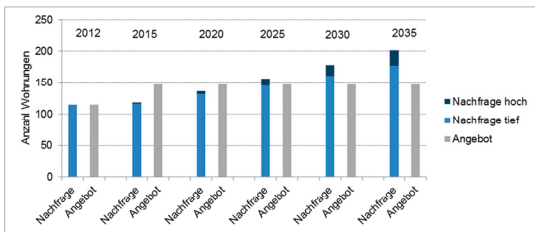


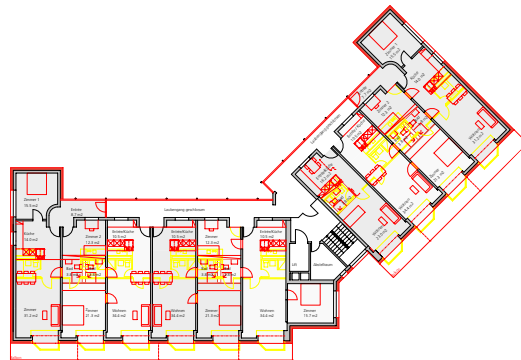
Potential- und Machbarkeitsstudie Senioren-siedlung Männedorf



Im Auftrag der Stiftung Seniorenwohnungen Männedorf erarbeitete arc Consulting 2011 eine Potential- und Machbarkeitsstudie, um Entscheidungsgrundlagen für die weitere Entwicklung des bestehenden Gebäudes und der Landreserven der Liegenschaft Haldenstrasse 60 zu ermitteln. Eine Zustandsanalyse des Gebäudes aus den 70er Jahren ermittelte den zwingenden Sanierungsbedarf. Die heutigen 1- und 2-Zimmer-Wohnungen entsprechen den zukünftigen Bedürfnissen nur noch bedingt. Im engen Austausch mit der Bestellerin wurde das zukünftige Raumprogramm erarbeitet. arc Consulting zeigte daraufhin in verschiedene Erneuerungsszenarien auf, wie das gewünschte Raumprogramm auf der Liegenschaft umgesetzt werden könnte. Neben Sanierungs- und Umbauvarianten wurden Ergänzungsbauten und ein Gesamtersatzneubau geprüft und die Wirtschaftlichkeit, sowie Chancen und Risiken aufgezeigt. Damit verfügt die Stiftung über gute Entscheidungsgrundlagen für den Strategieentscheid bezüglich Erneuerung und kann die nächsten Planungsschritte in die Wege leiten.



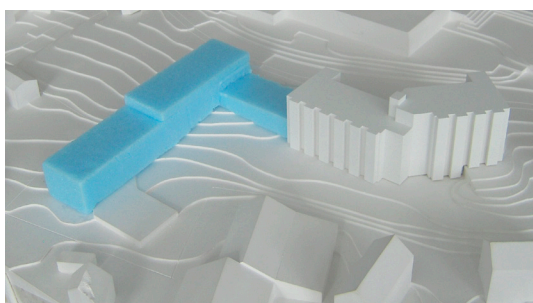
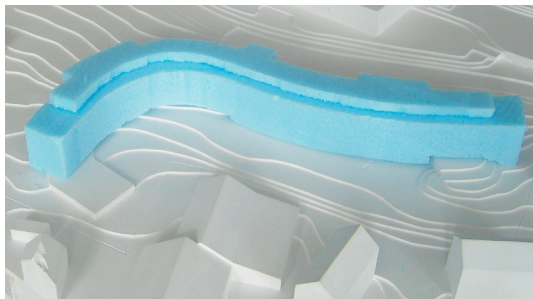
In einem ersten Schritt koordinierte arc Consulting eine statistische Bedarfsermittlung durch die Firma Infraconsult. Diese ergab, dass in Männedorf insbesondere ein Bedarf an Alterswohnungen im tieferen Mietzinssegment besteht.



Die Stiftung beabsichtigt eine kostenoptimierte Erneuerung der gesamten Anlage, unter Einbezug des bestehenden Gebäudes sowie der Ausnutzungsreserve. Es wurden eine Minimal- und Maximalsanierung des bestehenden Altbaus sowie Ergänzungs- und Neubauvarianten geprüft und die Wirtschaftlichkeit sowie Chancen und Risiken aufgezeigt.

Kostenmiete nach Sanierung	
=	
alter Mietzins	bestehender Netto-Mietzins ertrag vor Sanierung
+	
Mietzins-Aufschlag	Zinskosten wertvermehrende Investition: wertvermehrende Investition 60% der Sanierungs-Gesamtkosten Verzinsung mit 2.25% Ref. Zinssatz
	Betriebskosten: Differenz Gebäudeversicherungswert vor/nach Sanierung* Verzinsung mit 3.25% Betriebsquote

Mit Kostenmietzinsberechnungen wurden geprüft, ob die verschiedenen Szenarien tragbare Mietzinsen generieren und ob Subventionen der kantonalen Wohnaufförderung beantragt werden sollen.



Unsere Leistungen

- Koordination statistische Bedarfsanalyse
- Zustandsanalyse
- Machbarkeits- und Potentialanalyse
- Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeitsprüfung

Baudaten

Standort
Haldenstr. 60, 8708 Männedorf

Bauherrschaft
Stiftung Seniorenwohnungen Männedorf

Kenndaten
ca. 60 Wohneinheiten
ca. 4300 m² HNF
ca. 20-22 Mio. Fr.

Termine
Potential- und Machbarkeitsstudie 2012-13