

# Modocheck ermittelt Baupotenziale

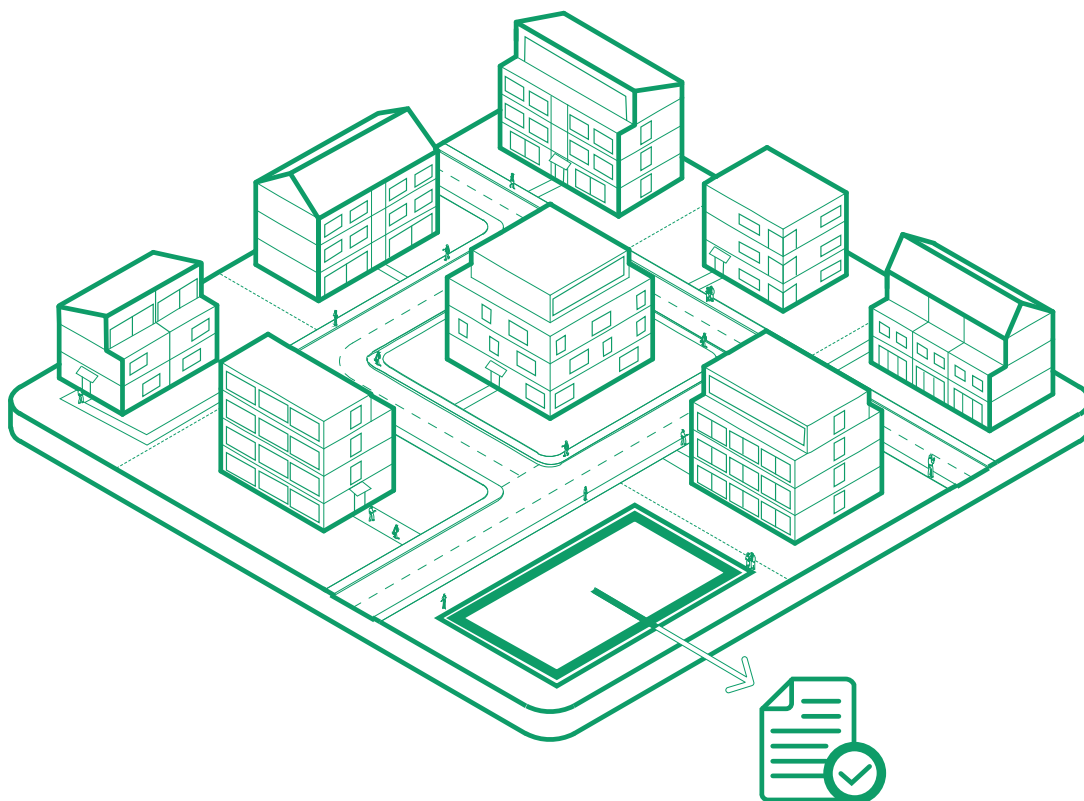
Welche baulichen Möglichkeiten  
bestehen auf meinem Grundstück?



# Produkt

Modocheck ermittelt im Rekordtempo unkompliziert und kostengünstig **Baupotenziale auf bebauten und nicht bebauten Grundstücken**, die planungsrechtlich für Wohnungsbauvorhaben geeignet sind oder dahingehend umgewidmet werden können.

Damit stehen für Sie in An- und Verkaufsprozessen sowie Entwicklungs- und Planungsvorhaben **valide Daten- und Planungsgrundlagen** zur Verfügung – die Basis jedes **wirtschaftlichen und hochwertigen Projektes**.



# Was Sie erhalten

Modocheck ist anwendungsorientiert und wird in grafisch aufbereiteten Datenblättern im Format PDF zur Verfügung gestellt. Modocheck besteht aus **Modostatus**, der Analyse und Aufbereitung baulich relevanter Rahmenparameter und **Modopotenzial**, der grafischen Übersetzung von planungs- und baurechtlichen Rahmenbedingungen inklusive darauf aufbauender Baupotenzialanalysen.

## Modostatus

### Executive Summary

Zusammenfassung auf einem Blatt

### Bestandsanalyse

Verortung, aktuelle Nutzung

### Planungsrecht

Zulässige(s) Art und Maß der bauliche Nutzung (GRZ, GFZ), zulässige Bauhöhe, Anzahl möglicher Vollgeschosse

### Topografie

Lage über Normalnull, Lageplan mit Höhenpunkten

### Verschattungsstudie

Analysen nach Tages- und Jahreszeiten

## Modopotenzial

### Baufeld

Lageplan, bebaubares Raumprofil

### Volumenstudien

Maximal mögliches Bauvolumen, ggf. in Varianten

### Zahlen, Daten, Fakten

Bruttogrundfläche, Wohnfläche, mögliche Wohneinheiten

### Solarertrag

Fassadenbesonnung Ø pro Jahr



Muster **Modocheck** Hausbrucher Bahnhofstraße 31, 2147 Hamburg  
Modocheck | Executive Summary

## Potenzial

Flurstück Grundstück Baugrenze B-Plan

**A** Baupotenzial A

**B** Baupotenzial B

Fläche Grundstück	3.785 m <sup>2</sup>
Bestandsbebauung	Nein
Potenzielle Nutzung	Wohnen
BGF (DIN 277)	2.313 m <sup>2</sup>
Wohnfläche (Ø 75 % der BGF)	1.735 m <sup>2</sup>
Anzahl möglicher Wohnungen (Ø 75 %)	23 WE
Angebotspreis Grundstück ohne NK	525,75 EUR/ m <sup>2</sup> 1.990.000 EUR
Herstellungskosten (KG 200 - KG 800)	3.265,00 EUR/ m <sup>2</sup> Wfl. brutto 5.664.775 EUR

© Ein Produkt der Modoplus GmbH 3 / 23

Muster **Modocheck** Hausbrucher Bahnhofstraße 31, 2147 Hamburg  
Modostatus | Planungsrecht

## B-Plan

Flurstück Grundstück Baugrenze B-Plan

Bezeichnung Hausbruch10  
Datum 15.07.1969  
Rechtscharakter Festsetzung  
Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5  
Grundflächenzahl (GrZ) 0,2  
Anzahl Vollgeschosse 3  
Allgemeine Art der baulichen Nutzung Wohnbaufläche  
Bauweise Geschlossene Bauweise  
Besondere Art der baulichen Nutzung Reines Wohngebiet (WR)  
Bebauungsplan anzeigen Planrecht  
Begründung

© Ein Produkt der Modoplus GmbH 8 / 23

Muster **Modocheck** Hausbrucher Bahnhofstraße 31, 2147 Hamburg  
Modopotenzial | Überbaubare Grundstücksfläche

## Bauprofil

Grundstücksgrenze Bestandsbebauung Raumpotenzial Abstandsbauprofil

© Ein Produkt der Modoplus GmbH 13 / 23

Muster **Modocheck** Hausbrucher Bahnhofstraße 31, 2147 Hamburg  
Modopotenzial | Baupotenzial A

## Solarpotenzial Sommer: 21.06.

© Ein Produkt der Modoplus GmbH 16 / 23

# Leistungsumfang

	M	L	XL
Executive Summary	✓	✓	✓
<b>Modostatus</b>			
Verortung Grundstück(e)	✓	✓	✓
Darstellung aktuelle Nutzung	✓	✓	
Darstellung geltendes Planungsrecht	✓	✓	✓
Darstellung Topografie inkl. Höhenangaben	✓	✓	✓
Lärmkartierung	✓	✓	✓
Darstellung Grundwasserstand	✓	✓	✓
Baumkartierung	✓	✓	✓
<b>Modopotenzial</b>			
Darstellung mögliches Baufeld	✓	✓	✓
Darstellung mögliches Bauprofil	✓	✓	
Baupotenzialanalyse(n)	1	2	nach Vereinbarung
Zahlen, Daten, Fakten (BGF, Wohnfläche etc.)	✓	✓	✓
Solarpotenzial	1	2	nach Vereinbarung
	bis 1.000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	bis 5.000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	größer 5.000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
	<b>979 €</b> zzgl. MwSt.	<b>1.879 €</b> zzgl. MwSt.	<b>individuell</b>

Wir prüfen für Sie **völlig kostenfrei und unverbindlich**, ob ein Modocheck auf Ihrem Grundstück durchgeführt werden kann.

Starten Sie Ihre Anfrage und erhalten Sie direkt im Anschluss per Mail einen **vollumfänglichen Mustermodocheck**.

[Kostenfreien Erstcheck starten](#)

# Optional

Folgende Leistungen können zu jedem Modocheck dazugebucht werden:

- **Bereitstellung eines 3D-Modells (Umgebung & Volumenstudien)**
- **Bereitstellung Schwarzplan**
- **Bereitstellung Lageplan**
- **Bereitstellung amtlicher Flurkarten**
- **Fotografische Erfassung**
- **Drohnenaufnahmen**
- **Persönliche Ortsbegehung (inkl. Dokumentation)**
- **Erweiterte Recherche in Datenbanken, Medien etc.**
- **Ermittlung von Grobkosten**
- **Individuelle persönliche Beratung durch erfahrene Expert:innen**
- **Stellen einer Bauvoranfrage bei zuständigen Behörden / Ämtern**

## **Wir sind flexibel!**

Gerne passen wir den Leistungsumfang entsprechend Ihrer individuellen Bedürfnisse an.

# Get in touch

Unser interdisziplinäre Team setzt sich aus Expert:innen der Fachrichtungen Architektur, Urban Design, Geografie, Ethnologie, Immobilienökonomie und IT zusammen. Gemeinsam arbeiten wir über die gesamte DACH-Region hinweg.

Kund:innen profitieren von unserem fundierten Knowhow in Planungs-, Realisierungs- und Digitalisierungsprozessen von Wohnbautwicklungen.



Julian Bauer  
Co-Founder & CEO

Wir freuen uns darauf, Sie kennenzulernen.

**Modoplus GmbH**  
Große Elbstraße 145C  
22767 Hamburg

M: [info@modoplus.de](mailto:info@modoplus.de)

T: +49 (0)40 5247618 60

[www.modoplus.de](http://www.modoplus.de)