

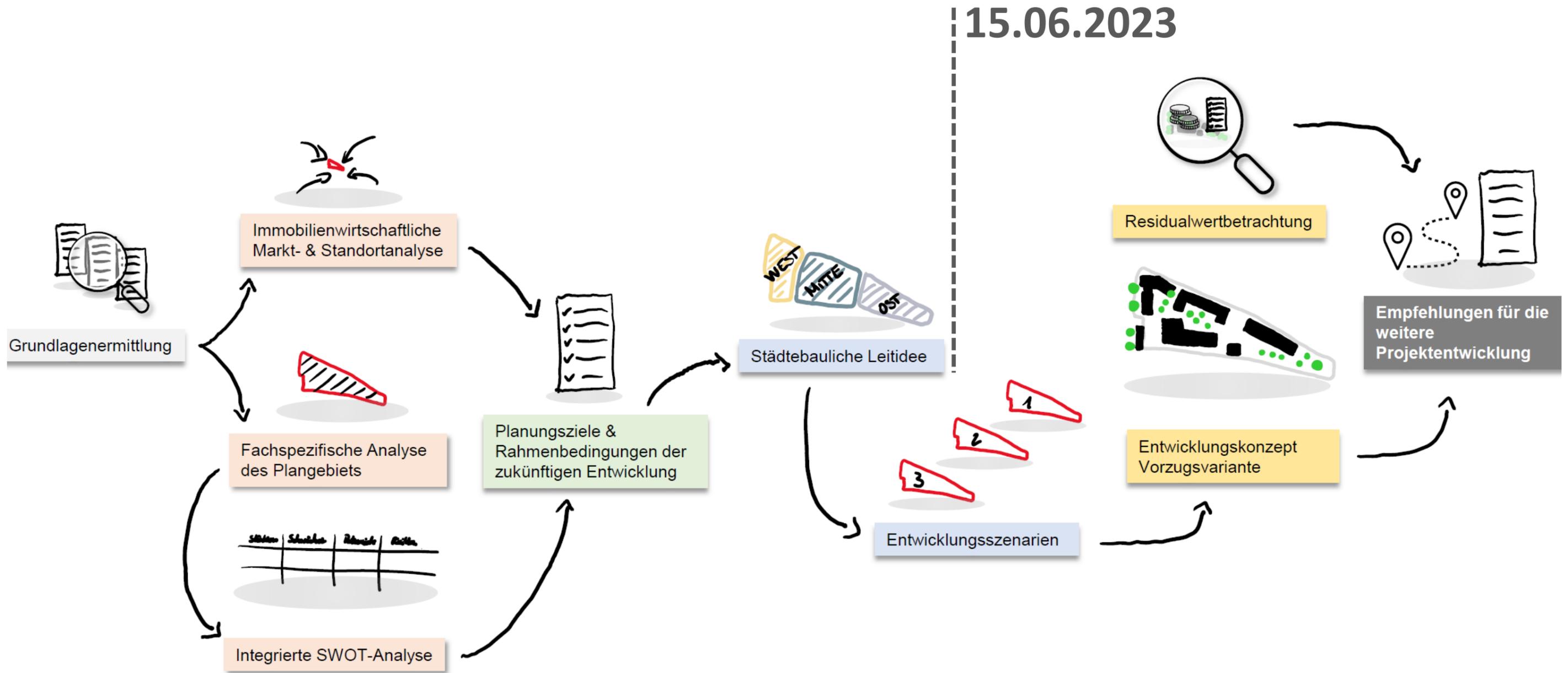
Machbarkeitsstudie Bahnhofsumfeld Ost – Neustadt an der Weinstraße

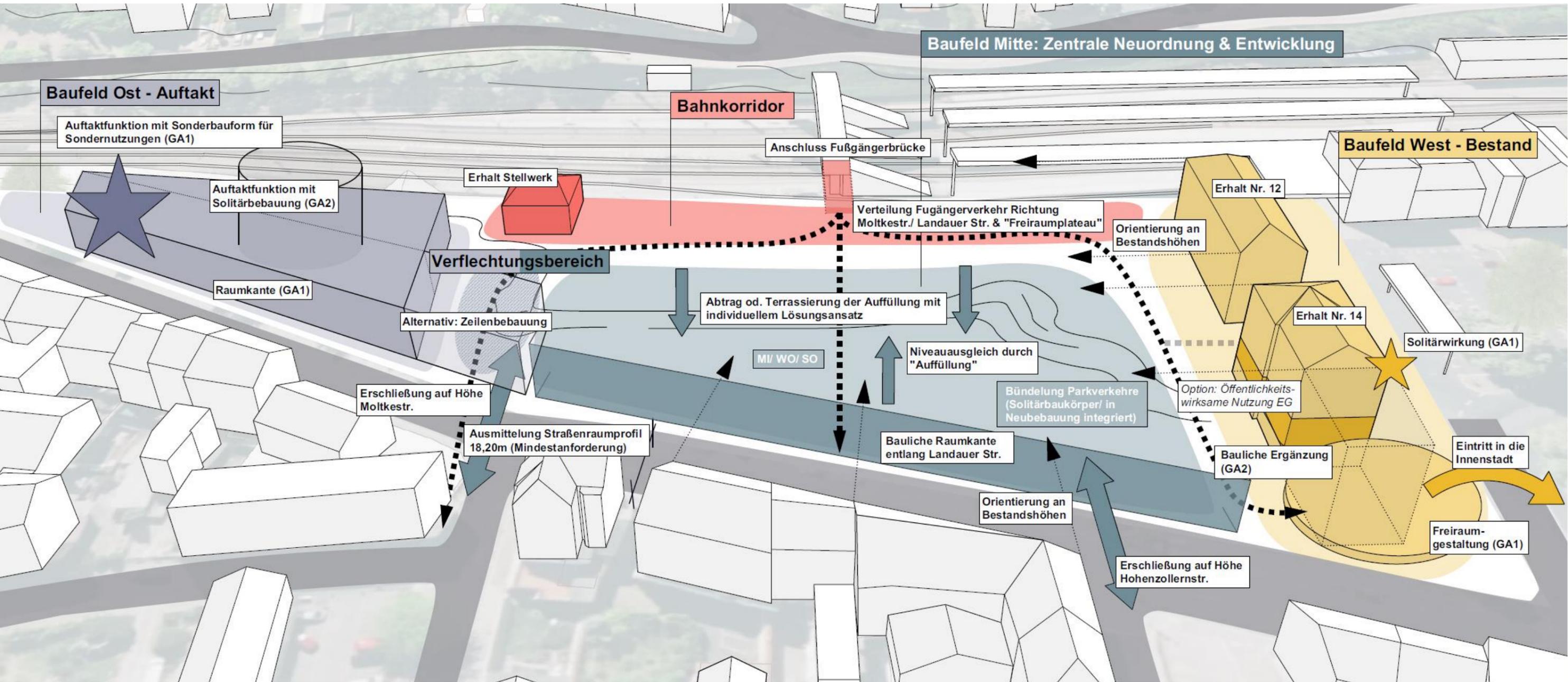
Entwicklungskonzept &
Empfehlungen für die weitere Projektentwicklung



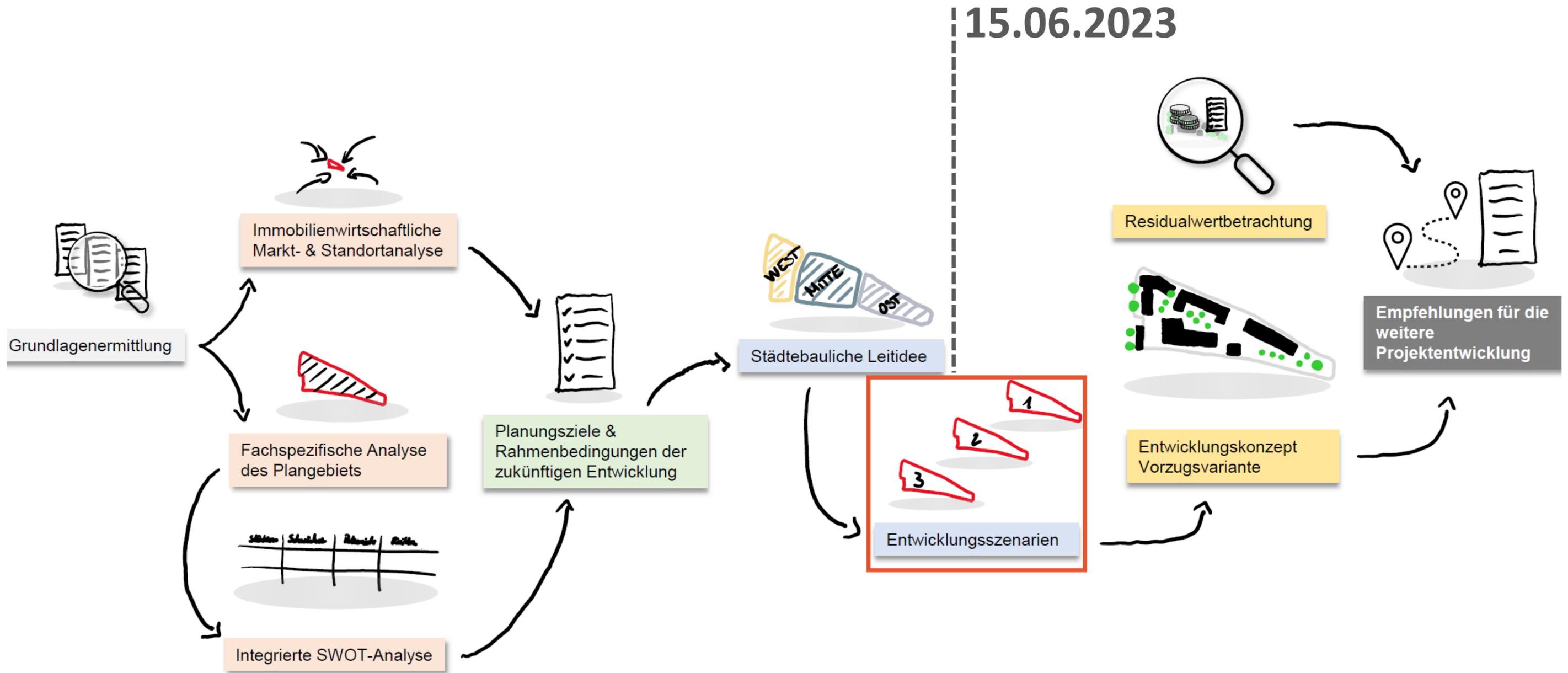


Vorgehensweise



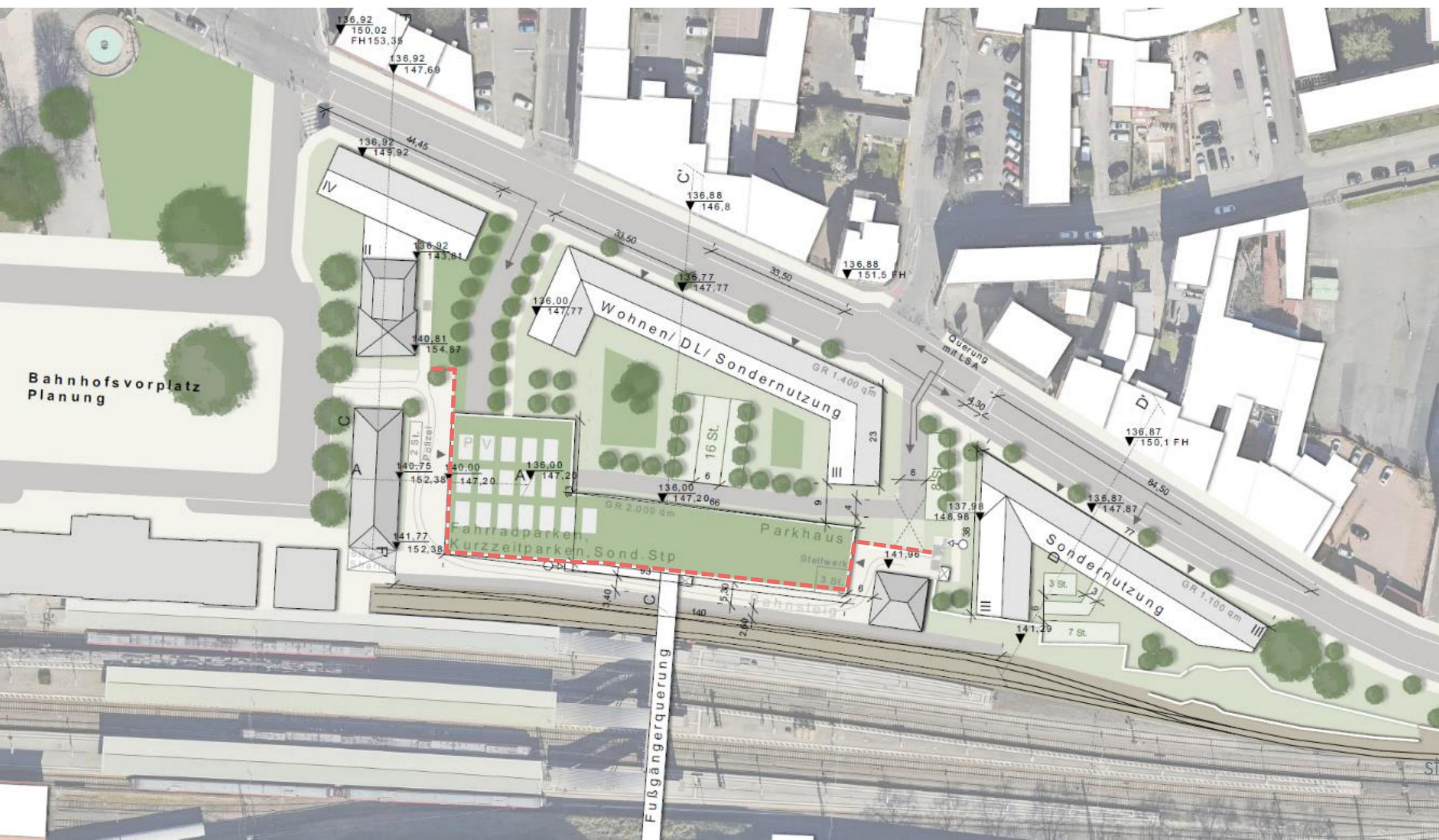


Vorgehensweise



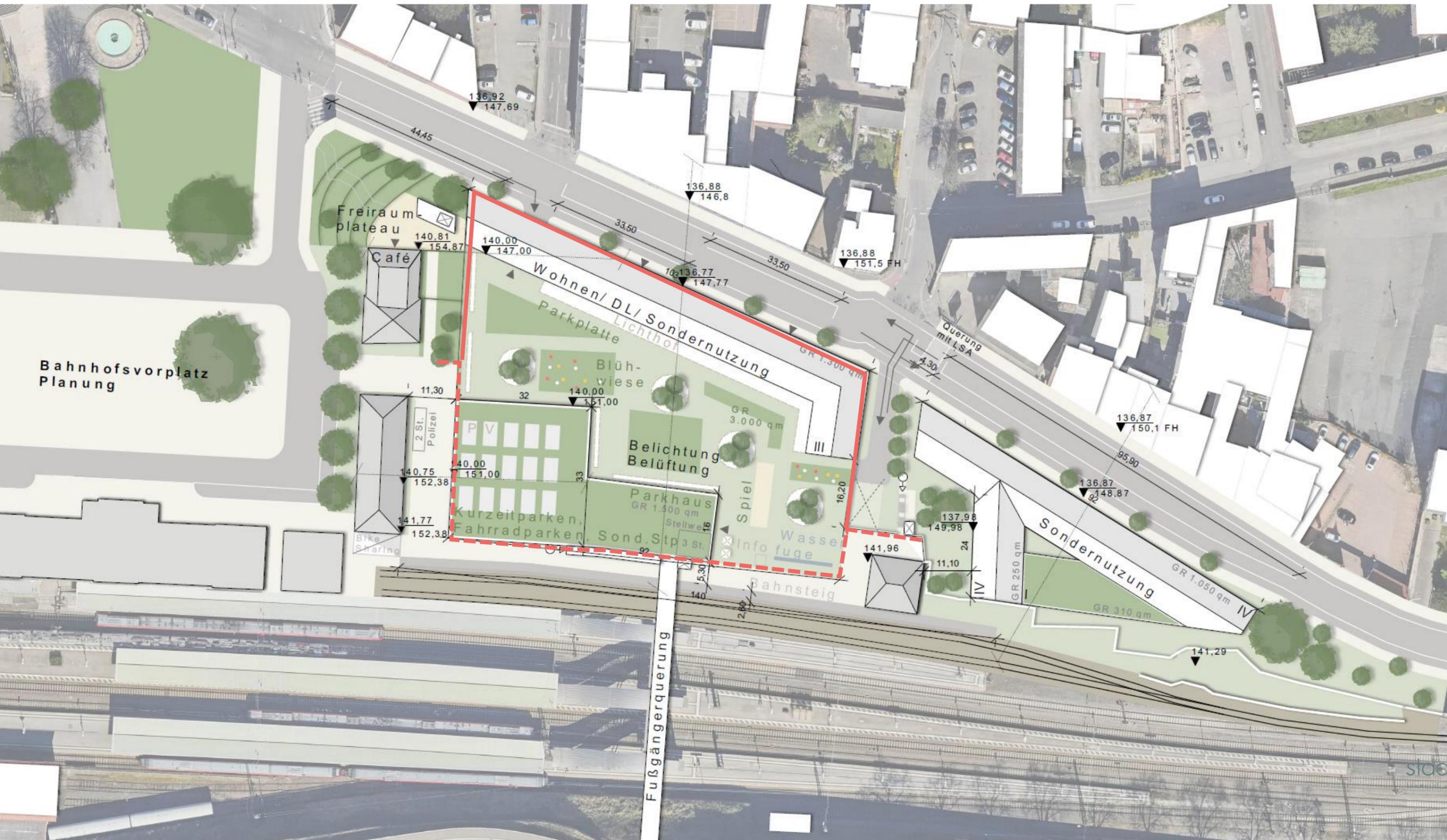
Entwicklungsszenarien

Szenario 1: Umfassender / maximal möglicher Hangabtrag + Parkhaus im rückwärtigen/ bahnzugewandten Bereich, Bebauung Baufeld West



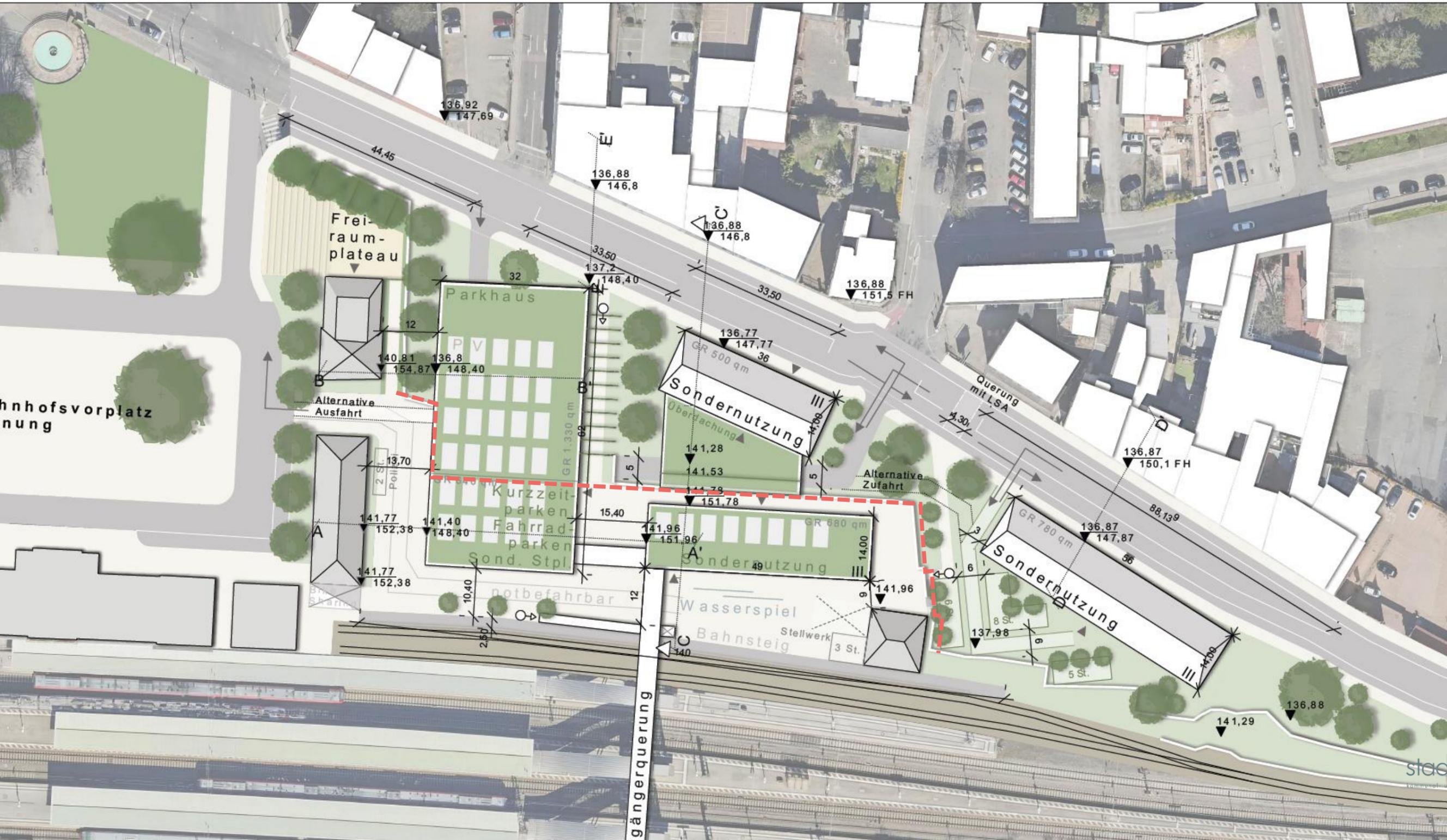
Entwicklungsszenarien

Szenario 2: Ausgleich der unterschiedlichen Höhenniveaus durch Bebauung
(Parken im EG + intensive Nutzungen)



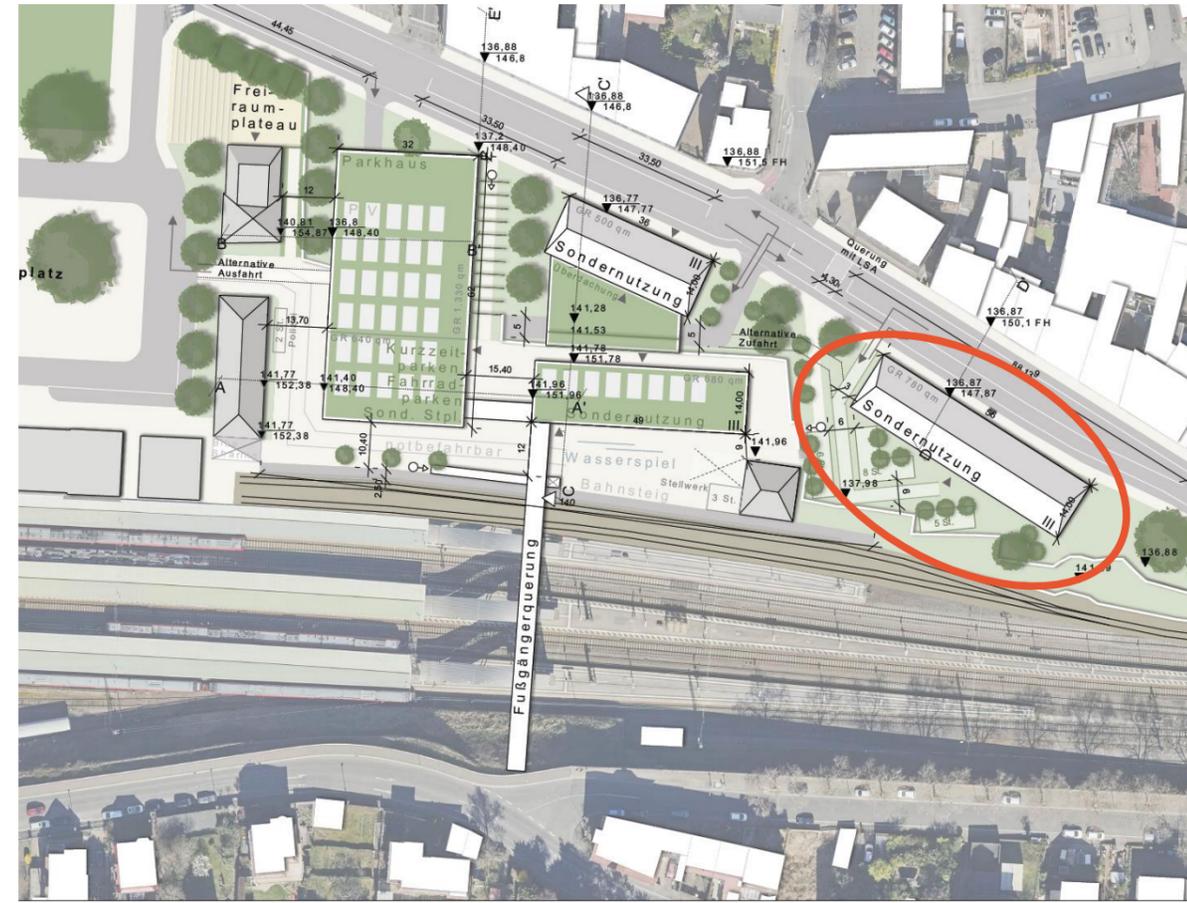
Entwicklungsszenarien

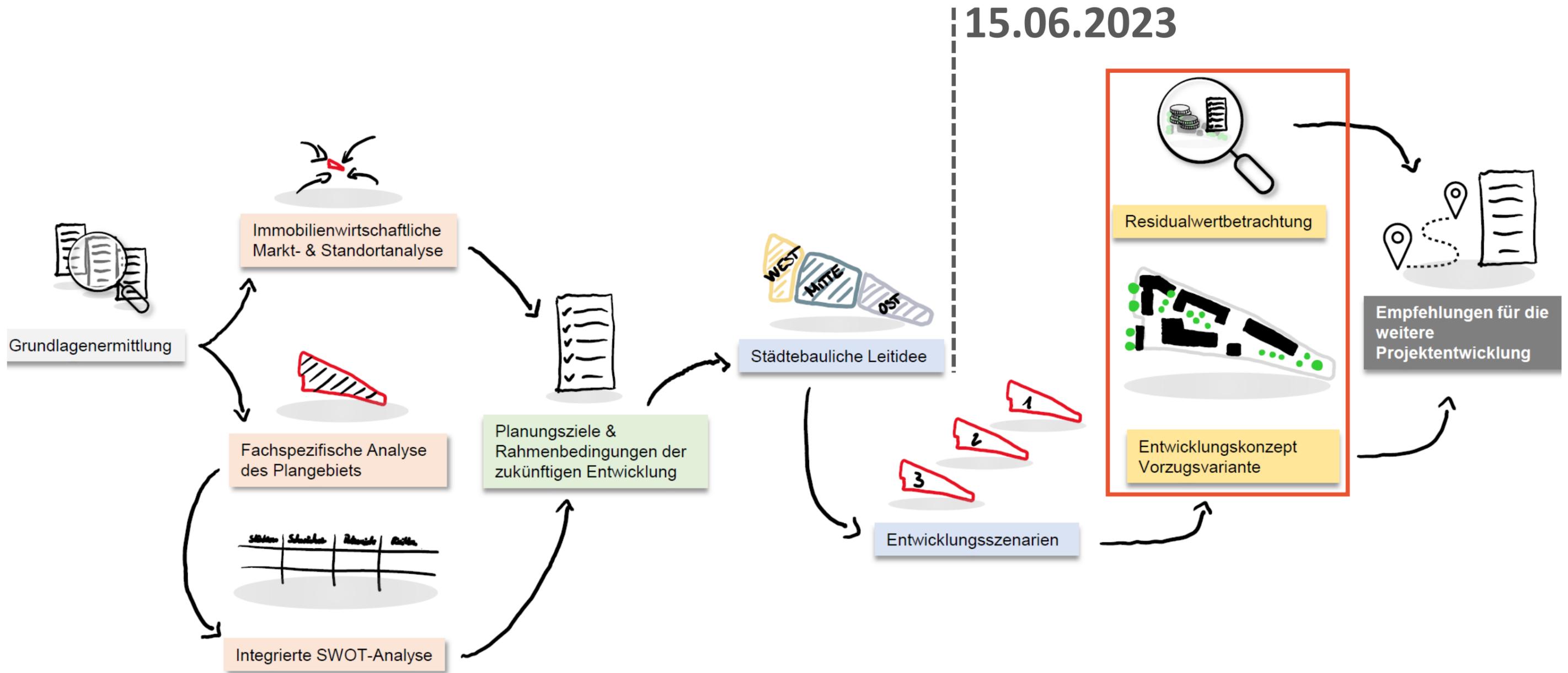
Szenario 3: Szenario 3: Bestandsoptimierung (hinsichtlich Verlauf der Stützmauer)



Empfehlungen für die Vorzugsvariante

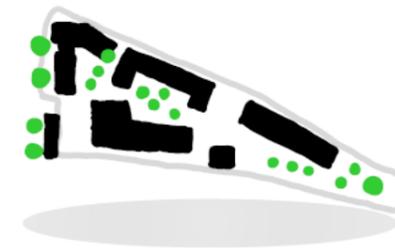
Kombination aus Szenario 1 (Baufeld Mitte & West) und Szenario 3 (Baufeld Ost)





Entwicklungskonzept

- Städtebauliches Gesamtkonzept & Masterbebauungsvorschlag
- Projektentwicklungsmodelle & Grundstücksaufteilungen
- Residualwertbetrachtung



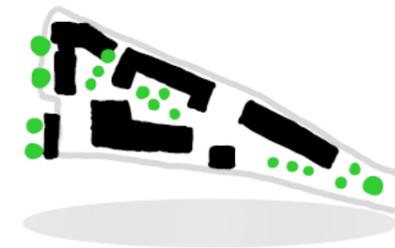
Entwicklungskonzept
Vorzugsvariante



Residualwertbetrachtung

Entwicklungskonzept

- **Städtebauliches Gesamtkonzept & Masterbauungsvorschlag**
- Projektentwicklungsmodelle & Grundstücksaufteilungen
- Residualwertbetrachtung (Erkenntnisse)

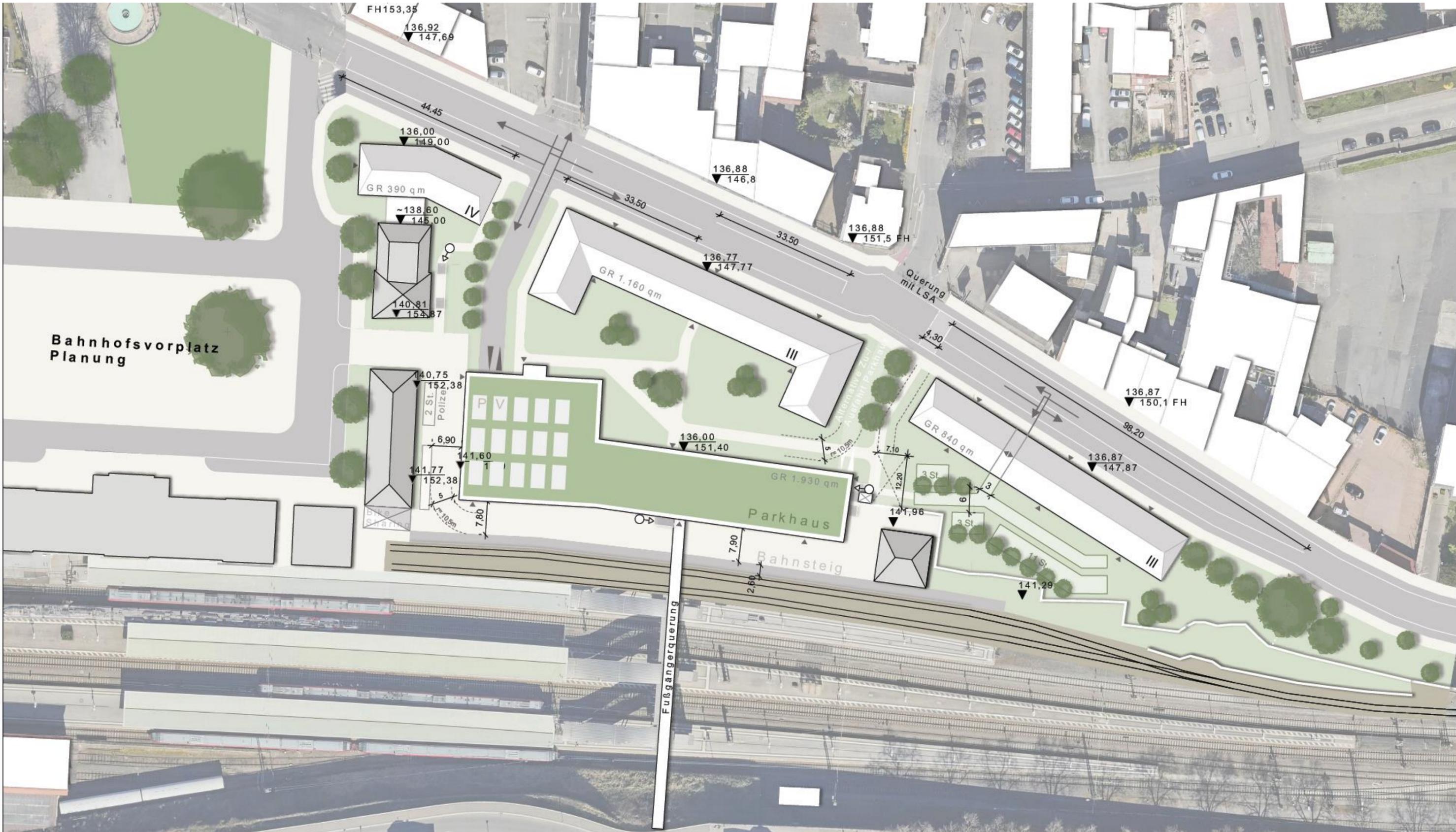


Entwicklungskonzept
Vorzugsvariante



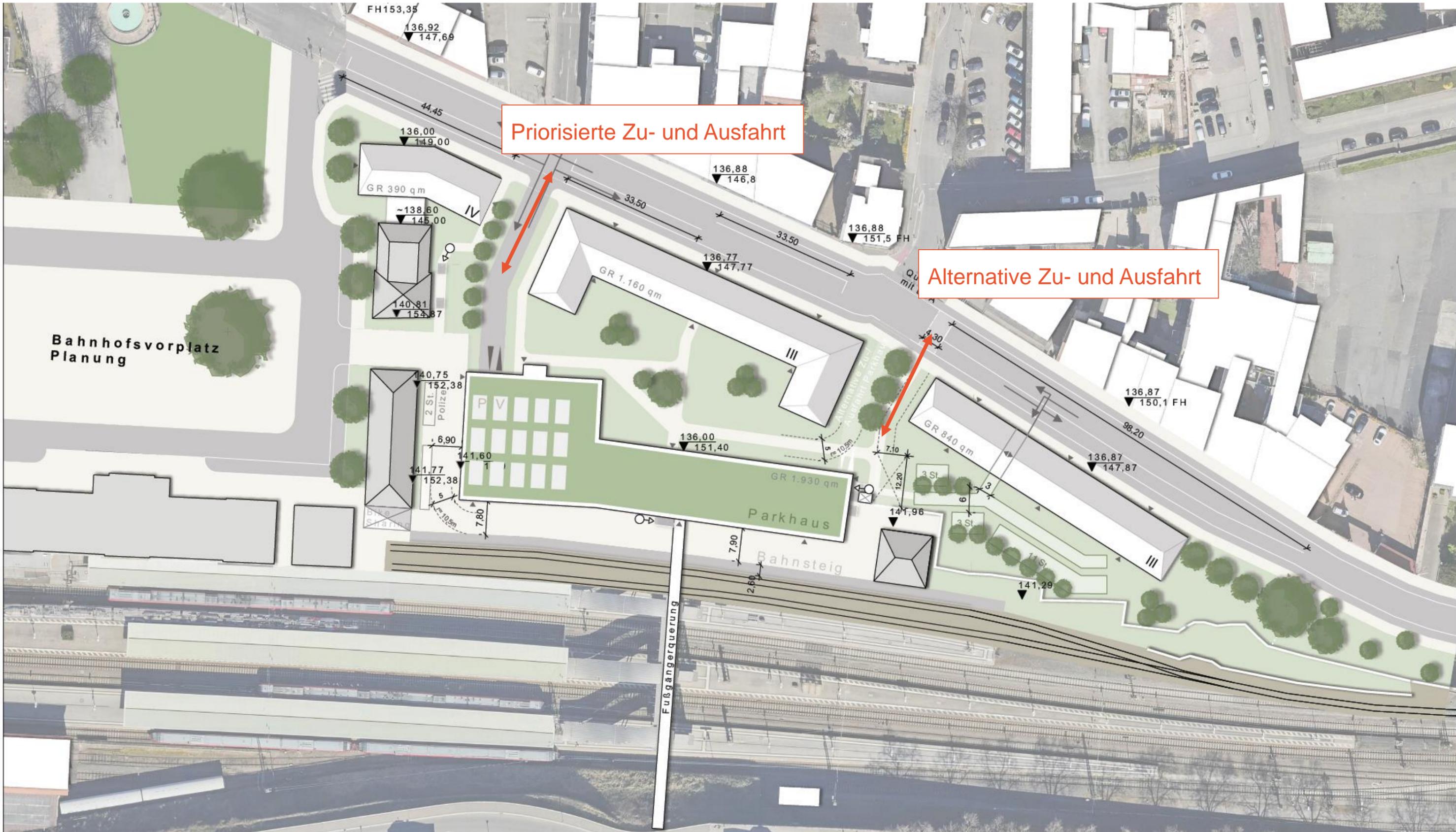
Residualwertbetrachtung

Städtebauliches Gesamtkonzept



Themenvertiefungen

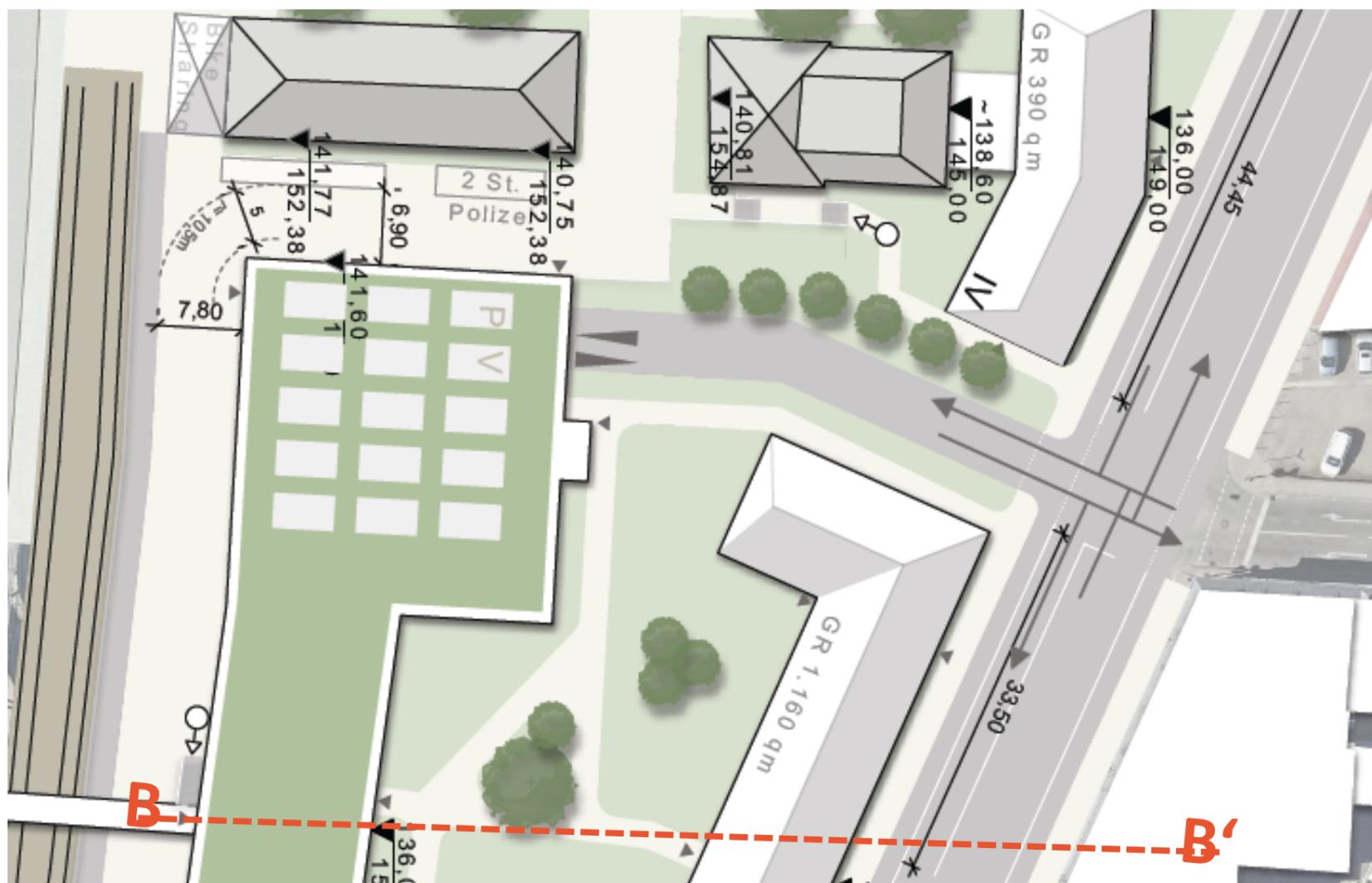
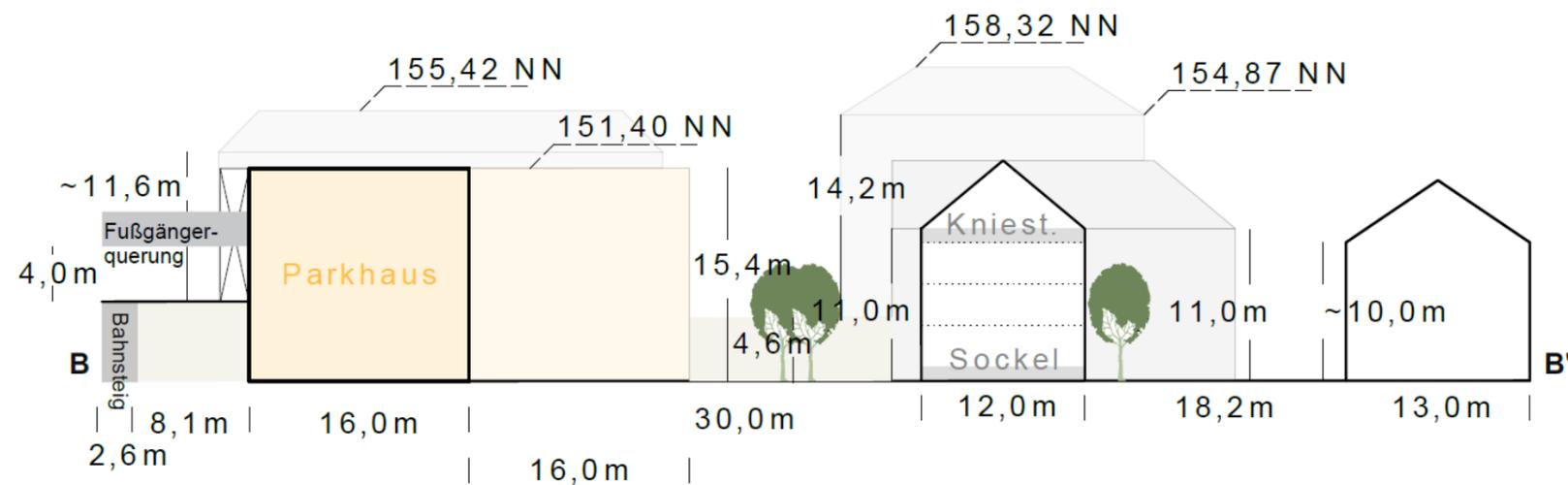
- **Verkehr**
- Bebauung
- Gebäudenutzungen
- Freiraum & Grünfläche
- Flächenbilanzen & Kennwerte

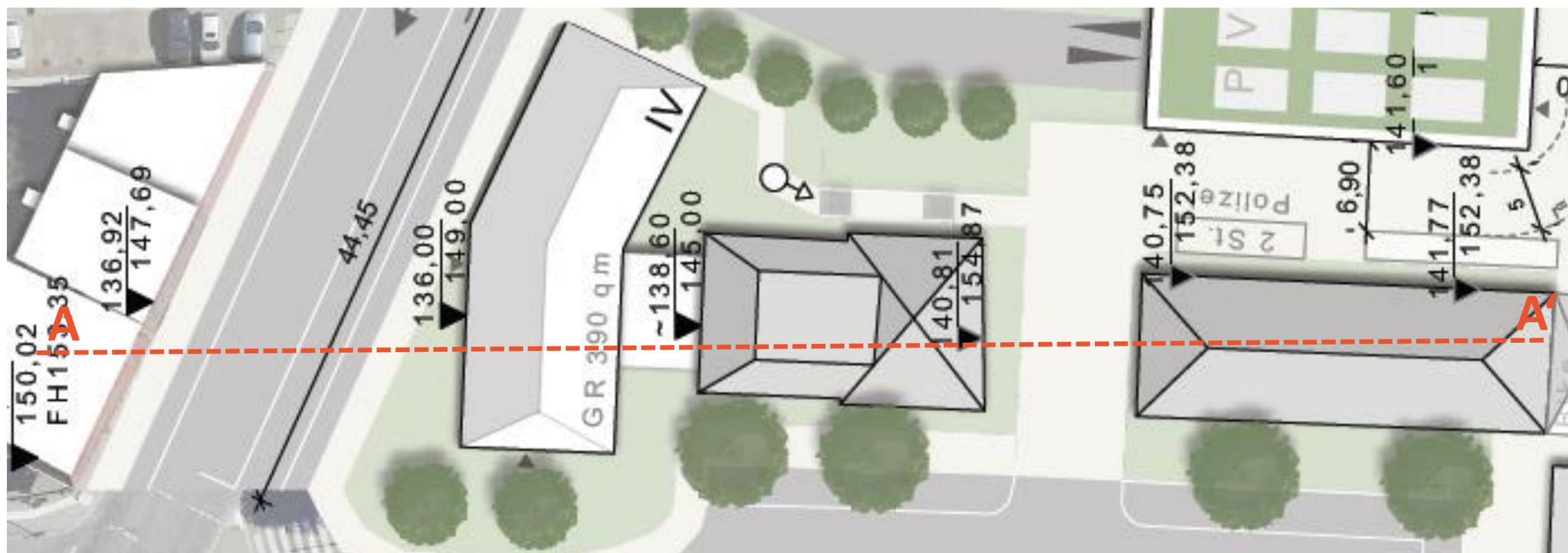
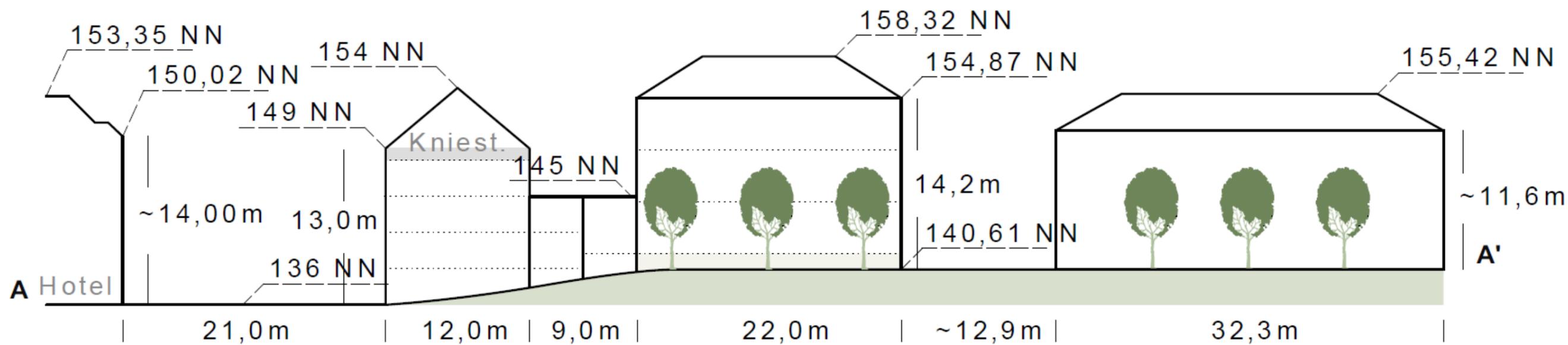




Themenvertiefungen

- Verkehr
- **Bebauung**
- Gebäudenutzungen
- Freiraum & Grünflächen
- Flächenbilanzen & Kennwerte



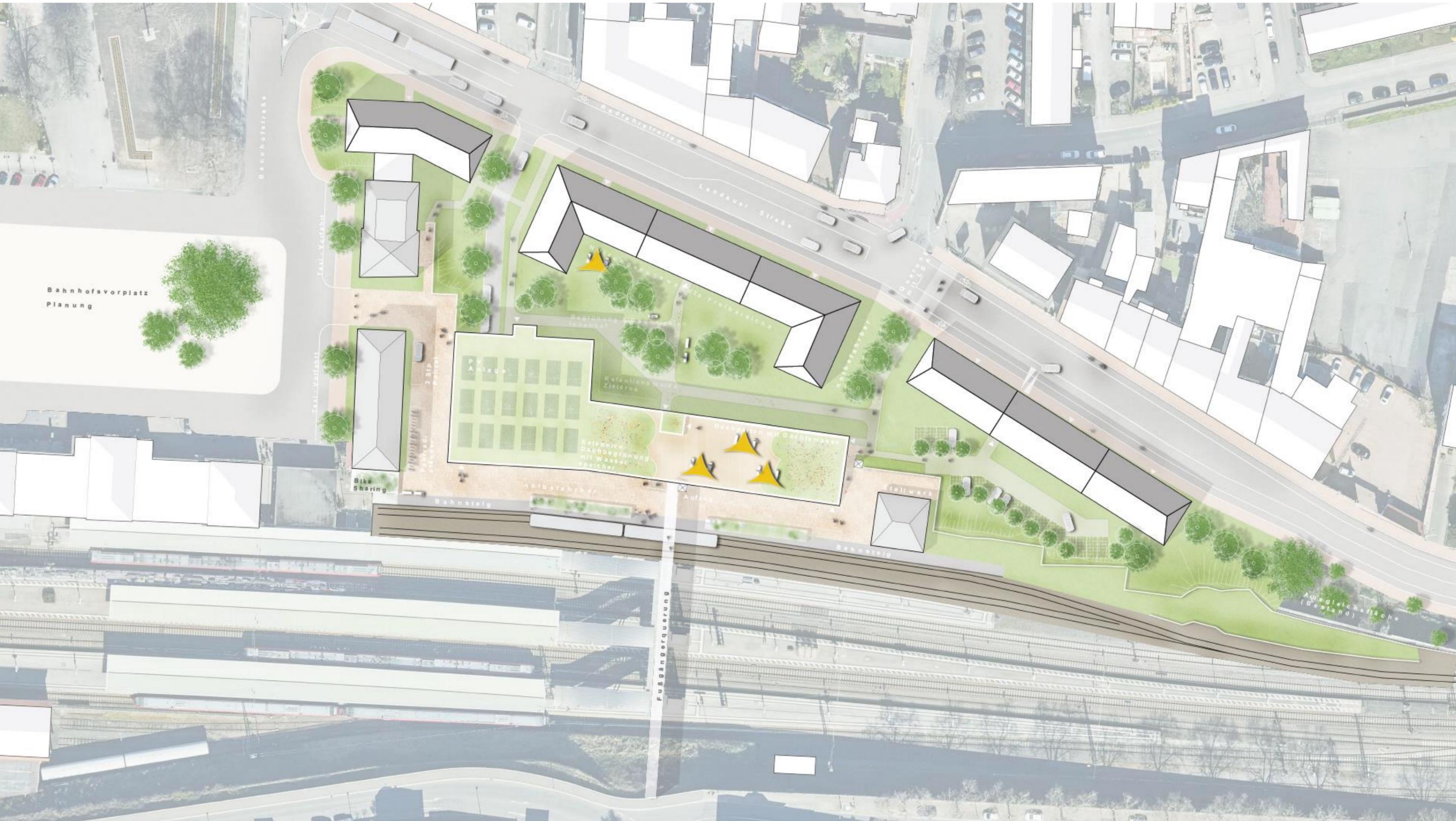


Ergänzende Bebauung Baufeld West

Untersuchte Varianten im Rahmen der MBKS

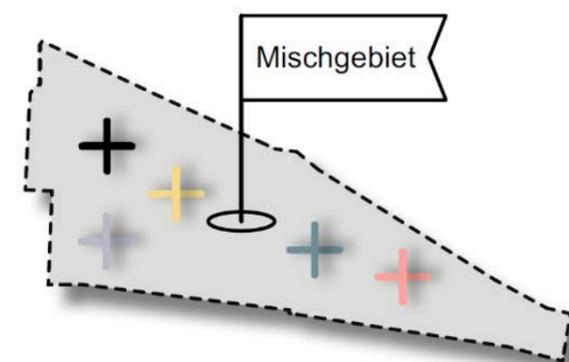
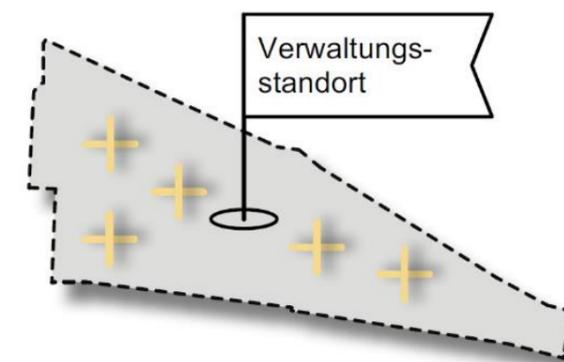
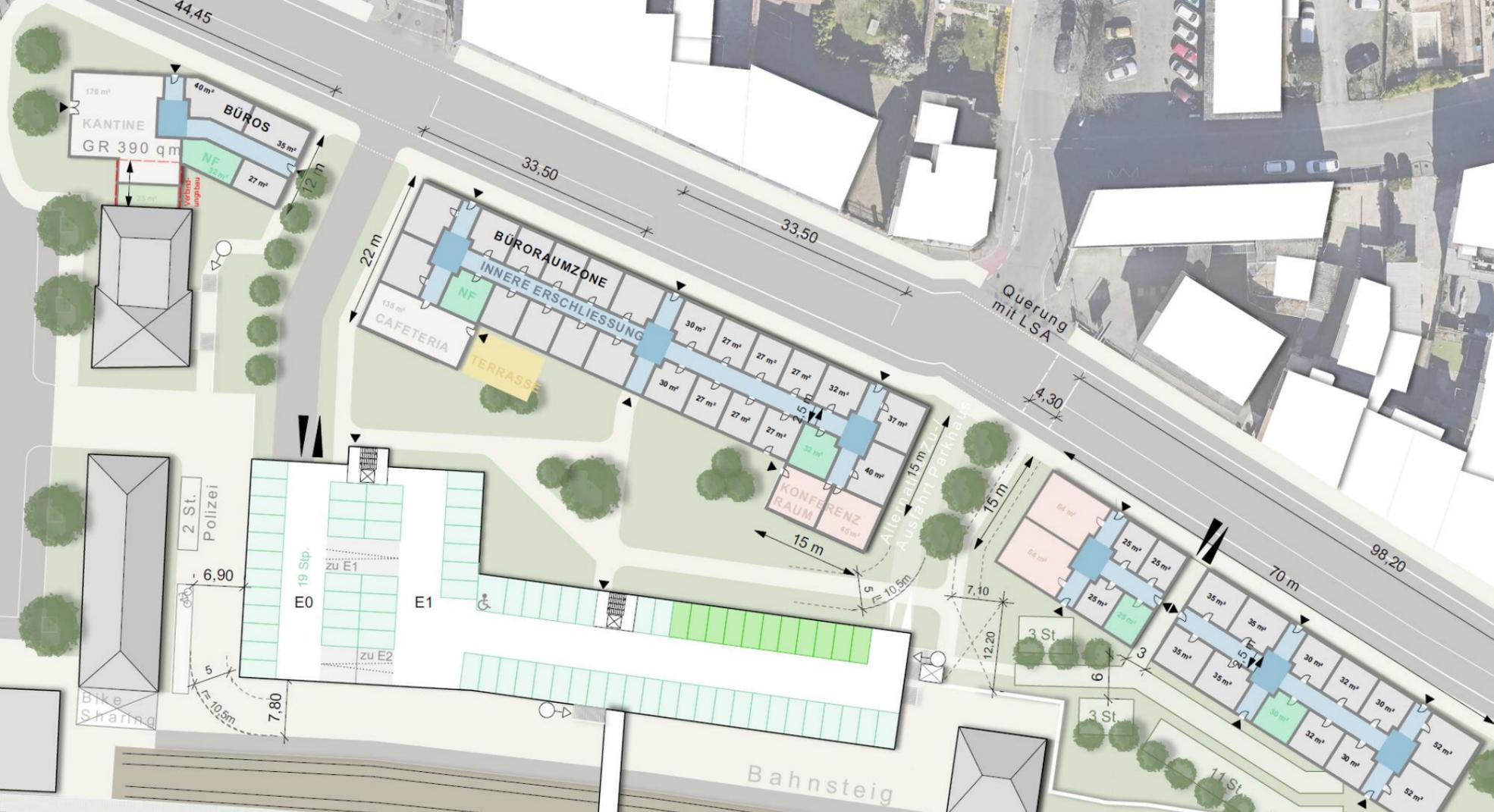




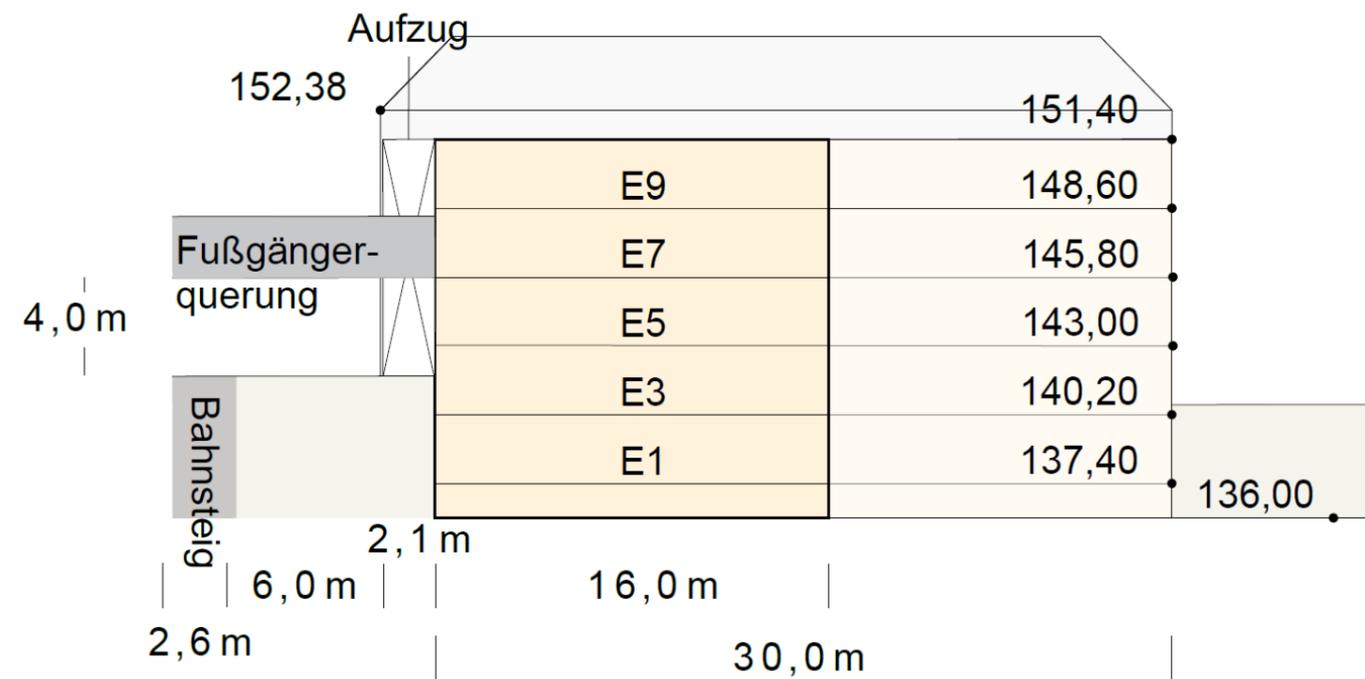


Themenvertiefungen

- Verkehr
- Bebauung
- **Gebäudenutzungen**
- Freiraum & Grünflächen
- Flächenbilanzen & Kennwerte



Parkhaus



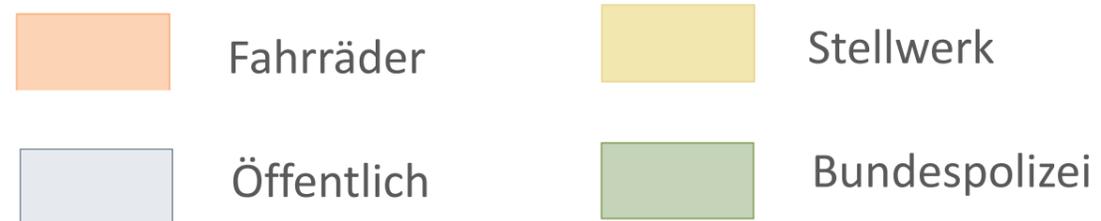
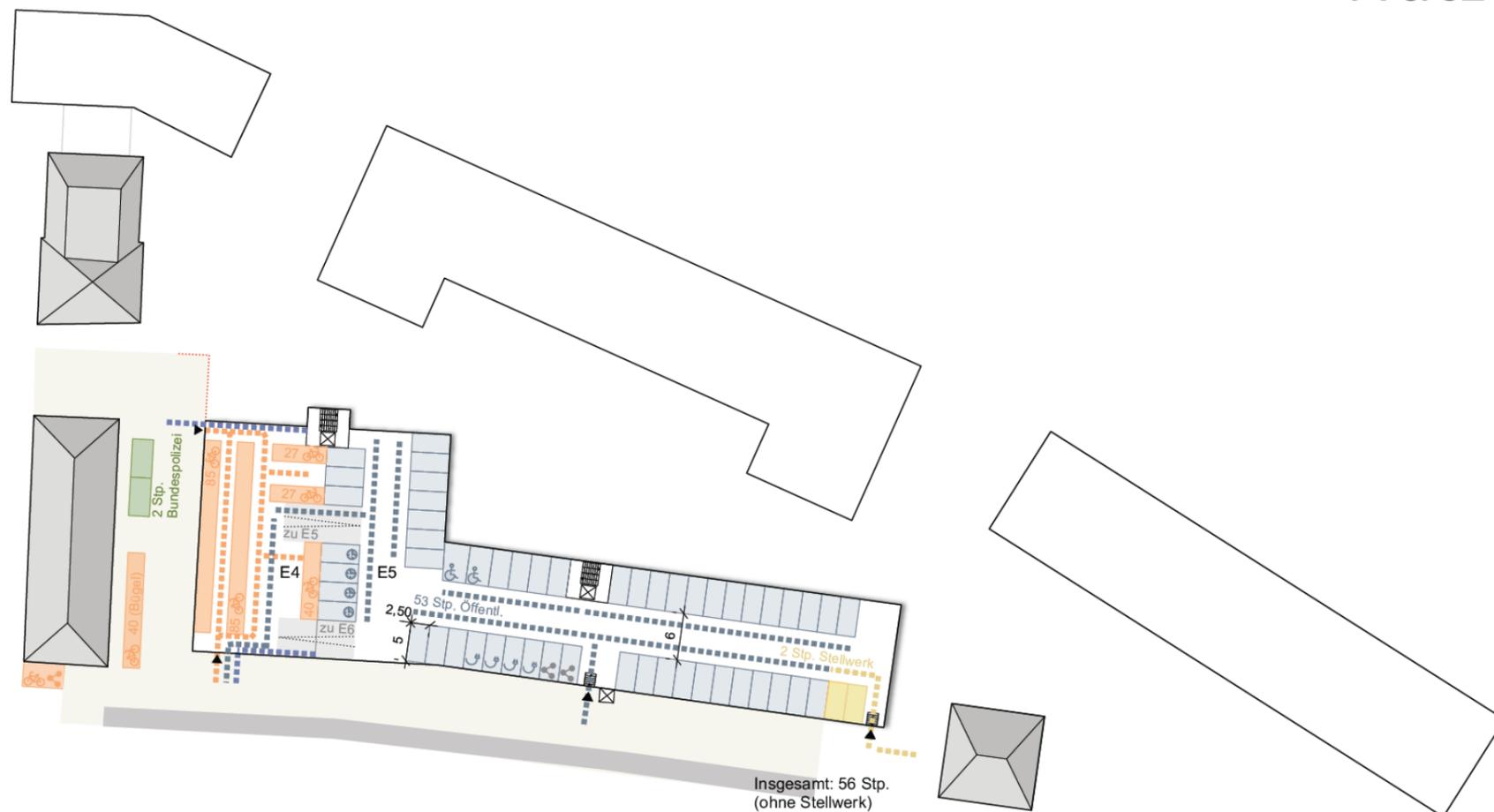
Bsp. Ebene E0 & E1



- 9 Halbebenen
- Bündelung der Parkverkehre unterschiedlicher Nutzergruppen:
 - Radverkehr
 - Neue Nutzungen im Gebiet
 - Öffentliche Stellplätze
 - Bestand (Nr. 12 u. 14, Stellwerk & Bundespolizei)

Parkhaus

Bsp. Ebene E4 & E5

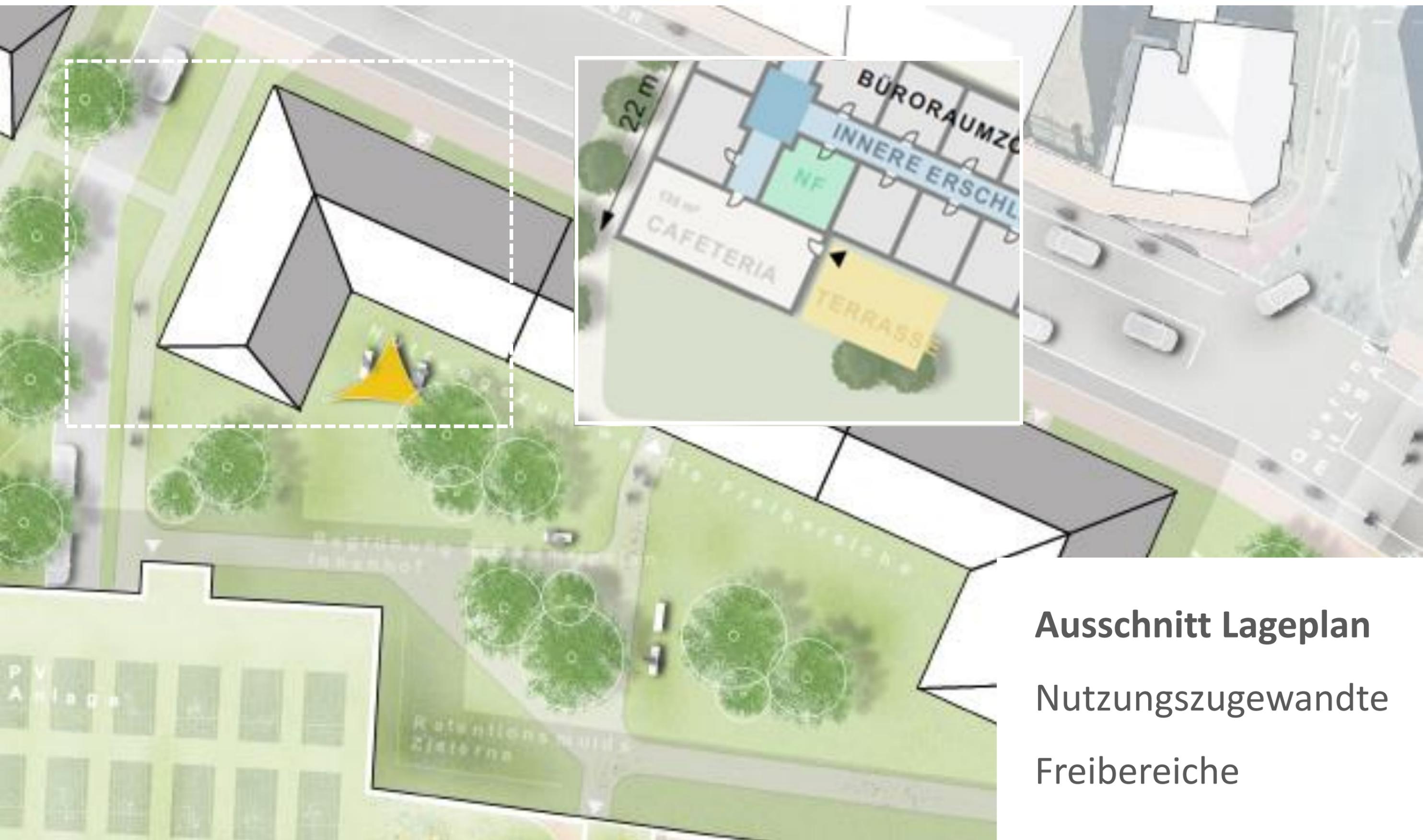


Nutzergruppen:

- Radverkehr
- Neue Nutzungen im Gebiet
- Öffentliche Stellplätze
- Bestand (Nr. 12 u. 14, Stellwerk & Bundespolizei)

Themenvertiefungen

- Verkehr
- Bebauung
- Gebäudenutzungen
- **Freiraum & Grünflächen**
- Flächenbilanzen & Kennwerte



Ausschnitt Lageplan
 Nutzungszugewandte
 Freibereiche

Ausschnitt Lageplan

Öffentliche Wege und
Aufenthaltsbereiche im
Innenhof



Visualisierung

Atmosphäre Innenhof

Themenvertiefungen

- Verkehr
- Bebauung
- Gebäudenutzungen
- Freiraum & Grünflächen
- **Flächenbilanzen & Kennwerte**

Flächenbilanzen & Kennwerte

** Grobkörnigkeit der MBKS – Erste Prüfung „städtebaulicher Machbarkeit“*

BGF (Neuplanung):	~ 9.100 m ² - 10.600 m ²
NF (Neuplanung):	~ 7.000 m ² - 8.200 m ²
GR Standard Parkhaus „Split-Level“:	~ 1.900 m ²
Anzahl an Halbebenen (Parkhaus):	~ 10 (E0- E9)
Stp. Angebot:	~ 370 Stp.

Projektentwicklungsmodell 1: Projektentwicklung „aus einer Hand“

Projektentwicklungsmodell 2: Projektentwicklung mehrere Projektentwickler

Nutzungsszenarien

Projektentwicklungsmodell 1: Projektentwicklung „aus einer Hand“

Projektentwicklungsmodell 2: Projektentwicklung mehrere Projektentwickler

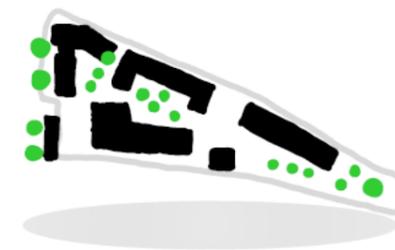


Nutzungsszenario 1: Sonderstandort Verwaltung
(alle Baufelder) + Parkhaus Baufeld Mitte

Nutzungsszenario 2: Sonderstandort Verwaltung
(Baufeld Mitte + West) + Parkhaus Baufeld Mitte
+ Mischnutzung Baufeld Ost

Nutzungsszenario 3: Parkhaus Baufeld Mitte +
Mischnutzung in allen Baufeldern

- Städtebauliches Gesamtkonzept & Masterbebauungsvorschlag
- Projektentwicklungsmodelle & Nutzungsszenarien
- **Residualwertbetrachtung (Erkenntnisse)**



Entwicklungskonzept
Vorzugsvariante



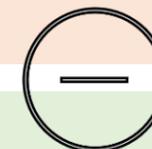
Residualwertbetrachtung

Residualwertbetrachtung (Grobdarstellung)

Gesamtinvestitionskosten (ohne Grundstück)

Baukosten (Gebäude), Herstellungskosten der Außenanlagen, Kostenarten für Ordnungsmaßnahmen etc.

⊕ Baunebenkosten, Finanzierungskosten etc.

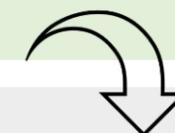


Darstellung der Einnahmensituation (im Ertragswertverfahren)

Mit ortsüblichen Mietansätzen (nutzungsbezogen) für die Gebäudeteile

Einnahmen nach dem Betreibermodell des Parkhauses

⊖ Bewirtschaftungskosten



Kennzahlen/ Kenngrößen

Bruttoanfangs- und Endrenditen

Tragbarer Bodenwert (Residuum)/ Preis pro m² nach der Projektentwicklung

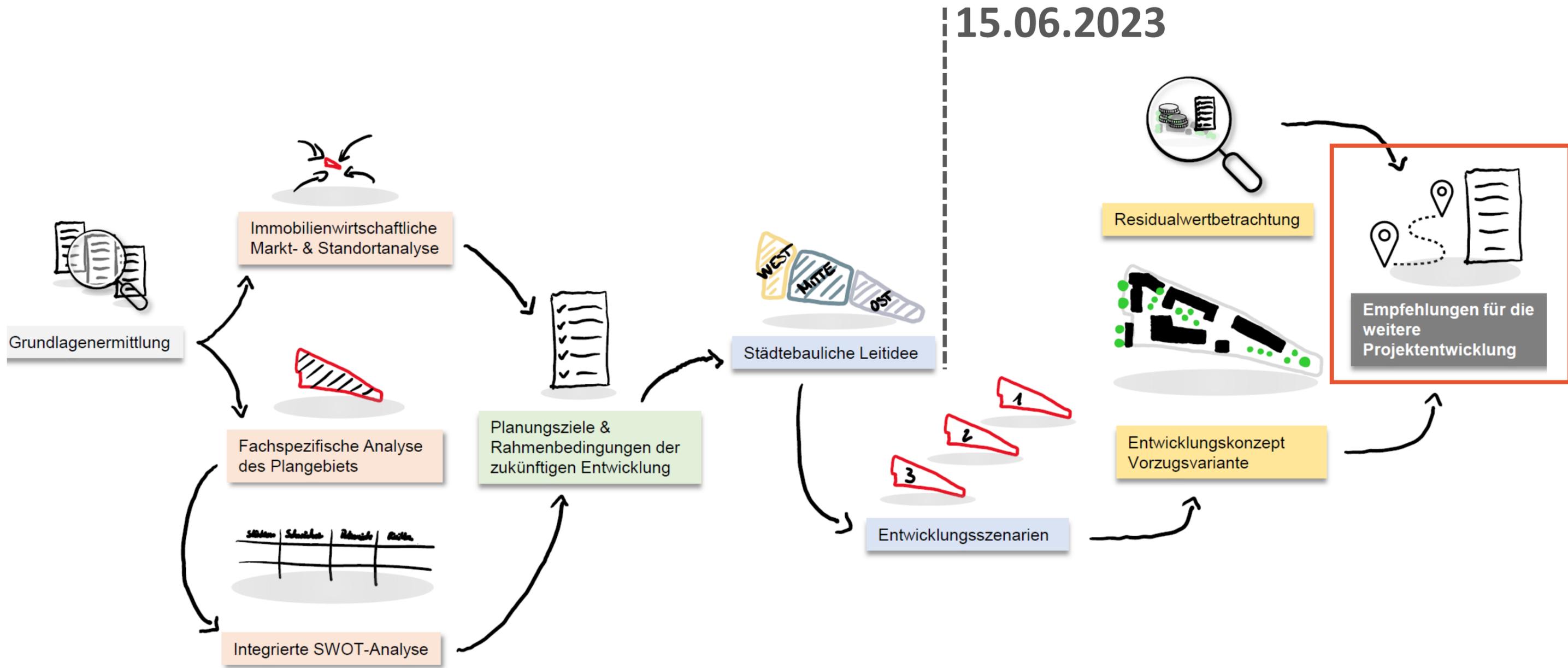
⊕ Möglichkeit der Eingabe von verschiedenen Eingabegrößen (z.B. Mietansätze, Zinsen, kalk. PRE-Gewinn etc.)

Residualwertbetrachtung (Erkenntnisse)

- Bruttoangangs- & Endrenditen meist zwischen 3,5% bis zu über 5%
- Das Parkhaus sichert in den meisten Szenarien eine höhere Rendite und (oft) auch die Wirtschaftlichkeit des jeweiligen Modells/ Szenarios.
- Eine Entwicklung "aus einer Hand" ist grundsätzlich zu empfehlen. Allerdings wird die Finanzierbarkeit kritisch zu hinterfragen sein. V.a. aufgrund der zu erwartenden Gesamtinvestitionskosten von **über 40 Mio. €** in Verbindung mit der aktuellen Markt- und Zinssituation. Dies kann ggf. durch eine Markterkundung geklärt werden. Auch eine Projektentwicklung mit zwei Entwicklern ist denkbar (Baufeld Ost separat entwickeln).
- Projektentwicklung mit mehr als 2 Entwicklern gilt als unrealistisch

Residualwertbetrachtung (Erkenntnisse)

- Eine **geringe Veränderung des Mietzinses** von nur 2 €/m² für eine Mischnutzung zeigt bei einer vergleichenden Betrachtung zwischen den Szenarien bereits **deutlich andere Ergebnisse** bzgl. des tragbaren Bodenwerts und somit auch der Wirtschaftlichkeit des Projekts
- Die allgemeine Lage auf dem Immobilienmarkt war lange geprägt durch eine **Niedrigzinsphase** und **stetig steigende Baupreise und Mieten**. Bei einer zeitlich versetzten Projektentwicklung könnten sich diese **Wertverhältnisse drastisch ändern**. Der Leitzins wurde in den vergangenen Monaten stetig erhöht. Es ist ein Sinken der Immobilienpreise feststellbar. Es wird auch Sinken der Preise für eine Sanierung/ der Baukosten erwartet.



- Empfehlungen zu Nutzungsszenarien
- Empfehlungen zu Projektentwicklung



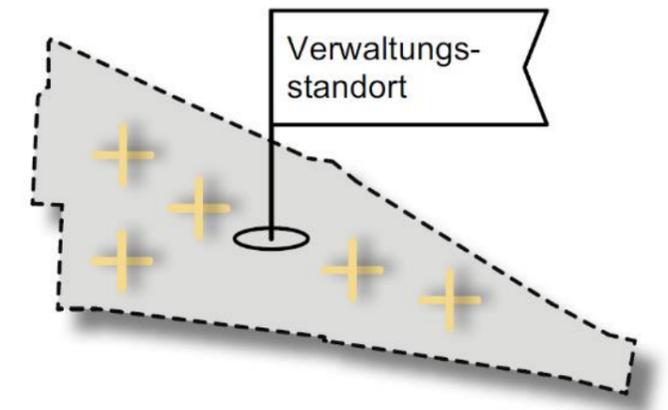
**Empfehlungen für die
weitere
Projektentwicklung**

- **Empfehlungen zu Nutzungsszenarien**
- Empfehlungen zu Projektentwicklung



Empfehlungen für die
weitere
Projektentwicklung

- Aktuell zahlreiche dezentrale Standorte der Stadtverwaltung
- Zusammenführung an zentralem Standort als zielführende Nutzung (hier „Bahnhofsumfeld Ost“)
- Studie zeigt Machbarkeit anhand von nutzungsgerechten Funktionsgrundrissen (~370 Arbeitsplätze bei 25m²/Arbeitsplatz)
- Neubau ermöglicht Anpassung an Konzept
- „Modern Work“
- Präferiertes Nutzungsszenario: Sondernutzung Verwaltungsstandort in allen drei Baufeldern und Parkhaus
- Verwaltungsstandort (in allen drei Baufeldern) & Einbindung eines Parkhauses im rückwärtigen/bahnzugewandten Bereich

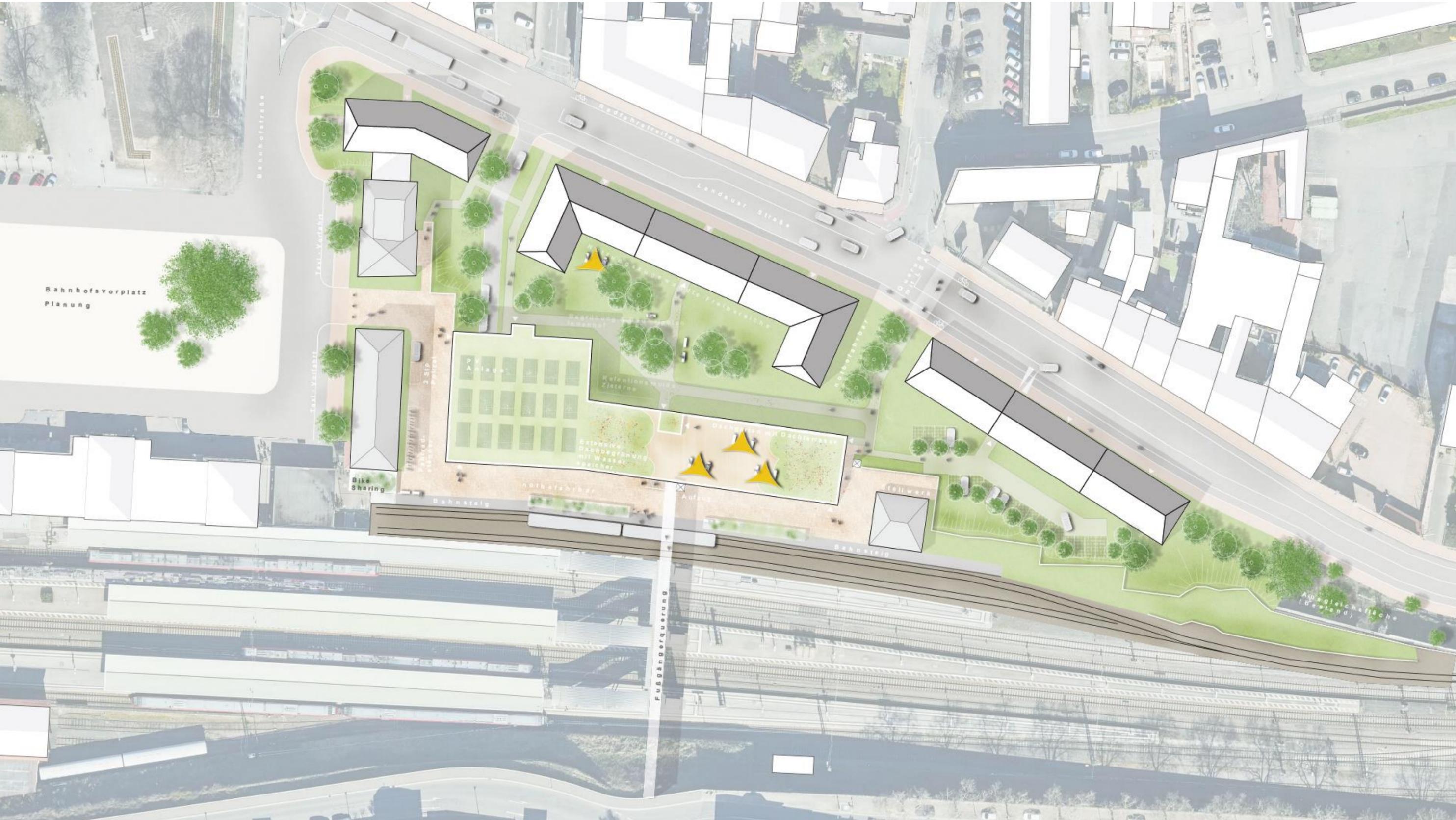


- Empfehlungen zu Nutzungsszenarien
- **Empfehlungen zu Projektentwicklung**



Empfehlungen für die
weitere
Projektentwicklung

- Prioritäres Nutzungsszenario: Projektentwicklung „aus einer Hand erreicht tragbaren Grundstückswert und passable Rendite.
- Zeitlich versetzte Entwicklung in mehreren Bauabschnitten durch zwei Projektentwickler/ Investoren mit Mischnutzung aus Dienstleistungen, Büros und Wohnen wäre nur in zweiter Priorität zu verfolgen
- Verwaltung wird beauftragt, das prioritäre Nutzungsszenario vertieft zu prüfen.



Bahnhofsvorplatz
Planung

Bike
Sharing

Parkplatz

Kleinlärmwand
Zisterne

Extensive
Dachbegrünung
mit Wasser
Speicher

Dachgarten mit Dachterrasse

Aussichtsterrasse
(60m²)