklungskonzept wurde bereits ein erster Schritt gemacht.</p> <p>Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, langjähriger Partner von Drees & Sommer, beauftragte die Projektmanager mit den Machbarkeitsstudien für das Projekt. Diese umfassen eine Bestandsaufnahme, eine Markt- und Standortanalyse, städtebauliche Strukturkonzepte und Masterpläne sowie detaillierte Wirtschaftlichkeitsberechnungen.</p> <p>Drees & Sommer unterstützt die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben auch künftig bei den Ankaufsprozessen für die Konversionsflächen. Durch das breite Leistungsspektrum des Entwicklungs- und Baumanagements sind die Experten von Drees & Sommer verlässliche Partner bei der weiteren Entwicklung.</p>	<p>Erste Phase</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundlagenermittlung • Markt- und Standortanalyse • Situationsanalyse und Stärken-/Schwächenanalyse • Integriertes Entwicklungskonzept • Maßnahmenplanung und Organisationsvorschläge • Wirtschaftlichkeitsberechnung • Terminplanung <p>Weiterführende Leistungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Übergeordnete Koordination • Vertretung der Interessen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben im Rahmen des ISEK Prozesses • Vorbereitung und Unterstützung Städtebaulicher Vertrag • Vorbereitung raumordnerische und baurechtliche Verfahren <p>Vermarktung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kommunikationsunterstützung und Öffentlichkeitsarbeit • Selektive Marktansprache • Prüfung Investorenanfragen • Marktauftritt EXPO Real 	2005 – 2010

b. Drees & Sommer - Mobilität

REFERENZEN

Lfd. Nr.	Projektbezeichnung/-name	Auftraggeber	Projektkurzbeschreibung	Leistungen / Methoden	Leistungserbringung
1	UrbanLife+	Bundesministerium für Bildung und Forschung BMBF Am Köllnischen Park 3 10179 Berlin	Senioren haben es oft schwerer als jüngere Menschen, sich in ihrer Stadt selbstständig zu bewegen: Seh- und Hörvermögen lassen nach. Weite Wege zurückzulegen wird zunehmend anstrengend und sogar gefährlich. Zusammen mit elf weiteren Projektbeteiligten arbeitet ein Team der Entwicklungsmanager daran, zwei Stadtquartiere in Mönchengladbach für Senioren sicherer zu machen. Im Zuge der Entwicklung eines „Safety Atlas“ wird der Stadtraum digitalisiert, um Planern bei ihrer Tätigkeit und Senioren in ihrem Alltag zu unterstützen. Planern werden Analysen über geeignete Standorte oder wichtige Wegebeziehungen zur Verfügung gestellt, Senioren werden mit Informationen versorgt, die sie bei ihrem täglichen Mobilitätsverhalten beraten.	<ul style="list-style-type: none"> • Organisations- & Prozessberatung • Vernetzung von Stadtquartieren • Digitalisierung des Stadtraums • Erfassung, Verarbeitung, Analyse und Empfehlung von Mobilitätsverhalten mit GIS 	11/2015 – 12/2017
2	Mahle Future – Bad Cannstatt	MAHLE: MAHLE International GmbH	Für den Neubau der Gebäude am Standort Stuttgart-Bad Cannstatt ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen, welches den weiteren Planungen der Gebäude zugrunde gelegt werden sollte. Zielsetzung ist die Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes zur Sicherung der Erreichbarkeit und folglich die Sicherung von Produktion und Produktivität der Standorte in Stuttgart und Fellbach.	<ul style="list-style-type: none"> • Organisations- & Prozessberatung • Mobilitäts-Beratung 	11/2016 – 05/2018
3	FIZ-Masterplan und Mobilitätskonzept	BMW Group	„FIZ Future 2050“ ist ein langfristiges Unternehmensprojekt der BMW Group zur Sanierung und Weiterentwicklung des Forschungs- und Innovationszentrums (FIZ) in München. Im Bereich des FIZ bestehen derzeit ca. 26.000 Arbeitsplätze (AP). Durch den Erwerb der nördlich vom bisherigen FIZ gelegenen Kasernenflächen soll das FIZ erweitert und neu strukturiert werden. Dabei werden 15.000 neue AP geschaffen (FIZ Future). Es umfasst ein Projektvolumen von ca. 1,5 Milliarden €. Drees & Sommer wurde als Projektsteuerer und Berater beauftragt.	<ul style="list-style-type: none"> • Koordination Masterplan • Erstellen Verkehrsgutachten und Mobilitätskonzept • Projektsteuerung 	10/2014 – 06/2015
4	TXL – Verkehrliche Untersuchung Berlin	Tegel Projekt GmbH	Aufgabenstellung zum Verkehrsgutachten Berlin TXL - The Urban Tech Republic - war es, die verschiedensten Verkehrsmittel auf Eignung für das Projektgebiet zu untersuchen, um ein zukunftsorientiertes, ökologisch ausgerichtetes, flexibles und innovatives Verkehrssystem als Vorzugsvariante empfehlen zu können.	<ul style="list-style-type: none"> • Potenzialanalysen, Machbarkeitsstudien 	01/2013 – 09/2013
5	Landkreis Ludwigsburg	Landratsamt Ludwigsburg	Erstellung des Klimaschutzkonzeptes mit Bestandteil eines Mobilitätskonzeptes für den Landkreis Ludwigsburg. Der Landkreis möchte mit seinen 39 Städten und Gemeinden sowie insgesamt 521.000 Einwohnern seine Bestrebungen im Hinblick auf eine kontinuierliche Senkung des CO2-Ausstoßes intensivieren. Das Klimaschutzkonzept soll die Handlungsfelder des Landkreises sowie der kreisangehörigen Städte und Gemeinden umfassen.	<ul style="list-style-type: none"> • Integriertes Mobilitätskonzept • Smart City / Blue City • Energiemonitoring (EMS) • Energie- und CO2-Bilanz Potentialanalyse • Konzept für Controlling und Öffentlichkeitsarbeit 	04/2014 – 10/2015
6	Industriestandort Duisburg-Hochfeld	ArcelorMittal Real Estate Luxembourg & Germany	Die ArcelorMittal ist Eigentümer eines ehemaligen Produktionsstandorts für die Stahlherstellung mit circa 21 Hektar in Duisburg-Hochfeld. Die zukünftige Nutzung ist bereits durch einen Masterplan „RheinPark“ skizziert. Zur Absicherung des zukünftigen Baurechtes und der möglichen Entwicklung/Verkauf werden die Chancen und Risiken kritisch hinterfragt und wirtschaftlich machbare Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt, um somit den erfolgreichen Verkauf an potentielle Investoren sicherzustellen.	<ul style="list-style-type: none"> • Potenzialanalysen, Machbarkeitsstudien • Brachflächen- und Standortentwicklung • Baurecht schaffen • Vermarktungs- und Vertriebsunterstützung • Mängelmanagement 	seit 09/2008

SKIZZE ZUR HERANGEHENSWEISE

c. Energetische Beratung

Lfd. Nr.	Projektbezeichnung/-name	Auftraggeber	Projektkurzbeschreibung	Leistungen / Methoden	Leistungserbringung
1	Bundesbauten - Liegenschaftsenergiekonzepte	Bundesrepublik Deutschland, vertreten durch Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB)	Für die Bundesliegenschaften werden im Rahmen des Sanierungsfahrplans der Bundesregierung Energiekonzepte auf Basis der 'Standard Energiekonzepte der dena' erarbeitet. Es werden detaillierte Energieeffizienz- und Sanierungspotentiale erarbeitet, analysiert und wirtschaftlich bewertet. Der Auftrag in Berlin/Brandenburg umfasst 43 Liegenschaften mit ca. 885.000 m ² NGF. Der Auftrag in Hamburg, Niedersachsen, Schleswig-Holstein, Bremen und Mecklenburg-Vorpommern umfasst 23 Liegenschaften mit ca. 350.000 m ² NGF.	<ul style="list-style-type: none"> • Energiemanagement / Energiemonitoring (EMS) • Liegenschaftsenergiekonzept • Life-Cycle-Engineering 	01/2014 - 12/2018, Berlin
2	KIT Campus Nord und Süd	Vermögen und Bau Baden-Württemberg, Amt Karlsruhe	Erstellung einer Potentialanalyse und einer CO ₂ -Sanierungsstrategie für die Gebäude des Karlsruher Instituts für Technologie - Campus Süd, Campus Nord und Campus Ost. Entwicklung eines Nachhaltigkeitsmasterplans für Campus Ost.	<ul style="list-style-type: none"> • Bestandserfassung und -Bewertung • Aufzeigen von Optimierungspotenzialen im Bereich Gebäudehülle und Gebäudetechnik • Aufstellen, Priorisierung, energetische und wirtschaftliche Betrachtung von Maßnahmen • Ermittlung der CO₂-Ein- und Energiekosteneinsparungen • Strategische Betrachtung bis 2050 • Durchführung von Stakeholderworkshops am Campus Ost • Best Practice Sammlung • Szenarienbasierte Entwicklung des Masterplan Nachhaltigkeit Campus Ost 2050 	12/2013 – 12/2015, Karlsruhe
3	Berlin TXL - Intelligente Infrastrukturen	Tegel Projekt GmbH	Erstellung einer Studie zur technischen Machbarkeit der Nachnutzung des Flughafens Berlin Tegel. Untersuchung von möglichen Lösungen für die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung und Anbindung des zukünftigen Industrie-, Gewerbe- und Forschungsstandorts mit Fokus auf Innovation und Nachhaltigkeit.	<ul style="list-style-type: none"> • Integriertes Infrastrukturkonzept: Energiekonzept u.a. lokales Niedrigtemperaturnetz, erneuerbare Energien, Lastmanagement, Energiespeicherung, Regenwassernutzungskonzept, Entsorgung • Mobilitätskonzept • Wirtschaftliche Machbarkeitsstudie • Nachhaltigkeitsprüfung BREEAM, LEED, DGNB • Planungsbegleitendes Facility Management 	03/2013 – 12/2016, Berlin
4	Quartier Heidestrasse	Heidestraße Invest GmbH	Entwicklung von Infrastrukturkonzepten für ein neues Wohn- und Arbeitsquartier parallel zur Baurechtsschaffung. Technisch-wirtschaftliche Begleitung von Teilprojekten.	<ul style="list-style-type: none"> • Konzeptplanung und Innovationskatalog: • Elektrische Energieversorgung • Wärme- und Kälteversorgung • ICT / Smart City • Wasser- und Abwasserversorgung • Urbanes Mikroklima • Material- und Abfallkonzept • Verkehrsintegration – Mobilität • Machbarkeitsuntersuchung Energieversorgung 	02/2016 – 12/2020, Berlin
5	Forschungsprojekt EnEASY: Systemanalyse für städtische Energieplanung	Bundesministerium für Wirtschaft und Energie BMWI	Ziel des Forschungsvorhabens „Systemanalyse für die städtische Energieplanung“ ist die Entwicklung eines integralen Planungsinstruments für Stadtquartiere im Bestand und Neubau. Dabei werden ganzheitliche Energie- und CO ₂ -Bilanzen auf Quartiersebene inkl. Mobilität kalkuliert.	<ul style="list-style-type: none"> • Simulation von Energielastprofilen unterschiedlicher Gebäudetypologien Wohn- und Nichtwohnbau • Maßnahmenentwicklung zur Energieeinsparung auf Gebäude- und Quartiersebene • Unterstützung bei der Implementierung des Planungstools EnEASY 	01/2015 – 12/2017, Berlin

SKIZZE ZUR HERANGEHENSWEISE

5 SKIZZE ZUR HERANGEHENSWEISE

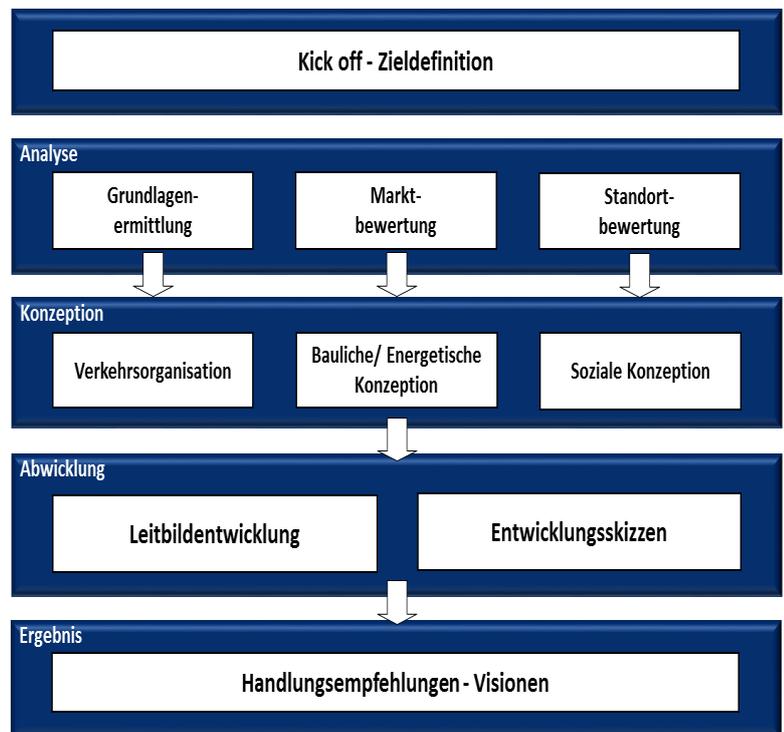
Ziel ist es, sowohl die harten Faktoren wie die technische und ökonomische Eignung einer Nachverdichtung sowie weiche Faktoren, etwa die Bewertung der Sozialverträglichkeit und Umsetzbarkeit, zusammen zu betrachten und daraus eine gemeinsame Vision für ein anerkanntes und angenommenes Wohngebiet zu erstellen.

Im Fokus der Bearbeitung stehen zum einen die sozialen Strukturen zu stärken und mehr Akzeptanz für das Wohngebiet in der Bevölkerung zu schaffen. Daher ist ein Baustein der Bearbeitung die Entwicklung eines Leitbildes die diesen Prozess des Imagewechsels anschieben und langfristig verbessern. Zum anderen soll die bauliche Erweiterung bestehender Gebäude, Baulücken- und Brachflächenmobilisierung, Umstrukturierungsmaßnahmen der Freianlagen, Infrastrukturmaßnahmen sowie die energetische Optimierungen ein weiteres Ziel sein.

Zur Vorbereitung und Abwicklung schlägt Drees & Sommer eine schrittweise und modulare Vorgehensweise vor. In Form eines Workshops („Kick Off“) werden sowohl das Projektgebiet besichtigt, als auch inhaltliche, wirtschaftliche oder terminliche Meilensteine festgelegt.

Beginnend mit der **Grundlagenermittlung** (welche z. T. bereits vor dem Kick off durchgeführt wurde) werden alle vorliegenden Grundlagen / Studien / Maßnahmen gesichtet und anhand der Zielvorgaben verifiziert. Mögliche Abweichungen bzw. offene Fragestellungen werden mit den Auftraggebern geklärt. Insbesondere werden folgende Schwerpunkte, soweit nicht schon vorhanden und geschehen, untersucht und ausgewertet:

Abbildung 3: Methodik der Herangehensweise



- Grundstücksparameter (wie z. B. Größe, Zuschnitt, Erschließungssituation)
- Bestehendes und geplantes Baurecht (wie z. B. Maß der baulichen Nutzung)
- Lagepläne / Katasterpläne / Flurkarten, Planungsgrundlagen und Konzeptstudien
- Sozialparameter
- Vorliegende Bedarfsanalysen.

Eine kurze **Standortanalyse** untersucht den Standort des Wohngebietes im Kontext des Immobilienstandortes Potsdam und hinsichtlich seiner sozialen Einbindung. Die Standortanalyse liefert Ergebnisse über die örtlichen Rahmenbedingungen.

SKIZZE ZUR HERANGEHENSWEISE

Der nächste Schritt ist die Erarbeitung einer kurzen **Marktanalyse** aus den Marktgegebenheiten des Immobilienstandortes Potsdam. Relevante Nutzungen werden hinsichtlich Angebot und Nachfrage untersucht und daraus ihre jeweiligen Bedarfe ermittelt. Aus dem Status Quo und der Entwicklung des Marktes in der Vergangenheit wird ein Trend ermittelt und es werden Prognosen für die künftigen (Neubau-)Bedarfe abgegeben.

Auf Basis der Ergebnisse der Standort- und Marktanalyse und den zur Verfügung gestellten Unterlagen werden die Themenfelder Verkehrsorganisation (z. B. Erarbeitung eines Maßnahmenkatalogs zur Verbesserung der Qualität der Infrastruktur), bauliche und energetische Konzeption und soziale Konzeption betrachtet und aggregiert. Dabei werden die Rahmenbedingungen aus Standort und Markt mit den strukturellen, bautechnischen Parametern, aber auch mit funktionalen und gestalterischen Attributen zusammengeführt. Wichtig dabei ist, dass das Wohngebiet zusammen betrachtet und auf mögliche Synergien hin untersucht wird, damit mögliche Entwicklungsskizzen ausgearbeitet werden können.

Neben den technischen und ökonomischen Faktoren bedarf es für die Imagebildung eines Wohngebietes einer Strategie / eines **Leitbildes**, die die Betroffenen (Bewohner, Verwaltung, Eigentümer) und externen Beteiligten (zukünftige Mieter, Besucher, etc.) an das Quartier heranführt. Die Strategie selbst ist eine auf ggf. bereits vorhandenen Konzepten / Maßnahmen aufbauende Story der Entwicklung. Das Leitbild formuliert einen Zielzustand der Orientierung geben und somit handlungsleitend für die Weiterentwicklung des Wohngebietes wirken soll. Faktoren, die für die Entwicklung des Gebietes maßgeblich und meistens nicht monetär zu erfassen sind (z.B. Image, politischer Wille, strategische Zielvorgaben) werden zusammengetragen und zu einem Leitgedanken aggregiert. So werden bspw. im Zuge der Leitbilderarbeitung (wie auch in der Standort- und Marktbetrachtung) die aufgeworfenen Fragen:

- Für welche Nutzergruppen ist der Schlaatz zukünftig zu entwickeln?
- Wie können die naturräumlichen und städtebaulichen Potenziale genutzt werden, um die Lebensqualität zu erhöhen?
- Wie kann der Neubau von Wohnungen dazu beitragen, das Erscheinungsbild des Schlaatzes aufzuwerten und die soziale Situation zu verbessern?
- Wie muss die Verkehrsinfrastruktur ergänzt, erweitert oder in anderer Weise verändert werden, um den künftigen Anforderungen gerecht zu werden?
- Wie muss die soziale Infrastruktur entwickelt werden, um den aktuellen und künftigen Anforderungen gerecht zu werden?
- Welche infrastrukturellen Defizite müssen und können ausgeglichen werden?
- Welche Maßnahmen sind geeignet, um die Außenwahrnehmung des Schlaatzes zu verbessern?
- Wie kann eine Verdrängung der heutigen Bewohnerschaft verhindert werden?
- Wie kann die Identifizierung der Schlaatzter mit ihrem Wohnort gestärkt werden?

berücksichtigt und Lösungen aufgezeigt. Diese Fragen wollen wir in unserem Team erarbeiten und zum Ende der Visionenwerkstatt mit Aussagen hinterlegen, die die Visionen für SCHLAATZ_2030 aufzeigen und als weitere Diskussionsgrundlage dienen sollen.

Die Handlungsempfehlungen / Visionen werden in Form einer Abschlusspräsentation und mit einem Erläuterungsbericht in Papierform erbracht. Die Ergebnisse werden in einer Schlusspräsentation dem Auftraggeber vorgestellt.