



TRANSFORMATION GKK TRIER

VOM KAUFHAUS ZUR MIXED-USE IMMOBILIE

INHALT

01

HEUTE

02

MORGEN

HEUTE

01

STÄDTEBAULICHE SITUATION

Vogelperspektive



MAKROLAGE

Trier



Entfernung zum Hauptbahnhof
per Fahrrad - 1,0km - 5 Min.
per Auto - 1,8km - 7 Min.
per ÖPNV - alle 8 Min. - 7 Min.



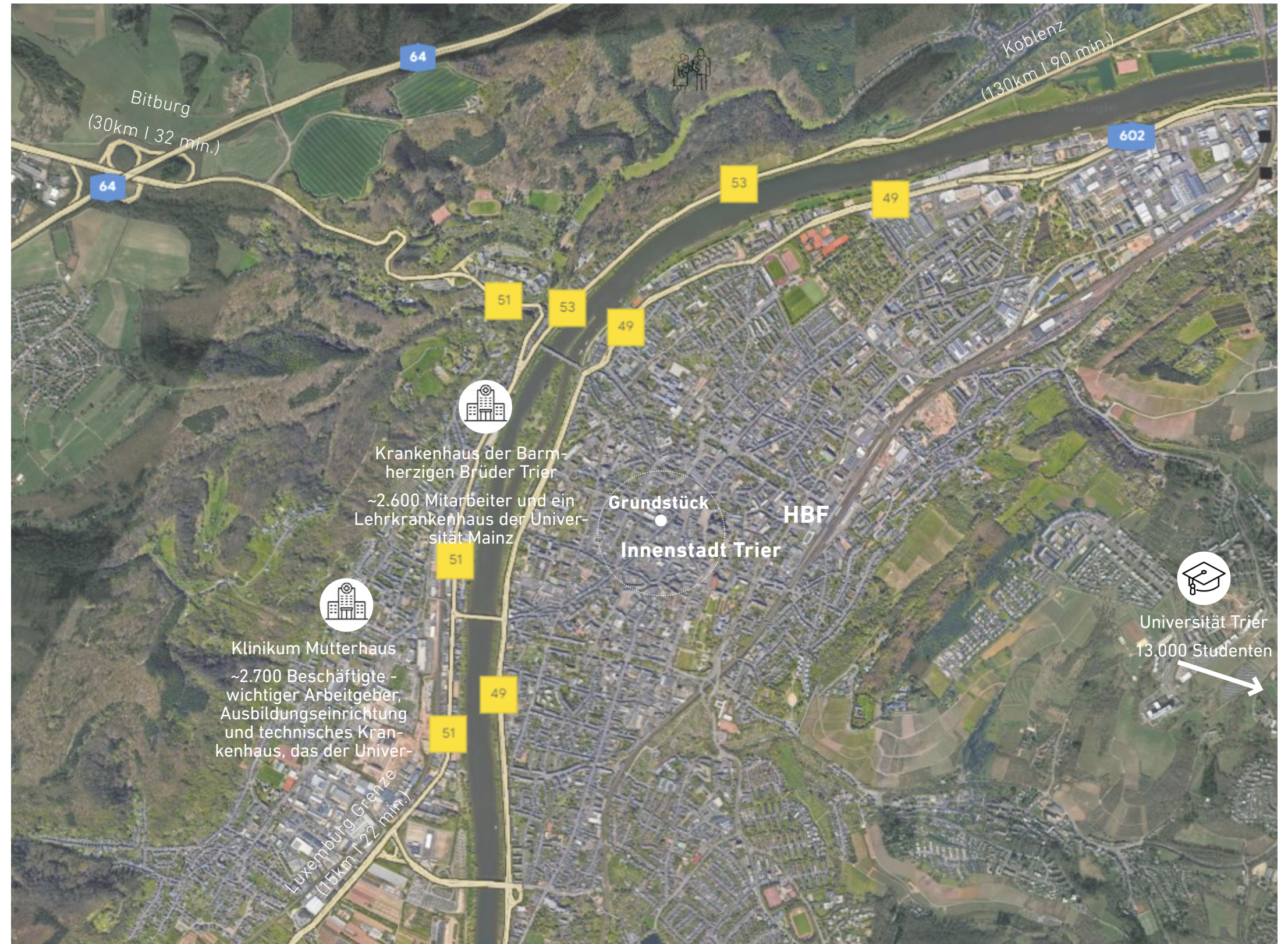
Luxemburg - 69,4km - 55 Min.
Saarbrücken - 96km - 1h 11 Min.
Koblenz - 129km - 1h 20 Min.



Luxemburg - alle 60 Min. - 2h 50 Min.
Saarbrücken - alle 30 Min. - 1h 45 Min.
Koblenz - alle 60 Min. - 2h 8 Min.



Airport Luxemburg - 39,3km - 32 Min.
Airport Frankfurt - 182km - 2h 8 Min.
Airport Frankfurt Hahn - 75,5 km - 1h

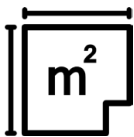


MIKROLAGE

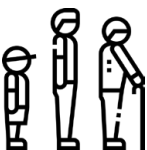
Trier Mitte



Bevölkerungsanzahl	
Trier	110.636
Trier- Mitte	12.319



Fläche	
Trier	117,06 km²
Trier- Mitte	2,947 km²

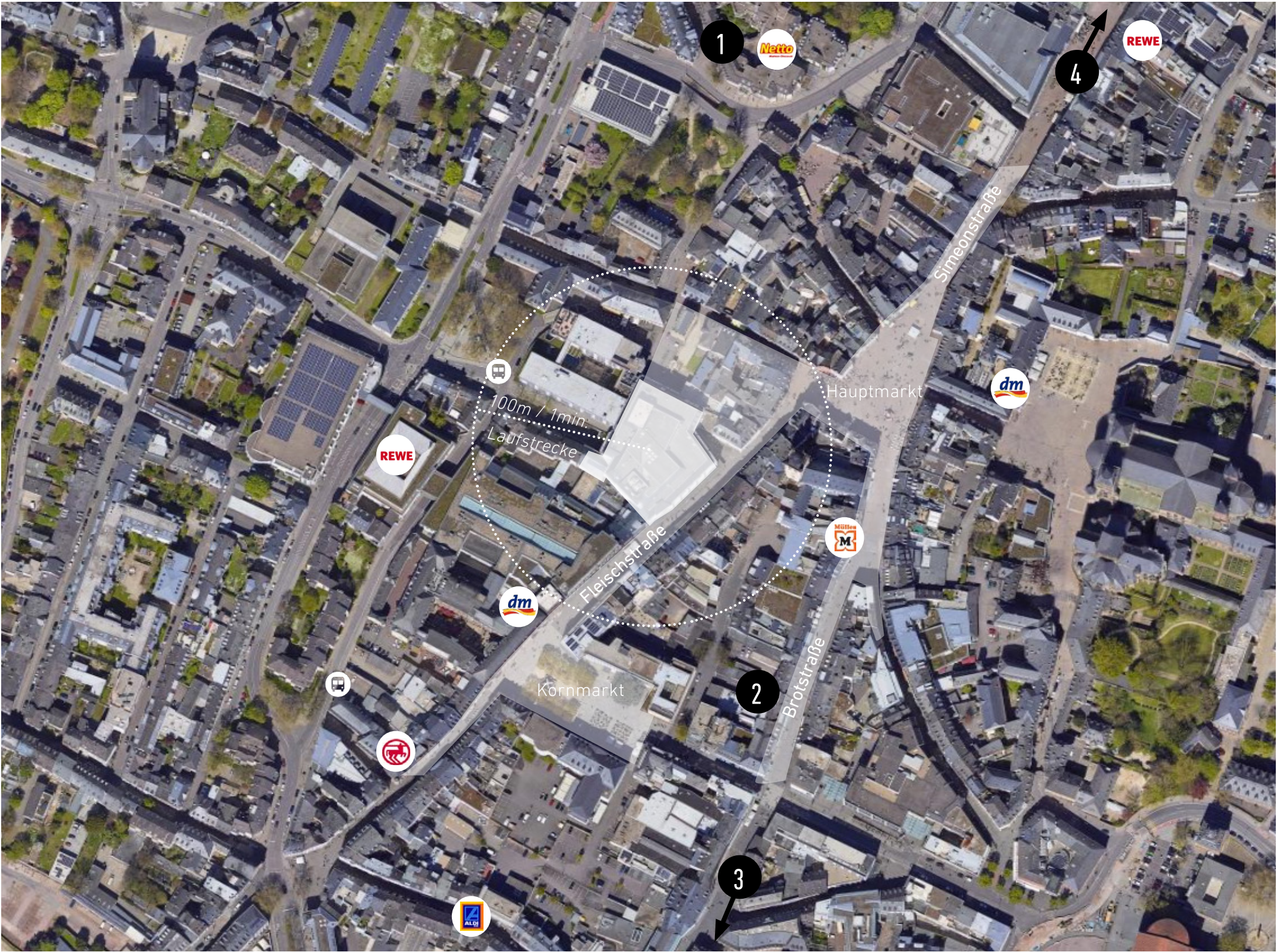


Durchschnittsalter	
Trier	41,4 Jahre
Deutschland	44,7 Jahre



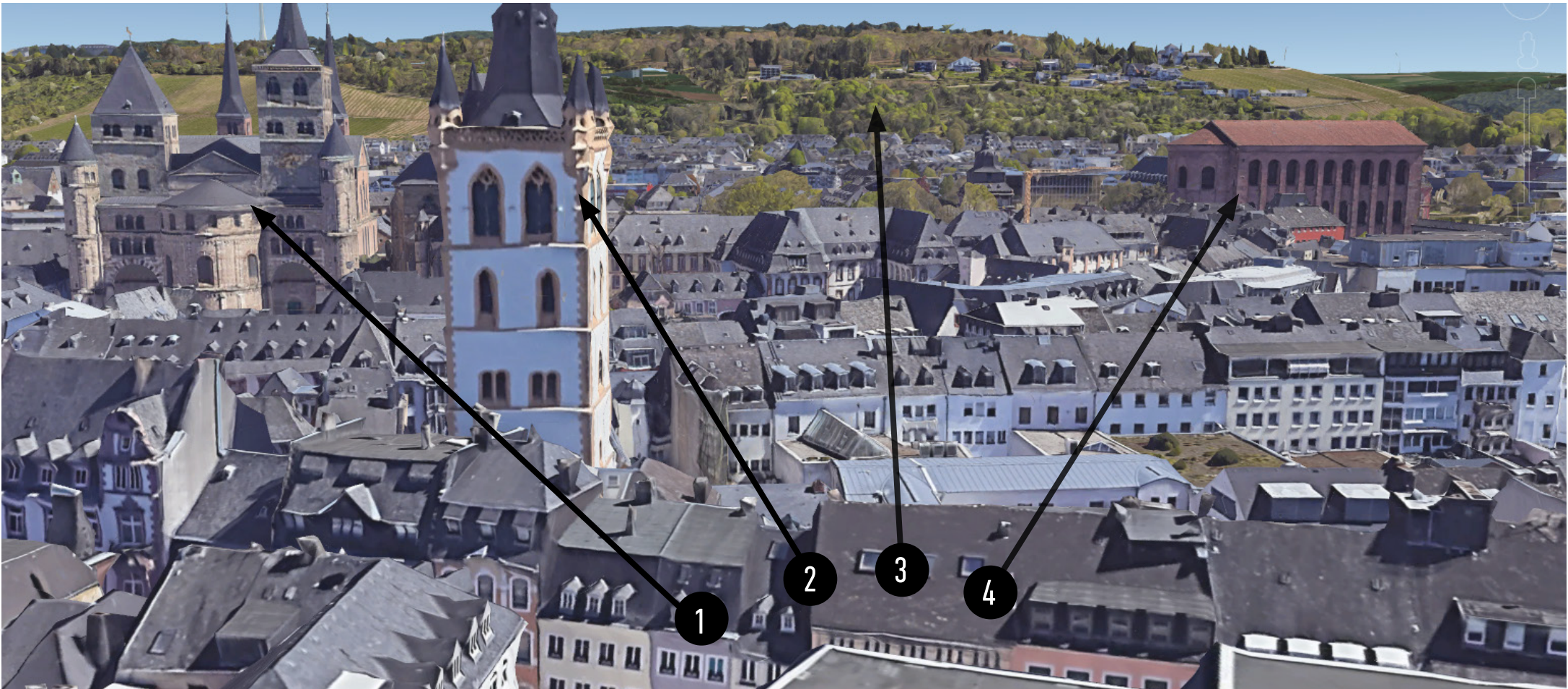
Durchschnittsgehalt	
Trier	ca. 42.000 € /p.a. (brutto)

Arbeitslosenquote	
Trier	3,9 %
Deutschland	5,8 %



KONZEPT
Blickbeziehungen

- 01 Trierer Dom
- 02 St. Gangolf
- 03 Petrisberg
- 04 Konstantin Basilika



- 05 Porta Nigra
- 06 St. Paulin
- 07 St. Martin

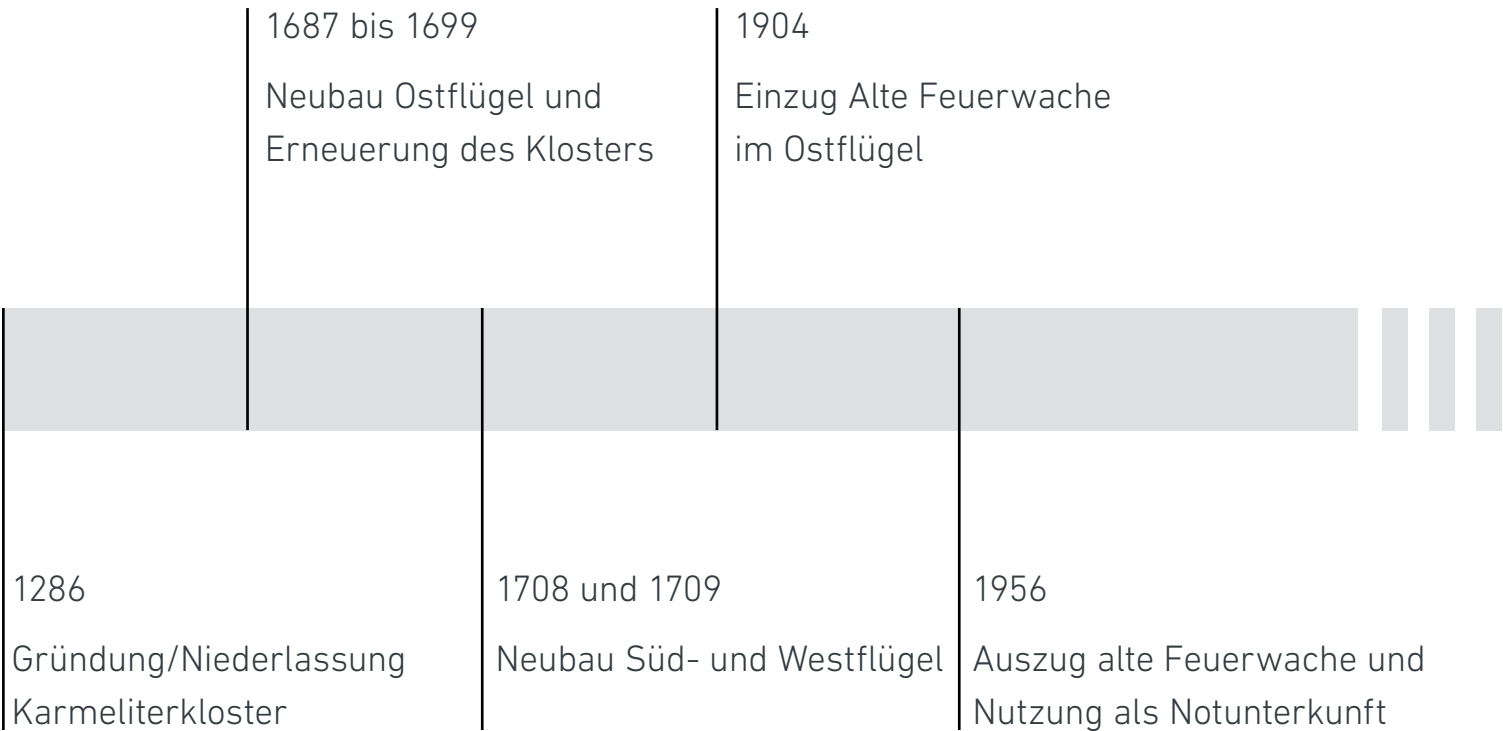


BESTAND
Architektur



HISTORISCHE ENTWICKLICKLUNG

Vorgeschichte Grundstück



HISTORISCHE ENTWICKLICKLUNG

Entwicklung Bestandsgebäude

	30.08.1973		1994	
	Eröffnung Filiale der Horten AG		Übernahme von Kaufwarenhaus AG und Umbau	
zwischen 1956 und 1973				
Rückbau Überreste altes Kloster und alte Feuerwache	09.04.1992		ab 1997	
	Horten wird zu Galeria Horten		Eröffnung als Galeria Kaufhof	



MORGEN_____

02

KONZEPTHERLEITUNG

Leitbild



GEBÄUDE
CHARAKTER
ERHALTEN

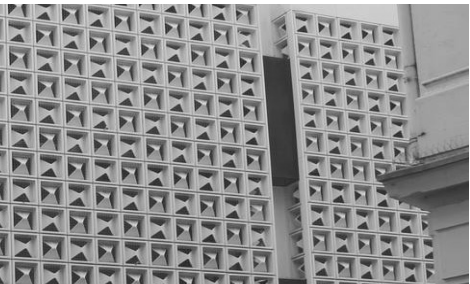
WOHNQUALITÄTEN
SCHAFFEN

KOLLEKTIV
UND PRIVAT

AUFWERTUNG
INNENSTA

Soziale Spannungen durch Wohnungsmangel

Die Verbandspräsidentin des Baustoff-Fachhandels warnt gemeinsam mit dem Pestel-Institut vor einer „Absturz-Spirale beim Wohnungsneubau“. Die Situation sei fatal: „Wohnungsnot trifft auf Nicht-Wohnungsbau. Diese toxische Entwicklung muss dringend gestoppt werden.“ Denn Wohnungsmangel schaffe soziale Spannungen. „Wenn sich Menschen wochen- und monatelang um eine neue Wohnung kümmern müssen, dann braut sich da etwas zusammen. Das ist Gift für das soziale Miteinander in der Gesellschaft“, so Katharina Metzger.



Zahl der Baugenehmigungen weiter stark rückläufig

Merkmal	Einheit	2022	2023	Veränderung in %
Wohngebäude insgesamt	Anzahl	6.437	3.635	-43,5

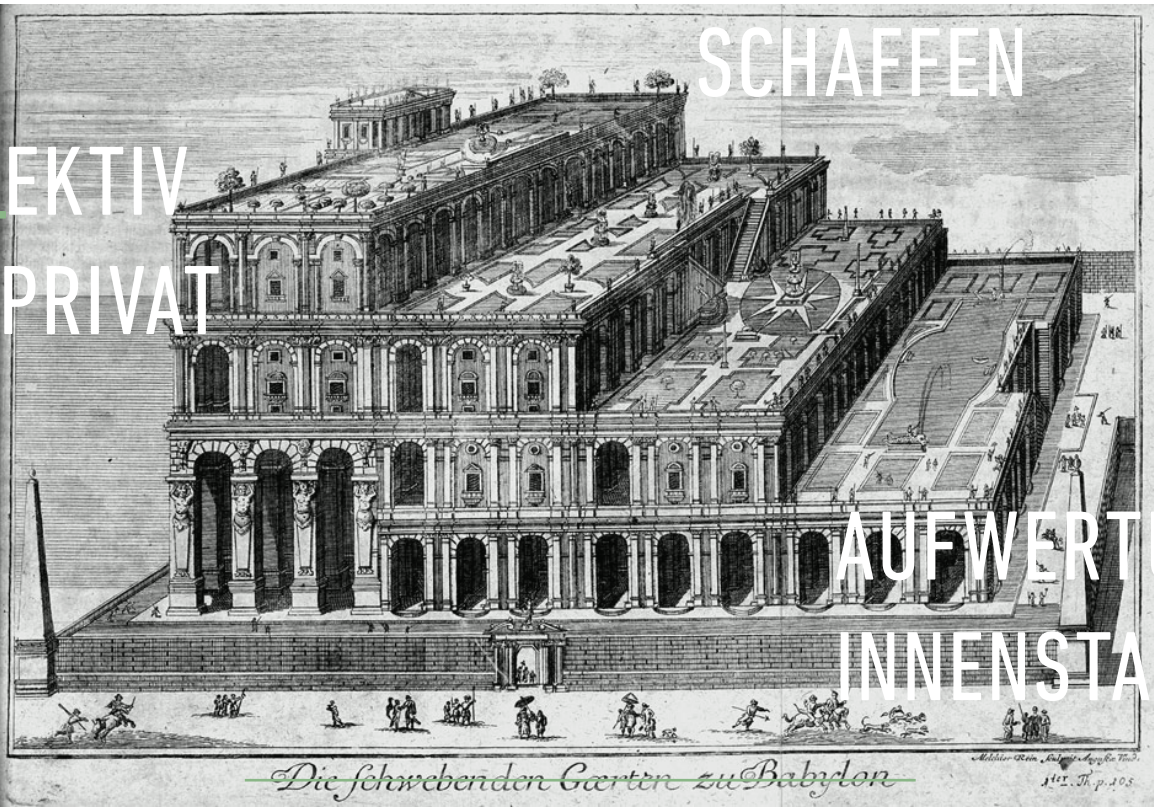
Scharfe Kritik richtet Metzger an den Bund: „Es passiert zu wenig. Und was jetzt passiert, kommt zu spät. Wer 400.000 Neubauwohnungen – darunter 100.000 neu gebaute Sozialwohnungen – im Wahlkampf verspricht und im Koalitionsvertrag festschreibt, der darf nicht erst ein Jahr vor der nächsten Bundestagswahl wach werden.“ Ohne eine deutlich stärkere staatliche Unterstützung würden weder der notwendige Neubau noch die Sanierungen von Wohnungen im erforderlichen Umfang gelingen.



W www.wochenspiegellive.de

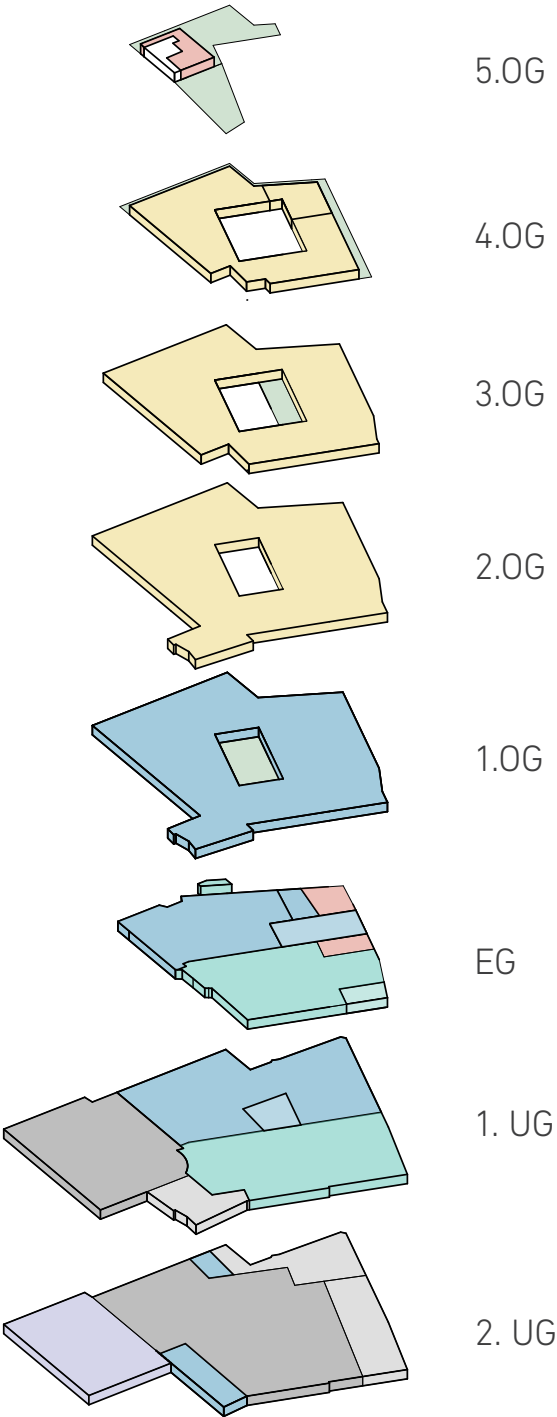
Wohnungsbau in Trier am Limit

Trier. 440 neue Wohnungen pro Jahr notwendig - Baustandards bremsen Neubau. In leerstehende Wohnungen kann oft keiner einziehen



KONZEPT
Axonometrie

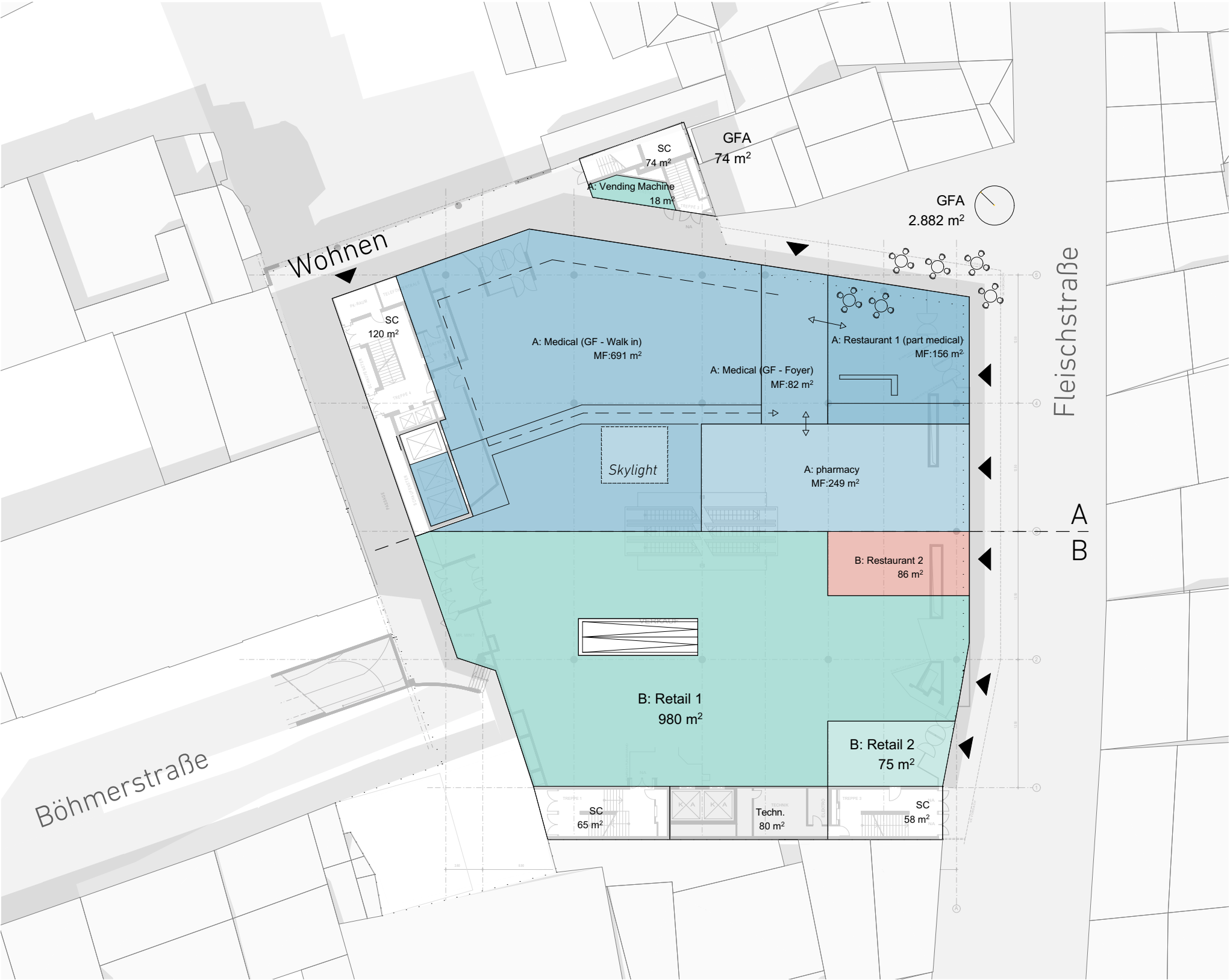
- Terasse
- Wohnen
- Boardinghouse / Gemeinschaftsflächen
- Gesundheitszentrum
- Handel
- Restaurants
- Selfstorage
- Parkgarage
- Technik



KONZEPT

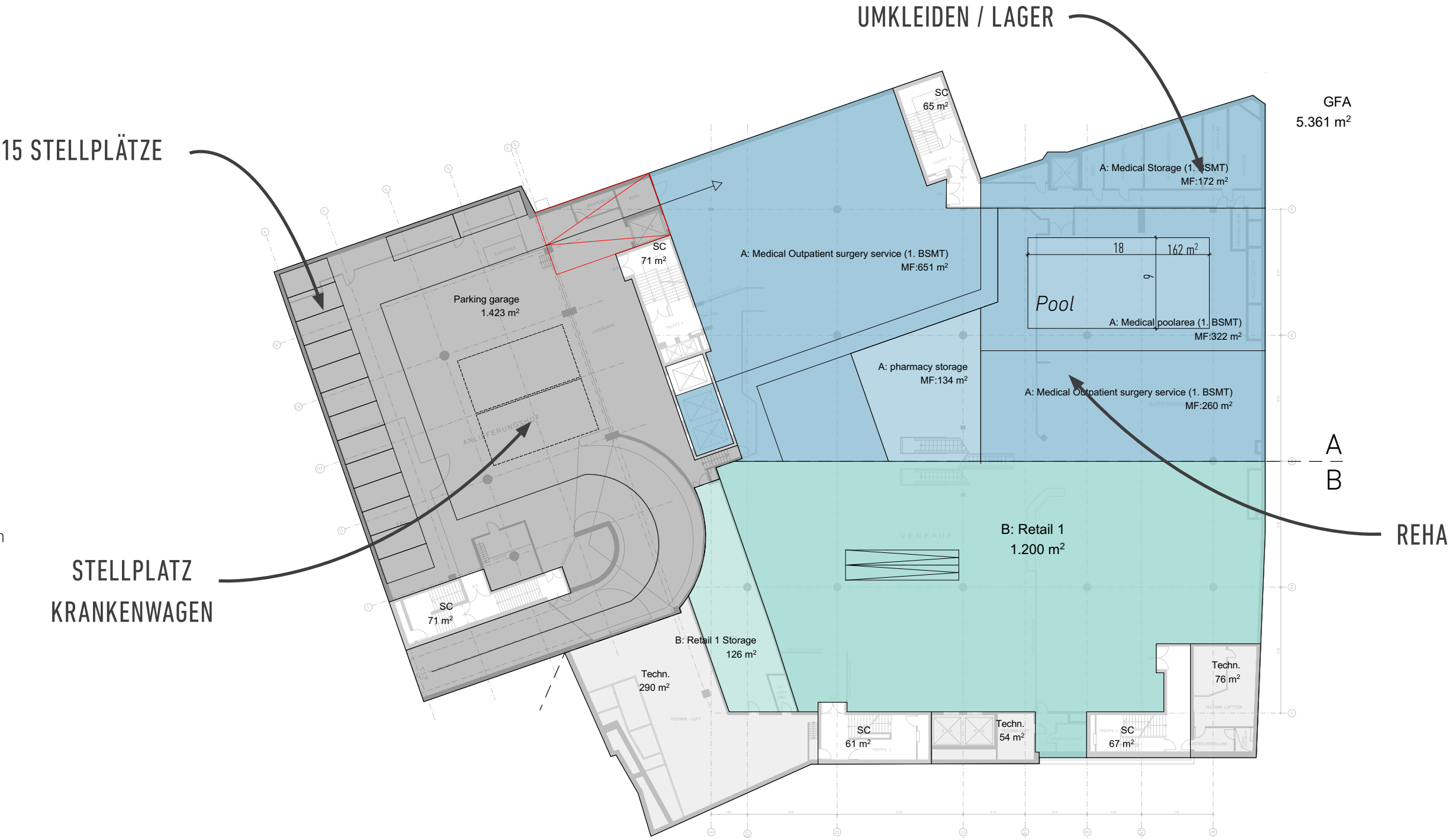
Erdgeschoss

- Terrasse
- Wohnen
- Boardinghouse / Gemeinschaftsflächen
- Gesundheitszentrum
- Handel
- Restaurants
- Selfstorage
- Parkgarage
- Technik



KONZEPT
1. Untergeschoss

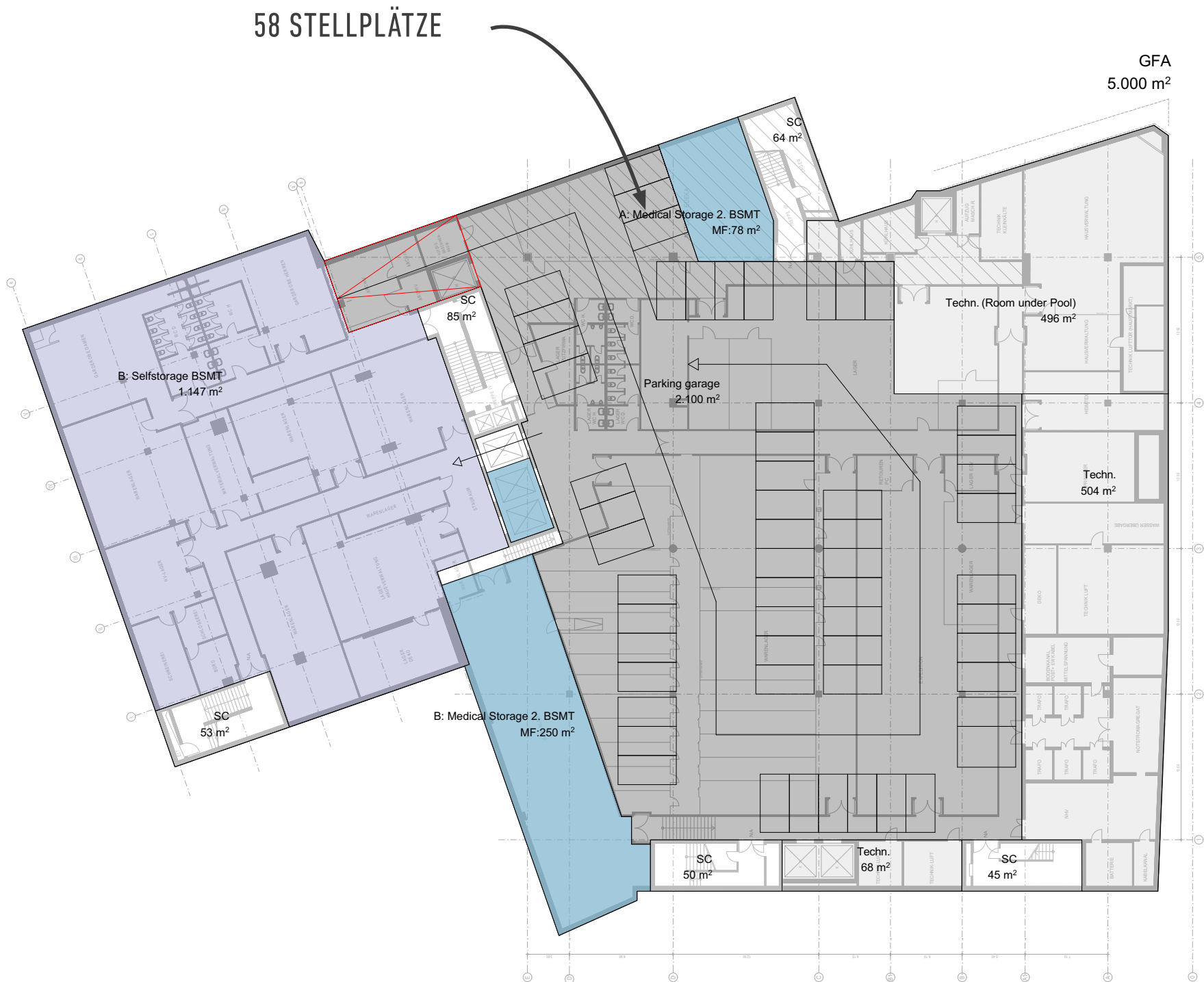
- Terasse
- Wohnen
- Boardinghouse / Gemeinschaftsflächen
- Gesundheitszentrum
- Handel
- Restaurants
- Selfstorage
- Parkgarage
- Technik



KONZEPT

2. Untergschoss

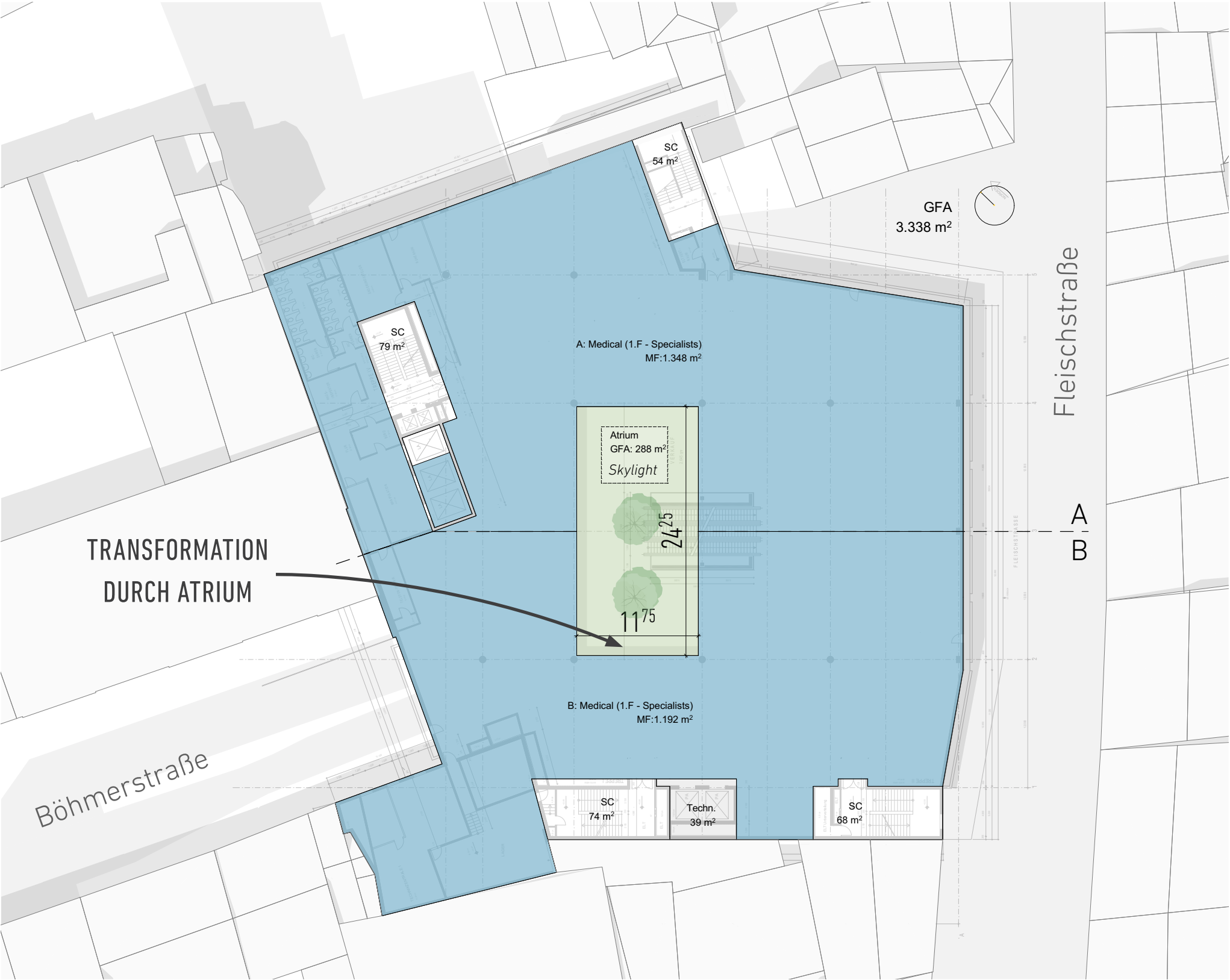
- Terasse
- Wohnen
- Boardinghouse / Gemeinschaftsflächen
- Gesundheitszentrum
- Handel
- Restaurants
- Selfstorage
- Parkgarage
- Technik



KONZEPT
1. Obergeschoss

WEITERENTWICKLUNG DER BESTANDS-
STRUKTUR ZUR TAGESLICHTGEWINNUNG

- Terasse
- Wohnen
- Boardinghouse / Gemeinschaftsflächen
- Gesundheitszentrum
- Handel
- Restaurants
- Selfstorage
- Parkgarage
- Technik



KONZEPT

Referenz - Atmosphäre
Innenhof und Atrium



KONZEPT

Referenz - Atmosphäre
Medizinisches Versorgungszentrum



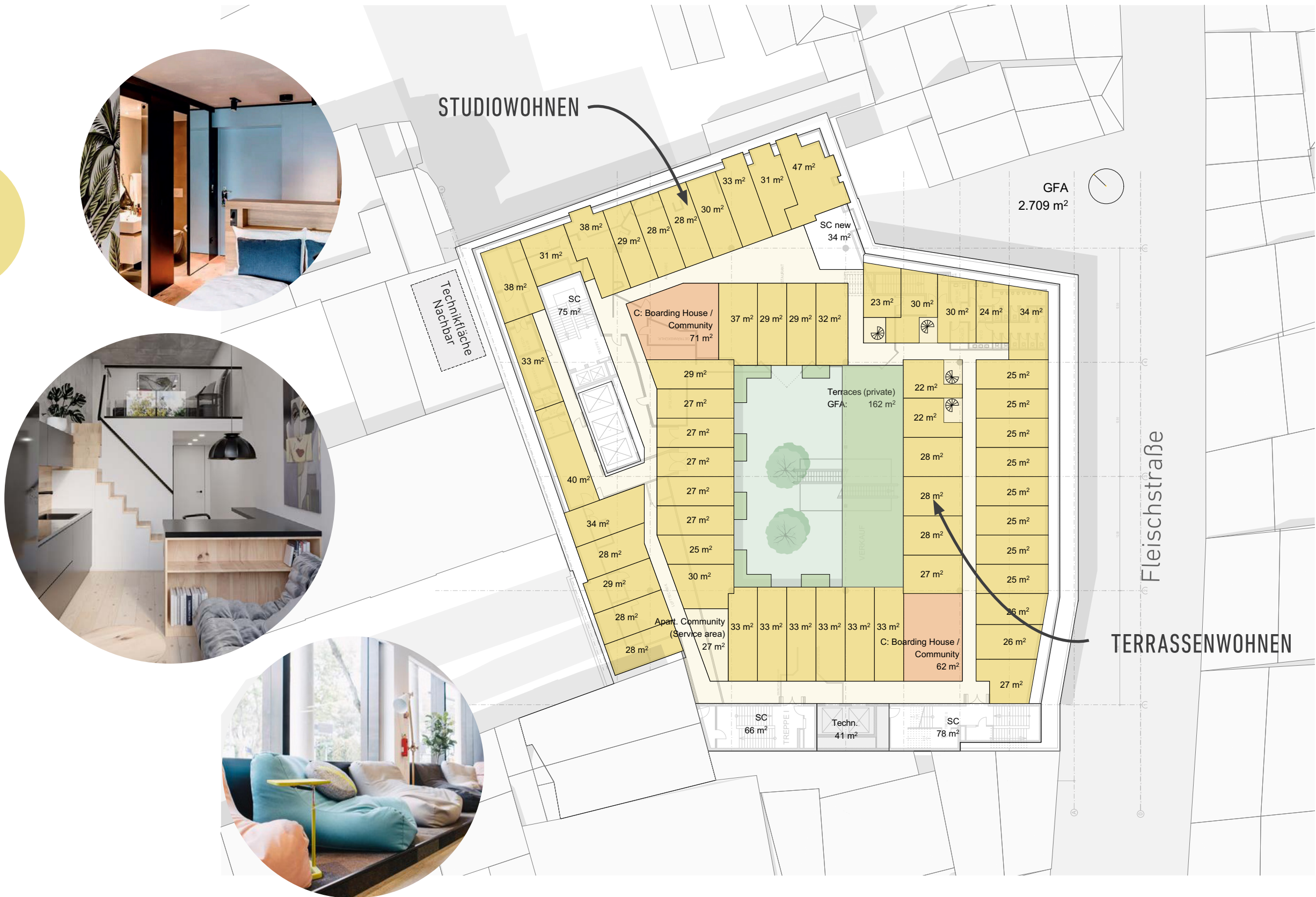
2. Obergeschoss



KONZEPT
3. Obergeschoss

WOHNUNGSANGEBOT
FÜR VERSCHIEDENE NUTZERGRUPPEN

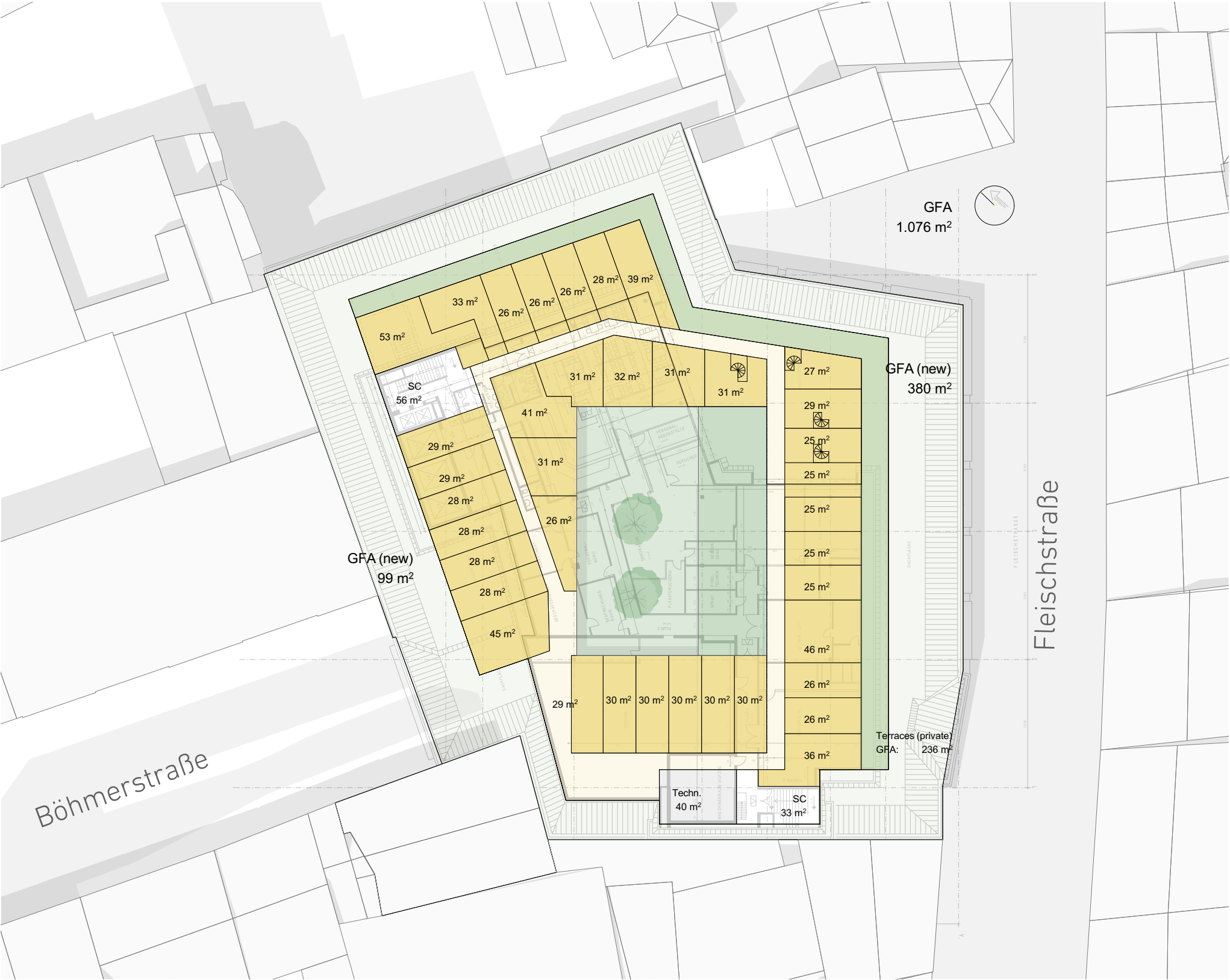
- Terrasse
- Wohnen
- Boardinghouse / Gemeinschaftsflächen
- Gesundheitszentrum
- Handel
- Restaurants
- Selfstorage
- Parkgarage
- Technik



KONZEPT
4. Obergeschoss

ATTRAKTIVE TERRASSENWOHNUNGEN

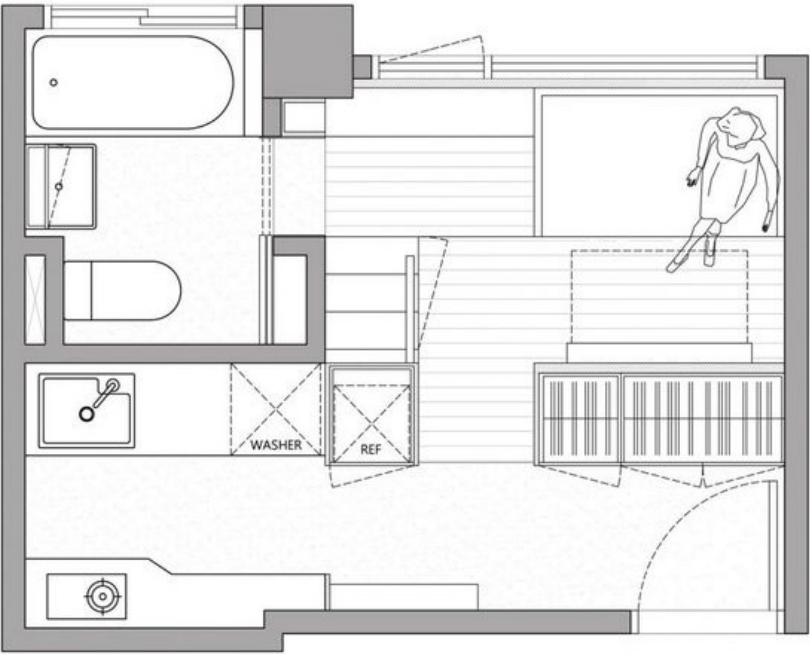
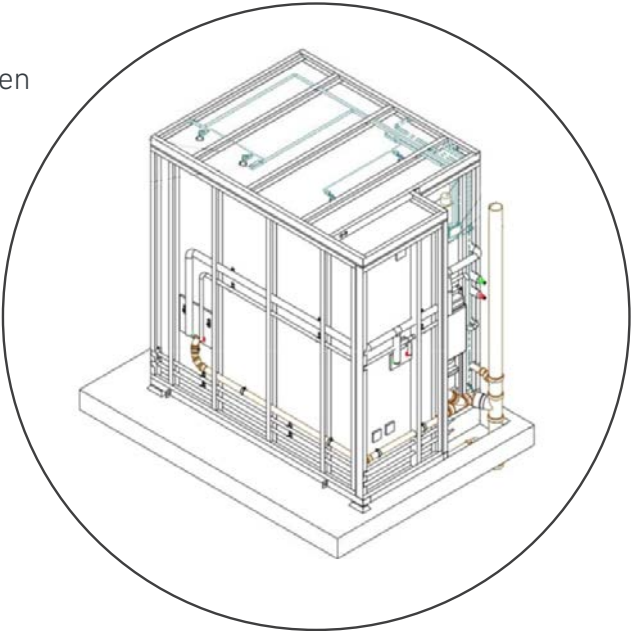
- Terasse
- Wohnen
- Boardinghouse / Gemeinschaftsflächen
- Gesundheitszentrum
- Handel
- Restaurants
- Selfstorage
- Parkgarage
- Technik



KONZEPT

Referenz - Atmosphäre
1-Zimmer Wohnapartment

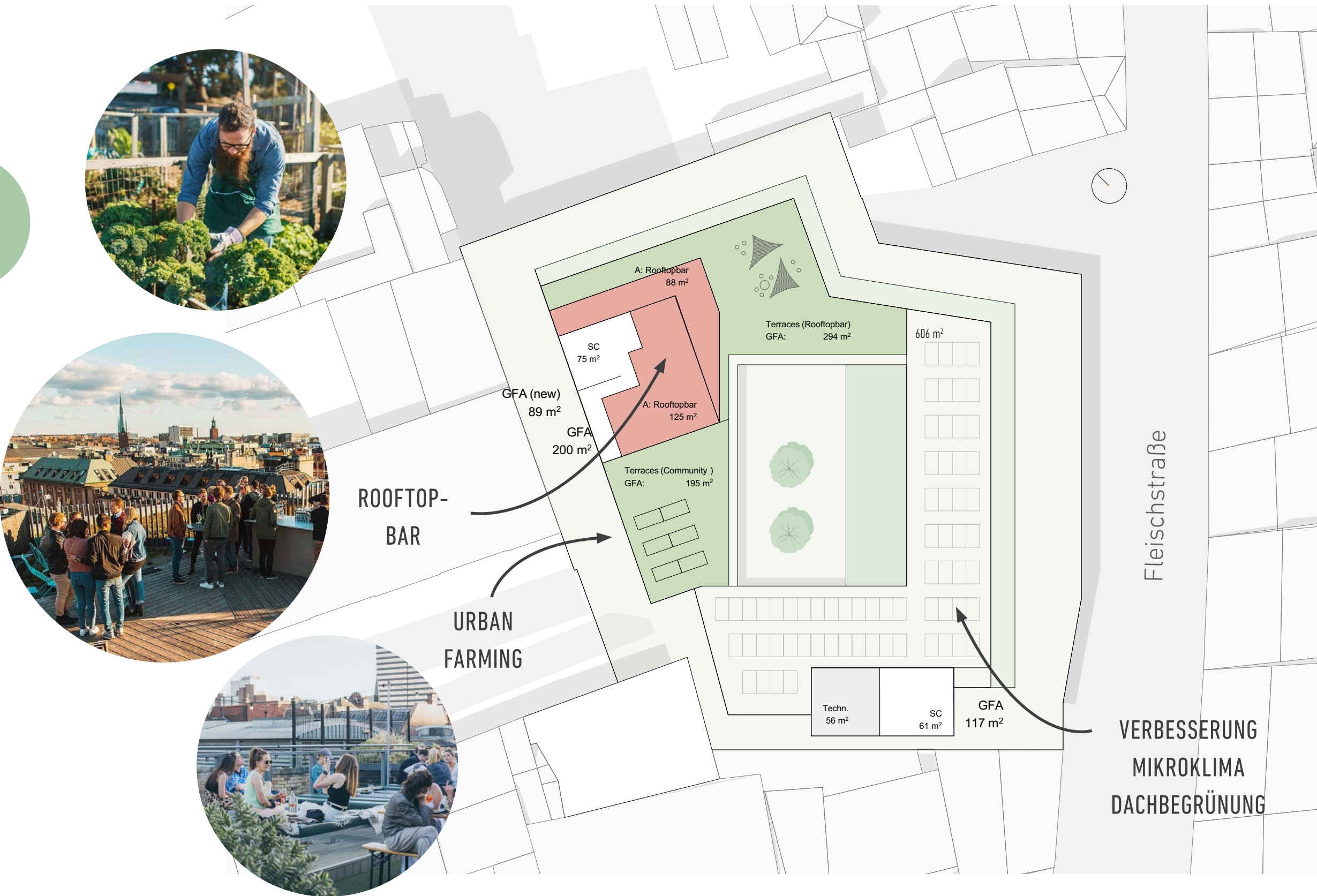
Modulare Konstruktionen
für serielle Sanierung



KONZEPT
Dachgeschoss

DACHTERRASSE ALS GEMEINSCHAFTS-
FLÄCHE MIT PANORAMABLICK

- Terrasse
- Wohnen
- Boardinghouse / Gemeinschaftsflächen
- Gesundheitszentrum
- Handel
- Restaurants
- Selfstorage
- Parkgarage
- Technik

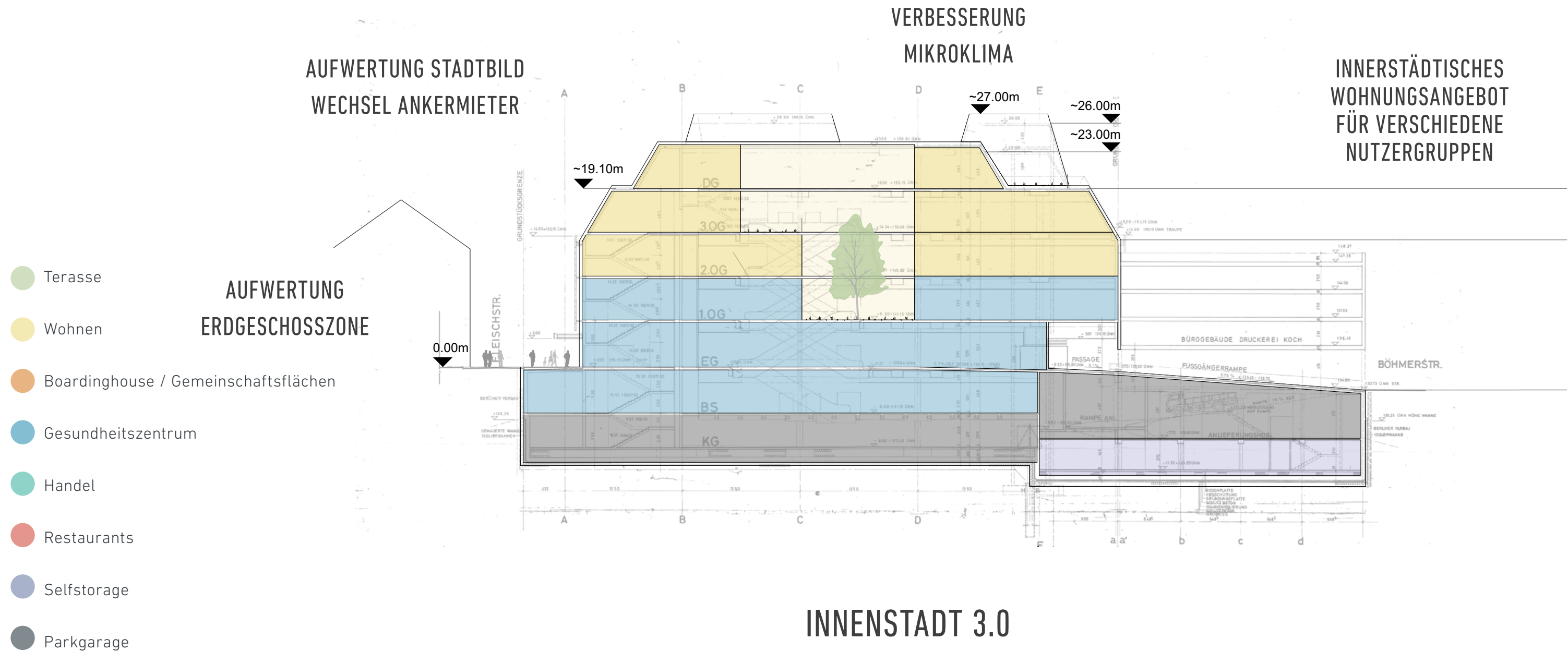


KONZEPT

Referenz - Atmosphäre
Dachterrasse



Schematischer Schnitt



KONZEPT
Flächenaufstellung

GFA building total		
Raumname	Floor	m² GFA (100%)
GFA (new)		
	5. Floor	89
	4. Floor	479
		568 m²
GFA		
	5. Floor	317
	4. Floor	1.076
	3. Floor	2.709
	2. Floor	3.339
	1. Floor	3.338
	Groundfloor	2.956
	Basement	5.361
	Sohle	5.000
		24.096 m²

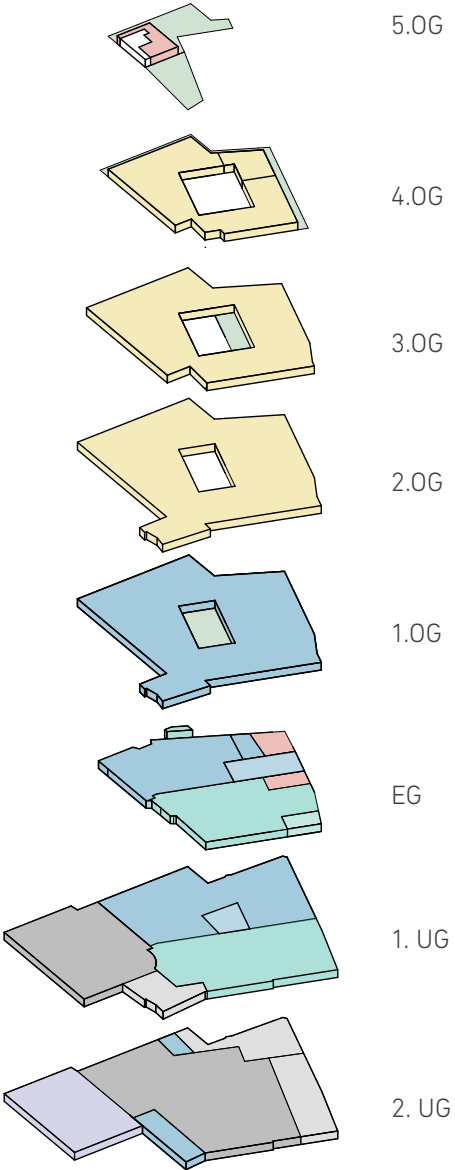
GLA		
Usage	m² GLA	m² GFA (100%)
A: Medical (1.F - Specialists)	(-16%) 1.348	1.605
A: Medical (GF - Foyer)	(-16%) 82	97
A: Medical (GF - Walk in)	(-16%) 691	823
A: Medical Outpatient surgery service (...)	(-16%) 911	1.085
A: Medical poolarea (1. BSMT)	(-16%) 322	383
A: Medical Storage (1. BSMT)	(-16%) 172	204
A: Medical Storage 2. BSMT	(-16%) 78	84
A: pharmacy	(-16%) 249	274
A: pharmacy storage	(-9%) 134	147
A: Restaurant 1 (part medical)	(-16%) 156	186
A: Rooftopbar	(-16%) 179	213
A: Vending Machine	(-12%) 16	18
Apart. Community (Service area)	(-7%) 131	141
Apartments	(-12%) 4.144	4.711
B: Medical (1.F - Specialists)	(-16%) 1.192	1.419
B: Medical Storage 2. BSMT	(-16%) 250	268
B: Restaurant 2	(-16%) 72	86
B: Retail 1	(-7%) 2.028	2.180
B: Retail 1 Storage	(-9%) 114	126
B: Retail 2	(-7%) 70	75
B: Selfstorage BSMT	(-9%) 1.067	1.147
C: Boarding House / Community	(-16%) 615	733
	14.021 m²	16.005 m²

A
B
B
C

This is an automatically generated list.Deviations may occur due to the addition of rounded amounts.

Terraces		
Usage	m² GFA (100%)	m² GLA (50%)
Atrium	288	144
Balcony (private)	87	46
Terraces (Community)	195	97
Terraces (private)	398	199
Terraces (Rooftopbar)	294	147
	1.262 m²	633 m²

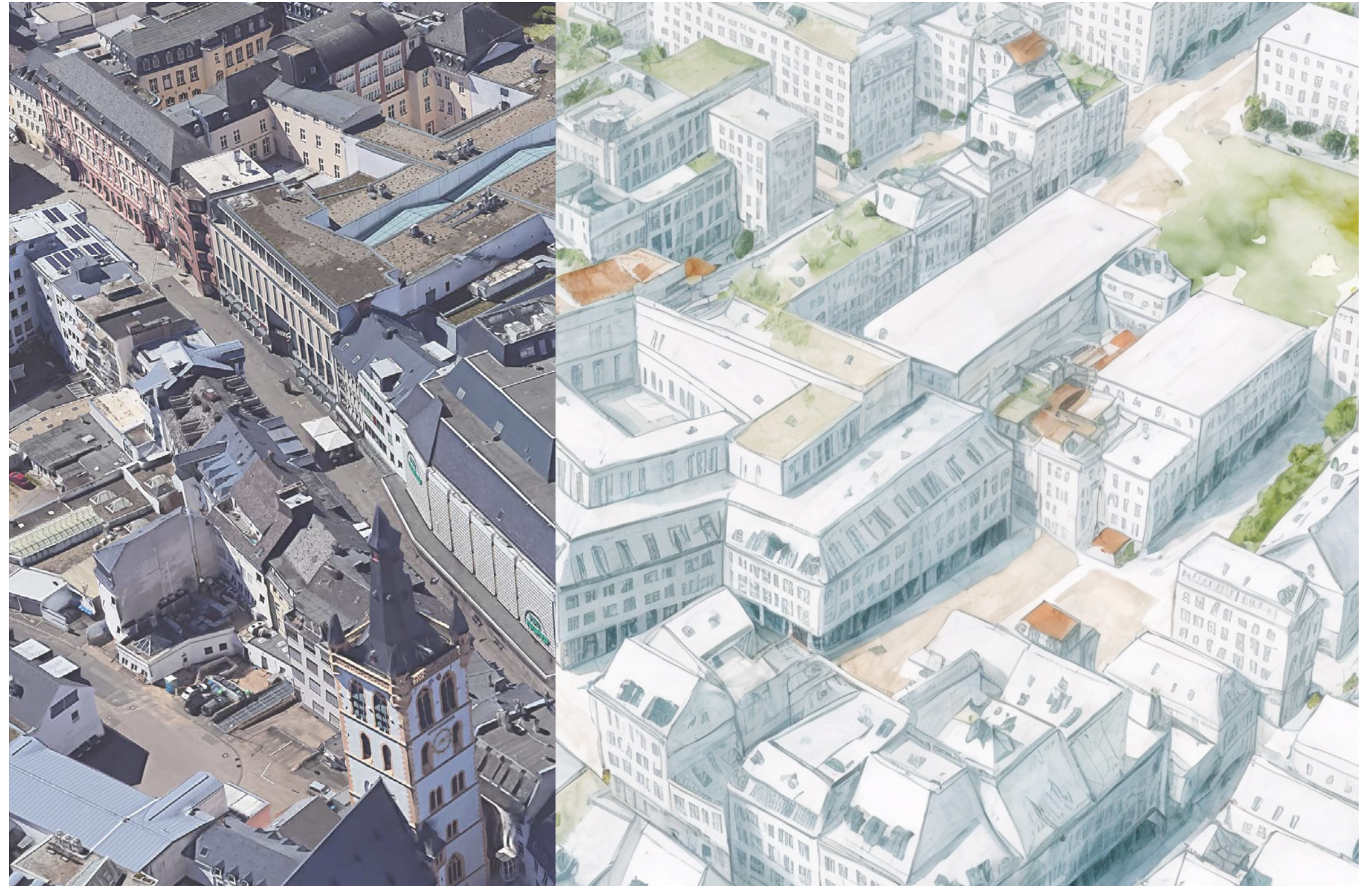
Apartments		
Usage	Floor	Amount
Apartments		
	4. Floor	38
	3. Floor	57
	2. Floor	61
		156

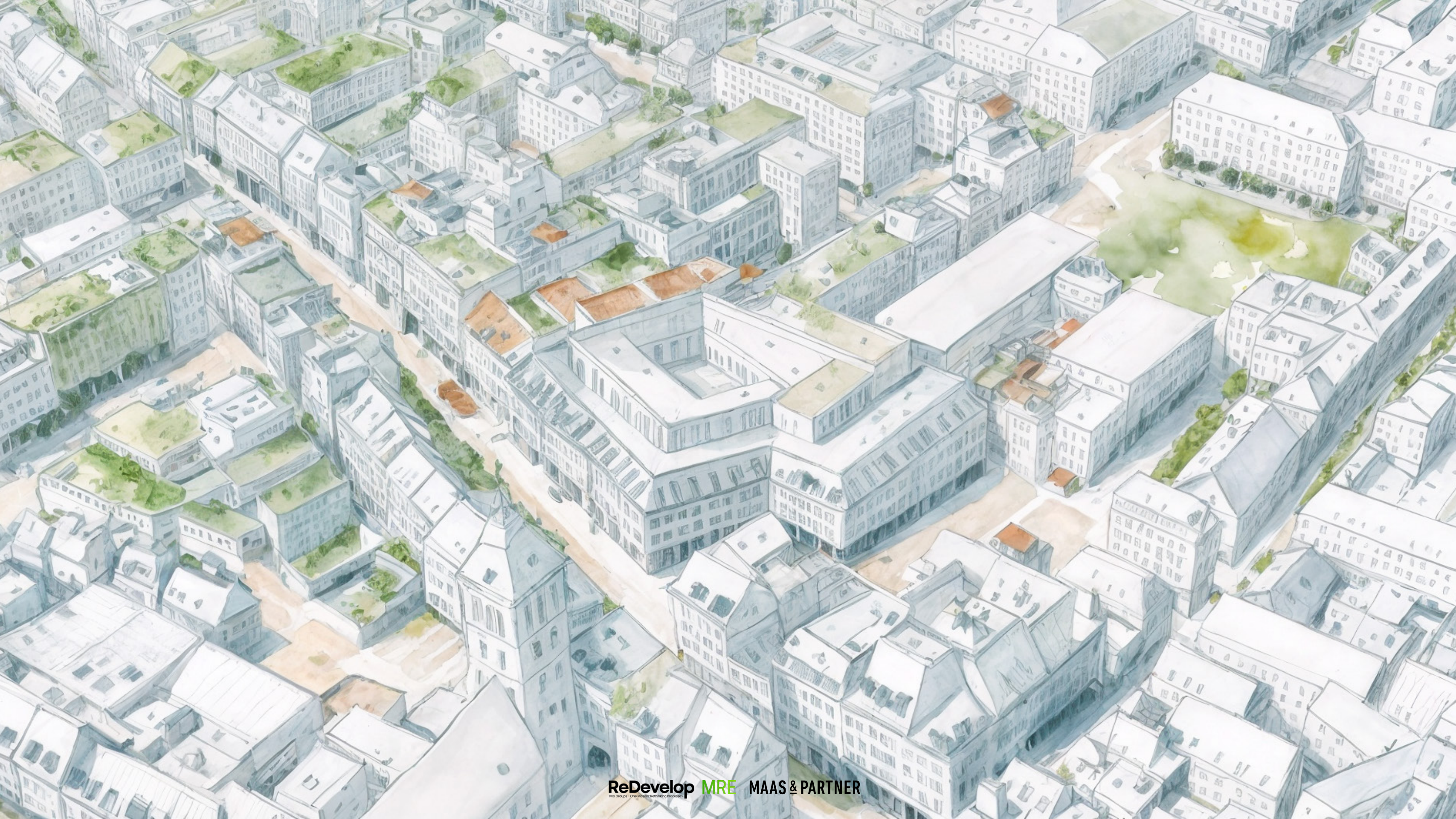


KONZEPT

Ausblick

- ✓ Schaffung von neuem Wohnraum in attraktiver Innenstadtlage Triers
- ✓ Belebung der Innenstadt durch Schaffung von gemeinschaftlich ausgerichteten Wohnraum
- ✓ Stärkung der Fußgängerzone und Wiederbelebung der Fleischstraße
- ✓ CO₂-Einsparung durch nachhaltige Sanierung – Beitrag zu einer klimafreundlichen Innenstadt
- ✓ Berücksichtigung möglichst vieler ESG-Kriterien (ESG - KfW 40 EE / Leed Platin)
- ✓ Verkürzte Bauzeit durch serielle Vorfertigung von Fassaden- und Badmodulen
- ✓ Zugang zu Fördermitteln und neue Investitionsimpulse für Trier
- ✓ Verbesserung des Mikroklimas durch nachhaltige städtebauliche Maßnahmen
- ✓ Unterstützung der Medizinischen Versorgung von Trier





KONZEPT

Referenz - Atmosphäre
Fassaden(-studie)



Beispiel begrünte Fassade



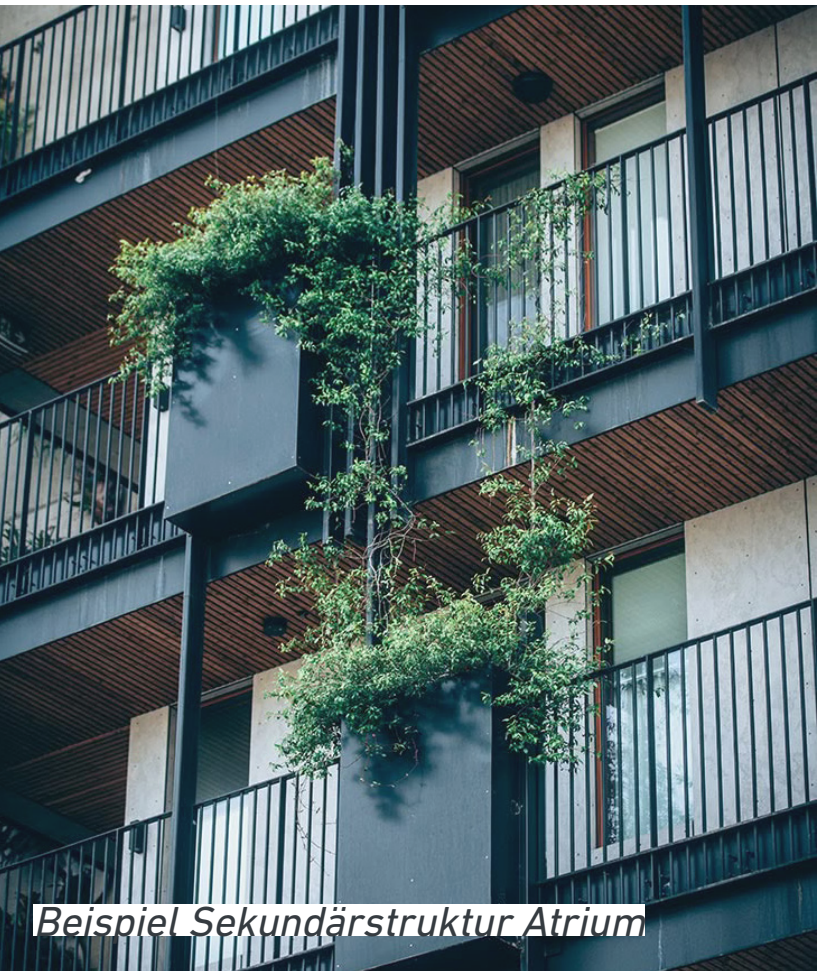
Mögliche Entwicklung Gebäude



Beispiel Dachterrassen



Mögliche Entwicklung Gebäude



Beispiel Sekundärstruktur Atrium



Alle Inhalte dieser
Präsentation
sind vertraulich
und dürfen
nicht
weitergegeben
werden.
Confidential
information
only

ReDevelop

Two Groups – One Mission: Rethinking Processes

MRE

MAAS REAL ESTATE GmbH
Bremerstraße 42 | 48155 Münster
www.maasrealestate.com

Kontakt:

Lennard Maas | Geschäftsführender Partner
lm@maasrealestate.com
T. +49 251 932 150 60
M. +49 160 1617992

Christoph Ehler | Geschäftsführender Partner
ce@maasrealestate.com
M. +49 151 29111587

MAAS & PARTNER

MAAS & PARTNER Architekten mbB
Bremer Straße 42 | 48155 Münster
www.maasundpartner.com

Michael Maas | Geschäftsführender Partner
mm@maasrealestate.com
T. +49 251 27 28 29
M. +49 172 27 28 29 6

Kontakt:

Nadine Hoffmann | M.A. (Arch.)
nh@maasundpartner.com
T +49 251 98 62 22 25

Vertreten durch:

Michael Maas, Karin Maas, Pascal Maas, Eva Bleckmann, Andreas Krys

Registereintrag:

Eintragung im Partnerschaftsregister Essen

Registernummer: 3851

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß
§27 a Umsatzsteuergesetz: DE319400008



Die Flächenaufteilung stellt einen konzeptionellen Vorentwurf dar. Änderungen im weiteren Planungsverlauf sind möglich.

Die Konzeptentwicklung erfolgte ohne technische, statische und brandschutztechnische Prüfungen. Nebenflächen, technische Flächen, Statik und Brandschutz müssen im weiteren Planungsverlauf überprüft werden und können sich ändern. Alle Maße und Flächen sind durch einen Aufmaßplan im weiteren Verlauf zu bestätigen.