

### Kurkölnische Landesburg Kempen





Markterkundungsverfahren Burg Kempen
Vorstellung der Ergebnisse der Markterkundung
Pressetermin

Kempen, 28. Juni 2016

### assmann gruppe - Ihr Ansprechpartner

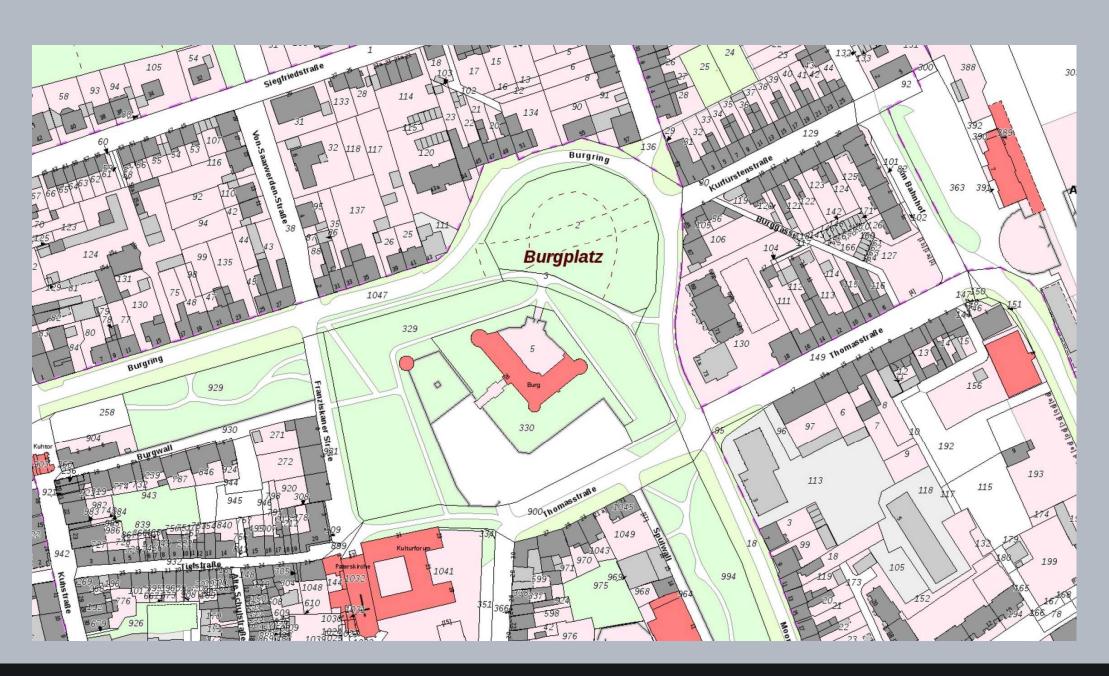


Dipl.-Ing. Arch.
Jost Dewald
Projektleiter



### 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

### Markterkundungsverfahren Burg Kempen – Exposé

- Vorabzug 06.04.2016 -

### KURKÖLNISCHE LANDESBURG KEMPEN EXPOSÉ







Markterkundungsverfahren April / Mai 2016







STANDORT



bereits bestimmen Austra.

and Control to the Austra de de de fer se

abortenen wird.

Infrastroktur. Das Kreisgebiet verfügt über direkte Bahnwerbindungen nach Mönichengladbach. Kreierld, Düsseidorf und Aachen sowie ins Ruhgebiet über Essen, Bochum und Dortmund bis nach

bis 2010 schneller als im Landesdurchschnitt, we eine gute Ausgangsbasis für die weitere wirtsch liche Entwicklung darstellt.

in etwie entsprechen die Wertschöpfungsanteile ji nen des Landes NRW, wobei die jeweitigen Anseil des Primieren (Landwirtschaft) und des Tertairen Sektors (Dienstleistung) höher als im Landesdaurtchrinitt sind, paner des Sekundären Sektors (Prodution) nickriger.

Personen solialversicherungspführtig beschäftigt. Hens über 25.5 demon sind im prüdusierenden Gewerbeit stig, dreu 21 8.60 in Handel, Verkehr od Gastgewerbe, dreu 31.380 in norsigen blenstleistungen und 1.730 in der Land- und Fonstwirstable beschaftigsweite Strückers. Die Arbeitsberingswick beschäftigsten im gestüllt wird sich die Beschäftigsten im gedauferenden Gewerbeit lätigt, fant 27.2 der Beschäftigsten im Dienstbeitsungsbegliche Geschäftigsten im Dienstbeitsungsbeglich der Beschäftigsten im Dienstbeitsungsbeglich de

einem Antel von 15,4 Frügen vor Herberts. Wahrene dem Antel von 16,4 Frügen von 17,4 Frügen von 16,4 Frügen von 16,4 Frügen von 17,4 Frügen von 16,4 Frügen vo ROUP

Stadt Kemper

Die insignenische State Kenpere negt im der Auf von Mittlerer Niederhein; in der Nähle der Auf Ven – Duisburg, circa 20 Klörmeter datüch der Niede ündlüchen Grerzo und 50 Klörmeter nördlich vir Düsseldorf, Kempori at im Sinne der NRW-Gem deerdnung eine sogenannte mittlere kreisange härbe. State des Kreises klarisch wir nund 15 fc. Hatórie der Stadt Kempen. Die Geschschte Kem pers geht bis in das Mittelatier zurück, wo der Orteine wichtige mildirasche Bedeunung an der Gesen des Kurfürstentums Kähln besäß. Um das Jahr 890 wurde erstmals ein Gebiet mit dem Namen "Campunni" in den Heberengalem der Bemeilstimmatte. Werden erwähnt. Um die ahrtrausenderende ernstant um genen Herenford des Künner Ernbeschole.

g. Kempen als Ort wurds sähnt, Im Jahr 129-Erzbischof Siegline hte verliehen. Noch

STANDORT

Sameurupsstation, For das Sameurupsgeböret "Tumonostatile Burgstate" hat die Schatt Kempen am (107,100) eine Sameurupsstating elassen am (107,100) eine Sameurupsstating elassen Sameurupsstating statistische Sameurupsstatische Sameur



nierungsverfahren duschgeführt, some sind die be sonderen tanieungsverblichen Vorschriften der § 132-1568 bauße nicht anzuwenden. Zudem ast die Genehmungungspflicht nach § 144 ausgehöbesen. Es ist westerhilt hetigliegte volleden, die Sanieung innerhab von 10 Jahren durchzuführen. En Teil de Sanieung wurde in den veragingenen Jahren beseit durchgeführt, die Bung seite hier den wesenlicher noch verbliebenden Teil die.

Stellglatzsetzung Kempen hat keine Skellplatzsatzung erlassen. Das Erfordernis und der Umfang von nachzuweisenden Stellglätzen werden nach di Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung des Landes NRW beurteilt.

laumschutzsatzung. Eine Baumschutzsatzung westiert ebenfalls nicht. Nach einer Einschätzung les Grünflächeramtes der Stadt Kompen sind die im Grüngürtet Altstadtring stehenden Bäurne, insbeondere die mehr als 100 Jahre alten Kastanien des kurgwäldchens, prägender Bestandteil der Umjebung der Burg und als Ensemble entsprechend

Vor allem "Im Burgwäldchen" wir ein Eingriff in der Baumbestand oder den Wurzeibereich der allen Kastanien als kritisch angesehen, ahnliches gilt für die Buchen in der Freiffläche zur Thomasstraße bedehungsweise dem Burgring.

Bodenichtweit ausgeniesen. Die Grundstück in Sendermutzungliche ausgeniesen. Die unteilgenden Grundstücke ausgeniesen. Die unteigenden Grundstücke innerhalb des staddermer sind em Bodenichtweiten angegeben welche stälweise deutlich über den für die Stadt Kempen durchstruttlichen Werten liegen. Die entsprechenden Bichtweise reichen von 360 Eaut nicht des 252 Eauthoni und 256 Euroni des Shift production und deutschaft und seine 975 Euroniv. Außerhalb des Altstadtberns sind für der Grundstücke im ableren Lindels und eil Burg der Grundstücke im ableren Lindels der und eile der Grundstücke der und eine Burg der Grundstücke der und eine Burg der Grundstücke der und eine Burg der Grundstücke der und eile der Grundstücke der der Grun



Impelf to deal does also the state of the st

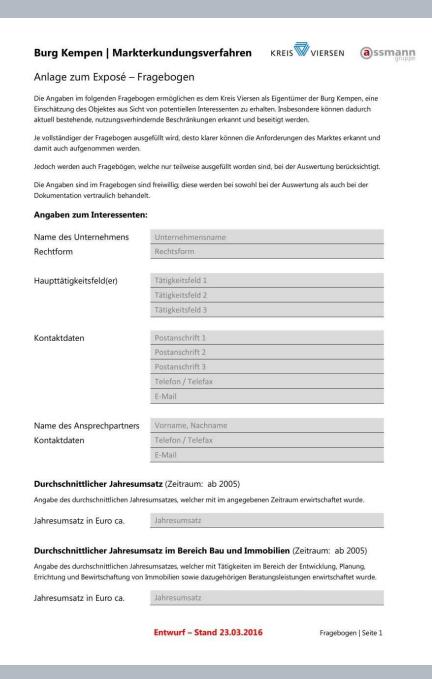
Technische Einschätzung des Grund-

Des Grundstück ist hinschlich der technischen Vere und Einschung voll estellnissen. Des bestimtet voll eine Des der der der der der der der in Form von Mittelspannung, Telekommunikation in Form vom Mittelspannung, Telekommunikation und Formadinne sower der Schmutzunsscherstücken gung über des öffentlicher Kanalmett in Form eines Freifelliche der Weitelnsaggedenstätels beründet sich ein elektrucher Beründsung der der der schreichen Internativat und die Baug erfolgt im kannten der der der kannten der schreiben der kannten der der kannten der kann Eine Gasleitung ist grundsitzlich außerhalb des Grundstücks im Grünstreifen erstang des Burgring verfügbar, das Grundstück selbst ist bisher nicht angeschlossen, Gleiches gilt für eine Mittelspannungsversorgung.

De Verstehreschiellung des Ginnebstücks in thismistlich des motomisten Individualisten. Dier diese Statisdie Thomastralle gewährliste. Über diese Statisde Thomastralle gewährliste. Über diese Statiste werden. Die Statiszu einschen. Die Statisung erlätig des Supprings als auch die Grüffliche an der Franzistanstratie besenbungswere Teitschan der Grüffliche der Statisnie Gebaute deitschaft an der Grüffliche der Beschaftlich und der Statisdurch eren statisch Höhersprung, den ehemaliger Bungspalen, gelten.



### Markterkundungsverfahren Burg Kempen – Exposé: Fragebögen

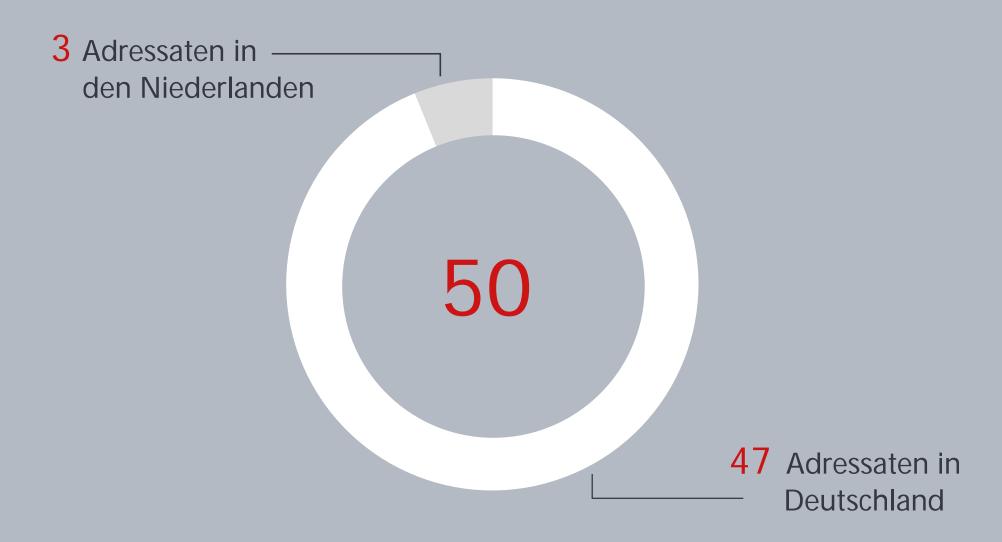




## Durchführung der Markterkundung

### 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

### Durchführung der Markterkundung

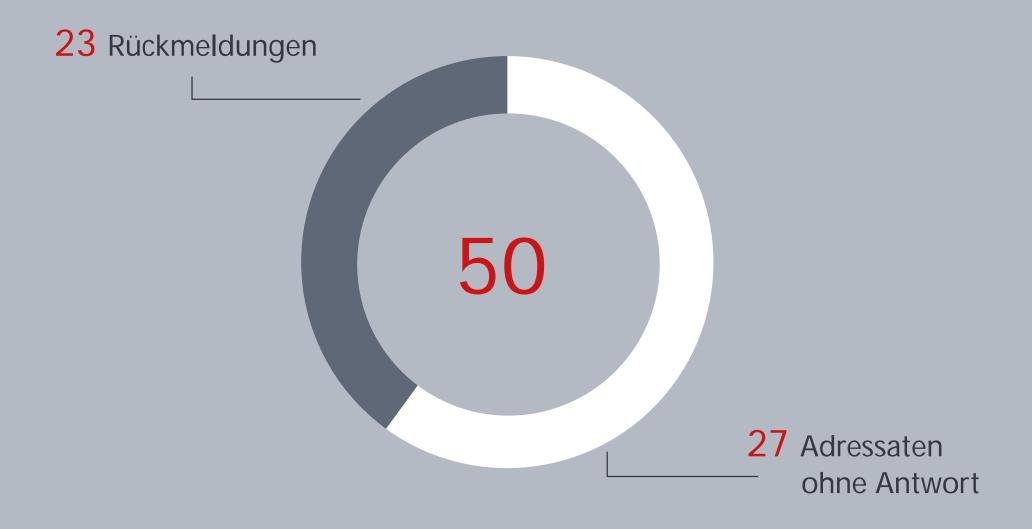
### Ortstermine mit Interessenten

- 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

## Abschluss der Markterkundung

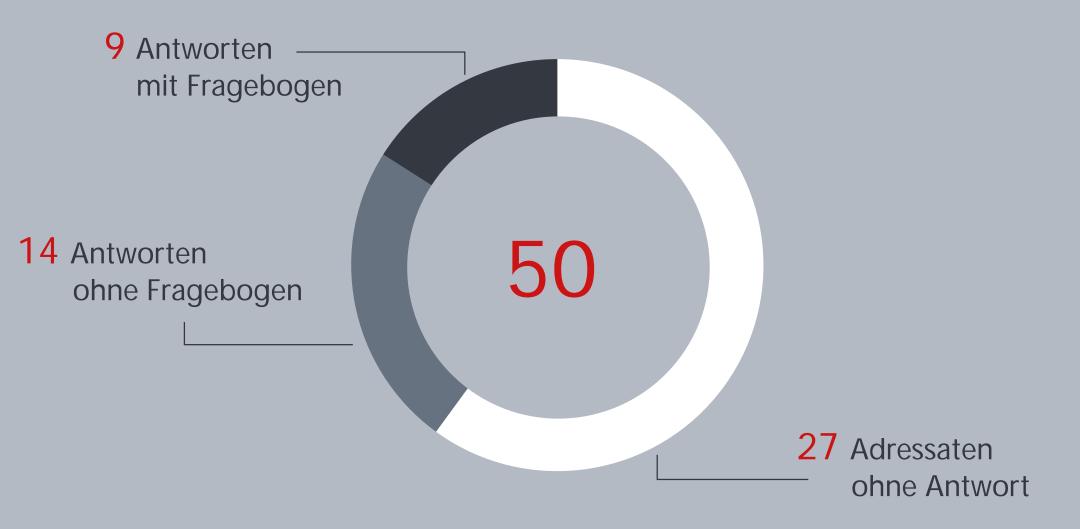
### Abschluss der Markterkundung – Auswertung

Rückläufer und Interessenten – allgemein



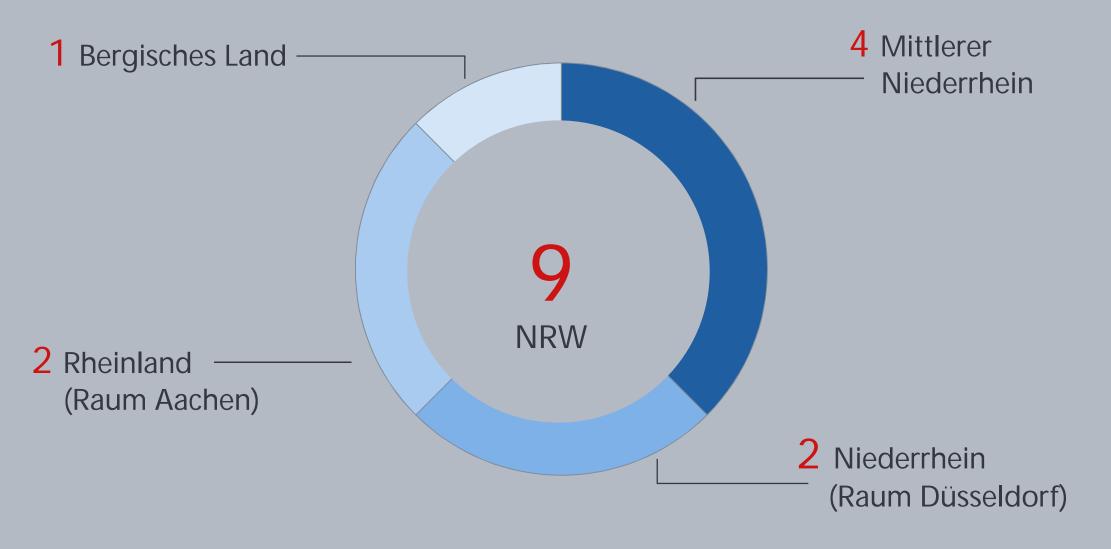
### Abschluss der Markterkundung – Auswertung

Rückläufer und Interessenten – differenziert



### Abschluss der Markterkundung – Auswertung

### Interessenten – nach Region



### Abschluss der Markterkundung – Auswertung (sonstige)

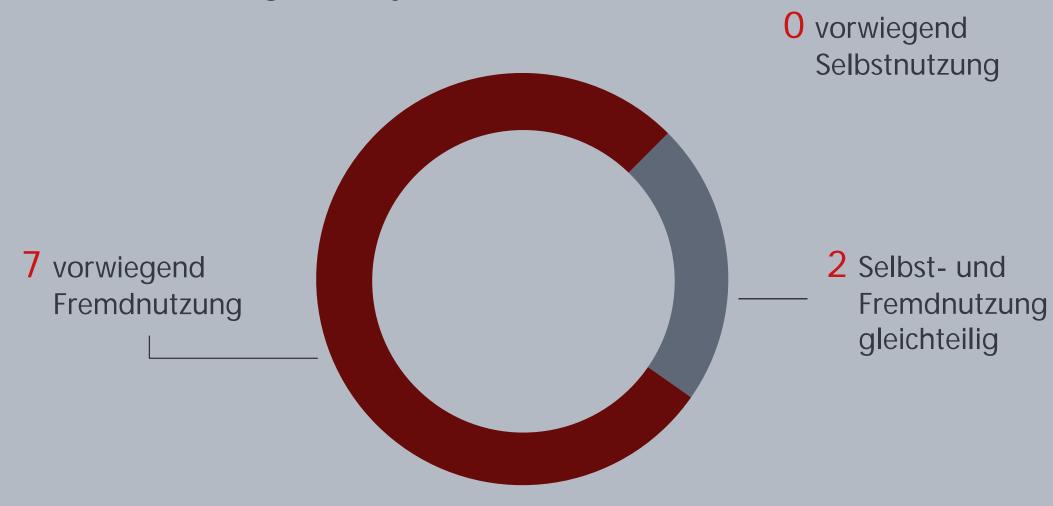
### Interessenten

•	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

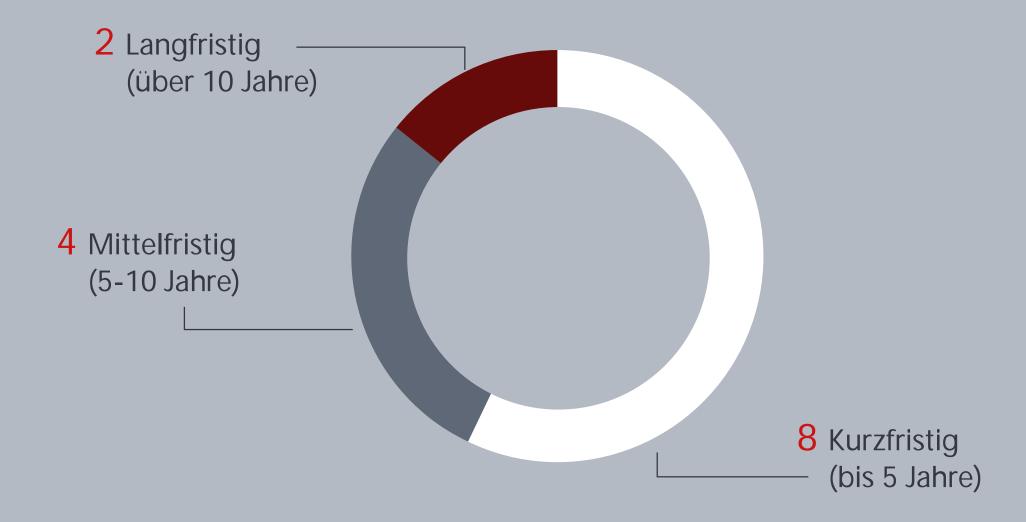
### In Betracht gezogene Nutzungen



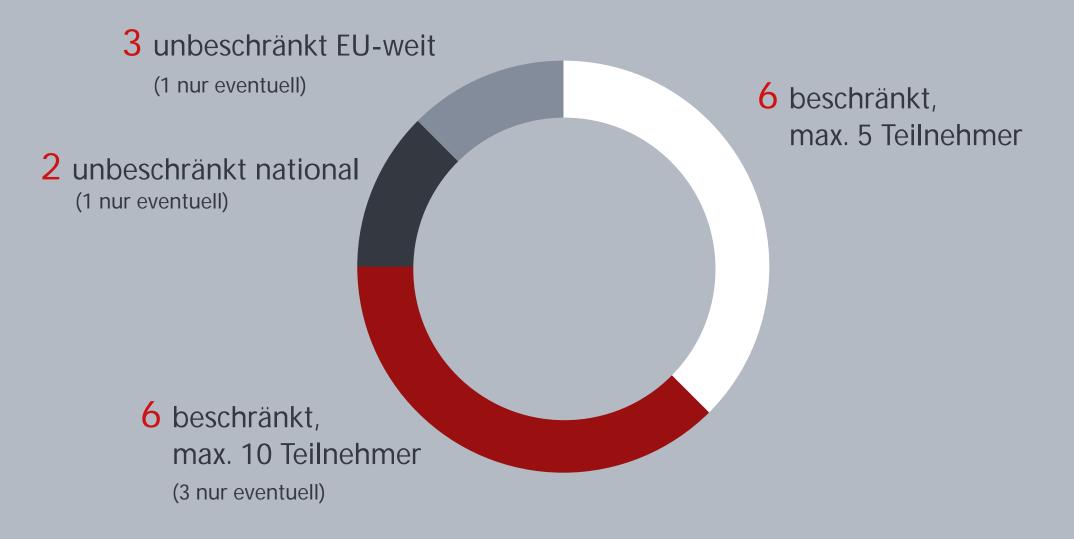
### Form der Nutzung des Objektes



Zeitlicher Horizont der Investition (Erwerb, Entwicklung, Umsetzung)



Interesse an der Teilnahme an einem Vergabeverfahren



### 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 7 immern

In der Regel "laufender Betrieb"

## Zusammenfassung & Handlungsempfehlung

### Zusammenfassung

### 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.

### Zusammenfassung

### 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.

### Handlungsempfehlung

### 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

### 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.

### Handlungsempfehlung zum Vergabeverfahren

### 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

П	01. Juli 2016	Abschluss der Markterkundung
П	Ab Herbst 2016	Beschluss über Veräußerung des Objekts
П		Prüfung der vergaberechtlichen Anforderungen
Ц		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

### 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

### Markterkundungsverfahren Burg Kempen



# (a) SSM anh gruppe