

**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](mailto:info@aedvice.de).

## Eingabeparameter

17	Projektname	<b>Beispiel</b>		muss	
18	Datum	<b>20.01.2017</b>		muss	
19					
20	Hinweis	Planungsfläche	11.958 m <sup>2</sup>	muss	
21	Hinweis	nicht zu berücksichtigende Flächen	2.545 m <sup>2</sup>	muss	
22	Hinweis	städtebaulich notwendiges Grün ohne öffentliche Nutzung (aus B-Plan)	0 m <sup>2</sup>	muss	
23	Hinweis	Flächen für Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen (aus B-Plan)	0 m <sup>2</sup>	muss	
24					
25					
26					
27	Hinweis	bisherige überwiegende Nutzung der Planungsfläche	<b>Nichtbauland</b>	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 <sup>2</sup>	beiden muss	
31		GRZ - Prognose	0,3	muss	
32					
33	Hinweis	BRW Prognose	200 €/m <sup>2</sup>	muss	
34		BRW-Zone	1235	muss	
35		GFZ des BRW	0,4	muss	
36					
37	Hinweis	GF- Bestand zulässiges Wohnen (realisiert)	500 m <sup>2</sup> GF	muss	
38		GFZ - planungsrechtlich zulässiges Wohnen (aber nicht realisiert)		eins von	
39		GF- planungsrechtlich zulässiges Wohnen (aber nicht realisiert)	0 m <sup>2</sup> GF	beiden muss	
40					
41	Hinweis	sonstige nicht vorhabenbezogene Gemeinbedarfsflächen	0 m <sup>2</sup>	kann	
42					
43					
44					
45					
46	Hinweis	BRW Planung	200 €/m <sup>2</sup>	muss	
47		BRW-Zone	1235	muss	
48		GFZ des BRW	0,4	muss	
49					
50	Hinweis	abweichender, durch Gutachten bestimmter Eingangswert	200 €/m <sup>2</sup>	kann	
51		abweichender, durch Gutachten bestimmter Zielwert	400 €/m <sup>2</sup>	kann	
52					
53	Hinweis	GFZ		eins von	
54		GF (Wohnen individueller Wohnungsbau)	6.000 m <sup>2</sup> GF	beiden muss	
55		davon für Senioren (nur wenn festgesetzt)	m <sup>2</sup> GF	kann	
56		davon GF für Studenten (nur wenn festgesetzt)	m <sup>2</sup> GF	kann	
57		GRZ	0,30	muss	
58					
59	Hinweis	Flächen			
60		Verkehrsflächen öffentlich (Straße)	0 m <sup>2</sup>	kann	
61		Verkehrsflächen öffentlich (Wege)	0 m <sup>2</sup>	kann	
62		Verkehrsflächen privat (Straße mit Fahrrechten)	0 m <sup>2</sup>	kann	
63		Verkehrsflächen privat (Geh- und Fahrradrechte)	0 m <sup>2</sup>	kann	
64		Verkehrsflächen privat ( <u>ohne</u> Geh- und Fahrradrechte)	0 m <sup>2</sup>	kann	
65					
66		öffentliche Grünflächen	0 m <sup>2</sup>	kann	
67		private Grünflächen mit öff. Nutzung	0 m <sup>2</sup>	kann	
68					
69	Hinweis	sonstige nicht vorhabenbezogene Gemeinbedarfsflächen	0 m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	kann	wenn k.A., dann Ansatz: Bedarf Spielplatzfläche abzüglich sep. Spielplat.
79	Hinweis	separate öffentliche Spielplatzflächen	nein	muss	
80		wenn ja, Spielplatzfläche	m <sup>2</sup>	muss	
81		private Spielplatzflächen mit öff. Nutzung	m <sup>2</sup>	kann	wenn k.A., dann Standardansatz: 0 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>	kann	wenn k.A., dann Standardansatz: 2.000 m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>	eins von	
94		Kosten Straßen	€	beiden kann	
95		Fläche Gehweg	m <sup>2</sup>	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	20.01.2017	Version: 3.0 (12.01.2017)	Ansatz Modell	Modell
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					
18	Hinweis	Bauwartungsland (ind. Wohnungsbau)	100,0 %	9.413 m²	9.413 m²
19					
20	Hinweis	Verkehrsflächen	20,0 %	1.883 m²	0 m²
21		Verkehrsflächen öffentlich (Straße)	1.883 m²		0 m²
22		Verkehrsflächen öffentlich (Wege)	0 m²		0 m²
23		Verkehrsflächen privat (Straße)	0 m²		0 m²
24		Verkehrsflächen privat (Geh- und Fahrradrechte)	0 m²		0 m²
25		Verkehrsflächen privat (ohne Geh- und Fahrradrechte)	0 m²		0 m²
26					
27	Hinweis	Grün- und Freiflächen	4,2 %	399 m²	0 m²
28		öffentliche Grünflächen		342 m²	0 m²
29		davon Spielplatz in Grünfläche	0 m²		0 m²
30		private Grünflächen mit öff. Nutzung		0 m²	0 m²
31		separate öffentliche Spielplatzflächen		57 m²	0 m²
32		Spielplatzflächen mit öff. Nutzung		0 m²	0 m²
33					
34	Hinweis	Gemeinbedarfsflächen	0,0 %	0 m²	0 m²
35		Kitaflächen		0 m²	0 m²
36		sonstige Gemeinbedarfsflächen		0 m²	0 m²
37					
38		Summe sonstige Flächen	24,2 %	2.282 m²	0 m²
39					
40		künftiges Bauland	75,8 %	7.131 m²	9.413 m²
41					
42	Kennwerte				
43		GF ohne aktuelle Planung (Prognose - Eingabe Modellbereich)	Eingabe GFZ	0,40	
44		GFZ-Prognose unter Berücksichtigung des bestehenden Nutzungsmaßes		2.852 m² GF	
45		GF - Prognose			
46		GF auf Grundlage aktueller Planung (Eingabe Planbereich)			
47		GFZ Planung			0,63
48		Geschossfläche Planung			6.000 m² GF
49	Hinweis	davon für Senioren			0 m² GF
50		davon für Studenten			0 m² GF
51					
52					
53					
54	Hinweis	GF anrechenbar		0,00	0,00
55		GFZ - planungsrechtlich zulässiges Wohnen (aber nicht realisiert)		0 m² GF	0 m² GF
56		GF - planungsrechtlich zulässiges Wohnen (aber nicht realisiert)		500 m² GF	500 m² GF
57		GF - Bestand zulässiges Wohnen (realisiert)			
58					
59		Bodenrichtwerte			
60		BRW-Zone Prognose		1235	
61		Bodenrichtwert Prognose		200 €/m²	GFZ 0,40
62	Hinweis	BRW angepasst auf GFZ der Prognose		200 €/m²	GFZ 0,40
63					
64		BRW-Zone Planung			1.235
65		Bodenrichtwert Planung		200 €/m²	GFZ 0,40
66	Hinweis	BRW angepasst auf GFZ Planung		242 €/m²	GFZ 0,63
67					
68	Hinweis	Anzahl Wohnungen	120 m² Wfl / WE	19 WE	40 WE
69		Anzahl Einwohner	150 m² BGF / WE	57 EW	120 EW
70		Fläche Spielplätze - Soll (Brutto)	1 m² / EW	57 m²	120 m²
71		Anzahl Kita-Kinder (Langzeitbedarf)	6 % der EW (davon 75%)	3 Kita-Kinder	6 Kita-Kinder
72		Anzahl Grundschul-Kinder	6 % der EW (davon 90%)	4 Grundschul-Kinder	7 Grundschul-Kinder
73					
74		wohnungnahe Grünflächen - Soll		342 m²	
75		private Grünflächen (Gärten)		2.496 m²	
76		0,5 % der nicht überbaubare Fläche			
77	theoretische Bodenwertsteigerung				
78		Eingangswert nach gif	35 %		
79	Hinweis	Eingangswert Wohnen	50 % des BRW Wohnen Umgebung	100 €/m²	713.110 €
80		Differenz (Eingangswert nach gif - Eingangswert 50% des umgebenden BRW)	15 %	200 €/m²	1.426.220 €
81	Hinweis	Zielwert Wohnen	100 % des BRW Wohnen Planung	625 €/m² Wfl	
82					
83					
84					
85		abweichender, durch Gutachten bestimmter Eingangswert			
86		abweichender, durch Gutachten bestimmter Zielwert			
87					
88	Hinweis	Bodenwertsteigerung		100 €/m²	713.110 €
89					313 €/m² Wfl.
90					
91	Kosten Erschließung (öffentl.)				
92	Hinweis	Herstellung öffentliche Grünflächen (öffentl. + privat mit Nutzungsrechten)	60 €/m²	20.535 €	342 m²
93	Hinweis	Herstellung Strassenflächen (öffentl. + privat mit Nutzungsrechten)	150 €/m²	282.390 €	1.883 m²
94	Hinweis	Herstellung Wegeflächen (öffentl. + privat mit Nutzungsrechten)	40 €/m²	0 €	0 m²
95	Hinweis	kostenlose Übertragung Straßen- und Wegeflächen	5 €/m²	9.413 €	1.883 m²
96	Hinweis	kostenlose Übertragung Grünflächen	30 €/m²	11.979 €	399 m²
97	Hinweis	äußere Erschließung Straßen (z.B. Umbau Verkehrsknoten)	150 €/m²	0 €	0 m²
98	Hinweis	äußere Erschließung Wege	40 €/m²	0 €	0 m²
99					
100					
101	Hinweis	Entwicklungsfläche (öffentl. + privat mit Nutzungsrecht)	3 Jahre	3.080 €	342 m²
102		naturrechtlicher Ausgleich	3 €/m²	899.236 €	539 Wertpunkte
103					
104		Summe		1.226.633 €	538 €/m² Wfl.
105					
106	Kosten soziale Infrastruktur				
107	Hinweis	Kindergarten	zugrunde liegende GF = GF-Wohnen inkl. Studentenwohnen abzgl. anrechenbarer GF u. Seniorenwohnen	16 WE	2.352 m² GF
108		Bedarf an Kita-Plätzen	3 Kita-Kinder		37 WE
109	Hinweis	vorhandene Kita-Plätze im Umfeld	0 Plätze		5 Kita-Kinder
110		verbleibender Bedarf an Kita-Plätzen	3 Plätze		5.500 m² GF
111	Hinweis	Baukosten Kita Verursacher (nur bei Ablösung der Kita-Plätze)	0 €		0 Plätze
112					5 Plätze
113					125.000 €
114	Hinweis	Grundschule	zugrunde liegende GF = GF-Wohnen abzgl. anrechenbarer GF u. Senioren- sowie Studentenwohnen	16 WE	2.352 m² GF
115		Bedarf an Grundschul-Plätzen	3 Grundschul-Kinder		37 WE
116	Hinweis	vorhandene Grundschul-Plätze im Umfeld	0 Plätze		6 Grundschul-Kinder
117		verbleibender Bedarf an Grundschul-Plätzen	3 Plätze		15 Plätze
118	Hinweis	Baukosten Grundschule Verursacher	37.000 €/Kind	111.000 €	0 Plätze
119					0 €
120	Hinweis	kostenlose Übertragung öff. Spielplatzflächen (außer in Grünanlagen)	30 €/m²	1.711 €	57 m²
121	Hinweis	Herstellungskosten Spielplätze Verursacher	100 €/m²	5.705 €	57 m²
122					0 €
123					0 m²
124					0 m²
125					
126		Summe		118.416 €	52 €/m² Wfl.
127	Verfahrenskosten (gestaffelte Berechnung)				
128		Bauwartungsland > 100.000 m²	5 €/m² Bauwartungsland	0 €	0 €
129		Bauwartungsland > 50.000 m² und ≤ 100.000 m²	10 €/m² Bauwartungsland	0 €	0 €
130					
131		Bauwartungsland ≤ 50.000 m²	20 €/m² Bauwartungsland	188.260 €	188.260 €
132					39 €/m² Wfl.
133		Summe		188.260 €	188.260 €
134					
135	zusätzliche vorhabenbezogene Kosten				
136		1.		0 €	0 €
137		2.		0 €	0 €
138		3.		0 €	0 €
139		4.		0 €	0 €
140					
141		Summe		0 €	0 €
142					
143	Bodenwertsteigerung			713.110 €	313 €/m² Wfl.
144					
145	Summe Kosten (Erschließung, soz. Infrastruktur, Verfahrenskosten, kein mietgeb. förderl. Wohnungsbau)			1.533.310 €	672 €/m² Wfl.
146	Bodenwertsteigerung - Summe Kosten			-820.200 €	
147					1.569.340 €
148					65 €/m² Wfl.