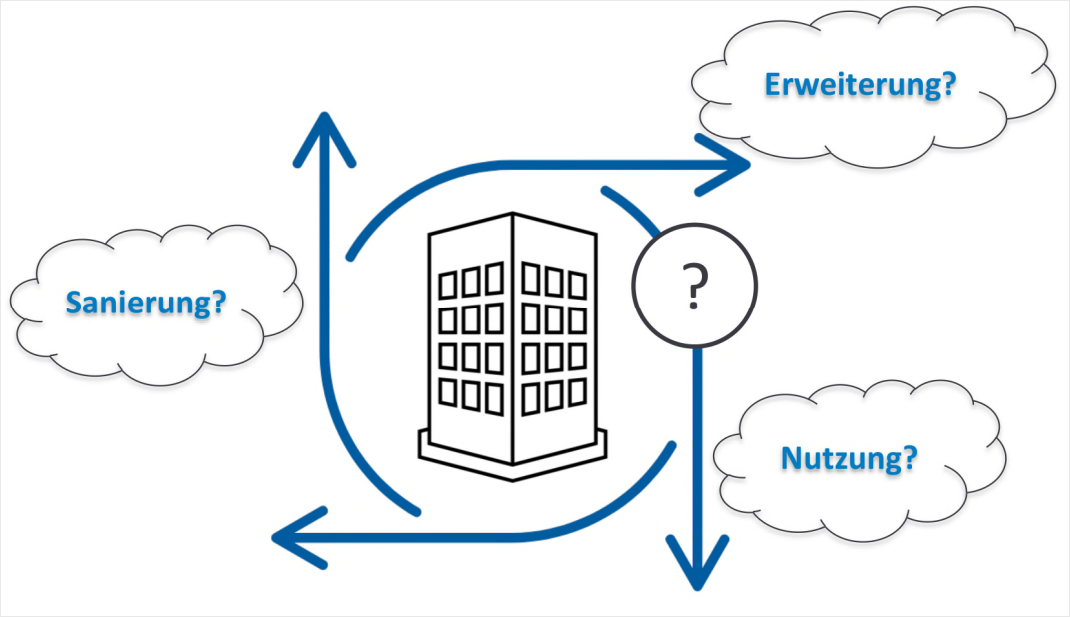
urbantransformation architecture

EINE PRODUKTDARSTELLUNG: POTENZIALANALYSE

Fokus: industrielle Module

Wie unterscheidet sich unsere Potenzialanalyse von gängigen Gutachten?

Untersuchung von Bestandsgebäuden und Grundstücken, die sich mit konventionellen Methoden nicht im Wert steigern lassen...



Neue Potenziale durch industriemodulare Erweiterung von Bestandsimmobilien

Der Einsatz von industriell gefertigten Modulen und Elementen eröffnet auch für Bestands-Immobilien hohe Wertschöpfungspotenziale!
Dazu müssen die Prozesse von Planung bis Fertigstellung von Grund auf neu definiert werden. Nur so ist die notwendige Effizienz und Effektivität zur bezahlbaren Erweiterung bestehender Flächen zu erreichen. Eine Schlüsselerkenntnis aus der digitalen Transformation ist die, dass es keinen Sinn macht, einfach nur bestehende Prozesse zu digitalisieren. Vielmehr müssen Prozesse unter digitalen Möglichkeiten neu definiert werden, um alle digitalen Potenziale zu heben. Diese Schlüsselerkenntnis haben wir adaptiert und entwickeln mit agilen Methoden innovative Lösungen, zur Hebung neuer Wertsteigerungspotenziale!

- Anbau, Umbau, Aufstockung im laufenden Gebäudebetrieb
- Gebäudeaufstockung, ohne die statische Substanz aufwändig zu verstärken
- Gebäudeumnutzung ohne Substanzeingriff
- Sehr hohe Kostensicherheit
- Sehr hohe Terminsicherheit und Drittelung der Bauzeit
- Geringe Ressourcenverschwendung und weniger Müllerzeugung
- Nahezu Kostenhalbierung gegenüber konventionellen Methoden

Bestandsanalyse



Sichtung der Bestandsunterlagen
Erste Abstimmung mit der Stadtplanung

- Welches Erweiterungs- oder Aufstockungspotenzial bietet das Planungsrecht oder die bebaute Umgebung?
- Welches Ertragspotenzial bietet die Lage?
- Wie sind die baulichen Voraussetzungen zur Erweiterung oder Aufstockung?
- Welche Laufzeiten haben die aktuellen Mietverträge?
- Gibt es einen relevanten Bestands- oder Denkmalschutz?
- Ableitung Wertschöpfungspotenzial aus den generierten Erkenntnissen!

Zielkorridor



Vom Vision Workshop... über Volumenstudien zum Zielkorridor

- Durchführung Vision Workshop im Designsprint Format mit interdisziplinären Teilnehmern zur Generierung von Nutzungsideen und Umsetzungsvarianten
- Ableitung einer Vision, welche Wertsteigerungspotenziale wie gehoben werden
- Entwicklung von Volumenstudien zur weiteren Behördenabklärung
- Entwicklung eines KPI* - Zielkorridors, bestehend aus Kosten-, Ertrags- und Rendite-Kennziffern, die erfüllt werden müssen, um die Vision umzusetzen!

*KPI = Key Performance Indikators

Machbarkeitsstudie



Ableitung der Anforderungen und Einbeziehung der Marktmeinung

- Ableitung konkreter Anforderungen, die innerhalb des KPI-Zielkorridors erfüllt werden können
- Selektive Einbeziehung von Marktteilnehmern zur Prüfung der getroffenen Annahmen und Bildung einer Marktmeinung
- Durchführung einer Machbarkeitsstudie zur Bestätigung der Umsetzbarkeit der Anforderungen unter Hinzunahme der Marktmeinung!

Business Case und Entscheidung

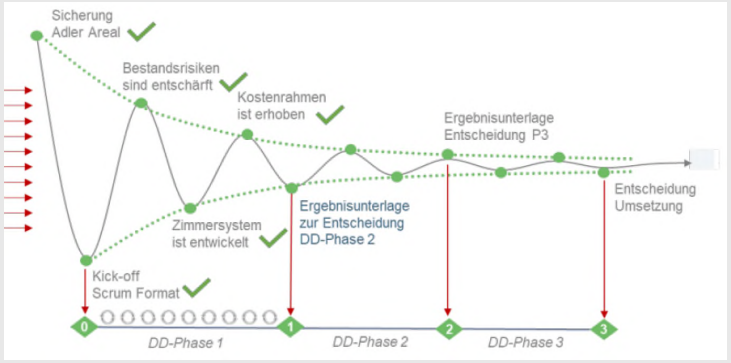


Bildung von Szenarien und Erhebung von Development Rechnungen

- Bildung von Umsetzungs-Szenarien auf Basis der Machbarkeitsstudie
- Beschreibung der Szenarien bezogen auf Projektablauf, Kosten und Erlöse
- Aufbau von Rechenmodellen zur Erstellung einer Developmentrechnung je Szenario
- Ableitung valider Business Cases je Szenario und Ermittlung Wertzugewinn
- Aufbau einer Entscheidungsvorlage zur Entscheidung der Umsetzung eines priorisierten Szenarios, Entscheidung!

Kaiserlei Urban Transformation als Scrum Product Owner





AUFGABENSTELLUNG

- Einbau von ca. 1.500 Studentenapartments in ein filigranes Stahlbetonskelet, das lange der Witterung ausgesetzt ist

PROBLEMSTELLUNG

- Sehr hohe Kosten durch Verstärkungsmaßnahmen von Decken, Stützen und Fundament, um die schweren Einbauten zur Erfüllung von Schall- und Brandschutz aufnehmen zu können
- Sehr hohe Kosten durch kleinteilige, langwierige und aufwändige Bauarbeiten und Planungsleistungen

LÖSUNG

- Scrum basierte Projektorganisation mit interdisziplinärer Besetzung zur Generierung kollektiver Intelligenz
- Einbringung leichter, industriell gefertigter Apartmentmodule, die selbsttragend auf Unterzügen aufliegen und dadurch die Decken nicht belasten, den Schall entkoppeln, die Bauzeit um zwei Drittel reduzieren und die Kosten halbieren

Geschäftshaus in Metropolregion





AUFGABENSTELLUNG

- Erweiterung eines Bestandes, welcher sich aus statischer und baurechtlicher Sicht nicht aufstocken lässt.

PROBLEMSTELLUNG

- Bereits ertüchtigte Fundamente können nicht erneut ertüchtigt werden und keine weiteren Lasten aufnehmen.
- Aufgrund fehlenden B-Plans enge Abstimmung mit Stadtplanungsamt zu Erweiterungsmöglichkeiten nach § 34

LÖSUNG

- Lastreduzierung durch Abriss einiger Geschosse und doppelte Aufstockung durch industrielle Leichtbaumodule
- Umfangreiche Machbarkeitsstudie und Höhenentwicklungsanalyse der Umgebung und somit „Freigabe“ zur Aufstockung

Ihre Ansprechpartner



Alexander v. Arnim

Dipl. Ing. Architekt
Geschäftsführender Gesellschafter
WPV Baubetreuung GmbH
arnim@wpv-baubetreuung.de



Jörn König

Dipl. Ing. Architekt
Geschäftsführender Gesellschafter
urban transformation architecture
j.koenig@urban-transformation.net