

VEREIN
DEUTSCHER
INGENIEURE

GESELLSCHAFT FÜR
IMMOBILIENWIRT-
SCHAFTLICHE
FORSCHUNG

Redevelopment
Entwicklung von Bestandsimmobilien
Redevelopment of real estate assets

VDI/gif 6209

Ausg. deutsch/englisch
Issue German/English

Die deutsche Version dieser Richtlinie ist verbindlich.

The German version of this standard shall be taken as authoritative. No guarantee can be given with respect to the English translation.

Inhalt	Seite
Vorbemerkung	2
Einleitung	2
1 Anwendungsbereich	4
2 Normative Verweise	4
3 Begriffe	4
4 Abkürzungen	7
5 Grundlagen	7
5.1 Allgemeine Begriffsbestimmung	7
5.2 Was ist Redevelopment?	7
5.3 Besonderheiten des Redevelopments	10
6 Verfahrensschritte/Arbeitsphasen im Redevelopment-Prozess	17
6.1 Quickcheck	17
6.2 Projektinitiierung	18
6.3 Projektkonzeption	18
6.4 Projektkonkretisierung	19
6.5 Projektrealisierung/Management	19
7 Checklisten zur Vorgehensweise im Redevelopment-Prozess	20
Anhang A Projektphasenbezogene Umwelt-Due-Diligence (UDD)	36
Anhang B Schadstoffampel	38
Anhang C TGA-Ampel	39
Schrifttum	41

Contents	Page
Preliminary note	2
Introduction	2
1 Scope	4
2 Normative references	4
3 Terms and definitions	4
4 Abbreviations	7
5 Background	7
5.1 General terminology	7
5.2 What is redevelopment?	7
5.3 Specifics of redevelopment	10
6 Process steps/work phases in the redevelopment process	17
6.1 Quick check	17
6.2 Project initiation	18
6.3 Project design	18
6.4 Project specification	19
6.5 Project implementation/management	19
7 Procedure checklists for the redevelopment process	20
Annex A Environmental due diligence (EDD) during the project phases	37
Annex B Hazardous materials colour code	38
Annex C Building services colour code	40
Bibliography	41

VDI-Gesellschaft Bauen und Gebäudetechnik (GBG)

Fachbereich Bautechnik

VDI-Handbuch Bautechnik
VDI-Handbuch Architektur
VDI-Handbuch Facility-Management

Vorbemerkung

Der Inhalt dieser Richtlinie ist entstanden unter Beachtung der Vorgaben und Empfehlungen der Richtlinie VDI 1000.

Alle Rechte, insbesondere die des Nachdrucks, der Fotokopie, der elektronischen Verwendung und der Übersetzung, jeweils auszugsweise oder vollständig, sind vorbehalten.

Die Nutzung dieser Richtlinie ist unter Wahrung des Urheberrechts und unter Beachtung der Lizenzbedingungen (www.vdi.de/richtlinien), die in den VDI-Merkblättern geregelt sind, möglich.

Allen, die ehrenamtlich an der Erarbeitung dieser Richtlinie mitgewirkt haben, sei gedankt.

Einleitung

In der Immobilienwirtschaft nimmt der Umgang mit Bestandsobjekten und damit verbunden auch das Redevelopment von vor- bzw. aktuell nicht mehr genutzten Bestandsimmobilien (Grundstücken und Gebäuden) zu. Das „Bauen im Bestand“ mit dem Ziel einer Neunutzung derartiger Objekte ist keine Besonderheit mehr, sondern wird für alle Akteure der Immobilienwirtschaft zunehmend Bestandteil der täglichen Praxis.

Soweit es für die Immobilien-Projektentwicklung anerkannte Vorgehensweisen gibt, basieren diese überwiegend auf den Erfahrungen im Neubau. Dabei ist das Vorgehen bei Projektentwicklungen auf der „grünen Wiese“ relativ klar definiert.

Beim Redevelopment geht es um Grundstücke und Gebäude, die schon vorhanden sind, bei denen aber die bisherige Nutzung weitgehend oder vollständig entfallen ist und die einer neuen Nutzungsbestimmung zugeführt werden sollen. Hierauf sind die Erfahrungen aus der Projektentwicklung von Immobilien, die auf einer von Bebauungen und Nutzungen bislang freien Fläche neu entstehen, zwar weitgehend, aber oftmals nicht eins zu eins übertragbar. Es bedarf vielmehr einer Erweiterung und Vertiefung der Standards und Vorgehensweisen bzw. einer ergänzenden Berücksichtigung von für das Redevelopment spezifischen Gegebenheiten.

Deshalb war und ist es Ziel der gif-Kompetenzgruppe „Redevelopment“ in Zusammenarbeit mit dem VDI, das Vorgehen in diesem Spezialgebiet der Immobilienwirtschaft – das auch im Zuge von Überlegungen zur Nachhaltigkeit durch Flächenrecycling zunehmend an Bedeutung gewinnt – für alle Beteiligten transparent und einfacher handhabbar zu machen. Mit dieser Richtlinie sollen die Inhalte des gif-Leitfadens [1] einem größeren Kreis zugänglich gemacht werden; zusätzlich können

Preliminary note

The content of this standard has been developed in strict accordance with the requirements and recommendations of the standard VDI 1000.

All rights are reserved, including those of reprinting, reproduction (photocopying, micro copying), storage in data processing systems and translation, either of the full text or of extracts.

The use of this standard without infringement of copyright is permitted subject to the licensing conditions (www.vdi.de/richtlinien) specified in the VDI Notices.

We wish to express our gratitude to all honorary contributors to this standard.

Introduction

In the real estate industry, dealings with existing properties and hence the redevelopment of pre-used or currently disused properties (land and buildings) are increasing. “Construction in existing properties” aiming at a new use of such properties is no longer a special case but is increasingly becoming part of daily practice for all actors in the real estate industry.

Where acknowledged procedures for property project development exist, they are for the most part based on experience in the construction of new buildings. The procedure for greenfield project developments is relatively clearly defined.

Redevelopment deals with land and buildings that already exist but whose previous use has been largely or completely terminated and which shall be given a new use. Experience in the project development of properties newly built on hitherto undeveloped and unused areas is largely, but often not one-to-one, transferable. Rather, the standards and procedures have to be broadened and deepened, and additional consideration has to be given to the specifics of redevelopment.

Therefore, it has been and still is the goal of the gif competence group “Redevelopment”, in cooperation with the VDI, to make the procedure in this special field of the real estate industry (which is gaining in importance also in the context of sustainability through land recycling) transparent and easier to handle for all parties involved. This standard is intended to make the contents of the gif Guideline [1] accessible to a larger audience; additionally, work already completed by the VDI can

bereits erfolgte Arbeiten des VDI mit den Themen des Redevelopments vernetzt werden.

Die Schaffung von Transparenz ist deshalb ein besonderes Anliegen, da die Akteure im Bereich des Redevelopments schwer überschaubaren Risiken gegenüberstehen. Diese Risiken sind zwar auch beim klassischen Neubau gegeben, jedoch oftmals übersichtlicher und im Vorhinein der Planungen besser kalkulierbar. Während z.B. das Qualitätsrisiko (Kündigungsrisiko, Haftungsrisiko, Abnahmerisiko, Insolvenzrisiko) von Bauleistungen beim Neubau und Bauen im Bestand vergleichbar scheint, so sind insbesondere das Kosten- und Terminrisiko bei Redevelopments stärker ausgeprägt. Hierbei wird oftmals auf Prozesse zurückgegriffen bzw. sich an diesen orientiert, die nicht immer standardisierbar sind. Kosten- und Terminrisiken ergeben sich beispielsweise aus zu behobenden Ausführungsmängeln, unentdeckten Schadstoffen in Boden oder Gebäuden oder in der Vergangenheit nicht ordnungsgemäßen Bauausführungen. Diese können das Redevelopment zeit- und vor allem kostenintensiver gestalten. Zudem bewegen sich Redevelopments stets im Rahmen eines existierenden und oft zugeschnittenen Planungsrechts, sodass die Anforderungen der Bestandsgebäude hinsichtlich der angestrebten Nutzung einerseits den Markterfordernissen und damit den Nachfrageerwartungen, andererseits den Anforderungen des Planungsrechts entsprechen müssen. Bei vielen Redevelopments ist aus diesen Gründen eine Anpassung des Planungsrechts erforderlich, was sich wiederum auf die Termin- und Kostenrisiken auswirkt. Mithilfe dieser Richtlinie sollen diese Risiken übersichtlich und transparent dargestellt und den Akteuren Handlungsempfehlungen für ein erfolgreiches Redevelopment aufgezeigt werden.

Ein wichtiger Aspekt beim Redevelopment obsolet gewordener Immobilien ist das allgemein große Bürgerinteresse. Durch die Behebung von Leerständen und damit verbunden eine Steigerung der Attraktivität des öffentlichen Raums stoßen Redevelopments oftmals auf eine positive Stimmung in der Öffentlichkeit. Jedoch können sie, ebenso wie klassische Developments, auch negative Wirkungen auslösen, was zu Bürgerbegehren im Rahmen von Öffentlichkeitsbeteiligungen führen kann. Es sollte deshalb die oftmals positive Konnotation der Umnutzung von Immobilien im Zuge der Planungen hervorgehoben und somit der Umnutzungsgedanke im Rahmen von Öffentlichkeitsbeteiligungen oder durch Information der Öffentlichkeit gefördert werden. Positive Aspekte von Redevelopments sind mitunter dem Verfall von Gebäudesubstanz entgegengewirkende Maßnahmen, die sich po-

be interconnected with the topics of redevelopment.

Creating transparency is of particular concern as the actors involved in redevelopment face complex risks. These risks are also present in classical new construction, but they are often clearer and easier to calculate before the planning begins. Whereas, e.g., the quality risk (termination risk, liability risk, acceptance risk, insolvency risk) involved in construction works seems comparable for new and existing buildings, it is, in particular, the cost and schedule risks that are more pronounced in redevelopments. Redevelopment works often use, or are based on, processes that do not always lend themselves to standardisation. Cost and schedule risks arise, e.g., from poor workmanship to be remedied, previously undiscovered hazardous materials in soil or buildings, or improper execution of past construction works. They can make redevelopment more time-consuming and, above all, more expensive. Furthermore, redevelopments always fall within the scope of an existing and often specific planning law so that the requirements of the existing buildings with regard to the intended use shall meet the market requirements and thus the demand expectations and, at the same time, the planning law requirements. For this reason, an adaptation of the planning law is required for many redevelopment projects, which in turn affects the cost and schedule risks. This standard aims to describe these risks in a clear and transparent manner and to provide the actors with practical guidance for successful redevelopment.

A key aspect in the redevelopment of properties that have become obsolete is the generally high level of public interest. Due to the elimination of vacancies and the involved increase in attractiveness of public spaces, redevelopments often meet with a positive response from the public. However, just like classical developments, they can also cause negative impacts, which can lead to citizens' initiatives in the framework of public participation processes. Therefore, the often positive connotation of the conversion of properties should be emphasized in the course of planning, promoting the idea of conversion in the framework of public participation processes or by informing the public. Positive aspects of redevelopments can include measures counteracting the decay of building fabric, which can have a positive effect on the cityscape. Increased attractiveness and revitalisation of

sitiv auf das Stadtbild auswirken können. Eine Steigerung der Attraktivität und Belebung des öffentlichen Raums durch vielfältig zur Verfügung stehende Nutzungen (mit und ohne Öffentlichkeitsbezug), die Vermeidung zusätzlicher Flächenversiegelung sowie die Möglichkeit zur Reaktion auf Auswirkungen des demografischen und ökonomischen Wandels sind öffentlichkeitswirksame positive Auswirkungen des Redevelopments.

Zielgruppe dieser Richtlinie sind die verschiedenen Akteure der Immobilienwirtschaft, die sich mit Redevelopments beschäftigen. Dies sind Projektentwickler, Finanzierer/Banken, Investoren, Eigentümer (einschließlich „Corporates“), Kommunen, Planungsbeteiligte und Ausführende sowie Hochschulen – kurz: alle, die mit dem Thema „Bauen im Bestand/Redevelopment“ konfrontiert sind. Die Betrachtungsweisen und Schwerpunktsetzungen der jeweiligen Akteure können sich jedoch je nach Art des Redevelopments (z.B. Umnutzung von Bürogebäuden, Shoppingcentern, Fabrikhallen) unterscheiden.

1 Anwendungsbereich

Diese Richtlinie bietet eine Arbeitshilfe zur Risikominimierung im Prozess des Redevelopments vorgenutzter Immobilien und Grundstücke.

Sie gibt den verschiedenen Akteuren der Immobilienwirtschaft neben einer eigenen Definition des Begriffs „Redevelopment“ zahlreiche Hinweise für die nachhaltige Entwicklung von Bestandsimmobilien. Dabei werden in den einzelnen Projektschritten die Unterschiede zur klassischen Projektentwicklung „auf der grünen Wiese“ dargestellt.

2 Normative Verweise

Das folgende zitierte Dokument ist für die Anwendung dieser Richtlinie erforderlich:

VDI 4700 Blatt 1:2015-10: Begriffe der Bau- und

public spaces through a broad range of available uses (both public and non-public), the avoidance of additional soil sealing, and the possibility of reacting to effects of demographic and economic change are highly visible positive effects of redevelopment.

The target group of this standard includes the various actors in the real estate industry who are involved in redevelopment, namely project developers, funders/banks, investors, owner-occupiers (including corporates), municipalities, planning participants and contractors, as well as universities – in short: all parties confronted with the topic of construction in existing properties/redevelopment. However, depending on the type of redevelopment (e.g., conversion of office buildings, shopping centres, factory buildings), each actor can have different approaches and priorities.

1 Scope

This standard provides practical guidance for risk minimisation in the process of redevelopment of previously used properties and land.

In addition to a specific definition of the term “redevelopment”, the various actors in the real estate industry are given ample guidance on the sustainable development of existing properties. In each project step, the differences with respect to classical “greenfield” project development are described.

2 Normative references

The following referenced document is indispensable for the application of this standard:

VDI 4700 Blatt 1:2015-10: Terminology of civil engineering and building services