



Allgemeine Grundstücksinformationen

ROS Szenario 02

05.10.2020

Eigentümer/in	Logo platzieren	
Adresse	Rostocker Straße 45 10553 Berlin	
Analysefläche:	3.276 m ²	
Flurstücke	354	
Bestand: ø Gebäudehöhe ø Traufhöhe	20,85 m (+10,91 m/-4,84 m) 15,70 m (+14,62 m/-12,29 m)	
Google Maps	Link	

Grundstücksbewertung

Bebauungspotential Grundstücksbewertung	
0,41	
Mietflächenpotenzial Grundstücksbewertung	
0,59	

Kennzahlen Szenario

Bebauungspotenzial Szenario			
Anzahl Wohneinheiten			
ca. 150			
Flächeneffizienz		ø Wohnungsgröße	
0,75		57,23 m ²	
BGF Gesamt			
10.209 m ²			
BGF Wohnen	Grundfläche	BGF Gewerbe	BGF Keller
8.750 m ²	1.458,40 m ²	0 m ²	1.458 m ²
betroffene Bestandsbäume		Akzeptanzpotential	
2		0,00	
Geometrie			
max. Geschosse	Anzahl Baukörper	GFZ	GRZ
6	2	2,7	0,4
max. Gebäudehöhe	Volumen	Hüllfläche	A/V Verhältnis
19,90 m	31.356 m ³	9.067 m ²	0,29

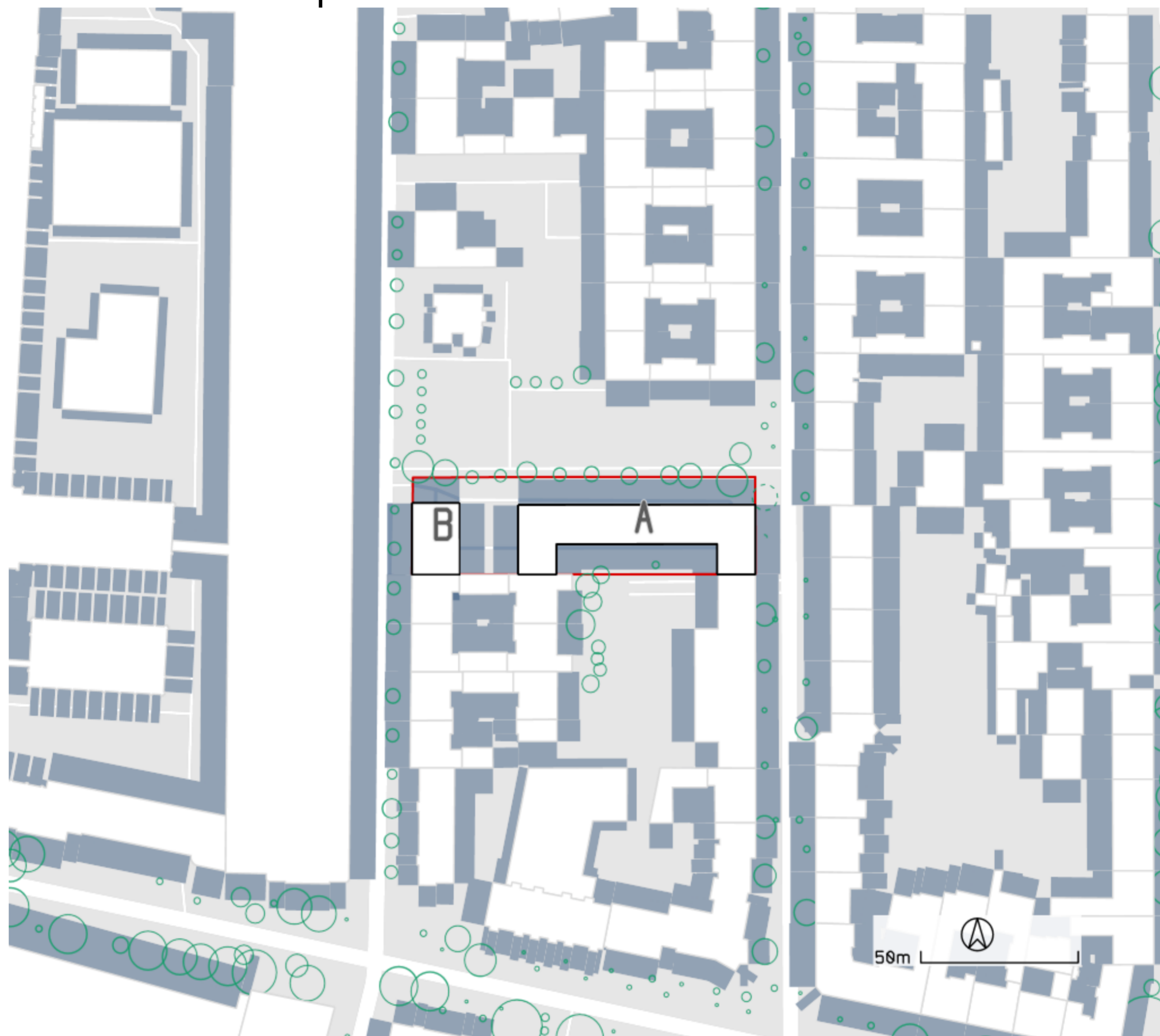
Hinweis: Die Information zu den Grundstückswerten basieren auf zwei Primärquellen: 1. den Daten aus dem städtischen Geoinformationssystem FIS-BROKER des Landes Berlin sowie 2. dem offenen Open Street Map Verzeichnis.

Einzelgebäude

ROS Szenario 02

Rostocker Straße 45, 10553 Berlin

05.10.2020



● Abstandsflächen von Bestand und Neubau

● Analysefläche

● Baumstandorte (Bestand) / - - Konflikt

Gebäude	A	B			
ca. Anzahl Wohneinheiten	ca. 114	ca. 36			
Ø Wohnungsgröße	59,36 m ²	55,09 m ²			
Gebäude BGF	7.895,08 m ²	2.313,69 m ²			
Grundfläche	1.127,87 m ²	330,53 m ²			
Geschosse	6	6			
OKFF oberstes Geschoss	16,40 m	16,40 m			
Gebäudehöhe	19,90 m	19,90 m			
Gebäudetiefe	12,00 m	15,00 m			
Gebäuelänge	117,99 m	22,04 m			
Gewerbeunterlagerung	Nein	Nein			
Unterkellerung	Ja	Ja			

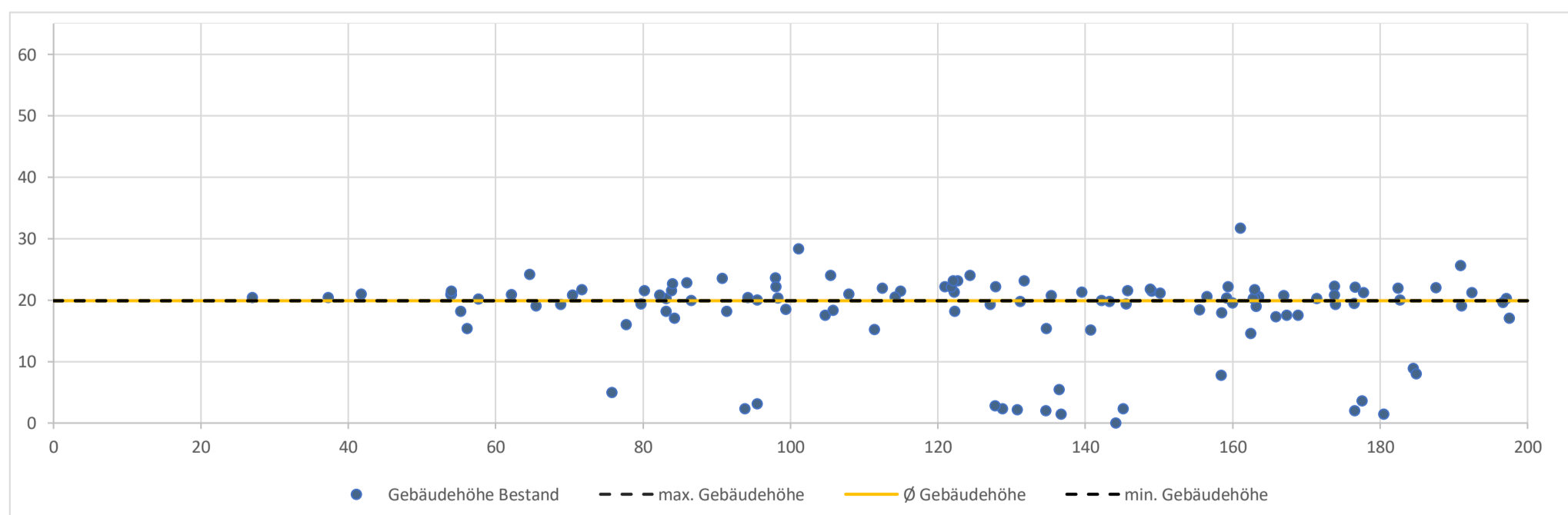
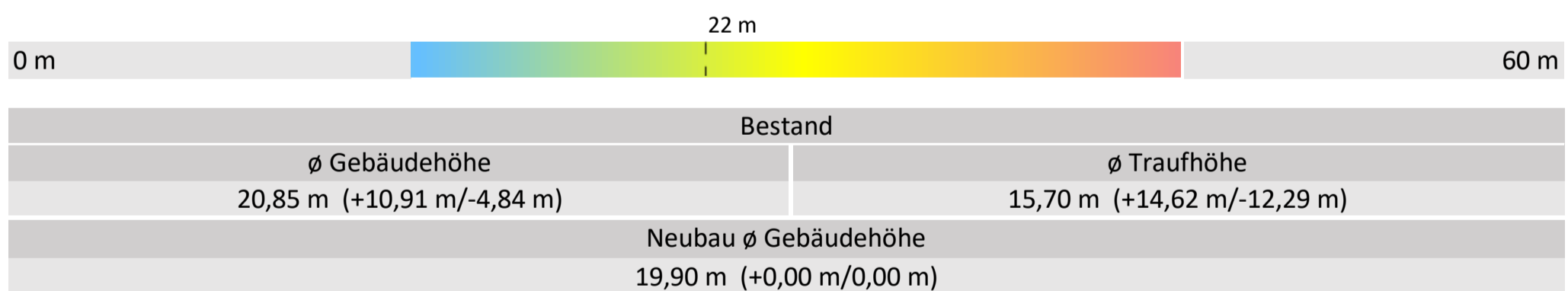
Hinweis: Bei der Ermittlung der Abstandsflächen kann es zu leichten Toleranzen kommen. Somit kann keine Garantie auf Korrektheit der Abstandsflächen gegeben werden. Die Verortung sowie der Umfang der dargestellten Bäume wird über Luftbilder ermittelt. Dies kann u. U. zu Abweichungen führen. Die Information zu den Grundstückswerten basieren auf zwei Primärquellen: 1. den Daten aus dem städtischen Geoinformationssystem FIS-BROKER des Landes Berlin sowie 2. dem offenen Open Street Map Verzeichnis.

Umgebungsbebauung

ROS Szenario 02

Rostocker Straße 45, 10553 Berlin

05.10.2020



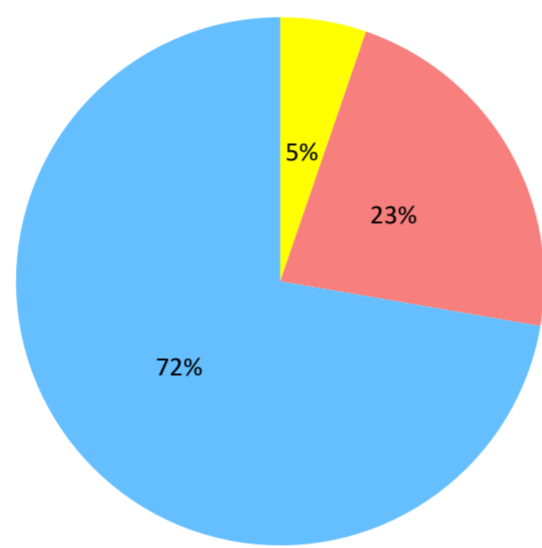
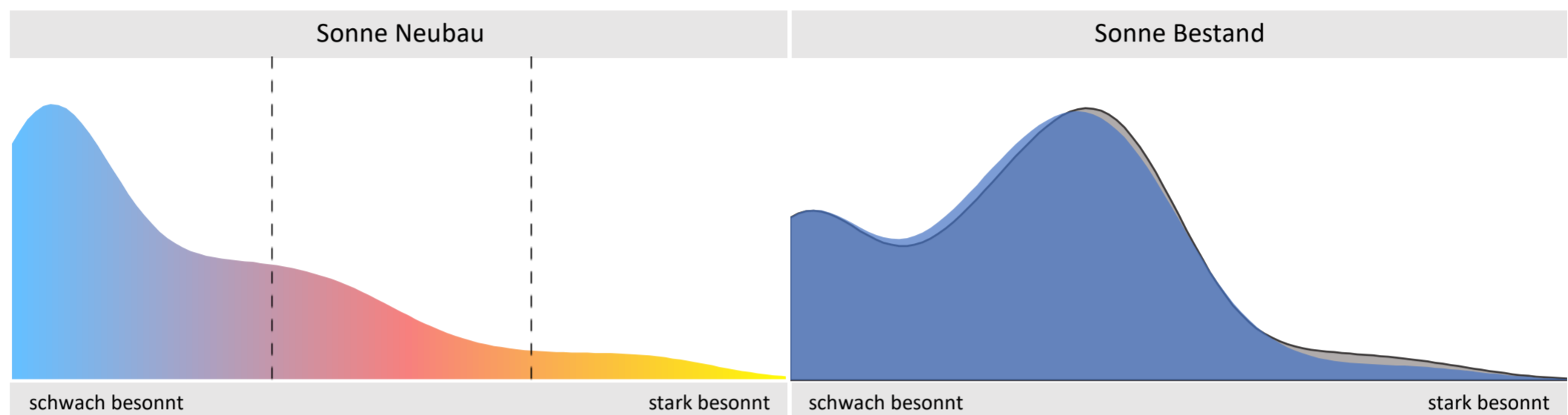
Hinweis: Die Information zu den Grundstückswerten basieren auf zwei Primärquellen: 1. den Daten aus dem städtischen Geoinformationssystem FIS-BROKER des Landes Berlin sowie 2. dem offenen Open Street Map Verzeichnis. Die Berechnung der durchschnittlichen Gebäude-, Traufhöhe schließt besonders kleine Gebäude (Garagen, etc.) aus.

BESONNUNG

ROS Szenario 02

Rostocker Straße 45, 10553 Berlin

05.10.2020



- Besonnung zwischen 67 % - 100 %
- Besonnung zwischen 33 % - 67 %
- Besonnung zwischen 0 % - 33 %

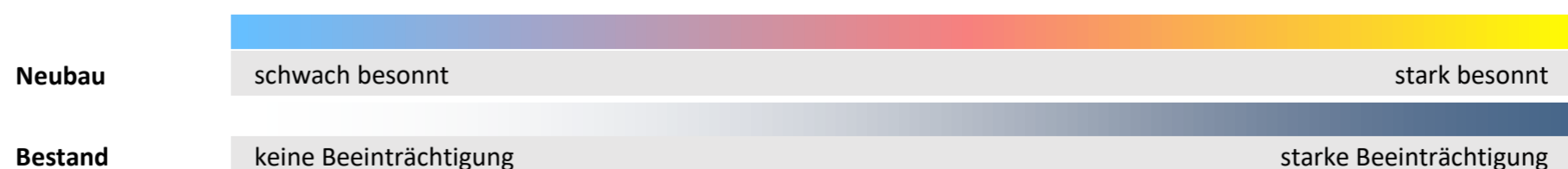
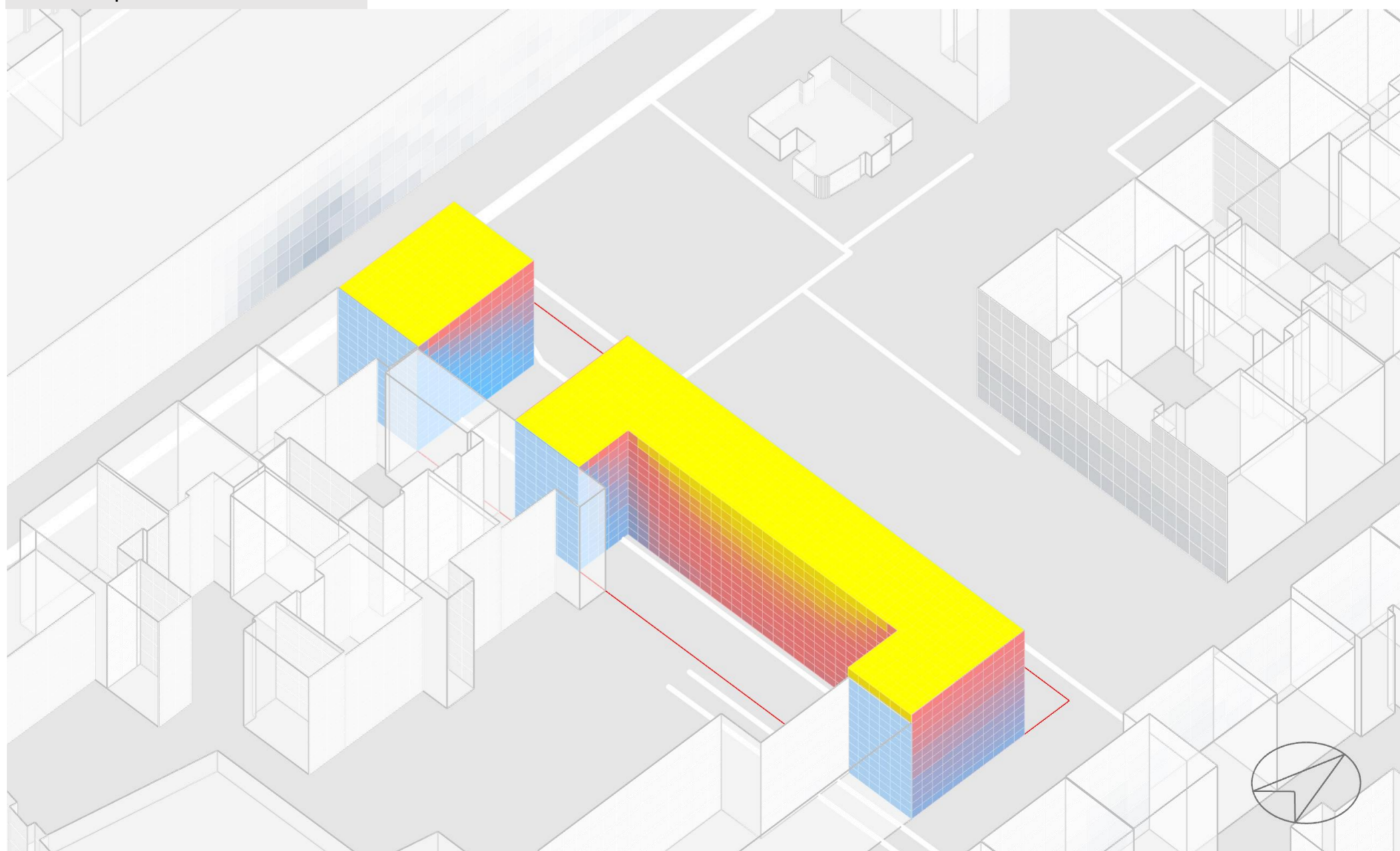
- Belichtungsbedingungen **ohne** Neubauvolumen
- Belichtungsbedingungen **mit** Neubauvolumen

Die oben dargestellten Graphen stellen dar, wie sich die Besonnung der Bestandsbauten durch das Bebauungsszenario verändert. Die Messung der Belichtungsbedingungen erfolgt an den Fassaden der umliegenden Bestandsbebauung.

Hinweis: Auf 50 % der Bestandsfassade verschlechtert sich die Belichtungsqualität um 0 %.

84 % der Besonnungsqualität der Bestandsfassade werden durch den Neubau nicht beeinflusst.

Perspektive von Süden



Hinweis: Die Information zu den Grundstückswerten basieren auf zwei Primärquellen: 1. den Daten aus dem städtischen Geoinformationssystem FIS-BROKER des Landes Berlin sowie 2. dem offenen Open Street Map Verzeichnis.

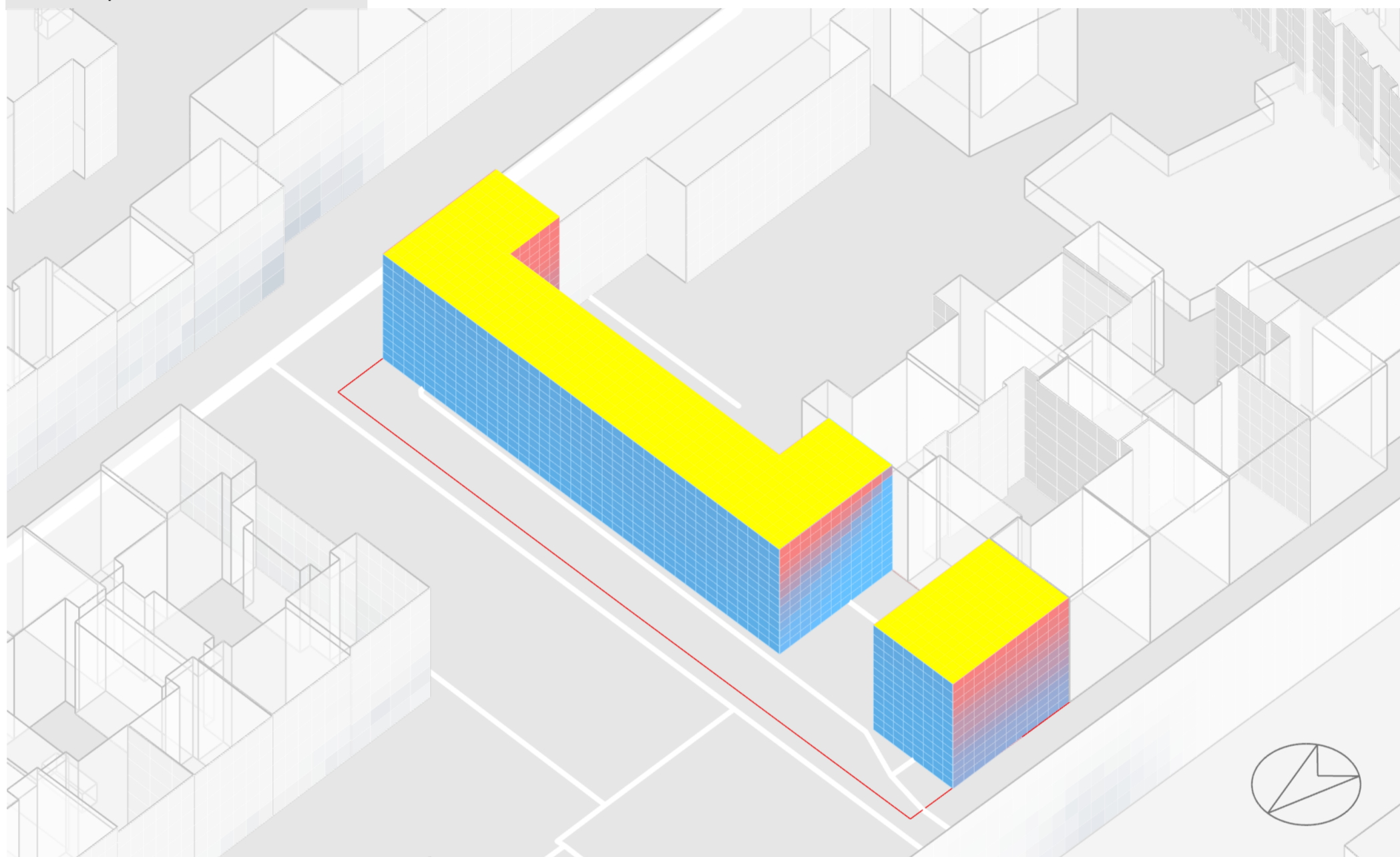
BESONNUNG

ROS Szenario 02

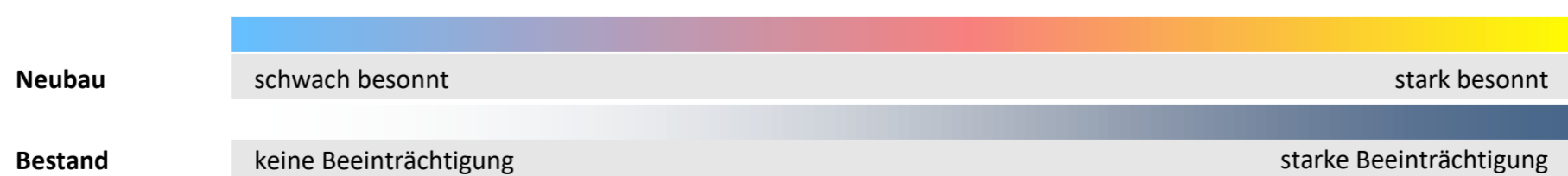
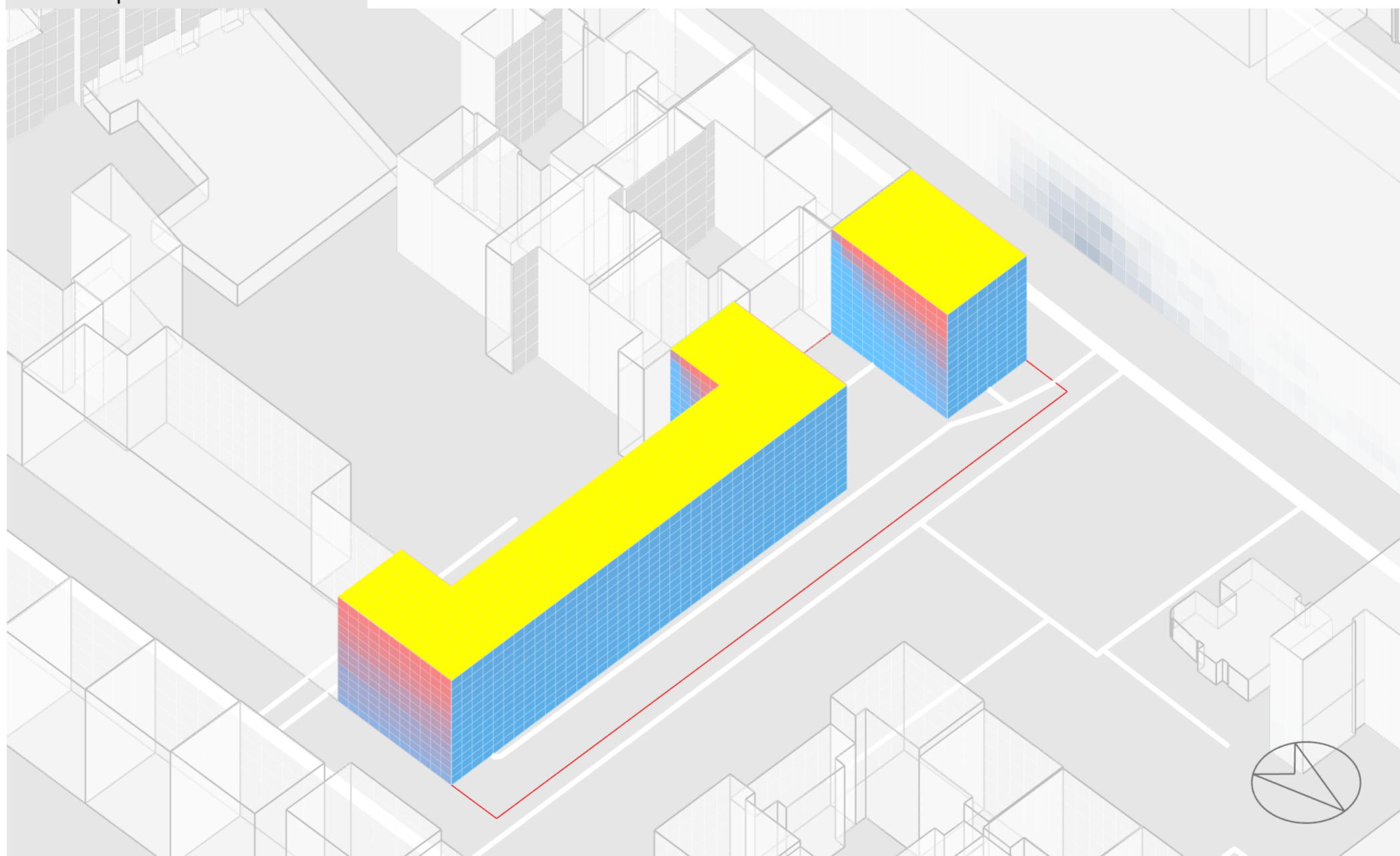
Rostocker Straße 45, 10553 Berlin

05.10.2020

Perspektive von Westen



Perspektive von Osten



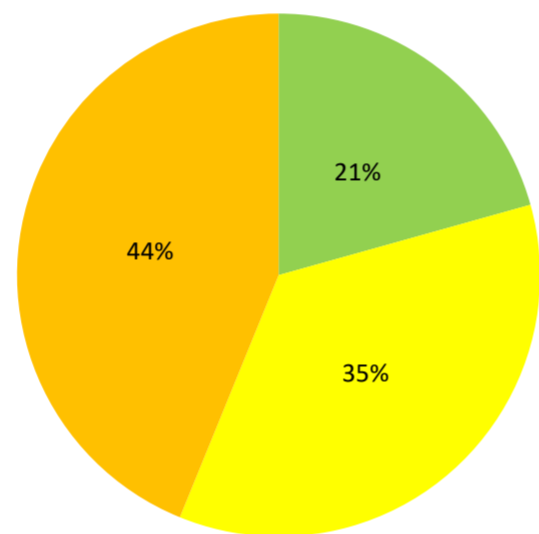
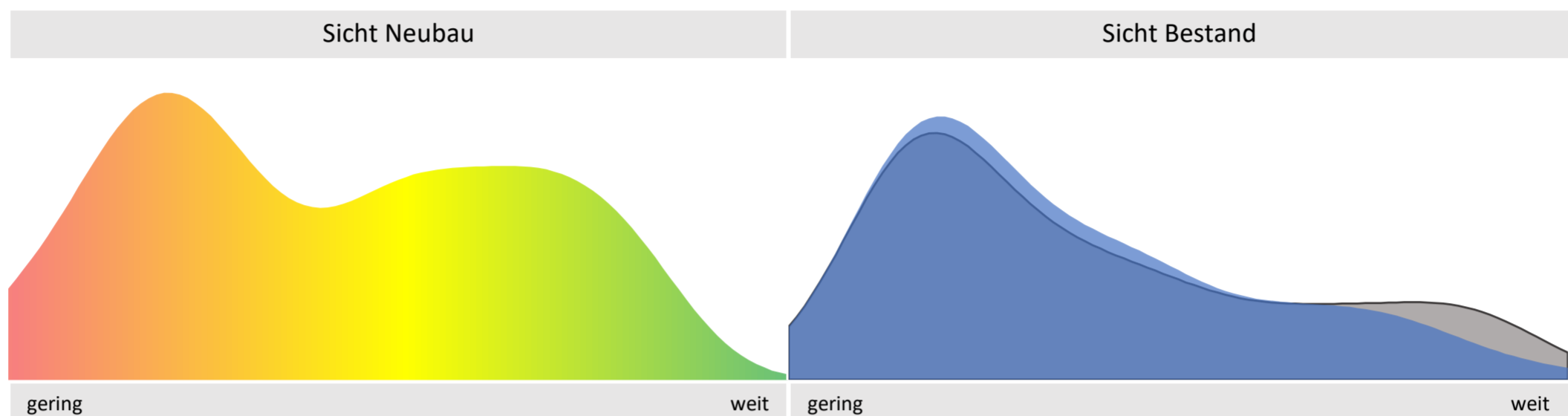
Hinweis: Die Information zu den Grundstückswerten basieren auf zwei Primärquellen: 1. den Daten aus dem städtischen Geoinformationssystem FIS-BROKER des Landes Berlin sowie 2. dem offenen Open Street Map Verzeichnis.

SICHTWEITE

ROS Szenario 02

Rostocker Straße 45, 10553 Berlin

05.10.2020



- Sichtweite zwischen 67 % - 100 %
- Sichtweite zwischen 33 % - 67 %
- Sichtweite zwischen 0 % - 33 %

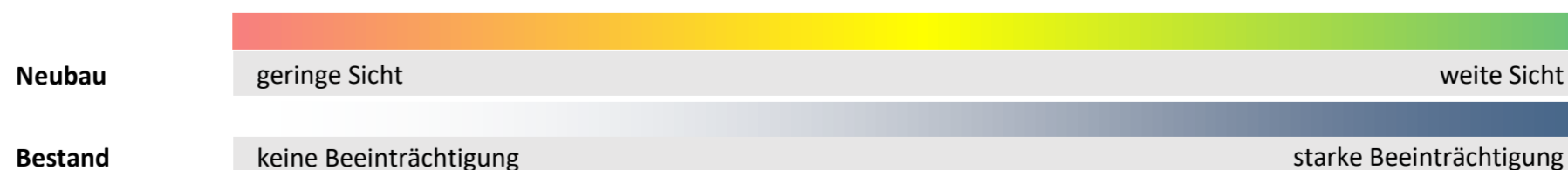
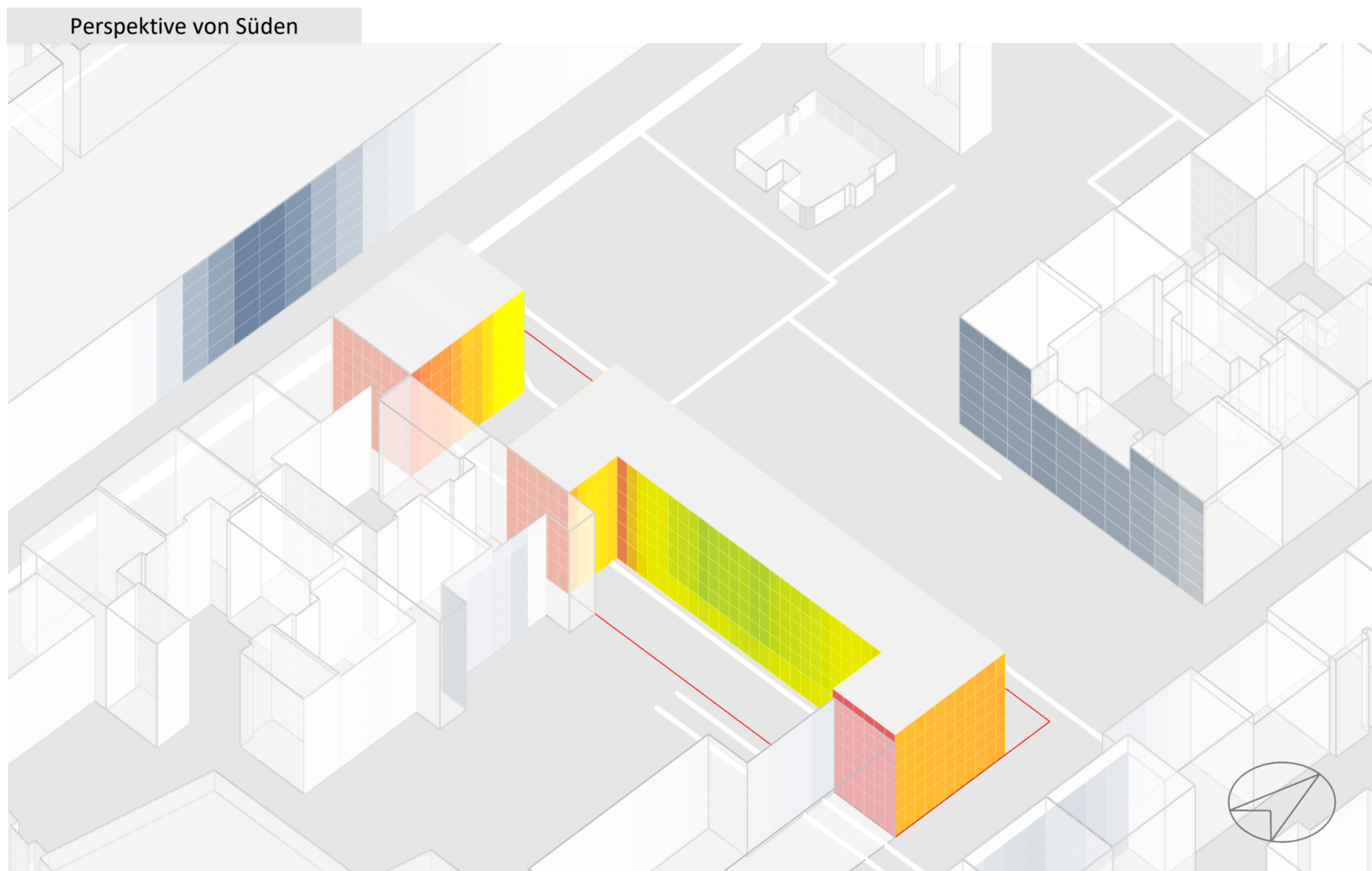
- Sichtbedingungen **ohne** Neubauvolumen
- Sichtbedingungen **mit** Neubauvolumen

Die oben dargestellten Graphen stellen dar, wie sich die Sichtweite der Bestandsbauten durch das Bebauungsszenario verändert. Die Messung der Sichtbedingungen erfolgt an den Fassaden der umliegenden Bestandsbebauung.

Hinweis:

Auf 50 % der Bestandsfassade verschlechtert sich die Sichtweite um 0 %.

75 % der Sichtweite der Bestandsfassade werden durch den Neubau nicht beeinflusst.



Hinweis: Die Information zu den Grundstückswerten basieren auf zwei Primärquellen: 1. den Daten aus dem städtischen Geoinformationssystem FIS-BROKER des Landes Berlin sowie 2. dem offenen Open Street Map Verzeichnis.



form follows you

Digitale Grundstücks- und Potenzialanalyse

Szenarien | Sichtweite

v. 1.0 Stand 09/2020
02_f2b20e78

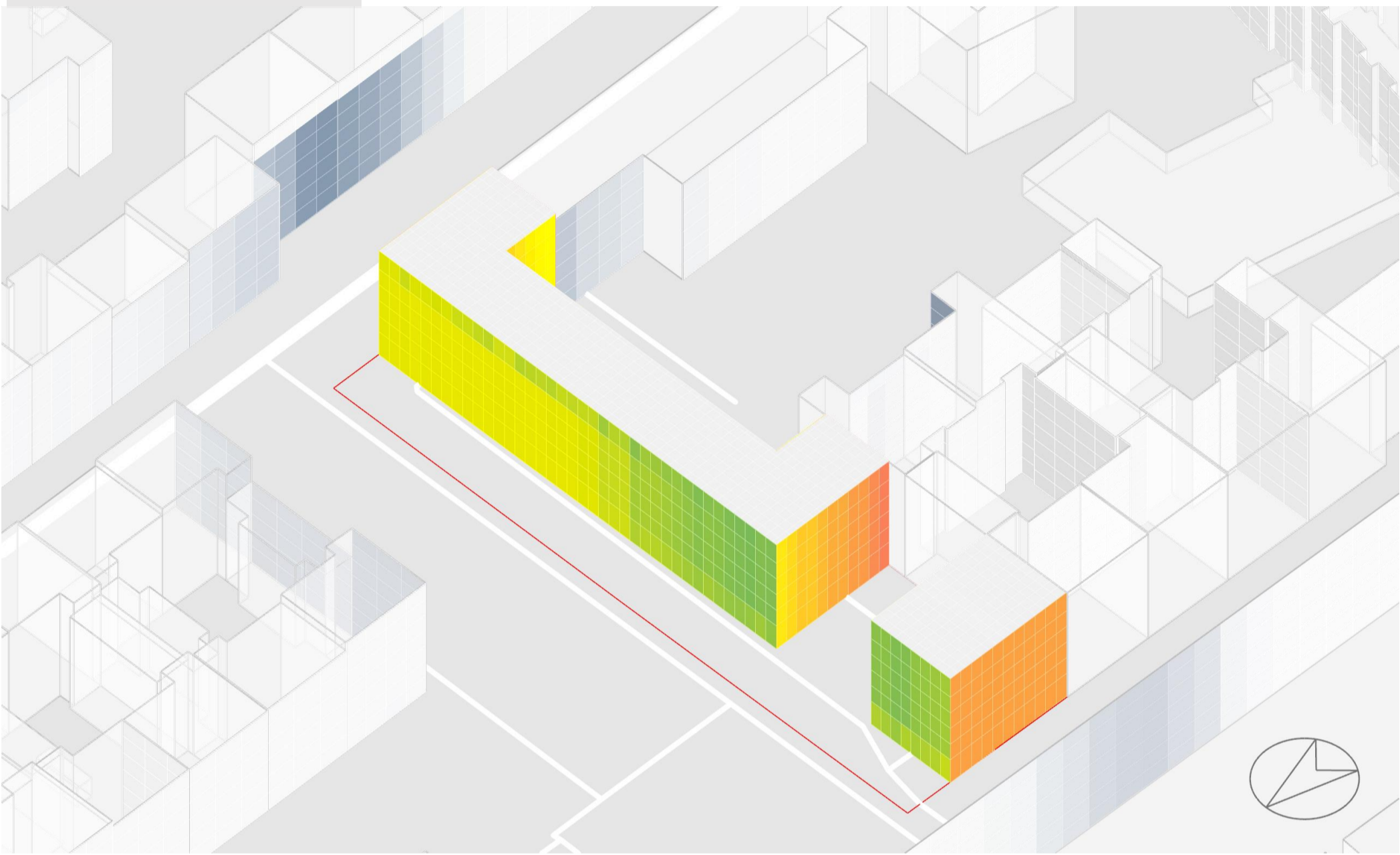
SICHTWEITE

ROS Szenario 02

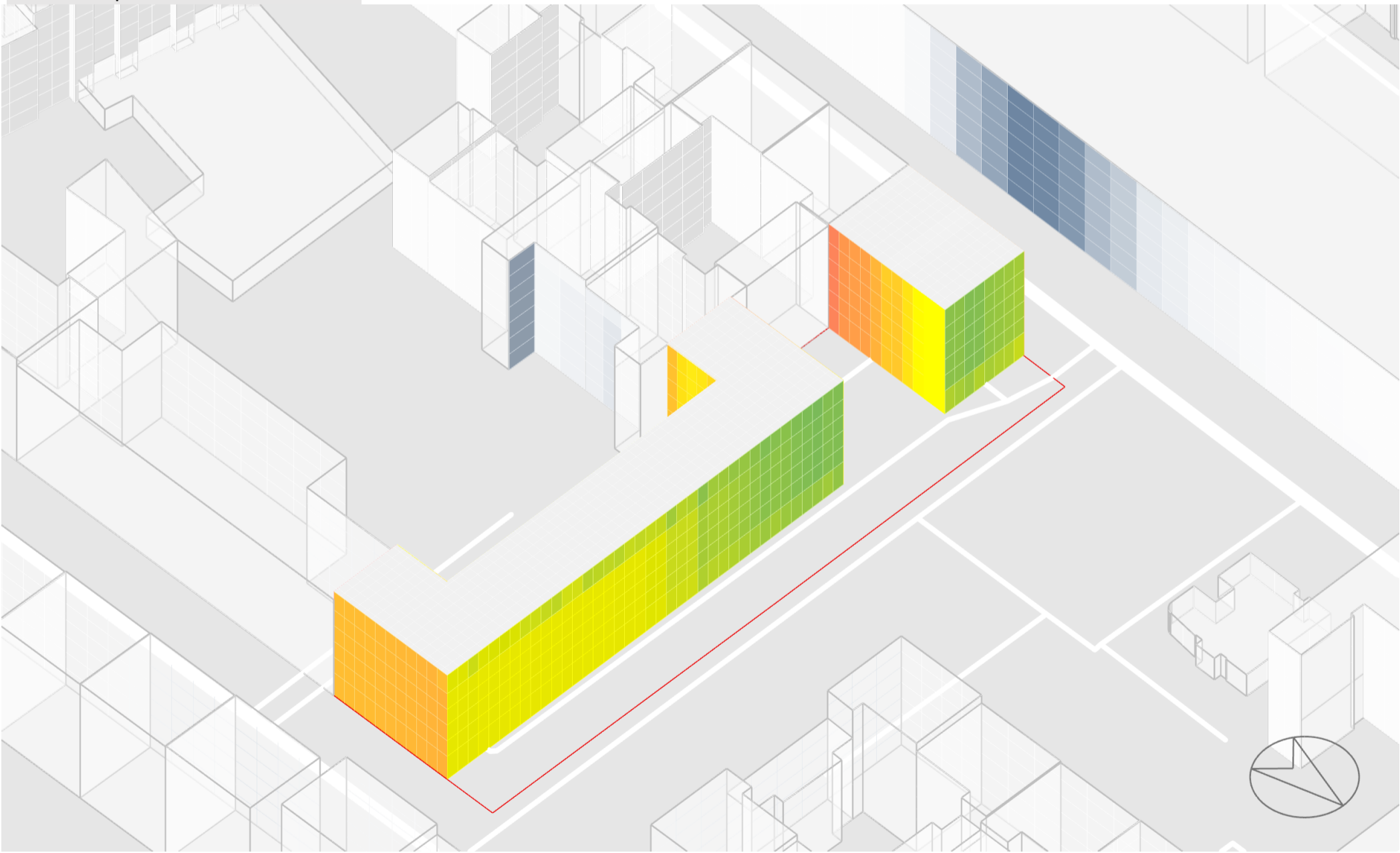
Rostocker Straße 45, 10553 Berlin

05.10.2020

Perspektive von Westen



Perspektive von Osten



Neubau

geringe Sicht

weite Sicht

Bestand

keine Beeinträchtigung

starke Beeinträchtigung

Hinweis: Die Information zu den Grundstückswerten basieren auf zwei Primärquellen: 1. den Daten aus dem städtischen Geoinformationssystem FIS-BROKER des Landes Berlin sowie 2. dem offenen Open Street Map Verzeichnis.