



Erstellungsdatum		Version: 4.0_A (12.01.2017)	Ansatz Modell	Beispiel Modell	abweichender Ansatz Planung	Beispiel Planung
9	20.01.2017					
10	Hinweise					
11	Flächen					
12	Planungsfläche			11.958 m²		11.958 m²
13	nicht zu berücksichtigende Flächen			2.545 m²		2.545 m²
14	städttebaulich notwendiges Grün ohne öffentliche Nutzung (aus B-Plan)			0 m²		0 m²
15	Flächen für Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen (aus B-Plan)			0 m²		0 m²
16						
17	Bauwartungsland	100,0 %		9.413 m²		9.413 m²
18						
19	Hinweise				0,0 %	
20	Verkehrsflächen	20,0 %		1.883 m²		0 m²
21	Verkehrsflächen öffentlich (Straße)			1.883 m²		0 m²
22	Verkehrsflächen öffentlich (Weg)			0 m²		0 m²
23	Verkehrsflächen privat (Straße mit Nutzungsrecht für die Allgemeinheit)			0 m²		0 m²
24	Verkehrsflächen privat (Weg mit Nutzungsrecht für die Allgemeinheit)			0 m²		0 m²
25	Verkehrsflächen privat (ohne Nutzungsrechte für die Allgemeinheit)			0 m²		0 m²
26						
27	Hinweise				0,0 %	
28	Grün- und Freiflächen	7,2 %		679 m²		0 m²
29	öffentliche Grünflächen			582 m²		0 m²
30	davon Spielplatz in Grünfläche	0 m²		0 m²		0 m²
31	private Grünflächen mit öff. Nutzung			97 m²		0 m²
32	separata öffentliche Spielplatzflächen			0 m²		0 m²
33	Spielplatzflächen mit öff. Nutzung			0 m²		0 m²
34	Hinweise				0,0 %	
35	Gemeinbedarfsflächen	21,2 %		2.000 m²		0 m²
36	Kitaflächen			2.000 m²		0 m²
37	sonstige Gemeinbedarfsflächen			0 m²		0 m²
38	Summe sonstige Flächen	48,5 %		4.561 m²		0 m²
39						
40	künftiges Bauland	51,5 %		4.852 m²	100,0 %	9.413 m²
42	Kennwerte					
43	GF ohne aktuelle Planung (Prognose - Eingabe Modellbereich)	Eingabe GFZ		1,00		
44	GFZ - Prognose			4.852 m² GF		
45	GF - Prognose					
46						
47	GF auf Grundlage aktueller Planung (Eingabe Planbereich)					
48	GF - Planung					1,42
49	GF - Planung insgesamt					13.400 m² GF
50	davon für Wohnungsbau					0 m² GF
51	davon für Senioren					0 m² GF
52	davon für Studenten					0 m² GF
53						
54	Hinweise					
55	GF anrechenbar					
56	GF - planungsrechtlich zulässiges Wohnen (aber nicht realisiert)			0,00		0,00
57	GF - planungsrechtlich zulässiges Wohnen (aber nicht realisiert)			0 m² GF		0 m² GF
58	GF - errichtetes zulässiges Wohnen (realisiert)			500 m² GF		500 m² GF
59						
60	Bodenrichtwerte					
61	BRW-Zone Prognose			1544		
62	Bodenrichtwert Prognose			450 €/m²	GFZ 1,00	
63	BRW angepasst auf GFZ der Prognose			450 €/m²	GFZ 1,00	
64						
65	BRW-Zone Planung					
66	Bodenrichtwert Planung					
67	BRW angepasst auf GFZ Planung			450 €/m²	GFZ 1,0	1.544
68						450 €/m²
69						632 €/m²
70						GFZ 1,00
71						GFZ 1,42
72	Anzahl Wohnungen insgesamt	75 m² Wfl / WE		49 WE	4.852 m² GF	134 WE
73	Anzahl Einwohner insgesamt	100 m² BGF / WE		97 EW		13.400 m² GF
74	Fläche Spielplätze - Soll (Brutto)	2 EW/WE		97 m²		268 EW
75	Fläche Spielplätze - Soll (Netto)	1 m² / EW		97 m²		268 m²
76	Anzahl Kita-Kinder (Langzeitbedarf)	6 % der EW (davon 75%)		5 Kita-Kinder		13 Kita-Kinder
77	Anzahl Grundschul-Kinder	6 % der EW (davon 90%)		6 Grundschul-Kinder		15 Grundschul-Kinder
78	wohnungsnah Grünflächen - Soll	6 m²/EW		582 m²		
79						
80	theoretische Bodenwertsteigerung					
81	Eingangswert nach gif	29 %		225 €/m²	1.091.604 €	
82	Eingangswert Wohnen	50 % des BRW Prognose (GFZ angepasst)				
83	Differenz (Eingangswert nach gif - Eingangswert 50% des umgebenden BRW)	21 %		450 €/m²	2.183.208 €	
84	Zielwert Wohnen	100 % des BRW Planung (GFZ angepasst)		600 €/m² Wfl		
85				450 €/m² BGF		
86	abweichender, durch Gutachten bestimmter Eingangswert					
87	abweichender, durch Gutachten bestimmter Zielwert					
88	Bodenwertsteigerung			225 €/m²	1.091.604 €	200 €/m²
89						1.882.600 €
90						600 €/m²
91						5.647.800 €
92						400 €/m²
93						3.765.200 €
94						375 €/m² Wfl.
95	Kosten Erschließung (öffentl.)					
96	Herstellung öffentliche Grünflächen (öffentl. + privat mit Nutzungsrechten)	60 €/m²		34.908 €	582 m²	0 €
97	Herstellung Strassenflächen (öffentl. + privat mit Nutzungsrechten)	150 €/m²		282.390 €	1.883 m²	0 m²
98	Herstellung Wegeflächen (öffentl. + privat mit Nutzungsrechten)	40 €/m²		0 €	0 m²	0 m²
99	kostenlose Übertragung Straßen- und Wegeflächen	5 €/m²		9.413 €	1.883 m²	0 m²
100	kostenlose Übertragung Grünflächen	30 €/m²		20.365 €	679 m²	0 m²
101	äußere Erschließung Straßen (z.B. Umbau Verkehrsknoten)	150 €/m²		0 €	0 m²	0 m²
102	äußere Erschließung Wege	40 €/m²		0 €	0 m²	0 m²
103	Entwicklungspflege (öffentl. + privat mit Nutzungsrecht)	3 Jahre				
104	naturrechtlicher Ausgleich	3 €/m²		5.236 €	3 Jahre	3 Jahre
105	naturrechtlicher Ausgleich	88 Wertpunkte/m²		0 Wertpunkt	6.734 m²	0 m²
106	Summe	1668 €/Wertpunkt		0 €	(Bauland + Verkehrsfl.)	0 €
107				352.312 €	97 €/m² Wfl.	0 €/m² Wfl.
108	Kosten soziale Infrastruktur					
109	Kindergarten					
110	zugrunde liegende GF = GF-Wohnen inkl. Studentenwohnen abzgl. anrechenbarer GF u. Seniorenwohnen			44 WE	4.352 m² GF	129 WE
111	Bedarf an Kita-Plätzen			4 Kita-Kinder		12 Kita-Kinder
112	vorhandene Kita-Plätze im Umfeld			0 Plätze		0 Plätze
113	verbleibender Bedarf an Kita-Plätzen			4 Plätze		12 Plätze
114	Baukosten Kita Verursacher (nur bei Ablösung der Kita-Plätze)	25.000 €/Kind		0 €		300.000 €
115						
116	Grundschule					
117	zugrunde liegende GF = GF-Wohnen abzgl. anrechenbarer GF u. Senioren- sowie Studentenwohnen			44 WE	4.352 m² GF	129 WE
118	Bedarf an Grundschul-Plätzen			5 Grundschul-Kinder		14 Grundschul-Kinder
119	vorhandene Grundschul-Plätze im Umfeld			0 Plätze		10 Plätze
120	verbleibender Bedarf an Grundschul-Plätzen			5 Plätze		4 Plätze
121	Baukosten Grundschule Verursacher	37.000 €/Kind		185.000 €		148.000 €
122	Baukosten Grundschule Plangebiet (bezogen auf GF-Wohnen exkl. Bestand) - informativ					555.000 €
123						
124	Spielplatz					
125	kostenlose Übertragung öff. Spielplatzflächen (außer in Grünanlagen)	30 €/m²		2.911 €	97 m²	0 m²
126	Herstellungskosten Spielplätze Verursacher	100 €/m²		9.703 €	97 m²	0 m²
127						
128	Summe			197.614 €	54 €/m² Wfl.	448.000 €
129						45 €/m² Wfl.
130	Kosten mietgebundener förderfähiger Wohnraum					
131	zugrunde liegende WE = Anzahl WE insgesamt abzgl bereits realisierter WE			44 WE		129 WE
132	Anteil mietgebundener förderfähiger Wohnraum	25 % aller WE		11 WE		32 WE
133	davon durch Fördermittel abgedeckt	100 %				
134	sich ergebende geförderter WE	25 %		11 WE		32 WE
135						
136	Ansätze					
137	Wohnungsgröße	53,33 m² Wfl				
138	Baukosten förderfähige Wohnungen	2.000 €/m² Wfl				
139	maximaler Grundstückswert	500 €/m² Wfl				
140	Anfangsmiete mit Förderung	6,50 €/m² Wfl				
141	min. Miete ohne Förderung	10,00 €/m² Wfl				
142						
143	Anrechnung für Zielwert > 500 €/m² Wfl.			58.667 €		105.762 €
144	Defizit bei Förderung (über 20 Jahre)	0 €/WE mtl		0 €		0 €
145	durch Fördermittel abgedeckte WE des förderfähigen Wohnraums	0 %		0 €	0 WE	32 WE
146						
147	Defizit bei fehlender Förderung für alle förderfähigen WE			300.909 €		875.371 €
148	nicht durch Fördermittel abgedeckte WE des förderfähigen Wohnraums	100 %		300.909 €	0 WE	0 WE
149						
150	Summe			359.575 €	99 €/m² Wfl.	105.762 €
151						11 €/m² Wfl.
152						
153	Verfahrenskosten (gestaffelte Berechnung)					
154	Bauwartungsland > 100.000 m²	5 €/m² Bauwartungsland		0 €		0 €
155	Bauwartungsland > 50.000 m² und ≤ 100.000 m²	10 €/m² Bauwartungsland		0 €		0 €
156	Bauwartungsland ≤ 50.000 m²	20 €/m² Bauwartungsland		188.260 €		188.260 €
157	Summe			188.260 €	52 €/m² Wfl.	188.260 €
158						19 €/m² Wfl.
159	zusätzliche vorhabenbezogene Kosten					
160						
161	1.			0 €		0 €
162	2.			0 €		0 €
163	3.			0 €		0 €
164	4.			0 €		0 €
165						
166	Summe			0 €		0 €
167						
168	Bodenwertsteigerung			1.091.604 €	300 €/m² Wfl.	3.765.200 €
169						375 €/m² Wfl.
170	Summe Kosten (Erschließung, soz. Infrastruktur, Verfahrenskosten, kein mietgeb. förderf. Wohnraum)			738.186 €	203 €/m² Wfl.	636.260 €
171						63 €/m² Wfl.
172	Bodenwertsteigerung - Summe Kosten			353.418 €		3.128.940 €
173						
174	Summe Kosten (Erschließung, soz. Infrastruktur, Verfahrenskosten + mietgeb. förderf. Wohnraum mit Förderung)			796.852 €	219 €/m² Wfl.	742.022 €
175						74 €/m² Wfl.
176	Bodenwertsteigerung - Summe Kosten			294.751 €		3.023.178 €
177						
178	Summe Kosten (Erschließung, soz. Infrastruktur, Verfahrenskosten + mietgeb. förderf. Wohnraum ohne Förderung)			1.097.761 €	302 €/m² Wfl.	1.617.393 €
179						161 €/m² Wfl.
180	Bodenwertsteigerung - Summe Kosten			-6.157 €		2.147.807 €
181						