

Kooperatives Baulandmodell Berlin**Berechnungstool zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge - Kombination Geschosswohnungsbau - individueller Wohnungsbau**

Eingabeblatt Geschosswohnungsbau

Datei: 2017-01-12 A Berechnungstool Kombi_leer.xlsx

Anwendungsfall: Zeitpunkt der Unterschrift Grundzustimmung liegt VOR dem 01.02.2017

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		51.958 m ²	muss		
22	Hinweis	nicht zu berücksichtigende Flächen	2.545 m ²	muss		
23	Hinweis	städttebaulich notwendiges Grün ohne öffentliche Nutzung (aus B-Plan)	0 m ²	muss		
24	Hinweis	Flächen für Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen (aus B-Plan)	0 m ²	muss		
25	Hinweis	nicht zu berücksichtigende Flächen des individuellen Wohnungsbaus (Bauerwartungsland des ind. Wohnungsbaus inkl. Verkehrs- Grün-, Gemeinbedarfs-, Wohnbauflächen)	20.000 m ²	muss		
26						
27	Hinweis					
28						
29	Modell					
30	bisherige überwiegende Nutzung der Planungsfläche	Bauland		muss		
31	Hinweis					
32	GFZ - Prognose unter Berücksichtigung des bestehenden Nutzungsmaßes (konkrete Planung liegt noch nicht vor)	1,00		eins von beiden		
33	Hinweis		m ²	muss		
34	GF - Prognose unter Berücksichtigung des bestehenden Nutzungsmaßes (konkrete Planung liegt noch nicht vor)					
35						
36	Hinweis	BRW Prognose	450 €/m ²	muss		
37		BRW-Zone	1544	muss		
38		GFZ des BRW	1,0	muss		
39						
40	Hinweis	GF- Bestand zulässiges Wohnen (realisiert)	500 m ² GF	muss		
41		GFZ - planungsrechtlich zulässiges Wohnen (aber nicht realisiert)		eins von		
42		GF - planungsrechtlich zulässiges Wohnen (aber nicht realisiert)	0 m ² GF	beidem muss		
43						
44	Hinweis	sonstige nicht vorhabenbezogene Gemeinbedarfsflächen (im Bereich des Geschosswohnungsbaus)	m ²	kann		
45						
46						
47	Planung Geschosswohnungsbau					
48	Wenn keine Planungsdaten eingetragen werden, erfolgt im Ausgabebblatt nur eine Berechnung im Modell-Bereich (grau)					
49						
50	Hinweis	BRW Planung	450 €/m ²	muss		
51		BRW-Zone	1544	muss		
52		GFZ des BRW	1,0	muss		
53						
54	Hinweis	abweichender, durch Gutachten bestimmter Eingangswert	200 €/m ²	kann		
55		abweichender, durch Gutachten bestimmter Zielwert	600 €/m ²	kann		
56						
57	Hinweis	GFZ		eins von beiden		
58		GF	33.400 m ² GF	muss		
59	Hinweis	davon GF Wohnen	33.400 m ² GF	kann		
60		davon für Senioren (nur wenn festgesetzt)	m ² GF	kann		
61		davon GF für Studenten (nur wenn festgesetzt)	m ² GF	kann		
62						
63	Hinweis	Quote mietgebundener förderfähiger Wohnraum	%	kann	wenn k.A., dann Standardansatz: 25 %	
64		davon durch Fördermittel abgedeckt	%	kann	wenn k.A., dann Standardansatz: 100 %	
65						
66	Hinweis	Flächen				
67		Verkehrsflächen öffentlich (Straße)	0 m ²	kann		
68		Verkehrsflächen öffentlich (Wege)	0 m ²	kann		
69		Verkehrsflächen privat (Straße mit Fahrrechten)	0 m ²	kann		
70		Verkehrsflächen privat (Geh- und Fahrradrechte)	0 m ²	kann		
71		Verkehrsflächen privat (ohne Geh- und Fahrradrechte)	0 m ²	kann		
72						
73		öffentliche Grünflächen	0 m ²	kann		
74		private Grünflächen mit öff. Nutzung	0 m ²	kann		
75						
76		sonstige nicht vorhabenbezogene Gemeinbedarfsflächen	m ²	kann		
77	Hinweis					
78						
79	Hinweis	Entwicklungspflege				
80		Dauer des Pflegevertrages	Jahre	kann	wenn k.A., dann Standardansatz: 3 Jahre	
81						
82		naturschutzrechtlicher Ausgleich	0	kann	wenn k.A., dann Standardansatz: 0 €	
83						
84		Soziale Infrastruktur				
85	Hinweis	Spielplatzflächen in der öff. Grünanlage	nein	muss		
86		wenn ja, Spielplatzfläche im Grün (falls bekannt)	m ²	kann	wenn k.A., dann Ansatz: Bedarf Spielplatzfläche abzüglich	
87	Hinweis	separate öffentliche Spielplatzflächen	nein	muss	sep. Spielplatz, mind. jedoch 250 m ²	
88		wenn ja, Spielplatzfläche	m ²	muss		
89		private Spielplatzflächen mit öff. Nutzung	m ²	kann	wenn k.A., dann Standardansatz: 0 m ²	
90						
91	Hinweis	vorhandene Kita-Plätze im Umfeld	0	muss		
92	Hinweis	Kita als Solitär	nein	muss		
93		wenn ja, Kitafäche (falls bekannt)	m ²	kann	wenn k.A., dann Standardansatz: 2.000 m ²	
94		Ablösung der Kitaplätze	ja	muss		
95	Hinweis	abweichender Kostenansatz Kita	€/Kind	kann	wenn k.A., dann Standardansatz: 25.000 €	
96						
97	Hinweis	vorhandene Grundschulplätze im Umfeld	10	muss		
98	Hinweis	abweichender Kostenansatz Grundschule	€/Kind	kann	wenn k.A., dann Standardansatz: 37.000 €/Kind	
99						
100	Hinweis	äußere Erschließung (Umbau Verursacher)				
101		Fläche Straßen	0 m ²	eins von beiden		
102		Kosten Straßen	0 €	kann		
103		Fläche Gehweg	0 m ²	eins von beiden		
104		Kosten Gehweg	0 €	kann		
105						
106	Hinweis	zusätzliche vorhabenbezogene Kosten				
107		1	€			
108		2	€			
109		3	€			
110		4	€			
111						

Berechnungstool zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge - Kombination Geschosswohnungsbau - individueller Wohnungsbau

Ausgabeblatt Geschosswohnungsbau

Datei: 2017-01-12 A Berechnungstool Kombi_Bsp.xlsx

9	Erstellungsdatum		Beispiel		abweichender	Beispiel	
10	Hinweise	20.01.2017	Version: 3.0 A (12.01.2017)	Ansatz Modell	Modell	Ansatz Planung	Planung
11	Flächen						
12	Planungsfläche				51.958 m²		51.958 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	nicht zu berücksichtigende Flächen des ind. Wohnungsbaus (Verkehrs- Grün-, Gemeinbedarfs-, Wohnbauflächen)				20.000 m²		20.000 m²
17	Bauerwartungsland	100,0 %			29.413 m²		29.413 m²
18	Verkehrsflächen	20,0 %			5.883 m²	0,0 %	0 m²
19	Verkehrsflächen öffentlich (Straße)				5.883 m²		0 m²
20	Verkehrsflächen öffentlich (Wege)				0 m²		0 m²
21	Verkehrsflächen privat (Straße)				0 m²		0 m²
22	Verkehrsflächen privat (Geh- und Fahrradrechte)				0 m²		0 m²
23	Verkehrsflächen privat (ohne Geh- und Fahrradrechte)				0 m²		0 m²
24	Grünflächen	9,0 %			2.644 m²	0,0 %	0 m²
25	öffentliche Grünflächen				2.266 m²		0 m²
26	davon Spielplatz in Grünfläche	0 m²				0 m²	
27	private Grünflächen mit öff. Nutzung				0 m²		0 m²
28	separate öffentliche Spielplatzflächen				378 m²		0 m²
29	Spielplatzflächen mit öff. Nutzung				0 m²		0 m²
30	Gemeinbedarfsflächen	6,8 %			2.000 m²	0,0 %	0 m²
31	Kitaflächen				2.000 m²		0 m²
32	sonstige Gemeinbedarfsflächen				0 m²		0 m²
33	Summe sonstige Flächen	35,8 %			10.526 m²	0,0 %	0 m²
34	künftiges Bauland	64,2 %			18.887 m²	100,0 %	29.413 m²
35							
36	Kennwerte						
37	GF ohne aktuelle Planung (Prognose - Eingabe Modellbereich)	Eingabe GFZ			1,00		
38	GFZ - Prognose				18.887 m² GF		
39	GF - Prognose						
40	GF auf Grundlage aktueller Planung (Eingabe Planbereich)						
41	GFZ Planung						1,13
42	Geschossfläche Planung						33.400 m² GF
43	davon für Wohnungsbau						33.400 m² GF
44	davon für Senioren						0 m² GF
45	davon für Studenten						0 m² GF
46	GF anrechenbar						
47	GFZ - planungsrechtlich zulässiges Wohnen (aber nicht realisiert)				0,00		0,00
48	GF - planungsrechtlich zulässiges Wohnen (aber nicht realisiert)				0 m² GF		0 m² GF
49	GF - Bestand zulässiges Wohnen (realisiert)				500 m² GF		500 m² GF
50	Bodenrichtwerte						
51	BRW - Zone Prognose				1544		1.544
52	Bodenrichtwert Prognose				450 €/m²	GFZ 1,00	450 €/m²
53	BRW angepasst auf GFZ der Prognose				450 €/m²	GFZ 1,00	508 €/m²
54	BRW - Zone Planung						
55	Bodenrichtwert Bauverteilung / Planung						
56	BRW angepasst auf GFZ Planung						
57	Anzahl Wohnungen	75 m² Wfl / WE			189 WE	18.887 m² GF	334 WE
58	Anzahl Einwohner	100 m² BGF / WE			378 EW		668 EW
59	Fläche Spielplätze - Soll (Brutto)	2 EW/WE			378 m²		668 m²
60	Anzahl Kita-Kinder (Langzeitbedarf)	1 m² / EW			6 % der EW (davon 75%)		31 Kita-Kinder
61	Anzahl Grundschul-Kinder	6 % der EW (davon 90 %)			21 Grundschul-Kinder		37 Grundschul-Kinder
62	wohnungsnaher Grünflächen - Soll	6 m²/EW			2.268 m²		
63							
64	theoretische Bodenwertsteigerung						
65	Eingangswert nach gif	38 %			225 €/m²	4.249.479 €	
66	Eingangswert Wohnen	50 % des BRW Wohnen Umgebung					
67	Differenz (Eingangswert nach gif - Eingangswert 50% des umgebenden BRW)	12 %			450 €/m²	8.498.958 €	
68	Zielwert Wohnen	100 % des BRW Wohnen Planung			600 €/m² Wfl		
69							
70	abweichender, durch Gutachten bestimmter Eingangswert						200 €/m²
71	abweichender, durch Gutachten bestimmter Zielwert						5.882.600 €
72	Bodenwertsteigerung				225 €/m²	4.249.479 €	705 €/m² Wfl
73							400 €/m²
74							11.765.200 €
75							470 €/m² Wfl.
76							
77							
78	Kosten Erschließung (öffentl.)						
79	Herstellung öffentliche Grünflächen (öffentl. + privat mit Nutzungsrechten)	60 €/m²			135.950 €	2.266 m²	0 €
80	Herstellung Strassenflächen (öffentl. + privat mit Nutzungsrechten)	150 €/m²			882.390 €	5.883 m²	0 €
81	Herstellung Wegeflächen (öffentl. + privat mit Nutzungsrechten)	40 €/m²			0 €	0 m²	0 €
82	kostenlose Übertragung Straßen- und Wegeflächen	5 €/m²			29.413 €	5.883 m²	0 €
83	kostenlose Übertragung Grünflächen	30 €/m²			79.315 €	2.644 m²	0 €
84	äußere Erschließung Straßen (z.B. Umbau Verkehrsknoten)	150 €/m²			0 €	0 m²	0 €
85	äußere Erschließung Wege	40 €/m²			0 €	0 m²	0 €
86	Entwicklungs- und Pflege (öffentl. + privat mit Nutzungsrecht)	3 Jahre				3 Jahre	
87	naturrechtlicher Ausgleich	3 €/m²			20.392 €	2.266 m²	0 €
88	naturrechtlicher Ausgleich	1668 €/Wertpunkt			0 €	0 Wertpunkte	0 €
89	Summe				1.147.460 €	81 €/m² Wfl.	0 €
90							
91	Kosten soziale Infrastruktur						
92	Kindergarten						
93	zugrunde liegende GF = GF-Wohnen inkl. Studentenwohnen abzgl. anrechenbarer GF u. Seniorenwohnen				184 WE	18.387 m² GF	329 WE
94	Bedarf an Kita-Plätzen				17 Kita-Kinder		30 Kita-Kinder
95	vorhandene Kita-Plätze im Umfeld				0 Plätze		0 Plätze
96	verbleibender Bedarf an Kita-Plätzen				17 Plätze		30 Plätze
97	Baukosten Kita Verursacher (nur bei Ablösung der Kita-Plätze)	25.000 €/Kind			0 €		750.000 €
98	Grundschule						
99	zugrunde liegende GF = GF-Wohnen abzgl. anrechenbarer GF u. Senioren- sowie Studentenwohnen				184 WE	18.387 m² GF	329 WE
100	Bedarf an Grundschul-Plätzen				20 Grundschul-Kinder		36 Grundschul-Kinder
101	vorhandene Grundschul-Plätze im Umfeld				0 Plätze		10 Plätze
102	verbleibender Bedarf an Grundschul-Plätzen				20 Plätze		26 Plätze
103	Baukosten Grundschule Verursacher	37.000 €/Kind			740.000 €		962.000 €
104	Baukosten Grundschule Planung (bezogen auf GF-Wohnen exkl. Bestand) - informativ						1.332.000 €
105	Spielplatz						
106	kostenlose Übertragung öff. Spielplatzflächen (außer in Grünanlagen)	30 €/m²			11.340 €	378 m²	0 €
107	Herstellungskosten Spielplätze Verursacher	100 €/m²			37.800 €	378 m²	0 €
108	Summe				789.140 €	56 €/m² Wfl.	1.712.000 €
109							68 €/m² Wfl.
110	Kosten mietgebundener förderfähiger Wohnraum						
111	zugrunde liegende WE = Anzahl WE insgesamt abzgl. bereits realisierter WE				184 WE		329 WE
112	Anteil mietgebundener förderfähiger Wohnraum	25 %			46 WE		82 WE
113	davon durch Fördermittel abgedeckt	100 %					
114	sich ergebende geförderter WE	25 %			46 WE		82 WE
115	Ansätze						
116	Wohnungsgröße	53,33 m² Wfl					
117	Baukosten förderfähige Wohnungen	2.000 €/m² Wfl			245.333 €		894.360 €
118	maximaler Grundstückswert	500 €/m² Wfl					
119	Miete mit Förderung	6,50 €/m² Wfl					
120	min. Miete ohne Förderung	10,00 €/m² Wfl					
121	Anrechnung für Zielwert > 500 €/m² Wfl.						
122	Defizit bei Förderung (über 20 Jahre)				0 €		0 €
123	durch Fördermittel abgedeckte WE des förderfähigen Wohnraums	0 %			0 €	0 WE	82 WE
124	Defizit bei fehlender Förderung				1.258.345 €		2.243.137 €
125	nicht durch Fördermittel abgedeckte WE des förderfähigen Wohnraums	100 %			1.258.345 €	0 WE	0 WE
126	Summe				1.503.679 €	106 €/m² Wfl.	894.360 €
127							63 €/m² Wfl.
128	Verfahrenskosten (insgesamt)						
129	(gestaffelte Berechnung)						
130	Bauerwartungsland > 100.000 m²	5 €/m² Bauerwartungsland			0 €		0 €
131	Bauerwartungsland > 50.000 m² und ≤ 100.000 m²	10 €/m² Bauerwartungsland			0 €		0 €
132	Bauerwartungsland ≤ 50.000 m²	20 €/m² Bauerwartungsland			988.260 €		988.260 €
133	Summe				988.260 €	70 €/m² Wfl.	988.260 €
134							39 €/m² Wfl.
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	Bodenwertsteigerung						
142	Summe Kosten (Erschließung, soz. Infrastruktur, Verfahrenskosten, kein mietgeb. förderf. Wohnraum)				4.249.479 €	300 €/m² Wfl.	11.765.200 €
143	Bodenwertsteigerung - Summe Kosten				2.924.860 €	206 €/m² Wfl.	2.700.260 €
144	Summe Kosten (Erschließung, soz. Infrastruktur, Verfahrenskosten + mietgeb. förderf. Wohnraum mit Förderung)				3.170.193 €	224 €/m² Wfl.	3.594.620 €
145	Bodenwertsteigerung - Summe Kosten				1.079.286 €		8.170.580 €
146	Summe Kosten (Erschließung, soz. Infrastruktur, Verfahrenskosten + mietgeb. förderf. Wohnraum ohne Förderung)				4.428.539 €	313 €/m² Wfl.	5.837.757 €
147	Bodenwertsteigerung - Summe Kosten				-179.060 €		5.927.443 €
148							
149							
150							
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							

Kooperatives Baulandmodell Berlin**Berechnungstool zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge - Kombination Geschosswohnungsbau - individueller Wohnungsbau**

Eingabeblatt individueller Wohnungsbau

Datei: 2017-01-12 A Berechnungstool Kombi_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	51.958 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	Hinweis	nicht zu berücksichtigende Flächen des Geschosswohnungsbaus (Bauerwartungsland des Geschosswohnungsbaus inkl. Verkehrs- Grün-, Gemeinbedarfs-, Wohnbauflächen)	29.413 m ²	muss	
26					
27		Modell			
28		bisherige überwiegende Nutzung der Planungsfläche	Bauland	muss	
29					
30					
31	Hinweis	GFZ - Prognose unter Berücksichtigung des bestehenden Nutzungsmaßes (konkrete Planung liegt noch nicht vor)	0,40	eins von	
32		GF - Prognose unter Berücksichtigung des bestehenden Nutzungsmaßes (konkrete Planung liegt noch nicht vor)	m ²	beiden muss	
33		GRZ - Prognose	0,3	muss	
34					
35	Hinweis	BRW Prognose	100 €/m ²	muss	
36		BRW-Zone	1235	muss	
37		GFZ des BRW	0,4	muss	
38					
39	Hinweis	GFZ - Bestand planungsrechtlich zulässiges Wohnen (aber nicht realisiert)		eins von	
40		GF- Bestand planungsrechtlich zulässiges Wohnen (aber nicht realisiert)	0 m ² GF	beiden muss	
41		GF- Bestand zulässiges Wohnen (realisiert)	0 m ² GF	muss	
42					
43	Hinweis	sonstige nicht vorhabenbezogene Gemeinbedarfsflächen (im Bereich des Geschosswohnungsbaus)	m ²	kann	
44					
45					
46		Planung ind. Wohnungsbau			
47		Wenn keine Planungsdaten eingetragen werden, erfolgt im Ausgabeblatt nur eine Berechnung im Modell-Bereich (grau)			
48					
49	Hinweis	BRW Planung	100 €/m ²	muss	
50		BRW-Zone	1235	muss	
51		GFZ des BRW	0,4	muss	
52					
53	Hinweis	abweichender, durch Gutachten bestimmter Eingangswert	€/m ²	kann	
54		abweichender, durch Gutachten bestimmter Zielwert	€/m ²	kann	
55					
56	Hinweis	GFZ	0,40	eins von	
57		GF (Wohnen individueller Wohnungsbau)	m ² GF	beiden muss	
58		davon für Senioren (nur wenn festgesetzt)	m ² GF	kann	
59		davon GF für Studenten (nur wenn festgesetzt)	m ² GF	kann	
60		GRZ	0,3	muss	
61					
62	Hinweis	Flächen			
63		Verkehrsflächen öffentlich (Straße)	0 m ²	kann	
64		Verkehrsflächen öffentlich (Wege)	0 m ²	kann	
65		Verkehrsflächen privat (Straße mit Fahrrechten)	0 m ²	kann	
66		Verkehrsflächen privat (Geh- und Fahrradrechte)	0 m ²	kann	
67		Verkehrsflächen privat (ohne Geh- und Fahrradrechte)	0 m ²	kann	
68					
69		öffentliche Grünflächen	0 m ²	kann	
70		private Grünflächen mit öff. Nutzung	0 m ²	kann	
71					
72	Hinweis	sonstige nicht vorhabenbezogene Gemeinbedarfsflächen	0 m ²	kann	
73					
74	Hinweis	Entwicklungspflege			
75		Dauer des Pflegevertrages	0 Jahre	kann	wenn k.A., dann Standardansatz: 3 Jahre
76					
77		Naturschutzrechtlicher Ausgleich	0 €	kann	
78					
79		Soziale Infrastruktur			
80	Hinweis	Spielplatzflächen in der öff. Grünanlage	nein	muss	
81		wenn ja, Spielplatzfläche im Grün (falls bekannt)	m ²	kann	wenn k.A., dann Ansatz: Bedarf Spielplatzfläche abzüglich
82	Hinweis	separate öffentliche Spielplatzflächen	nein	muss	sep. Spielplatz, mind. jedoch 250 m ²
83		wenn ja, Spielplatzfläche	0 m ²	muss	
84		private Spielplatzflächen mit öff. Nutzung	m ²	kann	wenn k.A., dann Standardansatz: 0 m ²
85					
86	Hinweis	vorhandene Kita-Plätze im Umfeld	0	muss	
87	Hinweis	Kita im Vorhabengebiet geplant (ja/nein)	nein	muss	
88		wenn ja, Kitafläche (falls bekannt)	m ²	kann	wenn k.A., dann Standardansatz: 2.000 m ²
89		Ablösung der Kita-Plätze	nein	muss	
90	Hinweis	abweichender Kostenansatz Kita	€/Kind	kann	wenn k.A., dann Standardansatz: 25.000 €
91					
92	Hinweis	vorhandene Grundschulplätze im Umfeld	0	muss	
93	Hinweis	abweichender Kostenansatz Grundschule	€/Kind	kann	wenn k.A., dann Standardansatz: 37.000 €/Kind
94					
95	Hinweis	äußere Erschließung (Umbau Verursacher)			
96		Fläche Straßen	m ²	eins von	
97		Kosten Straßen	€	beiden kann	
98		Fläche Gehweg	m ²	eins von	
99		Kosten Gehweg	€	beiden kann	
100					
101	Hinweis	Kosten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes	€	kann	wenn k.A., dann Standardansatz: 0 €
102					
103	Hinweis	zusätzliche vorhabenbezogene Kosten			
104		1	€		
105		2	€		
106		3	€		
107		4	€		
108					

Kooperatives Baulandmodell Berlin
Berechnungstool zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge - Kombination Geschosswohnungsbau - individueller Wohnungsbau
 Ausgabeblatt individueller Wohnungsbau
 Datei: 2017-01-12 A Berechnungstool Kombi_Bsp.xlsx

Beispiel
 20.01.2017

9	Erstellungsdatum		Beispiel		Beispiel
10	Hinweise	20.01.2017	Version: 3.0 A (12.01.2017)	Ansatz Modell	Modell
11		Flächen			abweichender Ansatz Planung
12					Beispiel Planung
13		Planungsfläche		51.958 m ²	51.958 m ²
14		nicht zu berücksichtigende Flächen		2.545 m ²	2.545 m ²
15		städttebaulich notwendiges Grün ohne öffentliche Nutzung (aus B-Plan)		0 m ²	0 m ²
16		Flächen für Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen (aus B-Plan)		0 m ²	0 m ²
17		nicht zu berücksichtigende Flächen des Geschosswohnungsbaus (Verkehrs- Grün-, Gemeinbedarfs-, Wohnbauflächen)		29.413 m ²	29.413 m ²
18					
19					
20	Hinweis	Bauwartungsland (ind. Wohnungsbau)	100,0 %	20.000 m ²	20.000 m ²
21					
22	Hinweis	Verkehrsflächen	20,0 %	4.000 m ²	0 m ²
23		Verkehrsflächen öffentlich (Straße)		4.000 m ²	0 m ²
24		Verkehrsflächen öffentlich (Wege)		0 m ²	0 m ²
25		Verkehrsflächen privat (Straße)		0 m ²	0 m ²
26		Verkehrsflächen privat (Geh- und Fahrradrechte)		0 m ²	0 m ²
27		Verkehrsflächen privat (ohne Geh- und Fahrradrechte)		0 m ²	0 m ²
28					
29	Hinweis	Grünflächen	4,2 %	848 m ²	0 m ²
30		öffentliche Grünflächen		727 m ²	0 m ²
31		davon Spielplatz in Grünfläche	0 m ²		0 m ²
32		private Grünflächen mit öff. Nutzung		0 m ²	0 m ²
33		separate öffentliche Spielplatzflächen		121 m ²	0 m ²
34		Spielplatzflächen mit öff. Nutzung		0 m ²	0 m ²
35					
36	Hinweis	Gemeinbedarfsflächen	0,0 %	0 m ²	0 m ²
37		Kitaflächen		0 m ²	0 m ²
38		sonstige Gemeinbedarfsflächen		0 m ²	0 m ²
39					
40		Summe sonstige Flächen	24,2 %	4.848 m ²	0 m ²
41					
42		künftiges Bauland	75,8 %	15.152 m ²	20.000 m ²
43					
44		Kennwerte			
45					
46		GF ohne aktuelle Planung (Prognose - Eingabe Modellbereich)	Eingabe GFZ	0,40	
47		GFZ - Prognose unter Berücksichtigung des bestehenden Nutzungsmaßes		6.061 m ² GF	
48		GF - Prognose			
49					
50		GF auf Grundlage aktueller Planung (Eingabe Planbereich)			0,40
51		GFZ Planung			8.000 m ² GF
52		Geschossfläche Planung			0 m ² GF
53		davon für Senioren			0 m ² GF
54		davon für Studenten			0 m ² GF
55					
56		GF anrechenbar			0,00
57		GFZ - Bestand planungsrechtlich zulässiges Wohnen (aber nicht realisiert)		0,00	0 m ² GF
58		GF - Bestand planungsrechtlich zulässiges Wohnen (aber nicht realisiert)		0 m ² GF	0 m ² GF
59		GF - Bestand zulässiges Wohnen (realisiert)		0 m ² GF	0 m ² GF
60					
61		Bodenrichtwerte			
62		BRW-Zone Prognose		1235	
63		Bodenrichtwert Prognose		100 €/m ²	GFZ 0,40
64		BRW angepasst auf GFZ der Prognose		100 €/m ²	GFZ 0,40
65					
66		BRW-Zone Planung			1.235
67		Bodenrichtwert Planung		100 €/m ²	GFZ 0,40
68		BRW angepasst auf GFZ Planung		100 €/m ²	GFZ 0,40
69					
70		Anzahl Wohnungen	120 m ² Wfl / WE	40 WE	53 WE
71		Anzahl Einwohner	150 m ² BGF / WE	3 EW/WE	160 EW
72		Fläche Spielplätze - Soll (Brutto)	1 m ² / EW	121 m ²	160 m ²
73		Anzahl Kita-Kinder (Langzeitbedarf)	6 % der EW (davon 75%)	6 Kita-Kinder	8 Kita-Kinder
74		Anzahl Grundschul-Kinder	6 % der EW (davon 90%)	7 Grundschul-Kinder	9 Grundschul-Kinder
75					
76		wohnungsnaher Grünflächen - Soll	6 m ² /EW	727 m ²	
77		private Grünflächen (Gärten)	0,5 % der nicht überbaubare Fläche	5.303 m ²	
78					
79		theoretische Bodenwertsteigerung			
80					
81		Eingangswert nach gif	15 %	50 €/m ²	757.580 €
82	Hinweis	Eingangswert Wohnen	50 % des BRW Wohnen Umgebung		50 €/m ²
83		Differenz (Eingangswert nach gif - Eingangswert 50% des umgebenden BRW)	35 %		1.000.000 €/m ²
84	Hinweis	Zielwert Wohnen	100 % des BRW Wohnen Planung	100 €/m ²	2.000.000 €
85				313 €/m ² Wfl	
86					
87		abweichender, durch Gutachten bestimmter Eingangswert			
88		abweichender, durch Gutachten bestimmter Zielwert			
89					
90	Hinweis	Bodenwertsteigerung		50 €/m ²	1.000.000 €
91					156 €/m ² Wfl.
92					
93					
94		Kosten Erschließung (öffentl.)			
95					
96	Hinweis	Herstellung öffentliche Grünflächen (öffentl. + privat mit Nutzungsrechten)	60 €/m ²	43.631 €	727 m ²
97	Hinweis	Herstellung Strassenflächen (öffentl. + privat mit Nutzungsrechten)	150 €/m ²	600.000 €	4.000 m ²
98	Hinweis	Herstellung Wegeflächen (öffentl. + privat mit Nutzungsrechten)	40 €/m ²	0 €	0 m ²
99	Hinweis	kostenlose Übertragung Straßen- und Wegeflächen	5 €/m ²	20.000 €	4.000 m ²
100	Hinweis	kostenlose Übertragung Grünflächen	30 €/m ²	25.452 €	848 m ²
101	Hinweis	äußere Erschließung Straßen (z.B. Umbau Verkehrsknoten)	150 €/m ²	0 €	0 m ²
102	Hinweis	äußere Erschließung Wege	40 €/m ²	0 €	0 m ²
103					
104		Entwicklungs- und Pflege (öffentl. + privat mit Nutzungsrecht)	3 Jahre		3 Jahre
105	Hinweis	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	3 €/m ²	6.545 €	727 m ²
106			1668 €/Wertpunkt	0 €	0 Wertpunkte
107	Hinweis	Summe		695.628 €	143 €/m² Wfl.
108					
109		Kosten soziale Infrastruktur			
110					
111		Kindergarten			
112		zugrunde liegende GF = GF-Wohnen inkl. Studentenwohnen abzgl. anrechenbarer GF u. Seniorenwohnen		40 WE	6.061 m ² GF
113	Hinweis	Bedarf an Kita-Plätzen		6 Kita-Kinder	8 Kita-Kinder
114		vorhandene Kita-Plätze im Umfeld		0 Plätze	0 Plätze
115	Hinweis	verbleibender Bedarf an Kita-Plätzen		6 Plätze	8 Plätze
116		Baukosten Kita Verursacher (nur bei Ablösung der Kita-Plätze)	25.000 €/Kind	0 €	0 €
117					
118		Grundschule			
119		zugrunde liegende GF = GF-Wohnen abzgl. anrechenbarer GF u. Senioren- sowie Studentenwohnen		40 WE	6.061 m ² GF
120	Hinweis	Bedarf an Grundschul-Plätzen		7 Grundschul-Kinder	9 Grundschul-Kinder
121		vorhandene Grundschul-Plätze im Umfeld		0 Plätze	0 Plätze
122	Hinweis	verbleibender Bedarf an Grundschul-Plätzen		7 Plätze	9 Plätze
123		Baukosten Grundschule Verursacher	37.000 €/Kind	259.000 €	333.000 €
124					
125	Hinweis	kostenlose Übertragung öff. Spielplatzflächen (außer in Grünanlagen)	30 €/m ²	3.636 €	121 m ²
126	Hinweis	Herstellungskosten Spielplätze Verursacher	100 €/m ²	12.121 €	121 m ²
127					
128	Hinweis	Summe		274.758 €	57 €/m² Wfl.
129					
130		zusätzliche vorhabenbezogene Kosten			
131					
132		1.		0 €	0 €
133		2.		0 €	0 €
134		3.		0 €	0 €
135		4.		0 €	0 €
136		Summe		0 €	0 €
137					
138		Bodenwertsteigerung		757.580 €	156 €/m² Wfl.
139					
140		Summe Kosten (Erschließung, soz. Infrastruktur, Verfahrenskosten, kein mietgeb. förderf. Wohnungsbau)		970.386 €	200 €/m² Wfl.
141		Bodenwertsteigerung - Summe Kosten		-212.806 €	667.000 €
142					
143					

Berechnungstool zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge - Kombination Geschosswohnungsbau - individueller Wohnungsbau

20.01.2017

Ausgabeblatt Zusammenfassung Geschosswohnungsbau + individueller Wohnungsbau

Datei: 2017-01-12 A Berechnungstool Kombi_Bsp.xlsx

9	Erstellungsdatum	Beispiel	Beispiel
10	20.01.2017	Version: 3.0 A (12.01.2017)	Modell
11	Flächen		Beispiel
12			Planung
13	Planungsfläche	51.958 m ²	51.958 m ²
14	nicht zu berücksichtigende Flächen (Flächen ohne Bauerwartung)	2.545 m ²	2.545 m ²
15	städttebaulich notwendiges Grün ohne öffentliche Nutzung (aus B-Plan)	0 m ²	0 m ²
16	Flächen für Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen (aus B-Plan)	0 m ²	0 m ²
17			
18	Flächen des Geschosswohnungsbaus (Verkehrs- Grün-, Gemeinbedarfs-, Wohnbauflächen)	29.413 m ²	29.413 m ²
19	Flächen des individuellen Wohnungsbaus (Verkehrs- Grün-, Gemeinbedarfs-, Wohnbauflächen)	20.000 m ²	20.000 m ²
20			
21	Bauerwartungsland	49.413 m ²	49.413 m ²
22			
23	Verkehrsflächen	9.883 m ²	0 m ²
24	Verkehrsflächen öffentlich (Straße)	9.883 m ²	0 m ²
25	Verkehrsflächen öffentlich (Wege)	0 m ²	0 m ²
26	Verkehrsflächen privat (Straße)	0 m ²	0 m ²
27	Verkehrsflächen privat (Geh- und Fahrradrechte)	0 m ²	0 m ²
28			
29	Grünflächen	3.492 m ²	0 m ²
30	öffentliche Grünflächen	2.993 m ²	0 m ²
31	private Grünflächen mit öff. Nutzung	0 m ²	0 m ²
32	separate öffentliche Spielplatzflächen	499 m ²	0 m ²
33	Spielplatzflächen mit öff. Nutzung	0 m ²	0 m ²
34			
35	Gemeinbedarfsflächen	2.000 m ²	0 m ²
36	Kitaflächen	2.000 m ²	0 m ²
37	sonstige Gemeinbedarfsflächen	0 m ²	0 m ²
38			
39	Summe sonstige Flächen	15.375 m ²	0 m ²
40			
41	künftiges Bauland	34.038 m ²	49.413 m ²
42			
43	Kennwerte		
44	Anzahl Wohnungen	229 WE	387 WE
45	Anzahl Einwohner	499 EW	828 EW
46	Fläche Spielplätze - Soll (Brutto)	499 m ²	828 m ²
47	Anzahl Kita-Kinder (Langzeitbedarf)	24 Kita-Kinder	39 Kita-Kinder
48	Anzahl Grundschul-Kinder	28 Grundschul-Kinder	46 Grundschul-Kinder
49	wohnungnahe Grünflächen - Soll (öffentlich)	2.995 m ²	0 m ²
50			
51	theoretische Bodenwertsteigerung		
52			
53	Bodenwertsteigerung	147 €/m ² 5.007.059 €	258 €/m ² 12.765.200 €
54			
55	Kosten Erschließung (öffentl.)		
56			
57			
58	Herstellung öffentliche Grünflächen (öffentl. + privat mit Nutzungsrechten)	179.581 € 2.993 m ²	0 € 0 m ²
59	Herstellung Strassenflächen (öffentl. + privat mit Nutzungsrechten)	1.482.390 € 9.883 m ²	0 € 0 m ²
60	Herstellung Wegeflächen (öffentl. + privat mit Nutzungsrechten)	0 € 0 m ²	0 € 0 m ²
61	kostenlose Übertragung Straßen- und Wegeflächen	49.413 € 9.883 m ²	0 € 0 m ²
62	kostenlose Übertragung Grünflächen	104.767 € 3.492 m ²	0 € 0 m ²
63	äußere Erschließung Straßen (z.B. Umbau Verkehrsknoten)	0 € 0 m ²	0 € 0 m ²
64	äußere Erschließung Wege	0 € 0 m ²	0 € 0 m ²
65			
66	Entwicklungspflege (öffentl. + privat mit Nutzungsrecht)	26.937 € 2.993 m ²	0 € 0 m ²
67			
68	naturrechtlicher Ausgleich	0 €	0 €
69	Summe	1.843.088 €	0 €
70			
71	Kosten soziale Infrastruktur		
72			
73	vorhandene Kita-Plätze im Umfeld	0 Plätze	0 Plätze
74	verbleibender Bedarf an Kita-Plätzen	23 Plätze	38 Plätze
75	Kosten Kitaplätze (bei Ablösung)	0 €	750.000 €
76	vorhandene Grundschul-Plätze im Umfeld	0 Plätze	10 Plätze
77	verbleibender Bedarf an Grundschul-Plätzen	27 Plätze	35 Plätze
78	Kosten Grundschulplätze	999.000 €	1.295.000 €
79			
80	kostenlose Übertragung öff. Spielplatzflächen (außer in Grünanlagen)	14.976 € 499 m ²	0 € 0 m ²
81	Herstellungskosten Spielplätze Verursacher	49.921 € 499 m ²	0 € 0 m ²
82			
83	Summe	1.063.898 €	2.045.000 €
84			
85	Kosten mietgebundener förderfähiger Wohnraum		
86			
87	Anteil mietgebundener förderfähiger Wohnraum	46 WE	82 WE
88			
89	Anrechnung für Zielwert > 500 €/m ² Wfl.	245.333 €	894.360 €
90			
91	Defizit bei Förderung (über 20 Jahre)	0 €	0 €
92	durch Fördermittel abgedeckte WE des förderfähigen Wohnraums	0 €	0 €
93			
94	Defizit bei fehlender Förderung	1.258.345 €	2.243.137 €
95	nicht durch Fördermittel abgedeckte WE des förderfähigen Wohnraums	1.258.345 €	0 €
96			
97	Summe	1.503.679 €	894.360 €
98			
99	Verfahrenskosten		
100	Summe	988.260 €	988.260 €
101			
102	zusätzliche vorhabenbezogene Kosten		
103			
104	1.	0 €	0 €
105	2.	0 €	0 €
106	3.	0 €	0 €
107	4.	0 €	0 €
108	Summe	0 €	0 €
109			
110			
111	Bodenwertsteigerung	5.007.059 €	12.765.200 €
112			
113	Summe Kosten (Erschließung, soz. Infrastruktur, Verfahrenskosten, kein mietgeb. förderf. Wohnungsbau)	3.895.245 €	3.033.260 €
114	Bodenwertsteigerung - Summe Kosten	1.111.813 €	9.731.940 €
115			
116	Summe Kosten (Erschließung, soz. Infrastruktur, Verfahrenskosten + mietgeb. förderf. Wohnraum mit Förderung)	4.140.579 €	3.927.620 €
117	Bodenwertsteigerung - Summe Kosten	866.480 €	8.837.580 €
118			
119	Summe Kosten (Erschließung, soz. Infrastruktur, Verfahrenskosten + mietgeb. förderf. Wohnraum ohne Förderung)	5.398.924 €	6.170.757 €
120	Bodenwertsteigerung - Summe Kosten	-391.865 €	6.594.443 €
121			
122			
123			
124			