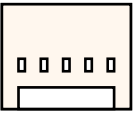

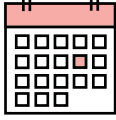

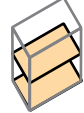



Machbarkeitsstudie und Standortuntersuchung für ein denkmalgeschütztes Schloss mit Parkanlage. Verwaltungsgebäude, denkmalgeschützte Gebäude. Standort: Neukieritzsch (Leipzig)


Gebäudeart	Standort	Baujahr	BRI	BGF	NGF
					
Verwaltung denkmalgeschützte Gebäude	Neukieritzsch (Leipzig)	ca. 1910	ca. 5 600 m ³	ca. 1 700 m ²	ca. 1 300 m ²


Leistungen:



Zustandsbewertung



Bedarfsermittlung


Verkehrswertermittlung


Sanierungsvorschlag


Baukosten
Folgekosten
Betriebskosten
Kapitalkosten


Lebensdaueranalyse


Szenarien:
Sanierung/Neubau


Wirtschaftlichkeit

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

Folgende Szenarien wurden berechnet (Betrachtungszeitraum 30 Jahre):

- Weiterbetrieb ohne Veränderung
- Sanierung der Gebäude (Sanierung Technische Anlagen)
- 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
- Baurechtliche Klärungen
- Feststellung der genutzten Flächen
- Berechnung der Kosten für Bauunterhaltung (Baukosten)
- Berechnung der Instandhaltungskosten
- Berechnung der Sanierungskosten
- Berechnung der Baukosten für Neubauten
- Berechnung der Mietkosten
- 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 30 Jahre

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



Aus dieser Betrachtung ergeben sich folgende Kosten:

	Baukosten: 18 (Sanierung)			Baukosten: 16 (Neubau)		
	0-10a	0-20a	0-30a	0-10a	0-20a	0-30a
Bauunterhaltung	444.716,61 €	1.718.222,52 €	2.755.316,50 €	108.150,78 €	1.176.842,17 €	1.604.516,20 €
Instandhaltung proth	261.222,85 €	579.876,17 €	908.189,64 €	184.645,15 €	409.726,55 €	684.099,52 €
Instandhaltung Sofortmaßnahmen	178.014,84 €	0,00 €	0,00 €	99.851,32 €	0,00 €	0,00 €
Summe	884.054,30 €	2.298.098,69 €	3.723.506,14 €	392.651,24 €	1.606.668,72 €	2.288.615,72 €

