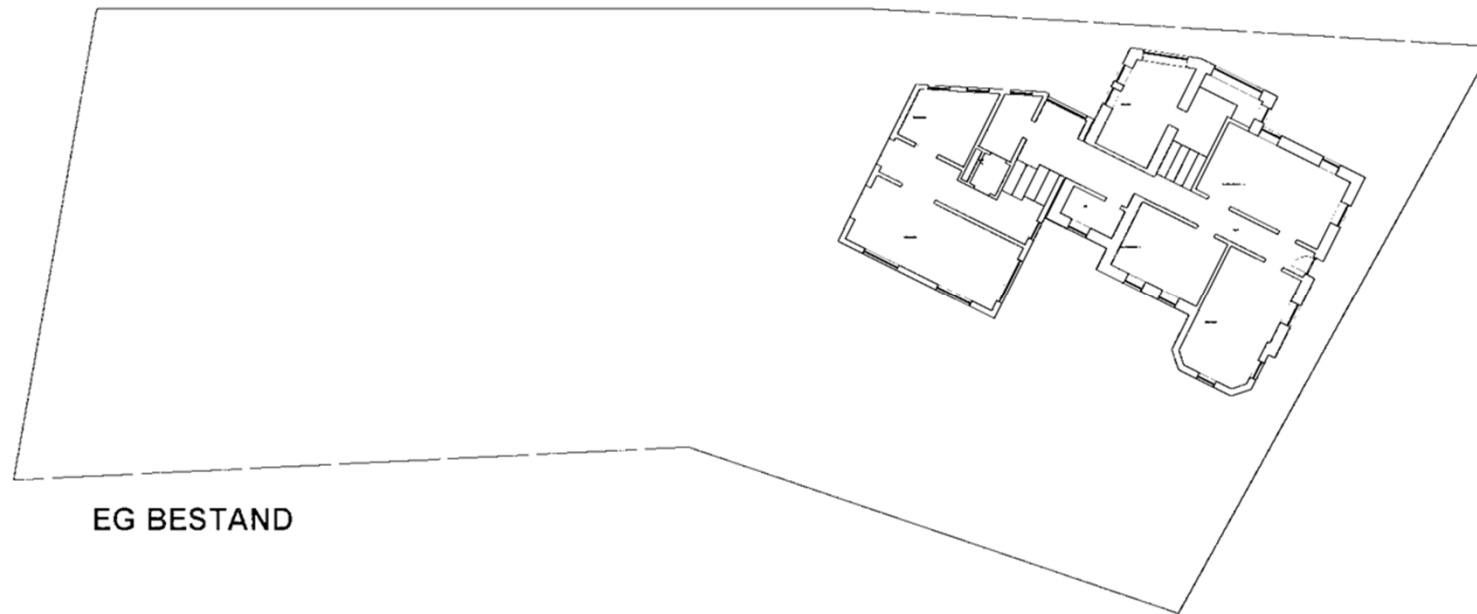


MAXIMALE AUSNUTZUNG DES RATHAUSRUNDSTÜCKS SEEFELD

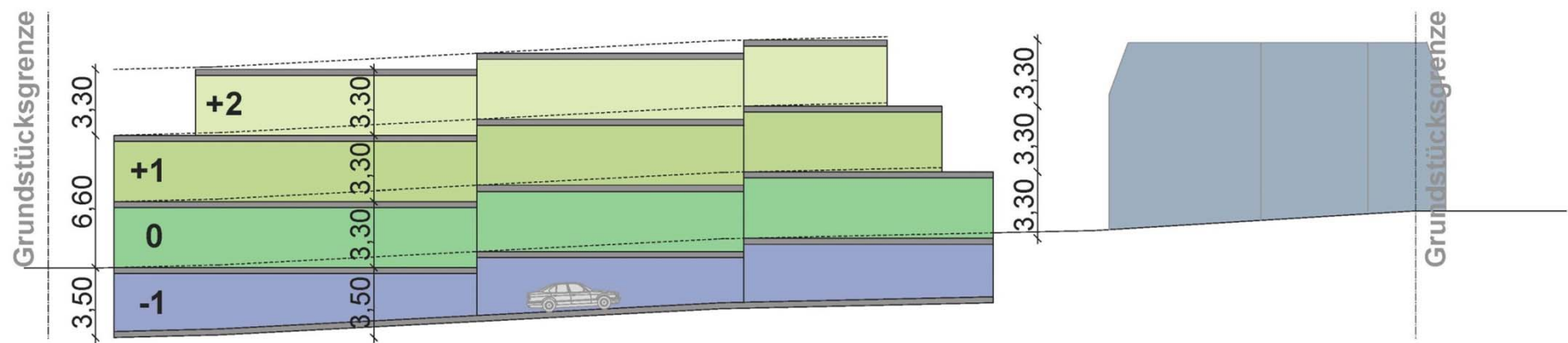
Architekturbüro Pollok und Gonzalo, Hermann Lingg Str. 10 80336 München

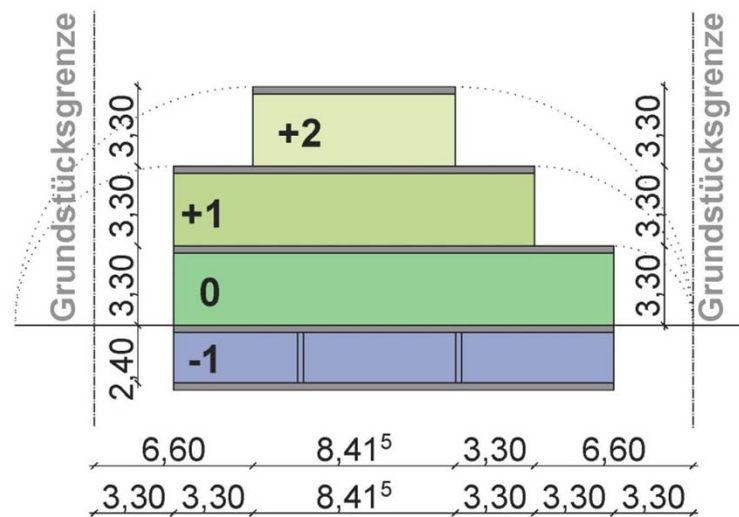


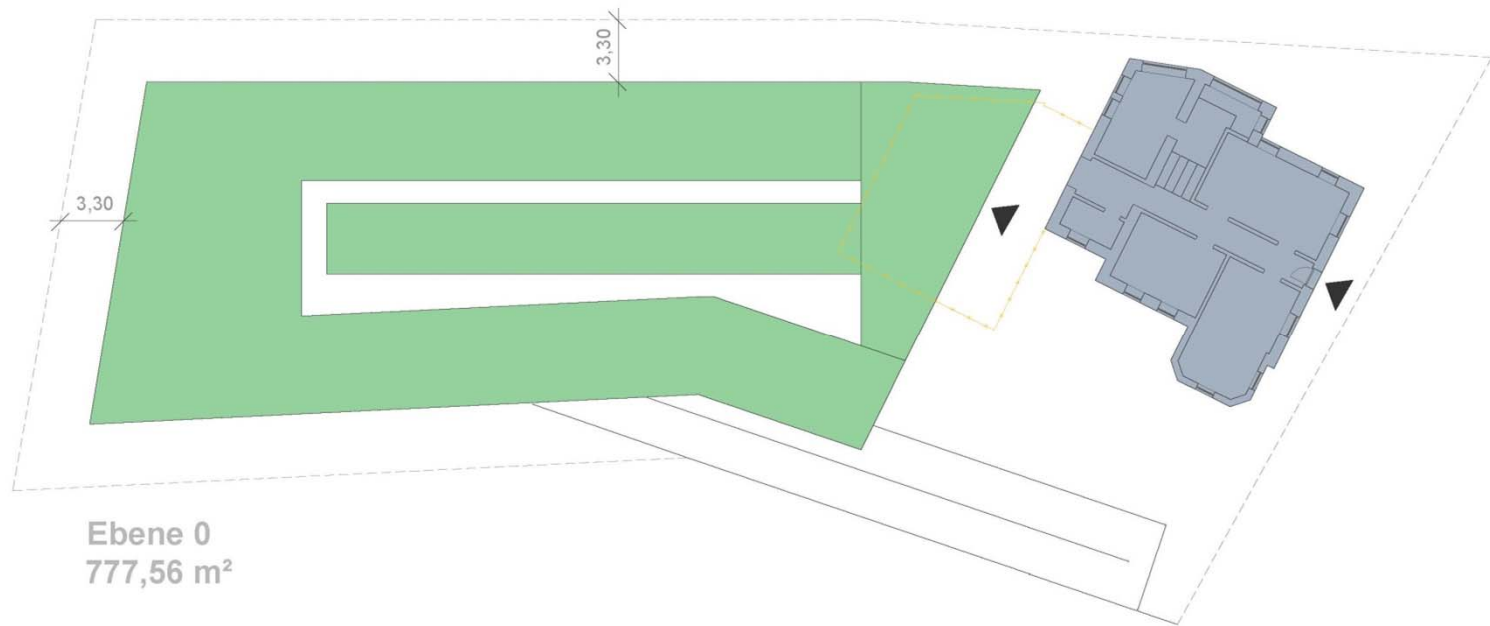
Grundstücksgröße: ca. 1.765 m²

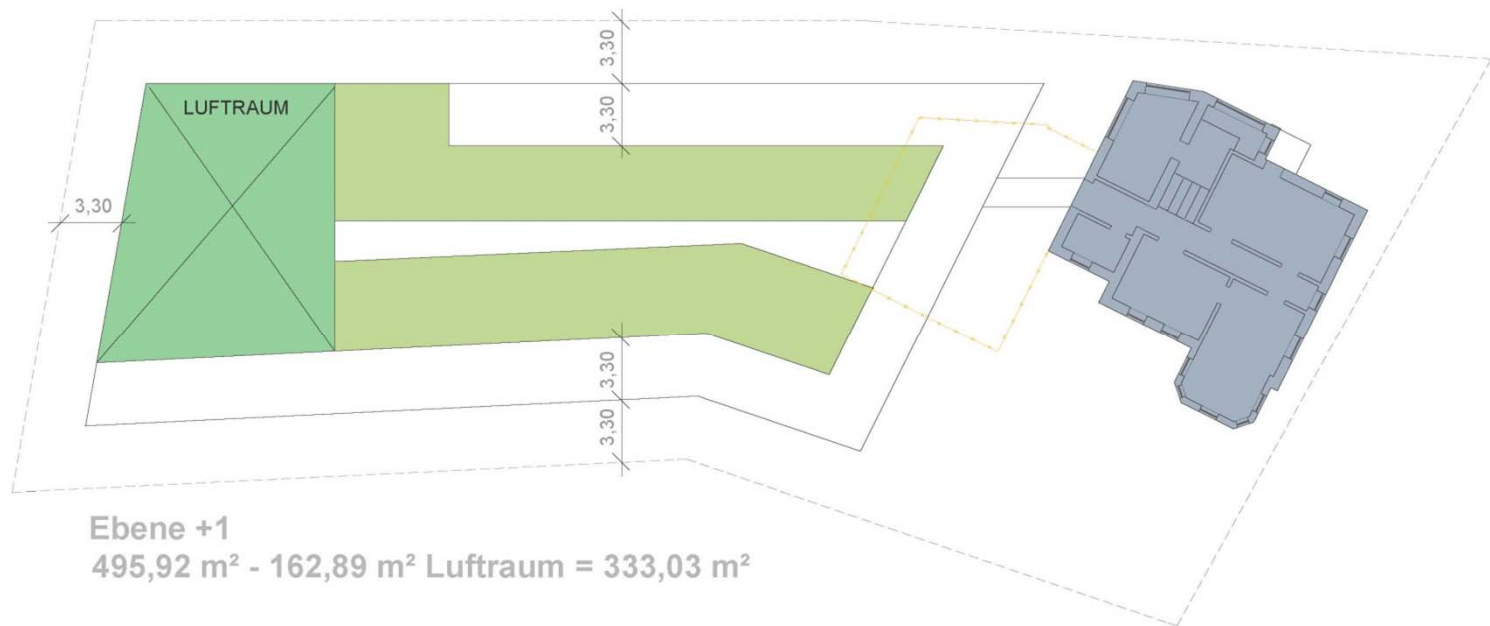
Hanglage: ca. 4,3 %

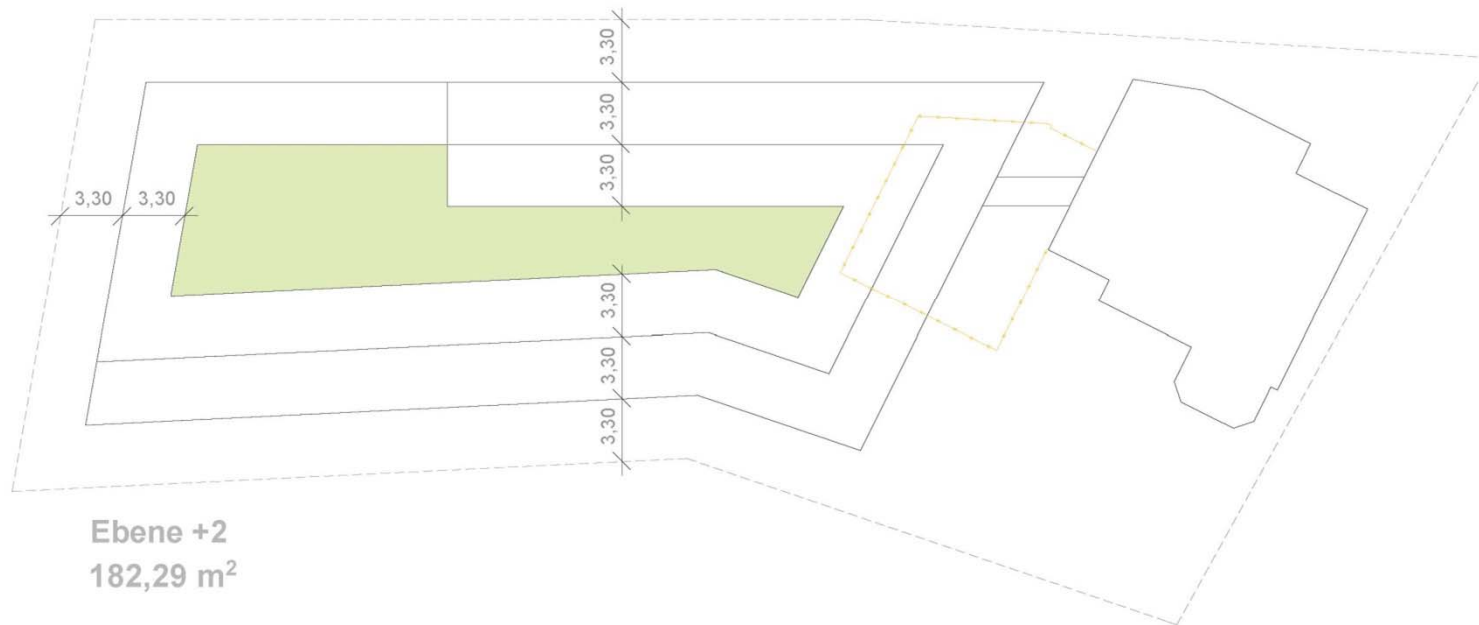
Zulässige Grundfläche lt. Bebauungsplan: 900 m²



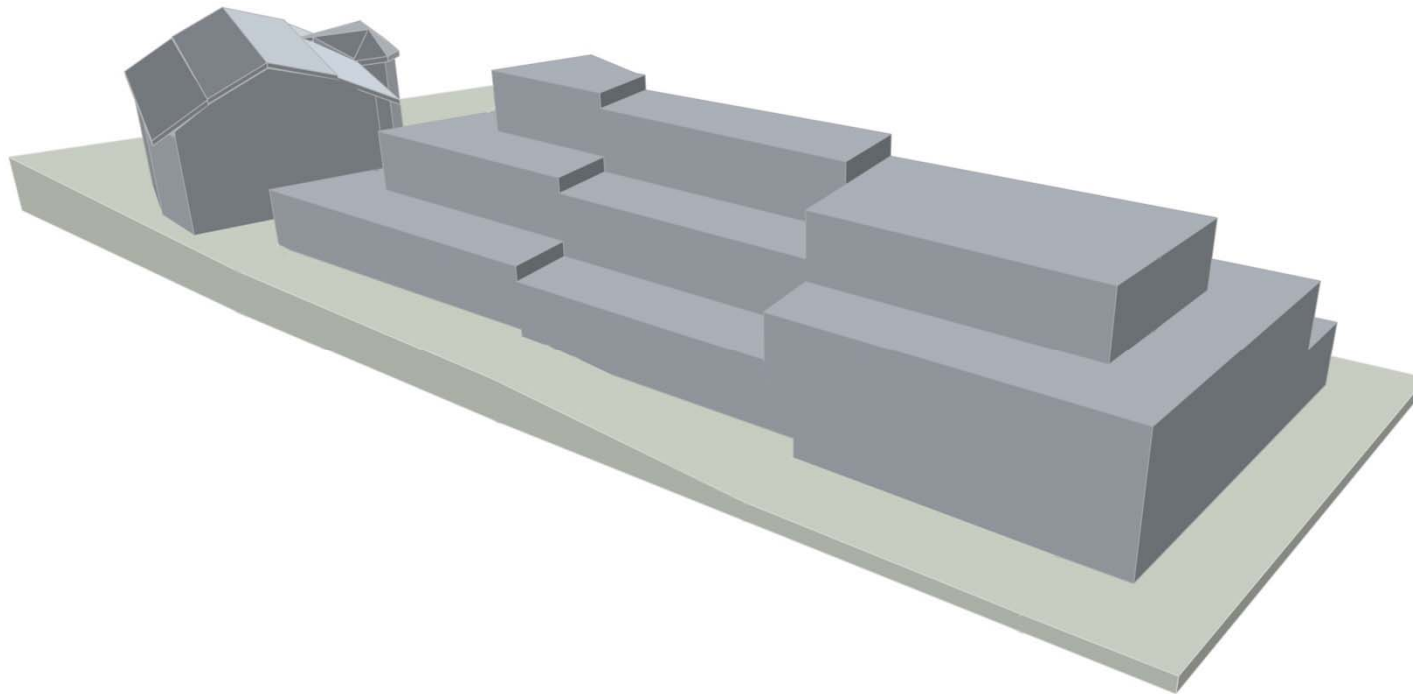




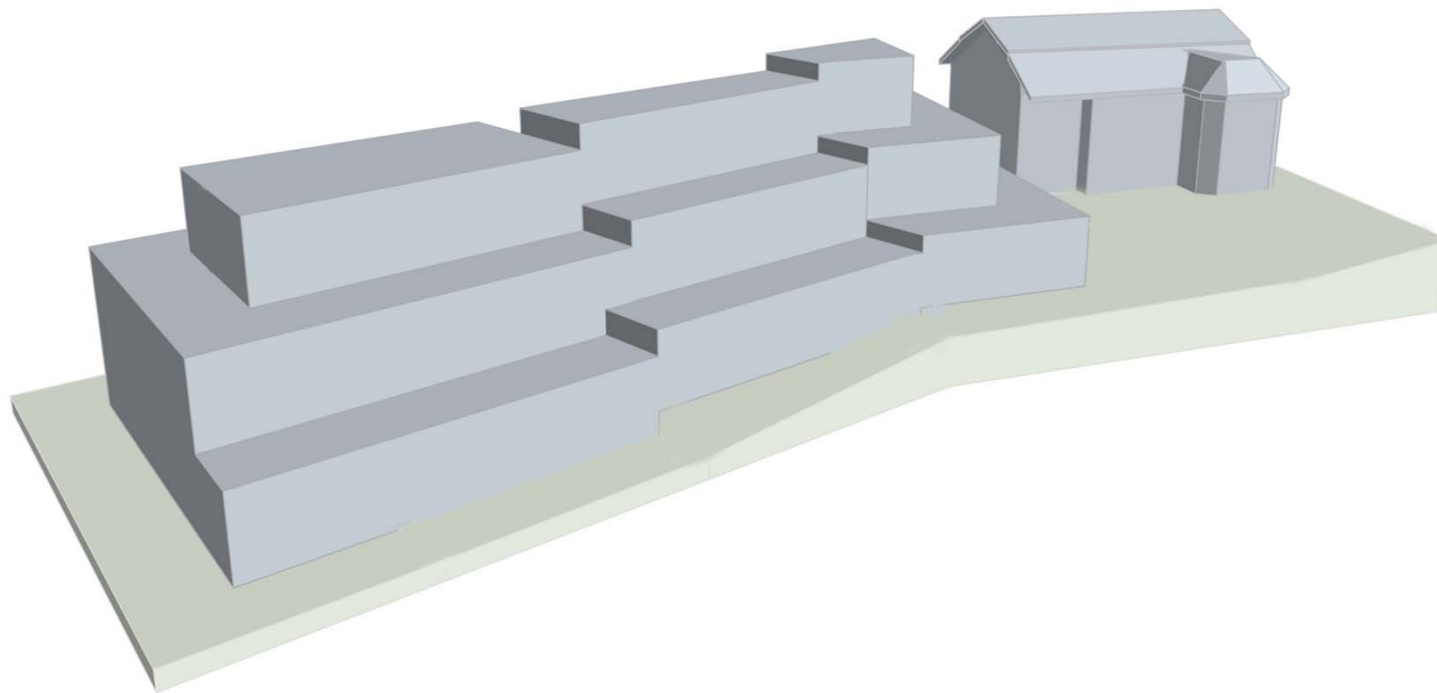




Ebene +2
182,29 m²



PERSPEKTIVEN

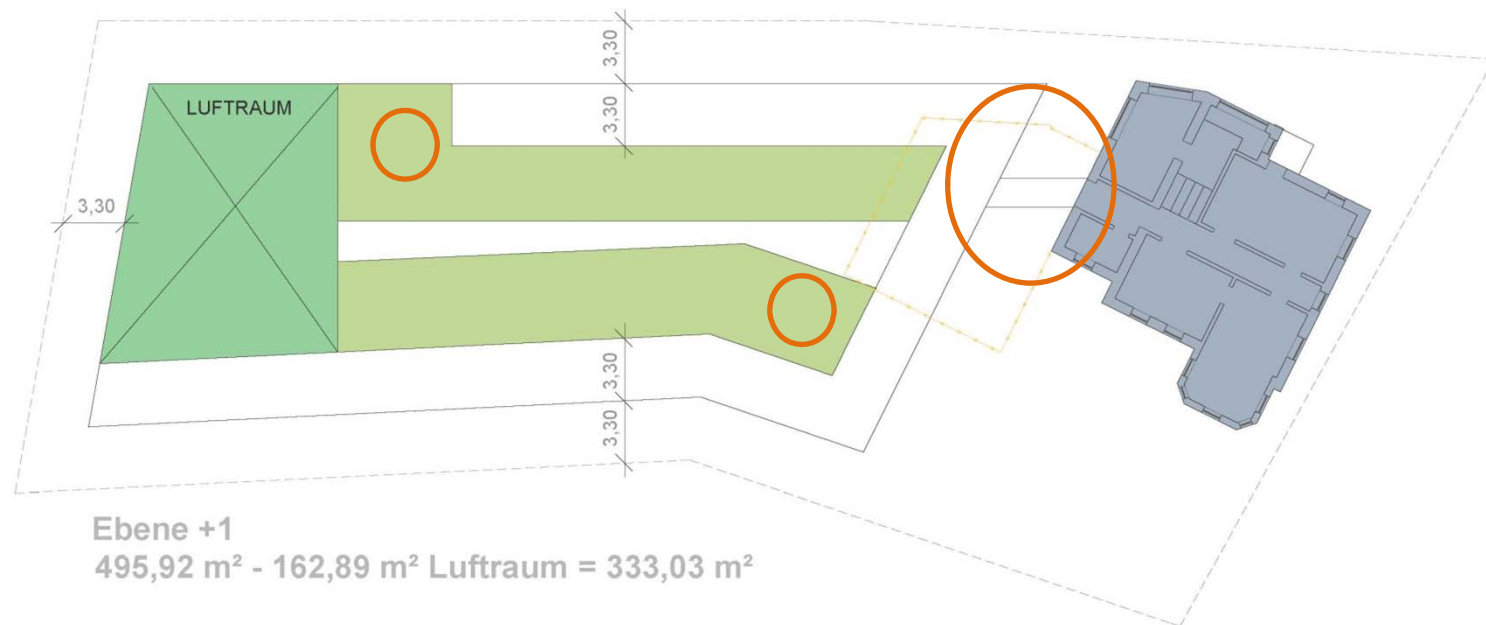


Berechnung max. mögliche Ausnutzung Rathausgrundstück nach BKI:

Bestand Rathaus Villa	BGF UG,EG,OG		404,00 m ²
Planung Anbau	BGF Ebene -1 ohne Tiefgarage		74,65 m ²
	Ebene 0		777,56m ²
	Ebene +1 (abzügl. Luftraum 162,89m ²)		333,03m ²
	Ebene +2		182,29m ²
			<hr/>
			1.771,53m ²
Raumprogramm nach BAfVM	Nettofläche		1.501,00m ²
	Verkehrsfläche	23%	345,23m ²
	Konstruktionsfläche	16,5%	304,62m ²
			<hr/>
			2.150,85m ²
Differenz			
Bedarf/Potential des Grundstücks			2.150,85m ²
			- 1.771,53m ²
			<hr/>
			379,32m ²

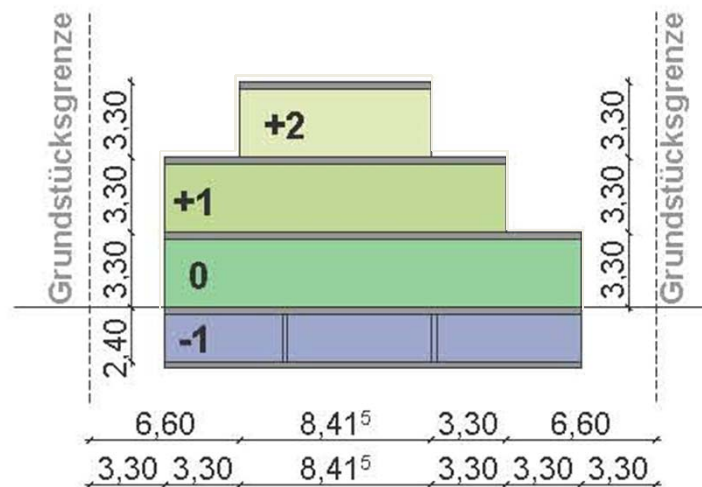
Einschränkende Faktoren:

- Erhöhte Auflagen Brandschutz:
Trennung Alt-Neubau
Fluchtwege



Einschränkende Faktoren:

- Erhöhte Konstruktionsflächen:
angenommene Konstruktionsfläche : 16,5%
laut BKI : zwischen 16,5 und 23 %



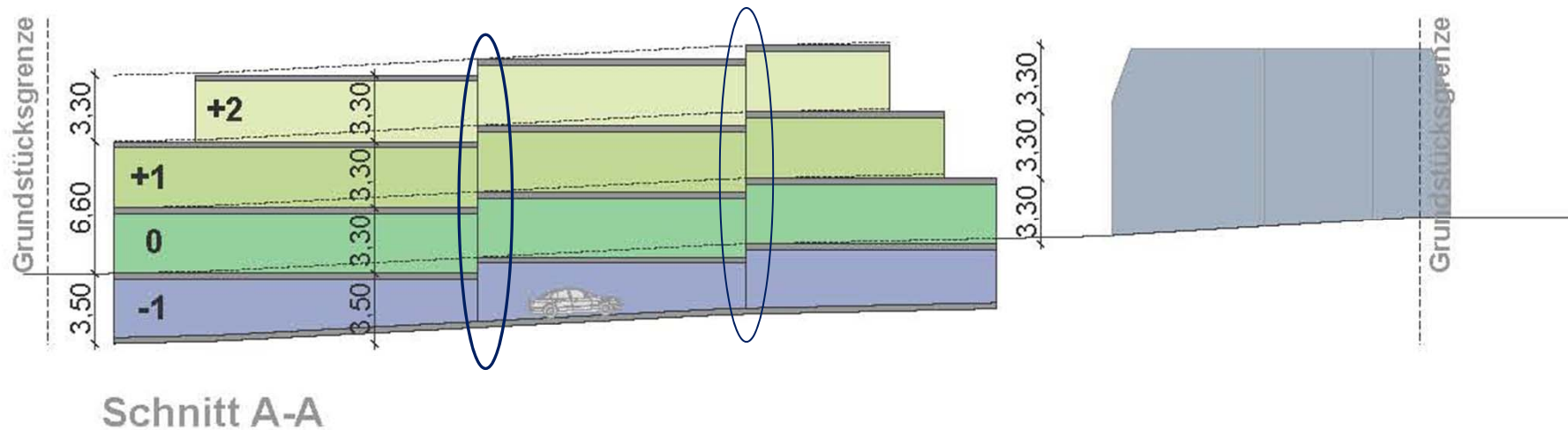
Schnitt B-B

- Große Außenhülle durch Staffelung der Geschosse

Einschränkende Faktoren:

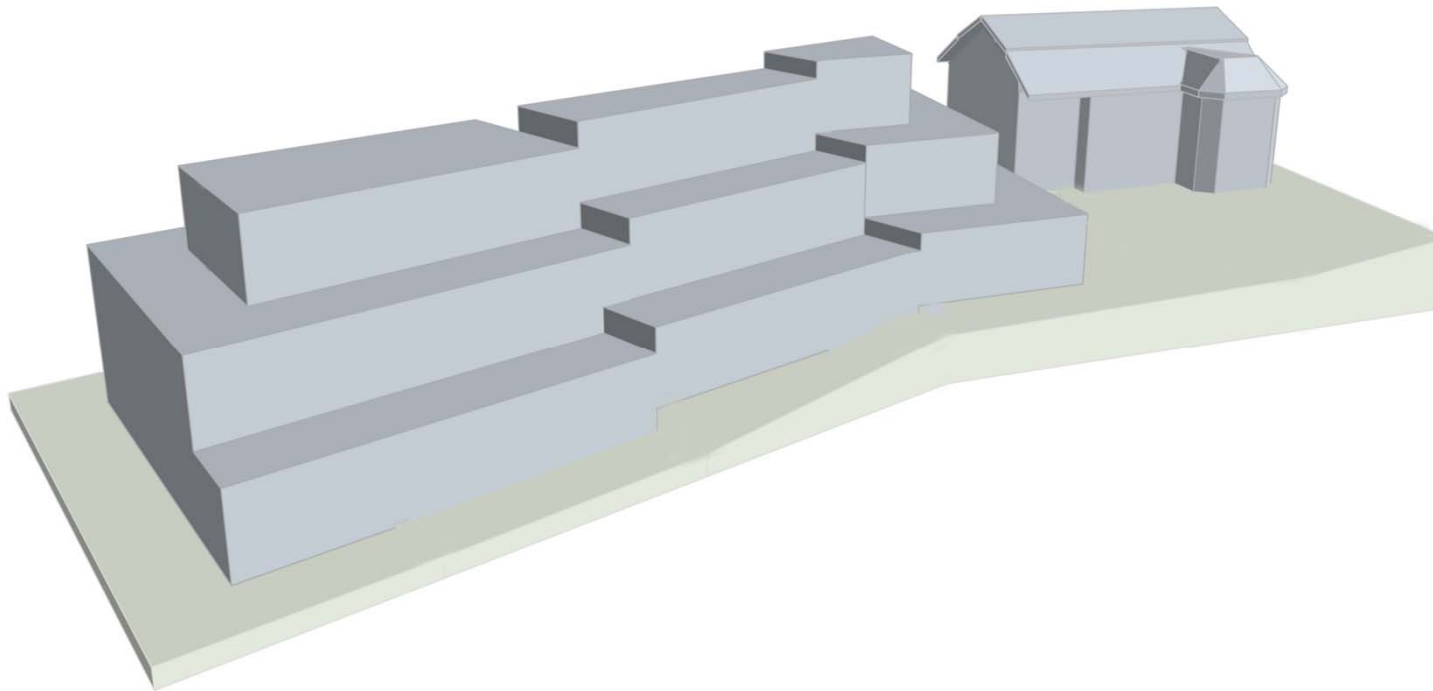
- Erhöhte Verkehrsfläche
- Angenommene Verkehrsfläche: 23%
bei dieser Form nicht erreichbar
laut BKI: zwischen 23 und 31 %

Höhenunterschiede zw. Geschossen



Einschränkende Faktoren:

- Erhöhte Kosten
Räumliche Staffelung
Maximale Oberfläche - > Maximale Kosten



Berechnung max. mögliche Ausnutzung Rathausgrundstück nach BKI **mit erhöhter Konstruktions- und Verkehrsfläche:**

Bestand Rathaus Villa	BGF UG,EG,OG		404,00 m ²
Planung Anbau	BGF Ebene -1 ohne Tiefgarage		74,65 m ²
	Ebene 0		777,56m ²
	Ebene +1 (abzügl. Luftraum 162,89m ²)		333,03m ²
	Ebene +2		182,29m ²
			<hr/>
			1.771,53m ²
Raumprogramm nach BAFVM	Nettofläche	31%	1.501,00m ²
	Verkehrsfläche	23%	465,31m²
	Konstruktionsfläche		452,25m²
			<hr/>
			2.391,56m²
Differenz			
Bedarf/Potential des Grundstücks			2.391,56m ²
			- 1.771,53m ²
			<hr/>
			620,03m²

Bisher ermitteltes Defizit: 379,32 m²
Vermutetes realistisches Defizit: 620,03 m²

