

Kooperatives Baulandmodell Berlin
Berechnungstool zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge - individueller Wohnungsbau
 Eingabeblatt individueller Wohnungsbau
 Datei: 2017_01_12 AB Berechnungstool ind. Wohnungsbau_Bsp.xlsx

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

| | | | | | |
|-----|-------------|---|-------------------------|-------------|---|
| 17 | Projektname | Beispiel | | muss | |
| 18 | Datum | 20.01.2017 | | muss | |
| 19 | | | | | |
| 20 | Hinweis | Planungsfläche | 11.958 m ² | muss | |
| 21 | Hinweis | nicht zu berücksichtigende Flächen | 2.545 m ² | muss | |
| 22 | Hinweis | städtebaulich notwendiges Grün ohne öffentliche Nutzung (aus B-Plan) | 0 m ² | muss | |
| 23 | Hinweis | Flächen für Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen (aus B-Plan) | 0 m ² | muss | |
| 24 | | | | | |
| 25 | | | | | |
| 26 | | | | | |
| 27 | Hinweis | bisherige überwiegende Nutzung der Planungsfläche | Nichtbauland | muss | |
| 28 | | | | | |
| 29 | Hinweis | GFZ - Prognose unter Berücksichtigung des bestehenden Nutzungsmaßes (konkrete Planung liegt noch nicht vor) | 0,40 | eins von | |
| 30 | | GF - Prognose unter Berücksichtigung des bestehenden Nutzungsmaßes (konkrete Planung liegt noch nicht vor) | m ² | beiden muss | |
| 31 | | GRZ - Prognose | 0,3 | muss | |
| 32 | | | | | |
| 33 | Hinweis | BRW Prognose | 200 €/m ² | muss | |
| 34 | | BRW-Zone | 1235 | muss | |
| 35 | | GFZ des BRW | 0,4 | muss | |
| 36 | | | | | |
| 37 | Hinweis | GF- Bestand zulässiges Wohnen (realisiert) | 500 m ² GF | muss | |
| 38 | | GFZ - planungsrechtlich zulässiges Wohnen (aber nicht realisiert) | | eins von | |
| 39 | | GF- planungsrechtlich zulässiges Wohnen (aber nicht realisiert) | 0 m ² GF | beiden muss | |
| 40 | | | | | |
| 41 | Hinweis | sonstige nicht vorhabenbezogene Gemeinbedarfsflächen | 0 m ² | kann | |
| 42 | | | | | |
| 43 | | | | | |
| 44 | | | | | |
| 45 | | | | | |
| 46 | Hinweis | BRW Planung | 200 €/m ² | muss | |
| 47 | | BRW-Zone | 1235 | muss | |
| 48 | | GFZ des BRW | 0,4 | muss | |
| 49 | | | | | |
| 50 | Hinweis | abweichender, durch Gutachten bestimmter Eingangswert | 200 €/m ² | kann | |
| 51 | | abweichender, durch Gutachten bestimmter Zielwert | 400 €/m ² | kann | |
| 52 | | | | | |
| 53 | Hinweis | GFZ | | eins von | |
| 54 | | GF (Wohnen individueller Wohnungsbau) | 6.000 m ² GF | beiden muss | |
| 55 | | davon für Senioren (nur wenn festgesetzt) | m ² GF | kann | |
| 56 | | davon GF für Studenten (nur wenn festgesetzt) | m ² GF | kann | |
| 57 | | GRZ | 0,30 | muss | |
| 58 | | | | | |
| 59 | Hinweis | Flächen | | | |
| 60 | | Verkehrsflächen öffentlich (Straße) | 0 m ² | kann | |
| 61 | | Verkehrsflächen öffentlich (Wege) | 0 m ² | kann | |
| 62 | | Verkehrsflächen privat (Straße mit Fahrrechten) | 0 m ² | kann | |
| 63 | | Verkehrsflächen privat (Geh- und Fahrradrechte) | 0 m ² | kann | |
| 64 | | Verkehrsflächen privat (<u>ohne</u> Geh- und Fahrradrechte) | 0 m ² | kann | |
| 65 | | | | | |
| 66 | | öffentliche Grünflächen | 0 m ² | kann | |
| 67 | | private Grünflächen mit öff. Nutzung | 0 m ² | kann | |
| 68 | | | | | |
| 69 | Hinweis | sonstige nicht vorhabenbezogene Gemeinbedarfsflächen | 0 m ² | kann | |
| 70 | | | | | |
| 71 | Hinweis | Entwicklungspflege | | | |
| 72 | | Dauer des Pflegevertrages | Jahre | kann | wenn k.A., dann Standardansatz: 3 Jahre |
| 73 | | | | | |
| 74 | | Naturschutzrechtlicher Ausgleich | € | kann | wenn k.A., dann Standardansatz: 0 € |
| 75 | | | | | |
| 76 | | Soziale Infrastruktur | | | |
| 77 | Hinweis | Spielplatzflächen in der öff. Grünanlage | nein | muss | |
| 78 | | wenn ja, Spielplatzfläche im Grün (falls bekannt) | m ² | kann | wenn k.A., dann Ansatz: Bedarf Spielplatzfläche abzüglich sep. Spielplat. |
| 79 | Hinweis | separate öffentliche Spielplatzflächen | nein | muss | |
| 80 | | wenn ja, Spielplatzfläche | m ² | muss | |
| 81 | | private Spielplatzflächen mit öff. Nutzung | m ² | kann | wenn k.A., dann Standardansatz: 0 m ² |
| 82 | | | | | |
| 83 | Hinweis | vorhandene Kita-Plätze im Umfeld | 0 | muss | |
| 84 | Hinweis | Kita im Vorhabengebiet geplant (ja/nein) | nein | muss | |
| 85 | | wenn ja, Kitafläche (falls bekannt) | m ² | kann | wenn k.A., dann Standardansatz: 2.000 m ² |
| 86 | | Ablösung der Kita-Plätze | ja | muss | |
| 87 | Hinweis | abweichender Kostenansatz Kita | €/Kind | kann | wenn k.A., dann Standardansatz: 25.000 € |
| 88 | | | | | |
| 89 | Hinweis | vorhandene Grundschulplätze im Umfeld | 15 | muss | |
| 90 | Hinweis | abweichender Kostenansatz Grundschule | €/Kind | kann | wenn k.A., dann Standardansatz: 37.000 €/Kind |
| 91 | | | | | |
| 92 | Hinweis | äußere Erschließung (Umbau Verursacher) | | | |
| 93 | | Fläche Straßen | m ² | eins von | |
| 94 | | Kosten Straßen | € | beiden kann | |
| 95 | | Fläche Gehweg | m ² | eins von | |
| 96 | | Kosten Gehweg | € | beiden kann | |
| 97 | | | | | |
| 98 | Hinweis | zusätzliche vorhabenbezogene Kosten | | | |
| 99 | | 1 | € | | |
| 100 | | 2 | € | | |
| 101 | | 3 | € | | |
| 102 | | 4 | € | | |
| 103 | | | | | |

| 9 | Erstellungsdatum | | Beispiel | | |
|-----|---|---------------------------------------|--------------------------|---------------------------|---|
| 10 | Hinweise | Version: 3.0 (12.01.2017) | Ansatz Modell | Modell | abweichender Ansatz Planung |
| 11 | Flächen | | | | Beispiel Planung |
| 12 | Planungsfläche | | 11.958 m ² | | 11.958 m ² |
| 13 | nicht zu berücksichtigende Flächen | | 2.545 m ² | | 2.545 m ² |
| 14 | städttebaulich notwendiges Grün ohne öffentliche Nutzung (aus B-Plan) | | 0 m ² | | 0 m ² |
| 15 | Flächen für Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen (aus B-Plan) | | 0 m ² | | 0 m ² |
| 16 | | | | | |
| 17 | | | | | |
| 18 | Hinweis Bauenwartungsland (ind. Wohnungsbau) | 100,0 % | 9.413 m ² | | 9.413 m ² |
| 19 | | | | | |
| 20 | Hinweis Verkehrsflächen | 20,0 % | 1.883 m ² | | 0 m ² |
| 21 | Verkehrsflächen öffentlich (Straße) | | 1.883 m ² | | 0 m ² |
| 22 | Verkehrsflächen öffentlich (Wege) | | 0 m ² | | 0 m ² |
| 23 | Verkehrsflächen privat (Straße) | | 0 m ² | | 0 m ² |
| 24 | Verkehrsflächen privat (Geh- und Fahrradrechte) | | 0 m ² | | 0 m ² |
| 25 | Verkehrsflächen privat (ohne Geh- und Fahrradrechte) | | 0 m ² | | 0 m ² |
| 26 | | | | | |
| 27 | Hinweis Grün- und Freiflächen | 4,2 % | 399 m ² | | 0 m ² |
| 28 | öffentliche Grünflächen | | 342 m ² | | 0 m ² |
| 29 | davon Spielplatz in Grünfläche | 0 m ² | | | 0 m ² |
| 30 | private Grünflächen mit öff. Nutzung | | 0 m ² | | 0 m ² |
| 31 | separate öffentliche Spielplatzflächen | | 57 m ² | | 0 m ² |
| 32 | Spielplatzflächen mit öff. Nutzung | | 0 m ² | | 0 m ² |
| 33 | | | | | |
| 34 | Hinweis Gemeinbedarfsflächen | 0,0 % | 0 m ² | | 0 m ² |
| 35 | Kitaflächen | | 0 m ² | | 0 m ² |
| 36 | sonstige Gemeinbedarfsflächen | | 0 m ² | | 0 m ² |
| 37 | | | | | |
| 38 | Summe sonstige Flächen | 24,2 % | 2.282 m ² | | 0 m ² |
| 39 | | | | | |
| 40 | künftiges Bauland | 75,8 % | 7.131 m ² | | 9.413 m ² |
| 41 | | | | | |
| 42 | Kennwerte | | | | |
| 43 | GF ohne aktuelle Planung (Prognose - Eingabe Modellbereich) | | 0,40 | | |
| 44 | GFZ - Prognose unter Berücksichtigung des bestehenden Nutzungsmaßes | Eingabe GFZ | 2.852 m ² GF | | |
| 45 | GF - Prognose | | | | |
| 46 | | | | | |
| 47 | | | | | |
| 48 | GF auf Grundlage aktueller Planung (Eingabe Planbereich) | | | | |
| 49 | GFZ Planung | | | | 0,63 |
| 50 | Geschossfläche Planung | | | | 6.000 m ² GF |
| 51 | Hinweis davon für Senioren | | | | 0 m ² GF |
| 52 | davon für Studenten | | | | 0 m ² GF |
| 53 | | | | | |
| 54 | Hinweis GF anrechenbar | | | | |
| 55 | GFZ - planungsrechtlich zulässiges Wohnen (aber nicht realisiert) | | 0,00 | | 0,00 |
| 56 | GF - planungsrechtlich zulässiges Wohnen (aber nicht realisiert) | | 0 m ² GF | | 0 m ² GF |
| 57 | GF - Bestand zulässiges Wohnen (realisiert) | | 500 m ² GF | | 500 m ² GF |
| 58 | | | | | |
| 59 | Bodenrichtwerte | | | | |
| 60 | BRW - Zone Prognose | | 1235 | | |
| 61 | Bodenrichtwert Prognose | | 200 €/m ² | GFZ 0,40 | |
| 62 | Hinweis BRW angepasst auf GFZ der Prognose | | 200 €/m ² | GFZ 0,40 | |
| 63 | | | | | |
| 64 | | | | | |
| 65 | Hinweis BRW - Zone Planung | | | | 1.235 |
| 66 | Bodenrichtwert Planung | | | | 200 €/m ² |
| 67 | BRW angepasst auf GFZ Planung | | | | 242 €/m ² |
| 68 | Hinweis Anzahl Wohnungen | 120 m ² Wfl / WE | | | 40 WE |
| 69 | Anzahl Einwohner | 150 m ² BGF / WE | | | 120 EW |
| 70 | Fläche Spielplätze - Soll (Brutto) | 3 EW/WE | | | 120 m ² |
| 71 | Anzahl Kita-Kinder (Langzeitbedarf) | 1 m ² / EW | | | 6 Kita-Kinder |
| 72 | Anzahl Grundschul-Kinder | 6 % der EW (davon 75%) | | | 4 Grundschul-Kinder |
| 73 | wohnungsnähe Grünflächen - Soll | 6 m ² /EW | | | |
| 74 | private Grünflächen (Gärten) | 0,5 % der nicht überbaubare Fläche | 342 m ² | | |
| 75 | | | 2.496 m ² | | |
| 76 | | | | | |
| 77 | theoretische Bodenwertsteigerung | | | | |
| 78 | Hinweis Eingangswert nach gif | 35 % | | | |
| 79 | Eingangswert Wohnen | 50 % des BRW Wohnen Umgebung | 100 €/m ² | 713.110 € | |
| 80 | Differenz (Eingangswert nach gif - Eingangswert 50% des umgebenden BRW) | 15 % | 200 €/m ² | 1.426.220 € | |
| 81 | Zielwert Wohnen | 100 % des BRW Wohnen Planung | 625 €/m ² Wfl | | |
| 82 | | | | | |
| 83 | | | | | |
| 84 | | | | | |
| 85 | abweichender, durch Gutachten bestimmter Eingangswert | | | | gutachterlicher Wert eingegeben |
| 86 | abweichender, durch Gutachten bestimmter Zielwert | | | | 200 €/m ² 1.882.600 |
| 87 | | | | | 400 €/m ² 3.765.200 |
| 88 | Hinweis Bodenwertsteigerung | | 100 €/m ² | 713.110 € | 200 €/m ² 1.882.600 € |
| 89 | | | | | 313 €/m ² Wfl. 392 €/m ² Wfl. |
| 90 | | | | | |
| 91 | Kosten Erschließung (öffentl.) | | | | |
| 92 | Hinweis Herstellung öffentliche Grünflächen (öffentl. + privat mit Nutzungsrechten) | 60 €/m ² | 20.535 € | 342 m ² | 0 € 0 m ² |
| 93 | Hinweis Herstellung Strassenflächen (öffentl. + privat mit Nutzungsrechten) | 150 €/m ² | 282.390 € | 1.883 m ² | 0 € 0 m ² |
| 94 | Hinweis Herstellung Wegeflächen (öffentl. + privat mit Nutzungsrechten) | 40 €/m ² | 0 € | 0 m ² | 0 € 0 m ² |
| 95 | Hinweis kostenlose Übertragung Straßen- und Wegeflächen | 5 €/m ² | 9.413 € | 1.883 m ² | 0 € 0 m ² |
| 96 | Hinweis kostenlose Übertragung Grünflächen | 30 €/m ² | 11.979 € | 399 m ² | 0 € 0 m ² |
| 97 | Hinweis äußere Erschließung Straßen (z.B. Umbau Verkehrsknoten) | 150 €/m ² | 0 € | 0 m ² | 0 € 0 m ² |
| 98 | Hinweis äußere Erschließung Wege | 40 €/m ² | 0 € | 0 m ² | 0 € 0 m ² |
| 99 | | | | | |
| 100 | | | | | |
| 101 | Hinweis Entwicklungspflege (öffentl. + privat mit Nutzungsrecht) | 3 Jahre | 3.080 € | 342 m ² | 0 € 0 m ² |
| 102 | naturrechtlicher Ausgleich | 3 €/m ² | 899.236 € | 539 Wertpunkte | 0 € 0 m ² |
| 103 | | 1668 €/Wertpunkt | | | |
| 104 | Summe | | 1.226.633 € | 538 €/m ² Wfl. | 0 € 0 €/m ² Wfl. |
| 105 | | | | | |
| 106 | Kosten soziale Infrastruktur | | | | |
| 107 | Hinweis Kindergarten | | | | |
| 108 | zugrunde liegende GF = GF-Wohnen inkl. Studentenwohnen abzgl. anrechenbarer GF u. Seniorenwohnen | | 16 WE | 2.352 m ² GF | 37 WE 5.500 m ² GF |
| 109 | Bedarf an Kita-Plätzen | | 3 Kita-Kinder | | 5 Kita-Kinder |
| 110 | vorhandene Kita-Plätze im Umfeld | | 0 Plätze | | 0 Plätze |
| 111 | verbleibender Bedarf an Kita-Plätzen | | 3 Plätze | | 5 Plätze |
| 112 | Baukosten Kita Verursacher (nur bei Ablösung der Kita-Plätze) | 25.000 €/Kind | 0 € | | 125.000 € |
| 113 | | | | | |
| 114 | Hinweis Grundschule | | | | |
| 115 | zugrunde liegende GF = GF-Wohnen abzgl. anrechenbarer GF u. Senioren- sowie Studentenwohnen | | 16 WE | 2.352 m ² GF | 37 WE 5.500 m ² GF |
| 116 | Bedarf an Grundschul-Plätzen | | 3 Grundschul-Kinder | | 6 Grundschul-Kinder |
| 117 | vorhandene Grundschul-Plätze im Umfeld | | 0 Plätze | | 15 Plätze |
| 118 | verbleibender Bedarf an Grundschul-Plätzen | | 3 Plätze | | 0 Plätze |
| 119 | Baukosten Grundschule Verursacher | 37.000 €/Kind | 111.000 € | | 0 € |
| 120 | | | | | |
| 121 | Hinweis kostenlose Übertragung öff. Spielplatzflächen (außer in Grünanlagen) | 30 €/m ² | 1.711 € | 57 m ² | 0 € 0 m ² |
| 122 | Herstellungskosten Spielplätze Verursacher | 100 €/m ² | 5.705 € | 57 m ² | 0 € 0 m ² |
| 123 | | | | | |
| 124 | | | | | |
| 125 | Summe | | 118.416 € | 52 €/m ² Wfl. | 125.000 € 26 €/m ² Wfl. |
| 126 | | | | | |
| 127 | Verfahrenskosten (gestaffelte Berechnung) | | | | |
| 128 | Bauenwartungsland > 100.000 m ² | 5 €/m ² Bauenwartungsland | 0 € | | 0 € |
| 129 | Bauenwartungsland > 50.000 m ² und ≤ 100.000 m ² | 10 €/m ² Bauenwartungsland | 0 € | | 0 € |
| 130 | | | | | |
| 131 | Bauenwartungsland ≤ 50.000 m ² | 20 €/m ² Bauenwartungsland | 188.260 € | | 188.260 € |
| 132 | Summe | | 188.260 € | 82 €/m ² Wfl. | 188.260 € 39 €/m ² Wfl. |
| 133 | | | | | |
| 134 | | | | | |
| 135 | zusätzliche vorhabenbezogene Kosten | | | | |
| 136 | 1. | | 0 € | | 0 € |
| 137 | 2. | | 0 € | | 0 € |
| 138 | 3. | | 0 € | | 0 € |
| 139 | 4. | | 0 € | | 0 € |
| 140 | Summe | | 0 € | | 0 € |
| 141 | | | | | |
| 142 | | | | | |
| 143 | Bodenwertsteigerung | | 713.110 € | 313 €/m ² Wfl. | 1.882.600 € 392 €/m ² Wfl. |
| 144 | Summe Kosten (Erschließung, soz. Infrastruktur, Verfahrenskosten, kein mietgeb. förderf. Wohnungsbau) | | 1.533.310 € | 672 €/m ² Wfl. | 313.260 € 65 €/m ² Wfl. |
| 145 | Bodenwertsteigerung - Summe Kosten | | -820.200 € | | 1.569.340 € |
| 146 | | | | | |
| 147 | | | | | |
| 148 | | | | | |