

# Premium Bebauungsanalyse

Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes

## Ausgangsdaten:

Grundstücksgröße, FINr

1.072 m<sup>2</sup> 1770/60

Grundstücksgröße nach Angabe des Bestellers

Postleitzahl, Stadt/Gemeinde

82178 Puchheim

Straße, Hausnummer

Gröbenzeller Str. 29

Bebauungsplan-Nummer

48

Bebauungsplan Bezeichnung

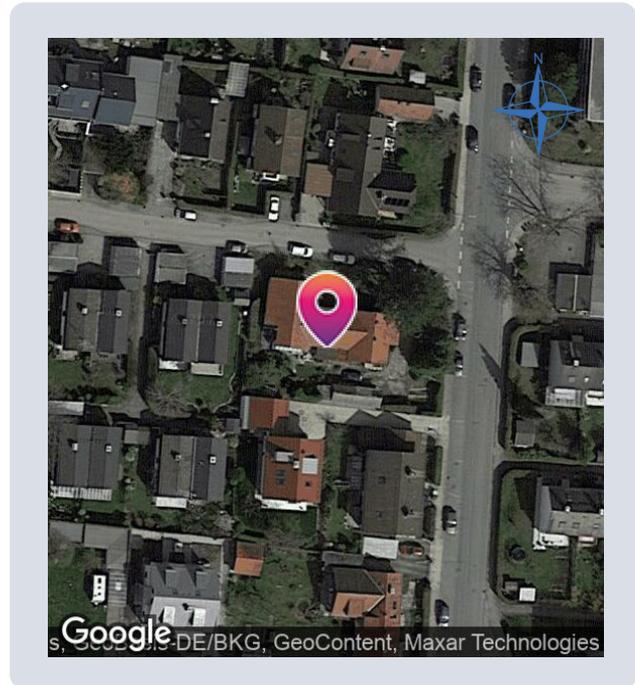
Moosstraße zwischen Nordend und Gröbenzeller Straße

Inkrafttreten des Bebauungsplans

04.05.2006

Grundlage BauNVO

1990



**Grundflächenzahl (GRZ)**

nicht festgelegt

**Gebäudegrundfläche (GR)**

66qm für Terrassen und Balkone

204 m<sup>2</sup>

**Geschossflächenzahl (GFZ)**

nicht festgelegt

**Geschossfläche (GF)**

Fläche der Vollgeschosse

612 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche (Woflä)**

ohne, KG Flächen inkl. Flächen im DG

ca. 423 m<sup>2</sup> \*

**Art der baulichen Nutzung**

WA

**Anzahl Vollgeschosse**

D = ausgebauter Dachgeschoss,  
Vollgeschoss

III (E+II+D)

**Bauweise**

offen  
(d.h. seitlicher Grenzabstand)

**Bruttogrundfläche (BGF)**

ohne, KG Flächen inkl. Flächen im DG

612 m<sup>2</sup>

**Dachform / Dachneigung**

nicht festgelegt

**Wand-/Traufhöhe (WH/TH)**

7,50

**Firsthöhe (FH)**

nicht festgelegt

### \* Wichtig zu beachten:

Festgesetzte Firstrichtung; Baufenster für Baukörper sowie Garagen und Stellplätze vorgegeben; Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung; Textliche Festsetzungen beachten!; Balkone/Erker <1,50m tiefe und max. 2/3 der Gebäudebreite dürfen die max. Grundfläche überschreiten

Sofern bei der Bestellung keine Hinweise angegeben worden sind, wird bei der Analyse fiktiv unterstellt, dass das Grundstück unbebaut sei; evtl. vorhandene Baulasten wurden nicht berücksichtigt.

# Premium Bebauungsanalyse

ausgestellt für  
Münchner IG Immobilienmanagement GmbH

## Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes

### Stellplätze/Garagen:

Die Zahl der notwendigen Stellplätze bemisst sich nach der gültigen Stellplatzsatzung (siehe Anlage).

### Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277:

ohne Balkone, Terrassen, Erker und Kellergeschoss-Flächen, inkl. Flächen im Dachgeschoss

Gebäude	EG - DG	8,50 m	x	24,00 m	x	3,0	Geschosse	=	612 m <sup>2</sup>
<b>SUMME Bruttogrundfläche (BGF) ca.</b>									<b>612 m<sup>2</sup></b>

### Überschlägige Wohnflächenberechnung:

ohne Balkone, Terrassen, Erker und Kellergeschoss-Flächen, inkl. Flächen im Dachgeschoss

(überschlägige Berechnung für ausgebautes Dachgeschoss x 0,6 unter Berücksichtigung der Dachneigung und Kniestock)  
(25% Abzug für Konstruktionsflächen bei EFH/DHH/RH und 27% bei MFH gemäß Erfahrungswerten)

Gebäude	EG - OG	8,50 m	x	24,00 m	x	2,0	x	73%	=	300 m <sup>2</sup>
Gebäude	DG	8,50 m	x	24,00 m	x	0,6	x	73%	=	90 m <sup>2</sup>
Terrassen Erdgeschoss	3 x	4,00 m	x	2,50 m	x			50%	=	15 m <sup>2</sup>
Balkone Obergeschoss	4 x	4,00 m	x	2,25 m	x			50%	=	18 m <sup>2</sup>
<b>SUMME Wohnfläche Gebäude ca.</b>										<b>423 m<sup>2</sup></b>

### Mögliche Bebauung/Nutzung:

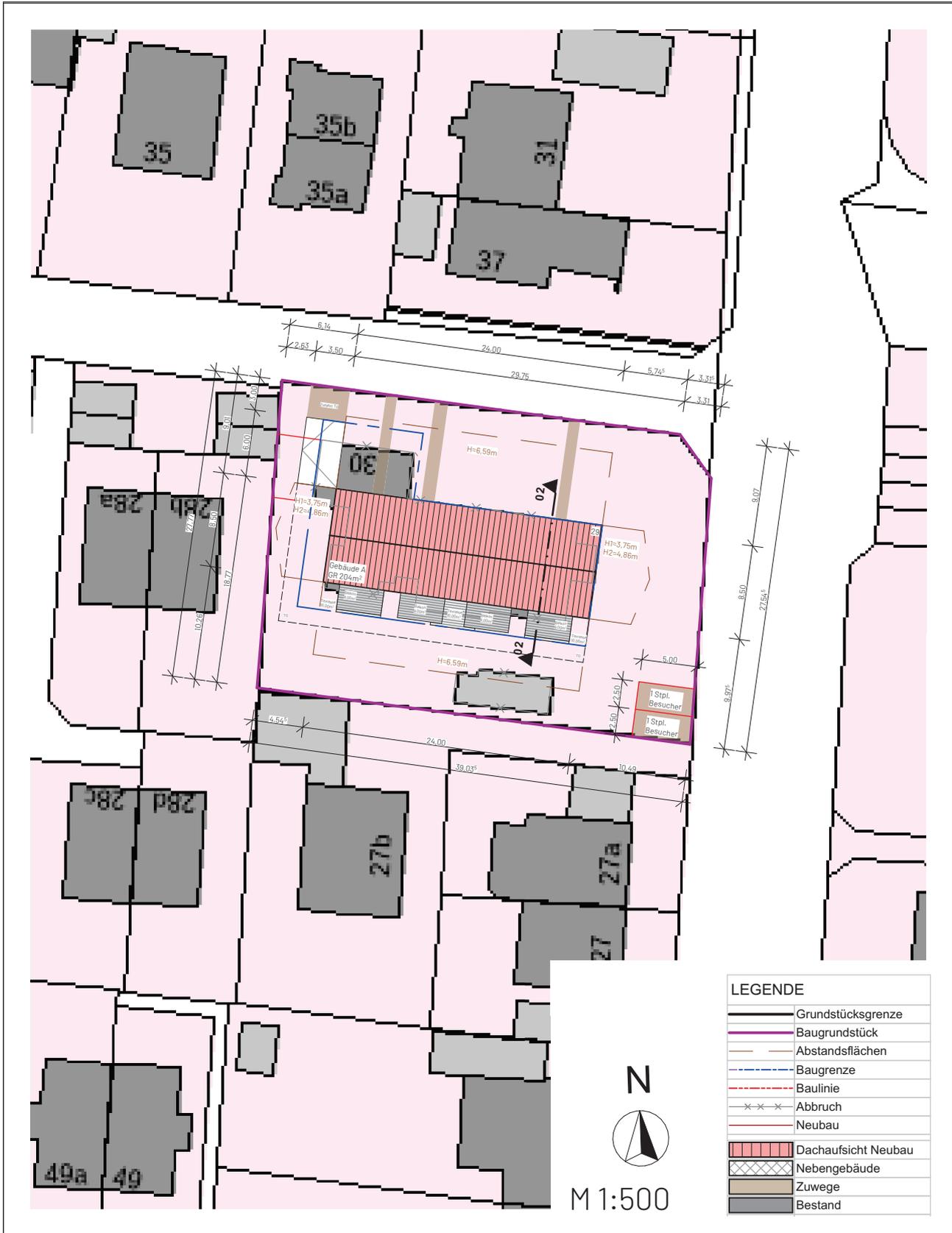
Variante 1: Mehrfamilienhaus

### Weitere Hinweise:

- Die dargestellte Variante ist nur ein Beispiel, es sind andere Varianten möglich!
- Es wird nicht gewährleistet, dass die Variante genehmigungsfähig ist!
- Die Abstandsflächen sind schematisch dargestellt
- in der dargestellten Variante handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus, welches 6 Wohneinheiten aufweist.
- Die genaue Aufteilung wurde in der Analyse nicht geprüft!
- zur Berechnung der notwendigen Stellplätze wurden zwei Wohneinheiten mit ca. 50qm Wohnfläche und fünf Wohneinheiten mit ca. 65qm angenommen.

# Premium Bebauungsanalyse

## Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes



Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Bei Weiterverwendung, auch auszugsweise, ist die MF Bauprojektentwicklungs GmbH als Urheber auf dem Plan zu vermerken.

# Premium Bebauungsanalyse

ausgestellt für  
**Münchner IG Immobilienmanagement GmbH**

Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes

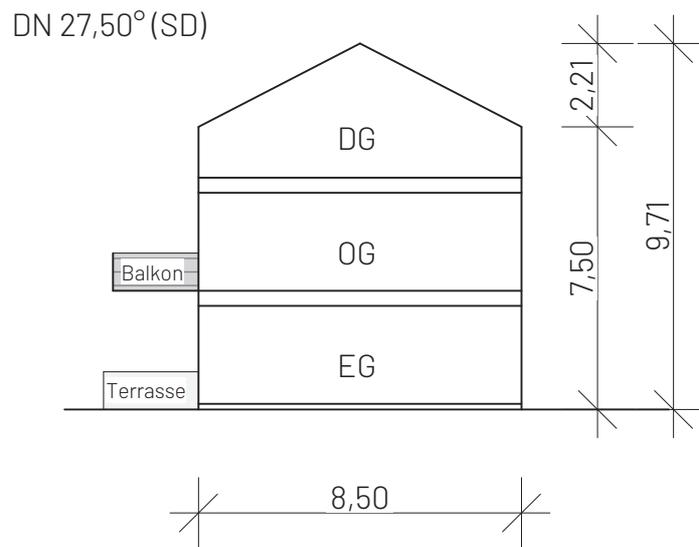
## Bewertungsgrundstück Abstandsflächenregelung

nach der neuen BayBO (min. Grenzabstand 3,00m)

Traufe  $H = 7,50 + (2,21/3) \times 0,8 = 6,59$  m

Giebel H1 =  $7,50 \text{m} \times 0,5 = 3,75$  m

Giebel H2 =  $9,71 \text{m} \times 0,5 = 4,86$  m



Schemaschnitt Neubau

M 1:200

Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Bei Weiterverwendung, auch auszugsweise, ist die MF Bauprojektentwicklungs GmbH als Urheber auf dem Plan zu vermerken.

# Kostenrahmen

ausgestellt für  
**Münchner IG Immobilienmanagement GmbH**

## Wohngebäude Neubau

### Ausgangsdaten

Straße des Grundstücks:	Gröbenzeller Str. 29
Ort des Grundstücks:	82178 Puchheim
Flurstück(e):	1770/60
Grundstücksfläche in m <sup>2</sup> :	1.072
Gebäudegrundfläche in m <sup>2</sup> :	204
Bruttogrundfläche (BGF) in m <sup>2</sup> :	612
Wohnfläche (Woflä) in m <sup>2</sup> :	423

### Kostenkennwerte (KKW) nach DIN 277-1: 2016-01

#### Mittlerer (Bau-) Standard

Beispielauszug für mittleren Standard – Fassade: verputzte monolithische Außenwand, wärmedämmender Hochlochziegel inkl. Füllung, mittlerer Wärmestandard; Fenster: Kunststoff, elektrische Rollläden, Isolierverglasung; Dach: Betondachpfanne; Boden: Fliesen; Innenwandbekleidung Nassraum: Fliesen (2 m hoch); Türen: Kunststoff- / Holztürblätter, Holzzargen, Glastürausschnitte; Fußbodenheizung.

Gebäudeart	Ein- u. Zweifamilienhaus	Doppel- u. Reihenhaus	Mehrfamilienhaus
€/ m <sup>2</sup> Wohnfläche	3.790 €/ m <sup>2</sup>	3.090 €/ m <sup>2</sup>	3.710 €/ m <sup>2</sup>
= KG 300+400, nicht unterkellert, inkl. 19% MwSt.			

### Kostenkennwerte für Kostengruppe (KG) der 1.Ebene nach DIN 276: 2018-12

KG	3.710 €/ m <sup>2</sup>	Kosten in € gerundet
100 Grundstück	-	-
200 Vorbereitende Maßnahmen	110 €/ m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	120.000 €
300 Bauwerk – Baukonstruktion	3.010 €/ m <sup>2</sup> Wohnfläche	1.270.000 €
400 Bauwerk – Tech. Anlagen	700 €/ m <sup>2</sup> Wohnfläche	300.000 €
500 Außenanlagen und Freifl.	200 €/ m <sup>2</sup> Außenfläche	170.000 €
600 Ausstattung und Kunstwerke	-	-
700 Baunebenkosten	740 €/ m <sup>2</sup> Wohnfläche	310.000 €
800 Finanzierung	-	-
Summe (200 bis 500+700)		2.170.000 €
<b>Summe gerundet</b>		<b>2.200.000 €</b>

Hinweis: Für eine Vollunterkellerung der Gebäude, ohne evtl. notwendiger Grundwasserabsenkung und Verbauarbeiten, beträgt der Anpassungsfaktor ca. 1.1.  
 Aktueller Kostenstand (2. Quartal 2023).

# Kostenrahmen

## Erläuterung

### DIN 277-1: 2016-01 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Bauwesen-Hochbau

Die Ermittlung des Kostenrahmens wird der Berechnung nach DIN 277-1 zugrunde gelegt.

KKW	Kostenkennwert	Der KKW stellt das Verhältnis von Kosten zu einer Bezugseinheit dar. Als Bezugseinheiten werden Grundflächen und Rauminhalte nach DIN 277-1, sowie DIN 276 (Abschnitt 6 Mengen u. Bezugseinheiten) herangezogen.
BGF	Bruttogrundfläche	Die BGF umfasst die Konstruktionsfläche (KGF) und die Netto-Raumfläche (NRF). Die NRF gliedert sich weiter in Nutzungsfläche (NUF), Technikfläche (TF) und Verkehrsfläche (VF).
Woflä	Wohnfläche	Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

### DIN 276: 2018-12 Kosten im Bauwesen

Kosten im Hochbau sind Aufwendungen für Güter, Leistungen und Abgaben, die für die Planung und Ausführung von Baumaßnahmen notwendig sind.

100	Grundstück	Kosten, die im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Grundstücks entstehen.
200	Vorbereitende Maßnahmen	Kosten aller vorbereitenden Maßnahmen, um die Baumaßnahme auf dem Grundstück durchführen zu können. In dieser Berechnung ohne Abbrucharbeiten.
300	Bauwerk - Baukonstruktion	Kosten von Bauleistungen und Lieferungen zur Herstellung des Bauwerks, jedoch ohne die Technischen Anlagen (KG 400).
400	Bauwerk - Technische Anlagen	Kosten aller im Bauwerk eingebauten, daran angeschlossenen oder fest verbundenen technischen Anlagen.
500	Außenanlagen und Freiflächen	Herstellung aller Gelände- und Verkehrsflächen z. B. Wege, Terrasse, Zaun.
600	Ausstattung und Kunstwerke	Einrichtungsgegenstände (Bauherrnabhängig): z. B. Möbel, Küche etc.
700	Baunebenkosten	Ingenieurleistungen für die Planung und Überwachung der Ausführung; Genehmigungen, Betriebskosten während Bauzeit, Vermessung etc.
800	Finanzierung	Kosten, die im Zusammenhang mit der Finanzierung des Bauprojekts bis zum Beginn der Nutzung anfallen.

### Kostenrahmen

Der Kostenrahmen wird in der Bedarfsplanung ermittelt und dient der Entscheidung über die Wirtschaftlichkeits- und Finanzierungsüberlegungen sowie der Festlegung einer Kostenvorgabe. Darüber hinaus ist der Kostenrahmen maßgebend für die Kostenschätzung. Die Ermittlung des Kostenrahmens orientiert sich an der quantitativen und qualitativen Merkmalen eines Bauprojektes.

### (Bau-) Standard

Ausgehend von quantitativen und qualitativen Merkmalen, erfolgt die Gliederung in einfachen, mittleren oder hohen Standard. Maßgebend dafür sind die Bauwerkskosten (KG 300+400). Diese werden u. a. von Qualitätsansprüchen der sowohl bautechnischen Anforderung, wie z. B. im Zusammenhang mit der Energieeffizienz, der Barrierefreiheit, dem Schallschutz oder dem Einbruchschutz, als auch der Baumaterialwahl oder der Bauausführungsart bestimmt.

### Toleranz Kostenrahmen

Ein Kostenrahmen wird in einer frühen Kostenermittlungsstufe bestimmt und kann im Vergleich zu den später tatsächlichen Kosten noch relativ starke Abweichungen aufweisen. Die Kostentoleranz der Werte liegt bei  $\pm 40\%$ .