

Kooperatives Baulandmodell Berlin
Berechnungstool zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge - Geschosswohnungsbau
 Eingabeblatt Geschosswohnungsbau
 Datei: 2017_01_12 B Berechnungstool Geschosswohnungsbau_Beiispiel.xlsx

Anwendungsfall: Zeitpunkt der Unterschrift Grundzustimmung NACH dem 31.01.2017

Die Eingabemaske enthält alle erforderliche Parameter. Für die Berechnung zwingend notwendige Parameter sind rot markiert, solange keine Eingabe dazu erfolgt ist. Einzelne Eingaben können zur Korrekturaufforderung führen.

Die für den Modellbereich nicht veränderbaren Parameter können im Planungsbereich in verschiedenen Varianten innerhalb eines vorgegeben Rahmens verändert werden.

Bei den hinterlegten Standard-Kostenansätzen handelt es sich um Brutto-Werte.

Die Berechnungen selber erfolgen in einem verdeckten Bereich dieser Datei. Nur für die intakte Datei kann die Richtigkeit der Ergebnisse zugesagt werden.

Kosten sind nur anzusetzen, soweit keine Drittmittel für das Land Berlin zur Verfügung stehen. Andernfalls sind die Kosten ggf. anzupassen.

Im Falle der Beschädigung oder bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an info@aedvice.de.

Eingabeparameter

19	Projektname	Beispiel		muss	
20	Datum	20.01.2017		muss	
21	Planungsfläche	11.958 m ²		muss	
22	nicht zu berücksichtigende Flächen	2.545 m ²		muss	
23	städttebaulich notwendiges Grün ohne öffentliche Nutzung (aus B-Plan)	0 m ²		muss	
24	Flächen für Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen (aus B-Plan)	0 m ²		muss	
25					
26					
27	Modell				
28	bisherige überwiegende Nutzung der Planungsfläche	Bauland		muss	
29	GFZ - Prognose unter Berücksichtigung des bestehenden Nutzungsmaßes (konkrete Planung liegt noch nicht vor)	1,00		eins von	
30	GF - Prognose unter Berücksichtigung des bestehenden Nutzungsmaßes (konkrete Planung liegt noch nicht vor)		m ²	beidem muss	
31	BRW Prognose	450	€/m ²	muss	
32	BRW-Zone	1544		muss	
33	GFZ des BRW	1,0		muss	
34	GF- Bestand zulässiges Wohnen (realisiert)	500	m ² GF	muss	
35	GFZ - planungsrechtlich zulässiges Wohnen (aber nicht realisiert)	0	m ² GF	eins von	
36	GF - planungsrechtlich zulässiges Wohnen (aber nicht realisiert)	0	m ² GF	beidem muss	
37					
38	sonstige nicht vorhabenbezogene Gemeinbedarfsflächen		m ²	kann	
39					
40					
41					
42					
43					
44	Planung				
45	Wenn keine Planungsdaten eingetragen werden, erfolgt im Ausgabeblatt nur eine Berechnung im Modell-Bereich (grau)				
46					
47	BRW Planung	450	€/m ²	muss	
48	BRW-Zone	1544		muss	
49	GFZ des BRW	1,0		muss	
50					
51	abweichender, durch Gutachten bestimmter Eingangswert	200	€/m ²	kann	
52	abweichender, durch Gutachten bestimmter Zielwert	600	€/m ²	kann	
53					
54	GFZ			eins von beiden	
55	GF	13.400	m ² GF	muss	
56	davon GF Wohnen	13.400	m ² GF	kann	
57	davon für Senioren (nur wenn festgesetzt)		m ² GF	kann	
58	davon GF für Studenten (nur wenn festgesetzt)		m ² GF	kann	
59					
60	Quote mietgebundener förderfähiger Wohnraum (Anteil der m ² GF)	30,0	%	kann	wenn k.A., dann Standardansatz: 30 %
61	davon durch Fördermittel abgedeckt		%	kann	wenn k.A., dann Standardansatz: 100 %
62					
63	Flächen				
64					
65	Verkehrsflächen öffentlich (Straße)	0	m ²	kann	
66	Verkehrsflächen öffentlich (Wege)	0	m ²	kann	
67	Verkehrsflächen privat (Straße mit Fahrrechten)	0	m ²	kann	
68	Verkehrsflächen privat (Geh- und Fahrradrechte)	0	m ²	kann	
69	Verkehrsflächen privat (<u>ohne</u> Geh- und Fahrradrechte)	0	m ²	kann	
70					
71	öffentliche Grünflächen	0	m ²	kann	
72	private Grünflächen mit öff. Nutzung	0	m ²	kann	
73					
74	sonstige nicht vorhabenbezogene Gemeinbedarfsflächen	0	m ²	kann	
75					
76	Entwicklungspflege				
77	Dauer des Pflegevertrages		Jahre	kann	wenn k.A., dann Standardansatz: 3 Jahre
78					
79	Naturschutzrechtlicher Ausgleich		€	kann	wenn k.A., dann Standardansatz: 0 €
80					
81	Soziale Infrastruktur				
82	Spielplatzflächen in der öff. Grünanlage	nein		muss	
83	wenn ja, Spielplatzfläche im Grün (falls bekannt)	nein	m ²	kann	wenn k.A., dann Ansatz: Bedarf Spielplatzfläche abzüglich
84	separate öffentliche Spielplatzflächen	nein	m ²	muss	sep. Spielplatz, mind. jedoch 250 m ²
85	wenn ja, Spielplatzfläche	nein	m ²	kann	
86	private Spielplatzflächen mit öff. Nutzung	nein	m ²	kann	wenn k.A., dann Standardansatz: 0 m ²
87					
88	vorhandene Kita-Plätze im Umfeld	0		muss	
89	Kita als Solitär	nein		muss	
90	wenn ja, Kitafäche (falls bekannt)	nein	m ²	kann	wenn k.A., dann Standardansatz: 2.000 m ²
91	Ablösung der Kita-Plätze	ja		muss	
92	abweichender Kostenansatz Kita		€/Kind	kann	wenn k.A., dann Standardansatz: 25.000 €
93					
94	vorhandene Grundschulplätze im Umfeld	10		muss	
95	abweichender Kostenansatz Grundschule		€/Kind	kann	wenn k.A., dann Standardansatz: 37.000 €/Kind
96					
97	äußere Erschließung (Umbau Verursacher)				
98	Fläche Straßen	0	m ²	eins von beiden	
99	Kosten Straßen	0	€	kann	
100	Fläche Gehweg	0	m ²	eins von beiden	
101	Kosten Gehweg	0	€	kann	
102					
103	zusätzliche vorhabenbezogene Kosten				
104	1		€		
105	2		€		
106	3		€		
107	4		€		
108					

9	Erstellungsdatum		Beispiel		abweichender	Beispiel
10	Hinweise	Version: 4.0_B (12.01.2017)	Ansatz Modell	Modell	Ansatz Planung	Planung
12						
13				11.958 m²		11.958 m²
14				2.545 m²		2.545 m²
15				0 m²		0 m²
16				0 m²		0 m²
17						
18	Hinweis		100,0 %	9.413 m²		9.413 m²
19						
20	Hinweis		20,0 %	1.883 m²	0,0 %	0 m²
21				1.883 m²		0 m²
22				0 m²		0 m²
23				0 m²		0 m²
24				0 m²		0 m²
25				0 m²		0 m²
26				0 m²		0 m²
27	Hinweis		7,2 %	679 m²	0,0 %	0 m²
28				582 m²		0 m²
29					0 m²	0 m²
30				0 m²		0 m²
31				97 m²		0 m²
32				0 m²		0 m²
33						0 m²
34	Hinweis		21,2 %	2.000 m²	0,0 %	0 m²
35				2.000 m²		0 m²
36				0 m²		0 m²
37						0 m²
38			48,5 %	4.561 m²	0,0 %	0 m²
39						0 m²
40			51,5 %	4.852 m²	100,0 %	9.413 m²
41						
42						
43						
44						
45						
46						
47						
48						
49						
50						
51	Hinweis					1,42
52						13.400 m² GF
53						13.400 m² GF
54						0 m² GF
55						0 m² GF
56						
57						0,00
58						0 m² GF
59						500 m² GF
60						
61						
62						
63	Hinweis			1544		
64				450 €/m²	GFZ 1,00	
65				450 €/m²	GFZ 1,00	
66						
67	Hinweis					1.544
68						450 €/m²
69						632 €/m²
70						GFZ 1,00
71						GFZ 1,42
72	Hinweis		75 m² Wfl / WE	450 €/m²	GFZ 1,0	
73			100 m² BGF / WE			
74			2 EW/WE	49 WE	4.852 m² GF	
75			1 m² / EW	97 EW		134 WE
76						268 EW
77						268 m²
78						13 Kita-Kinder
79						6 Grundschul-Kinder
80						15 Grundschul-Kinder
81	Hinweis					
82						
83						
84						
85						
86						
87	Hinweis					
88						
89						
90						
91						
92						
93	Hinweis					
94						
95	Hinweis					
96						
97	Hinweis					
98						
99	Hinweis					
100						
101						
102	Hinweis					
103						
104						
105						
106						
107						
108						
109	Hinweis					
110						
111						
112	Hinweis					
113						
114	Hinweis					
115						
116	Hinweis					
117						
118						
119	Hinweis					
120						
121	Hinweis					
122						
123						
124						
125	Hinweis					
126	Hinweis					
127						
128						
129						
130						
131						
132						
133	Hinweis					
134						
135						
136						
137						
138						
139	Hinweis					
140	Hinweis					
141	Hinweis					
142	Hinweis					
143	Hinweis					
144						
145	Hinweis					
146						
147						
148						
149						
150	Hinweis					
151						
152						
153						
154						
155						
156						
157						
158						
159						
160						
161						
162						
163						
164						
165						
166						
167						
168						
169						
170						
171						
172						
173						
174						
175						
176						
177						
178						
179						
180						
181						