

Machbarkeit

BOSCHMANN+FETH

Boschmann+Feth

Architekten Stadtplaner

PartG mbB

Machbarkeitsstudie

Eine Machbarkeitsstudie ist ein wichtiges Instrument, das der Sichtbarmachung von Projektzielen dient. Grundsätzlich ist es eine Analyse von Parametern, die ein strategisches Gesamtziel verfolgt.

Bei Bau- und Immobilienobjekten wird insbesondere auch die wirtschaftliche Beurteilung untersucht, ob die Projektziele im Einklang mit einer Kosten-Nutzen-Analyse stehen.

Ziele einer Machbarkeitsstudie können sein:

- Identifizierung eines optimalen Lösungsweges mit Zielprojektion eines definierten Bedarfsprogramms
- Aufzeigen von potentiellen Fehlinvestitionen und begleitenden Risiken.
- Grundlagen für die unternehmerischen Entscheidungen aufzeigen in Bezug auf die bauliche Entwicklung eines gewerblichen oder privaten Investors mit Handlungsempfehlung.

Ergebnisse einer Machbarkeitsstudie können sein:

- Bewertung der betrachteten Lösungswege mit eindeutiger Handlungsempfehlung.
- Entscheidungsmöglichkeiten mit dokumentierten Chancen und Risiken.
- Strategische Machbarkeit, Kosten, Nutzen, Zeitrahmen und Risiken zusammenfassen als Entscheidungsgrundlage für den Auftraggeber.

In bestehenden Gebäuden und Gebäudekomplexen sowie zusammenhängend bebauten Gebieten sind meist Work-Flow Untersuchungen erforderlich, um neue Lösungsansätze zu erhalten.

Arbeitsabläufe, Wegeführungen und Funktionszusammenhänge unterschiedlicher Nutzungsbereiche werden analysiert und in Bezug auf die Baumaßnahmen bewertet. Städtebauliche Aspekte, Erschließungs- und Grünstrukturen werden ebenfalls untersucht.

Zur Visualisierung einer Machbarkeitsstudie gehören neben einer präzisen textlichen Beschreibung der Vorgänge insbesondere, Diagramme und Organigramme, um Funktionen, Nutzungen und organisatorische Strukturen aufzuzeigen. Eine planerisch zeichnerische Darstellung kann den Umfang einer Vorplanung mit den Leistungsphasen 1 und 2 (HOAI §34) erreichen, zum Teil auch darüber hinaus. Modelle oder dreidimensionale Darstellungen sind oft hilfreich.

Auf den folgenden Seiten sind verschiedene Machbarkeitsstudien dargestellt, die Boschmann + Feth Architekten GmbH in den letzten Jahren erfolgreich bearbeitet haben.

Marc Boschmann, Architekt, 2023

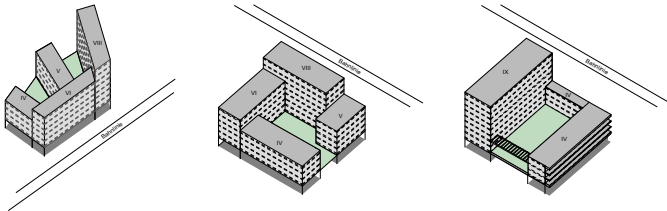
Boschmann+Feth
Architekten Stadtplaner
PartG mbB

Inhaltsverzeichnis

- Voruntersuchung zur Bebaubarkeit des Grundstücks in Germering, Ortsteil Harthaus, P&R- Anlage, Deutsche Bahn
- Neubau einer Wohnanlage in der Ringbergstraße 53, Bad Wiessee
- Erweiterung Brainlab, Kapellenstraße 12, Feldkirchen
- Neubau eines Hotels in der Dürrstraße, München
- Neubau eines Boarding-Hauses in der Hanauer Straße 50, München
- Umnutzung, Sanierung und Dachrekonstruktion, Herzog- Heinrich- Straße 2, München
- Umbau, Sanierung und Umnutzung des bestehenden Gebäudes in der Herzog- Heinrich- Straße 4, München
- Neubau und Umstrukturierung Marktplatz 8 Grünwald, Grünwald
- Erweiterung, Neubau und Umstrukturierung Förderzentrum Unterhaching, Perlacherforstweg 1, Unterhaching
- Neubauplanung einer Grundschule in der Warnbergstraße 1, München
- Neuordnung des Areals in der Wiesentfelser -, Freienfels- und Limesstraße, Neuaubing, München

Voruntersuchung zur Bebaubarkeit des Grundstücks in Germering, Ortsteil Harthaus P&R- Anlage, Deutsche Bahn

Bauherr: Eisenbahner-Baugenossenschaft
 München Hauptbahnhof eG
 Architekt: Boschmann + Feth Architekten GmbH
 Leistungsumfang: Lph 1-2
 BGF: ca. 7.500 qm
 BRI: ca. 24.000 cbm
 Gesamtkosten: k.A.



Axonometrien Varianten

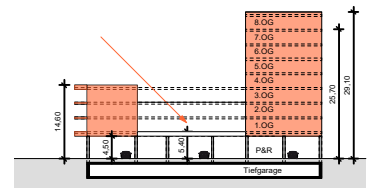
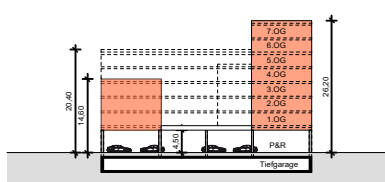
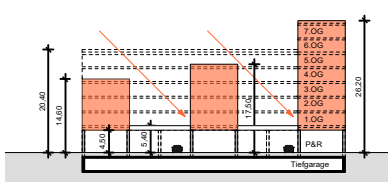
Lageplan

Ziel der Planung:

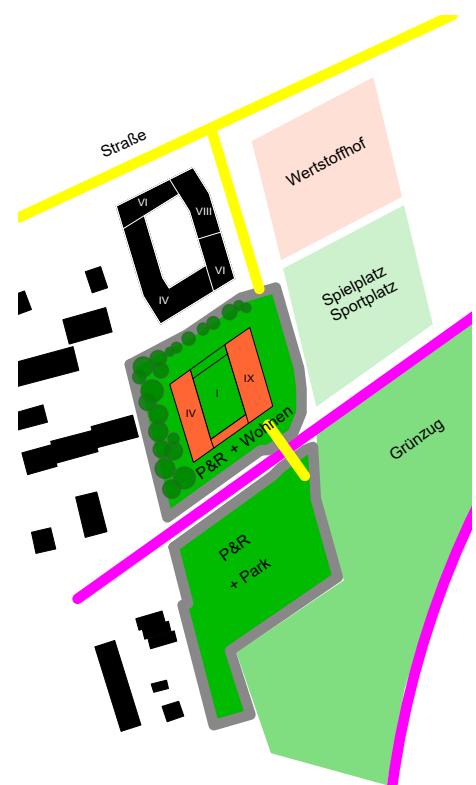
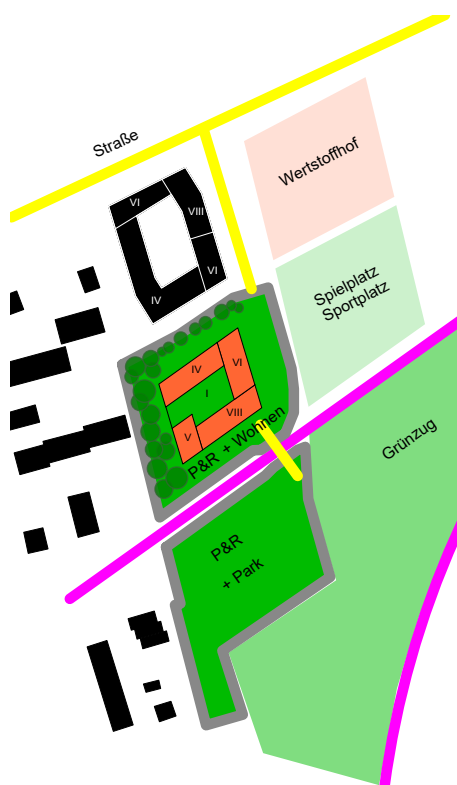
Für die bestehende Park- und Ride-Anlage am S-Bahn Haltepunkt Harthaus in Germering, soll die Möglichkeit einer Bebaubarkeit im Sinn einer „Parkplatzüberbauung“ untersucht werden. Primäres Ziel der Überbauung ist die Schaffung von neuem Wohnraum.

Ergebnis der Planung:

Das vorhandene Grundstück eignet sich gut, um es teilweise mit einer Wohnbebauung zu überbauen. Es können ca. 125 bis 160 Wohneinheiten realisiert werden, bei Erhalt der bestehenden Stellplätze der P&R- Anlage.



Schnitte Varianten



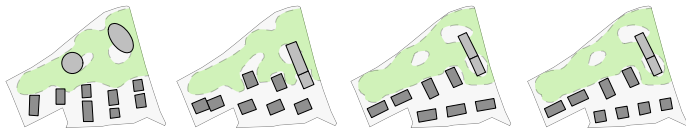
Piktogramme Varianten

Neubau einer Wohnanlage in der Ringbergstrasse 53, Bad Wiessee

Bauherr: Ritschel-Bau GmbH
 Architekt: Boschmann + Feth Architekten GmbH
 Leistungsumfang: Lph 1-2
 BGF: ca. 12800 qm
 BRI: ca. 48000 cbm
 Gesamtkosten: 29 mio EUR



Lageplan

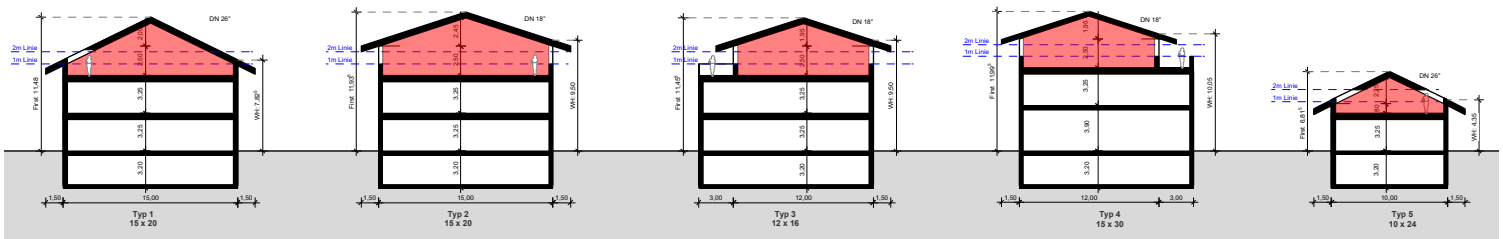


Ziel der Planung:

Schaffen von Baurecht in der Auenlandschaft an der Ringbergstraße in Bad Wiessee für eine Luxuswohnanlage. Wohnen, Restaurantbetrieb und Wellnessgebäude mit Tiefgarage.

Ergebnis der Planung:

Erlangung eines Bebauungsplans mit verdichtetem Baurecht für 36 Luxuswohnungen. Fällung von 76 Großbäumen
 Eine städtebauliche harmonische Gesamtlösung mit dörflichem Charakter im Tegernseer Landhausstil.



Studie Gebäudehöhen



Modellfoto



Luftperspektive

**Erweiterung Brainlab,
Kapellenstrasse 12, Feldkirchen**

Bauherr: Gewerbeimmobilien Entwicklungs
GmbH+Co
Architekt: Boschmann + Feth Architekten GmbH
Leistungsumfang: Lph 1-2
BGF: ca. 3000 qm
BRI: ca. 9000 cbm
Gesamtkosten: k.A.



Lageplan Variante 1



Lageplan Variante 2

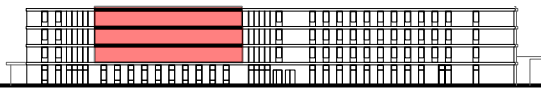


Ziel der Planung:

Schaffen von Erweiterungsflächen am Standort der Firmenzentrale in Feldkirchen, bei laufendem Betrieb. Büroflächen, Lagerflächen, Präsentationsflächen und Stellplätze.

Ergebnis der Planung:

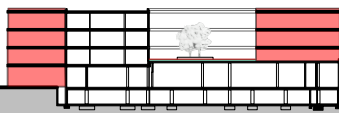
Eine Lösung zur Erweiterung in mehreren Bauabschnitten. Ein schrittweiser Ausbau des Flächenpotentials ist gegeben. Hohe Ausschöpfung des Baurechts, minimales Risiko, kontrollierbare Kosten!



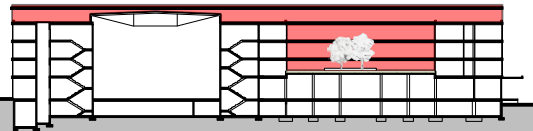
Ansicht Südwest Variante 1



Ansicht Südwest Variante 2



Querschnitt Variante 1



Längsschnitt Variante 2



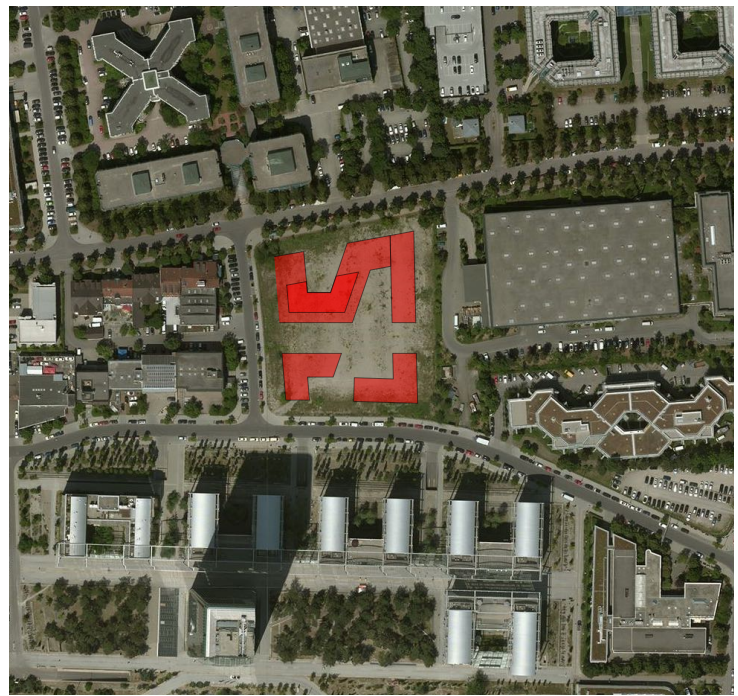
Vogelperspektive Variante 1



Vogelperspektive Variante 2

Neubau eines Hotels in der Dürnrstrasse, München

Bauherr: STRABAG Real Estate GmbH
 Architekt: Boschmann + Feth Architekten GmbH
 Leistungsumfang: Lph 1-2
 BGF: ca. 19000 qm
 BRI: ca. 56700 cbm
 Gesamtkosten: k.A.



Lageplan

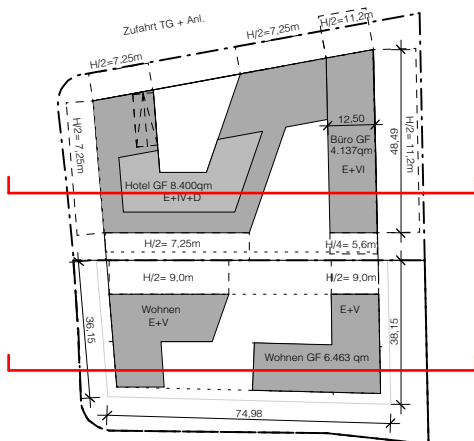


Ziel der Planung:

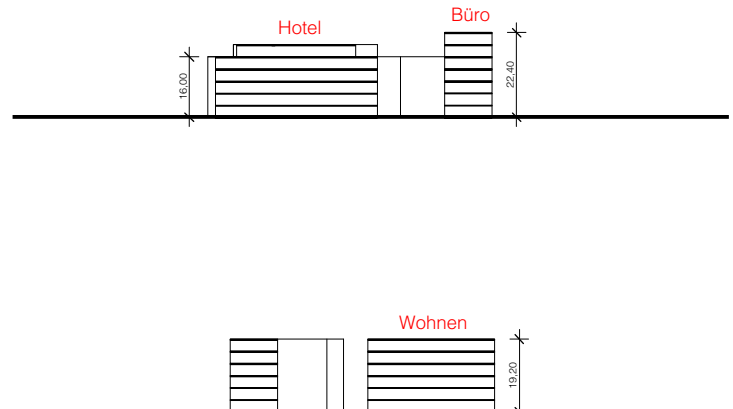
Nachweis der Unterbringung eines Hotelneubaus sowie eine Wohnnutzung, Maximierung der Geschossfläche und Optimierung der Abstandsflächen.

Ergebnis der Planung:

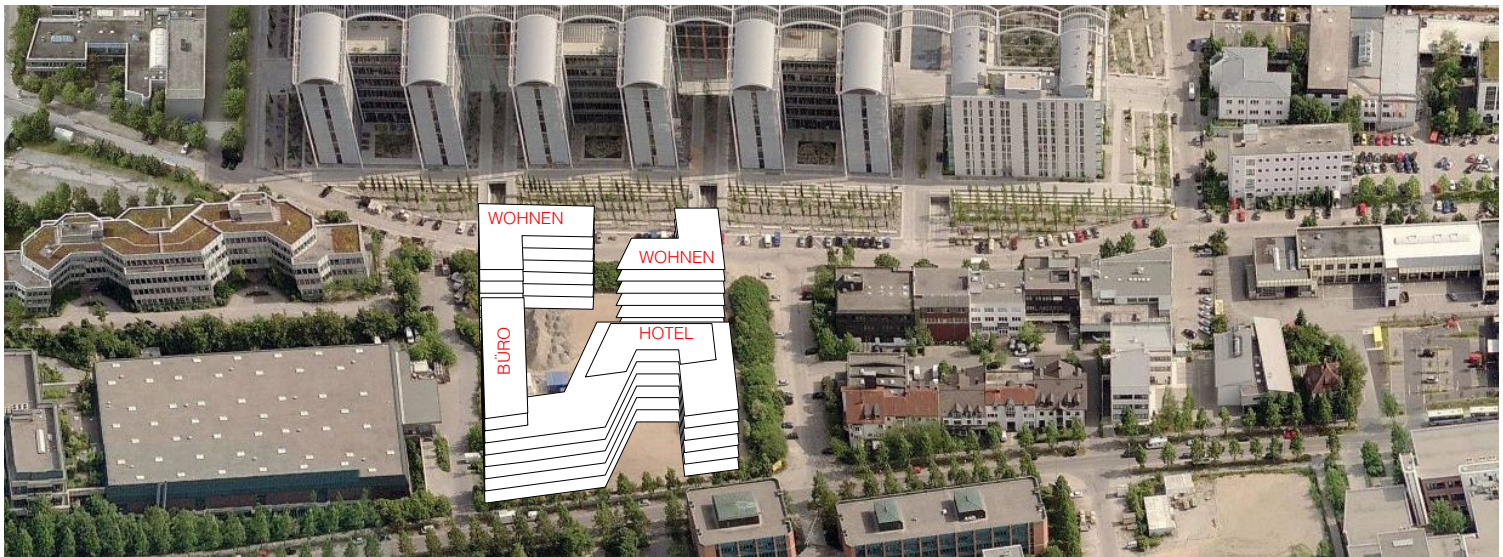
Eine städtebaulich ansprechende Gesamtlösung mit großer, räumlicher Qualität. Nachweis eines Hotelneubaus mit einem Höchstmaß an Geschossfläche bei Einhaltung aller Abstandsflächen.



Abstandsflächen



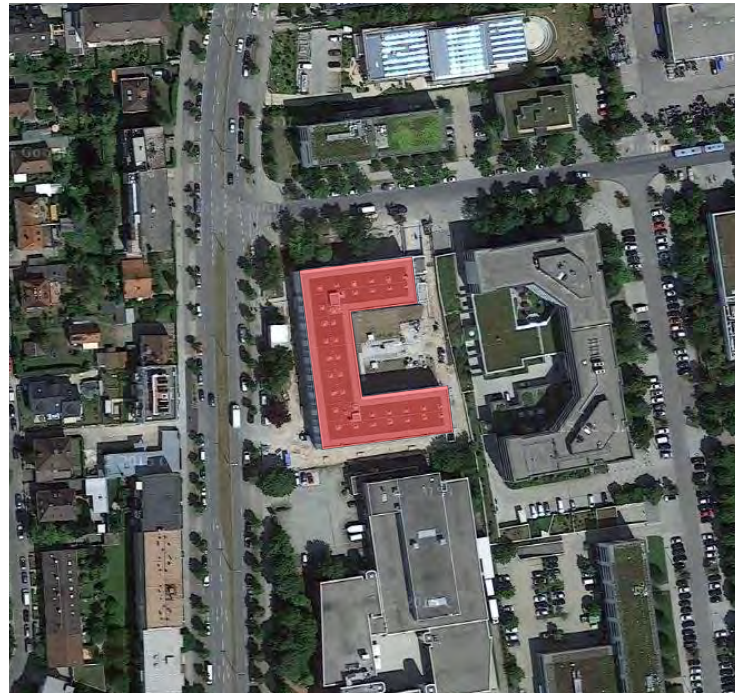
Untersuchung der Gebäudehöhen



Vogelperspektive

Neubau eines Boarding-Hauses in der Hanauer Strasse 50, München

Bauherr: STRABAG Real Estate GmbH
 Architekt: Boschmann + Feth Architekten GmbH
 Leistungsumfang: Lph 1-2
 BGF: ca. 8500 qm
 BRI: ca. 25500 cbm
 Gesamtkosten: 10 mio EUR



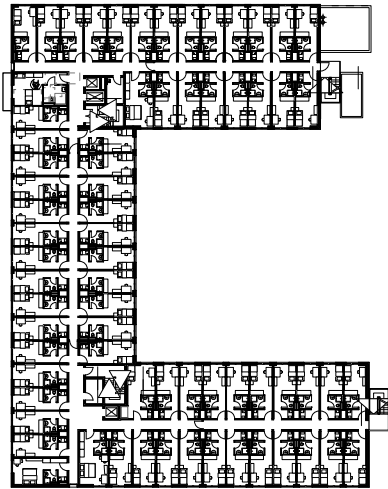
Lageplan

Ziel der Planung:

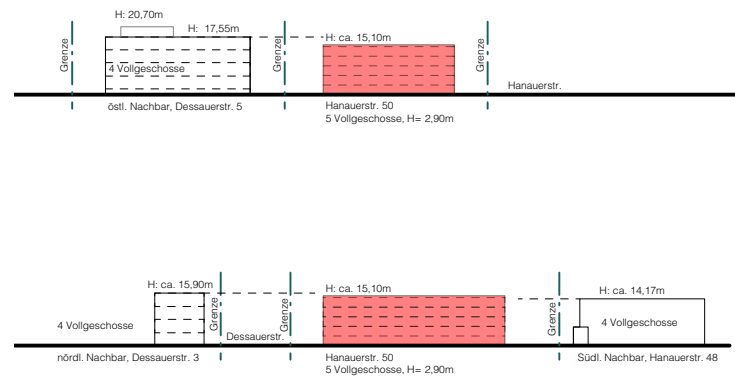
Optimierung des Baurechts (Bebauungsplans) zur Schaffung von Flächen für ein Boardinghaus mit ca. 300 Betten sowie Unterbringung der erforderlichen Stellplätze.

Ergebnis der Planung:

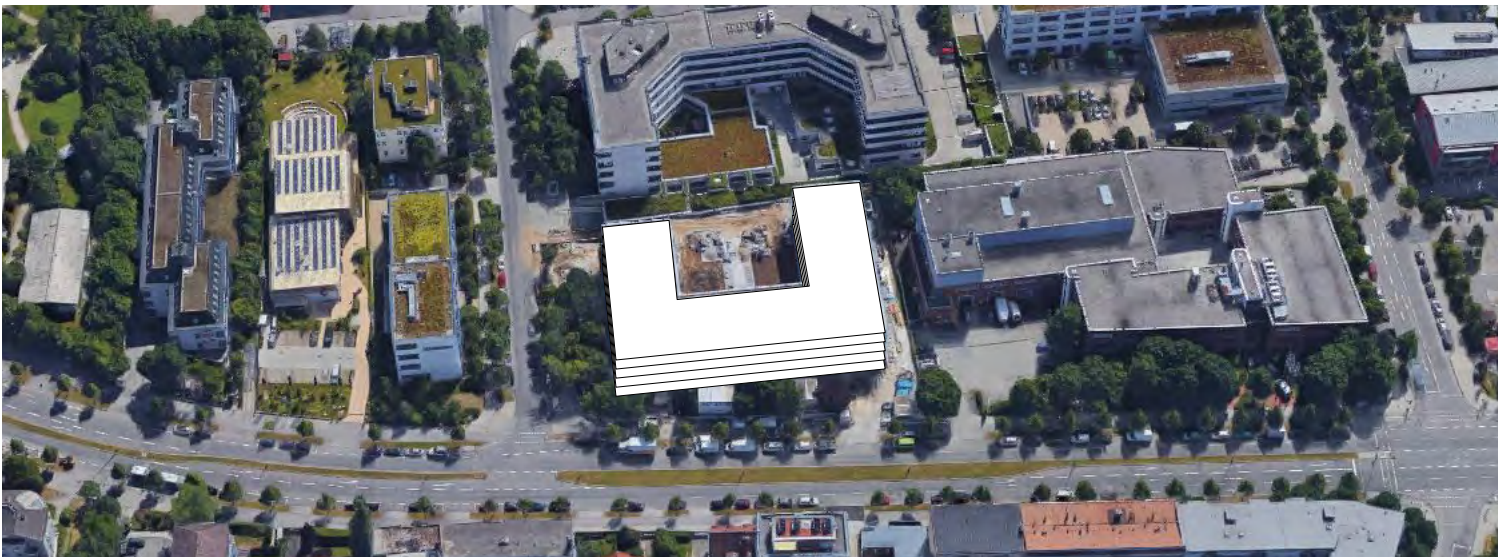
25% ige Anhebung der im Bebauungsplan festgesetzten GFZ, durch Befreiung. Nutzung als Boardinghaus im neuen Gewerbegebiet realisiert. Erlangung einer dauerhaften Baugenehmigung.



Grundriss Regelgeschoss



Untersuchung der Gebäudehöhen



Vogelperspektive

**Umnutzung, Sanierung und Dachrekonstruktion,
Herzog-Heinrich- Str. 2, München**

Bauherr: Blutspendedienst des Bayerischen Roten Kreuzes
 Architekt: Boschmann + Feth Architekten GmbH
 Leistungsumfang: Lph 1-2
 BGF: ca. 2600 qm
 BRI: ca. 9270 cbm
 Gesamtkosten: 3,6 mio EUR



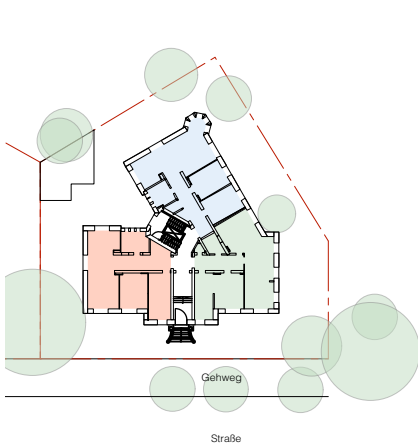
Lageplan

Ziel der Planung:

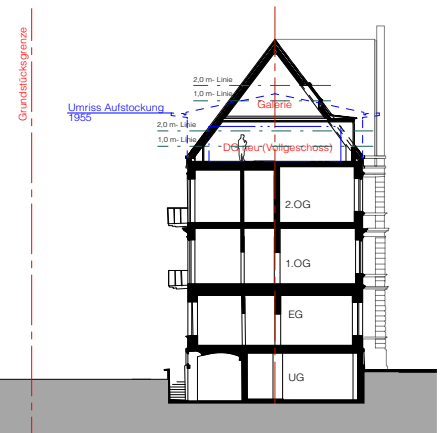
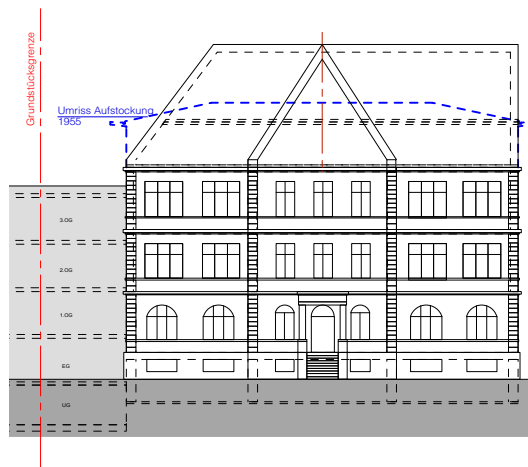
Umnutzung der Bürofläche in Wohnnutzung im Einzeldenkmal. Rekonstruktion der ursprünglich zweigeschossigen Dachkonstruktion. Stellplätze auf dem Grundstück.

Ergebnis der Planung:

Wohnnutzung im gesamten Gebäude mit Rückführung auf Grundrisse aus der Erbauungszeit (1888). Rekonstruktion des Dachgeschosses mit drei zusätzlichen Luxuswohnungen. Städtebauliche Wirkung im Ensemble am Georg-Hirth-Platz.



Grundriss Erdgeschoss



Dachuntersuchung im Schnitt und Ansicht



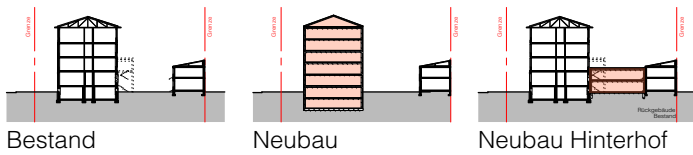
Vogelperspektive

Umbau, Sanierung und Umnutzung des bestehenden Gebäudes in der Herzog-Heinrich- Str. 4, München

Bauherr: Blutspendedienst des Bayerischen Roten Kreuzes
 Architekt: Boschmann + Feth Architekten GmbH
 Leistungsumfang: Lph 1-2
 BGF: ca. 3600 qm
 BRI: ca. 10600 cbm
 Gesamtkosten: 6,6 mio EUR



Lageplan

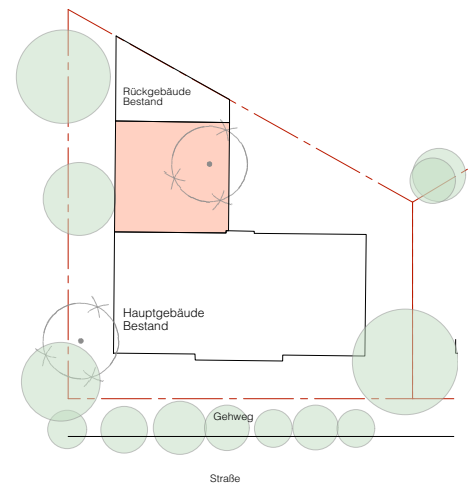
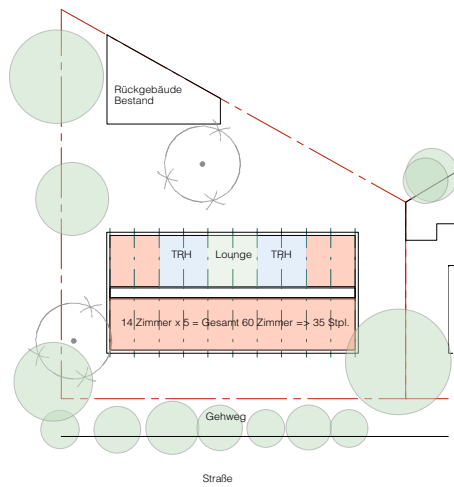
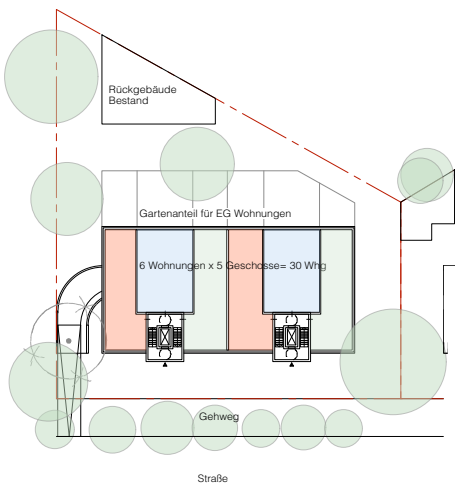


Ziel der Planung:

Erlangung der Abbruchgenehmigung des Gebäudes in der Herzog-Heinrich-Str. 4. Vorbescheid für die Errichtung eines Neubaus mit Tiefgarage für verschiedene Nutzungsformen wie z.B. Wohnen, Büros, Boardinghaus.

Ergebnis der Planung:

Erhalt der Abbruchgenehmigung sowie Baurecht zur Errichtung eines Neubaus mit ca. 25 % zusätzlicher Geschossfläche aufgrund veränderter Geschosshöhen. Tiefgarage und Einbindung des Rückgebäudes.



Varianten Grundriss Neubau



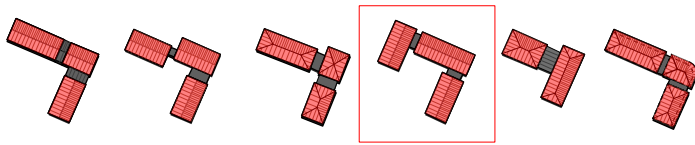
Vogelperspektive

Neubau und Umstrukturierung Marktplatz 8, Grünwald

Bauherr: Landratsamt München
 Architekt: Boschmann + Feth Architekten GmbH
 Leistungsumfang: Lph 1-2
 BGF: ca. 2900 qm
 BRI: ca. 9200 cbm
 Gesamtkosten: 4,2 mio EUR



Lageplan

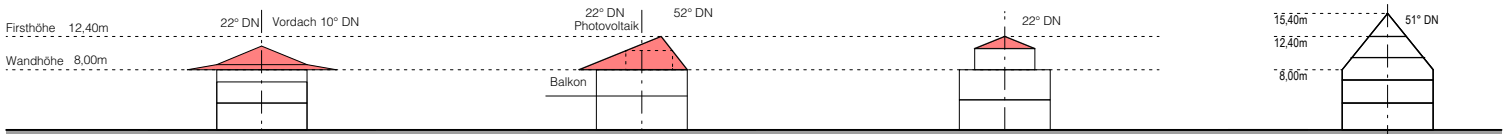


Ziel der Planung:

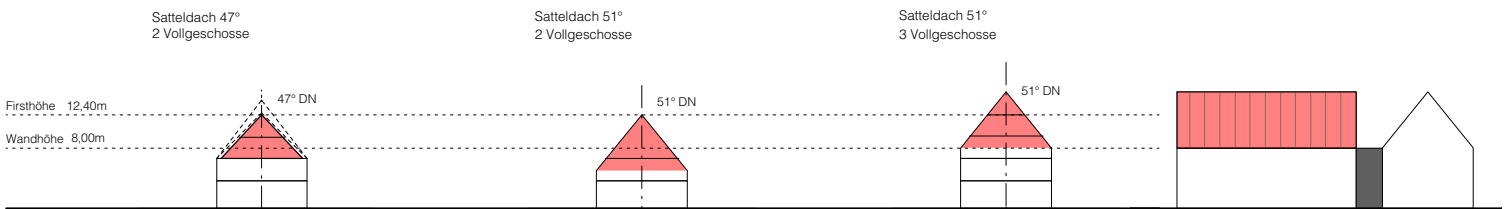
Neugestaltung der Grundstücksflächen am Marktplatz in Grünwald unter Einbindung der Platzgestaltung. Verdichtete Bauweise für Läden, Büros und Wohnen.

Ergebnis der Planung:

Varianten zur Neubebauung der platzbildenden, räumlichen Bebauung.

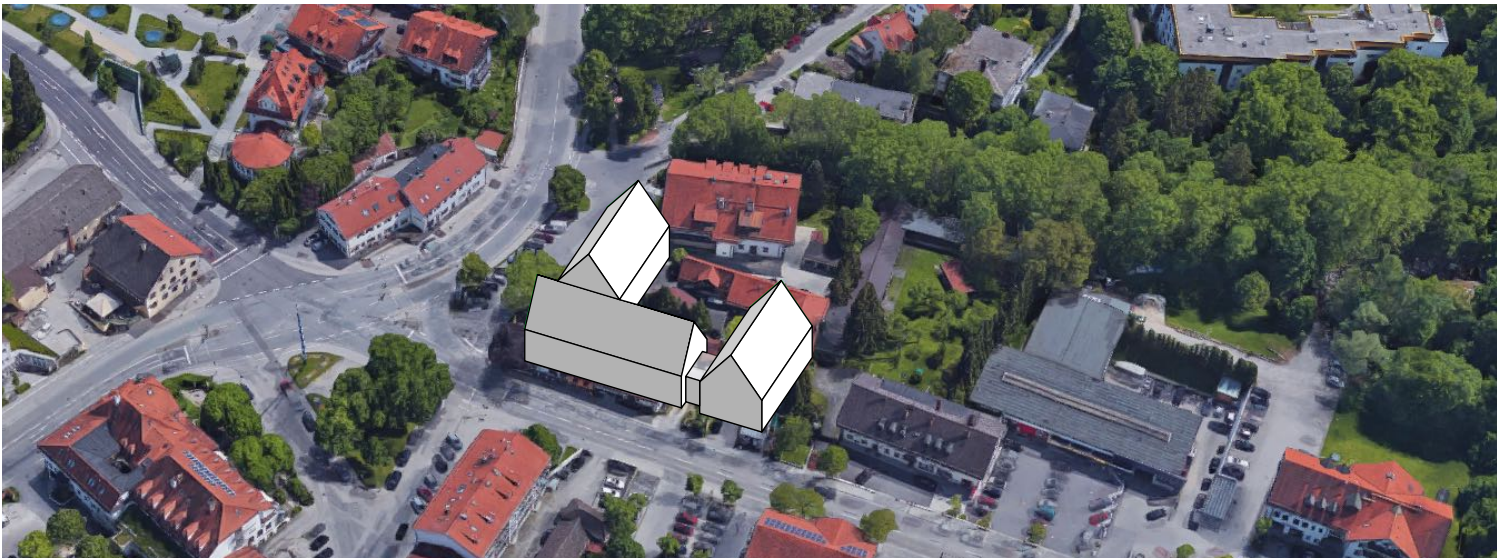


Systemschnitt



Untersuchung Dachformen

Ansicht Ost



Vogelperspektive

Erweiterung, Neubau und Umstrukturierung Förderzentrum Unterhaching, Perlacherforstweg 1, Unterhaching

Bauherr: Landratsamt München
 Architekt: Boschmann + Feth Architekten GmbH
 Leistungsumfang: Lph 1-2
 BGF: ca. 11 500 qm
 BRI: ca. 22 300 cbm
 Gesamtkosten: 36 mio EUR



Lageplan

Ziel der Planung:

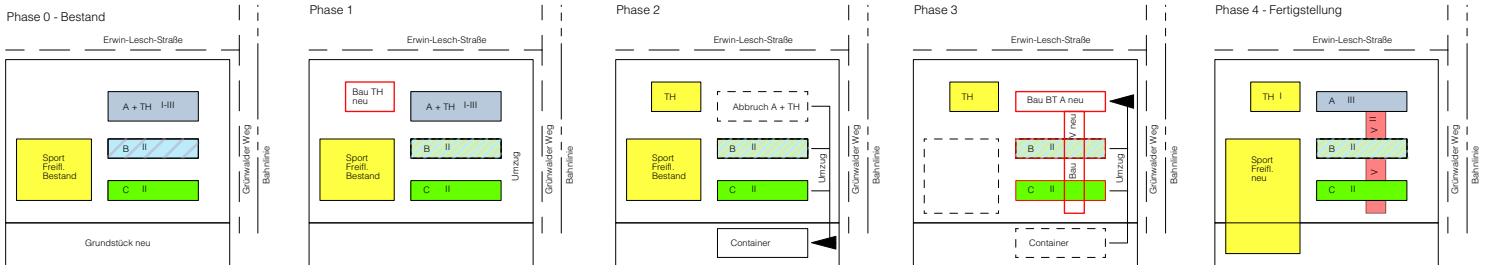
Untersuchen der Umsetzbarkeit von zusätzlichen Flächen für sonderpädagogische Schul- und Sportflächen im Rahmen einer Erbauung und Umstrukturierung als Grundlage für ein VGV-Verfahren, als Bedarf- und Nutzungsprogramm.

Ergebnis der Planung:

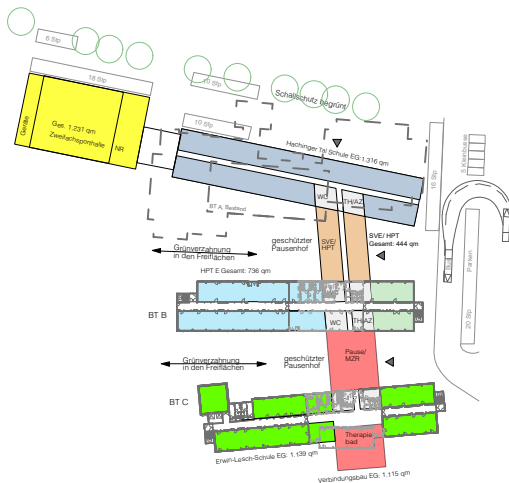
Varianten zur Umsetzung des Raumprogramms.

Konkrete Dokumentation der Bau- und Umstrukturierungsphasen sowohl in terminlicher als auch hinsichtlich kostenmäßiger Entwicklung. Konkretes Bedarfs- und Nutzungsprogramm für die Bearbeitung im Rahmen eines VGV-Verfahrens.

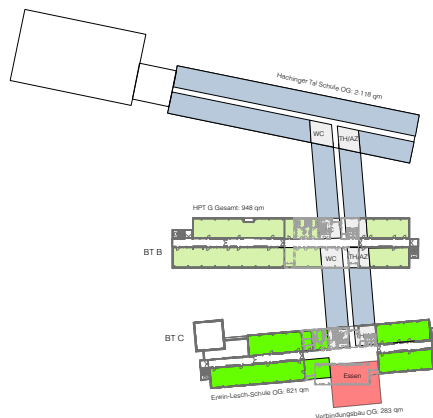
Bau- und Umzugsphasen



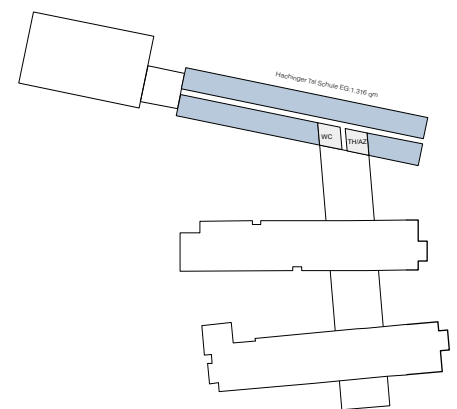
Bau- und Umzugsphasen



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1.Obergeschoss



Grundriss 2.Obergeschoss

Neubauplanung einer Grundschule, Warnbergstr. 1, München

Bauherr: St. Anna Schulverbund gGmbH
 Architekt: Boschmann + Feth Architekten GmbH
 Leistungsumfang: Lph 1-2
 BGF: ca. 3000 qm
 BRI: ca. 9300 cbm
 Gesamtkosten: k.A.



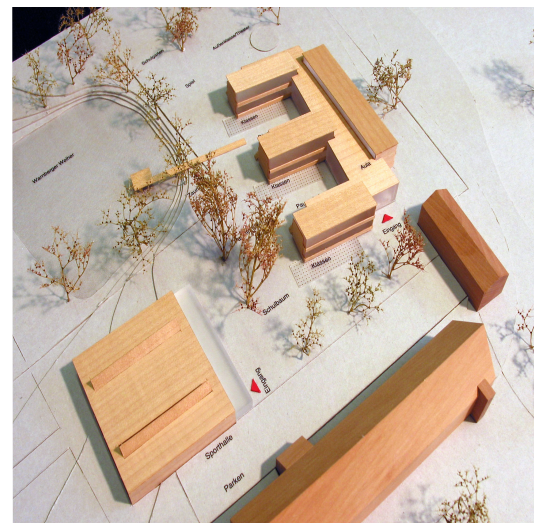
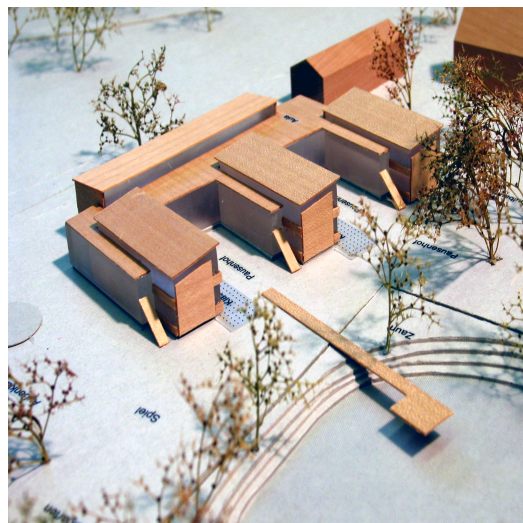
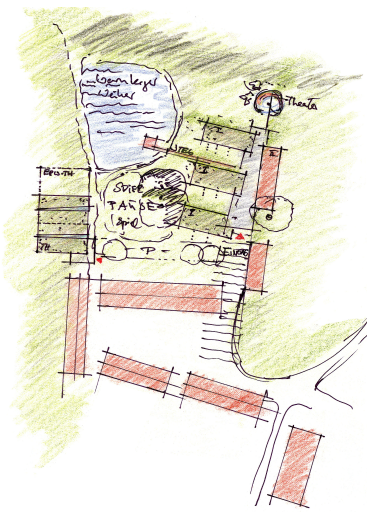
Lageplan

Ziel der Planung:

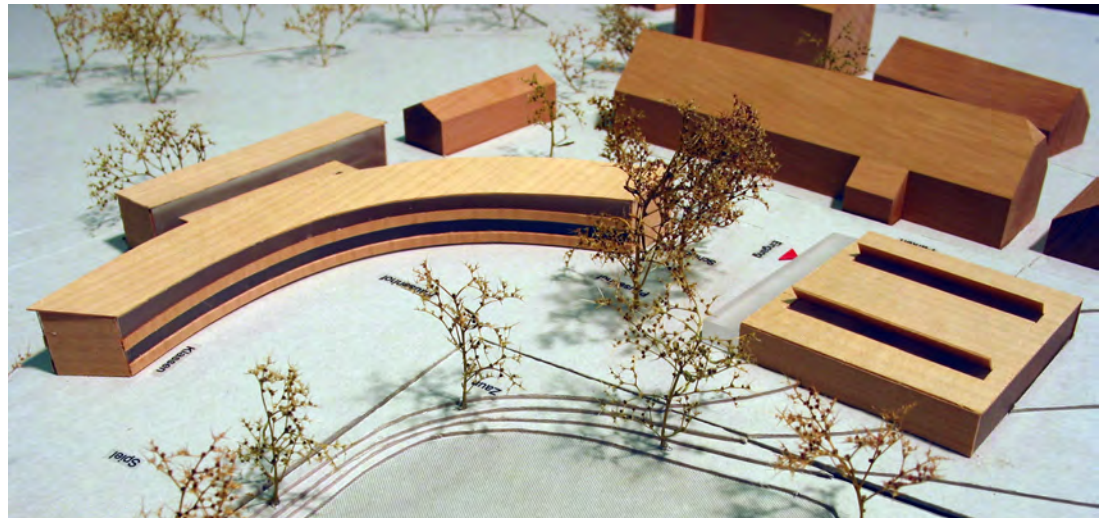
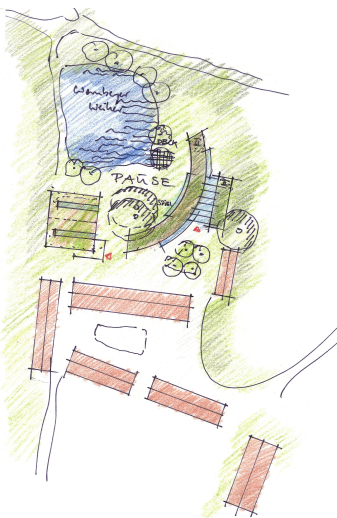
Integrieren einer Grundschule mit Sporthalle im Ensemble des Kloster Warnbergs in München. Städtebauliche Einordnung sowie Einbindung von bestehenden Gebäudeteilen. Umsetzbarkeit nach den staatlichen Förderbedingungen prüfen.

Ergebnis der Planung:

Varianten zur Umsetzung der Schule mit Zweifachsporthalle unter Einbindung der Freiflächen am Warnberger Weiher. Konkrete bauliche Darstellung der Typenvarianten für eine förderfähige Schule mit Sporthalle. Kosten- und Terminplanung als Grundlage für die Entscheidung des Schulträgers.



Variante 1



Variante 2

Neuordnung des Areals in der Freienfels-, Wiesentfeller- und Limesstr., Neuaubing, München

Bauherr: Eisenbahner Baugenossenschaft ebm
Architekt: Boschmann + Feth Architekten GmbH
Leistungsumfang: Lph 1-2
BGF: ca. 25 000 qm
BRI: ca. 75 000 cbm
Gesamtkosten: 28 Mio EUR



Lageplan



Bauabschnitte

Ziel der Planung:

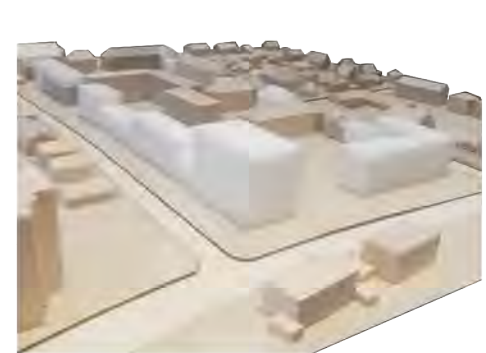
Städtebauliche Untersuchung des Gesamtareals an der Limes-/Wiesentfellerstr. in Bezug auf Verdichtungsmöglichkeiten, Aufstockungen, Erweiterungen sowie Ergänzungsbebauung. Prüfen der Förderfähigkeit und der Realisierbarkeit.

Ergebnis der Planung:

Förderfähige Wohnbebauung mit 70 Wohnungen und Tiefgarage, Einzelhandelsflächen, Kindertagesstätte, Gastronomie und Freiflächengestaltung in verdichteter Bauweise. Einbindung eines Mobilitätskonzeptes, Förderung der Kita, städtebauliche Förderung, Förderung des München Modells-Genossenschaften. Erlangen einer dauerhaften Baugenehmigung.



Varianten



Modellfotos

Marc Boschmann
Architekt und Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH)



- 1964 Geboren in Hann. Münden
- 1987-1992 Architekturstudium an der FH München
- 1990-1992 Mitarbeit im Büro Reichert-Pranschke-Maluche in München
- 1992-1995 Mitarbeit im Büro Prof. Dipl.-Ing. Horst Teppert in München
- seit 1993 Mitglied im Berufsverband freischaffender Architekten und Bauingenieure (bab)
- 1994 Bürogründung Boschmann+Feth Architekten
- seit 1995 Mitglied der Bayerischen Architektenkammer (ByAK)
- 1996-1998 Lehrauftrag für städtebauliches Entwerfen FH München
- 2000-2010 Mitglied im Bezirkswettbewerbssausschuss Oberbayern
- 2003-2009 Mitglied der Stadtgestaltungskommission München
- seit 2004 Mitglied der Fachkommission Objektplanung Gebäude im AHO
- 2005-2018 Präsident des Berufsverbandes freischaffender Architekten und Bauingenieure (bab)
- 2009-2021 Mitglied der Vertretungsversammlung der Bayerischen Architektenkammer (ByAK)
- 2009-2021 Boschmann+Feth Architekten GmbH
- seit 2017 Mitglied im Kompetenzteam der Bayerischen Architektenkammer (ByAK): Honorarrecht, Digitales Bauen
- seit 2018 Mitglied im Arbeitskreis Hotelimmobilien
- seit 2021 Umwandlung der Boschmann+Feth Architekten GmbH in Boschmann+Feth Architekten Stadtplaner PartG mbB

Stephan Feth
Architekt
Dipl.-Ing. (FH)



- 1963 Geboren in München
- 1987-1993 Architekturstudium an der FH München
- 1990-1993 Mitarbeit im Büro Beck-Enz-Yelin und Bunge & Resch in München
- 1993-1995 Mitarbeit im Büro Bunge & Resch in München
- 1994 Bürogründung Boschmann+Feth Architekten
- seit 1997 Mitglied der Bayerischen Architektenkammer (ByAK)
- seit 1999 Mitglied im Berufsverband freischaffender Architekten und Bauingenieure (bab)
- seit 2001 Kontaktkreis Münchener Architektenverbände
- 2009-2021 Boschmann+Feth Architekten GmbH
- seit 2015 Ehrenamtlicher Richter zum Mitglied des Berufsgerichts für Architekten beim Landgericht München I
- seit 2015 Mitglied im Schlichtungsausschuss der Bayerischen Architektenkammer (ByAK)
- seit 2021 Umwandlung der Boschmann+Feth Architekten GmbH in Boschmann+Feth Architekten Stadtplaner PartG mbB

Eva Huber
Architektin
Dipl.-Ing. (FH)



- 1980 Geboren in Starnberg
- 2000-2005 Architekturstudium an der FH München
- 2003-2006 Mitarbeit im Büro Sturm, Peter und Peter in München
- 2007-2009 Mitarbeit im Büro Joachim Bauer in München
- 2009 Mitarbeit im Büro PHI Design & Architecture in Sydney, Australien
- seit 2010 Mitarbeit im Büro Boschmann+Feth Architekten GmbH
- seit 2012 Mitglied der Bayerischen Architektenkammer (ByAK)
- seit 2020 Prokuristin im Büro Boschmann+Feth Architekten GmbH
- seit 2021 Partnerin im Büro Boschmann+Feth Architekten
Stadtplaner PartG mbB

Marlen Salvat
Architektin
M. A.



- 1988 Geboren in München
- 2007-2010 Architekturstudium an der FH München (Bachelor)
- 2011-2013 Architekturstudium an der FH München (Master)
- seit 2010 Zusatzqualifikation Energieberatung für Wohngebäude
- seit 2010 Mitarbeit im Büro Boschmann+Feth Architekten GmbH
- seit 2018 Mitglied der Bayerischen Architektenkammer (ByAK)
- seit 2021 Partnerin im Büro Boschmann+Feth Architekten
Stadtplaner PartG mbB

BOSCHMANN+FETH

Architekten Stadtplaner
PartG mbB

Nußbaumstraße 30
80336 München

fon 089-54 91 73 0
fax 089-54 91 73 30

www.boschmann-feth.de
info@boschmann-feth.de