



Wählen Sie Ihre Brachflächen-Potenzial-Analyse!

Kurzcheck

- Standortpotenzial
- Städtebaulicher Rahmen
- Nutzungsvarianten
- Vermarktungsperspektive

Standortentwicklungs-Gutachten

- Marktanalyse
- Struktur- und Nutzungskonzept
- Vermarktungskonzeption
- Raumordnerische & Planungstechn. Beurteilung
- Machbarkeitsstudie
- Umsetzungskonzept

Markt

Wert

Altlasten

Bauwerke

- Ausgangswertermittlung
- Bewirtschaftungskosten
- Auswirkungen von Sanierungen
- prognostizierter Endwert

- Wertermittlung mit Variablen-Betrachtung
- Wirtschaftlichkeitsberechnung nach Nutzungsvarianten
- Investitionsmodelle

- Historische Recherchen zu Schadstoffen in Boden und Gebäuden
- Objektbegehung
- Kostenschätzung zur Revitalisierung

- Erkunden von Verdachtsflächen
- Gebäudecheck Kontaminationen
- Altlasten-Kalkulation
- Abfallkosten-Kalkulation
- Optimiertes Revitalisierungskonzept
- kostensparende Sanierungsvarianten

- Baugrund-Erstbewertung
- Check zur Nutzbarkeit von Altgebäuden
- Kostenbetrachtung für die Nutzung von Untergrund und Bausubstanz

- Baugrund-Erkundungen
- Gebäudeuntersuchungen
- Statik-Analyse Bestand
- Vorkalkulation von Bauaufwendungen
- Varianten-Betrachtung



Koordination:
Carlo Schillinger
LGA Institut für Umweltgeologie und Altlasten GmbH
Christian-Hessel-Straße 1
90427 Nürnberg
Tel. +49 911 12076 101
carlo.schillinger@LGA-geo.de



BPA Brachflächen-Potenzial-Analyse

- Markt-Analyse
- Immobilienwert
- Altlasten-Analyse
- Bautechnik-Analyse

Gebrauchtflächen
sicher & schnell
vermarkten



BPA Brachflächen-Potenzial-Analyse

Die Bewertung der Potenziale und Risiken von Gebrauchtflächen öffnet neue Wege zur sicheren Revitalisierung und Vermarktung.

Die Immobilienlandschaft erlebt seit etwa 15 Jahren einen drastischen Wandel. Produktionsstandorte in Siedlungsgebieten, die Jahrzehnte lang Bestandteil oder sogar Zentrum der Ansiedlungen waren, stehen nach Firmenpleiten und Umstrukturierungen leer und verfallen. Aber auch Wohn- und Geschäftsgebäude, die aufgegeben werden mussten, finden keine neuen Nutzer. Gründe dafür sind Investitions- und Nutzungsrisiken in unbekannter Größenordnung. Die LGA Institut für Umweltgeologie und Altlasten GmbH, ein Unternehmen der LGA®-Gruppe, liefert mit der integrierten Brachflächen-Potenzial-Analyse eine unabhängige Bewertung von Chancen und Risiken und damit ein echtes Vermarktungsinstrument.



Entscheidender Vorteil der BPA ist die transdisziplinäre Analyse einer Fläche. Fragestellungen werden nach Fachgebieten bearbeitet, doch die Analyse der Ergebnisse und die Entwicklung der Lösungsvorschläge erfolgen im Team. Auf diese Art lassen sich abgestimmte, nach Kosten und Nutzen optimierte Varianten der Neunutzung einer Gebrauchtfläche finden.



Die BPA verschafft Investoren wie Verkäufern einen Überblick über die Nutzungschancen von Gebrauchtflächen und zugleich eine belastbare Verhandlungsbasis.

Geprüft wird situationsbezogen und in der jeweils gewünschten Untersuchungstiefe in zwei Kategorien:

Der Kurzcheck

dient vor allem der Prüfung, ob und unter welchen Rahmenbedingungen die Revitalisierung einer Gebrauchtfläche denkbar und sinnvoll ist.

Das Standortentwicklungs-Gutachten

zeichnet sich durch Studien, Untersuchungen und Materialprüfungen aus. Es gibt konkrete Auskünfte zu Vermarktungsperspektiven und -alternativen, zum Immobilienwert und zu den wertbeeinflussenden Faktoren, zu Revitalisierungsvarianten und den damit verbundenen Sanierungs- und Abfallkosten sowie zu bautechnischen Möglichkeiten.



Kurzcheck und Standortentwicklungs-Gutachten umfassen:

Standort-Gutachten

Dokumentation von Untersuchungsmethoden und -ergebnissen, Bild-Dokumentation, Bewertung der Nutzungsmöglichkeiten, Schätzungen zu Immobilienwert und Revitalisierungskosten

Standortprofil als Farbexposee

Eckdaten und Bilder der Liegenschaft als Farbflyer

Internet-Präsentation

Eckdaten und Bilder der Liegenschaft als Datei zur Übernahme auf eine Website



Hauptursachen für Leerstände von Gebrauchtflächen sind:

- das Fehlen von Vermarktungsideen und -strategien,
- Unsicherheit hinsichtlich zulässiger Nutzungen und
- strittige Kosten für die „Wiederinwertsetzung“, die auf den Immobilienwert drücken.

Wer kennt nicht mindestens ein Beispiel aus der Vergangenheit, wo bei der Revitalisierung einer Gebrauchtfläche Sanierungsmaßnahmen wegen Altlasten, der Anfall riesiger Mengen an kontaminierten Abfällen oder erhebliche Verzögerungen des Bauablaufs die Kosten explodieren ließen?

Brachen sind im Regelfall:

- preisgünstig zu erwerben,
- voll erschlossen,
- verkehrstechnisch gut angebunden,
- für die Revitalisierung sind nicht selten Fördermittel zu akquirieren
- und mit Sanierungsverträgen lässt sich sicherstellen, dass die Standortentwicklung im ökonomischen Rahmen bleibt



Doch die alternative Investition auf der grünen Wiese verschlingt täglich riesige Landflächen und unbestrittene Vorteile von Gebrauchtflächen bleiben ungenutzt.

mit Sicherheit Qualität

Die Qualität unserer Dienstleistungen ist durch ein umfassendes Managementsystem gesichert, das nach ISO 9001:2015 zertifiziert ist. Das Institut ist darüber hinaus vom DAP (Deutsches Akkreditierungssystem Prüfwesen) für die Entnahme von Böden, Wasser und Bausubstanzproben akkreditiert sowie von der BAM/OFD für Probenahmen auf Bundesliegenschaften anerkannt. Nebender Zulassung als Untersuchungsstelle sind mehrere unserer Mitarbeiter als Sachverständige nach §18 des Bundes-Bodenschutzgesetzes bzw. als öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige (IHK) anerkannt.