

AUTOMATISIERTER PRECHECK · MUSTEROBJEKT

Alsterbogen Hamburg: Vom Bürobestand zur belastbaren Erstentscheidung.

Dieser Musterreport zeigt, wie WANDL Typologie, Gebäudetechnik, Planungsrecht und Wirtschaftlichkeit Eingaben in wenigen Minuten zu einer nachvollziehbaren Go/No-Go-Indikation verdichtet.

GESAMTSCORE 84/100 Gute Eignung	WANDL-INDIKATION Vertiefte Prüfung empfohlen Das Objekt zeigt genügend Potenzial für Grundrissstudie, TGA-Vorprüfung und planungsrechtliche Klärung.
--	--

POTENZIEL WOHNFLÄCHE 5.294 m² aus 6.840 m ² BGF	WOHNEINHEITEN 82 indikative Anzahl	GESAMTINVESTITION 17,2 Mio. € Bandbreite ±14 %	WERTBEITRAG +9,3 Mio. € indikative Differenz
---	--	--	--

KURZFAZIT

Warum das Objekt weiter geprüft werden sollte

- 01** Gute Gebäudetiefe und ausreichende Belichtung unterstützen effiziente Wohnungsgrundrisse.
- 02** Mehrere Schachtlagen sind positiv; die Lüftung ist im Modell dennoch vollständig zu erneuern.
- 03** Der wesentliche Entscheidungshebel ist die planungsrechtliche Zulässigkeit der Wohnnutzung.

BEWERTUNG

Vier Risikofelder, eine klare Indikation

Die Teilbewertungen werden aus den erfassten Objektdaten und transparenten Annahmen abgeleitet.

Typologie	95/100	Sehr gut Gebäudetiefe, Geschosshöhe, Belichtung und Erschließung liegen im günstigen Bereich.
Gebäudetechnik	83/100	Gut mit Prüfpunkt Schachtlagen sind günstig; die Lüftung wird als Erneuerungsbedarf berücksichtigt.
Planungsrecht	60/100	Vertiefung nötig Die Wohnnutzung ist standortbezogen mit Bauaufsicht und Planungsrecht zu klären.
Wirtschaftlichkeit	96/100	Attraktiv Das indikative Erlöspotenzial übersteigt Umbau- und Nebenkosten deutlich.

DATENBASIS

Erfasste Objektparameter

Standort	Nagelsweg 37 · Hamburg	Baujahr	1992
Bruttogrundfläche	6.840 m ²	Büroauslastung	47 %
Gebäudetiefe	17,4 m	Lichte Höhe	2,82 m
Fassaden-/Fensteranteil	42 %	Erschließung	3 Kerne · 2 Rettungswege
Planungsstatus	Ausnahme/Befreiung	Denkmalschutz	Nein
Sanitärschächte	Mehrere Lagen	Weitere Leitungswege	Voraussichtlich möglich
TGA-Zustand	1 von 4 Bereichen erneuern	Kostenbasis	Eigene Schätzung

SZENARIO

Was das Basismodell unterstellt

FLÄCHENEFFIZIENZ 77,4 % BGF zu Wohnfläche	Ø WOHNUNGSGRÖSSE 64,6 m² Nutzungsmix offen	KOSTENBASIS 1.875 €/m² BGF eigene Schätzung
---	---	--

Hinweis: Alle Werte sind indikativ und dienen der Priorisierung vor vertiefter Planung.

ENTSCHEIDUNGSPFAD

Risiken zuerst auflösen, Potenzial gezielt sichern

WANDL priorisiert die Fragen, die den größten Einfluss auf Machbarkeit, Zeit und Rendite haben.

PRIORITÄT	PRÜFPUNKT	EMPFOHLENE MASSNAHME
1 · ZUERST	Planungsrecht	Voranfrage zur Zulässigkeit von Wohnen und zum erforderlichen Planverfahren vorbereiten.
2 · ZUERST	Gebäudetechnik	TGA-Bestandsaufnahme mit Fokus auf Lüftung, Sanitäranschlüsse und vertikale Leitungswege durchführen.
3 · DANACH	Grundriss & Brandschutz	Testplanung für Belichtung, Rettungswege und zwei alternative Wohnungsmixe erstellen.
4 · DANACH	Kosten	Die eigene Kostenschätzung durch Bestandsaufnahme und Fachplaneransätze schärfen.

NÄCHSTE 30 TAGE

Empfohlener Arbeitsplan

WOCHE 1	WOCHE 2	WOCHE 3-4
Bestandsunterlagen und Baurecht sichten	Testplanung und Fach-Quickchecks	Voranfrage und Investitionsmodell
Flächen, Schnitte, Genehmigungen und Lasten zusammentragen.	Grundriss, Brandschutz, Tragwerk und TGA in Varianten prüfen.	Behördenfeedback einholen und Business Case aktualisieren.

ENTSCHEIDUNG NACH
PHASE 1

Go zur Vorplanung, wenn Wohnnutzung grundsätzlich zulässig und Brandschutz ohne strukturellen Showstopper lösbar ist.

TRANSPARENZ

Was dieser Precheck leistet - und was nicht

Der Report ist eine datenbasierte Erstindikation. Er ersetzt keine Objektprüfung durch qualifizierte Fachplaner oder Behörden.

IM PRECHECK ENTHALTEN	FÜR DIE VERTIEFUNG ERFORDERLICH
• Plausibilisierung wesentlicher Objektdaten • Getrennte Typologie- und TGA-Eignungslogik • Planungsrechtliche Risikoindikatoren • Indikative Flächen-, Kosten- und Wertannahmen • Datenabhängige Kostenbandbreite • Priorisierte nächste Schritte	• Standortbezogene Rechts- und Behördenprüfung • Bestandsaufnahme und Schadstoffprüfung • Architektur-, Tragwerks-, TGA- und Brandschutzplanung • Verbindliche Kostenberechnung • Steuerliche und finanzielle Beratung

METHODIK

Nachvollziehbare Annahmen statt Black Box

Der Gesamtscore kombiniert Typologie, Gebäudetechnik, planungsrechtliche Sicherheit und Wirtschaftlichkeit. Fehlende Angaben senken die Datensicherheit und vergrößern die Kostenbandbreite; klare Hindernisse wirken gezielt auf Teilscore, Risiken und Kostenmodell.

TYPOLOGIE	GEBÄUDETECHNIK	PLANUNGSRECHT	WIRTSCHAFT
30 %	20 %	25 %	25 %
Raum & Erschließung	Schächte & Anlagen	Nutzung & Restriktionen	Kosten & Wertpotenzial

RECHTLICHER HINWEIS

Indikative Entscheidungshilfe

Dieser Musterreport wurde mit fiktiven beziehungsweise vereinfachten Angaben erstellt. Ergebnisse, Kosten, Flächen und Werte sind unverbindliche Modellrechnungen. WANDL übernimmt keine Gewähr für Genehmigungsfähigkeit, Vollständigkeit oder wirtschaftlichen Erfolg. Vor einer Investitions- oder Planungsentscheidung sind die Angaben durch geeignete Architekten, Fachplaner, Juristen, Steuer- und Finanzberater zu verifizieren.

IHR EIGENES OBJEKT PRÜFEN

In wenigen Minuten zur ersten Indikation.**wandl-precheck.de**

PILOT & PARTNERSCHAFT

info@paragamix.com

Paragamix GmbH