



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

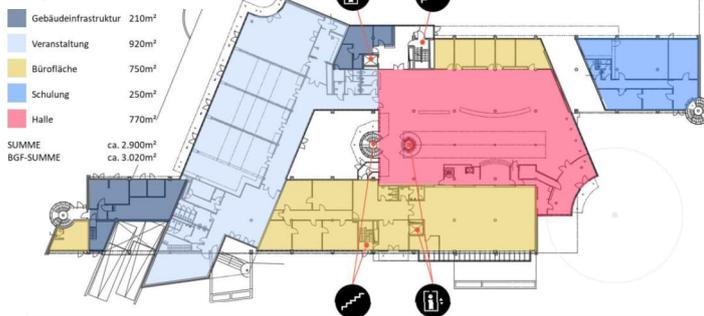
- 01.1 Überblick
- 01.2 Technische und immobilienwirtschaftliche Beurteilung
- 01.3 Ergänzung der Variante "Neubau Büro und Wohnen" und Preisanpassung zum Stichtag 11.02.2022
- 01.4 Bedarfsermittlung und Zielbild

02 Entwicklungskonzept für einen Neubau

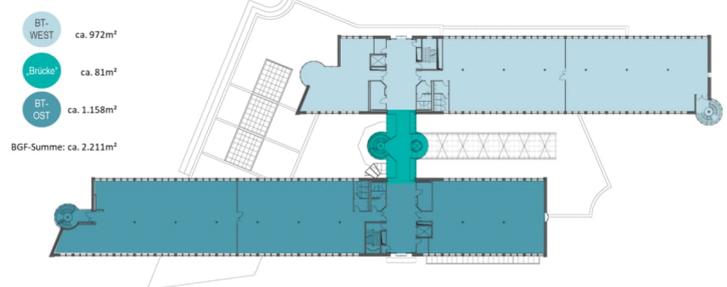
GEBÄUDEANALYSE

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 ² EG-DG: ca. 9.950 m ² , UGs: ca. 8.050 m ² |
| NUF Büro | EG, 1.OG, 2.OG: ca. 2.600 m ² |
| 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

| | | |
|----------------------------------|--|-----|
| TRAGSTRUKTUR GEBÄUDEHÜLLE | Tragwerk im guten Zustand, energetischer Standard nicht aktuell, Lebenszykluskosten an Fassade absehbar | + |
| AUSBAU | Erhöhte Abnutzungen der Oberflächen, Schadstoffsanierung (KMF) baualterstypisch angezeigt | o |
| TIEFGARAGE / UG | Chlorideinträge - Betoninstandsetzung /-schutz erforderlich, dauerhafte Abdichtung der Lichtschächte | - |
| TECHNIK | Altersbedingt (ca. 30 J.) sind wesentliche Komponenten der haustechnischen Gewerke am Ende der technischen Lebensdauer | o/- |
| BRANDSCHUTZ | Brandschutztechnische Mängel erfordern Ertüchtigungen (BMA, Einbau BS-Türen) und Tektierung | - |
| BAURECHT | 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
- Instandhaltungstau Sicht-Oberflächen



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



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) | | | | | | |
| Erlöse | 0,00 Mio. € | 0,00 Mio. € | 18,82 Mio. € | 13,50 Mio. € | 7,27 Mio. € | 17,00 Mio. € |
| 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 |
| Kosten | 32,80 Mio. € | 38,40 Mio. € | 51,50 Mio. € | 55,80 Mio. € | 15,20 Mio. € | 14,44 Mio. € |
| Ergebnis I | -32,80 Mio. € | -38,40 Mio. € | -32,68 Mio. € | -42,30 Mio. € | -7,93 Mio. € | 2,56 Mio. € |
| Opportunitätskosten aufgrund Größendifferenz | | | | | | |
| Fiktive Anmietung von Flächen und -stellplätzen (ca.) | | | 6,38 Mio. € | | 6,38 Mio. € | 6,38 Mio. € |
| Ergebnis II | -32,80 Mio. € | -38,40 Mio. € | -39,06 Mio. € | -42,30 Mio. € | -14,31 Mio. € | -3,82 Mio. € |
| geschaffener "Buchwert" | 30,02 Mio. € | 33,70 Mio. € | 28,54 Mio. € | 55,00 Mio. € | 0,00 Mio. € | 0,00 Mio. € |

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 |
| Risiko Baurecht/ Baugenehmigung | 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 |
| Gesamtbeurteilung | ↗ | ↑ | → | ↗ | ↗ | → |

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 ² BGF Flächenbedarf // | | ca. 15.200 m ² |
| m ² BGF/ Arbeitsplatz // | | ca. 31,6 m ² |



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 Büroraumstrukturen eignen sich grundsätzlich für eine Co-Working Nachnutzung
- In Abstimmung mit dem Wohnbauinvestor IAC Fläche umzusetzen

AGENDA

01 Rückblick auf bisherige Arbeitsergebnisse

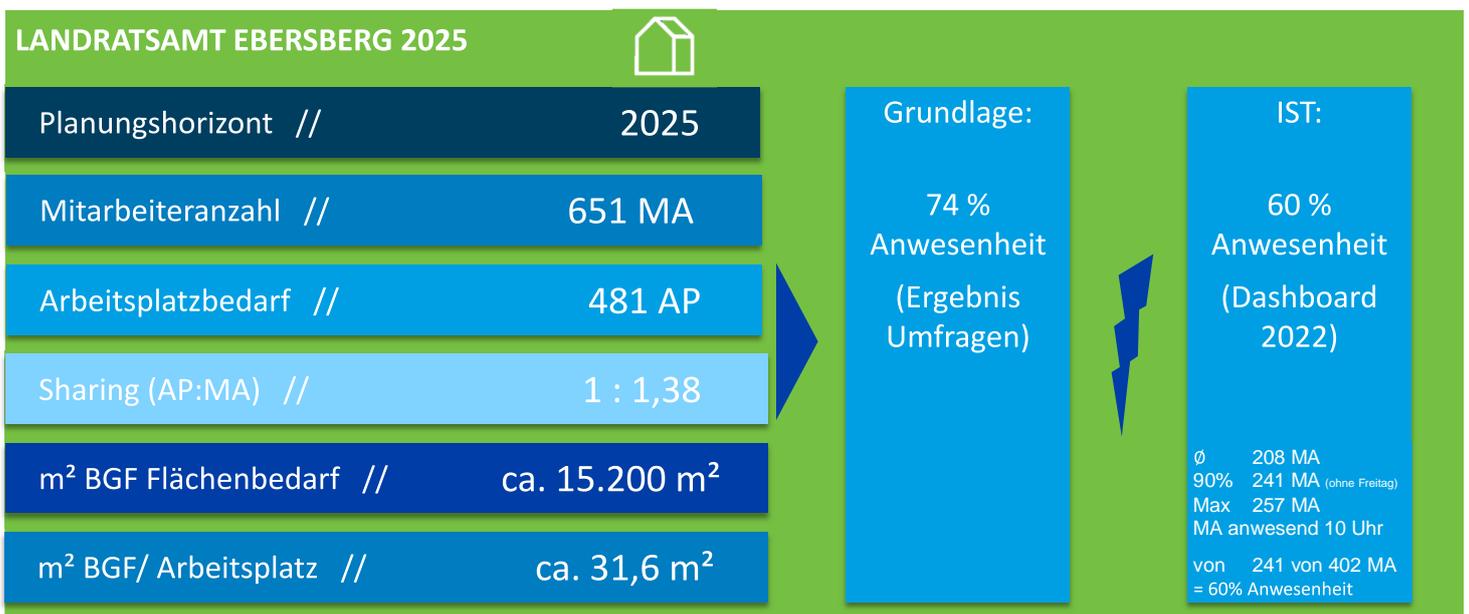
02 Entwicklungskonzept für einen Neubau

- 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



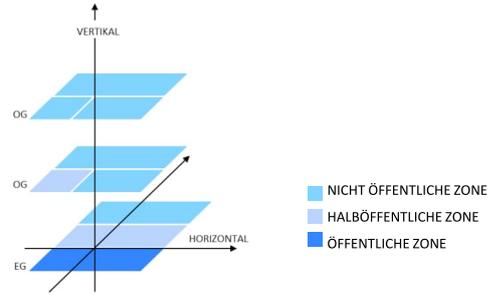


AUFTRAGSPRÄMISSEN

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 ² | 4.958,1 m ² |
| | KOMMUNIKATIONS FLÄCHE | 1.490,0 m ² | 1.490,0 m ² |
| | KONZENTRATIONS FLÄCHE | 480,0 m ² | 480,0 m ² |
| | INFRASTRUKTUR FLÄCHE | 1.110,0 m ² | 1.110,0 m ² |
| ZW Σ NUF | | 9.195,0 m ² | 8.038,1 m ² |
| Halböffentlicher Bereich | | 1.280,0 m ² | 1.280,0 m ² |
| Öffentlicher Bereich | | 935,0 m ² | 935,0 m ² |
| ZW Σ NUF | | 2.215,0 m ² | 2.215,0 m ² |
| Σ NUF | | 11.410,0 m ² | 10.253,1 m ² |

- 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 m² NUF und öffentliche Bereiche bei ca. 620 m² 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 m² pro Arbeitsplatz** beträgt.
- Empfehlenswert ist je nach Bedarf eine Range zwischen 18m² - 22 m² pro Arbeitsplatz

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

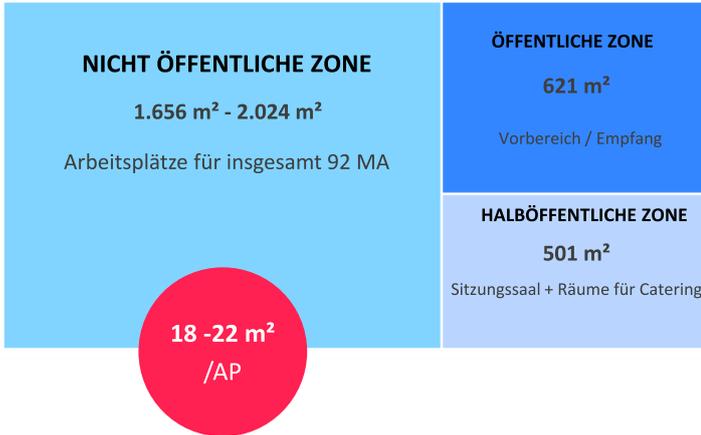
DREES & SOMMER



AUFTRAGSPRÄMISSEN

Neubau Szenario bei 60% Anwesenheit

Empfohlenes Raumprogramm auf Basis der Flächenvorgaben des Landkreises Ebersberg



NUF Landratsamt [m²]

| 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 ²] 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 m² NUF pro Arbeitsplatz** herangezogen.



ERMITTLUNG RESTZAHLUNGSBETRAG

Variante 20m² NUF/ AP

| GFZ | BGF Wohnen [m ²] | BGF Verwaltung [m ²] | Betrag Aufzahlung durch Landkreis Ebersberg | Verhältnis BGF Wohnen / Verwaltung |
|-----|------------------------------|----------------------------------|---|------------------------------------|
| 1,5 | 8.887 | 3.939 m ² | - 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

20m² NUF/ AP (3.939 m² BGF LRA)

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

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

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



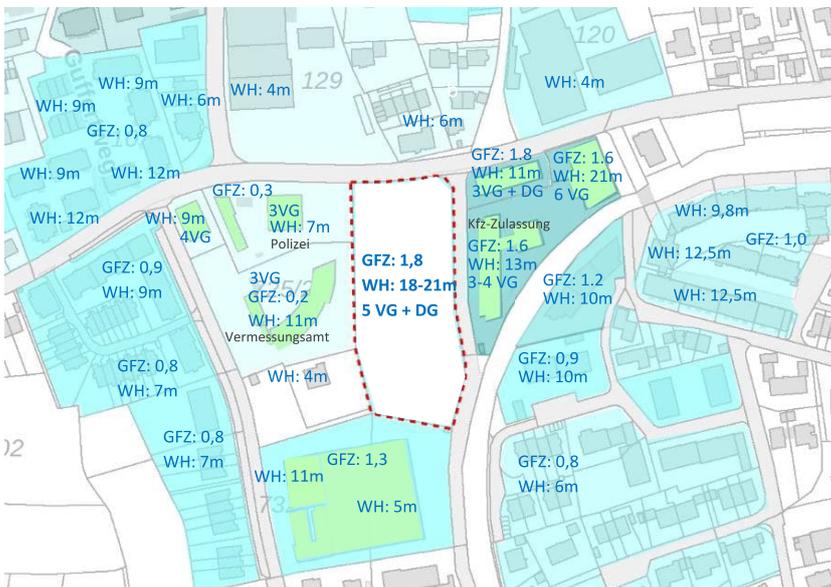
* WH: max. Wandhöhe Bestand; ermittelt auf Basis Bebauungspläne und abgeleitet aus 3D Modell von BayernAtlas
* VG: Anzahl Vollgeschosse
* Plangrundlage gem. Flurkarte aus dem Liegenschaftskataster von Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Ebersberg, M 1 : 5000, erstellt am 01.08.2022

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

| | |
|---------------------------------------|---------------------------------------|
| GFZ | 1,8 |
| BGF Wohnen [m²] | 11.452 |
| Verhältnis BGF Wohnen / Verwaltung | 74% / 26% |
| Gebäude 1 | |
| Maximale Höhe | 21 m |
| Geschoßhöhe | 4m – 5m Verwaltung 3,5 m Wohnen |
| Gebäude 2 | |
| Maximale Höhe | 18 m |
| 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



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



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

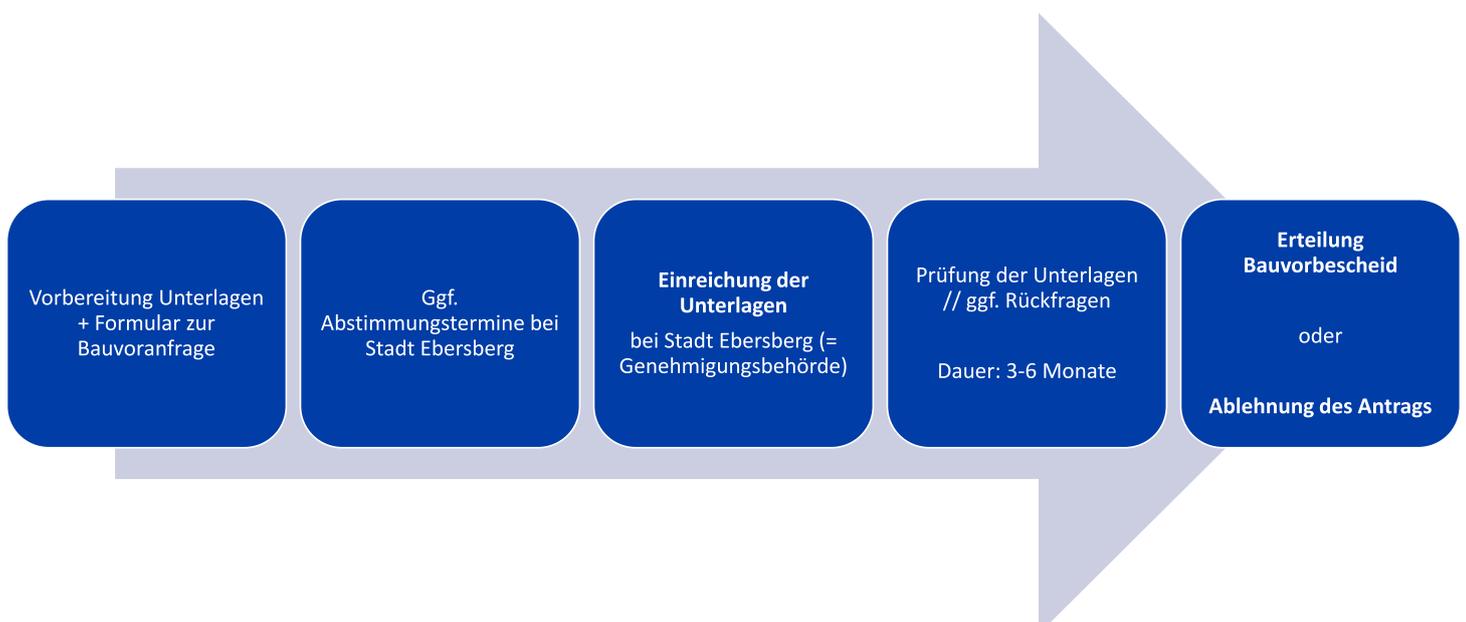
02 Entwicklungskonzept für einen Neubau

- 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