

**Kooperatives Baulandmodell Berlin**  
**Berechnungstool zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge - Geschosswohnungsbau**  
 Eingabeblatt Geschosswohnungsbau  
 Datei: 2021\_11\_01 Berechnungstool Geschosswohnungsbau\_Beiispiel.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.

## Eingabeblatt

17	Projektname	<b>Beispiel</b>	muss
18	Datum	<b>01.11.2021</b>	muss
19	Bearbeiter	<b>Muster</b>	muss
20	Firma/Stelle	<b>xxx</b>	muss
21			
22	Hinweis	Planungsfläche	250.000 m <sup>2</sup>
23	Hinweis	nicht zu berücksichtigende Flächen	30.000 m <sup>2</sup>
24	Hinweis	städtebaulich notwendiges Grün ohne öffentliche Nutzung (aus B-Plan)	0 m <sup>2</sup>
25	Hinweis	Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (aus B-Plan)	40.000 m <sup>2</sup>
26	Hinweis	nicht vorhabenbezogene Gemeinbedarfsflächen (aus B-Plan)	14.000 m <sup>2</sup>
27			
28	Hinweis	<b>Modell</b>	
29			
30	Hinweis	bisherige überwiegende Nutzung der Planungsfläche	unversiegelt
31			muss
32	Hinweis	GFZ - Prognose unter Berücksichtigung des bestehenden Nutzungsmaßes (konkrete Planung liegt noch nicht vor)	1,00
33			m <sup>2</sup>
34			eins von beidem muss
35	Hinweis	BRW Prognose	1.000 €/m <sup>2</sup>
36		BRW-Zone	1234
37		GFZ des BRW	1,0
38			muss
39	Hinweis	GF - Bestand zulässiges Wohnen (realisiert)	0 m <sup>2</sup> GF
40	Hinweis	GFZ - planungsrechtlich zulässiges Wohnen (aber nicht realisiert)	
41		GF - planungsrechtlich zulässiges Wohnen (aber nicht realisiert)	1.500 m <sup>2</sup> GF
42			muss
43	Hinweis	<b>Planung</b>	
44		Wenn keine Planungsdaten eingetragen werden, erfolgt im Ausgabeblatt nur eine Berechnung im Modell-Bereich (grau)	
45			
46	Hinweis	BRW Planung	1.400 €/m <sup>2</sup>
47		BRW - Zone	1478
48		GFZ des BRW	1,5
49			muss
50	Hinweis	abweichender, durch Gutachten bestimmter Eingangswert	€/m <sup>2</sup>
51		abweichender, durch Gutachten bestimmter Zielwert	€/m <sup>2</sup>
52			kann
53	Hinweis	GFZ - Planung	
54		GF - Planung	140.000 m <sup>2</sup> GF
55	Hinweis	davon GF Wohnen	m <sup>2</sup> GF
56		davon für Senioren (nur wenn festgesetzt)	m <sup>2</sup> GF
57		davon GF für Studenten (nur wenn festgesetzt)	m <sup>2</sup> GF
58			kann
59		<b>Wohnungsbau</b>	
60	Hinweis	Quote mietgebundener förderfähiger Wohnraum (Anteil der m <sup>2</sup> GF)	%
61		abweichende Hochbaukosten	€/m <sup>2</sup> Wfl
62			kann
63	Hinweis	<b>Verkehrliche Infrastruktur</b>	
64	Hinweis	Verkehrsflächen öffentlich (Straße)	22.000 m <sup>2</sup>
65		Verkehrsflächen öffentlich (Wege)	m <sup>2</sup>
66	Hinweis	Verkehrsflächen privat (Straße mit Geh- und Fahrrechten)	m <sup>2</sup>
67		Verkehrsflächen privat (Geh- und Fahrradrechte)	20.000 m <sup>2</sup>
68		Verkehrsflächen privat ( <u>ohne</u> Geh- und Fahrrechte)	m <sup>2</sup>
69			kann
70	Hinweis	öffentliche Grünflächen	m <sup>2</sup>
71	Hinweis	private Grünflächen mit öff. Nutzung	m <sup>2</sup>
72			kann
73	Hinweis	Entwicklungspflege - Dauer des Pflegevertrages	Jahre
74			kann
75	Hinweis	Naturschutzrechtlicher Ausgleich nach BauGB in Verbindung mit BNatSchG	1.450.000 €
76			muss
77		<b>Soziale Infrastruktur</b>	
78	Hinweis	Spielplatzflächen in der öff. Grünanlage	ja
79		wenn ja, Spielplatzfläche im Grün (falls bekannt)	3.000 m <sup>2</sup>
80		separate öffentliche Spielplatzflächen	nein
81		wenn ja, Spielplatzfläche	m <sup>2</sup>
82		private Spielplatzflächen mit öff. Nutzung	m <sup>2</sup>
83			kann
84	Hinweis	vorhandene Kita-Plätze im Umfeld	0
85	Hinweis	Kita als Soiltär	ja
86		wenn ja, Grundstücksfläche	3.500 m <sup>2</sup>
87		Ablösung der Kita-Plätze	nein
88	Hinweis	abweichender Kostenansatz Kita	€/Kind
89			muss
90	Hinweis	vorhandene Grundschulplätze im Umfeld	0
91		Grundschule im Vorhabengebiet geplant	ja
92	Hinweis	wenn ja, Grundstücksfläche	5.000 m <sup>2</sup>
93		und Anzahl der geplanten Grundschulplätze	288
94	Hinweis	abweichender Kostenansatz Grundschule	€/Kind
95			muss
96	Hinweis	<b>äußere Erschließung (Umbau Verursacher)</b>	
97		Fläche Straßen	m <sup>2</sup>
98		Kosten Straßen	€
99		Fläche Gehweg	m <sup>2</sup>
100		Kosten Gehweg	€
101			eins von beiden
102	Hinweis	<b>zusätzliche vorhabenbezogene Kosten</b>	
103		1	€
104		2	€
105		3	€
106		4	€
107		5	€
108		6	€
109		7	€
110			

[Zum Ausgabeblatt](#)

**Zelle:** B22

**Kommentar:** Einzutragen ist die gesamte Fläche, die überplant werden soll. Falls ein B-Plan schon vorhanden sein sollte, ist die gesamte Fläche des Geltungsbereichs einzutragen.

**Zelle:** B23

**Kommentar:** Von der Planungsfläche abzuziehende Flächen, die nicht im Eigentum des Vorhabenträgers sind oder bei denen kein Wertzuwachs erfolgt, da keine Bauerwartung besteht. Dazu zählen zu erhaltende Gewerbeflächen, Wasserflächen und Wohnflächen, bei denen nur der Bestand gesichert wird ohne dass zusätzliche Baurechte „vergeben“ werden.

**Zelle:** B24

**Kommentar:** Einzutragen sind aus städtebaulichen Gründen erforderliche private Grünflächen, die nicht Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder öffentliche Grünflächen entsprechend dem Richtwert von 6 m<sup>2</sup> sind. Dies können z. B. neu entstehende private Parkanlagen, private Waldflächen oder andere bereits bestehende Biotope, die als solche erhalten bleiben sollen, sein.

**Zelle:** B25

**Kommentar:** Im Laufe des B-Planverfahrens kann es zur Festlegung von Flächen für A/E-Maßnahmen kommen. Diese sind zur Korrektur des Baulandes im laufenden Prozess einzutragen. Gemeint sind nicht Flächen mit Pflanzbindungen, die innerhalb der Baugebiete liegen.

**Zelle:** B26

**Kommentar:** Einzutragen sind Gemeinbedarfsflächen, die nicht Folge des Vorhabens sind und vom Land Berlin erworben werden müssen (Jugend- oder Seniorenfreizeitzentren, Sportplätze, usw.). Flächen, die durch das Vorhaben erforderlich werden (Kita oder Grundschule mit Sportplatz) gehören hier nicht dazu und werden im Planbereich abgefragt.

**Zelle:** B28

**Kommentar:** Im Modellbereich wird eine grobe Einschätzung der Angemessenheit des zu überplanenden Gebiets vorgenommen. Dabei liegt noch keine zwischen den Vertragsparteien abgestimmte Planung vor.

**Zelle:** B30

**Kommentar:** Zur Einschätzung der Notwendigkeit von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist die überwiegende Nutzung der Fläche zum Zeitpunkt vor der Planung anzugeben. Unversiegelt sind Flächen, die unbefestigt sind. Dazu zählen Gärten, Äckern, Wiese, entsiegelte Brachen, usw. Ansonsten erfolgt der Eintrag als versiegelt. Maßgeblich ist der überwiegende Charakter der Fläche. Die Kosten werden im Modellbereich auf Grundlage des "Leitfadens zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen" vom November 2017 geschätzt (worst-case).

**Zelle:** B32

**Kommentar:** Anzusetzen sind Werte, die vor Beginn der Planung als marktüblich erwartet werden. Orientierungsmaßstab können zum Beispiel die umliegenden Bodenrichtwertzonen, Bereichsentwicklungsplanung, FNP oder Baurechte benachbarter Gebiete sein.

**Zelle:** B35

**Kommentar:** Anzusetzen ist ein der Planung entsprechender Bodenrichtwert (BRW). Der BRW entspricht regelmäßig dem Umfeld, aus dem sich eine entsprechende Erwartung ergibt. Abweichungen können aus früheren Planungen begründet sein. Bei Unsicherheit könnte z.B. das zuständige Vermessungsamt um Mithilfe gebeten werden.

**Zelle:** B39

**Kommentar:** Einzutragen sind bereits im Plangebiet zulässigerweise vorhandene und bestehenbleibende GF Wohnen. Für nach bestehendem Planungsrecht genehmigte, jedoch nicht realisierte GF Wohnen ist im Einzelfall eine Anrechnung zu prüfen.

**Zelle:** B40

**Kommentar:** Einzutragen sind Werte, die planungsrechtlich durch B-Pläne oder Baurecht nach § 34 BauGB zulässig, aber bislang nicht realisiert sind.

**Zelle:** B43

**Kommentar:** Erläuterung Planbereich: Konkrete Planungen oder Entwürfe liegen bereits vor, können sich im Laufe des Verfahrens jedoch noch ändern. Die Eintragung müsste dann stetig aktualisiert werden.

**Zelle:** B46

**Kommentar:** Anzusetzen ist ein der Planung entsprechender Bodenrichtwert. In der Regel wird der BRW den Angaben im Modell entsprechen, es sei denn im Laufe der Planung hat sich die Nutzungsverteilung gegenüber der Vergleichszone maßgeblich geändert. Bei Unsicherheit könnte z.B. das zuständige Vermessungsamt um Mithilfe gebeten werden.

**Zelle:** B50

**Kommentar:** Für den Fall, dass keine vergleichbaren Bodenrichtwerte vorliegen, können hier konkrete Werte unter folgenden Prämissen eingegeben werden (die Herleitung ist zu dokumentieren):

- Der Eingangswert wäre mit 50% des Bodenrichtwertes der Umgebung (Zielwert Prognose) angesetzt. Bei heterogenen Umgebungsstrukturen, ist der Wert sachverständig aus den Umgebungswerten zu vermitteln.
- Der Zielwert ergäbe sich aus dem voraussichtlichen Wert nach der Planung, der aus vergleichbaren Bodenrichtwerten möglichst aus der Umgebung durch GFZ-Umrechnungskoeffizienten (programmiert) an die Planung angepasst wird. (Zielwert Planung).

**Zelle:** B53

**Kommentar:** Einzutragen sind Werte, die der konkreten Planung des Bebauungsplanes (oder seiner Entwürfe) entsprechen. Diese können von der GFZ/GF Prognose und den Bodenrichtwertzonen abweichen.

**Zelle:** B55

**Kommentar:** Für die Ermittlung der notwendigen sozialen Infrastruktur ist die Angabe der reinen GF Wohnen notwendig, wie sie sich aus dem B-Plan ergibt. Als reine GF Wohnen wird die Fläche verstanden, die zur ausschließlichen Wohnnutzung zzgl. der mit der Wohnnutzung verbundenen Nebenflächen bestimmt ist. Soll im B-Plan eine Festsetzung für studentisches Wohnen oder Seniorenwohnen erfolgen, so ist diese GF Wohnen extra aufzuführen. Zur genauen Bestimmung der GF Wohnen ist das aktuelle Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zur Bestimmung der Geschossfläche Wohnen heranzuziehen.

**Zelle:** B60

**Kommentar:** Der Standardansatz für den mietgebundenen förderfähigen Wohnungsbau beträgt 30 % der Geschossfläche Wohnen.

**Zelle:** B63

**Kommentar:** Einzutragen sind öffentliche und private Flächen, für die eine öffentliche Nutzung, ggf. mit Nutzungsrechten, vorgesehen ist. Zur Ermittlung des GFZ-relevanten Baulandes sind zusätzlich die privaten Verkehrsflächen, soweit sie als solche festgesetzt werden, einzutragen.

**Zelle:** B64

**Kommentar:** Einzutragen sind Verkehrsflächen, die nach Abschluss der Planung öffentlich gewidmet und dem Land Berlin übertragen werden sollen (öffentliche Straßen).

**Zelle:** B66

**Kommentar:** Verkehrsflächen, die nach Abschluss der Planung im Eigentum des Vorhabenträgers verbleiben (private Straßen), für die zugunsten der Allgemeinheit jedoch Geh- und Fahrrecht (Straßen) oder Geh- und Fahrradrechte (Wege) einzutragen sind.

**Zelle:** B70

**Kommentar:** Einzutragen sind Grünflächen, die öffentlich zugänglich sind und dem Land Berlin übertragen werden sollen (Öffentliche Grün- und Parkanlagen).

**Zelle:** B71

**Kommentar:** Einzutragen sind Grünflächen, die im Privatbesitz bleiben, aber mit Nutzungsrechten für die Allgemeinheit gesichert sind.

**Zelle:** B73

**Kommentar:** Mit dem Vorhabenträger kann im städtebaulichen Vertrag die Übernahme von Pflegekosten für die der Öffentlichkeit zugänglichen Grünflächen über einen festgelegten Bindungszeitraum vereinbart werden (Standard 3 Jahre).

**Zelle:** B75

**Kommentar:** Bei unversiegelten Flächen muss ein naturschutzrechtlicher Ausgleich erfolgen. Einzutragen sind die Kosten, die laut §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit §1a BauGB in Verbindung mit §13 BNatSchG anfallen. Im Modell wird er durch den "Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen" vom November 2017 bestimmt (worst-case). Ebenfalls werden die Kosten für eine eventuelle Waldumwandlung angesetzt.

**Zelle:** B78

**Kommentar:** Spielplatzflächen sind in öffentlich nutzbare Spielplätze in Grünanlagen und separate öffentlich nutzbare Spielplätze zu unterscheiden. Befinden sich Spielplätze in der Grünanlage, werden diese Spielplätze im Flächenabzug nicht weiter berücksichtigt, da der Flächenabzug und die kostenlose Übertragung durch Berücksichtigung der Grünfläche erfolgt. Einzig die Herstellungskosten für die Spielplätze werden zusätzlich berücksichtigt. Handelt es sich bei den Spielplätzen um separat außerhalb der Grünanlage ausgewiesene Flächen, müssen sowohl die Herstellungskosten als auch die kostenlose Übertragung berücksichtigt werden. Zusätzlich erfolgt ein Flächenabzug vom Bauerwartungsland. Anzugeben sind immer die Netto-Spielplatzflächen (soll 1m<sup>2</sup> pro Einwohner).

**Zelle:** B84

**Kommentar:** Es ist durch den Plangeber zu prüfen, ob der Bedarf an Kitaplätzen, verursacht durch das Vorhaben, bereits in vorhandene Kitas ganz oder teilweise gedeckt ist. Diese vorhandenen Plätze sind hier einzutragen.

**Zelle:** B85

**Kommentar:** Kita-Flächen können als freistehendes Einzelgebäude (Solitär) oder als Funktionsunterlagerung in Wohn- oder Geschäftsgebäuden hergestellt werden. Bei Wahl der Kita als Solitär bedarf es im Planbereich der Eingabe einer Grundstücksfläche. Erfolgt keine Eingabe wird als Standard eine Grundstücksfläche von 2.000 m<sup>2</sup> abgezogen.

**Zelle:** B88

**Kommentar:** Besteht z. B. die Möglichkeit zur Erweiterung einer Kita, kann sich der Kostenansatz verändern. Angerechnet werden müssen ggf. Drittmittel für das Land Berlin.

**Zelle:** B90

**Kommentar:** Es ist durch den Plangeber zu prüfen, ob der Bedarf an Grundschulplätzen, verursacht durch das Vorhaben, nicht bereits in vorhandenen Grundschulen ganz oder teilweise gedeckt ist. Diese vorhandenen Plätze sind hier einzutragen.

**Zelle:** B92

**Kommentar:** Einzutragen ist der Flächenbedarf der im Vorhabengebiet ggf. geplanten Grundschule. Außerhalb der Planungsfläche entstehende Schulen und daraus resultierende Grundstückskosten werden im Punkt "zusätzliche vorhabenbezogene Kosten" berücksichtigt.

**Zelle:** B94

**Kommentar:** Die Grundschul- und Sporthallenkosten pro Platz berechnen sich nach Musterraumprogramm aus den durchschnittlichen Herstellungskosten für eine 3-zügige Grundschule mit 2-Feldsporthalle sowie einer 4-zügigen Grundschule mit einer 3-Feldsporthalle sowie Außenanlagen. Ist ein abweichendes Grundschulgebäude geplant, sind die Kosten anzupassen. Angerechnet werden müssen ggf. Drittmittel für das Land Berlin.

**Zelle:** B96

**Kommentar:** Die äußere Erschließung bezeichnet die baulichen Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs. Änderungen in der äußeren Erschließung sind nur anzusetzen, wenn diese durch das Vorhaben des Plangebiets verursacht werden. Zur Berücksichtigung sind die benötigten Flächen der betroffenen Umbaumaßnahmen zu ermitteln. Diese werden dann mit dem Standardkostenansatz von 310€/m<sup>2</sup> Verkehrsfläche oder 60€/m<sup>2</sup> Gehwegfläche berücksichtigt. Sollten bereits konkrete Kostenhöhen bekannt sein, können alternativ auch diese angesetzt werden.

**Zelle:** B102

**Kommentar:** Sollten durch das Vorhaben erhebliche Mehrkosten für den Vorhabenträger zustande kommen, können diese unter dem Punkt zusätzliche vorhabenbezogene Kosten berücksichtigt werden. Dazu zählen Kosten, die weder im Kaufpreis berücksichtigt werden konnten noch in diesem Tool konkret benannt sind. Z.B. Kosten für erforderliche Anpassungen an Verkehrs- oder techn. Infrastruktur außerhalb des Plangebietes wie Lichtsignalanlagen, Brückenbauten etc. oder begründete Kostenzusätze für Tiefbaumaßnahmen (Die Standardansätze für Grünflächen und Verkehrsflächen gelten für durchschnittliche Bodenverhältnisse).

9	Erstellungsdatum	Version: 6.3 (01.11.2021)	Ansatz Modell	Beispiel Modell	abweichender Ansatz Planung	Beispiel Planung
10	Hinweise	01.11.2021				
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19	Hinweis		100,0 %	220.000 m²		166.000 m²
20						
21	Hinweis		20,0 %	44.000 m²	25,3 %	42.000 m²
22						
23						
24						
25						
26						
27						
28	Hinweis		9,7 %	21.364 m²	0,0 %	0 m²
29						
30			0 m²	18.312 m²	3000 m²	0 m²
31						
32						
33						
34						
35	Hinweis		0,9 %	2.000 m²	5,1 %	8.500 m²
36						
37						
38						
39						
40						
41			30,6 %	67.364 m²	30,4 %	50.500 m²
42			69,4 %	152.632 m²	69,6 %	115.500 m²
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						
184						
185						
186						

**Zelle:** B19

**Kommentar:** Das Bauerwartungsland ist die Planungsfläche, abzüglich der nicht zu berücksichtigenden Flächen, städtebaulich notwendiges Grün ohne öffentliche Nutzung sowie Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

**Zelle:** B21

**Kommentar:** Im Modell werden standardmäßig, abgeleitet aus Erfahrungswerten, 20% öffentliche Verkehrsflächen angesetzt.

**Zelle:** B28

**Kommentar:** Der Flächenbedarf für die öffentlichen wohnungsnahen Grünflächen wird im Modell iterativ aus der GFZ und der sich daraus ergebenden Einwohnerzahl abgeleitet. Zugrunde gelegt wird dabei ein Flächenbedarf von 6 m<sup>2</sup> wohnungsnaher Grünflächen pro Einwohner. Siedlungsnaher Grünflächen werden nicht berücksichtigt.  
Im Modell werden diese Flächen grundsätzlich als öffentliche Grünflächen angesetzt.  
Zusätzlich erfolgt, ebenfalls über die Ermittlung der Einwohnerzahl, die Anrechnung von 1 m<sup>2</sup> pro Einwohner für Spielplatzflächen. Angesetzt werden die Spielplatzflächen im Modell als öffentliche Spielplatzflächen.

**Zelle:** B35

**Kommentar:** Als Gemeinbedarfsflächen werden im Modellbereich standardmäßig nur Kita-Flächen berücksichtigt.  
Weitere Gemeinbedarfsflächen für Grundschulen können im Planbereich berücksichtigt werden.

**Zelle:** B64

**Kommentar:** Die Umrechnung der Bodenwerte erfolgt auf der Basis einer auf 2 Nachkommastellen abgeschnittenen GFZ.

**Zelle:** B68

**Kommentar:** Die Umrechnung der Bodenwerte erfolgt auf der Basis einer auf 2 Nachkommastellen abgeschnittenen GFZ.

**Zelle:** B70

**Kommentar:** Dargestellt wird die Anzahl der Einwohner usw. wie sie sich insgesamt in dem Plangebiet ergibt.  
Das Verhältnis im Geschosswohnungsbau 100m<sup>2</sup> BGF / 75m<sup>2</sup> Wfl / 2 EW zum individuellen Wohnungsbau 150m<sup>2</sup> BGF / 112,5m<sup>2</sup> Wfl / 3 EW ist gleich. Somit wird im Tool nur mit den Werten aus dem Geschosswohnungsbau gerechnet.

**Zelle:** B89

**Kommentar:** Die Bodenwertsteigerung entspricht der Differenz aus Zielwert und Eingangswert.

**Zelle:** B94

**Kommentar:** Die Kosten für die Herstellung werden sowohl für öffentliche als auch für private Flächen mit öffentlicher Nutzung angesetzt.  
Kosten für Anwuchspflege und Unterhaltung der Grünflächen werden unter dem Punkt Grünpflege berücksichtigt.  
Kostenansatz: "Kostenrichtwerttabelle für Erholungs- und Freiflächen" aus dem Jahr 2017 der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz. Diese Kosten wurden auf 130 Euro/m<sup>2</sup> indiziert (Q2 2021) um den aktuellen Marktentwicklungen zu entsprechen.

**Zelle:** B96

**Kommentar:** Kostenansatz: Durchschnittliche Kosten auf Basis konkreter Projekte für Verkehr- und Tiefbaumaßnahmen aus dem Jahr 2020 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Erhöhte Baukosten für die Straßenentwässerung kommen mit 110 Euro/m<sup>2</sup> hinzu. Es resultiert ein Gesamteinheitswert von 310 Euro/m<sup>2</sup> indiziert (Q2 2021) auf 320 Euro/m<sup>2</sup>

**Zelle:** B97

**Kommentar:** Kostenansatz: Durchschnittliche Kosten auf Basis konkreter Projekte für Verkehr- und Tiefbaumaßnahmen aus dem Jahr 2020 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Die Kosten werden sowohl für öffentliche Wege als auch für private Wege mit Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit (z.B. Geh- und Radweganpassungen auf Grundstück des Land Berlin) angesetzt. Es resultiert ein Gesamteinheitswert von 90 Euro/m<sup>2</sup>.

**Zelle:** B98

**Kommentar:** Die kostenlose Übertragung der Flächen betrifft sowohl die öffentlichen als auch die privaten Flächen mit öffentlichen Nutzungsrechten. Flächen mit Benutzungsrechten für die Allgemeinheit bleiben zwar im Eigentum des Investors, stehen diesem jedoch nicht mehr zur eigenständigen Nutzung zur Verfügung. Der dadurch entstehende Verlust wird durch die Berücksichtigung unter dem Punkt kostenlose Übertragung dem Investor angerechnet.  
Kostenansatz: Standardansatz für Verkehrsflächen in Berlin, belegt durch Überprüfung einer Kaufpreisabfrage.

**Zelle:** B99

**Kommentar:** Die kostenlose Übertragung der Flächen betrifft sowohl die öffentlichen als auch die privaten Flächen mit Nutzungsrechten. Flächen mit Benutzungsrechten für die Allgemeinheit bleiben zwar im Eigentum des Investors, stehen diesem jedoch nicht mehr zur eigenständigen Nutzung zur Verfügung. Der dadurch entstehende Verlust wird durch die Berücksichtigung unter dem Punkt kostenlose Übertragung dem Investor angerechnet. Kostenansatz: "Durchschnittlicher Wert für größere Erholungsflächen" vom Gutachterausschuss des Landes Berlin

**Zelle:** B100

**Kommentar:** Sollten aufgrund des Neubauprojekts Anpassungen an Verkehrsflächen der äußeren Erschließung erforderlich sein, hat der Vorhabenträger diese Kosten zu tragen.  
Im Modellbereich wird davon ausgegangen, dass eine Anpassung der äußeren Erschließung nicht notwendig ist.

**Zelle:** B101

**Kommentar:** Kostenansatz: Durchschnittliche Kosten auf Basis konkreter Projekte für Verkehr- und Tiefbaumaßnahmen aus dem Jahr 2020 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Die Kosten werden sowohl für öffentliche Wege als auch für private Wege mit Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit (z.B. Geh- und Radweganpassungen auf Grundstück des Land Berlin) angesetzt. Es resultiert ein Gesamteinheitswert von 90 Euro/m<sup>2</sup>.

**Zelle:** B103

**Kommentar:** Der Kostenansatz basiert auf den Angaben der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz GALK e.V. Mai 2012 mit durchschnittlichen Unterhaltungskosten in Höhe von 1,20 bis 4,50 Euro/m<sup>2</sup> im Jahr. Da die Anwuchs- und Entwicklungspflegekosten höher liegen als die reinen Unterhaltungskosten, wurde der sich ergebende mittlere Wert von 2,85 Euro/m<sup>2</sup> auf 3 Euro/m<sup>2</sup> aufgerundet und auf 4,00 €/m<sup>2</sup> indiziert (Q2 2021).

**Zelle:** B105

**Kommentar:** Im Modell wird der naturschutzrechtliche Ausgleich im Falle von unversiegelter Flächennutzung als worst-case durch den "Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen" vom Februar 2020 bestimmt. In der Planung müssen die Kosten bekannt sein und aktiv eingegeben werden.

**Zelle:** B119

**Kommentar:** Maßgeblich für die Anzahl der notwendigen Grundschulplätze ist die Anzahl der sich aus der GF Wohnen ergebenden Wohneinheiten abzüglich der bereits realisierten GF Wohnen und ggf. darüber hinaus planungsrechtlich zulässigen aber nicht realisierten GF Wohnen. Ebenfalls nicht berücksichtigt werden festgesetzte GF Wohnen für Senioren- sowie Studentenwohnungen.

**Zelle:** B129

**Kommentar:** Spielplatzflächen sind qualitätsmäßig den Erholungsflächen zuzuordnen. Sie werden entsprechend den öffentlichen Grünflächen mit 30 Euro/m<sup>2</sup> angesetzt. Kostenansatz: "Durchschnittlicher Wert für größere Erholungsflächen" vom Gutachterausschuss des Landes Berlin, da diese Flächen in der Regel in die öffentlichen Grünanlagen integriert sind.

**Zelle:** B130

**Kommentar:** Diese Kosten wurden auf Grundlage der von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz 2017 erstellten Kostenrichtwerttabellen für Erholungs- und Freiflächen ermittelt und auf 170 Euro/m<sup>2</sup> indiziert (Q2 2021). Die Kosten werden sowohl für öffentliche Spielplätze als auch für private Spielplätze mit öffentlicher Nutzung angesetzt.

**Zelle:** B135

**Kommentar:** Da der Erwerb nicht Folge des Vorhabens ist, kann dieser in der Angemessenheitsprüfung selbst nicht verrechnet werden. Er ist jedoch Teil der Bodenordnung, die sich aus dem StbV ergibt.

**Zelle:** B136

**Kommentar:** Der Erwerbskostenanteil ermittelt sich aus 50% Bauerwartung vom Zielwert des Grundstückes abzüglich des Anteils der Übertragungskosten des Baugrundstückes

**Zelle:** B142

**Kommentar:** Grundsätzlich wird im Modell davon ausgegangen, dass 30% der GF Wohnen im Quartier den Bedingungen des mietgebundenen förderfähigen Wohnraums unterliegen und somit eine Mietbindung bestehen wird, inkl. Senioren- und Studentenwohnen.

**Zelle:** B145

**Kommentar:** Gemäß den Förderbestimmungen werden unterschiedliche Wohnungsgrößen gefördert (siehe Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2019 2.4). Eine 3-Raumwohnung mit bis zu 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche beschreibt dabei den Durchschnitt und wird daher in dieser Modellrechnung angesetzt.

**Zelle:** B146

**Kommentar:** Zur Ermittlung der Hochbaukosten von förderfähigen Wohnungen wurden die bewilligten Förderfälle aus dem Jahr 2020 ausgewertet. Auf dieser Grundlage wurden Herstellungskosten von 3.061 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche ermittelt (KG 300-700). Eine Auswertung des Baukostenindex hat diese Kostenhöhe bestätigt.

**Zelle:** B147

**Kommentar:** Die maximal möglichen Herstellungskosten (Baukosten & Bodenwertanteil – Kostengruppe 100 bis 700) ohne finanzielle Verluste zu erleiden liegen bei aktueller Förderung zwischen 3.904 €/m<sup>2</sup> und 4.186 €/m<sup>2</sup>. Sie werden für jede Förderstufe in Abhängigkeit von der Höhe der Bodenwerte einzeln berechnet.

**Zelle:** B148

**Kommentar:** 6,60 €/m<sup>2</sup> entsprechend der durchschnittlichen Miethöhe aus den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2019 (6,50 €/m<sup>2</sup> Wfl bei Einkommensgrenze 100% und 6,70 €/m<sup>2</sup> bei Einkommensgrenze 140%; Nr. 10.1 WBF 2019).

**Zelle:** B149

**Kommentar:** Wird keine Förderung gewährt, muss das geförderte Baudarlehen durch ein marktübliches Darlehen ersetzt werden. Die hier angegebene Miete muss mindestens angesetzt werden, um bei fehlender Förderung dieselbe Rendite, wie mit Förderung zu erwirtschaften.

**Zelle:** B151

**Kommentar:** Die Herstellungskosten entsprechen der Summe für den maximal förderfähigen Wohnraum angemessenen Bodenpreis und Hochbaukosten. Die zugrunde liegenden BRW beinhalten im Allgemeinen durchschnittliche Wohnqualitäten, also weder nur hochpreisige Eigentumswohnungen, noch nur kostengünstige Wohnungen im Sinne des mietgebundenen förderfähigen Wohnraums.

Für den Fall, dass die Herstellungskosten tatsächlich pro m<sup>2</sup> Wohnfläche über dem jeweiligen Spannenwert (3.904 €/m<sup>2</sup> - 4.186 €/m<sup>2</sup>) unter Berücksichtigung des entsprechenden Bodenwertanteils liegen, ist die Differenz dem Vorhabenträger im Rahmen der Angemessenheitsprüfung anzurechnen.

Dem Vorhabenträger entsteht so keinerlei Verlust durch den Verkauf der Fläche, die für mietgebundenen förderfähigen Wohnraum vorgesehen ist. Denn er muss i.S. der zulässigen Ausweisung von Flächen für mietgebundenen förderfähigen Wohnraum in Bebauungsplänen hinnehmen, dass er auf diesen Flächen nicht die Maximalrendite von hochwertigen Eigentumswohnungen erreichen kann.

**Zelle:** B153

**Kommentar:** Bei fehlender Förderung wird die Miete bestimmt, welche notwendig wäre, um ohne Förderung nicht schlechter gestellt zu werden, als mit Förderung. Diese Miete liegt in einer Spanne zwischen 10,96€/m<sup>2</sup> bis 13,58 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Dabei bestimmt sich die jeweilige Miethöhe entsprechend des Bodenwertanteils und der damit verbundenen Förderhöhe nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2019. Der sich aus dieser notwendigen Miete und der gebundenen Miete von 6,60 €/m<sup>2</sup> Wfl ergebende Underrent (unter Berücksichtigung einer Mietsteigerung um 0,20€ alle 2 Jahre) wird nachrichtlich als Hinweis gegeben. Der Verlust kann nur entstehen, wenn der Vorhabenträger selbst dafür sorgt, dass keine Förderung ausgegeben wird. Liegt die Ursache einer Nichtzahlung beim Land Berlin, so entfällt, die Mietpreis- und Belegungsbindung, nicht jedoch die Verpflichtung zur Herstellung förderfähiger Wohnungen.

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

Berechnung der Bauerwartung nach dem Muster der gif

Datei: 2021\_11\_01 Berechnungstool Geschosswohnungsbau\_Beispiel.xlsx

Datum: 01.11.2021

Bearbeiter: Muster

Firma/Stelle: xxx

Hinweis	Bauerwartungsland	220.000 m <sup>2</sup>	
Hinweis	Verkehrsflächen (Straßen +Wege)	44.000 m <sup>2</sup>	20 %
Hinweis	Grünflächen	21.364 m <sup>2</sup>	10 %
Hinweis	Gemeinbedarfsfläche	2.000 m <sup>2</sup>	1 %
Hinweis	künftiges Bauland	152.632 m <sup>2</sup>	69 %
		<b>Marktwert [€/m<sup>2</sup>]</b>	
Marktwert von baureifem Land (beitragsfrei) (BRW Prognose)		1.000 €/m <sup>2</sup>	
abzüglich Wertansätze für Kosten			
- Herstellung der Erschließungsanlagen (Straßen 320 €/m <sup>2</sup> , Wege 90 €/m <sup>2</sup> , Grünflächen 130 €/m <sup>2</sup> )		16.460.560 €	
		108 €/m <sup>2</sup> Bauland	
Wert des flächenbeitragsfreien Baulands (kostenbeitragspflichtig)		892 €/m <sup>2</sup>	
abzüglich Ansätze für Flächenabgaben		31 %	
		273 €/m <sup>2</sup>	
Wert des beitragspflichtigen Baulands (kosten- und flächenbeitragspflichtig)		619 €/m <sup>2</sup> Bauerwartungsland	
Berücksichtigung der Wartezeit			
- Wartezeit		3,0 Jahre	
- Zinssatz		5,0 %	
		535 €/m <sup>2</sup>	
- Abschlag für Verfahrenskosten		12 €/m <sup>2</sup>	
vorläufiger Wert des Bauerwartungs- oder Rohbaulandes		522 €/m <sup>2</sup>	
		52 %	
weitere mögliche Ansätze			
- Abschlag für zusätzliche Risiken		15 %	
- Unternehmerischer Gewinn		78 €/m <sup>2</sup>	
Wert des Bauerwartungs- oder Rohbaulandes		444 €/m <sup>2</sup>	
Wert in %		44 %	

