

BIM2FM

INNOVATIV – INFORMATIV – INTERAKTIV

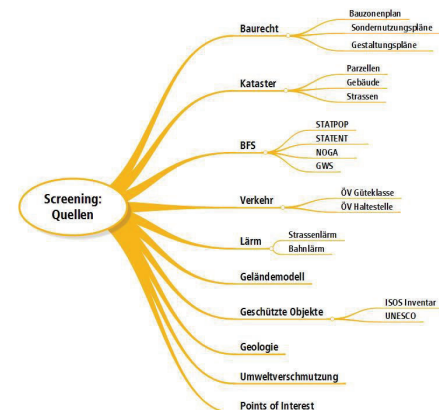
ERLEBNIS BAUSTELLE SINERGIA

Implenia Digital: «Screening» und «Digitales Investitionsmodell»

Isabelle Nützi, Consultant Real Estate Consulting, Implenia Schweiz AG



Portfolio Screening: Automatisierte Schätzung des Ausnutzungspotenzial Screening: Quellen



Portfolio Screening: Automatisierte Schätzung des Ausnutzungspotenzial

Im Zentrum steht die datenbasierte, kluge Filterung der Objekte

FILTER BAURECHT

Ausnutzungsreserven, Nutzungsmöglichkeiten, Bauzone, Gebäudedimensionierung

FILTER IMMOBILIENMARKT

Mietertragspotenzial, Mietdifferenz bei Umnutzungen, Marktmieten, Makrolage, Leerstand und künftiges Risiko, Zuwanderung

FILTER NACHHALTIGKEIT

Baujahr, Gebäudezustand, Energiebilanz und -träger

FILTER GEO DATA

Aktuelle Infrastruktur und Erschliessung, geplante Verkehrsprojekte, Erreichbarkeit, Lärm, Naturgefahren

FILTER SOZIODEMOGRAFIE

Haushalts-, Einkommens- und Altersstruktur für Zielgruppen-Diversifikation



© Implenia | Digital Investitionsmodell | Seite 8

Portfolio Screening: Automatisierte Schätzung des Ausnutzungspotenzial

Schätzung der Ausnutzungsreserve: GF IST vs. GF MAX

Geschossfläche IST

- Schätzung der bestehenden Bauvolumen und Brutto Geschossfläche

Geschossfläche MAX

- Ausnutzungsnummer / Baumassenziffer / Überbauungsnummer / max. Fussabdruck aus dem Zonenplan
- Parzellenfläche aus dem Katasterplan



© Implenia | Digital Investitionsmodell | Seite 8



Digitales Investitionsmodell

Was ist DIM



DIGITALISIERT

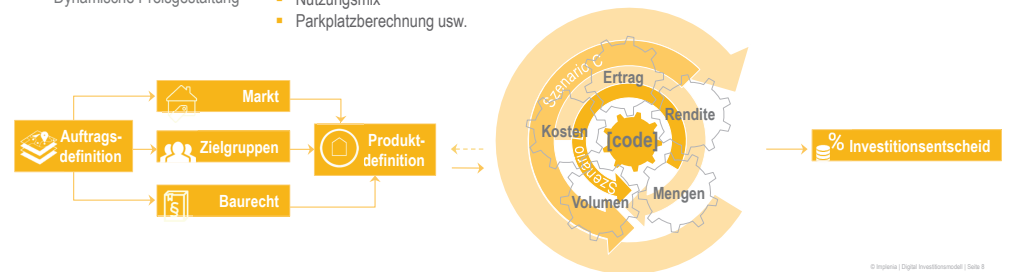
- Integrales Modell
- Hohe Flexibilität
- Interaktivität
- Skalierbarkeit
- Dynamische Preisgestaltung

INTERAKTIVES REPORTING

- ##### Flächenmanagement
- Grundstücksgrösse
 - Geschoss- und Nutzflächen
 - Gebäudevolumen
 - Nutzungsmix
 - Parkplatzberechnung usw.

- ##### Kosten
- Sofortige Berechnung der Kosten, basierend auf Nutzungsmix, Qualitätsstandard

- ##### Erträge
- Nutzungsdifferenzierte Mieterträge
 - Residualwertermittlung

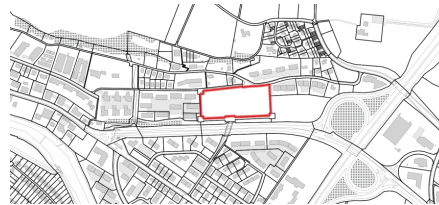


© Implenia | Digital Investitionsmodell | Seite 8

Digitales Investitionsmodell

Vorstellung Fallbeispiel

- Parzelle WU7079 in Winterthur
- Teil von einem Gestaltungsplan, wir werden trotzdem mit den normalen Baubedingungen das Fallbeispiel führen.



© Implenia | Digital Investitionsmodell | Seite 9

Eckdaten Baurecht

Parzellenfläche	14'857 m ²
Bauzone	Wohnzone W3/2.6
Baumassenziffer	2.6
Max. bebaubares Volumen	38'628.2 m ³
Vollgeschosse	3
Dachgeschosse	2
Gebäudelänge	70 m

Digitales Investitionsmodell

Vorbereitung Umgebung

- CityEngine ist ein Produkt von Esri und funktioniert mit georeferenzierten Dateien:
- Parzellen, Gebäude und ÖREB Kataster aus dem kantonalen Geoportal
 - 3D Terrain aus Openstreetmaps, durch CityEngine
 - Ev. erste Entwürfe als dxf Dateien

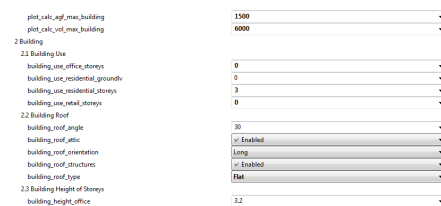
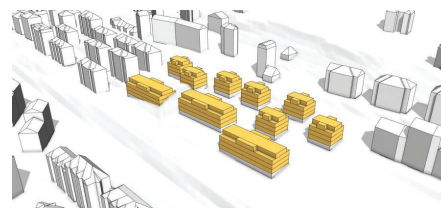


© Implenia | Digital Investitionsmodell | Seite 10

Digitales Investitionsmodell

Darstellung Szenario 1

- Geometrien importieren oder direkt in CityEngine zeichnen
- Cba Regel zuweisen (hier Property_building, entwickelt von Implenia Consulting)
- Parameter definieren:
 - Nutzung
 - Miete/Verkauf
 - Anzahl Geschosse
 - Attika/Dachgeschoss
 - Kosten je nach Nutzung
 - Erträge

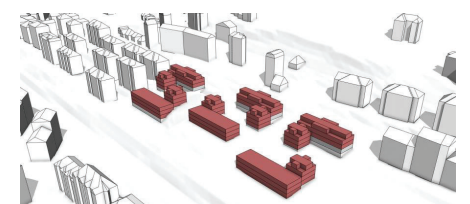
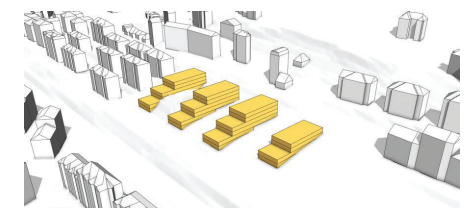
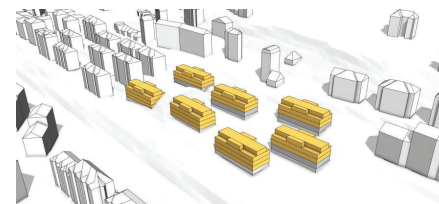


© Implenia | Digital Investitionsmodell | Seite 11

Digitales Investitionsmodell

Darstellung weitere Szenarien

In der ersten Phase das Potenzial der Parzelle ist mit mehreren Varianten untersucht. CityEngine ermöglicht den schnellen Aufbau und Vergleich von Szenarien.

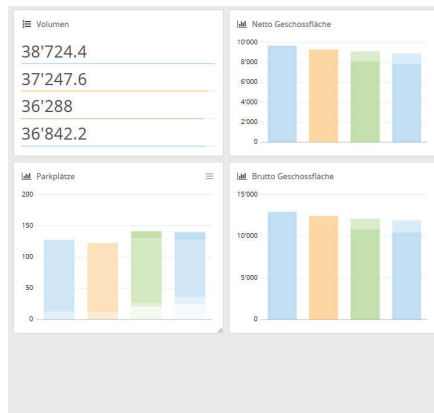
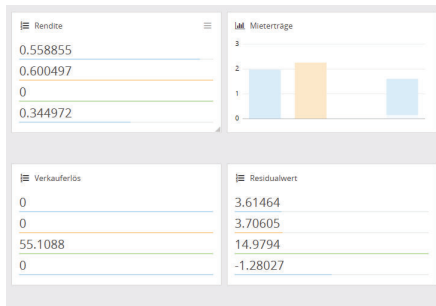


© Implenia | Digital Investitionsmodell | Seite 12

Digitales Investitionsmodell

Vergleich von Szenarien

Die Grafiken an dem Dashboard vergleichen die gewünschten Parameter aller Varianten.



Digitales Investitionsmodell

Ein Konkretes Beispiel: Flächenmanagement für Unterfeld

- Unterfeld Süd ist ein grosses Projekt in Baar, neben Zug.
- Das Büro Eckhaus hat ein Konzept für Implenia DEV entworfen.
- Das DIM Tool erlaubt einen schnellen und effizienten Vergleich von Varianten und ein optimales Flächenmanagement.



Flächenangebot - AGF

Baufeld Hoffgür		Baufeld Stocker		Baufeld Bahnhof		Total	
Gewerbe:	7051 m ²	Gewerbe:	7477 m ²	Gewerbe:	14'810 m ²	Gewerbe:	29'337 m ²
Wohnen:	28'361 m ²	Wohnen:	5'524 m ²	Wohnen:	10'940 m ²	Wohnen:	44'825 m ²
davon Preisgünstiges Wohnen:	8'977 m ²	davon Preisgünstiges Wohnen:	1'228 m ²	davon Preisgünstiges Wohnen:	- m ²	davon Preisgünstiges Wohnen:	10'204 m ²