assmann gruppe

Kurkölnische Landesburg Kempen

KREIS VIERSEN

Stadt Kempen

Markterkundungsverfahren Burg Kempen

Vorstellung der Ergebnisse der Markterkundung

Pressetermin

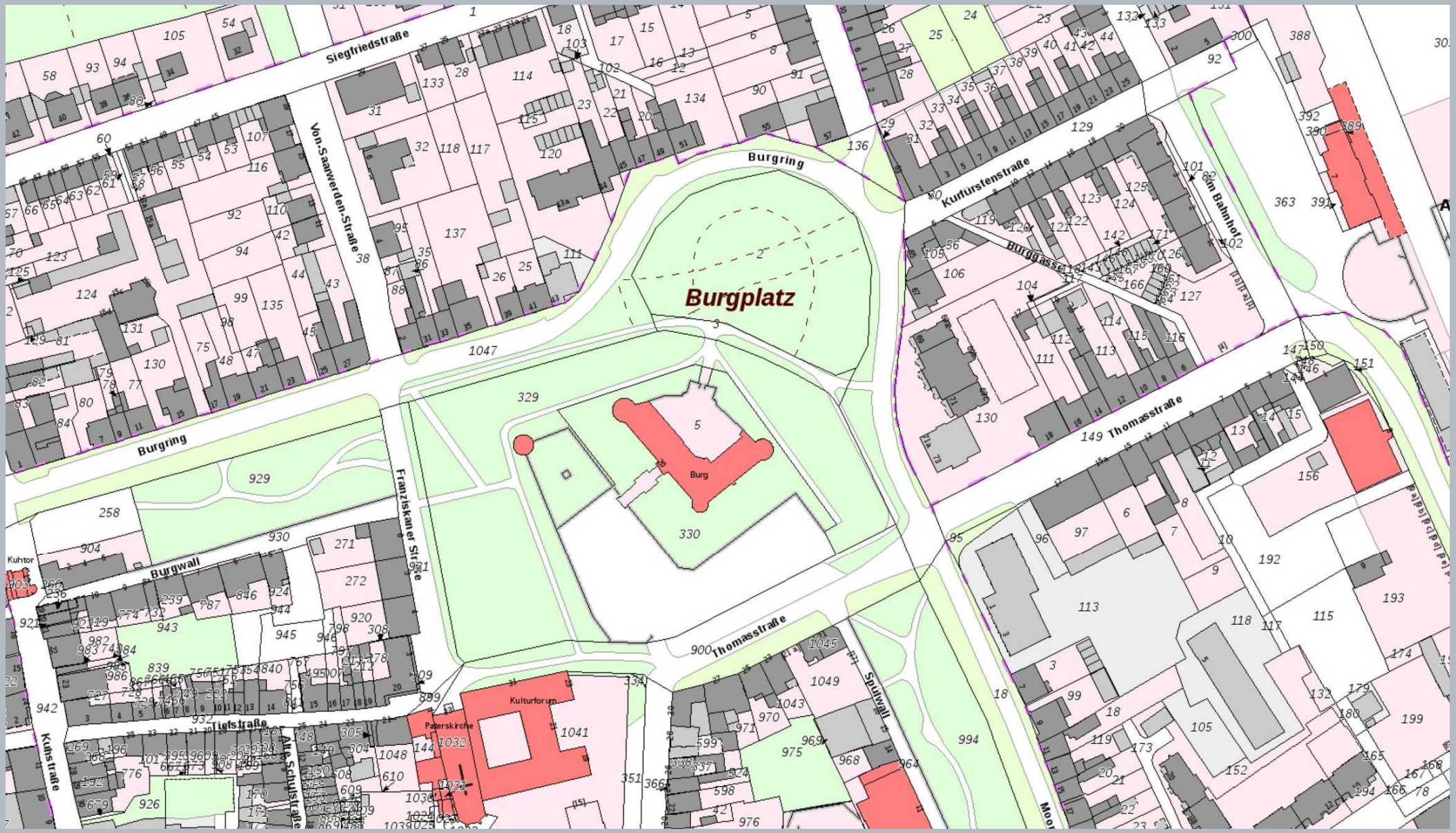
Kempen, 28. Juni 2016

assmann gruppe - Ihr Ansprechpartner

Dipl.-Ing. Arch.
Jost Dewald
Projektleiter

Markterkundungsverfahren Burg Kempen

Markterkundungsverfahren Burg Kempen - Standort



Markterkundungsverfahren Burg Kempen - Beteiligte

Verfahrensbeteiligte

- Kreis Viersen – Eigentümer und aktueller Nutzer der Burg
- Stadt Kempen – Standort der Burg und Sitz der Genehmigungsbehörde
- LVR-Ämter für Denkmalpflege/Bodendenkmalpflege – Belange des Denkmalschutzes
- assmann gruppe – externer Berater

Adressaten

- Projektentwickler
- Investoren
- Selbstnutzer

Markterkundungsverfahren Burg Kempen – Ablauf

04.01. – 15.04.2016	Erstellung der Unterlagen des Markterkundungsverfahrens
18.04. – 13.06.2016	Durchführung des Markterkundungsverfahrens
13.06. – 01.07.2016	Abschluss des Markterkundungsverfahrens
nachfolgend	weitere Verfahrensschritte

© assmann gruppe

Markterkundungsverfahren Burg Kempen – Exposé

Markterkundungsverfahren Burg Kempen – Exposé : Fragebögen

Burg Kempen | Markterkundungsverfahren KREIS VIERSEN assmann gruppe

Anlage zum Exposé – Fragebogen

Die Angaben im folgenden Fragebogen ermöglichen es dem Kreis Viersen als Eigentümer der Burg Kempen, eine Einschätzung des Objektes aus Sicht von potentiellen Interessenten zu erhalten. Insbesondere können dadurch aktuell bestehende, nutzungsverhindernde Beschränkungen erkannt und beseitigt werden.

Je vollständiger der Fragebogen ausgefüllt wird, desto klarer können die Anforderungen des Marktes erkannt und damit auch aufgenommen werden.

Jedoch werden auch Fragebögen, welche nur teilweise ausgefüllt worden sind, bei der Auswertung berücksichtigt.

Die Angaben sind im Fragebogen sind freiwillig; diese werden bei sowohl bei der Auswertung als auch bei der Dokumentation vertraulich behandelt.

Angaben zum Interessenten:

Name des Unternehmens	Unternehmensname
Rechtform	Rechtsform
Haupttätigkeitsfeld(er)	Tätigkeitsfeld 1
	Tätigkeitsfeld 2
	Tätigkeitsfeld 3
Kontaktdaten	Postanschrift 1
	Postanschrift 2
	Postanschrift 3
	Telefon / Telefax
	E-Mail
Name des Ansprechpartners	Vorname, Nachname
Kontaktdaten	Telefon / Telefax
	E-Mail

Durchschnittlicher Jahresumsatz (Zeitraum: ab 2005)

Angabe des durchschnittlichen Jahresumsatzes, welcher mit im angegebenen Zeitraum erwirtschaftet wurde.

Jahresumsatz in Euro ca.	Jahresumsatz

Durchschnittlicher Jahresumsatz im Bereich Bau und Immobilien (Zeitraum: ab 2005)

Angabe des durchschnittlichen Jahresumsatzes, welcher mit Tätigkeiten im Bereich der Entwicklung, Planung, Errichtung und Bewirtschaftung von Immobilien sowie dazugehörigen Beratungsleistungen erwirtschaftet wurde.

Jahresumsatz in Euro ca.	Jahresumsatz

Entwurf – Stand 23.03.2016 Fragebogen | Seite 1

Burg Kempen | Markterkundungsverfahren KREIS VIERSEN assmann gruppe

Anlage zum Exposé – Fragebogen

In Betracht gezogene Nutzung des Objektes

Eine oder mehrere Nutzungen, welche für das Gebäude zumindest möglicherweise praktikabel erscheinen und in Betracht gezogen werden.

Nutzungsart	ja	eventuell	nein
Gastronomie,	☐	☐	☐
Gastgewerbe	☐	☐	☐
Büro-/Verwaltung	☐	☐	☐
Wohnen	☐	☐	☐
Handel	☐	☐	☐
Gewerbe allgemein	☐	☐	☐
Handwerk	☐	☐	☐
Produktion	☐	☐	☐
Kultur	☐	☐	☐
Gesundheitswesen	☐	☐	☐
sonstige	☐	☐	☐

Anmerkungen: Anmerkung 1 / Anmerkung 2 / Anmerkung 3

Wahrscheinlicher Flächenbedarf Gebäude

Der für die angedachte Nutzung (bzw. die angedachten Nutzungen) wahrscheinlich insgesamt erforderliche Flächenbedarf (Nettoraumfläche DIN 277).

Nettoraumfläche (NRF)	im Gebäude	direkt am Gebäude	auf dem Grundstück
bis ca. 500 m²	☐	☐	☐
ca. 500 m² bis 1.000 m²	☐	☐	☐
ca. 1.000 m² bis 2.000 m²	☐	☐	☐
ca. 2.000 m² bis 3.500 m²	☐	☐	☐
ca. 3.500 m² bis 5.500 m²	☐	☐	☐
über 5.500 m²	☐	☐	☐

Anmerkungen: Anmerkung 1 / Anmerkung 2 / Anmerkung 3

Entwurf – Stand 23.03.2016 Fragebogen | Seite 3

Wahrscheinlicher Flächenbedarf Außenbereich

Bezogen auf eine möglicherweise wünschenswerte oder erforderliche Nutzung von Freiflächen direkt am oder im näheren Umfeld des Gebäudes (siehe Lageplan mit Darstellung von potentiellen Erweiterungsflächen).

Aussenbereichsfläche	am Gebäude	auf dem Grundstück	in Nähe des Grundstücks
bis ca. 500 m²	☐	☐	☐
ca. 500 m² bis 1.000 m²	☐	☐	☐
ca. 1.000 m² bis 2.000 m²	☐	☐	☐
ca. 2.000 m² bis 3.500 m²	☐	☐	☐
ca. 3.500 m² bis 5.500 m²	☐	☐	☐
über 5.500 m²	☐	☐	☐
Keine Flächen im Außenbereich	☐		

Anmerkungen: Anmerkung 1 / Anmerkung 2 / Anmerkung 3

Entwurf – Stand 23.03.2016 Fragebogen | Seite 4

	ja	eventuell	nein
Lagesituation	☐	☐	☐
Objektzustand baulich	☐	☐	☐
Äußere Erschließung Gebäude	☐	☐	☐
Innere Erschließung Gebäude	☐	☐	☐
Technische Erschließung Gebäude	☐	☐	☐
Denkmalschutz Außenbereich	☐	☐	☐
Denkmalschutz Fassade	☐	☐	☐
Denkmalschutz Innenbereich	☐	☐	☐
Sonstiges	☐	☐	☐

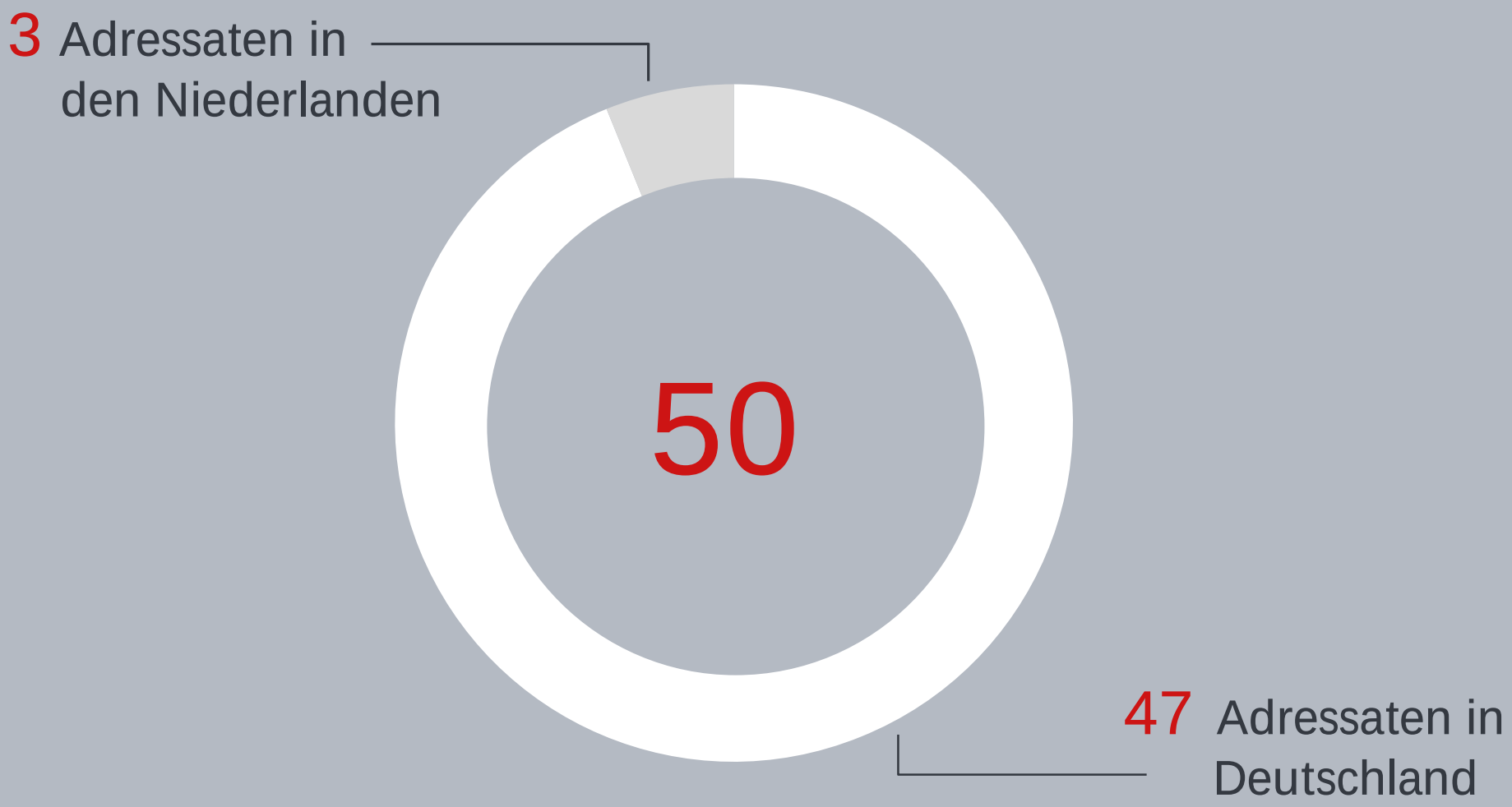
Anmerkungen: Anmerkung 1 / Anmerkung 2 / Anmerkung 3

Entwurf – Stand 23.03.2016 Fragebogen | Seite 2

Durchführung der Markterkundung

Abschluss der Markterkundung

Versand der Unterlagen an 50 Adressaten

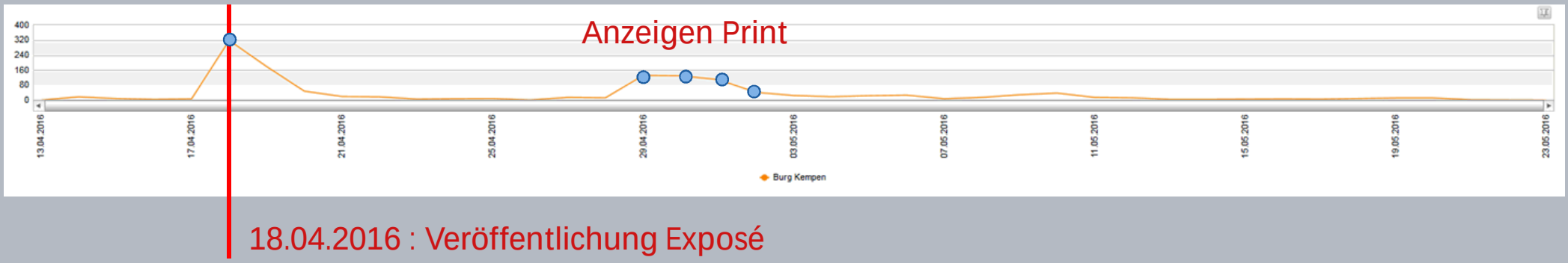


Abschluss der Markterkundung

Bereitstellung als Download

- Exposé und Fragebogen auf der Website des Kreises Viersen

www.burg-kempen.de ca. 1.300 Abrufe



- Ergänzende Planunterlagen auf der Vergabeplattform der assmann gruppe

vergabe.assmanngruppe.com 5 Zugänge auf Anfrage bereitgestellt

Ortstermine mit Interessenten

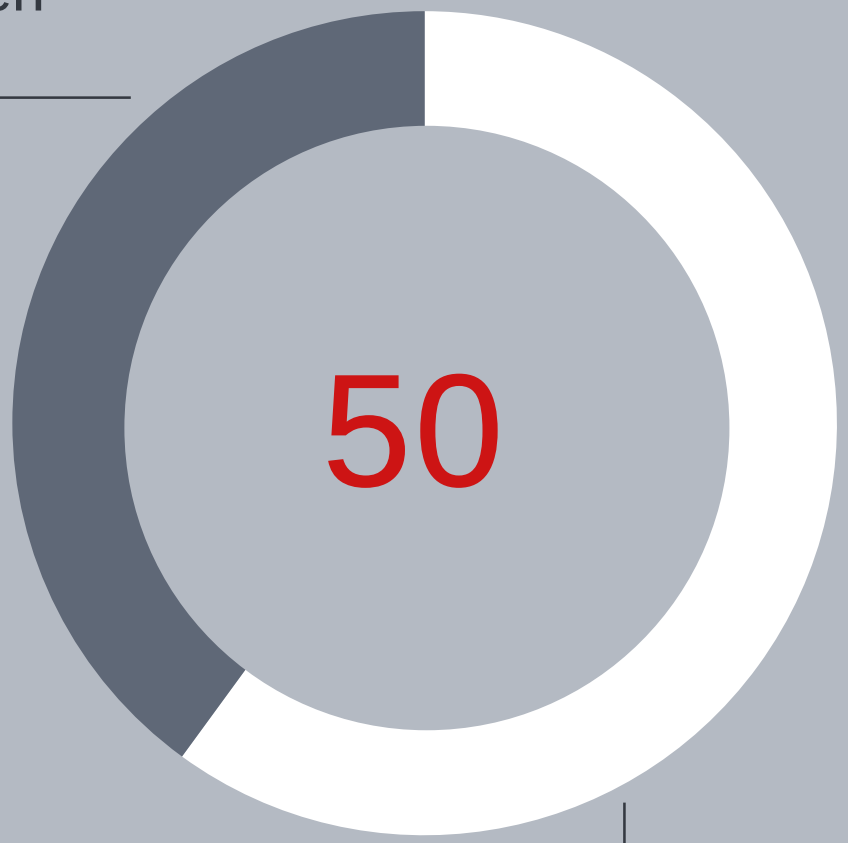
- 5 Ortstermine mit Interessenten in Kempen
- Dauer jeweils ca. 1,5 Stunden
- Begehung des Grundstücks und Führung durch das Gebäude
- Erläuterung Grundstücksrahmenbedingungen und Belange des Denkmalschutzes
- Beantwortung von Fragen zu Standort, Objekt und Verfahrensablauf

© assmann gruppe

Abschluss der Markterkundung

Rückläufer und Interessenten – allgemein

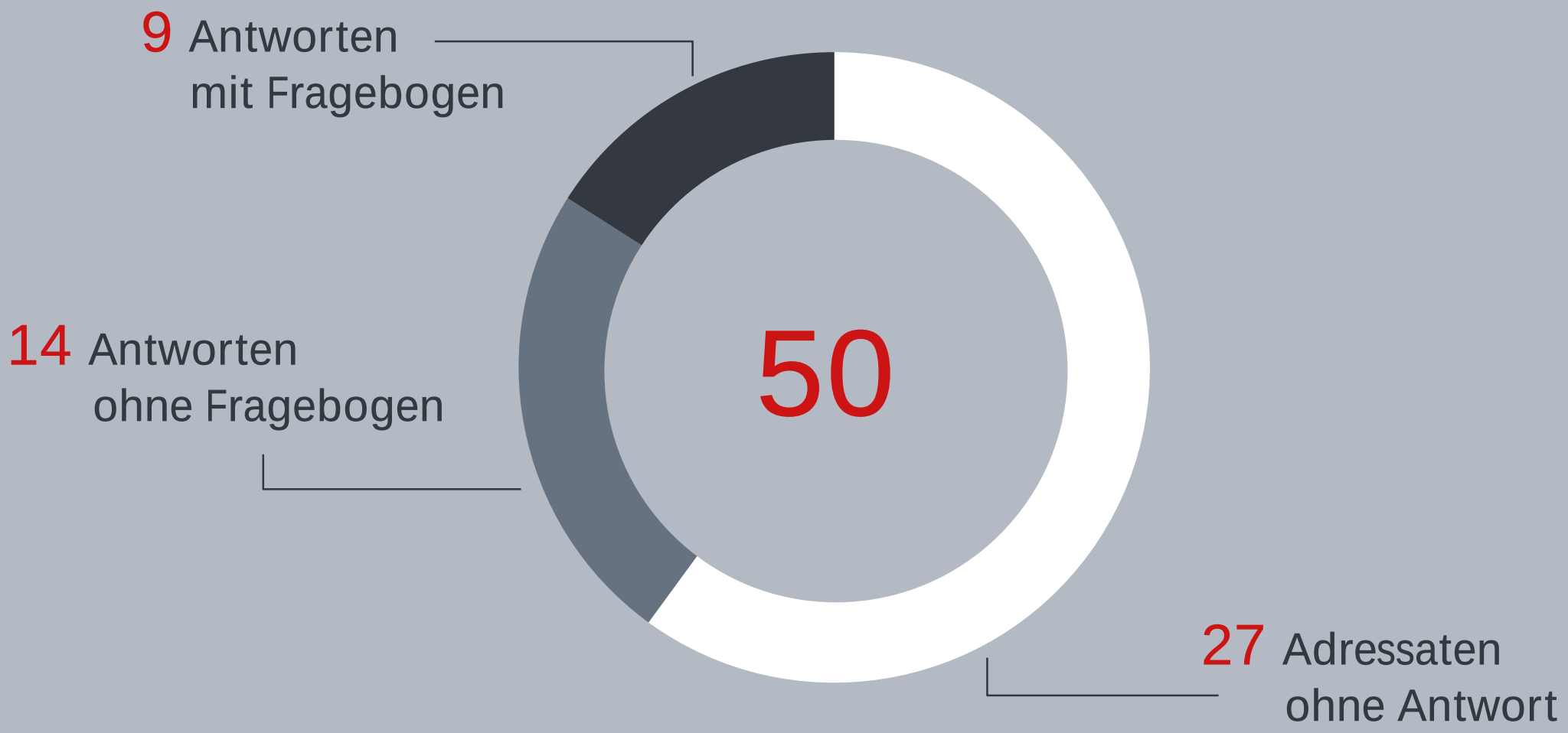
23 Rückmeldungen



27 Adressaten ohne Antwort

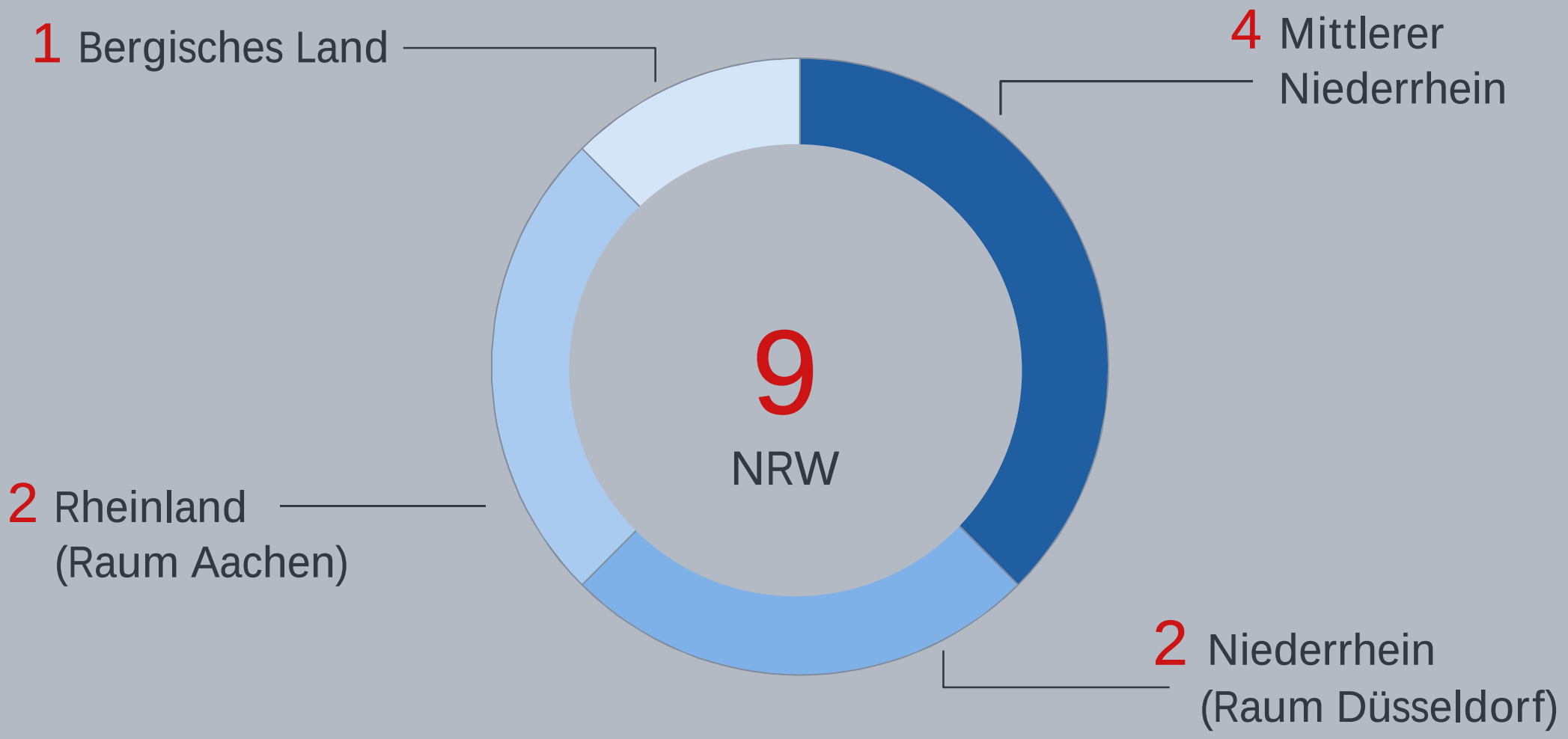
Abschluss der Markterkundung – Auswertung

Rückläufer und Interessenten – differenziert



Abschluss der Markterkundung – Auswertung

Interessenten – nach Region



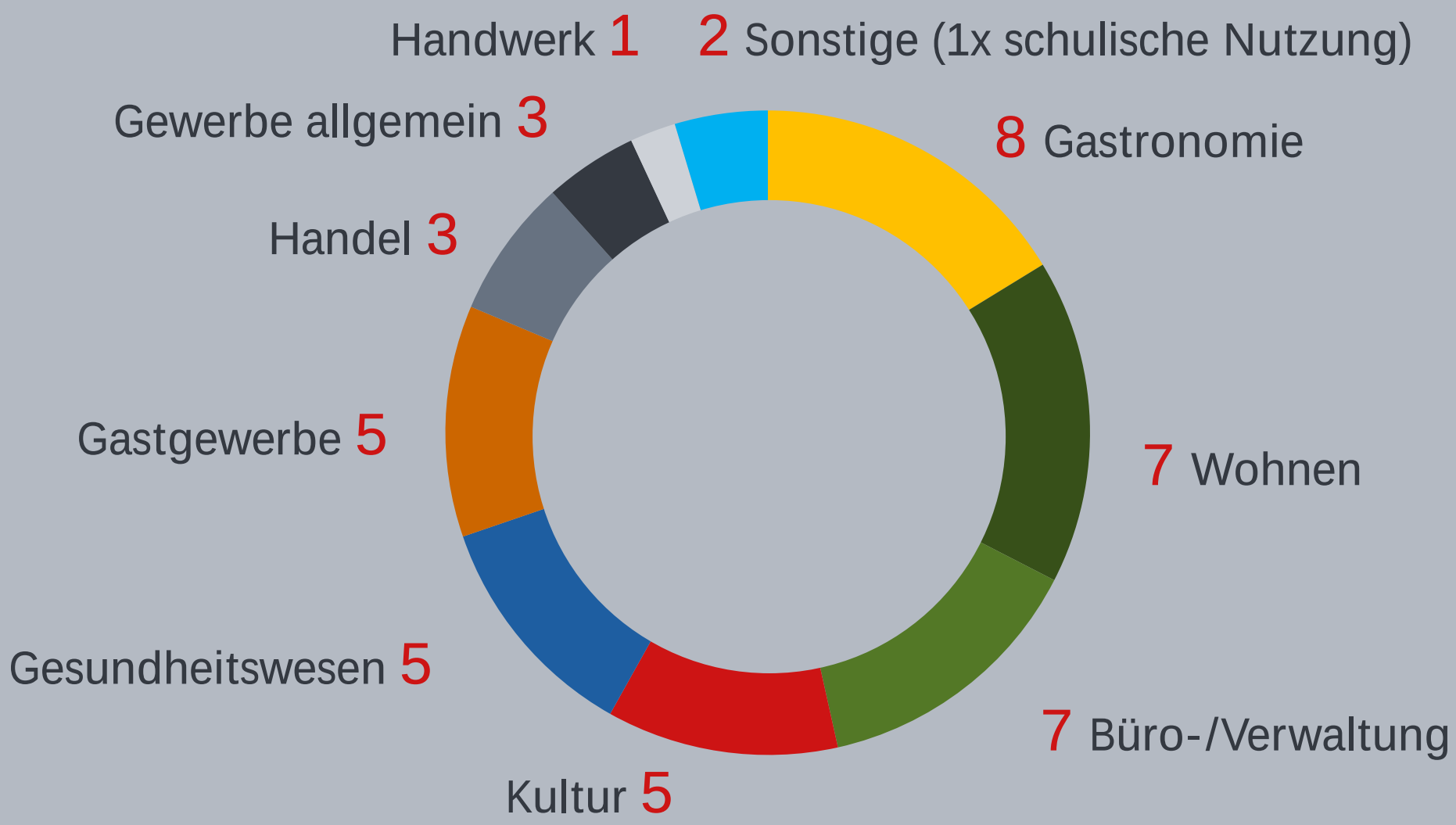
Abschluss der Markterkundung – Auswertung (sonstige)

Interessenten

• Interessent 1	Niederrhein (Raum Düsseldorf)		
• Interessent 2	Mittlerer Niederrhein	Ortstermin	
• Interessent 3	Niederrhein (Raum Düsseldorf)	Ortstermin	digitale Unterlagen
• Interessent 4	Rheinland (Raum Aachen)		
• Interessent 5	Bergisches Land		
• Interessent 6	Rheinland (Raum Aachen)	Ortstermin	digitale Unterlagen
• Interessent 7	Mittlerer Niederrhein	Ortstermin	digitale Unterlagen
• Interessent 8	Mittlerer Niederrhein		digitale Unterlagen
• Interessent 9	Mittlerer Niederrhein	Ortstermin	digitale Unterlagen

Abschluss der Markterkundung – Auswertung Fragebogen

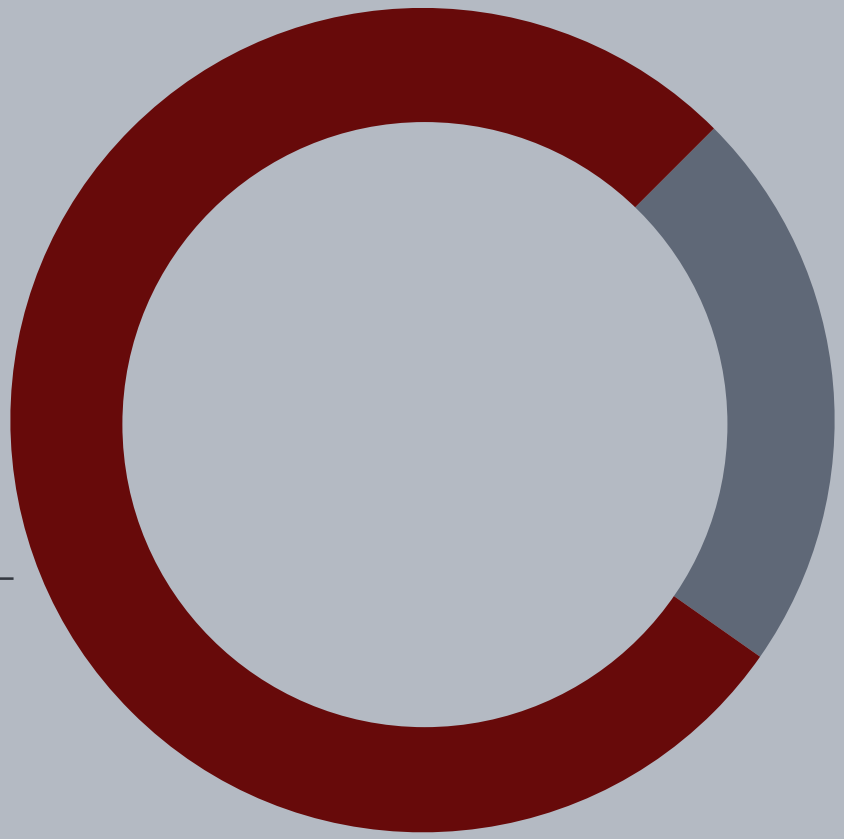
In Betracht gezogene Nutzungen



Abschluss der Markterkundung – Auswertung Fragebogen

Form der Nutzung des Objektes

0 vorwiegend Selbstnutzung

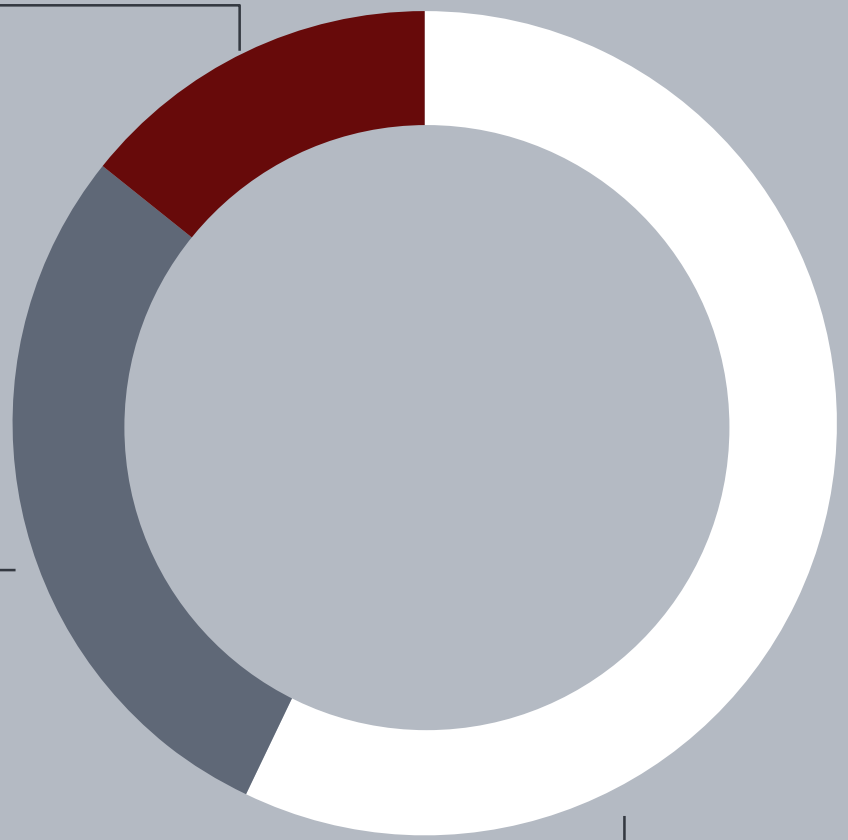


7 vorwiegend Fremdnutzung

2 Selbst- und Fremdnutzung gleichteilig

Abschluss der Markterkundung – Auswertung Fragebogen

Zeitlicher Horizont der Investition (Erwerb, Entwicklung, Umsetzung)

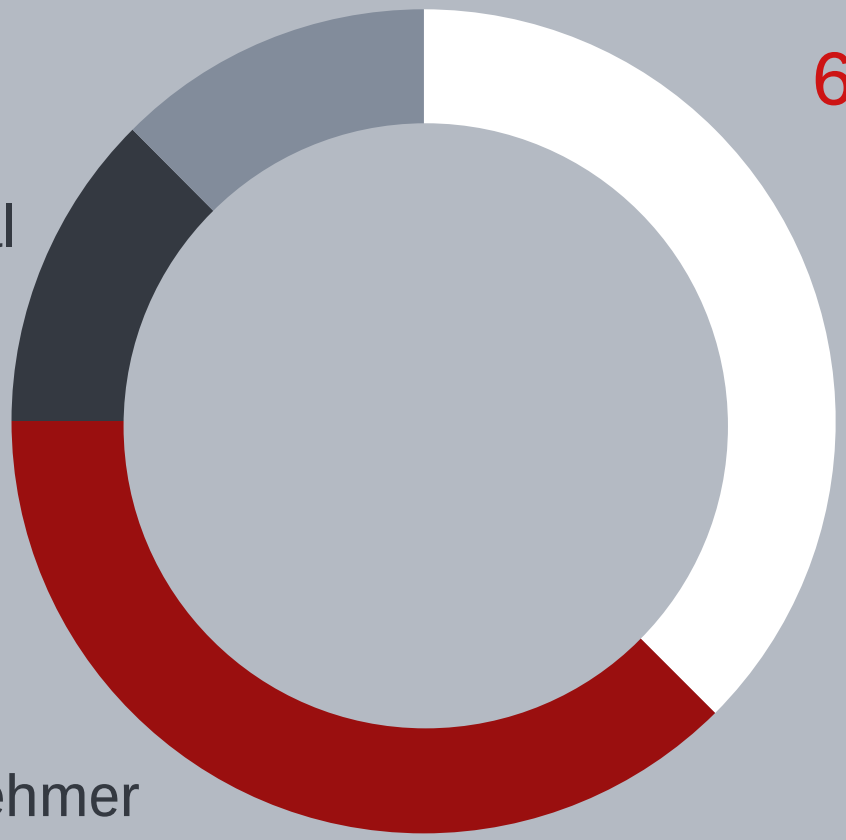


Abschluss der Markterkundung – Auswertung Fragebogen

Interesse an der Teilnahme an einem Vergabeverfahren

3 unbeschränkt EU-weit
(1 nur eventuell)

2 unbeschränkt national
(1 nur eventuell)



6 beschränkt,
max. 5 Teilnehmer

6 beschränkt,
max. 10 Teilnehmer
(3 nur eventuell)

Abschluss der Markterkundung – Auswertung (sonstige)

Rückmeldung Teilnehmer bzgl. Hotelnutzung (telefonisch)

- Hotelberatungsunternehmen mit Sitz in NRW

  „Sowohl Immobilie als auch Standort sind für ein Hotel nicht geeignet“

  Wesentlich: „Es fehlt an Übernachtungen.“
  (gilt für den Niederrhein insgesamt, z.B. auch für Mönchengladbach und Krefeld)

  Falls überhaupt nur als Privathotel, eine Hotelkette ist auszuschließen

- Hotelberatungsunternehmen mit Sitz in Berlin

  Fokus auf Großstädte

  Hotels ab 100 Zimmern

  In der Regel „laufender Betrieb“

Zusammenfassung & Handlungsempfehlung

Schlussfolgerung aus der Markterkundung (I)

- Grundsätzlich ist ein Markt für die Burg Kempen vorhanden.
- Die geringe Größe und die reduzierten baulichen Erweiterungsmöglichkeiten der Burg schränken den Markt ein, da hierdurch das Investitionsvolumen zu gering ist.
- Kempen am Mittleren Niederrhein ist für große ortsfremde Projektentwickler (bzw. Investoren) in der Regel kein vorrangiger Investitionsstandort.
- Die Mikrolage des Grundstücks in der Altstadt von Kempen sowie das Umfeld der Liegenschaft werden positiv eingeschätzt.
- Der Denkmalschutz wird zwar grundsätzlich als Risikofaktor gesehen, jedoch insgesamt nicht als Ausschlusskriterium.

Schlussfolgerung aus der Markterkundung (II)

- Der bauliche Zustand („Dach & Fach“) der Burg wird von den Teilnehmern der Ortsbegehungen allgemein als gut eingeschätzt.
- Von den Teilnehmern der Ortsbegehungen werden erhebliche Investitionen trotzdem als erforderlich angesehen.
- Es sollten keine konkreten Nutzungsvorgaben gemacht werden, jedoch sollte die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit konkretisiert werden.
- Über die Veräußerung und ein mögliches Vergabeverfahren sollte kurzfristig eine Entscheidung herbeigeführt werden.

Weiteres Vorgehen

- Entscheidung über die Veräußerung des Objektes
  (ggf. Prüfung kommunale Eigennutzung z.B. durch Stadt Kempen)
- Fortführung der Abstimmung mit dem LVR
- Eine vertiefte Bestandsaufnahme des Gebäudes ist sinnvoll
- Rechtliche Beratung (Vergaberecht, Vertragsrecht bzgl. Kaufvertrag)
- Durchführung eines Vergabeverfahrens

© assmann gruppe

Handlungsempfehlung zum Vergabeverfahren

Zielgruppe als Teilnehmer eines Vergabeverfahrens

- Regionaler bzw. lokaler Bezug (NRW, Niederrhein bzw. Kempen)
- Kleine und mittlere Projektentwickler
- Optimal: Bestandshalter statt „Trader-Developer“ ; jedoch eingeschränkter Markt
- Erfahrung mit denkmalgeschützten Immobilien
- In relevantem Umfang wirtschaftlich leistungsfähig

Der Interessentenkreis der Markterkundung sollte dabei berücksichtigt werden.

Empfehlung zur Durchführung eines Vergabeverfahrens

- Form des Verfahrens: Verhandlungsverfahren
- Teilnehmerauswahl: vorgeschalteter Teilnahmewettbewerb
  ca. 5 bis max. 10 Teilnehmer
- Art des Verfahrens: mehrphasig / 2 oder 3 Angebotsphasen
- Wertung der Angebote: Richtwertmethode (Gewichtung Qualität/Preis)

Eine rechtliche Prüfung der formalen Anforderungen an das Verfahren durch einen Vergaberechtsspezialisten ist unbedingt erforderlich!

Handlungsempfehlung – möglicher Ablauf des Vergabeverfahrens

01. Juli 2016	Abschluss der Markterkundung
Ab Herbst 2016	Beschluss über Veräußerung des Objekts Prüfung der vergaberechtlichen Anforderungen Entscheidung über die Verfahrensart
+4 Monate	Vorbereitung des Vergabeverfahrens
+6 / 8 Monate	Durchführung des Vergabeverfahrens (Teilnehmerauswahl und 2/3 Angebotsphasen)
+3 Monate	Abschluss des Vergabeverfahrens

© assmann gruppe

Vorstellung der Ergebnisse (Stand 27.06.2016)

02. Juni 2016	Kreis Viersen – Verwaltungsvorstand
08. Juni 2016	gemeinsamer Termin Kreis Viersen/Stadt Kempen Teilnehmer: Landrat und Kreisdirektor / Bürgermeister und Dezernent
23. Juni 2016	Ältestenräte Kreis Viersen und Stadt Kempen
28. Juni 2016	Pressetermin

© assmann gruppe

Foto: Günter Schlünkes

assmann
gruppe