



NICKOL &
PARTNER GmbH

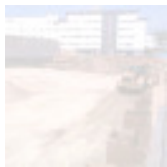
**Immobilien • Eisenbahn
Umweltschutz • Geotechnik**

Oppelner Str. 3, D-82194 Gröbenzell
fon +49 (81 42) 57 82 - 0
fax +49 (81 42) 57 82 - 99
web www.nickol-partner.de
email info@nickol-partner.de
Geschäftsführer: Peter Nickol
Amtsgericht München HRB 95851

LEISTUNGSÜBERSICHT



Altlastenerkundung und -sanierung



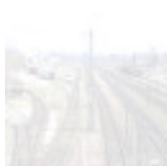
Geotechnik und Ingenieurgeologie



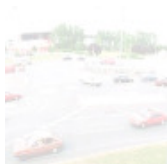
**Immobilienconsulting und
Grundstücksentwicklung**



Technische Due Diligence



Eisenbahnconsulting



Infrastrukturmaßnahmen



Baumanagement und Projektsteuerung



Geschäftsbereich im Überblick:

Das Ingenieurbüro NICKOL & PARTNER GmbH ist seit 1991 in den Bereichen Umweltschutz und Geotechnik tätig. Immer komplexer werdende Fragestellungen in der Entwicklung und Verwertung von bebauten und unbebauten Grundstücken machten interdisziplinäre Vernetzungen bereits Mitte der 90er Jahre des vergangenen Jahrhunderts unerlässlich. Etwa ab 1995 entwickelte sich hieraus innerhalb des Unternehmens der neue Fachbereich „Immobilien- und Eisenbahnconsulting“, wozu auch die Grundstücks- und Gebäudeentwicklung zählen.

NICKOL & PARTNER GmbH unterstützt gutachterlich, konzeptionell, planerisch und organisatorisch die vollständige Prozesskette vom "unbrauchbaren" oder "belasteten" Grundstück bis zur Neubebauung. Als zentrales Instrument zur Beurteilung derartiger Objekte dient hierbei die Due Diligence.

Das Leistungsspektrum des Geschäftsbereichs Immobilienconsulting der NICKOL & PARTNER GmbH umfasst u.a.:

- Immobilien Due Diligence
- Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken
- Mitwirkung beim Grundstücksverkehr und Verhandlungen mit Behörden
- Planfeststellungs- und Entwidmungsverfahren bei bahnbetrieblichen Anlagen und Grundstücken
- Verlagerungskonzepte für Infrastruktur- und Versorgungsanlagen
- Standortsuche und -bewertung für die Umsetzung von Bauvorhaben
- Grundstücksentwicklung und Grundstücksaufbereitung
- Partnerschaften zur Vermarktung von Industrie- und Bahnflächen auf dem Immobilienmarkt
- Planung und Projektsteuerung für die Erstellung von Hochbauten, Verkehrs- und Ingenieurbauwerken



Immobilien Due Diligence

Immobilien Due Diligence umfasst unter dem Aspekt der „ganzheitlichen Betrachtung und Prüfung“ eines Immobilienobjektes die Teilbereiche der rechtlichen, der kaufmännischen und der technischen Due Diligence.

In Abhängigkeit des Objektes ergeben sich hier verschiedene Untersuchungstiefen von der Detailbewertung eines Einzelobjektes bis zur Bildung von Clustern bei Gesamtportfolien.

Technische Due Diligence

Der Leistungsumfang der Technischen Due Diligence beinhaltet die Bearbeitung aller technischen Fragestellungen in Zusammenhang mit der Bestandserfassung und Beurteilung der Immobilie. (siehe nachfolgende Seiten).

Mitwirkung bei der zivilrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Due Diligence (aus technischer Sicht)

Im Rahmen der öffentlich-rechtlichen Due Diligence werden insbesondere die nachfolgend aufgeführten Leistungen erbracht:

- Prüfung von Grundbucheinträgen, Eigentumsverhältnissen, Miet- und Pachtverträgen, Lasten
- Analyse der genehmigungs- und planungsrechtlichen Situation im Rahmen der öffentlich rechtlichen Due Diligence
- Analyse der umweltrechtlichen Fragestellungen
- Prüfung und Darstellung denkmalrechtlicher Belange
- Bearbeitung der „Altlastenklausel“

Mitwirkung bei der kaufmännischen Due Diligence

Die kaufmännische Due Diligence ist die Auswertung der Ergebnisse der anderen Due Diligence Elemente und behandelt die monetäre Bewertung wie Risikoabschätzungen, Cashflow-Szenarien sowie Rendite- und Kaufpreisbetrachtungen.

Innerhalb dieses Sektors befasst sich die NICKOL & PARTNER GmbH mit der

- Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Grundleistungen

- Standortbewertung für die Umsetzung von Bauvorhaben
- Durchführung von Maßnahmen zur Bestandsaufnahme von Grundstücken (Plan- und Luftbildrecherche, Grundbuch, Vermessung) Bestandsaufnahme der Versorgungsinfrastruktur, Flächenversiegelungen usw.
- Feststellung und Bewertung von schädlichen Immissionen
- Recherche bzgl. möglicher Kriegseinwirkungen und Klärung der Kampfmittelsituation
- Untersuchung und Beurteilung der Altlasten- und Schadstoffsituation, ggf. Prüfung und Beurteilung der Grundwassersituation (siehe Leistungsumfang „Historische Erkundung“ sowie „Altlasten- und Bodenuntersuchung“)

Weiterführende Leistungen

- Abstimmung und Verhandlung mit Behörden
- Erstellung von Entscheidungsvorlagen für Verkäufer, Investoren und Interessenten
- Kostenschätzungen und Variantenprüfungen
- Prüfung und Begleitung von Maßnahmen zur Verlagerung von Ver- und Entsorgungsleitungen
- Koordination der Eintragung von Dienstbarkeiten und Flurstücksteilungen



Gebäudeanalyse und -bewertung



Grundleistungen

Die Technische Due Diligence von Gebäuden umfasst die Bestandsaufnahme, Prüfung und Bewertung des Ist-Zustandes eines Objektes hinsichtlich:

- Objektlage und Erschließung
- Außenanlagen / Sicherheitsbelange
- Übereinstimmung von Planung bzw. Baugenehmigung mit der Bauausführung (beispielsweise Abmessungen, Flächenangaben, GFZ usw.)



- Art und Qualität der Baukonstruktion und der Bauelemente
- Bausubstanz- und Gebäudeschäden
- Gebäudeschadstoffe (nutzungsbedingte Verunreinigungen, Asbest usw.)
- Immissionen



- Zustand von Haustechnik, Energieversorgung (EnEV)
- Brandschutz (Einhaltung rechtlicher Bestimmungen)
- Instandhaltung und Instandhaltungsrückstau

Checkliste / Datenblatt

Gebäudedoku, Schadstoffe, Ver- und Entsorgungsleitungen, technische Einbauten

Gebäudeteil: Halle 1

Bauteilkonstruktionen / Zustand					
Raum (Ort, Nr.)	H1A I	Nutzung	Arbeitsstände	derzeit genutzt	Lager
allgemeiner Zustand		bedingt brauchbar	Fotos	H1A 1 + 1a, 1 + 1a, 2 + 1b + I + Ia	
Ausstattung / Technik		Kranbahn mit Trassen: Heizung, Sauerstoff, Acetylen, Druckluft, Wasser, Leuchten HQI-Strahler (Decke). Hauptspeisung: Heizung, Druckluft, Acetylen Stütze 1a: Heizregister, Fluchttür, Fallrohr, Stütze1b: Druckluft, Acetylen, Sauerstoff, Löschdecke (fehlt), Eit.- Untervert., Aufstieg, Fallrohr, Waschbecken			
Bauteil	Aufbau	Oberfl./Beschichtung	Zustand	Bemerkungen	
Wand Ost	Stahlbetonpfeiler-/Träger	Putz/Dispersion	bröselig	starke Schäden	
Wand Süd	Stahlbetonpfeiler-/Träger	Putz/Dispersion	bröselig	starke Schäden	

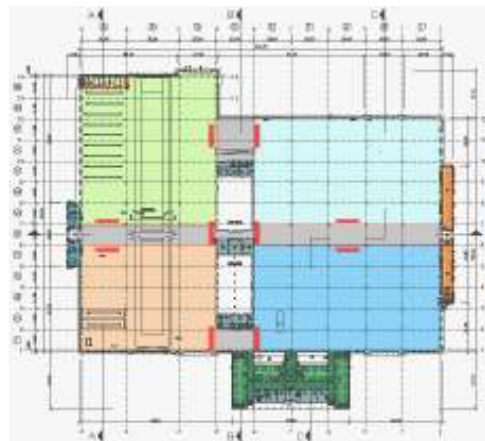
- Schadenskartierung (Vermessung / Raumbuch)
- Recherche, Durchführung von Zeitzeugenbefragungen
- Dokumentation der Untersuchungsergebnisse, Gutachten

Gebäudeanalyse und -bewertung



Weiterführende Leistungen

- Unter dem Aspekt der ganzheitlichen Prüfung von Objekten liegen weiterführende Aufgaben in Ergänzung der Technischen Due Diligence unter anderem in:
- Feststellung des Modernisierungs- und Sanierungsbedarfs
- Machbarkeitsstudien
- Entwicklung von Nutzungskonzepten, Darstellung und Bewertung von Nutzungsvarianten
- Beweissicherungsverfahren



Kalkulationsstruktur nach DIN 276		
Los 1 - Instandhaltung		
Kostengruppe	Beschreibung	Maßnahmen
KGR	Bauwerk-Baukonstruktion	
330	Außenwände	
331-333	Außenwände komplett	Betonsanierung
		Außenfass. West, Süd (50%) u. süd. Ar partielle Sanierung Innenfassade
		Sanierung schadhafter Sockelplatten
334	Außentüren und -fenster	Austausch def. Gläser, Sanierung Holzfenster, Ausbesserung Anstrich Fenster- und Türrahmen
		Austausch def. Gläser (Metallbau)
		Sanierung Holzfenster
		Ausbesserung Anstrich Fenster- und Türrahmen
335	Außenwandbekleidungen außen	Putz Ausbesserung, Anstrich Ausbesserung
		Putz Ausbesserung
		Anstrich Ausbesserung
340	Innenwände	
349	Innenwände sonstiges	Geländer, Absturzsicherungen
360	Dächer	
361	Dachkonstruktionen	Auflagersanierung
364	Dachbekleidungen	Dachdecker- und Spenglerarbeiten
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktion	
391	Baustelleneinrichtung	alle Gewerke
392	Gerüste	Fassadengerüst außen, Fassadengerüst innen
		Fassadengerüst außen
		Fassaden- und Hängengerüst innen
394	Abbruchmaßnahmen	Lichtloftüberdachungen
395	Instandsetzung	in Vorgruppen enthalten
KGR 396-400	Zwischensumme Baukosten	
700	Baunebenkosten	
730	Architekten- und Ingenieurleistungen	
731	Gebäude	LPH 5, 7, 8 und 9
732	Tragwerksplanung	stat. Gutachten
733	Sonstige	SiGeKo

- Kostenschätzungen zu Instandhaltungs-, Sanierungs- und Rückbaumaßnahmen
- Kostenkalkulation nach DIN 276
- Erstellung von Brandschutzkonzepten



Deutsche Bahn AG, München, Vivico Real Estate GmbH, Vivico Management GmbH

- Technische Due Diligence des ehemaligen Ausbesserungswerkes München-Freimann:
 - Technische Gebäudebeschreibung bzw. -dokumentation eines 45.000 m² umfassenden Hallenkomplexes
 - Festlegung und Ausschreibung von Instandhaltungsmaßnahmen
 - Kostenkalkulation für die Instandsetzung der Gebäude
 - Betonuntersuchung
 - Machbarkeitsstudie zur Gebäudeentwicklung inkl. Kostenkalkulation verschiedener Nutzungs- und Sanierungsszenarien
- Technische Due Diligence der denkmalgeschützten Gebäude Zenithhalle und ehemaliger Wasserturm, München-Freimann:
 - Gebäudebeschreibung und Dokumentation des Gebäudebestandes inklusive Schadstoffuntersuchung, Beurteilung Brandschutz, HLS
 - Behandlung von Denkmalschutzbelangen
- Grundstücks-Due Diligence einer ca. 20 ha umfassenden Fläche des ehemaligen Ausbesserungswerkes München-Freimann
 - Bestandserfassung Grundstückssituation, Baurecht, Erschließung
 - Kostenkalkulation Baufeldfreimachung / Rückbau
 - Entbehrlichkeitsprüfung / Entwidmung / Verlagerung von Bahnanlagen
 - Entwicklung eines EDV-gestützten, projektbezogenen Informationssystems
 - Kostenschätzungen zur Grundstücksfreimachung

Referenzen



Drees und Sommer

Technische / Umwelttechnische Due Diligence Lucent Technologies

Technische Gebäudeerkundung

Orientierende Altlastenerkundung und Bewertung

aurelis Real Estate GmbH & Co. KG

Rückbaubezogene Bausubstanzuntersuchung und Rückbaukostenschätzung, Teile der ehemaligen Bundesbahnschule und ehemaligen Spezialwerke Aubing-Ost, München

Technische Gebäudebeurteilung und Abbruchkostenschätzung für die Postgebäude Hauptpost Nürnberg, Postfiliale Orleansplatz, Postamt Pasing

g e i b i b Gesellschaft für Entwicklung, Beschaffung und Betrieb mbH

- Luitpoldkaserne, München:
 - Erfassung und Erstbewertung von Altlastenverdachtsflächen und Gebäudeschadstofferkundung;
 - Technische Erkundung und Schadstoffuntersuchung der Bausubstanz (inkl. Asbest und Pestizide),
 - Kostenschätzung;
 - Planungsleistungen für die Umverlegung von Sparten (Medientrennung)
- Prinz-Eugen-Kaserne, München:
 - Erfassung und Erstbewertung von Altlastenverdachtsflächen und Gebäudeschadstofferkundung (inkl. Asbest und Pestizide)
 - Bausubstanzuntersuchungen sowie präzisierte Kostenschätzung für den Rückbau der Gebäude des ehemaligen Offizierheims in Freising

Referenzen



Siemens AG

Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke der MKM (Mannesmann-Krauss Maffei) in München-Allach sowie Untermenzing/Obermenzing

Curzon Global Partners

Gebäudeschadstofferkundung und Asbestbegehung auf dem ehemaligen Compaq-Betriebsgelände, Freischützstraße 91 in München-Johanneskirchen

MEAG REAL ESTATE München

Gebäudeschadstoffuntersuchung und Kostenkalkulation Sanierungsvarianten / Abbruch Bosch Siemens Hausgeräte GmbH, Hochstraße München

Staatliches Hochbauamt München II

Shopping-Center der US-Army, Garmisch-Partenkirchen: Historische Erkundung (Phase I); Technische Erkundung (Phase II a) und Schadstoffuntersuchung der Bausubstanz (inkl. Asbest und Pestizide), Kostenschätzung Abbruch

Staatliches Hochbauamt Landsberg

Söcking, Fernmeldeschule des Bundes: Schadstoffhebungen der Bausubstanz, Kostenschätzung und Ingenieurtechnische Planungsleistungen beim selektiven Rückbau, Bauleitung Gebäuderückbau

Ehemaliger Flughafen München-Riem

Untersuchung, Projektierung und Bauüberwachung einer PCB-kontaminierten Flugzeughalle auf dem ehemaligen Flughafengelände München-Riem

Ihre Ansprechpartner



Unser Team von 15 Mitarbeitern ist interdisziplinär zusammengesetzt. Ihre Ansprechpartner im Geschäftsbereich Immobilienconsulting und Due Diligence sind Geowissenschaftler, Ingenieure und Architekten aus unterschiedlichen Fachbereichen mit langjähriger Berufserfahrung:

Peter Nickol
Dipl.-Geologe BDG
Geschäftsführer

nickol@nickol-partner.de
0 81 42-57 82 12

Jenö Zeltner
Dipl.-Ing. (TU) Bergbauwissenschaften
Leiter der Abteilung Immobilienconsulting

zeltner@nickol-partner.de
0 81 42-57 82 22

Markus Gogl
Dipl.-Ing. (TU) Bauwesen
Baugrundsachverständiger, Planung und Bauleitung
Projektleiter Due Diligence

gogl@nickol-partner.de
0 81 42-57 82 20

Juliane Duvigneau
Dipl.-Geologin BDG
Beratender Geowissenschaftler BDG
Altlasten- und Immobilienconsulting

duvigneau@nickol-partner.de
0 81 42-57 82 17

Susann Pokorny
Dipl.-Ing. (Univ.) Architektur
Planung und Projektsteuerung

pokorny@nickol-partner.de
0 81 42-57 82 18

Ole Glänzer
Dipl.-Min. (Univ.)
Gebäudeschadstoffe und Altlasten,
Asbestsachverständiger

glaenzer@nickol-partner.de
0 81 42-57 82 16