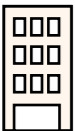

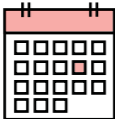





Machbarkeitsstudie, Standortuntersuchung Verwaltungsgebäude, denkmalgeschützte Gebäude

Standort: Kassel

Gebäudeart	Standort	Baujahr	BRI	BGF	NGF
					
Verwaltung mit Denkmalschutz Tiefgarage	Kassel	1997	5 601 m ³	1 793 m ²	1 457 m ²
		1978	12 235 m ³	3 597 m ²	2 724 m ²
		1955	2 844 m ³	882 m ²	714 m ²
		1967	4 261 m ³	1 434 m ²	471 m ²
		1967	10 145 m ³	3 400 m ²	3 161 m ²
		1964	4 057 m ³	1 264 m ²	1 014 m ²
			40 088 m³	12 370 m²	9 541 m²

Leistungen:



Zustandsbewertung



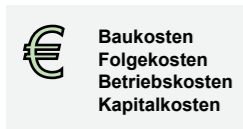
Bedarfsermittlung



Verkehrswertermittlung



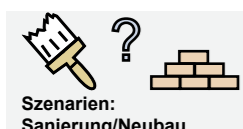
Sanierungsvorschlag



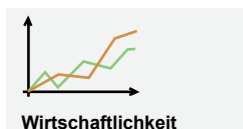
Baukosten
Folgekosten
Betriebskosten
Kapitalkosten



Lebensdaueranalyse



Szenarien:
Sanierung/Neubau



Wirtschaftlichkeit

In der Machbarkeitsstudie wurden die Liegenschaft im Hinblick auf den Weiterbetrieb betrachtet. Es wurden 7 Gebäude aus unterschiedlichen Baujahren untersucht.

Der bauliche Zustand und die derzeitige Flächenbelegung wurden detailliert untersucht.

Folgende Szenarien wurden berechnet (Betrachtungszeitraum 60 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
- 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 Grundstück
- Marktanalysen (für Kauf, Miete und Verkauf)
- Lebenszyklusbetrachtung aller Bauteile, Lebensdaueranalyse auf Grundlage der Zustandsbewertungen
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für alle Szenarien
- Berücksichtigung von Immobilienwerten im Gesamtanlagevermögen
- Betrachtungszeitraum 60 Jahre

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

