

Bauen im Bestand

Die nessler Gruppe
Ausgabe 2021

A modern office interior featuring glass-walled meeting rooms and workstations. Red ergonomic chairs are prominent in the foreground. The office is well-lit with recessed ceiling lights and large windows. Artwork is displayed on the walls, including a large photo of a skier. A white reception desk is visible on the right.

Revitalisierung von Büroflächen

Die Revitalisierung von Bürogebäuden für den Mieterausbau stellt spezifische Anforderungen an die ausführende Firma.

- Schnelle Kostensicherheit durch Feststellung der nutzerspezifischen Belange
- Kurze Bauzeiten durch ein breites Netzwerk zuverlässiger Mitunternehmer und Kenntnis von bauspezifischen Schnittstellen
- Sichere Führung und Koordinierung aller Projektbeteiligten
- Fristgerechte Übergabe

Bei der nessler bau gmbh als Generalunternehmer sind im Bereich „Bauen im Bestand“ durch langjährige erfolgreiche Zusammenarbeit mit externen Partnern effiziente Strukturen zur Abwicklung Ihres Projekts vorhanden. Architektur-, Bau- und Haustechnik-Expertise bekommen sie bei nessler aus einer Hand.

Energetische Sanierung von Bestandsgebäuden

Haben Sie als Wohnungsunternehmen Lösungen gegen steigende Energiekosten und den demografischen Wandel?

Ihr Wohnungsbestand soll energieeffizient und nachhaltig sein. Das neue GEG (Gebäudeenergiegesetz), welches seit dem 01.11.2020 verpflichtend ist, regelt die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden. Es zählt sich aus, bei einer energetischen Sanierung zusätzliche Maßnahmen einzuplanen. Die Bundesregierung fördert daher die energetische Sanierung von Bestandsgebäuden über Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW).

Ihre Vorteile:

- Sie erhöhen Ihre Förderung und senken somit die Finanzierungskosten
- Ihre Mietobjekte werden für den Mieter attraktiver und für den Immobilieneigentümer werthaltiger
- Die Mietnebenkosten sinken, der Wohnkomfort steigt
- Die nessler bau gmbh begleitet Sie bei der Realisierung und Umsetzung Ihres Projekts ab der Planungsphase über die Beantragung der Fördergelder bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) nicht nur bis zur Inbetriebnahme Ihrer Immobilie, sondern wenn gewünscht auch in der Leistungsphase 9, der Objektunterhaltung mit erfahrenen Fachleuten.



Refurbishment von Bestandsimmobilien

Bestandsimmobilien, bearbeitet im Rahmen des Refurbishments, sind eine interessante Anlage-Alternative zu Neubauten. Aufgrund nutzbarer Gebäudesubstanz, bestehender planungsrechtlicher Regelungen und in der Regel einer interessanten Lage bietet sich das Refurbishment der Immobilie an.

Als „Refurbishment“ bezeichnet man die bauliche Umgestaltung, unter wesentlicher Beibehaltung der baulichen Substanz. Durch die bauliche Ertüchtigung, eventuell auch einer Nutzungsänderung, wird der Wert Ihrer Immobilie maßgeblich gesteigert und die Immobilie wird marktfähiger gemacht.

Mit Refurbishment bietet sich die einmalige Gelegenheit, eine Immobilie zukunftsfähig zu gestalten. Wer seine Immobilie energetisch optimiert, den CO₂-Verbrauch reduziert, zusätzlich auf kreislauffähige Materialien setzt und die Nutzung der Immobilie flexibel hält, sichert die Zukunft seines Immobilienportfolios.

Modularer Ausbau in bestehenden Strukturen

Eine hohe Drittverwendungsfähigkeit von Büroimmobilien ist von nicht zu unterschätzender Bedeutung für nachhaltiges Bauen.

Ein globalisierter, internationaler Immobilienmarkt verlangt hohe Effizienz, Flexibilität und Anpassungsfähigkeit. Dies spiegelt sich auch in der Nutzung der Gebäude wieder. Ein nachhaltig konzipiertes Gebäude trägt dem Rechnung, indem es sich leicht an die wandelnden Anforderungen anpassen lässt. Die Änderungen können sowohl durch einen Mieter-/Nutzerwechsel als auch durch raumbezogene Änderungen und Anpassungen bedingt sein.

Eine hohe Umnutzungsfähigkeit oder Drittverwendungsfähigkeit liegt vor, wenn der Wandel eines Gebäudes mit geringem wirtschaftlichem Aufwand, geringem Ressourceneinsatz/-verbrauch möglich ist. Die Umsetzung ist mit modularen und intelligenten Ausbautechniken in Punkte Bau und TGA, welche eine hohe Flexibilität in der Raum- und Flächengestaltung bieten, zu erreichen. Oftmals sind diese Maßnahmen im laufenden Betrieb der Liegenschaft ohne Entmietung umsetzbar.



Modulare Bauweise nach Achsrastern

- Deckensysteme modular anpassbar auf bestehende Achsraster
- Erfüllt unterschiedlichste akustische Anforderung
- Heiz-/Kühldeckenfunktion integrierbar
- Nachhaltige, energieeffiziente Raumausleuchtung durch Master & Slave Funktion
- Raum-Belüftung und -Entlüftung integrierbar
- Trennwände mit geringem Zeit- und Kostenaufwand versetzbar, Glastrennwände wiederverwendbar
- Keine optisch störenden technischen Deckenaufbauten nötig durch die offene Bauweise

Brandschutzsanierung von Gebäuden im laufenden Betrieb

Viele Liegenschaften erfahren im Laufe ihrer Nutzung Veränderungen und Anpassungen durch zeitgerechtere nutzerspezifische Anforderungen. Sei es durch eine andere Flächennutzung der Mieter oder durch Mieterwechsel in einzelnen Teilflächen oder Anpassungen an der bestehenden Gebäudetechnik.

Die bestehenden Vorgaben aus dem „Baulichen Brandschutz“ werden hierbei nicht immer fach- und sachgerecht angepasst oder umgesetzt, so dass oftmals hieraus ein erhebliches brandschutztechnisches Problem für den Eigentümer besteht, wodurch aufwendige und teure Sanierungsmaßnahmen anstehen, welche den Wert der Immobilie in diesem Zustand deutlich schmälern. Um eine Entmietung und somit den Ausfall der Einnahmeseite zu vermeiden, sanieren wir hier Liegenschaften seit vielen Jahren im laufenden Gebäudebetrieb. Oftmals in Kombination mit nachhaltigen modularen Ausbaukonzepten, oder auch Umnutzungen zu Mieteinheiten unter 400 m² Mietfläche, welchen den Wert der Immobilie wieder steigern.



Ihre Vorteile:

- Ihre Immobilien werden für den Mieter attraktiver und für den Immobilieneigentümer wieder werthaltiger
- Sie vermeiden eine Entmietung und generieren weiterhin Einnahmen
- Die brandschutztechnische Sanierung ist mit dem modularen Ausbau und dem Refurbishment kombinierbar
- Die nessler bau gmbh begleitet Sie bei der Realisierung und Umsetzung Ihres Projekts ab der Grundlagenermittlung durch die Ausarbeitung von für alle Beteiligten machbaren Sanierungswege nicht nur bis zur Inbetriebnahme Ihrer Liegenschaft, sondern wenn gewünscht auch in der Objektunterhaltung mit erfahrenen Fachleuten.

Ihre Ansprechpartner in der Niederlassung Frankfurt



Michael Gelbach
Fon 06102 81486 01
Fax 0241 5298 409
Mob 0172 6876386
michael.gelbach@nesseler.de



Uwe Heppner-Rohls
Fon 06102 81486-18
Fax 0241 5298-409
Mob 0151 25943291
uwe.heppner-rohls@nesseler.de



ideen bauen nesseler.de



nesseler Gruppe Aachen

Indeweg 80 - 52076 Aachen

Fon +49 241 5298-0 - info@nesseler.de

Niederlassung Frankfurt

Gutenbergstraße 8 - 63263 Neu-Isenburg

Fon +49 6102 814860-0 - info.nlf@nesseler.de