

Neubauanalyse

Pfarrstraße 15

Bayern | 85221 Dachau | Flurstück(e): 157, 156, 155, 158



Inhaltsverzeichnis

INHALTSVERZEICHNIS	2
LAGE	3
UMGEBUNG	4
LAGEPLAN	5
BESTAND: KENNZAHLEN	6
BESTAND: SCHNITTE	7
VARIANTE 1	8
VARIANTE 2	9
VARIANTE 3	10
VARIANTE 4	11
HINWEIS	12
HAFTUNGSAUSSCHLUSS	13

Makrolage | M 1:10.000



Informationen über:

DACHAU

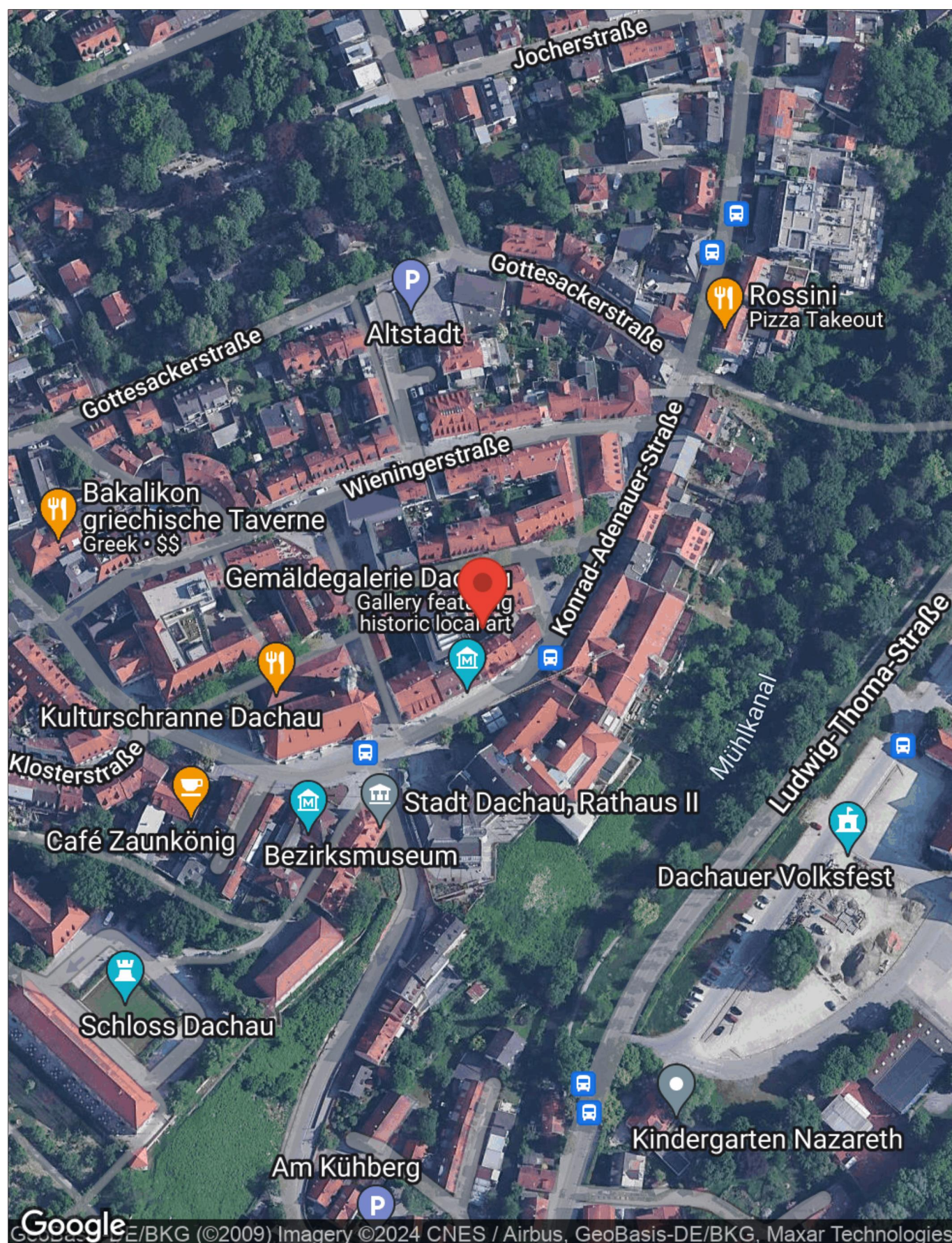
Dachau ist eine Große Kreisstadt im gleichnamigen - oberbayerischen Landkreis und liegt nordwestlich von München in der Metropolregion München.

Die Stadt liegt nordwestlich von München an der Amper an der Nahtstelle zwischen der Münchner Schotterebene, in der das Dachauer Moos liegt, und dem nördlich angrenzenden tertiären Donau-Isar-Hügelland.

Der höchste Punkt innerhalb der Stadtgrenzen ist der Schlossber (518 m ü. NHN), der niedrigste Punkt liegt nahe dem Gemeindeteil Prittlbach an der Grenze zur Gemeinde Hebertshausen (472 m ü. NHN).

Bodenrichtwert	ca. 2300 € / m ²	Nutzungsart	Wohnbaufläche
Ø Kaufpreis	6508 €/m ²	Ø Mietpreis	15 €/m ²
Angebote (insg.)	314	Kaufangebote	199
		Mietangebote	93
		Bauprojekte	22
		Zwgsv.steigerungen	0

Umgebung | M 1:5000



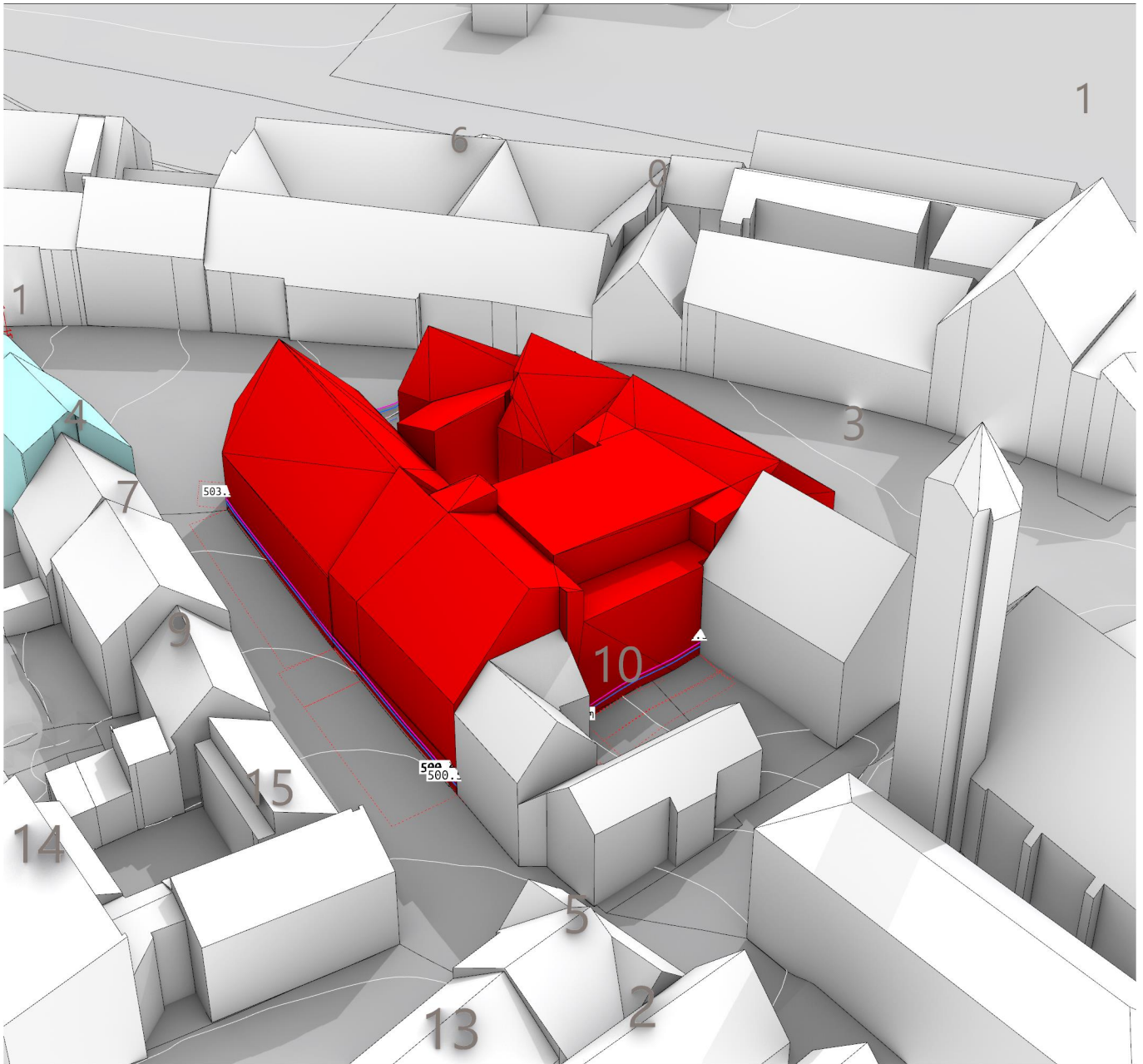
Lageplan | M 1:1000

■ = Grundst.
 ■ = Abstandsfl.
 ■ = Suchbereich
 ■ = Min.abstand
■ = Referenzgebäude



Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 - dl-de/by-2-0 - Lizenztext: www.govdata.de/dl-de/by-2-0
 Die dargestellten Abstandsflächen der Bestandsgebäude (falls vorhanden) können von den tatsächlich (genehmigten) Abstandsflächen abweichen.

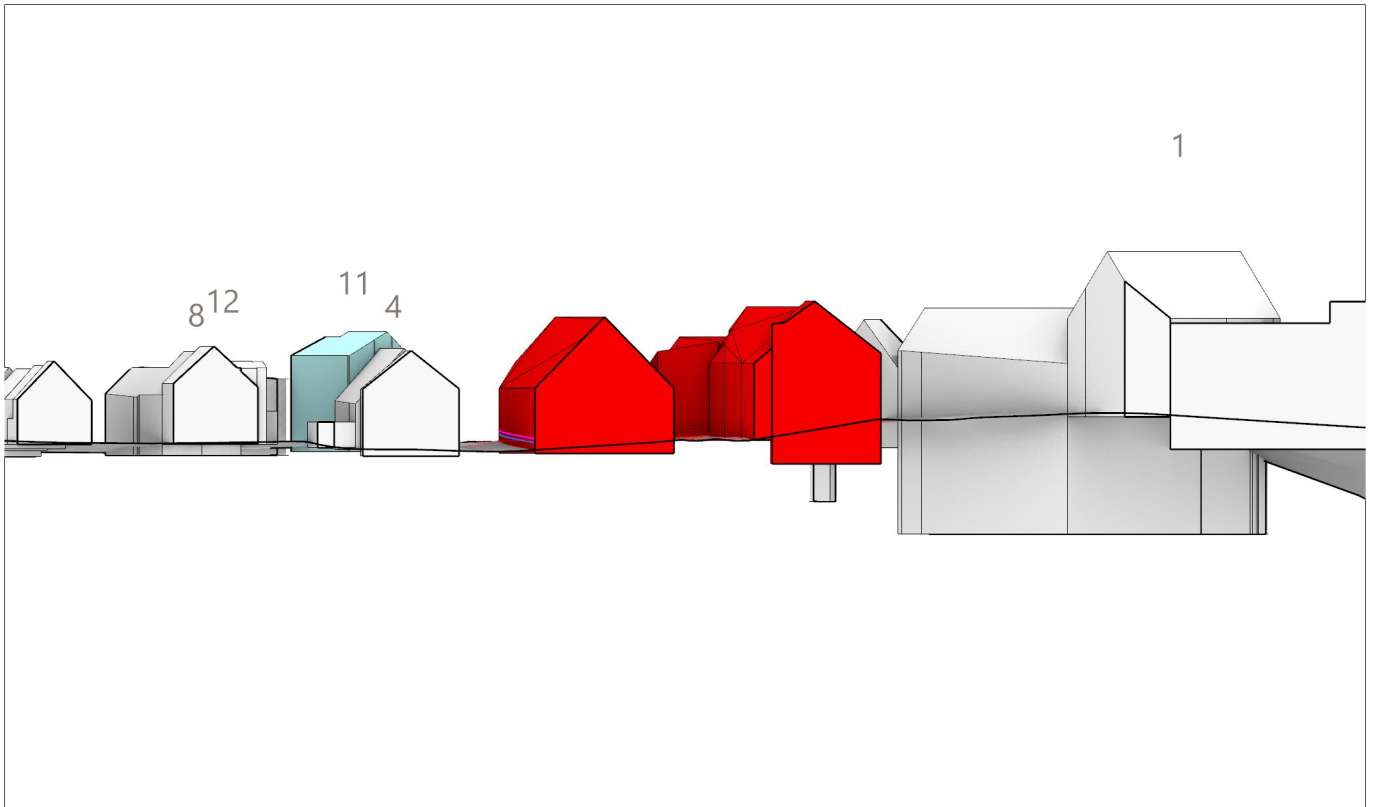
Perspektive des Ist-Zustandes



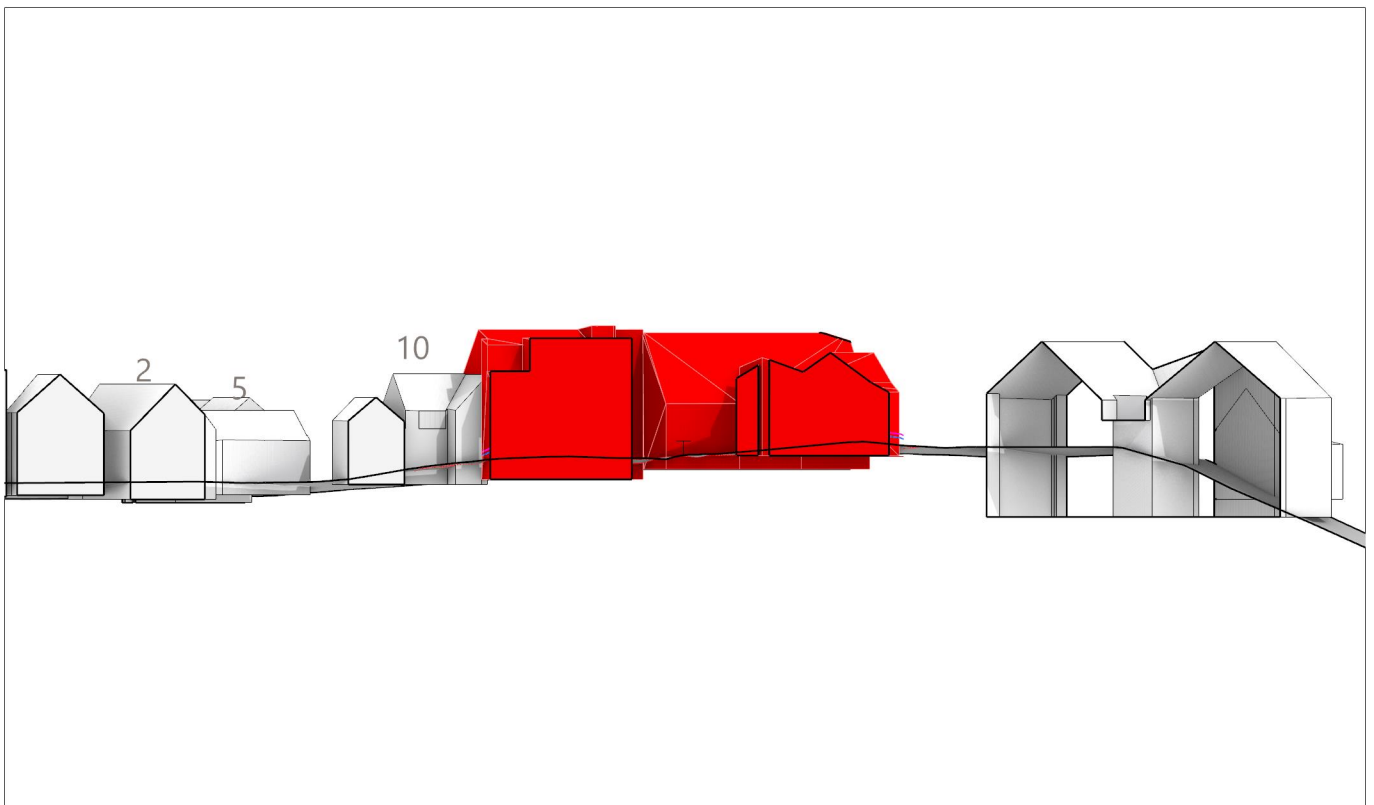
Grundstück

Bundesland	Stadt	Straße	Flurstücknummer(n)
Bayern	85221 Dachau	Pfarrstraße 15	157, 156, 155, 158
Grundfläche / GRZ	Außenanlagen	Baumasse	Grundstücksfläche
1780.54 m ² / 0.87	275.58 m ²	27056.43 m ³	2056.12 m ²
Max. Geländehöhendifferenz	Grundstückspreis (Bodenwert)	Grundstücksmaße	Umfang
ca. 5.77 m	ca. 4.729.074 €	53.91 m x 45.87 m	181.95 m

Geländeschnitt (Nord-Süd)



Geländeschnitt (Ost-West)



NEUBAUPOTENTIAL: VARIANTE 1

Grundfläche GRZ	Geschossfläche GFZ	Baumasse BMZ	Wohnfläche Anz. WE	Erstellungskosten*
935 m ² 0,45	3575 m ² 1,74	11400 m ² 5,54	2860 m ² 30 WE	ca. 11.399.970 €

* Die Angaben beziehen sich auf die reinen Erstellungskosten (Kostengruppe 300+400), also ohne Grundstück, Außenanlagen, Baunebenkosten (Honorar etc.) und inkl. MwSt. Angesetzte Baukosten: 650 € pro Kubikmeter

Perspektive



- = Abstandsfl.
- = Suchbereich
- = Baugrenzen
- = Grundst.
- = Referenzgebäude
- = Teilungen
- = Min.abstand

Lageplan | M 1:500



NEUBAUPOTENTIAL: VARIANTE 2

Grundfläche GRZ	Geschossfläche GFZ	Baumasse BMZ	Wohnfläche Anz. WE	Erstellungskosten*
935 m ² 0,45	3960 m ² 1,93	10696 m ² 5,2	3168 m ² 33 WE	ca. 10.695.505 €

* Die Angaben beziehen sich auf die reinen Erstellungskosten (Kostengruppe 300+400), also ohne Grundstück, Außenanlagen, Baunebenkosten (Honorar etc.) und inkl. MwSt. Angesetzte Baukosten: 650 € pro Kubikmeter

Perspektive



- = Abstandsfl.
- = Suchbereich
- = Baugrenzen
- = Grundst.
- = Referenzgebäude
- = Teilungen
- = Min.abstand

Lageplan | M 1:500



NEUBAUPOTENTIAL: VARIANTE 3

Grundfläche GRZ	Geschossfläche GFZ	Baumasse BMZ	Wohnfläche Anz. WE	Erstellungskosten*
935 m ² 0,45	3463 m ² 1,68	10947 m ² 5,32	2770 m ² 29 WE	ca. 10.946.953 €

* Die Angaben beziehen sich auf die reinen Erstellungskosten (Kostengruppe 300+400), also ohne Grundstück, Außenanlagen, Baunebenkosten (Honorar etc.) und inkl. MwSt. Angesetzte Baukosten: 650 € pro Kubikmeter

Perspektive



- = Abstandsfl.
- = Suchbereich
- = Baugrenzen
- = Grundst.
- = Referenzgebäude
- = Teilungen
- = Min.abstand

Lageplan | M 1:500



NEUBAUPOTENTIAL: VARIANTE 4

Grundfläche GRZ	Geschossfläche GFZ	Baumasse BMZ	Wohnfläche Anz. WE	Erstellungskosten*
891 m ² 0,43	4472 m ² 2,17	11473 m ² 5,58	3577 m ² 38 WE	ca. 11.473.438 €

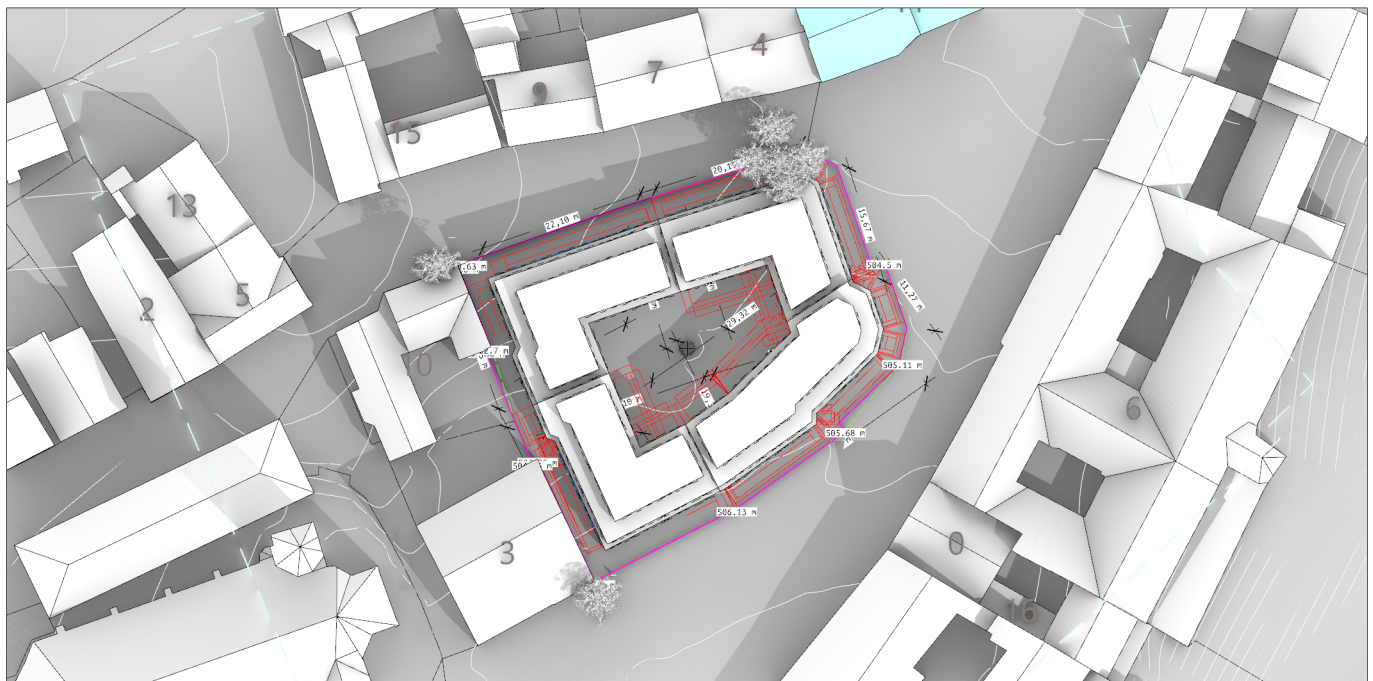
* Die Angaben beziehen sich auf die reinen Erstellungskosten (Kostengruppe 300+400), also ohne Grundstück, Außenanlagen, Baunebenkosten (Honorar etc.) und inkl. MwSt. Angesezte Baukosten: 650 € pro Kubikmeter

Perspektive



- = Abstandsfl.
- = Suchbereich
- = Baugrenzen
- = Grundst.
- = Referenzgebäude
- = Teilungen
- = Min.abstand

Lageplan | M 1:500



Hinweis zur Berechnung

Rechtliche Grundlage

Bei der Berechnung des Neubaupotentials wird von einer Lage im sog. "unbeplanten Innenbereich" ausgegangen (§34 BauGB). Bebauungspläne bleiben zum aktuellen Stand komplett unberücksichtigt (§35 BauGB). Vorausgesetzt wird außerdem, dass sich das Grundstück nicht im sog. "Außenbereich" befindet (§30 BauGB).

§34 BauGB:

*"[...] (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die **Eigenart der näheren Umgebung** einfügt [...]"*

Dabei müssen die beiden genannten Begriffe "Eigenart" sowie "nähere Umgebung" von Fall zu Fall individuell interpretiert werden. In der Planungspraxis ist dies oft Auslegungssache und kann nicht immer eindeutig definiert werden.

Vorgehen in der Praxis

1. "Umgebung"

In der Praxis werden nach städtebaulichen Elementen gesucht, die eine "trennende Wirkung" besitzen und den Suchbereich eingrenzen. Dazu gehören beispielsweise Straßen, Flüsse oder größere Grünflächen. Sinnvoll ist meistens die Betrachtung der Parzelle, in der das Grundstück liegt.

2. "Eigenart"

Nachdem die nähere Umgebung definiert ist, wird nach einem "Referenzgebäude" gesucht, welches als Maßstab dient. Von diesem Referenzgebäude wird das Maß der baulichen Nutzung abgeleitet:

- Gebäudegrundfläche
- First- und Traufhöhe
- Geschossigkeit

Die Wahl des Referenzgebäudes ist ausschlaggebend für die Größe der Neubauten.

Generierung

Im weiteren Vorgehen werden auf dem Grundstück Gebäude eingeplant, welche den Parametern des Referenzgebäudes entsprechen. Auf folgende Gebäudeeigenschaften wird dabei - auch im Hinblick auf die Bauausführung - Wert gelegt (sofern möglich):

Kompakte, gleichgroße & rechteckige Baukörper

Kompakte & gleichgroße Grundstücksteilungen

Optimierung & Maximierung

Im Zuge der Baumassenmaximierung ist es in erster Linie unklar welche Gebäudeanzahl zu einer maximalen Ausnutzung des Grundstücks führt: Viele kleine Gebäude oder wenige große Gebäude?

Um die höchstmögliche Ausnutzung des Grundstücks zu finden, wird eine Vielzahl an Gebäudevarianten generiert und anschließend ausgewertet. Bei den dargestellten Varianten handelt es sich um die Gebäudekonfigurationen, die über die höchsten Flächewerte verfügen und gleichzeitig die Parameter des Referenzgebäudes einhalten ("Sweet-Spot").



KI_RENDERING_05



KI_RENDERING_04



KI_RENDERING_02



KI_RENDERING_07



KI_RENDERING_04



KI_RENDERING_01