

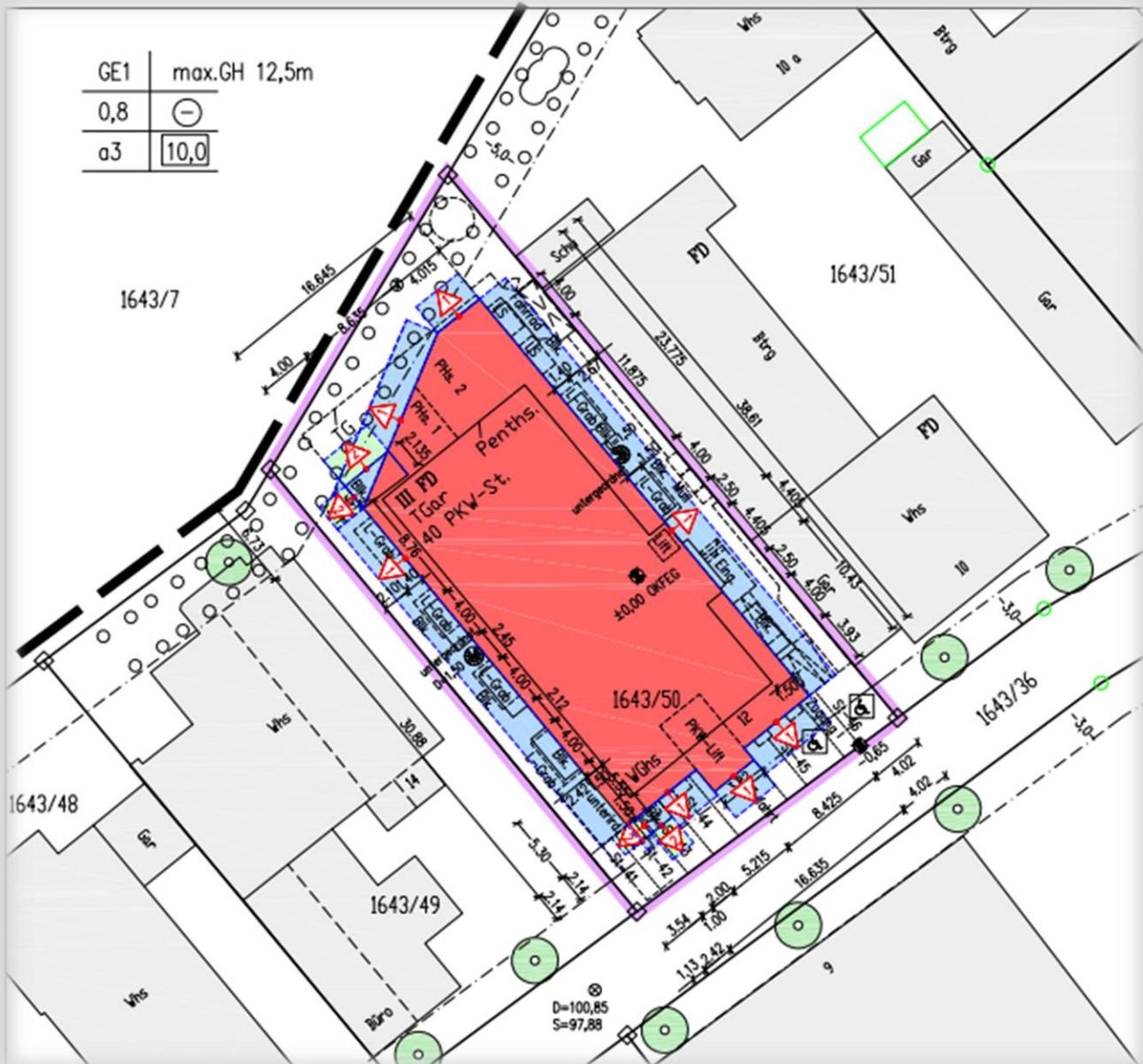


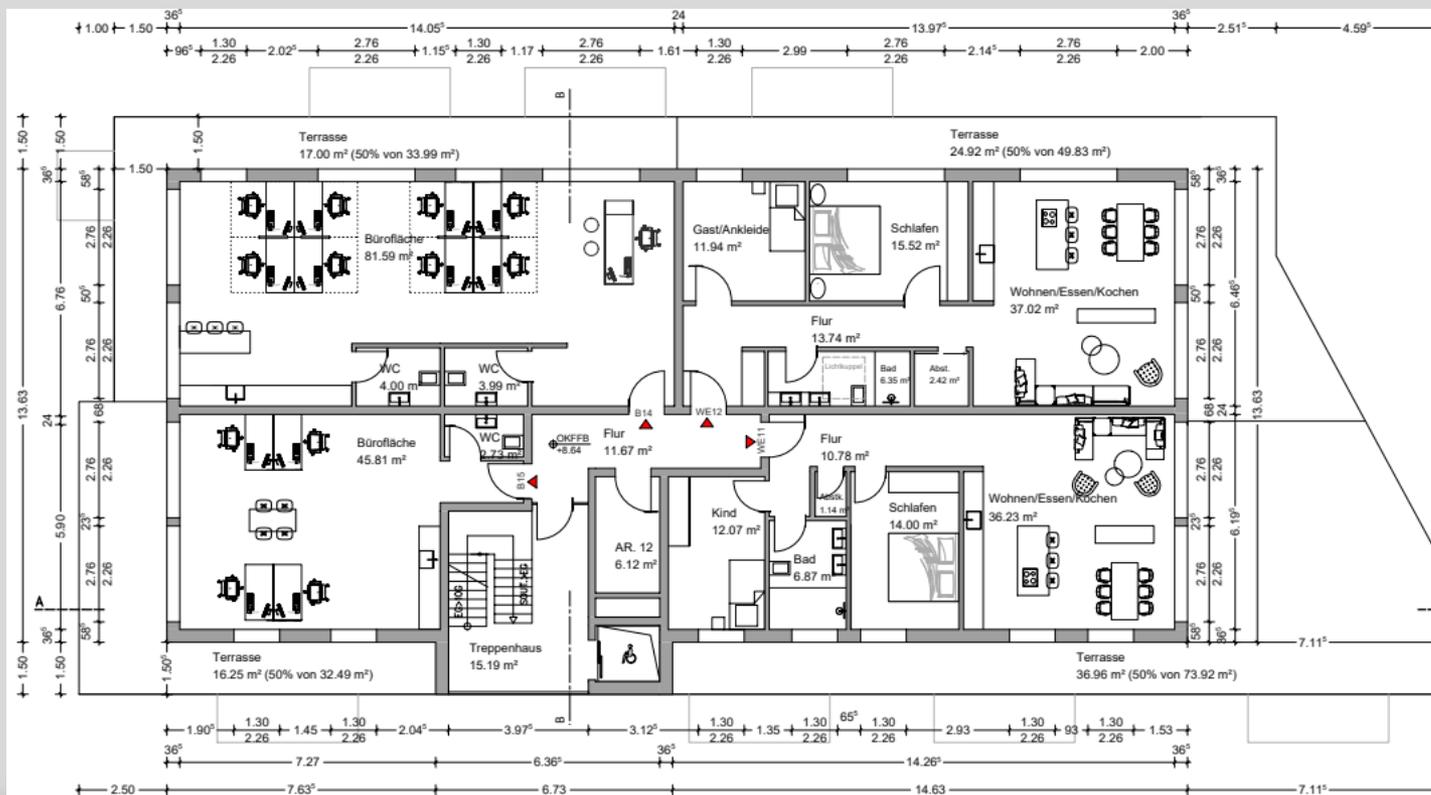
# BAUPROJEKT WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS

Luftschifftring 12, 68782 Brühl

---

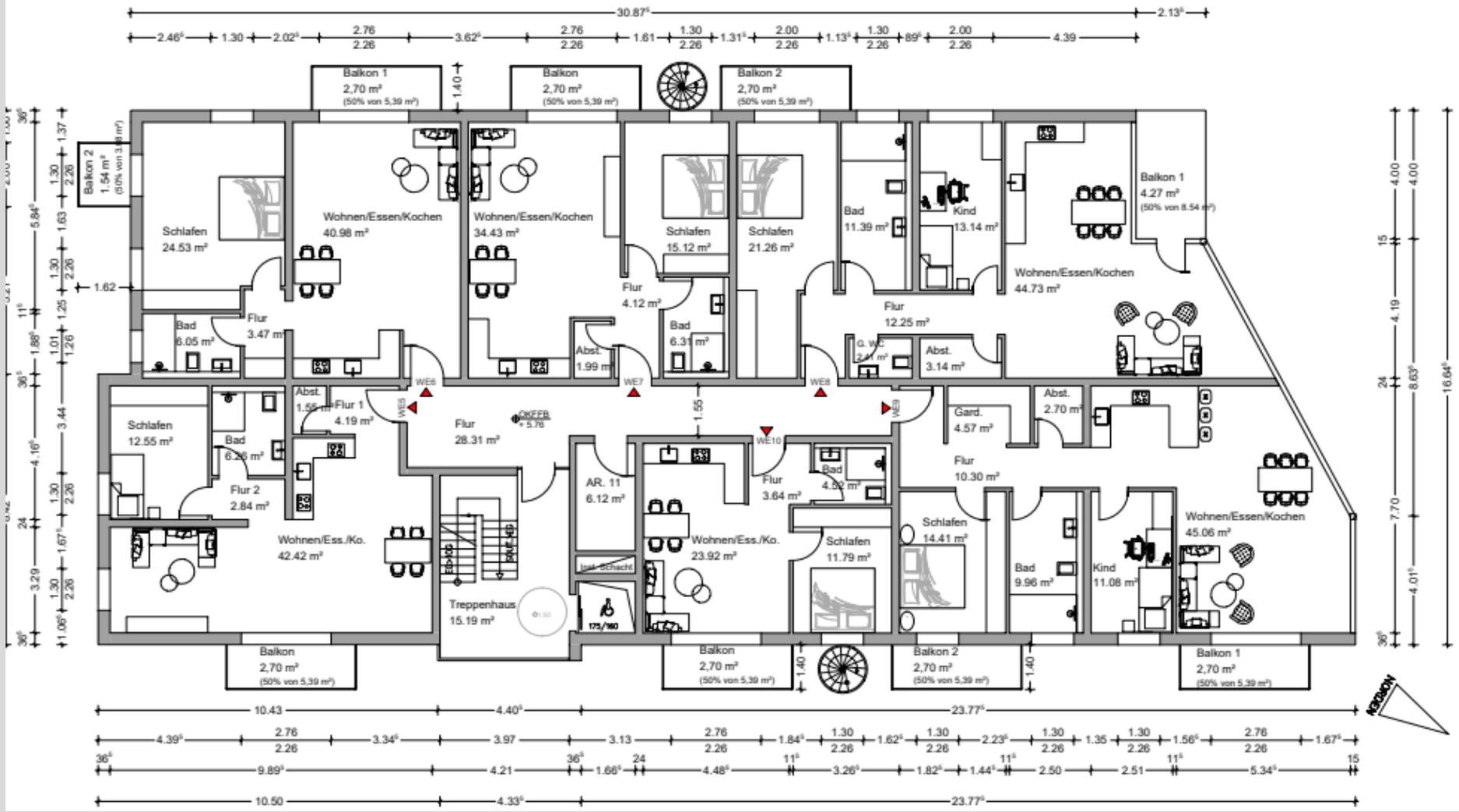


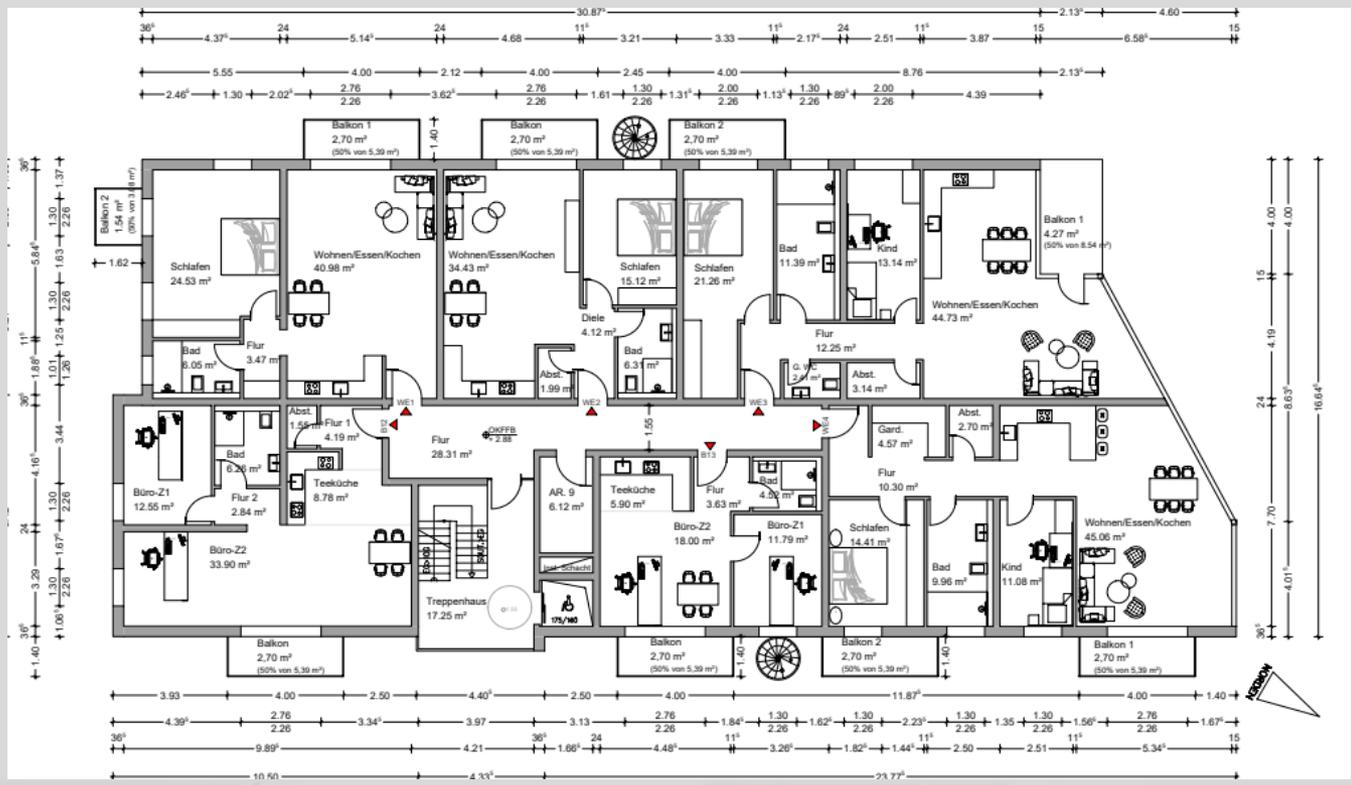




BAUPROJEKT WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS, LUFTSCHIFFRING 12, 68782 BRÜHL

GRUNDRISS PENTHOUSE



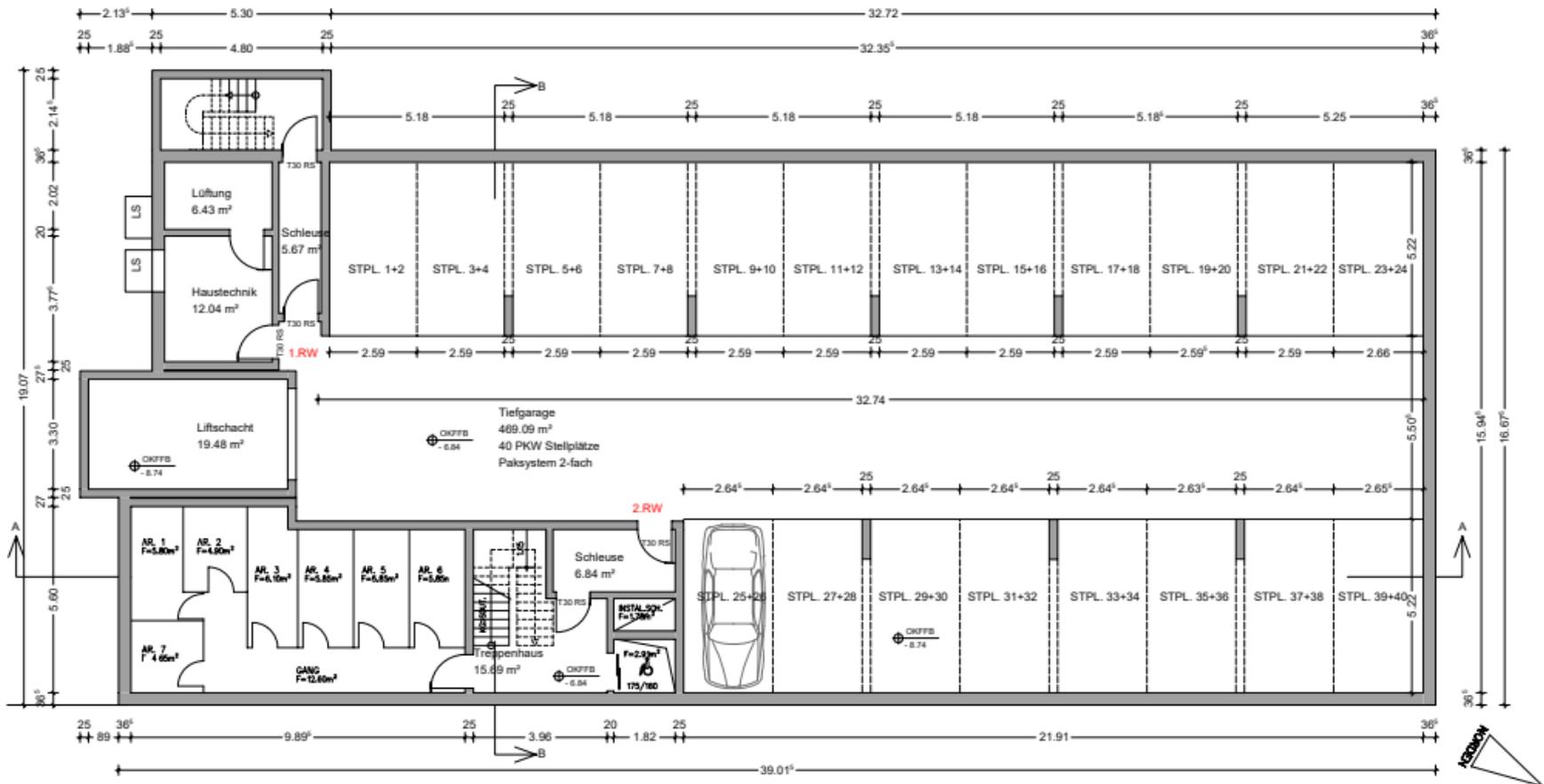


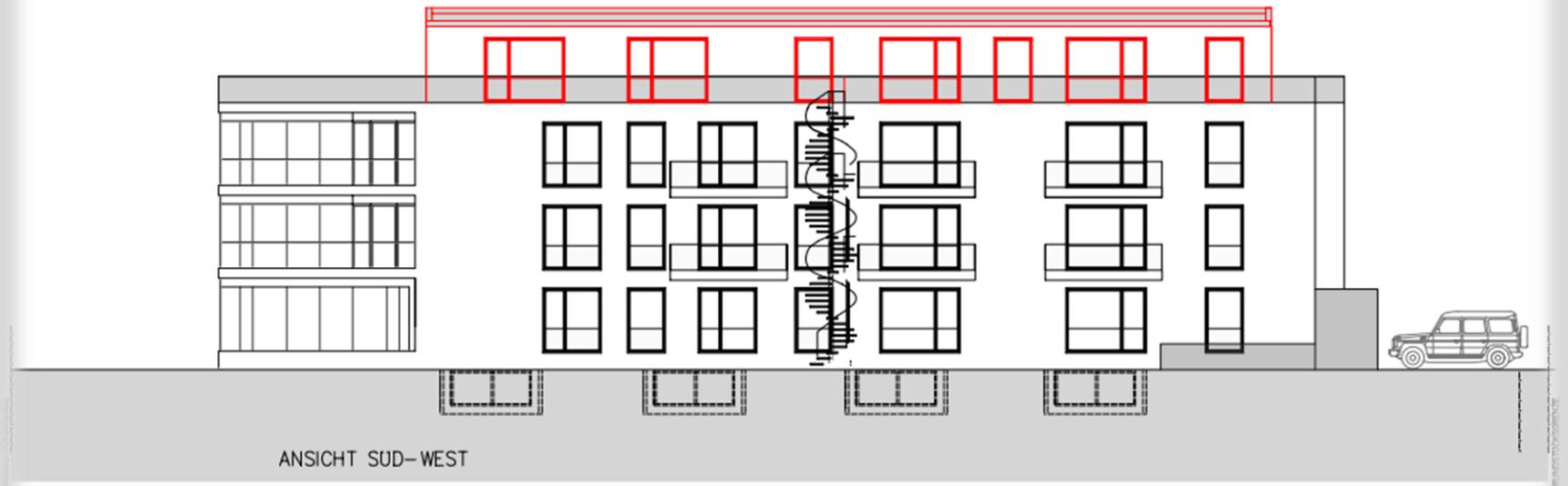
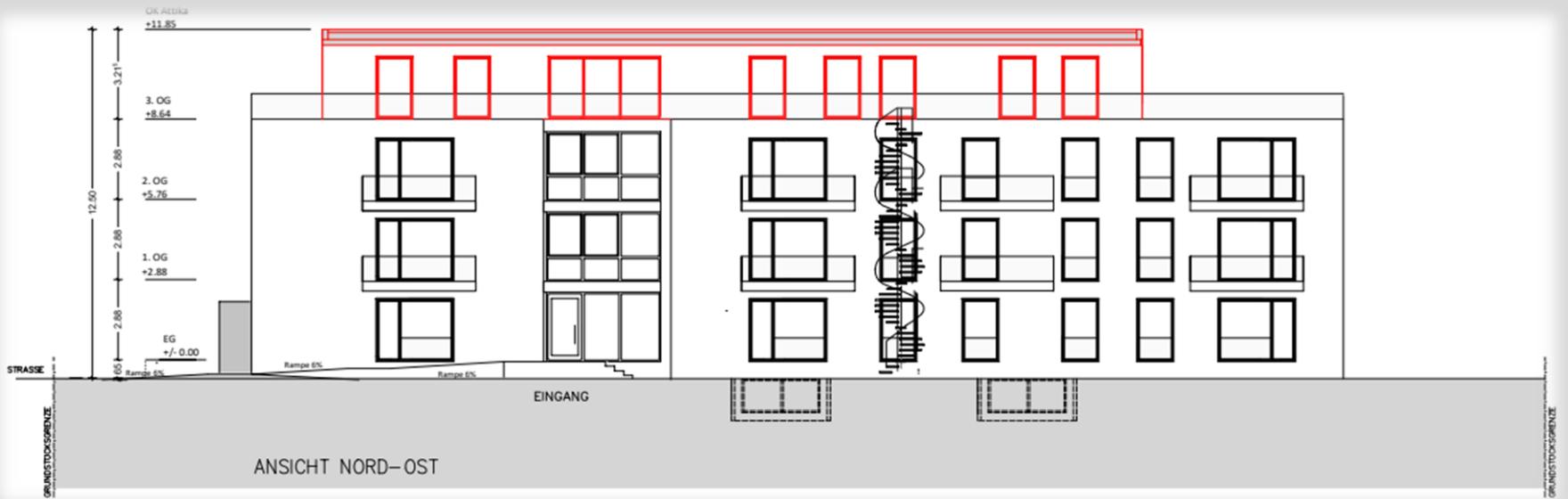
BAUPROJEKT WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS, LUFTSCHIFFRING 12, 68782 BRÜHL

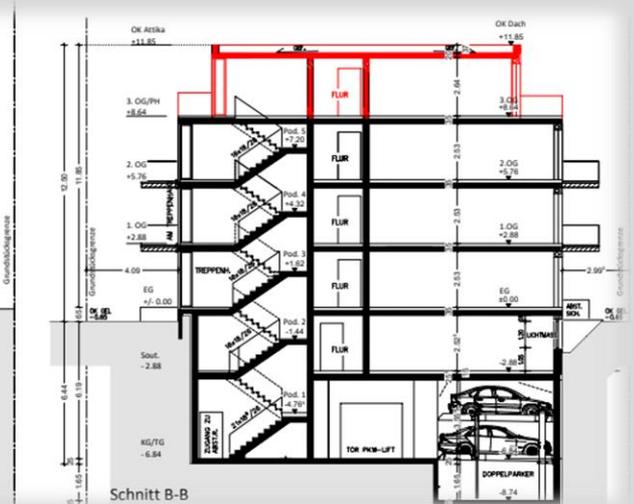
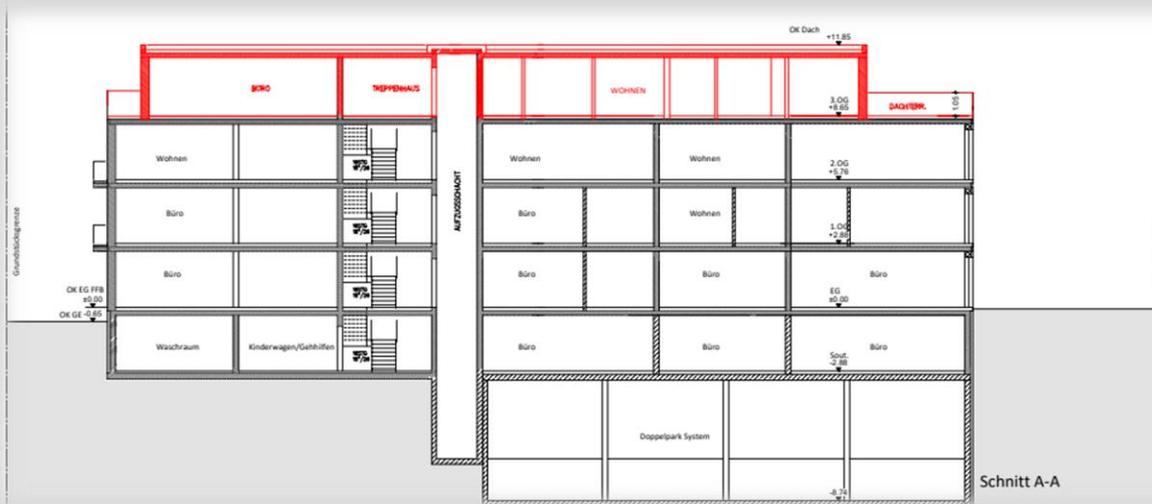
GRUNDRISS 1. OG





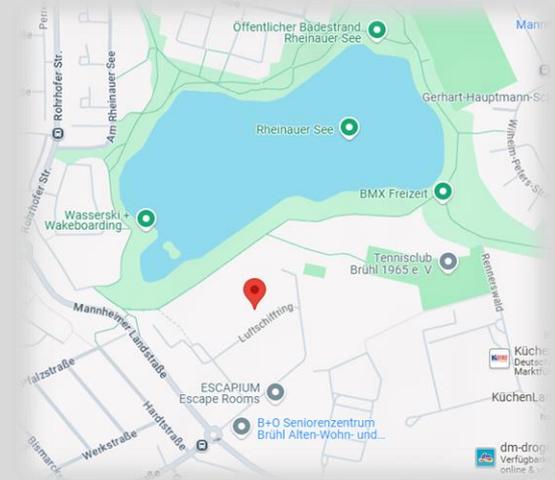






## Eckdaten:

- Fl. Nr. 1643/50, Luftschifftring 12, F = 1158 m<sup>2</sup>
- 15 Büroeinheiten mit insgesamt 1131,75 m<sup>2</sup>
- 12 Wohneinheiten mit insgesamt 1058,94 m<sup>2</sup>
- Die Wohnungen werden nur von den Büroinhabern genutzt.
- Eigene Tiefgarage



## 1. Architektonische Aufwertung des Gebäudes

-Ästhetische Verbesserung: Ein Staffelgeschoss in Form eines Penthouse kann das architektonische Erscheinungsbild des Gebäudes modernisieren und optisch aufwerten.

Es fügt dem Gebäude ein ansprechendes Design hinzu, das in vielen modernen Stadtentwicklungsprojekten Verwendung findet.

-Harmonische Integration: Da das Staffelgeschoss oft zurückversetzt ist, wirkt es weniger massiv und fügt sich harmonisch in die umgebende Bebauung ein, ohne die Nachbarschaft zu beeinträchtigen.

## 2. Schaffung von attraktivem Büro- und Wohnfläche

Ein Penthouse ist hochwertig und begehrt, deshalb ist die Nachfrage bei zukünftigen Mietern und Käufern stark.

Die Integration eines Penthouses würde den Standort in Brühl deutlich bereichern und attraktiver machen.

Ein Penthouse ist eine effiziente Nutzung der verfügbaren Fläche, ohne zusätzliche Flächenversiegelung oder Ausweitung der Bebauung zu verursachen.

## 3. Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

-Optimierung der Flächennutzung: Durch die Hinzufügung eines Staffelgeschosses wird das bestehende Grundstück optimal genutzt, ohne zusätzlichen Landverbrauch. Dies entspricht modernen städtebaulichen Ansätzen zur Flächennutzung. -Energieeffiziente Bauweise: Das Penthouse kann unter Berücksichtigung moderner Energiestandards geplant werden, mit dem Ziel, die Energieeffizienz des gesamten Gebäudes zu erhöhen.

#### 4. Verbesserung der Wirtschaftlichkeit des Projekts

-Finanzielle Stabilität für das Projekt: Durch den Bau des Penthouses wird das Gebäude wirtschaftlich attraktiver, was den langfristigen Betrieb und Unterhalt sicherstellt.

-Zugkraft für Büroflächen: Potentielle Käufer oder Mieter der Büroflächen könnten durch das zusätzliche Penthouse angelockt werden, da die Möglichkeit besteht, exklusiven Wohnraum im gleichen Gebäude zu nutzen.

#### 5. Flexibilität für bestehende Eigentümer

-Funktionale Durchmischung: Eine solche Erweiterung ermöglicht eine stärkere Durchmischung von Wohnen und Arbeiten, was sowohl für die Eigentümer als auch für das städtische Umfeld von Vorteil sein kann.

#### 6. Keine Beeinträchtigung der Umgebung

-Rückversetztes Staffelgeschoss: Ein Penthouse in Form eines Staffelgeschosses ist oft so gestaltet, dass es weniger massiv wirkt und das Gesamtvolumen des Gebäudes optisch reduziert wird.

-Es bietet keine wesentliche Beeinträchtigung der umliegenden Bebauung in Bezug auf Schattenwurf oder Ausblick.

-Keine Überlastung der Infrastruktur: Da es sich nur um eine Etage handelt, sollte die lokale Infrastruktur (Verkehr, Wasser, Abwasser) nicht signifikant belastet werden.

## 7. Positive Wirkung auf das Stadtbild und die Entwicklung von Brühl

Attraktivitätssteigerung für die Gemeinde: Durch den Bau eines hochwertigen Penthouses wird Brühl für potenzielle Investoren und Neubürger attraktiver. Dies könnte die langfristige wirtschaftliche Entwicklung der Stadt fördern. Vorbildcharakter für zukünftige Projekte: Die Genehmigung des Penthouses könnte ein positives Signal für andere geplante Bauvorhaben in der Region senden, die ebenfalls auf eine nachhaltige und ästhetisch ansprechende Architektur setzen.

## 8. Sämtliche behördliche Auflagen werden eingehalten

Es handelt sich nicht um ein Vollgeschoss, sondern um ein Staffelgeschoss. Die vorgegebenen Höhen- und Maßvorgaben sowie Abstandsflächen werden vollständig eingehalten, und auch alle brandschutztechnischen Auflagen werden ordnungsgemäß berücksichtigt.

## 9. Steuerliche Vorteile und Mehrwert für die Stadt

Durch die Genehmigung des Staffelgeschosses ergeben sich steuerliche Vorteile und ein bedeutender Mehrwert für die Stadt. Die Erweiterung steigert den Immobilienwert des gesamten Gebäudes, was zu höheren Grundsteuereinnahmen führt. Langfristig könnten auch Gewerbesteuereinnahmen durch potenzielle Unternehmensansiedlungen und die Bindung von Fachkräften steigen, was zur wirtschaftlichen Stabilität und Entwicklung der Stadt beiträgt.