

**Kooperatives Baulandmodell Berlin**  
**Berechnungstool zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge - MK, MI, SO**  
 Eingabeblatt MK, MI, SO  
 Datei: 2017\_01\_12\_B\_Berechnungstool MI\_MK\_SO\_Bsp.xlsx

**Anwendungsfall: Zeitpunkt der 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.

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

18		Projektname	<b>Beispiel</b>		muss	
19		Datum	<b>20.01.2017</b>		muss	
20		Planungsfläche	31.958 m <sup>2</sup>		muss	
21	Hinweis	nicht zu berücksichtigende Flächen	2.545 m <sup>2</sup>		muss	
22	Hinweis	städttebaulich 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	Hinweis					
25						
26		<b>Bodenwertsteigerung gesamt (gutachterlich bestimmt)</b>				
27		Eingangswert	200 €/m <sup>2</sup>		muss	
28	Hinweis	Zielwert	600 €/m <sup>2</sup>		muss	
29						
30						
31						
32		<b>Planung gesamtes Vorhabengebiet betreffend</b>				
33		GFZ - gesamtes Plangebiet			eins von beiden	
34		GF - gesamtes Plangebiet	33.400 m <sup>2</sup> GF		muss	
35						
36						
37	Hinweis	<b>Verkehrliche Infrastruktur</b>				
38		Verkehrsflächen öffentlich (Straße)	0 m <sup>2</sup>		kann	
39		Verkehrsflächen öffentlich (Wege)	0 m <sup>2</sup>		kann	
40		Verkehrsflächen privat (Straße mit Fahrrechten)	0 m <sup>2</sup>		kann	
41		Verkehrsflächen privat (Geh- und Fahrradrechte)	0 m <sup>2</sup>		kann	
42		Verkehrsflächen privat (ohne Geh- und Fahrradrechte)	0 m <sup>2</sup>		kann	
43						
44		öffentliche Grünflächen	0 m <sup>2</sup>		kann	
45		private Grünflächen mit öff. Nutzung	0 m <sup>2</sup>		kann	
46						
47	Hinweis	<b>Entwicklungspflege</b>				
48		Dauer des Pflegevertrages	Jahre		kann	wenn k.A., dann Standardansatz: 3 Jahre
49						
50		<b>Naturschutzrechtlicher Ausgleich</b>				
51			€		kann	wenn k.A., dann Standardansatz: 0 €
52	Hinweis	<b>äußere Erschließung (Umbau Verursacher)</b>				
53		Fläche Straßen	m <sup>2</sup>		eins von beiden	
54		Kosten Straßen	€		kann	
55		Fläche Gehweg	m <sup>2</sup>		eins von beiden	
56		Kosten Gehweg	€		kann	
57						
58	Hinweis	sonstige nicht vorhabenbezogene Gemeinbedarfsflächen	m <sup>2</sup>		kann	
59	Hinweis	<b>zusätzliche vorhabenbezogene Kosten</b>				
60		1	€			
61		2	€			
62		3	€			
63		4	€			
64						
65						
66						
67						
68		<b>Planung bzgl. Wohnbebauung</b>				
69		Verhältnis Wohnen/Gewerbe in %		% Wohnen	eins von beiden	
70		reine GF Wohnen	33.400 m <sup>2</sup> GF		muss	
71	Hinweis	davon für Senioren (nur wenn festgesetzt)	0 m <sup>2</sup> GF		kann	
72		davon GF für Studenten (nur wenn festgesetzt)	0 m <sup>2</sup> GF		kann	
73						
74						
75	Hinweis	GFZ - planungsrechtlich zulässiges Wohnen (aber nicht realisiert)			eins von beiden	
76		GF- planungsrechtlich zulässiges Wohnen (aber nicht realisiert)	0 m <sup>2</sup> GF		muss	
77		GF- Bestand zulässiges Wohnen (realisiert)	500 m <sup>2</sup> GF		muss	
78						
79		<b>Soziale Infrastruktur</b>				
80	Hinweis	Spielplatzflächen in der öff. Grünanlage	nein		muss	
81		wenn ja, Spielplatzfläche im Grün (falls bekannt)	m <sup>2</sup>		kann	wenn k.A., dann Ansatz: Bedarf Spielplatzfläche abzüglich
82	Hinweis	separate öffentliche Spielplatzflächen	nein		muss	sep. Spielplatz, mind. jedoch 250 m <sup>2</sup>
83		wenn ja, Spielplatzfläche	m <sup>2</sup>		kann	
84		private Spielplatzflächen mit öff. Nutzung	m <sup>2</sup>		kann	wenn k.A., dann Standardansatz: 0 m <sup>2</sup>
85						
86	Hinweis	vorhandene Kita-Plätze im Umfeld	0		muss	
87	Hinweis	Kita als Solitär	nein		muss	
88		wenn ja, Kitafäche (falls bekannt)	m <sup>2</sup>		kann	wenn k.A., dann Standardansatz: 2.000 m <sup>2</sup>
89		Ablösung der Kita-Plätze	ja		muss	
90	Hinweis	abweichender Kostenansatz Kita	€/Kind		kann	wenn k.A., dann Standardansatz: 25.000 €
91						
92	Hinweis	vorhandene Grundschulplätze im Umfeld	10		muss	
93	Hinweis	abweichender Kostenansatz Grundschule	€/Kind		kann	wenn k.A., dann Standardansatz: 37.000 €/Kind
94						
95	Hinweis	Quote mietgebundener förderfähiger Wohnraum (Anteil der m <sup>2</sup> GF)	%		kann	wenn k.A., dann Standardansatz: 30 %
96		davon durch Fördermittel abgedeckt	%		kann	wenn k.A., dann Standardansatz: 100 %
97						
98						

**Kooperatives Baulandmodell Berlin**  
**Berechnungstool zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge - MK, MI, SO**  
 Ausgabebblatt MK, MI, SO  
 Datei: 2017\_01\_12\_B\_Berechnungstool MI\_MK\_SO\_Bsp.xlsx

**Beispiel**  
 20.01.2017

9	Erstellungsdatum			<b>Beispiel</b>
10	Hinweise	20.01.2017	Version: 2.0 B (12.01.2017)	Planung
11			Ansatz Planung	
11		<b>Flächen</b>		
12		Planungsfläche		31.958 m <sup>2</sup>
13		nicht zu berücksichtigende Flächen		2.545 m <sup>2</sup>
14		städttebaulich notwendiges Grün ohne öffentliche Nutzung (aus B-Plan)		0 m <sup>2</sup>
15		Flächen für Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen (aus B-Plan)		0 m <sup>2</sup>
16				
17				
18	Hinweis	Bauerwartungsland		29.413 m <sup>2</sup>
19				
20	Hinweis	Verkehrsflächen	0,0 %	0 m <sup>2</sup>
21		Verkehrsflächen öffentlich (Straße)		0 m <sup>2</sup>
22		Verkehrsflächen öffentlich (Wege)		0 m <sup>2</sup>
23		Verkehrsflächen privat (Straße)		0 m <sup>2</sup>
24		Verkehrsflächen privat (Geh- und Fahrradrechte)		0 m <sup>2</sup>
25		Verkehrsflächen privat (ohne Geh- und Fahrradrechte)		0 m <sup>2</sup>
26				
27	Hinweis	Grünflächen	0,0 %	0 m <sup>2</sup>
28		öffentliche Grünflächen		0 m <sup>2</sup>
29		davon Spielplatz in Grünfläche		0 m <sup>2</sup>
30		private Grünflächen mit öff. Nutzung	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
31		separate öffentliche Spielplatzflächen		0 m <sup>2</sup>
32		Spielplatzflächen mit öff. Nutzung		0 m <sup>2</sup>
33				
34	Hinweis	Gemeinbedarfsflächen	0,0 %	0 m <sup>2</sup>
35		Kitaflächen		0 m <sup>2</sup>
36		sonstige Gemeinbedarfsflächen		0 m <sup>2</sup>
37				
38		Summe sonstige Flächen	0,0 %	0 m <sup>2</sup>
39				
40		künftiges Bauland	100,0 %	29.413 m <sup>2</sup>
41				
42		<b>Kenntwerte</b>		
43		GFZ- Planung	Eingabe GF	1,13
44		GF - Planung		33.400 m <sup>2</sup> GF
45	Hinweis	davon für Wohnungsbau		33.400 m <sup>2</sup> GF
46		davon für Senioren		0 m <sup>2</sup> GF
47		davon für Studenten		0 m <sup>2</sup> GF
48				
49				
50	Hinweis	GF anrechenbar		0,00
51		GFZ - planungsrechtlich zulässiges Wohnen (aber nicht realisiert)		0 m <sup>2</sup> GF
52		GF- planungsrechtlich zulässiges Wohnen (aber nicht realisiert)		500 m <sup>2</sup> GF
53		GF- errichtetes zulässiges Wohnen (realisiert)		
54				
55				
56	Hinweis	Anzahl Wohnungen	75 m <sup>2</sup> Wfl / WE	334 WE
57		Anzahl Einwohner	100 m <sup>2</sup> BGF / WE	668 EW
58		Fläche Spielplätze - Soll (Brutto)	2 EW/WE	668 m <sup>2</sup>
59		Anzahl Kita-Kinder (Langzeitbedarf)	1 m <sup>2</sup> / EW	31 Kita-Kinder
60		Anzahl Grundschul-Kinder	6 % der EW (davon 75%)	37 Grundschul-Kinder
61			6 % der EW (davon 90%)	
62		<b>Bodenwertsteigerung</b>		
63		Eingangswert		200 €/m <sup>2</sup> 5.882.600 €
64		Zielwert Wohnen		600 €/m <sup>2</sup> 17.647.800 €
65				705 €/m <sup>2</sup> NFI
66	Hinweis	Bodenwertsteigerung		400 €/m <sup>2</sup> 11.765.200 €
67				470 €/m <sup>2</sup> Nil.
68				
69				
70		<b>Kosten gesamtes Plangebiet</b>		
71		Kosten Erschließung (öffentl.)		
72				
73				
74	Hinweis	Herstellung öffentliche Grünflächen (öffentl. + privat mit Nutzungsrechten)	60 €/m <sup>2</sup>	0 € 0 m <sup>2</sup>
75	Hinweis	Herstellung Strassenflächen (öffentl + privat mit Nutzungsrechten)	150 €/m <sup>2</sup>	0 € 0 m <sup>2</sup>
76	Hinweis	Herstellung Wegeflächen (öffentl + privat mit Nutzungsrechten)	40 €/m <sup>2</sup>	0 € 0 m <sup>2</sup>
77	Hinweis	kostenlose Übertragung Straßen- und Wegeflächen	5 €/m <sup>2</sup>	0 € 0 m <sup>2</sup>
78	Hinweis	kostenlose Übertragung Grünflächen	30 €/m <sup>2</sup>	0 € 0 m <sup>2</sup>
79	Hinweis	äußere Erschließung Straßen (z.B. Umbau Verkehrsknoten)	150 €/m <sup>2</sup>	0 € 0 m <sup>2</sup>
80	Hinweis	äußere Erschließung Wege	40 €/m <sup>2</sup>	0 € 0 m <sup>2</sup>
81				
82	Hinweis	Entwicklungs- und Pflege (öffentl. + privat mit Nutzungsrecht)	3 €/m <sup>2</sup>	0 € 3 Jahre
83		naturrechtlicher Ausgleich		0 € 0 m <sup>2</sup>
84				
85		<b>Summe</b>		0 € 0 €/m <sup>2</sup> Nil.
86				
87		Verfahrenskosten		
88		(gestaffelte Berechnung)		
89		Bauerwartungsland > 100.000 m <sup>2</sup>	5 €/m <sup>2</sup> Bauerwartungsland	0 €
90		Bauerwartungsland > 50.000 m <sup>2</sup> und ≤ 100.000 m <sup>2</sup>	10 €/m <sup>2</sup> Bauerwartungsland	0 €
91		Bauerwartungsland ≤ 50.000 m <sup>2</sup>	20 €/m <sup>2</sup> Bauerwartungsland	588.260 €
92		<b>Summe</b>		588.260 €
93				23 €/m <sup>2</sup> Nil.
94		zusätzliche vorhabenbezogene Kosten		
95				
96		1.		0 €
97		2.		0 €
98		3.		0 €
99		4.		0 €
100		<b>Summe</b>		0 €
101				
102		<b>Kosten durch Wohnbebauung</b>		
103		Kosten soziale Infrastruktur		
104				
105	Hinweis	Kindergarten		329 WE 32.900 m <sup>2</sup> GF
106		Bedarf an Kita-Plätzen (GF-Wohnen inkl. Studentenwohnen abzgl. anrechenbarer GF u. Seniorenwohnen)		30 Kita-Kinder
107				0 Plätze
108	Hinweis	vorhandene Kita-Plätze im Umfeld		30 Plätze
109		verbleibender Bedarf an Kita-Plätzen-Plätzen		
110	Hinweis	Baukosten Kita Verursacher (nur bei Ablösung der Kita-Plätze)	25.000 €/Kind	750.000 €
111				
112	Hinweis	Grundschule		329 WE 32.900 m <sup>2</sup> GF
113		Bedarf an Grundschul-Plätzen (GF-Wohnen abzgl. anrechenbarer GF u. Senioren- sowie Studentenwohnen)		36 Plätze
114		vorhandene Grundschul-Plätze im Umfeld		10 Plätze
115	Hinweis	verbleibender Bedarf an Grundschul-Plätzen		26 Plätze
116	Hinweis	Baukosten Grundschule Verursacher	37.000 €/Kind	962.000 €
117		Baukosten Grundschule Plangebiet (bezogen auf GF-Wohnen exkl. Bestand) - informativ		1.332.000 €
118				
119				
120				
121	Hinweis	Spielplatz		0 € 0 m <sup>2</sup>
122		kostenlose Übertragung öff. Spielplatzflächen (außer in Grünanlagen)	30 €/m <sup>2</sup>	0 € 0 m <sup>2</sup>
123	Hinweis	Herstellungskosten Spielplätze Verursacher	100 €/m <sup>2</sup>	0 € 0 m <sup>2</sup>
124				
125		<b>Summe</b>		1.712.000 € 68 €/m <sup>2</sup> Nil.
126				
127		Kosten mietgebundener förderfähiger Wohnraum		
128				
129	Hinweis	zugrunde liegende GF = GF-Wohnen abzgl. bereits realisierter GF		32.900 m <sup>2</sup> GF
130		Anteil mietgebundener förderfähiger Wohnraum	30 m <sup>2</sup> GF	9.870 m <sup>2</sup> GF
131		sich ergebende geförderter WE (ACHTUNG! Abweichender Ansatz GF/Wfl.)	∅ Wohnungsgröße 53,33 m <sup>2</sup>	139 WE
132		davon durch Fördermittel abgedeckt	100,0 %	139 WE
133		davon nicht durch Fördermittel abgedeckt	0,0 %	0 WE
134			0 %	0 m <sup>2</sup> GF
135				
136	Hinweis	Ansätze		
137		∅ Wohnungsgröße	53,33 m <sup>2</sup> Wfl	
138	Hinweis	Baukosten förderfähige Wohnungen	2.000 €/m <sup>2</sup> Wfl	
139	Hinweis	maximaler Grundstückswert	500 €/m <sup>2</sup> Wfl	
140	Hinweis	Anfangsmiete mit Förderung	6,50 €/m <sup>2</sup> Wfl	
141	Hinweis	min. Miete ohne Förderung	10,00 €/m <sup>2</sup> Wfl	
142	Hinweis	Anrechnung für Zielwert > 500 €/m <sup>2</sup> Nil.		1.516.049 €
143				
144		Defizit bei Förderung (über 20 Jahre)		0 €
145		durch Fördermittel abgedeckte WE des förderfähigen Wohnraums		0 € 139 WE
146				
147	Hinweis	Defizit bei fehlender Förderung für alle förderfähigen WE		3.797.072 €
148		nicht durch Fördermittel abgedeckte WE des förderfähigen Wohnraums		0 € 0 WE
149				
150		<b>Summe</b>		1.516.049 € 61 €/m <sup>2</sup> Nil.
151				
152		<b>Bodenwertsteigerung</b>		11.765.200 € 470 €/m <sup>2</sup> Nil.
153				
154		Summe Kosten (Erschließung, soz. Infrastruktur, Verfahrenskosten, <b>kein</b> mietgeb. förderf. Wohnungsbau)		2.300.260 € 92 €/m <sup>2</sup> Wfl.
155		<b>Bodenwertsteigerung - Summe Kosten</b>		9.464.940 €
156				
157		Summe Kosten (Erschließung, soz. Infrastruktur, Verfahrenskosten + mietgeb. förderf. Wohnraum <b>mit Förderung</b> )		3.816.309 € 152 €/m <sup>2</sup> Nil.
158		<b>Bodenwertsteigerung - Summe Kosten</b>		7.948.891 €
159				
160		Summe Kosten (Erschließung, soz. Infrastruktur, Verfahrenskosten + mietgeb. förderf. Wohnraum <b>ohne Förderung</b> )		7.613.381 € 304 €/m <sup>2</sup> Nil.
161		<b>Bodenwertsteigerung - Summe Kosten</b>		4.151.819 €
162				
163				
164				