



## LANDRATSAMT EBERSBERG

ANALYSE BAU- UND PLANUNGSRECHT  
GRUNDSTÜCK KOLPINGSTRASSE

FRANCO PATANE | ANDREAS STIEGLBAUER | DANIEL WEIHER

SITZUNG DER ARBEITSGRUPPE

**DONNERSTAG, 17.11.2022**



# AGENDA

### 01 Rückblick auf bisherige Arbeitsergebnisse

- 01.1 Überblick
- 01.2 Technische und immobilienwirtschaftliche Beurteilung
- 01.3 Ergänzung der Variante "Neubau Büro und Wohnen" und Preisanpassung zum Stichtag 11.02.2022
- 01.4 Bedarfsermittlung und Zielbild

### 02 Entwicklungskonzept für einen Neubau

# AGENDA

## 01 Rückblick auf bisherige Arbeitsergebnisse

### 01.1 Überblick

01.2 Technische und immobilienwirtschaftliche Beurteilung

01.3 Ergänzung der Variante "Neubau Büro und Wohnen" und Preisanpassung zum Stichtag 11.02.2022

01.4 Bedarfsermittlung und Zielbild

## 02 Entwicklungskonzept für einen Neubau



## ARBEITSERGEBNISSE

Drees & Sommer Beratung



# AGENDA

## 01 Rückblick auf bisherige Arbeitsergebnisse

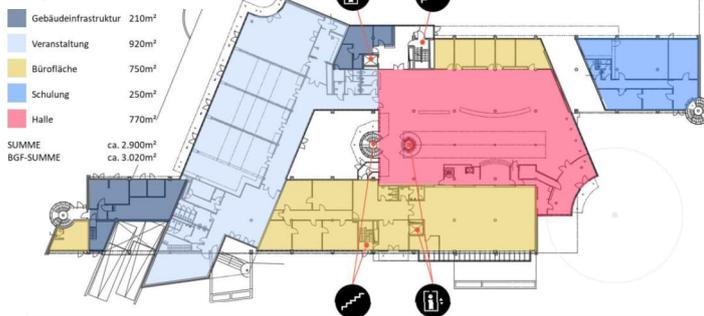
- 01.1 Überblick
- 01.2 Technische und immobilienwirtschaftliche Beurteilung
- 01.3 Ergänzung der Variante "Neubau Büro und Wohnen" und Preisanpassung zum Stichtag 11.02.2022
- 01.4 Bedarfsermittlung und Zielbild

## 02 Entwicklungskonzept für einen Neubau

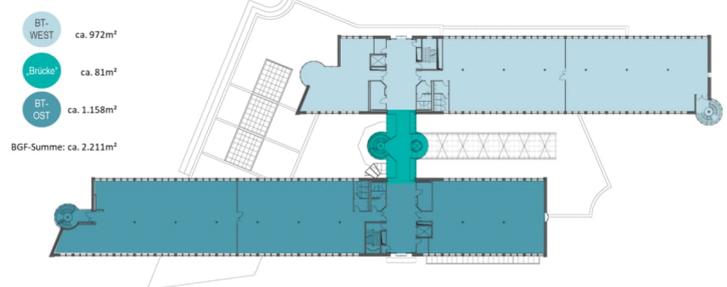
## GEBÄUDEANALYSE

### Allgemeine Gebäudeinformationen

#### Erdgeschoss



#### Obergeschosse



Baujahr	1989 - 1991
Geschosse	2 unterirdische Geschosse 3 oberirdische Geschosse + DG
Nutzung	1., 2. OG, DG: Büro und Verwaltung, Stüberl EG: Versammlungsstätte, Foyer, Büro, SB-Bereich Sparkasse 1. und 2. UG: Tiefgarage, Lager- und Technik

BGF	Gesamt: ca. 18.000 m <sup>2</sup> EG-DG: ca. 9.950 m <sup>2</sup> , UGs: ca. 8.050 m <sup>2</sup>
NUF Büro	EG, 1.OG, 2.OG: ca. 2.600 m <sup>2</sup>
Lichte Raumhöhe	EG: 3,925m 1.OG, 2.OG: 2,750m
Stellplätze	129 Stück, zuzügl. 57 Außenstellplätze



# FAZIT GEBÄUDEANALYSE

Technischer Zustand Bestand, Stand 01/2020

<b>TRAGSTRUKTUR GEBÄUDEHÜLLE</b>	Tragwerk im guten Zustand, energetischer Standard nicht aktuell, Lebenszykluskosten an Fassade absehbar	+
<b>AUSBAU</b>	Erhöhte Abnutzungen der Oberflächen, Schadstoffsanierung (KMF) baualterstypisch angezeigt	o
<b>TIEFGARAGE / UG</b>	Chlorideinträge - Betoninstandsetzung /-schutz erforderlich, dauerhafte Abdichtung der Lichtschächte	-
<b>TECHNIK</b>	Altersbedingt (ca. 30 J.) sind wesentliche Komponenten der haustechnischen Gewerke am Ende der technischen Lebensdauer	o/-
<b>BRANDSCHUTZ</b>	Brandschutztechnische Mängel erfordern Ertüchtigungen (BMA, Einbau BS-Türen) und Tektierung	-
<b>BAURECHT</b>	Bestandsschutz nicht uneingeschränkt gegeben – Abweichungen von Genehmigungsplänen → limitierter Bestandsschutz für Gesamtgebäude; bei Nutzungsaufnahme ist eine Neugenehmigung erforderlich	-

## Exemplarischer Auszug

- Abweichungen Brandschutz gegenüber Genehmigung
- Chloridbedingte Schäden an Stützen TG – Sanierung teilweise in Ausführung
- Kein WDVS, Einstellung der Produktion von Ersatzteilen bei Markisen
- KMF in Leichtbauwänden
- Nichteinhaltung Schallschutzanforderungen
- Instandhaltungsstau Sicht-Oberflächen



- › **Limitierter Bestandsschutz, brandschutztechnische Defizite**
- › **Technischer Lebenszyklus erfordert Erneuerungsinvestitionen**

7 LRA Ebersberg - Analyse Bau- und Planungsrecht Grundstück Kolpingstraße, Sitzung Arbeitsgruppe 17.11.2022

**DREES & SOMMER**



# AGENDA

## 01 Rückblick auf bisherige Arbeitsergebnisse

- 01.1 Überblick
- 01.2 Technische und immobilienwirtschaftliche Beurteilung
- 01.3 Ergänzung der Variante "Neubau Büro und Wohnen" und Preisanpassung zum Stichtag 11.02.2022
- 01.4 Bedarfsermittlung und Zielbild

## 02 Entwicklungskonzept für einen Neubau



# ERGEBNISSE DER VARIANTENUNTERSUCHUNG

Kosten und Erträge aus Sicht des Landkreises Ebersberg – Stand 01/2022  
Ergänzung der Variante „Neubau Büro und Wohnen“

Investitionsbedarf :  
 • Sanierungsvarianten über 32 Mio. €  
 • Neubau mit Wohnen über 55 Mio. €  
 • Gesamtverkauf aufgrund Anmietungsbedarfen nicht wirtschaftlich  
 Teilverkauf damals noch nicht in Betrachtungsumfang

	Eigentümer Landkreis Ebersberg				Gesamtverkauf an Investor	
	Sanierung / Umbau für Nutzung durch LRA		Büronutzung durch Dritte (Vermietung)	Abriss / Neubau zur Nutzung als LRA	Verkauf / Abriss Bestand und Neubau Wohnen	Verkauf / Abriss Bestand und Neubau Wohnen
	Anpassungen Büro und EG	Entkernung Büro	Entkernung Büro Multi-Tenant-Lösung	Neubau Büro und Wohnen	Wohnen Verkauf	Investor Wohnen Verkauf
	GFZ: 1,17 9.670 m² Büro, Konferenz, Halle	GFZ: 1,17 9.670 m² Büro, Konferenz, Halle	GFZ: 1,17 9.670 m² Büro, Konferenz, Halle	GFZ: 1,4 6.200 m² Büro 5.700 m² WB / 30% soz. WB	GFZ: 1,22 10.440m² WB / soz. WB 30%	GFZ: 1,4 11.970 m² WB / soz. WB 0%
Erträge aus Verkauf			18.820.652	13.500.000	7.272.626	17.000.000
Barwert Erträge aus Vermietung (2023-2050)						
<b>Erlöse</b>	<b>0,00 Mio. €</b>	<b>0,00 Mio. €</b>	<b>18,82 Mio. €</b>	<b>13,50 Mio. €</b>	<b>7,27 Mio. €</b>	<b>17,00 Mio. €</b>
Herstellungskosten (KG 200-700 inkl. Sonstiges brutto)	30.340.000	35.500.000	33.100.000	53.000.000		
Barwert Kostenmiete überdachte Fußgängerbrücke			731.183		731.183	731.183
Barwert Anmietung alternatives Mietobjekt Eichthalstraße (2023-2050)			13.900.000		13.900.000	13.900.000
Umzugskosten Landratsamt	299.880	385.560	385.560	385.560	385.560	385.560
Barwert Bewirtschaftung nicht umlegbar Kolpingstraße (2023-2050)	2.200.000	2.500.000	3.200.000	2.300.000		
Ablöse Nutzungsrechte Verwaltungsgebäude			148.000	148.000	148.000	148.000
<b>Kosten</b>	<b>32,80 Mio. €</b>	<b>38,40 Mio. €</b>	<b>51,50 Mio. €</b>	<b>55,80 Mio. €</b>	<b>15,20 Mio. €</b>	<b>14,44 Mio. €</b>
<b>Ergebnis I</b>	<b>-32,80 Mio. €</b>	<b>-38,40 Mio. €</b>	<b>-32,68 Mio. €</b>	<b>-42,30 Mio. €</b>	<b>-7,93 Mio. €</b>	<b>2,56 Mio. €</b>
Opportunitätskosten aufgrund Größendifferenz						
Fiktive Anmietung von Flächen und -stellplätzen (ca.)			6,38 Mio. €		6,38 Mio. €	6,38 Mio. €
<b>Ergebnis II</b>	<b>-32,80 Mio. €</b>	<b>-38,40 Mio. €</b>	<b>-39,06 Mio. €</b>	<b>-42,30 Mio. €</b>	<b>-14,31 Mio. €</b>	<b>-3,82 Mio. €</b>
<b>geschaffener "Buchwert"</b>	<b>30,02 Mio. €</b>	<b>33,70 Mio. €</b>	<b>28,54 Mio. €</b>	<b>55,00 Mio. €</b>	<b>0,00 Mio. €</b>	<b>0,00 Mio. €</b>

Kostenstand 01/2022, indexiert mit 3% p.a. bis Baubeginn



# ERGEBNISSE DER VARIANTENUNTERSUCHUNG

Gesamtbeurteilung der Varianten – Stand 01/2020  
Ergänzung der Variante „Neubau Büro und Wohnen“

	Eigentümer Landkreis Ebersberg				Gesamtverkauf an Investor	
	Sanierung / Umbau für Nutzung durch LRA		Büronutzung durch Dritte (Vermietung)	Abriss / Neubau zur Nutzung als LRA	Verkauf / Abriss Bestand und Neubau Wohnen	Verkauf / Abriss Bestand und Neubau Wohnen
	Anpassungen Büro und EG	Entkernung Büro	Entkernung Büro Multi-Tenant-Lösung	Neubau Büro und Wohnen	Wohnen Verkauf	Wohnen Verkauf
<b>Risiko Baurecht/ Baugenehmigung</b>	niedrig bis mittel	niedrig bis mittel	niedrig bis mittel	mittel	mittel bis hoch	hoch
Baukostenrisiko	mittel	mittel	mittel bis hoch	mittel bis hoch	niedrig für LRA	niedrig für LRA
Erlösrisiko	keines	keines	mittel	niedrig	niedrig	hoch
Kapitaleinsatz	mittel	hoch	hoch	sehr hoch	niedrig	niedrig
Genehmigungsrisiko für LRA	niedrig bis mittel	niedrig bis mittel	mittel	mittel	mittel	hoch
Wirtschaftlichkeit kurzfristig	gering	gering	gering	sehr gering	mittel	hoch
Wirtschaftlichkeit langfristig	mittel bis hoch	hoch	mittel	hoch	gering	gering
Wirtschaftlichkeit gesamt	mittel	mittel	mittel	mittel	mittel	mittel
Werterhalt	hoch	sehr hoch	sehr hoch	sehr hoch	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Entscheidungsfreiheit	hoch	sehr hoch	Mietobjekt	sehr hoch	Mietobjekt	Mietobjekt
Verwaltungsaufwand (Bewirtschaftung)	mittel	mittel	Mietobjekt	erhöht	Mietobjekt	Mietobjekt
Nutzwert / Funktionalität LRA	hoch	hoch	Mietobjekt	sehr hoch	Mietobjekt	Mietobjekt
Ressourcenverbrauch (Fläche / Rohstoffe)	gering	gering	mittel	mittel bis sehr hoch	hoch bis sehr hoch	hoch bis sehr hoch
<b>Gesamtbeurteilung</b>	↗	↑	→	↗	↗	→

# AGENDA

## 01 Rückblick auf bisherige Arbeitsergebnisse

- 01.1 Überblick
- 01.2 Technische und immobilienwirtschaftliche Beurteilung
- 01.3 Ergänzung der Variante "Neubau Büro und Wohnen" und Preisanpassung zum Stichtag 11.02.2022
- 01.4 Bedarfsermittlung und Zielbild

## 02 Entwicklungskonzept für einen Neubau



### LANDRATSAMT EBERSBERG

Prognose: Ergebnis Übersicht aus den MA-Abfragen und dem rechnerischen RFP

LANDRATSAMT EBERSBERG 2025		
Planungshorizont //		2025
Mitarbeiteranzahl //		651 MA
Arbeitsplatzbedarf //		481 AP
Sharing (AP:MA) //		1 : 1,38
m <sup>2</sup> BGF Flächenbedarf //		ca. 15.200 m <sup>2</sup>
m <sup>2</sup> BGF/ Arbeitsplatz //		ca. 31,6 m <sup>2</sup>



# AGENDA

## 01 Rückblick auf bisherige Arbeitsergebnisse

## 02 Entwicklungskonzept für einen Neubau

- 02.1 Planungsprämissen
- 02.2 Arbeitsplatzbedarf
- 02.3 Restzahlungsbetrag
- 02.4 Analyse Bau- und Planungsrecht
- 02.5 Städtebauliches Konzept
- 02.6 Prozedere Antrag auf Vorbescheid



# AGENDA

## 01 Rückblick auf bisherige Arbeitsergebnisse

## 02 Entwicklungskonzept für einen Neubau

- 02.1 Planungsprämissen
- 02.2 Arbeitsplatzbedarf
- 02.3 Restzahlungsbetrag
- 02.4 Analyse Bau- und Planungsrecht
- 02.5 Städtebauliches Konzept
- 02.6 Prozedere Antrag auf Vorbescheid



## PLANUNGSPRÄMISSEN

### Prämissen für die beispielhafte Ausarbeitung der Variante

- Der Landkreis Ebersberg veräußert eine **Grundstücksteilfläche** an einen Investor zur **Realisierung eines Wohnbauvorhabens**.
  - Der Investor realisiert den Verwaltungskomplex auf der im Eigentum des Landkreises verbleibenden Teilfläche
- Die Vergabe kann nur über eine **öffentliche Ausschreibung** erfolgen. Die vergaberechtlichen Rahmenbedingungen werden aktuell noch geprüft.
- Das Verwaltungsgebäude ist **flexibel** zu planen, sodass eine Büronachnutzung im Single- und Multi-Tenant Use möglich ist.
- Der Landkreis Ebersberg bleibt **Grundstücks- und Gebäudeeigentümer** einer Teilfläche „Verwaltung“. Es erfolgt eine Realteilung des Grundstücks.
  - Eine Rückanmietung von Flächen wird ausgeschlossen.



## PLANUNGSPRÄMISSEN

### Städtebauliche Ziele für das IAC Gelände/ Kreissparkassen Grundstück (08.11.2022)

„Bezahlbares Wohnen“

„Gemeinschaftlich-generationenübergreifende Wohnformen“

„Kein reiner Wohnstandort“

„Einrichtung von Co-Working-Spaces“

„Integriertes Mobilitätskonzept“

„Klimaanpassung/ Energie“

### Vorgaben der Stadt Ebersberg

- 20% der BGF werden zur Schaffung von **preisgedämpftem Wohnen** realisiert. Aus Vermarktungsgründen wird ein separater Wohnbaukörper geplant.
- Sonderwohnformen können abgebildet werden.
- Die Realisierung des Verwaltungsgebäudes mit Besucherverkehr sorgt für eine Belebung des Quartiers (tagsüber)
- Primär nicht vorgesehen, aber die Büroräumstrukturen eignen sich grundsätzlich für eine Co-Working Nachnutzung
- In Abstimmung mit dem Wohnbauinvestor IAC Fläche umzusetzen

# AGENDA

01 Rückblick auf bisherige Arbeitsergebnisse

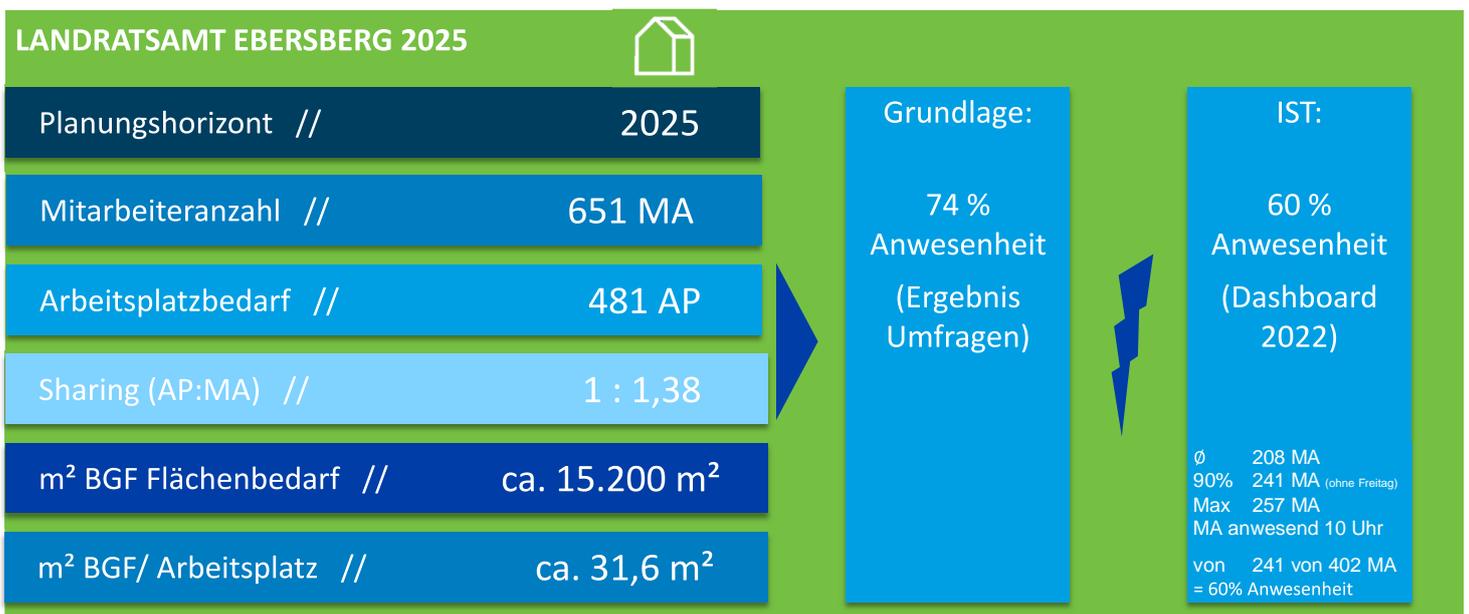
02 Entwicklungskonzept für einen Neubau

- 02.1 Planungsprämissen
- 02.2 Arbeitsplatzbedarf
- 02.3 Restzahlungsbetrag
- 02.4 Analyse Bau- und Planungsrecht
- 02.5 Städtebauliches Konzept
- 02.6 Prozedere Antrag auf Vorbescheid



## AUFTRAGSPRÄMISSEN

Prognose: Ergebnis Übersicht aus den MA-Abfragen und dem rechnerischen RFP



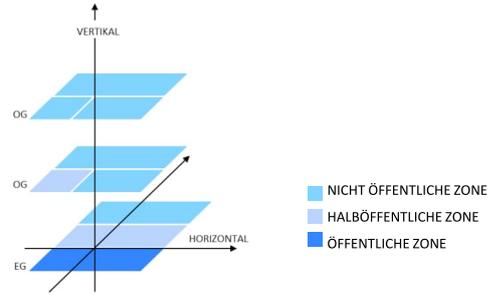


## AUFTRAGSPRÄMISSEN

### Ergebnis Übersicht

		Anwesenheit	
		74% BISHER	60% NEU
LRA-EBE 2025		Σ	Σ
Sharing 1:1,38	Σ MA	651 MA	651 MA
	Σ AP	481 AP	390 AP
Nicht öffentlicher Bereich	BASIS FLÄCHE	6.115,0 m <sup>2</sup>	4.958,1 m <sup>2</sup>
	KOMMUNIKATIONS FLÄCHE	1.490,0 m <sup>2</sup>	1.490,0 m <sup>2</sup>
	KONZENTRATIONS FLÄCHE	480,0 m <sup>2</sup>	480,0 m <sup>2</sup>
	INFRASTRUKTUR FLÄCHE	1.110,0 m <sup>2</sup>	1.110,0 m <sup>2</sup>
ZW Σ NUF		9.195,0 m <sup>2</sup>	8.038,1 m <sup>2</sup>
Halböffentlicher Bereich		1.280,0 m <sup>2</sup>	1.280,0 m <sup>2</sup>
Öffentlicher Bereich		935,0 m <sup>2</sup>	935,0 m <sup>2</sup>
ZW Σ NUF		2.215,0 m <sup>2</sup>	2.215,0 m <sup>2</sup>
Σ NUF		11.410,0 m <sup>2</sup>	10.253,1 m <sup>2</sup>

- Mit dem neuen Verwaltungskomplex soll ein zukunftsfähiger Erweiterungsbau für das Bestandsgebäude an der Eichthalstraße entstehen.
- Der Neubau soll primär die Bedürfnisse des Landkreises abdecken
- Hinzu kommt ein prognostizierter Beschäftigtenzuwachs auf vsl. 650 Mitarbeiter, die im Desk Sharing Prinzip bei einer **Belegungsquote von 60% mind. 390 Arbeitsplätze** benötigen



20 LRA Ebersberg - Analyse Bau- und Planungsrecht Grundstück Kolpingstraße, Sitzung Arbeitsgruppe 17.11.2022

**DREES &  
SOMMER**



## AUFTRAGSPRÄMISSEN

### Neubau Szenario bei 60% Anwesenheit

- Mit dem Verwaltungskomplex an der Kolpingstraße soll ein zukunftsfähiger Erweiterungsbau für das Bestandsgebäude an der Eichthalstraße entstehen.
- Im Neubau soll ein **Sitzungssaal** sowie **Büroflächen** realisiert werden.
- Bei dem prognostizierten Beschäftigtenzuwachs auf 650 Mitarbeiter, die im Desk Sharing Prinzip bei einer Belegungsquote von 60% arbeiten, werden **mind. 390 Arbeitsplätze** benötigt.

- Die Größe des halböffentlichen und öffentlichen Bereichs ist unabhängig von der Anzahl an nicht öffentlichen Arbeitsplätzen
- Die Größe des Sitzungssaals beträgt somit immer rd. 500 m<sup>2</sup> NUF und öffentliche Bereiche bei ca. 620 m<sup>2</sup> NUF.
- Es ergibt sich ein **rechnerischer Restbedarf** an insgesamt **92 Arbeitsplätzen** in einem Neubau
- Zur Gewährleistung eines attraktiven Büroumfelds wird empfohlen, dass der **NUF Wert mind. 18 m<sup>2</sup> pro Arbeitsplatz** beträgt.
- Empfehlenswert ist je nach Bedarf eine Range zwischen 18m<sup>2</sup> - 22 m<sup>2</sup> pro Arbeitsplatz

21 LRA Ebersberg - Analyse Bau- und Planungsrecht Grundstück Kolpingstraße, Sitzung Arbeitsgruppe 17.11.2022

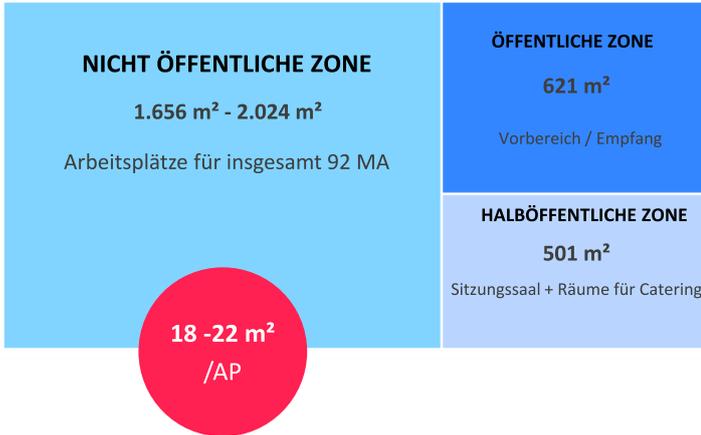
**DREES &  
SOMMER**



## AUFTRAGSPRÄMISSEN

Neubau Szenario bei 60% Anwesenheit

### Empfohlenes Raumprogramm auf Basis der Flächenvorgaben des Landkreises Ebersberg



### NUF Landratsamt [m<sup>2</sup>]

Nicht öffentliche NUF p. Arbeitsplatz (92 AP)	Nicht öffentlich	Öffentlich	Halböffentlich	Gesamt
18	1.656	621	501	2.778
19	1.748	621	501	2.870
20	1.840	621	501	2.962
21	1.932	621	501	3.054
22	2.024	621	501	3.146



## AGENDA

### 01 Rückblick auf bisherige Arbeitsergebnisse

### 02 Entwicklungskonzept für einen Neubau

- 02.1 Planungsprämissen
- 02.2 Arbeitsplatzbedarf
- 02.3 Restzahlungsbetrag
- 02.4 Analyse Bau- und Planungsrecht
- 02.5 Städtebauliches Konzept
- 02.6 Prozedere Antrag auf Vorbescheid



## AUFTRAGSPRÄMISSEN

Neubau Szenario bei 60% Anwesenheit

### Resultierende städtebauliche Kennzahlen in Abhängigkeit der nicht öffentlichen NUF pro Arbeitsplatz (92 AP)

Nicht öffentliche NUF p. Arbeitsplatz (92 AP)	NUF	Brutto Grundfläche o.i. (BGF) [m <sup>2</sup> ] bei GFZ 1,8		
	LRA	LRA	Wohnen	Gesamt
18	2.778	3.695	11.697	15.392
19	2.870	3.817	11.575	15.392
20	2.962	3.939	11.452	15.392
21	3.054	4.062	11.330	15.392
22	3.146	4.184	11.208	15.392

Für die Ermittlung des Restzahlungsbetrags werden **20 m<sup>2</sup> NUF pro Arbeitsplatz** herangezogen.



## ERMITTLUNG RESTZAHLUNGSBETRAG

Variante 20m<sup>2</sup> NUF/ AP

GFZ	BGF Wohnen [m <sup>2</sup> ]	BGF Verwaltung [m <sup>2</sup> ]	Betrag Aufzahlung durch Landkreis Ebersberg	Verhältnis BGF Wohnen / Verwaltung
1,5	8.887	3.939 m <sup>2</sup>	- 5,5 Mio. €	69% / 31%
1,6	9.742		- 3,8 Mio. €	71% / 29%
1,7	10.597		- 2,1 Mio. €	73% / 27%
1,8	11.452		- 0,4 Mio. €	74% / 26%
1,9	12.307		+ 1,1 Mio. €	76% / 24%
2,0	13.163	+ 2,6 Mio. €	77% / 23%	
2,1	14.081	+ 4,1 Mio. €	78% / 22%	
2,2	14.873	+ 5,6 Mio. €	79% / 21%	

Hinweis: Die Kostenannahmen enthalten keinen Risikozuschlag oder Baukostenindexierung



## ERMITTLUNG RESTZAHLUNGSBETRAG

### Variante GFZ 1,8

20m<sup>2</sup> NUF/ AP (3.939 m<sup>2</sup> BGF LRA)

Ermittlung Restzahlungsbetrag mit GIK LRA		BGF	€/BGF
Ertragswert Wohnen	67.800.000 €	11.452 m <sup>2</sup>	5.920 €/m <sup>2</sup>
Investitionskosten			
Wohnen	- 40.800.000 €	11.452 m <sup>2</sup>	3.563 €/m <sup>2</sup>
LRA	- 18.500.000 €	3.939 m <sup>2</sup>	4.696 €/m <sup>2</sup>
Investitionskosten Gesamt	- 59.300.000 €		
Wagnis/Gewinn PE	- 8.900.000 €		
<b>Residuum</b>	<b>- 400.000 €</b>		
Bartwert des Residuums	- 400.000 €		
Erwerbsnebenkosten	- €		
<b>Restzahlungsbetrag (Residualwert)</b>	<b>- 400.000 €</b>		

Ermittlung Restzahlungsbetrag ohne IK LRA		BGF	€/BGF
Ertragswert Wohnen	67.800.000 €	11.452 m <sup>2</sup>	5.920 €/m <sup>2</sup>
Investitionskosten			
Wohnen	- 40.800.000 €	11.452 m <sup>2</sup>	3.563 €/m <sup>2</sup>
Investitionskosten Gesamt	- 40.800.000 €		
Wagnis/Gewinn PE	- 6.100.000 €		
<b>Residuum</b>	<b>20.800.000 €</b>		
Bartwert des Residuums	19.200.000 €		
Erwerbsnebenkosten	- 1.300.000 €	Grundstück	€/m <sup>2</sup>
<b>Restzahlungsbetrag (Residualwert)</b>	<b>17.900.000 €</b>	6.362 m <sup>2</sup>	<b>2.813 €</b>

Beispiel: Der Landkreis Ebersberg bezahlt **mindestens 0,4 Mio €** an den Investor zur Umsetzung des Vorhabens.

Hinweis: Die Kostenannahmen enthalten keinen Risikozuschlag oder Baukostenindexierung

# AGENDA

## 01 Rückblick auf bisherige Arbeitsergebnisse

## 02 Entwicklungskonzept für einen Neubau

- 02.1 Planungsprämissen
- 02.2 Arbeitsplatzbedarf
- 02.3 Restzahlungsbetrag
- 02.4 Analyse Bau- und Planungsrecht
- 02.5 Städtebauliches Konzept
- 02.6 Prozedere Antrag auf Vorbescheid



# ANALYSE BAU- UND PLANUNGSRECHT

## GFZ & Wandhöhe Ermittlung



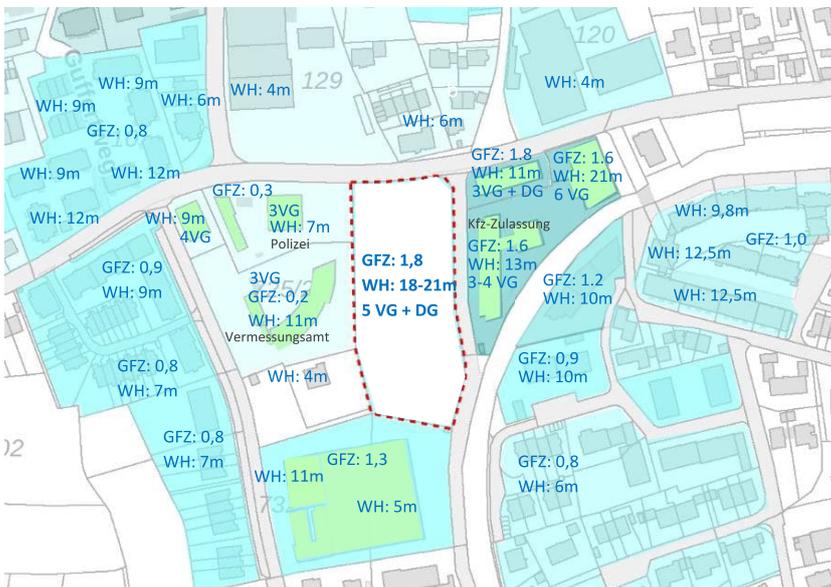
\* WH: max. Wandhöhe Bestand; ermittelt auf Basis Bebauungspläne und abgeleitet aus 3D Modell von BayernAtlas  
\* VG: Anzahl Vollgeschosse  
\* Plangrundlage gem. Flurkarte aus dem Liegenschaftskataster von Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ebersberg, M 1 : 5000, erstellt am 01.08.2022

Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am 16.11.2022



# ANALYSE BAU- UND PLANUNGSRECHT

## GFZ & Wandhöhe Ermittlung



\* WH: max. Wandhöhe Bestand; ermittelt auf Basis Bebauungspläne und abgeleitet aus 3D Modell von BayernAtlas  
\* VG: Anzahl Vollgeschosse  
\* Plangrundlage gem. Flurkarte aus dem Liegenschaftskataster von Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ebersberg, M 1 : 5000, erstellt am 01.08.2022

Auszug aus dem Liegenschaftskataster, erstellt am 16.11.2022

# AGENDA

## 01 Rückblick auf bisherige Arbeitsergebnisse

## 02 Entwicklungskonzept für einen Neubau

- 02.1 Planungsprämissen
- 02.2 Arbeitsplatzbedarf
- 02.3 Restzahlungsbetrag
- 02.4 Analyse Bau- und Planungsrecht
- 02.5 Städtebauliches Konzept
- 02.6 Prozedere Antrag auf Vorbescheid



## STÄDTEBAULICHES KONZEPT

### Variante GFZ 1,8 - Kennzahlen

<b>GFZ</b>	<b>1,8</b>
<b>BGF Wohnen [m<sup>2</sup>]</b>	<b>11.452</b>
Verhältnis BGF Wohnen / Verwaltung	74% / 26%
<b>Gebäude 1</b>	
Maximale Höhe	<b>21 m</b>
Geschoßhöhe	4m – 5m Verwaltung 3,5 m Wohnen
<b>Gebäude 2</b>	
Maximale Höhe	<b>18 m</b>
Geschoßhöhe	3 m



**VISUALISIERUNG - VORSTUDIE**



## STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Variante GFZ 1,8 - Abstandsflächen



- Gebäude 1 ist 5m von der Grundstücksgrenze zu den Nachbargrundstücken 725/12 (Polizei) und 725/2 (Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung) abgerückt.
- Es gilt die Abstandsflächenregelung  $0,4H$  ( $= 21\text{m} \times 0,4 = 8,4\text{m}$ ) → Es werden **8,4 m Abstandsfläche** ausgelöst.



## STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Variante GFZ 1,8 - Abstandsflächen



- Die **Übernahme von 3,4 m Abstandsflächen** durch die Nachbarn ist Voraussetzung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens.



## STÄDTEBAULICHES KONZEPT

### Variante GFZ 1,8 - Visualisierungen



#### VISUALISIERUNG - VORSTUDIE

34 LRA Ebersberg - Analyse Bau- und Planungsrecht Grundstück Kolpingstraße, Sitzung Arbeitsgruppe 17.11.2022

DREES &  
SOMMER

- Die **Kubatur** fügt sich sehr gut in die Umgebung ein und ist am Bestandsgebäude der ehem. Kreissparkasse angelehnt.
- Beide Gebäude fügen sich im Hinblick auf **die städtebauliche Dichte (GFZ 1,8)** und **Höhe der zwei neuen Gebäude** ein.
- Die **kleine Platzsituation** ist sehr ansprechend gestaltet und lädt zum Verweilen ein. Außerdem hebt sie die Eingangssituation des Landratsamts hervor.



## STÄDTEBAULICHES KONZEPT

### Variante GFZ 1,8 - Visualisierungen



#### VISUALISIERUNG - VORSTUDIE

35 LRA Ebersberg - Analyse Bau- und Planungsrecht Grundstück Kolpingstraße, Sitzung Arbeitsgruppe 17.11.2022

DREES &  
SOMMER

- Das städtebauliche Konzept besteht durch einen **hohen Grünanteil** im Quartier
- Der **Grad der Versiegelung** wird minimal gehalten.
- Durch eine **Begrünung der Dachflächen** erhöht sich der Grünflächenanteil
- Die **Innenschließung** des Quartiers erfolgt **autofrei**
- Die **Tiefgaragenzufahrt** erfolgt über die Kolpingstraße

# AGENDA

01 Rückblick auf bisherige Arbeitsergebnisse

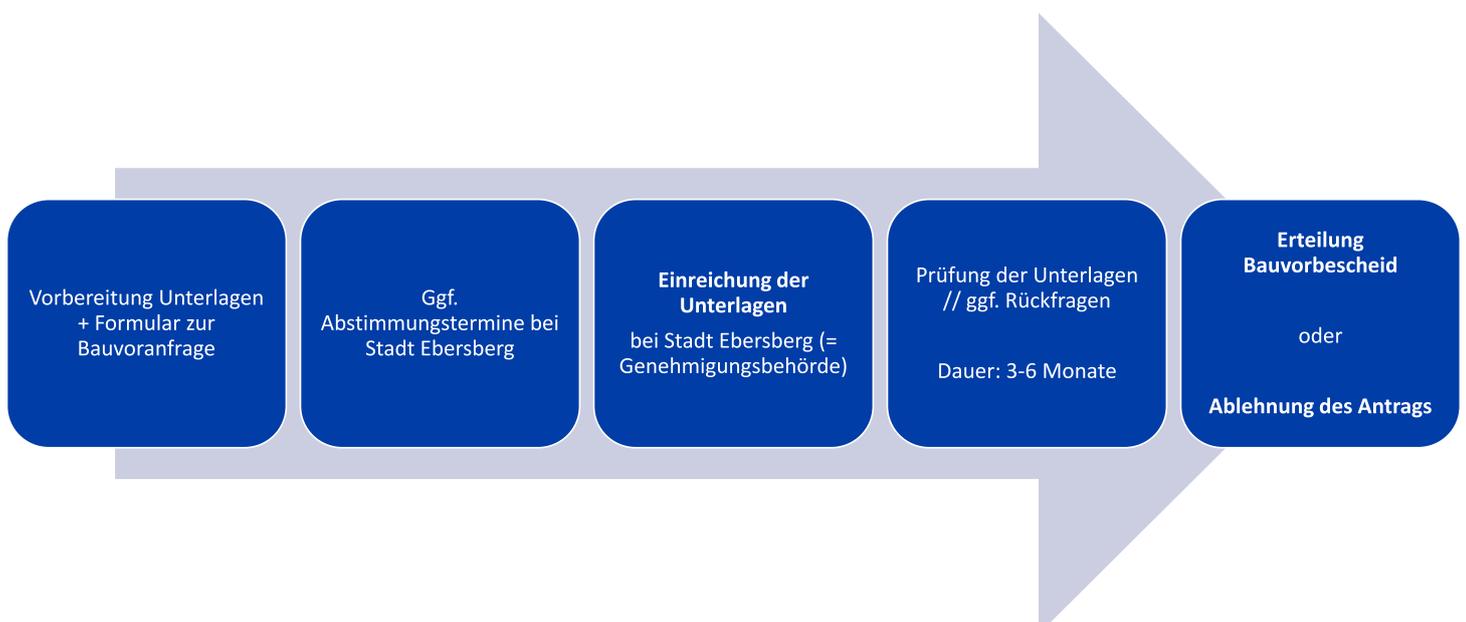
02 Entwicklungskonzept für einen Neubau

- 02.1 Planungsprämissen
- 02.2 Arbeitsplatzbedarf
- 02.3 Restzahlungsbetrag
- 02.4 Analyse Bau- und Planungsrecht
- 02.5 Städtebauliches Konzept
- 02.6 Prozedere Antrag auf Vorbescheid



## BAUVORANFRAGE

Prozedere „Antrag auf Vorbescheid gem. Art 71 BayBO, Art. 9 Abs. 1 Satz 4 BayAbgrG“



ERFOLGREICHE GEBÄUDE

LEBENSWERTE STÄDTE

RENDITESTARKE PORTFOLIOS

LEISTUNGSFÄHIGE INFRASTRUKTUR

ZUKUNFTSWEISENDE BERATUNG



**DREES &  
SOMMER**