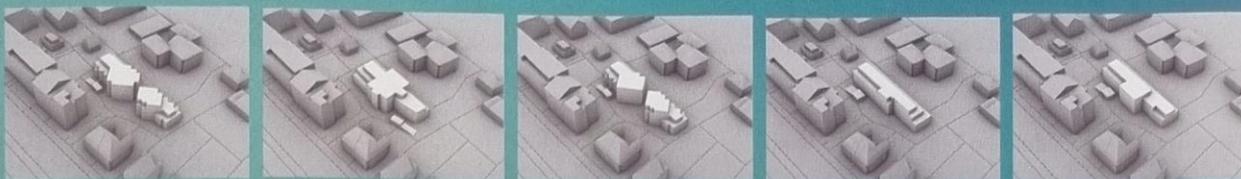


Maximales Baurecht und optimale Grundstücksausnutzung sparen Zeit und Kosten

OPTIMIERTE LÖSUNGEN



Lösung 1	Lösung 2	Lösung 3	Lösung 4	Lösung 5
BGF	BGF	BGF	BGF	BGF
2944,42 m ²	2861,39 m ²	2832,94 m ²	2723,99 m ²	2710,24 m ²
GRZ	GRZ	GRZ	GRZ	GRZ
0,38	0,37	0,37	0,37	0,37
GFZ	GFZ	GFZ	GFZ	GFZ
1,27	1,24	1,23	1,18	1,17

Bild 1. Lösungen aus der Optimierungsrechnung

Zinsen, Inflation, steigende Energiepreise und hohe Baukosten schaffen in der aktuellen Situation eine Diskrepanz zwischen den Vorstellungen von Verkäufern und Käufern. Planende Architekturbüros und Unternehmen der Bauwirtschaft haben zwar keinen direkten Einfluss auf diese Aspekte, jedoch existieren begrenzte Möglichkeiten, dem entgegenzuwirken – vor allem durch die Gewährleistung einer maximalen Bebaubarkeit von Grundstücken.

Die Bauwirtschaft erlebt eine Zeitenwende, und das derzeitige Marktumfeld in der Projektentwicklung ist äußerst anspruchsvoll. Der finanzielle Druck auf Projekte ist besonders hoch, bedingt durch steigende Zinsen und grund-

legende Veränderungen in den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. PropertyMax ist ein speziell für diese Herausforderungen entwickeltes Tool. Mithilfe von Algorithmen und künstlicher Intelligenz kann es das maximale Baurecht für jedes Grundstück ermitteln.

Der Blick auf Effizienz-Optimierung kommt in der Bau- und Immobilienwirtschaft an. Andere Branchen wie die Automobil- und Flugzeugindustrie haben sich bereits seit geraumer Zeit auf die Optimierung von Effizienz fokussiert. Die Immobilienindustrie sah lange Zeit keine Notwendigkeit, nach Effizienz zu suchen. Demnach kann man einen Spielraum von 35 % und mehr annehmen, was extrem viel Potenzial bedeutet.

PropertyMax löst komplexe Gleichungen mit 30 Unbekannten, was theoretisch zu Tausenden von Lösungen führt, die von PropertyMax quasi „über Nacht“ durch die Rechentechnik ermittelt werden. Frank Jainz, Geschäftsführung der BÜSCHL Unternehmensgruppe Projektentwicklung GmbH: „PropertyMax ist das beste Werkzeug des Marktes, um unsere Aufgaben als Projektentwickler in der Ankaufphase und in frühen Entwicklungsphasen schneller und mit optimaleren Ergebnissen zu unterstützen.“

Die Sorge der Architekten, durch Künstliche Intelligenz (KI) ersetzt zu werden, ist unbegründet. Das Team von PropertyMax betont, dass sie Kubaturen entwickeln, d. h. das Volumen von Bauwerken ohne Berücksichtigung von Gestaltung und Materialität. Auf Basis dieser Kubaturen entwickeln Kunden und Architekten die Gebäudearchitektur, wodurch oft einige Quadratmeter der ermittelten Fläche verloren gehen. PropertyMax wird früh im Pla-



Bild 2. Präsentation der Berechnungen (Foto/Grafik: © PropertyMax)

nungsprozess eingesetzt und ersetzt daher nicht die Architekten. Am Ende entsteht ein „Benchmark“ für theoretisch mögliche Flächen, an dem sich der Architekt mit seinem Entwurf messen muss. Der Bauherr oder Projektentwickler kann die theoretisch möglichen Zahlen für die Bruttogeschossfläche (BGF) kennen und bewusst eine Entscheidung für weniger Fläche zugunsten eines Architektenentwurfs treffen, beispielsweise aus ästhetischen Gründen.

Qualität, nicht nur Quantität

Es geht nicht ausschließlich um die Maximierung, sondern auch um die Steigerung der Qualität. PropertyMax strebt nach hochwertigen Lösungen, wie beispielsweise der Definition von Freiflächen oder der Minimierung von Schatten auf den Fassaden.

Eine Antwort auf die Frage „Wie passen die Kubaturen zu einem bestimmten Grundrissmix?“ ergibt: PropertyMax kann beispielsweise die prozentuale Verteilung von Ein-, Zwei- und Dreizimmereinheiten vorgeben, und der Computer zeigt die möglichen Grundrisse auf.

Weitere Anwendungsmöglichkeiten

Es kann festgelegt werden, wo Erschließungskerne platziert werden sollen, ob Treppenhäuser eingeplant werden

müssen, wie groß sie sein müssen und ob es sich um Sicherheitstreppehäuser handelt oder nicht. Für diesen sehr iterativen Prozess müsste ein Architekt viel wertvolle Zeit aufbringen.

Der Computer ist nicht nur effizienter, sondern kaum ein Planer empfindet diese Arbeit als angenehm, meinen die Entwickler. Es sei unwahrscheinlich, dass ein Mensch angesichts der Vielzahl von Möglichkeiten jemals zu einem optimalen Ergebnis komme. Man ist so überzeugt von diesen Lösungen, dass beim Einsatz von PropertyMax neben einer geringen Schutzgebühr nur erfolgsbasierte Vergütungen akzeptiert berechnet werden. Der Algorithmus kann bei Ankaufprozessen einen entscheidenden Wissensvorteil bieten. „Ich bin fest davon überzeugt, dass KI in der Baubranche Einzug halten wird, und PropertyMax spielt dabei eine führende Rolle“, so Benno Schweigert, Geschäftsführer, München Assekuranz Versicherungsmakler GmbH.

Weitere Informationen:

PropertyMax GmbH
Heimstättenstraße 1a, 82166 Gräfelfing
Tel. (089) 277 80 55-50
info@propertymax.de, www.propertymax.de

Unsere
Welt.
Unsere
Baustelle.

Schnell allein,
ist uns nicht
nachhaltig genug.

 **HEITKAMP**
Unternehmensgruppe



Um die Infrastruktur in Deutschland zukunftsfähig zu gestalten, braucht es schnell neue Lösungen im Brückenbau. Die Schnellbauweise ist dabei nur ein Ansatz, den wir mit weiteren Innovationen zu einem ganzheitlichen Brückenbausystem entwickelt haben, um höhere Ziele zu erreichen. Im Ergebnis bietet die patentierte HEITKAMP Schnellbaubrücke® neben der effektiv schnellen Planung und Bauzeit minimal-invasiven Eingriff in den Verkehr, optimale Kosteneffizienz und maximal erreichbare Nachhaltigkeitswerte. Beispielsweise bis zu 67% CO₂-Einsparung durch Reduktion von Beton und einer Widerlager-Konstruktion aus geokunststoff-bewehrter Erde. Wie das zu Ihrem nachhaltigen Wettbewerbsvorteil werden kann, erläutern wir schnell in einem persönlichen Gespräch.

Erfahren Sie
mehr dazu:




heitkamp-ug.de