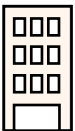

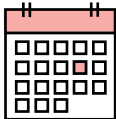

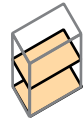



Machbarkeitsstudie

Verwaltungsgebäude/Gewerbe

Standort: München

Gebäudeart	Standort	Baujahr	BRI	BGF	NGF
 Verwaltung Tiefgarage	 München	 1978 2002	 34 615 m³	 10 905 m²	 9 416 m²
			30 264 m³	9 072 m²	8 050 m²
			64 879 m³	19 977 m²	17 466 m²

Leistungen:



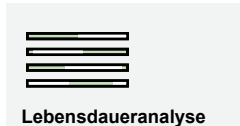
Zustandsbewertung



Sanierungsvorschlag



Baukosten
Folgekosten
Betriebskosten
Kapitalkosten



Lebensdaueranalyse



Szenarien:
Sanierung/Neubau



Wirtschaftlichkeit

In der Machbarkeitsstudie wurden die beiden Bürogebäude im Hinblick auf den Weiterbetrieb betrachtet. Der bauliche Zustand und die derzeitige Flächenbelegung wurden detailliert untersucht.

Folgende Szenarien wurden berechnet (Betrachtungszeitraum 30 Jahre):

- Teilungsmöglichkeiten des vorhandenen Grundstückes
- Weiterbetrieb ohne Veränderung
- Weiterbetrieb mit optimierten Flächen zur Eigennutzung und zur Vermietung
- Sanierung der Gebäude (Energetische Sanierung, Sanierung Technische Anlagen)
- Verkauf der gesamten Immobilie oder jeweils einzelner Gebäude und Neubau an anderer Stelle
- Verkauf der gesamten Immobilie oder jeweils einzelner Gebäude und Anmietung von Büroflächen

Folgende Punkte waren Bestandteil der Betrachtung:

- Zustandsbewertungen für Baukonstruktion
- Zustandsbewertungen für Technische Anlagen (Heizung, Sanitär, Elektro, Lüftung)
- Stellungnahme zu Statik
- Stellungnahme zu Brandschutz
- Stellen einer Bauvoranfrage
- Aufnahme des kompletten Bewuchses und der Aussenanlagen
- Feststellung der genutzten Flächen
- Vorschläge für die Optimierung der Flächen
- Dynamische Flächenanalyse (zukünftige Veränderung der Anzahl von Mitarbeitern)
- Planung von vermietbaren Bereichen (dynamisch auf Grundlage der dyn. Flächenanalyse)
- Berechnung der Kosten für Bauunterhaltung (Baukosten)
- Berechnung der Instandhaltungskosten
- Berechnung der Sanierungskosten
- Berechnung der Betriebskosten für alle Szenarien
- Berechnung Umzugskosten, Zwischenmiete für Maßnahmen im laufenden Betrieb
- Berechnung der Kapitalkosten (kalk. Abschreibung, Kapitalkosten, kalk. Zinsen)
- Berechnung der Baukosten für Neubauten
- Berechnung der Mietkosten (Mietflächen und vermietete Flächen)
- Berechnung der Buchwerte
- Alle Berechnungen unter Berücksichtigung von Kostensteigerungen (Betrachtungszeitraum 60 Jahre)
- Alle Berechnungen jeweils für mit/ohne Energetische Sanierung
- Wertermittlungen Gebäude und Grundstücke
- Marktanalysen (für Kauf, Miete und Verkauf)
- Lebenszyklusbetrachtung aller Bauteile, Lebensdaueranalyse auf Grundlage der Zustandsbewertungen
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für alle Szenarien
- Berücksichtigung von Immobilienwerten im Gesamtanlagevermögen
- Betrachtungszeitraum 30 Jahre

Die Wirtschaftlichkeit der Szenarien wurde untersucht und grafisch dargestellt. Die Vor- und Nachteile wurden ausführlich beschrieben und in einer Handlungsempfehlung zusammengefasst.

