

# Erläuterungen zur Projektentwicklungsstudie

Die Studie enthält keine der für Projektentwicklungen üblichen Markt- und Standortanalysen. Die Gebäudenutzung geht von der Überlegung der Nutzung aufgrund des geringstmöglichen Eingriffs in die Bausubstanz aus und hat aus diesem Grund keine geprüfte Markt- bzw. Standortrelevanz. Die Betrachtung des Projekts erfolgt in der vorliegenden Studie im Wesentlichen aufgrund ökonomischer Analysen.

Die vorliegende Projektentwicklungsstudie geht von den ökonomisch betrachtet bestmöglichen Annahmen aus und entwickelt daraus ein Best Case Szenario für die nächsten 20 Jahre.

Die Studie ist daher für eine Investitionsabwägung nicht geeignet, da sie keinerlei Risikoanalyse oder gar Risikoversicherung betreibt.

Für eine Investitionsentscheidung müsste diesen bestmöglichen Annahmen (Best Case Szenario) noch Analysen für den wahrscheinlichsten Fall (Standard Szenario) sowie für den schlechtest möglichen Fall (Worst Case Szenario) folgen.

Die beiden Analysen wurden zunächst nicht erstellt, da bereits das Best Case Szenario eine wirtschaftliche Nutzung der Gebäude nach Umbau und Modernisierung nicht darstellen kann. Soweit die zugrunde liegenden Variablen nicht grundlegend verändert werden, z.B. durch verlorene Zuschüsse etc., werden weitere Analysen zum Standard und Worst Case Szenario zunächst nicht erstellt.

Detaillierte Angaben zu den Annahmen für die einzelnen Variablen finden sich in der Studie. Alle Annahmen wurden auf Grundlage der Informationen im Juni des Jahres 2011 getroffen.

Es erscheint hilfreich zum Verständnis der Studie einige einleitende Erläuterungen über die grundsätzlichen planerischen Annahmen zu geben:

## **Entwurf**

Die Gebäude wurden auf die einfachst mögliche Nutzung hin untersucht, um die Eingriffe in die denkmalgeschützte Bausubstanz zu begrenzen und damit auch die Investitionskosten gering zu halten.

Da ein konkreter Entwurf in Ermangelung eines Flächenbedarfs nicht gefertigt wurde, kann in einer konkreten Anforderungen folgenden Planung mit nicht unerheblichen und sich zum Teil widersprechenden Anforderungen des baulichen Brandschutzes, der Barrierefreiheit, des Wärmeschutzes, der Klimatisierung (Heizung, Kühlung, Sonnenschutz, Lüftung) sowie des Denkmalschutzes gerechnet werden.

## **Denkmalschutz**

Die den Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen zugrunde liegenden Kostenschätzungen wurden ohne denkmalbedingte Mehrkosten aufgrund der Zahlen des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern GmbH (BKI) für den durchschnittlichen Modernisierungs- und Umbaufall erstellt. Nach Erfahrung des Gutachters ist hier im Durchschnitt mit ca. 15-20% denkmalbedingten Mehrkosten zu rechnen, die Teil eines Standard Szenarios werden würden und im vorliegenden Best Case Szenario keine Berücksichtigung fanden.

Eine denkmalbedingte Sonderabschreibung der Investitionen wurde nicht berücksichtigt.

## **Stellplätze**

Die erforderlichen Stellplätze wurden zusammen mit dem Anteil für die Zufahrtswege mit 2.600,00 € inkl. MwSt. berechnet. Die Herstellung unmittelbar vor Ort ist nur schwer möglich. Es wird mit wesentlich höheren Kosten der Herstellung (z.B. in einem Parkhaus) zu rechnen sein. Auch eine Ablösung der Stellplätze durch die Stadt, wenn überhaupt möglich, kostet durchschnittlich ca. 7.000,00 € pro Stellplatz.

### **Marktanalyse**

Eine Marktanalyse wurde nicht erstellt. Es ist jedoch nach Erfahrung des Gutachters davon auszugehen, dass ein Bedarf an Verwaltungs- bzw. Mehrzweckflächen in dieser Größenordnung in Schwäbisch Hall selbst mittelfristig nicht gegeben ist. Eine Mischnutzung (z.B. als Ärztehaus) wäre vorstellbar, würde jedoch auch die Umbaukosten deutlich erhöhen.

### **Standortanalyse**

Eine Standortanalyse wurde nicht erstellt. Der Standort kann als stadt- aber nicht zentrumsnah angesehen werden. Die Hanglage und die Einbindung in die Verkehrserschließung des Diakoniekrankenhauses erschwert zudem eine eigenständige Nutzung und Wahrnehmung.

### **Mietniveau**

Der Mietansatz in der Studie liegt 50 Cent unter den aktuell erfragten Höchstmieten in Neubauten der unmittelbaren Innenstadt für Gewerbeobjekte. Die Mietpreise für das Standard Szenario lägen nach der Einschätzung des Gutachters zwischen 6,00 bis maximal 8,00 € und wären somit niedriger als die in der Studie angenommenen 8,50 € im vorliegenden Best Case Szenario für die Verwaltungsflächen. Für eine Mehrzwecknutzung kann selbst eine Miete von 6,00 € als sehr hoch angesehen werden. Vergleichbare Flächen gibt es kaum, weshalb keine geprüften Mietpreise vorliegen. Die am Markt zu erzielende Miete wird mit großer Wahrscheinlichkeit deutlich niedriger liegen.

### **Unterhaltskosten**

Die Unterhaltskosten wurden ab dem Zeitpunkt t5 mit 0,8% berücksichtigt. Im Standard Szenario wäre mit 1,00 bis 1,20 % p.a. zu rechnen.

### **Verbrauchs- und Nebenkosten**

Die Studie geht von einer vollständigen Vermietung des Objekts aus. Die Verbrauchs- und Nebenkosten liegen damit beim Mieter.

Die Kosten der internen Verwaltung (Eigentümerversetzung) sind Teil der ausgewiesenen operativen Kosten.

### **Baukostenschätzung**

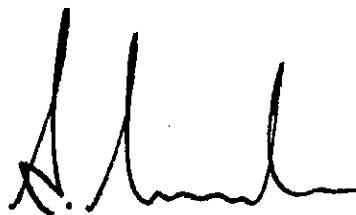
Die Baukostenschätzung wurde aufgrund eines durchschnittlichen Umbau- und Modernisierungsfalls mit Zahlen aus dem Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH (BKI) erstellt. In Ermangelung einer konkreten Entwurfsplanung wurde davon ausgegangen, dass eine vollständige Modernisierung mit geringen baulichen Eingriffen stattfinden wird. Dies bedingt, dass sich alle gesetzlichen Forderungen zum Brandschutz, zur Barrierefreiheit, zur Energieeinsparung und zum Denkmalschutz in einfacher Form miteinander kombinierbar sind, was der praktischen Erfahrung widerspricht und deshalb als positive Annahme gelten kann. Konkrete und damit sichere Baukosten können nur aufgrund eines ausgearbeiteten Entwurfskonzepts erhoben werden. Es ist davon auszugehen, dass die vorliegende Kostenschätzung als Untergrenze eines beliebigen Entwurfskonzepts gelten kann und die vorliegende Studie somit auf verlässlichen und keinesfalls zu hohen Baukosten erstellt wurde.

### **Flächenbedarf**

Die in der Studie angenommene Nutzung der Gebäude wurde, wie eingangs erwähnt, aufgrund der durch die Baukörperstruktur naheliegendsten Nutzung gewählt.

Es besteht durch die Diakonie keinerlei Bedarf an den entstehenden bzw. zu erhaltenden Flächen. Der Mietmarkt in Schwäbisch Hall würde mit großer Wahrscheinlichkeit diese Flächen selbst mittelfristig an diesem Standort nicht aufnehmen können.

Blaufelden, den 27.06.2011



Dr. Alexander Beck  
Freier Architekt