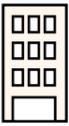
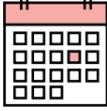


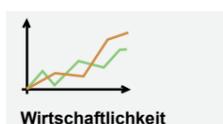
Machbarkeitsstudie, Standortuntersuchung

Bürohochhaus, Grundschule, Kindertagesstätte, Gewerbe, Wohnen

Standort: Stuttgart

Gebäudeart	Standort	Baujahr	BRI	BGF	NGF
 Verwaltung Grundschule Kindertages- stätte Gewerbe mit Garagen Wohnen	 Stuttgart	 1964 2003	 ca 29 000 m³	 ca 8 300 m²	 7 100 m²

Leistungen:



In der Machbarkeitsstudie wurden die 4 Gebäudeteile im Hinblick auf den Weiterbetrieb der gesamten Liegenschaft betrachtet. Der bauliche Zustand und die derzeitige Flächenbelegung wurden detailliert untersucht.

- Folgende Szenarien wurden berechnet (Betrachtungszeitraum 30 Jahre):
- Weiterbetrieb ohne Veränderung
 - Weiterbetrieb mit optimierten Flächen zur Eigennutzung und zur Vermietung
 - Sanierung der Gebäude (Energetische Sanierung, Sanierung Technische Anlagen)
 - Weiterbetrieb mit möglichen Grundstücksteilungen
 - Verkauf von einzelnen Immobilien
 - 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 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
 - Untersuchung von Grundstücksteilungen
 - 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.

