

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

Eingabeblatt Geschosswohnungsbau

Datei: 2017-01-12 B Berechnungstool Kombi_leer.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		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 €/m²	muss		
37		BRW-Zone	1544	muss		
38		GFZ des BRW	1,0	muss		
39						
40	Hinweis	GF- Bestand zulässiges Wohnen (realisiert)	500 m² GF	muss		
41		GFZ - planungsrechtlich zulässiges Wohnen (aber nicht realisiert)		eins von		
42		GF - planungsrechtlich zulässiges Wohnen (aber nicht realisiert)	0 m² GF	beidem muss		
43						
44	Hinweis	sonstige nicht vorhabenbezogene Gemeinbedarfsflächen (im Bereich des Geschosswohnungsbaus)	m²	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 €/m²	muss		
51		BRW-Zone	1544	muss		
52		GFZ des BRW	1,0	muss		
53						
54	Hinweis	abweichender, durch Gutachten bestimmter Eingangswert	200 €/m²	kann		
55		abweichender, durch Gutachten bestimmter Zielwert	600 €/m²	kann		
56						
57	Hinweis	GFZ		eins von beiden		
58		GF	33.400 m² GF	muss		
59	Hinweis	davon GF Wohnen	33.400 m² GF	kann		
60		davon für Senioren (nur wenn festgesetzt)	m² GF	kann		
61		davon GF für Studenten (nur wenn festgesetzt)	m² GF	kann		
62						
63	Hinweis	Quote mietgebundener förderfähiger Wohnraum (Anteil der m ² GF)	%	kann	wenn k.A., dann Standardansatz: 30 %	
64		davon durch Fördermittel abgedeckt	%	kann	wenn k.A., dann Standardansatz: 100 %	
65						
66	Hinweis	Flächen				
67		Verkehrsflächen öffentlich (Straße)	0 m²	kann		
68		Verkehrsflächen öffentlich (Wege)	0 m²	kann		
69		Verkehrsflächen privat (Straße mit Fahrrechten)	0 m²	kann		
70		Verkehrsflächen privat (Geh- und Fahrradrechte)	0 m²	kann		
71		Verkehrsflächen privat (ohne Geh- und Fahrradrechte)	0 m²	kann		
72						
73		öffentliche Grünflächen	0 m²	kann		
74		private Grünflächen mit öff. Nutzung	0 m²	kann		
75						
76		sonstige nicht vorhabenbezogene Gemeinbedarfsflächen	m²	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 m ²	
83						
84		Soziale Infrastruktur				
85	Hinweis	Spielplatzflächen in der öff. Grünanlage	nein	muss		
86		wenn ja, Spielplatzfläche im Grün (falls bekannt)	m²	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	m²	muss		
89		private Spielplatzflächen mit öff. Nutzung	m²	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)	m²	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 m²	eins von beiden		
102		Kosten Straßen	0 €	kann		
103		Fläche Gehweg	0 m²	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 B Berechnungstool Kombi_leer.xlsx

9	Erstellungsdatum		Beispiel	abweichender	Beispiel
10	Hinweise	Version: 3.0 B (12.01.2017)	Ansatz Modell	Ansatz Planung	Planung
11		Flächen			
12		Planungsfläche			51.958 m ²
13		nicht zu berücksichtigende Flächen			2.545 m ²
14		städttebaulich notwendiges Grün ohne öffentliche Nutzung (aus B-Plan)			0 m ²
15		Flächen für Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen (aus B-Plan)			0 m ²
16					0 m ²
17		nicht zu berücksichtigende Flächen des ind. Wohnungsbaus (Verkehrs- Grün-, Gemeinbedarfs-, Wohnbauflächen)	20.000 m ²		20.000 m ²
18		Bauerwartungsland	100,0 %		29.413 m ²
19	Hinweis	Verkehrsflächen	20,0 %	0,0 %	0 m ²
20		Verkehrsflächen öffentlich (Straße)			0 m ²
21		Verkehrsflächen öffentlich (Weg)	5.883 m ²		0 m ²
22		Verkehrsflächen privat (Straße)	0 m ²		0 m ²
23		Verkehrsflächen privat (Geh- und Fahrradrechte)	0 m ²		0 m ²
24		Verkehrsflächen privat (ohne Geh- und Fahrradrechte)	0 m ²		0 m ²
25		Grünflächen	9,0 %	0,0 %	0 m ²
26		öffentliche Grünflächen			0 m ²
27		davon Spielplatz in Grünfläche	0 m ²	0 m ²	0 m ²
28		private Grünflächen mit öff. Nutzung	0 m ²		0 m ²
29		separate öffentliche Spielplatzflächen	378 m ²		0 m ²
30		Spielplatzflächen mit öff. Nutzung	0 m ²		0 m ²
31		Gemeinbedarfsflächen	6,8 %	0,0 %	0 m ²
32		Kitaflächen			0 m ²
33		sonstige Gemeinbedarfsflächen	0 m ²		0 m ²
34		Summe sonstige Flächen	35,8 %	0,0 %	0 m ²
35		künftiges Bauland	64,2 %	100,0 %	29.413 m ²
36					
37					
38					
39					
40					
41					
42					
43					
44					
45					
46					
47					
48					
49					
50					
51					
52					
53					
54					
55					
56					
57					
58					
59					
60					
61					
62					
63					
64					
65					
66					
67					
68					
69					
70					
71					
72					
73					
74					
75					
76					
77					
78					
79					
80					
81					
82					
83					
84					
85					
86					
87					
88					
89					
90					
91					
92					
93					
94					
95					
96					
97					
98					
99					
100					
101					
102					
103					
104					
105					
106					
107					
108					
109					
110					
111					
112					
113					
114					
115					
116					
117					
118					
119					
120					
121					
122					
123					
124					
125					
126					
127					
128					
129					
130					
131					
132					
133					
134					
135					
136					
137					
138					
139					
140					
141					
142					
143					
144					
145					
146					
147					
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					
182					
183					

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

Eingabeblatt individueller Wohnungsbau

Datei: 2017-01-12 B Berechnungstool Kombi_leer.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	städttebaulich 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					
28					
29					
30					
31	Hinweis	bisherige überwiegende Nutzung der Planungsfläche	Bauland	muss	
32					
33					
34					
35	Hinweis	GFZ - Prognose unter Berücksichtigung des bestehenden Nutzungsmaßes (konkrete Planung liegt noch nicht vor)	0,40	eins von	
36			m ²	beiden muss	
37					
38					
39	Hinweis	BRW Prognose	100 €/m ²	muss	
40		BRW-Zone	1235	muss	
41		GFZ des BRW	0,4	muss	
42					
43	Hinweis	GFZ - Bestand planungsrechtlich zulässiges Wohnen (aber nicht realisiert)	0 m ² GF	eins von	
44		GF- Bestand planungsrechtlich zulässiges Wohnen (aber nicht realisiert)	0 m ² GF	beiden muss	
45		GF- Bestand zulässiges Wohnen (realisiert)	0 m ² GF	muss	
46					
47					
48					
49	Hinweis	sonstige nicht vorhabenbezogene Gemeinbedarfsflächen (im Bereich des Geschosswohnungsbaus)	m ²	kann	
50					
51					
52					
53	Hinweis	Planung ind. Wohnungsbau			
54		Wenn keine Planungsdaten eingetragen werden, erfolgt im Ausgabeblatt nur eine Berechnung im Modell-Bereich (grau)			
55					
56					
57	Hinweis	BRW Planung	100 €/m ²	muss	
58		BRW-Zone	1235	muss	
59		GFZ des BRW	0,4	muss	
60					
61					
62	Hinweis	abweichender, durch Gutachten bestimmter Eingangswert	€/m ²	kann	
63		abweichender, durch Gutachten bestimmter Zielwert	€/m ²	kann	
64					
65	Hinweis	GFZ	0,40	eins von	
66		GF (Wohnen individueller Wohnungsbau)	m ² GF	beiden muss	
67		davon für Senioren (nur wenn festgesetzt)	m ² GF	kann	
68		davon GF für Studenten (nur wenn festgesetzt)	m ² GF	kann	
69		GRZ	0,3	muss	
70					
71	Hinweis	Flächen			
72		Verkehrsflächen öffentlich (Straße)	0 m ²	kann	
73		Verkehrsflächen öffentlich (Wege)	0 m ²	kann	
74		Verkehrsflächen privat (Straße mit Fahrrechten)	0 m ²	kann	
75		Verkehrsflächen privat (Geh- und Fahrradrechte)	0 m ²	kann	
76		Verkehrsflächen privat (ohne Geh- und Fahrradrechte)	0 m ²	kann	
77					
78		öffentliche Grünflächen	0 m ²	kann	
79		private Grünflächen mit öff. Nutzung	0 m ²	kann	
80					
81	Hinweis	sonstige nicht vorhabenbezogene Gemeinbedarfsflächen	0 m ²	kann	
82					
83	Hinweis	Entwicklungspflege			
84		Dauer des Pflegevertrages	0 Jahre	kann	wenn k.A., dann Standardansatz: 3 Jahre
85					
86		Naturschutzrechtlicher Ausgleich	€	kann	wenn k.A., dann Standardansatz: 0 €
87					
88	Hinweis	Soziale Infrastruktur			
89		Spielplatzflächen in der öff. Grünanlage	nein	muss	
90		wenn ja, Spielplatzfläche im Grün (falls bekannt)	m ²	kann	wenn k.A., dann Ansatz: Bedarf Spielplatzfläche abzüglich sep. Spielplatz, mind. jedoch 250 m ²
91	Hinweis	separate öffentliche Spielplatzflächen	nein	muss	
92		wenn ja, Spielplatzfläche	0 m ²	muss	
93		private Spielplatzflächen mit öff. Nutzung	m ²	kann	wenn k.A., dann Standardansatz: 0 m ²
94					
95	Hinweis	vorhandene Kita-Plätze im Umfeld	0	muss	
96		Kita im Vorhabengebiet geplant (ja/nein)	nein	muss	
97	Hinweis	wenn ja, Kitafläche (falls bekannt)	m ²	kann	wenn k.A., dann Standardansatz: 2.000 m ²
98		Ablösung der Kita-Plätze	nein	muss	
99	Hinweis	abweichender Kostenansatz Kita	€/Kind	kann	wenn k.A., dann Standardansatz: 25.000 €
100					
101	Hinweis	vorhandene Grundschulplätze im Umfeld	0	muss	
102		abweichender Kostenansatz Grundschule	€/Kind	kann	wenn k.A., dann Standardansatz: 37.000 €/Kind
103					
104	Hinweis	äußere Erschließung (Umbau Verursacher)			
105		Fläche Straßen	m ²	eins von	
106		Kosten Straßen	€	beiden kann	
107		Fläche Gehweg	m ²	eins von	
108		Kosten Gehweg	€	beiden kann	
109					
110	Hinweis	Kosten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes	€	kann	wenn k.A., dann Standardansatz: 0 €
111					
112	Hinweis	zusätzliche vorhabenbezogene Kosten			
113		1	€		
114		2	€		
115		3	€		
116		4	€		

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

Beispiel
 20.01.2017

9	Erstellungsdatum		Beispiel		Beispiel
10	Hinweise	20.01.2017	Version: 3.0 B (12.01.2017)	Ansatz Modell	Modell
11					abweichender
12					Ansatz Planung
13					Beispiel
14					Planung
11	Flächen				
12	Planungsfläche			51.958 m ²	51.958 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	nicht zu berücksichtigende Flächen des Geschosswohnungsbaus (Verkehrs- Grün-, Gemeinbedarfs-, Wohnbauflächen)			29.413 m ²	29.413 m ²
17	Bauwartungsland (ind. Wohnungsbau)	100,0 %		20.000 m ²	20.000 m ²
18	Hinweis				
19	Verkehrsflächen	20,0 %		4.000 m ²	0 m ²
20	Verkehrsflächen öffentlich (Straße)			4.000 m ²	0 m ²
21	Verkehrsflächen öffentlich (Wege)			0 m ²	0 m ²
22	Verkehrsflächen privat (Straße)			0 m ²	0 m ²
23	Verkehrsflächen privat (Geh- und Fahrradrechte)			0 m ²	0 m ²
24	Verkehrsflächen privat (ohne Geh- und Fahrradrechte)			0 m ²	0 m ²
25	Hinweis				
26	Grünflächen	4,2 %		848 m ²	0 m ²
27	öffentliche Grünflächen			727 m ²	0 m ²
28	davon Spielplatz in Grünfläche	0 m ²		0 m ²	0 m ²
29	private Grünflächen mit öff. Nutzung			121 m ²	0 m ²
30	separate öffentliche Spielplatzflächen			0 m ²	0 m ²
31	Spielplatzflächen mit öff. Nutzung				
32	Hinweis				
33	Gemeinbedarfsflächen	0,0 %		0 m ²	0 m ²
34	Kitaflächen			0 m ²	0 m ²
35	sonstige Gemeinbedarfsflächen			0 m ²	0 m ²
36	Hinweis				
37	Summe sonstige Flächen	24,2 %		4.848 m ²	0 m ²
38	künftiges Bauland	75,8 %		15.152 m ²	20.000 m ²
39					
40					
41					
42					
43					
44	Kennwerte				
45	GF ohne aktuelle Planung (Prognose - Eingabe Modellbereich)	Eingabe GFZ		0,40	
46	GFZ - Prognose unter Berücksichtigung des bestehenden Nutzungsmaßes			6.061 m ² GF	
47	GF - Prognose				
48	GF auf Grundlage aktueller Planung (Eingabe Planbereich)				0,40
49	GFZ Planung				8.000 m ² GF
50	Geschossfläche Planung				0 m ² GF
51	davon für Senioren				0 m ² GF
52	davon für Studenten				
53	GF anrechenbar				0,00
54	GFZ - Bestand planungsrechtlich zulässiges Wohnen (aber nicht realisiert)			0,00	0 m ² GF
55	GF - Bestand planungsrechtlich zulässiges Wohnen (aber nicht realisiert)			0 m ² GF	0 m ² GF
56	GF - Bestand zulässiges Wohnen (realisiert)			0 m ² GF	0 m ² GF
57	Bodenrichtwerte				
58	BRW-Zone Prognose			1235	
59	Bodenrichtwert Prognose			100 €/m ²	GFZ 0,40
60	BRW angepasst auf GFZ der Prognose			100 €/m ²	GFZ 0,40
61	BRW-Zone Planung				1.235
62	Bodenrichtwert Planung				100 €/m ²
63	BRW angepasst auf GFZ Planung				100 €/m ²
64	Anzahl Wohnungen	120 m ² Wfl / WE			53 WE
65	Anzahl Einwohner	150 m ² BGF / WE			160 WE
66	Fläche Spielplätze - Soll (Brutto)	3 EW/WE			160 m ²
67	Anzahl Kita-Kinder (Langzeitbedarf)	1 m ² / EW			6 Kita-Kinder
68	Anzahl Grundschul-Kinder	6 % der EW (davon 75%)			7 Grundschul-Kinder
69	wohnungsnaher Grünflächen - Soll	6 m ² /EW			8 Grundschul-Kinder
70	private Grünflächen (Gärten)	0,5 % der nicht überbaubare Fläche			9 Grundschul-Kinder
71				727 m ²	
72				5.303 m ²	
73					
74					
75					
76					
77					
78					
79	theoretische Bodenwertsteigerung				
80	Eingangswert nach gif	15 %		50 €/m ²	757.580 €
81	Eingangswert Wohnen	50 % des BRW Wohnen Umgebung			
82	Differenz (Eingangswert nach gif - Eingangswert 50% des umgebenden BRW)	35 %			
83	Zielwert Wohnen	100 % des BRW Wohnen Planung		100 €/m ²	1.515.160 €
84				313 €/m ² Wfl	
85					
86					
87	abweichender, durch Gutachten bestimmter Eingangswert				
88	abweichender, durch Gutachten bestimmter Zielwert				
89					
90	Hinweis				
91	Bodenwertsteigerung			50 €/m ²	757.580 €
92					156 €/m ² Wfl.
93					
94	Kosten Erschließung (öffentl.)				
95	Hinweis				
96	Herstellung öffentliche Grünflächen (öffentl. + privat mit Nutzungsrechten)	60 €/m ²		43.631 €	727 m ²
97	Herstellung Strassenflächen (öffentl. + privat mit Nutzungsrechten)	150 €/m ²		600.000 €	4.000 m ²
98	Herstellung Wegeflächen (öffentl. + privat mit Nutzungsrechten)	40 €/m ²		0 €	0 m ²
99	kostenlose Übertragung Straßen- und Wegeflächen	5 €/m ²		20.000 €	4.000 m ²
100	kostenlose Übertragung Grünflächen	30 €/m ²		25.452 €	848 m ²
101	äußere Erschließung Straßen (z.B. Umbau Verkehrsknoten)	150 €/m ²		0 €	0 m ²
102	äußere Erschließung Wege	40 €/m ²		0 €	0 m ²
103	Entwicklungspläne (öffentl. + privat mit Nutzungsrecht)	3 Jahre			3 Jahre
104		3 €/m ²		6.545 €	727 m ²
105	Kosten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	1668 €/Wertpunkt		0 €	0 Wertpunkte
106	Hinweis				
107	Summe			695.628 €	143 €/m ² Wfl.
108					
109	Kosten soziale Infrastruktur				
110	Kindergarten				
111	zugrunde liegende GF = GF-Wohnen inkl. Studentenwohnen abzgl. anrechenbarer GF u. Seniorenwohnen			40 WE	6.061 m ² GF
112	Bedarf an Kita-Plätzen			6 Kita-Kinder	
113	vorhandene Kita-Plätze im Umfeld			0 Plätze	
114	verbleibender Bedarf an Kita-Plätzen			6 Plätze	
115	Baukosten Kita Verursacher (nur bei Ablösung der Kita-Plätze)	25.000 €/Kind		0 €	
116	Grundschule				
117	zugrunde liegende GF = GF-Wohnen abzgl. anrechenbarer GF u. Senioren- sowie Studentenwohnen			40 WE	6.061 m ² GF
118	Bedarf an Grundschul-Plätzen			7 Grundschul-Kinder	
119	vorhandene Grundschul-Plätze im Umfeld			0 Plätze	
120	verbleibender Bedarf an Grundschul-Plätzen			7 Plätze	
121	Baukosten Grundschule Verursacher	37.000 €/Kind		259.000 €	
122	kostenlose Übertragung öff. Spielplatzflächen (außer in Grünanlagen)	30 €/m ²		3.636 €	121 m ²
123	Herstellungskosten Spielplätze Verursacher	100 €/m ²		12.121 €	121 m ²
124	Hinweis				
125	Summe			274.758 €	57 €/m ² Wfl.
126					
127					
128					
129					
130	zusätzliche vorhabenbezogene Kosten				
131	1.			0 €	
132	2.			0 €	
133	3.			0 €	
134	4.			0 €	
135	Summe			0 €	
136					
137					
138	Bodenwertsteigerung			757.580 €	156 €/m ² Wfl.
139	Summe Kosten (Erschließung, soz. Infrastruktur, Verfahrenskosten, kein mietgeb. förderf. Wohnungsbau)			970.386 €	200 €/m ² Wfl.
140	Bodenwertsteigerung - Summe Kosten			-212.806 €	
141					
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 B Berechnungstool Kombi_leer.xlsx

9	Erstellungsdatum	Beispiel	Beispiel
10	20.01.2017	Modell	Planung
		Version: 3.0 B (12.01.2017)	
11	Flächen		
12			
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	städtebaulich 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	Kitaplätze	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)	23 Kita-Kinder	39 Kita-Kinder
48	Anzahl Grundschul-Kinder	28 Grundschul-Kinder	46 Grundschul-Kinder
49	wohnungsnah Grünflächen - Soll (öffentlich)	2.994 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			
56	Kosten Erschließung (öffentl.)		
57			
58	Herstellung öffentliche Grünflächen (öffentl. + privat mit Nutzungsrechten)	179.597 € 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)	26.940 € 2.993 m ²	0 € 0 m ²
67			
68	naturrechtlicher Ausgleich	0 €	0 €
69	Summe	1.843.106 €	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)	14.968 € 499 m ²	0 € 0 m ²
81	Herstellungskosten Spielplätze Verursacher	49.894 € 499 m ²	0 € 0 m ²
82			
83	Summe	1.063.863 €	2.045.000 €
84			
85	Kosten mietgebundener förderfähiger Wohnraum		
86			
87	Anteil mietgebundener förderfähiger Wohnraum	0 WE	0 WE
88			
89	Anrechnung für Zielwert > 500 €/m ² Wfl.	0 €	1.516.049 €
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	2.122.052 €	3.797.072 €
95	nicht durch Fördermittel abgedeckte WE des förderfähigen Wohnraums	0 €	0 €
96			
97	Summe	0 €	1.516.049 €
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)	3.895.229 €	3.033.260 €
114	Bodenwertsteigerung - Summe Kosten	1.111.830 €	9.731.940 €
115			
116	Summe Kosten (Erschließung, soz. Infrastruktur, Verfahrenskosten + mietgeb. förderf. Wohnraum mit Förderung)	3.895.229 €	4.549.309 €
117	Bodenwertsteigerung - Summe Kosten	1.111.830 €	8.215.891 €
118			
119	Summe Kosten (Erschließung, soz. Infrastruktur, Verfahrenskosten + mietgeb. förderf. Wohnraum ohne Förderung)	6.017.281 €	8.346.381 €
120	Bodenwertsteigerung - Summe Kosten	-1.010.222 €	4.418.819 €
121			
122			
123			
124			