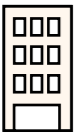

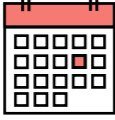

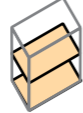



Machbarkeitsstudie, Standortuntersuchung für einen Erweiterungsbau Verwaltungsgebäude

Standort: Kassel

Gebäudeart	Standort	Baujahr	BRI	BGF	NGF
					
Verwaltung Tiefgarage	Kassel	1994	88 494 m ³	25 284 m ²	22 293 m ²

Leistungen:



Bedarfsermittlung



Verkehrswertermittlung



Entwurf/Städtebau



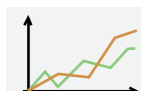
Baukosten



Lebensdaueranalyse



Szenarien:
Sanierung/Neubau



Wirtschaftlichkeit

In der Machbarkeitsstudie wurden die Liegenschaft im Hinblick auf den Weiterbetrieb betrachtet. Es wurde ein Vorentwurf für einen Anbau mit Tiefgarage und Übergangsbau zum Bestand erstellt. Die baurechtliche Situation wurde anhand einer Bauvoranfrage geklärt.

Der bauliche Zustand und die derzeitige Flächenbelegung wurden detailliert untersucht.

- Folgende Szenarien wurden berechnet (Betrachtungszeitraum 60 Jahre):
- Erstellung eines flächenoptimierten Anbaus
 - Weiterbetrieb ohne Veränderung
 - Weiterbetrieb mit optimierten Flächen zur Eigennutzung und zur Vermietung
 - Verkauf der gesamten Immobilie und Neubau an anderer Stelle
 - Verkauf der gesamten Immobilie 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)

- Alle Berechnungen unter Berücksichtigung von Kostensteigerungen (Betrachtungszeitraum 60 Jahre)

- 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 60 Jahre

Die Wirtschaftlichkeit der Szenarien wurde untersucht und grafisch dargestellt.

Die Vor- und Nachteile wurden ausführlich beschrieben und in einer Handlungsempfehlung zusammengefasst.

