

PropertyMax Parameterliste: Mai 2022

Nachfolgende Liste beinhaltet alle Parameter die bei der rechnerischen Lösungsfindung durch PropertyMax berücksichtigt werden können.

Optimierungsziele

• Quantitative Zielsetzungen

- Optimierung der Geschossfläche
- Anzahl und Größe der Wohnungen (Wohnungsmix)
- Anzahl der Stellplätze

• Qualitative Zielsetzungen

- Optimierung der natürlichen Belichtung (z.B. Messung an der Fassade, Messung auf dem Grundriss, Datum oder Zeitraum der Messungen, Granularität der betrachteten Oberfläche, Festlegung der minimalen und maximalen Belichtungszeit)
- Optimierung der Lärmbelastung (z.B. Ort der Lärmquelle, Lautstärke der Lärmquelle (dB), Maximale Lärmbelastung an der Fassade)
- Optimierung der Blickverbindung auf relevante Ziele (z.B. auf einen See, einen Berg, eine Sehenswürdigkeit)

• Wirtschaftliche Zielsetzungen

- Baukostenindikatoren (z.B. A/V-Verhältnis)
- Optimierung der Erschließung

• Kundenspezifische Zielsetzungen

Rechtliche Parameter:

- Bebauungsplan oder §34 BauGB
- Grundstücksform und -höhen
- Grundstücksgröße
- Baulinien / Baugrenzen
- Nachbargrundstücke und -gebäude
- maximale GR, GRZ bzw. GFZ
- Regelungen zu den Abstands-

flächen(z.B. anzuwendende Faktoren, Mindestabstände, Möglichkeiten zur Optimierung des 16m-Privilegs, Art der Dachformen, Abstandsflächenübernahmen und sonstige Belastungen, individuelle Vereinbarungen mit den Nachbarn, etc.) schützenswerte Bäume, Infrastruktur, Hindernisse

- Widmung des Grundstücks (Wohnen, Gewerbe, Mischgebiet, etc.)
- Breite, Länge, Höhe und Topologie der Referenzgebäude
- Auflagen durch Brandschutz (z.B. Zufahrt und Zugänglichkeit)
- Denkmalschutz

Qualitative Parameter:

- Geschosshöhen
- Anzahl und Größe der Wohnungen (Wohnungsmix)
- Freiflächen (z.B. Spielplätze, Aufenthaltsplätze, etc.)
- Belichtungsparameter
- Lärmparameter
- Einbeziehung von relevanten Sichtenachsen
- Stellplätze (Größe eines Stellplatzes, Faktor pro Wohnungstyp)

Wirtschaftliche Parameter:

- Baukostenindikatoren (z.B. A/V-Verhältnis)
- Parameter zur Erschließung(z.B. Anzahl, Lage und Geometrie von Erschließungskernen im Gebäude)