

Kooperatives Baulandmodell Berlin
Berechnungstool zur Bewertung der Angemessenheit städtebaulicher Verträge - Geschosswohnungsbau
Eingabeblatt Geschosswohnungsbau
Datei: 20260513_Berechnungstool_Geschosswohnungsbau_einfach_v8.0_Alte Jakobstraße.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

Projektname	Alte Jakobstraße/Franz-Künstler-Str.	muss
Datum	05.05.2026	muss
Bearbeiter	Schleiden / Schmoi	muss
Firma/Stelle	aedvice	muss
Planungsfläche	25.555 m²	muss
nicht zu berücksichtigende Flächen	4.202 m²	muss
städtebaulich notwendiges Grün ohne öffentliche Nutzung (aus B-Plan)	0 m²	muss
Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (aus B-Plan)	0 m²	muss
nicht vorhabenbezogene Gemeinbedarfsflächen (aus B-Plan)	0 m²	kann

Modell		
bisherige überwiegende Nutzung der Planungsfläche	versiegelt	muss
GFZ - Prognose unter Berücksichtigung des bestehenden Nutzungsmaßes (konkrete Planung liegt noch nicht vor)	2,00	eins von
GF - Prognose unter Berücksichtigung des bestehenden Nutzungsmaßes (konkrete Planung liegt noch nicht vor)	m²	beidem muss
BRW Prognose	2.400 €/m²	muss
BRW-Zone	2293	muss
GFZ des BRW	2,0	muss
GF - Bestand zulässiges Wohnen (realisiert)	0 m² GF	muss
GFZ - planungsrechtlich zulässiges Wohnen (aber nicht realisiert)	0,00	eins von
GF - planungsrechtlich zulässiges Wohnen (aber nicht realisiert)	m² GF	beidem muss

Planung	Achtung! Bodenrichtwert für die Planung bitte vom Vermessungsamt überprüfen lassen!	
Wenn keine Planungsdaten eingetragen werden, erfolgt im Ausgabeblatt nur eine Berechnung im Modell-Bereich (grau)		
BRW Planung	2.400 €/m²	muss
BRW - Zone	2293	muss
GFZ des BRW	2,0	muss
abweichender, durch Gutachten bestimmter Eingangswert	€/m²	kann
abweichender, durch Gutachten bestimmter Zielwert	€/m²	kann
GFZ - Planung		
GF - Planung	53.690 m² GF	eins von
davon GF Wohnen	49.065 m² GF	beidem muss
davon für Senioren (nur wenn festgesetzt - Trägermodell)	m² GF	kann
davon GF für Studenten (nur wenn festgesetzt - Trägermodell)	m² GF	kann
Wohnungsbau		
Quote mietgebundener förderfähiger Wohnraum (Anteil der m² GF) WFB 2023 Fördermodell 1	%	kann
abweichende Hochbaukosten	€/m² Wfl	kann
Verkehrliche Infrastruktur		
Verkehrsflächen öffentlich (Straße)	1.050 m²	kann
Verkehrsflächen öffentlich (VWege)	m²	kann
Verkehrsflächen privat (Straße mit Geh- und Fahrrechte für die Allgemeinheit)	m²	kann
Verkehrsflächen privat (Straße ohne Geh- und Fahrrechte für die Allgemeinheit)	m²	kann
Wegeflächen privat (Wege mit Geh- und/oder Radfahrrechte für die Allgemeinheit)	m²	kann
öffentliche Grünflächen	2.347 m²	kann
private Grünflächen mit öff. Nutzung	m²	kann
Entwicklungspflege - Dauer des Pflegevertrages	Jahre	kann
Naturschutzrechtlicher Ausgleich nach BauGB in Verbindung mit BNatSchG (worst case modellhaft)	0 €	muss
Herstellungs- und Pflegekosten Artenschutz/Ersatzhabitat	€	kann
Herstellungs- und Pflegekosten Ersatzbiotope	€	kann
Herstellungs- und Pflegekosten Waldausgleich	€	kann
Flächenerwerbs-/bereitstellungskosten für Maßnahmen Ersatzhabitat/Erstatzbiotop/Waldausgleich	€	
Landschaftsplan mit festgesetztem Biotopflächenfaktor (BFF)	nein	muss
wenn ja, festgesetzter BFF		kann
Biotopflächenfaktor BFF nach Planung	BFF Planung	kann
Soziale Infrastruktur		
Spielplatzflächen in der öff. Grünanlage	ja	muss
wenn ja, Spielplatzfläche im Grün (falls bekannt)	320 m²	kann
separate öffentliche Spielplatzflächen	ja	muss
wenn ja, Spielplatzfläche	735 m²	kann
private Spielplatzflächen mit öff. Nutzung	m²	kann
vorhandene Kita-Plätze im Umfeld	0	muss
Kita als Solitär	nein	muss
wenn ja, Grundstücksfläche	m²	kann
Neubau Kita außerhalb des Vorhabengebiets	nein	muss
abweichender Kostenansatz Kita	€/Kind	kann
vorhandene Grundschulplätze im Umfeld	100	muss
Grundschule im Vorhabengebiet geplant	nein	muss
wenn ja, Grundstücksfläche	m²	
und Anzahl der geplanten Grundschulplätze		
abweichender Kostenansatz Grundschule	€/Kind	kann
äußere Erschließung (Umbau Verursacher)		
Fläche Straßen	m²	eins von
Kosten Straßen	€	beiden kann
Fläche Gehweg	m²	eins von
Kosten Gehweg	€	beiden kann
zusätzlichen vorhabenbezogene Kosten		
1. Herstellungs- und Pflegekosten für Erweiterung öffentl. Grünflächen von 1.220 m² im Bereich F.-Künstler-Str	253.028 €	
2. Ablosung Herstellungs- und Pflegekosten für Defizit öffentl. Grünflächen von 1.323 m² gem. §6 (3) StbV	274.390 €	
3.	€	
4.	€	
5.	€	
6.	€	
7.	€	

[Zum Ausgabeblatt](#)

AP 201

- Zelle: B22
Hinweis: 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
Hinweis: 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
Hinweis: Einzutragen sind aus städtebaulichen Gründen erforderliche private Grünflächen, die nicht Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen oder öffentliche Grünflächen entsprechend dem Richtwert von 6 m² 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
Hinweis: 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
Hinweis: 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
Hinweis: 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
Hinweis: 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 "Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen" vom November 2017 geschätzt (worst-case).
- Zelle: B32
Hinweis: 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
Hinweis: 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
Hinweis: 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
Hinweis: Einzutragen sind Werte, die planungsrechtlich durch B-Pläne oder Baurecht nach § 34 BauGB zulässig, aber bislang nicht realisiert sind.
- Zelle: B43
Hinweis: 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
Hinweis: 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
Hinweis: 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
Hinweis: 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
Hinweis: 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
Hinweis: Der Standardansatz für den mietgebundenen förderfähigen Wohnungsbau beträgt 30 % der Geschossfläche Wohnen.
- Zelle: B63
Hinweis: 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
Hinweis: Einzutragen sind Verkehrsflächen, die nach Abschluss der Planung öffentlich gewidmet und dem Land Berlin übertragen werden sollen (öffentliche Straßen).
- Zelle: B66
Hinweis: Verkehrsflächen, die nach Abschluss der Planung im Eigentum des Vorhabenträgers verbleiben (private Straßen), für die zugunsten der Allgemeinheit jedoch Geh- und Fahrrechte (Straßen) oder Geh- und Radfahrrechte (Wege) einzutragen sind.
- Zelle: B70
Hinweis: Einzutragen sind Grünflächen, die öffentlich zugänglich sind und dem Land Berlin übertragen werden sollen (Öffentliche Grün- und Parkanlagen).
- Zelle: B71
Hinweis: Einzutragen sind Grünflächen, die im Privatbesitz bleiben, aber mit Nutzungsrechten für die Allgemeinheit gesichert sind.
- Zelle: B72
Hinweis: 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: B74
Hinweis: 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 Juni 2023 die Wertpunkte bestimmt (worst-case).
- Zelle: B75
Hinweis: Bei konkret geplanten Maßnahmen inkl. ihrer Kosten für den Artenschutz/Ersatzhalitat/Waldausgleich werden diese neben den Kosten zum Naturschutzrechtl. Ausgleich eingetragen.
- Zelle: B78
Hinweis: Sobald das Vorhaben Ersatzmaßnahmen auslöst und diese nicht auf eigenen Flächen stattfindet, müssen Flächen erworben werden. Alternativ werden die Flächen durch das Land Berlin bspw. durch Pachterhebung bereitgestellt.
- Zelle: B85
Hinweis: 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: 1m² pro Einwohner).
- Zelle: B91
Hinweis: 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: B92
Hinweis: 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 m² abgezogen.
- Zelle: B95
Hinweis: Besteht z. B. die Möglichkeit zur Erweiterung einer Kita, kann sich der Kostenansatz verändern. Angerechnet werden müssen ggf. Drittmittel für das Land Berlin.
- Zelle: B97
Hinweis: 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: B99
Hinweis: 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: B101
Hinweis: 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: B103
Hinweis: 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 440 €/m² Verkehrsfläche oder 125 €/m² Gehwegfläche berücksichtigt. Sollten bereits konkrete Kostenhöhen bekannt sein, können alternativ auch diese angesetzt werden.

	Erstellungsdatum 05.05.2026	Version: 7.0 (01.04.2025)	Ansatz Modell	Alte Jakobstraße/Franz-Künstler-Str. Modell	abweichender Ansatz Planung	Alte Jakobstraße/Franz-Künstler-Str. Planung
9	Flächen					
11	Planungsfläche			25.555 m²		25.555 m²
12	nicht zu berücksichtigende Flächen			4.202 m²		4.202 m²
13	städttebaulich notwendiges Grün ohne öffentliche Nutzung (aus B-Plan)			0 m²		0 m²
14	Flächen für Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen (aus B-Plan)			0 m²		0 m²
15	nicht vorhabenbezogene Gemeinbedarfsflächen (aus B-Plan)			0 m²		0 m²
16						
17						
18	Bauerwartungsland	100,0 %		21.353 m²		21.353 m²
19						
20	Verkehrsflächen	20,0 %		4.271 m²	4,9 %	1.050 m²
21	Verkehrsflächen öffentlich (Straße)			4.271 m²		1.050 m²
22	Verkehrsflächen öffentlich (Wege)			0 m²		0 m²
23	Verkehrsflächen privat (Straße mit Nutzungsrecht für die Allgemeinheit)			0 m²		0 m²
24	Verkehrsflächen privat (Straße ohne Nutzungsrechte für die Allgemeinheit)			0 m²		0 m²
25	Wegflächen privat (Wege mit Nutzungsrecht für die Allgemeinheit)			0 m²		0 m²
26						
27						
28	Grünflächen	15,5 %		3.304 m²	14,4 %	3.082 m²
29	öffentliche Grünflächen			2.832 m²		2.347 m²
30	davon Spielplatz in Grünfläche	0 m²			320 m²	0 m²
31	private Grünflächen mit öff. Nutzung			0 m²		0 m²
32	separate öffentliche Spielplatzflächen			472 m²		735 m²
33	Spielplatzflächen mit öff. Nutzung			0 m²		0 m²
34						
35	Gemeinbedarfsflächen	9,4 %		2.000 m²	0,0 %	0 m²
36	Kitaflächen			2.000 m²		0 m²
37	Grundschulfläche			0 m²		0 m²
38						
39	Summe sonstige Flächen	44,8 %		9.575 m²	19,4 %	4.132 m²
40	künftiges Bauland	55,2 %		11.783 m²	80,6 %	17.221 m²
41						
42						
43	Kennwerte					
44	GF ohne aktuelle Planung (Prognose - Eingabe Modellbereich)					
45	GFZ - Prognose	Eingabe GFZ		2,0		
46	GF - Prognose			23.566 m² GF		
47						
48	GF auf Grundlage aktueller Planung (Eingabe Planbereich)				Eingabe GF	3,1
49	GFZ - Planung					53.690 m² GF
50	GF - Planung insgesamt					49.085 m² GF
51	davon für Wohnungsbau					0 m² GF
52	davon für Senioren					0 m² GF
53	davon für Studenten					0 m² GF
54						
55						
56	GF anrechenbar			0,0		0,0
57	GFZ - planungsrechtlich zulässiges Wohnen (aber nicht realisiert)			0 m² GF		0 m² GF
58	GF - planungsrechtlich zulässiges Wohnen (aber nicht realisiert)			0 m² GF		0 m² GF
59	GF - errichtetes zulässiges Wohnen (realisiert)					
60						
61	Bodenrichtwerte					
62	BRW-Zone Prognose			2293		
63	Bodenrichtwert Prognose			2.400 €/m²	GFZ 2,0	
64	BRW angepasst auf GFZ der Prognose			2.400 €/m²	GFZ 2,0	
65						
66	BRW-Zone Planung					2293
67	Bodenrichtwert Planung			2.400 €/m²	GFZ 2,0	2.400 €/m²
68	BRW angepasst auf GFZ Planung					3.378 €/m²
69						
70	Summen					
71	Anzahl Einwohner / Wohneinheiten nach Berliner Modell	75 m² Wfl / WE				982 EW
72	Fläche Spielplätze - Soll (Netto)	100 m² BGF / WE				982 m²
73	Fläche Spielplätze - Ist (Netto)	2 EW/WE		472 EW	238 WE	491 WE
74	Anzahl Kita-Kinder (Langzeitbedarf)	1 m² / EW		472 m²		982 m²
75	Anzahl Grundschul-Kinder	7 % der EW (davon 70%)		23 Kita-Kinder		48 Kita-Kinder
76	wohnungsnahe Grünflächen - Soll	8 % der EW (davon 90%)		25 Grundschul-Kinder		53 Grundschul-Kinder
77		6 m² / EW		2.832 m²		5.892 m²
78						
79	theoretische Bodenwertsteigerung					
80	Eingangswert nach gfl	41 %				
81	Eingangswert Wohnen	50 % des BRW Prognose (GFZ angepasst)		1.200 €/m²	14.139.750 €	1.200 €/m²
82	Differenz (Eingangswert nach gfl - Eingangswert 50% des umgebenden BRW)	9 %				20.665.200 €
83	Wert Wohnen	100 % des BRW Planung (GFZ angepasst)		2.400 €/m²	28.279.500 €	3.378 €/m²
84						58.176.671 €
85				1.600 €/m² Wfl		1.445 €/m² Wfl
86	abweichender durch Gutachten bestimmter Eingangswert			1.200 €/m² BGF		1.084 €/m² BGF
87	abweichender durch Gutachten bestimmter Z elwert					
88						
89	Bodenwertsteigerung			1.200 €/m²	14.139.750 €	2.178 €/m²
90					800 €/m² Wfl	37.511.471 €
91						932 €/m² Wfl
92	Kosten Erschließung (öffentl.)					
93						
94	Herstellung öffentliche Grünflächen (öffentl. + privat mit Nutzungsrechten)	190 €/m²		538.080 €	2.832 m²	385.130 €
95	Herstellung öffentliche Grünfläche Sol	6 m² / EW Gesamt				2.027 m²
96	Herstellung Straßenflächen (öffentl. + privat mit Nutzungsrechten)	440 €/m²		1.879.064 €	4.271 m²	5.892 m²
97	Herstellung Wegeflächen (öffentl. + privat mit Nutzungsrechten)	125 €/m²		0 €	0 m²	1.050 m²
98	kostenlose Übertragung Straßen- und Wegeflächen	5 €/m²		21.353 €	4.271 m²	0 m²
99	kostenlose Übertragung Grünflächen	40 €/m²		132.180 €	3.304 m²	1.050 m²
100	äußere Erschließung Straßen (z.B. Umbau Verkehrsknoten)	440 €/m²		0 €	0 m²	2.347 m²
101	äußere Erschließung Wege	125 €/m²		0 €	0 m²	0 €
102						
103	Entwicklungspflege (öffentl. + privat mit Nutzungsrecht)	3 Jahre			3 Jahre	3 Jahre
104		5,80 €/m²		49.277 €	2.832 m²	35.270 €
105	Kosten Ausgleich und Ersatz					2.027 m²
106						
107	Naturschutzrechtlicher Ausgleich nach BauGB in Verbindung mit BNatSchG	76 Wertpunkte/1.000m²		0 Wertpunkte		- €
108		4.300 €/Wertpunkt		0 €		- €
109	Herstellungs- und Pflegekosten Artenschutz/Ersatzhabitat					- €
110	Herstellungs- und Pflegekosten Ersatzbiotope					- €
111	Herstellungs- und Pflegekosten Wildausgleich					- €
112	Flächenerwerbs-/beratungskosten					- €
113						
114	Aufwertung gem. Biotopflächenfaktor BFF	BFF Modell = 0,60			BFF Planung = 0,00	
115						
116	Summe			2.619.934 €	148 €/m² Wfl	981.530 €
117						24 €/m² Wfl
118	Kosten soziale Infrastruktur					
119						
120	Kindergarten					
121	zugrunde liegende GF = GF-Wohnen inkl. Studentenwohnen abzgl. anrechenbarer GF u. Seniorenwohnen			471 EW	23.566 m² GF	981 EW
122	Bedarf an Kita-Plätzen			23 Kita-Kinder		49.065 m² GF
123	vorhandene Kita-Plätze m Umfeld			0 Plätze		48 Kita-Kinder
124	verbleibender Bedarf an Kita-Plätzen			23 Plätze		0 Plätze
125	Anteilige Baukosten Kita Verursacher (nur bei Neubau Kita außerhalb des Verfahrensgebiets)	44.700 €/Kind		0 €		48 Plätze
126						0 €
127	Grundschule					
128	zugrunde liegende GF = GF-Wohnen abzgl. anrechenbarer GF u. Senioren- sowie Studentenwohnen			471 EW	23.566 m² GF	981 EW
129	Bedarf an Grundschulplätzen			25 Grundschul-Kinder		49.065 m² GF
130	vorhandene Grundschulplätze im Umfeld			0 Plätze		53 Grundschul-Kinder
131	verbleibender Bedarf an Grundschulplätzen			25 Plätze		100 Plätze
132	im Vorhabengebiet geplante Grundschulplätze			0 Plätze		0 Plätze
133	Anteilige Baukosten Grundschule	97.900 €/Kind		2.447.500 €		0 €
134	Anteil kostenlose Übertragung Baugrundstück (Vorhabenträger)					0 €
135						
136	Spielplatz					
137	kostenlose Übertragung öff. Spielplatzflächen (außer in Grünanlagen)	40 €/m²		18.880 €	472 m²	22.050 €
138	Herstellungskosten Spielplätze Verursacher	235 €/m²		110.920 €	472 m²	735 m²
139	Herstellung Spielplatzfläche Soll (netto)	1 m² / EW Gesamt				1.055 m²
140	Herstellungskosten Spielplätze Verursacher Sol					982 m²
141						230.770 €
142	Summe			2.577.300 €	148 €/m² Wfl	269.975 €
143						7 €/m² Wfl
144	Erwerbskosten Land Berlin (nachrichtlich für Vertrag)					
145	Erwerbskostenanteil (nur Grunderwerb) für das Baugrundstück Grundschule					0 €
146	Erwerbskosten für nicht vorhabenbezogene Gemeinbedarfsflächen (aus B-Plan)					0 €
147	Kosten mietgebundener förderfähiger Wohnraum					
148						
149	zugrunde liegende GF = GF-Wohnen abzgl. bereits realisierter GF			23.566 m² GF		49.085 m² GF
150	Anteil mietgebundener förderfähiger Wohnraum WFB 2023 - Fördermodell 1	30 % m² GF		7.070 m² GF	30 % m² GF	14.720 m² GF
151				5.303 m² Wfl		11.040 m² Wfl
152						
153	Ansätze					
154	Wohnungsgröße	70,00 m² Wfl				70,00 m² Wfl
155	Hochbaukosten förderfähige Wohnungen	4.450 €/m² Wfl				4.450 €/m² Wfl
156	Herstellungskosten inkl. Grundstück	7.023 €/m² Wfl				6.955 €/m² Wfl
157	Anfangsmiete nach WFB 2023 - Fördermodell 1	7,00 €/m² Wfl				7,00 €/m² Wfl
158	min. Miete ohne Förderung	24,47 €/m² Wfl				24,03 €/m² Wfl
159						
160	Anrechnung für Herstellungskosten WE (ab-In)	6.050 €/m² Wfl		0 €		5.895 €/m² Wfl
161		< 7.023 €/m² Wfl				< 6.955 €/m² Wfl
162	Defizit bei fehlender Förderung für alle förderfähigen WE			20.039.189 €		0 €
163						40.667.449 €
164	Summe			0 €	0 €/m² Wfl	0 €
165						0 €/m² Wfl
166	Verfahrenskosten					
167	rechnerischer Ansatz (gestaffelte Berechnung)					
168	Planungsfläche > 100.000 m²	6 €/m² Planungsfläche		0 €		0 €
169	Planungsfläche > 50.000 m² und ≤ 100.000 m²	12 €/m² Planungsfläche		0 €		0 €
170	Planungsfläche ≤ 50.000 m²	24 €/m² Planungsfläche		613.320 €		613.320 €
171	Summe gestaffelte Berechnung			613.320 €		613.320 €
172	Maximale Anrechnung von Verfahrenskosten	1.700.000 € Planungsfläche				
173	Summe (max. 1.700.000 €)			613.320 €	35 €/m² Wfl	613.320 €
174						15 €/m² Wfl
175	zusätzliche vorhabenbezogene Kosten					
176	1. Herstellungs- und Pflegekosten für Erweiterung öffentl. Grünflächen von 1.220 m² im Bereich F.-Künstler-Str.					253.028 €
177	2. Ablösung Herstellungs- und Pflegekosten für Defizit öffentl. Grünflächen von 1.323 m² gem. §8 (3) Sbb)					274.390 €
178						- €
179						- €
180						- €
181						- €
182						- €
183	Summe					527.418 €
184						
185	Bodenwertsteigerung			14.139.750 €	800 €/m² Wfl	37.511.471 €
186						932 €/m² Wfl
187	Summe Kosten (Erschließung, soz. Infrastruktur, Verfahrenskosten, kein mietgeb. förderf. Wohnungsbau)			5.810.554 €	329 €/m² Wfl	2.392.243 €
188	Bodenwertsteigerung - Summe Kosten			8.329.196 €		35.119.228 €
189						
190						
191	Summe Kosten (Erschließung, soz. Infrastruktur, Verfahrenskosten + mietgeb. förderf. Wohnraum mit Förderung)			5.810.554 €	329 €/m² Wfl	2.392.243 €
192	Bodenwertsteigerung - Summe Kosten			8.329.196 €		35.119.228 €
193						
194	Summe Kosten (Erschließung, soz. Infrastruktur, Verfahrenskosten + mietgeb. förderf. Wohnraum ohne Förderung)			25.849.743 €	1.463 €/m² Wfl	43.059.692 €
195	Bodenwertsteigerung - Summe Kosten			-11.709.993 €		-5.548.221 €
196						

AP 20

Zelle: B19
Hinweis: 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
Hinweis: Im Modell werden standardmäßig, abgeleitet aus Erfahrungswerten, 20% öffentliche Verkehrsflächen angesetzt.

Zelle: B28
Hinweis: 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 m² 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 m² pro Einwohner für Spielplatzflächen. Angesetzt werden die Spielplatzflächen im Modell als öffentliche Spielplatzflächen.

Zelle: B35
Hinweis: Als Gemeinbedarfsflächen werden im Modellbereich standardmäßig nur Kita-Flächen berücksichtigt. Weitere Gemeinbedarfsflächen für Grundschulen können im Planbereich berücksichtigt werden.

Zelle: B64
Hinweis: Die Umrechnung der Bodenwerte erfolgt auf der Basis einer auf zwei Nachkommastellen abgeschnittenen GFZ.

Zelle: B68
Hinweis: Die Umrechnung der Bodenwerte erfolgt auf der Basis einer auf einer Nachkommastelle gerundeten GFZ.

Zelle: B70
Hinweis: Dargestellt wird die Anzahl der Einwohner usw. wie sie sich insgesamt in dem Plangebiet ergibt. Das Verhältnis im Geschosswohnungsbau 100m² BGF / 75m² Wfl / 2 EW zum individuellen Wohnungsbau 150m² BGF / 112,5m² Wfl / 3 EW ist gleich. Somit wird im Tool nur mit den Werten aus dem Geschosswohnungsbau gerechnet.

Zelle: B89
Hinweis: Die Bodenwertsteigerung entspricht der Differenz aus Zielwert und Eingangswert.

Zelle: B94
Hinweis: 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 01.01.2024 der SenMVKU. Diese Kosten wurden auf 190 Euro/m² indexiert (Q4 2024) um den aktuellen Marktentwicklungen zu entsprechen.

Zelle: B96
Hinweis: 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/m² hinzu. Es resultiert ein Gesamteinheitswert von 310 Euro/m² indexiert (Q4 2024) auf 440 Euro/m²

Zelle: B97
Hinweis: 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/m² indexiert (Q4 2024) auf 125 Euro/m²

Zelle: B98
Hinweis: 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: Marktfähiges Nichtbauland zum 01.01.2024 (Gutachterausschuss für Grundstückswert in Berlin)

Zelle: B99
Hinweis: 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" Marktfähiges Nichtbauland zum 01.01.2024 (Gutachterausschuss für Grundstückswert in Berlin)

Zelle: B100
Hinweis: 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
Hinweis: 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/m² indexiert (Q4 2024) auf 125 Euro/m².

Zelle: B103
Hinweis: 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/m² im Jahr. Da die Anwuchs- und Entwicklungspflegekosten höher liegen als die reinen Unterhaltungskosten, wurde der sich ergebende mittlere Wert von 2,85 Euro/m² auf 3 Euro/m² aufgerundet und auf 5,80 €/m² indexiert (Q4 2024).

Zelle: B107
Hinweis: Im Modell wird der naturschutzrechtliche Ausgleich im Falle von unversiegelter Flächennutzung als worst-case durch den "Leitfaden zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen" vom Juni 2023 bestimmt. In der Planung müssen die Kosten bekannt sein und aktiv eingegeben werden.

Zelle: B127
Hinweis: 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: B137
Hinweis: Spielplatzflächen sind qualitativ den Erholungsflächen zuzuordnen. Sie werden entsprechend den öffentlichen Grünflächen mit 40 Euro/m² angesetzt. Kostenansatz: "Durchschnittlicher Wert für größere Erholungsflächen" Marktfähiges Nichtbauland zum 01.01.2024 (Gutachterausschuss für Grundstückswert in Berlin), da diese Flächen in der Regel in die öffentlichen Grünanlagen integriert sind.

Zelle: B138
Hinweis: Diese Kosten wurden auf Grundlage der von der SenMVKU 01.2024 erstellten Kostenrichtwerttabellen für Erholungs- und Freiflächen mit 235 Euro/m² ermittelt und indexiert (Q4 2024). Die Kosten werden sowohl für öffentliche Spielplätze als auch für private Spielplätze mit öffentlicher Nutzung angesetzt.

Zelle: B144
Hinweis: 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: B145
Hinweis: Der Erwerbskostenanteil ermittelt sich aus 50% Bauerwartung vom Zielwert des Grundstückes abzüglich des Anteils der Übertragungskosten des Baugrundstückes

Zelle: B151
Hinweis: 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. Senoren- und Studentenwohnen.

Zelle: B154
Hinweis: Gemäß den Förderbestimmungen werden unterschiedliche Wohnungsgrößen gefordert (siehe Wohnungsbauförderungsbestimmungen - WfB 2023 2.4). Eine 3-Raumwohnung mit bis zu 70 m² Wohnfläche beschreibt dabei den Durchschnitt und wird daher in dieser Modellrechnung angesetzt

Zelle: B155
Hinweis: Zur Ermittlung der Hochbaukosten von förderfähigen Wohnungen wurden die bewilligten Förderfälle aus dem Jahr 2024 ausgewertet. Auf dieser Grundlage wurden Herstellungskosten von 4.450 Euro/m² Wohnfläche ermittelt (KG 300-700).

Zelle: B156
Hinweis: Die maximal möglichen Herstellungskosten (Baukosten + Bodenwertanteil – Kostengruppe 100 bis 700) ohne finanzielle Verluste zu erleiden liegen bei aktueller Förderung zwischen 6.267 €/m² und 7.362 €/m². Sie werden für jede Förderstufe in Abhängigkeit von der Höhe der Bodenwerte einzeln berechnet.

Zelle: B157
Hinweis: 7,00 €/m² entsprechend der durchschnittlichen Miethöhe aus den Wohnungsbauförderungsbestimmungen WfB 2023 - Einkommensgrenze 140%; Nr. 10.1 WBF 2023

Zelle: B158
Hinweis: 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: B160
Hinweis: 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 m² Wohnfläche über dem jeweiligen Spannenwert (6.276 €/m² - 7.362 €/m²) 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: B162
Hinweis: Bei fehlender Förderung wird die Miete bestimmt, welche notwendig wäre, um ohne Förderung nicht schlechter gestellt zu werden, als mit Förderung. Dabei bestimmt sich die jeweilige Miethöhe entsprechend des Bodenwertanteils und der damit verbunenen Förderhöhe nach den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2023. Der sich aus dieser notwendigen Miete und der gebundenen Miete von 7,00€/m² Wfl ergebende Underrent (unter Berücksichtigung einer Mietsteigerung um 0,20€ alle 2 Jahre, ab dem 15. Jahr um 0,25€ 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.

Zelle: B172
Hinweis: Die Verfahrenskosten werden auf max. 1.700.000 Euro angerechnet

APBW

Flächenkategorie	Flächentyp	Fläche	Anrechnungsfaktor	BFF-Fläche
Wege- und Verkehrsflächen	Versiegelte Belagsflächen		0,0	
	Teilversiegelte Belagsflächen		0,1	
	Durchlässige Belagsflächen		0,2	
	Begrünte Belagsflächen		0,4	
Vegetationsflächen	Vegetationsfläche mit Bodenanschluss		1,0	
	unterbaute Vegetationsfläche ohne Bodenanschluss mit geringer Substratmächtigkeit (20 - 40 cm)		0,5	
	unterbaute Vegetationsfläche ohne Bodenanschluss mit mittlerer Substratmächtigkeit (41 - 80 cm)		0,6	
	unterbaute Vegetationsfläche ohne Bodenanschluss mit hoher Substratmächtigkeit (81 - 150 cm)		0,7	
	unterbaute Vegetationsfläche ohne Bodenanschluss mit sehr hoher Substratmächtigkeit (> 150 cm)		0,9	
Blaue Flächen	Regenwasserversickerung		0,2	
	Wasserfläche		0,5	
Gebäudebegrünung	Extensive Dachbegrünung (Substrataufbau < 20 cm)		0,5	
	Einfach-intensive Dachbegrünung (Substrataufbau 20 < 50 cm)		0,7	
	Intensive Dachbegrünung (Substrataufbau > 50 cm)		0,8	
	Bodengebundene Vertikalbegrünung		0,5	
	Wandgebundene Vertikalbegrünung		0,7	
Summe				0 m²

BFF-Zielwerte nach Bebauungstyp und Überbauungsgrad (ÜBG)	Bauliche Änderungen¹	Neubau	Biotopflächenfaktor BFF Planung:	0,00	
			Biotopflächenfaktor BFF SOLL:	0,60	
			Defizit in der Planung:	vorhanden	-0,60

AP_{23W}

Flächenaufstellung Alte Jakobstraße/Franz-Künstler-Str.

Stand: 05.05.2026
Hinweis: Abgriff aus DWG oder PDF

Planungsfläche

Flurstück 406/2, Flur 190, Gemarkung Kreuzberg	406/2 A	37m ² WA 1
Flurstück 406/2, Flur 190, Gemarkung Kreuzberg	406/2 B	65m ² öff. Parkanlage mit Spielplatz
Flurstück 611, Flur 190, Gemarkung Kreuzberg	611 A	2.770m ² WA 1
Flurstück 611, Flur 190, Gemarkung Kreuzberg	611 B	369m ² öff. Parkanlage mit Spielplatz
Flurstück 611, Flur 190, Gemarkung Kreuzberg	611 C	241m ² WA 2
Flurstück 641, Flur 190, Gemarkung Kreuzberg	641 C	3.249m ² WA 2
Flurstück 641, Flur 190, Gemarkung Kreuzberg	641 B	1.376m ² öff. Parkanlage mit Spielplatz
Flurstück 641, Flur 190, Gemarkung Kreuzberg	641 A	59m ² WA 1
Flurstück 641, Flur 190, Gemarkung Kreuzberg	641 A	7.755m ² WA 3
Flurstück 658, Flur 190, Gemarkung Kreuzberg	658 C	29m ² WA 2
Flurstück 658, Flur 190, Gemarkung Kreuzberg	658 B	77m ² öff. Parkanlage mit Spielplatz
Flurstück 658, Flur 190, Gemarkung Kreuzberg	658 A	33m ² WA 3
Flurstück 658, Flur 190, Gemarkung Kreuzberg	658 D	3m ² öff. Spielplatz
Flurstück 659, Flur 190, Gemarkung Kreuzberg	659 C	355m ² WA 2
Flurstück 659, Flur 190, Gemarkung Kreuzberg	659 B	460m ² öff. Parkanlage mit Spielplatz
Flurstück 659, Flur 190, Gemarkung Kreuzberg	659 A und 659 E	232m ² WA 3
Flurstück 659, Flur 190, Gemarkung Kreuzberg	659 F	503m ² Verkehrsfläche
Flurstück 659, Flur 190, Gemarkung Kreuzberg	659 D	380m ² öff. Spielplatz
Flurstück 692, Flur 190, Gemarkung Kreuzberg	692 B und 692 C	352m ² öff. Spielplatz
Flurstück 692, Flur 190, Gemarkung Kreuzberg	692 A	1.552m ² WA 3
Flurstück 692, Flur 190, Gemarkung Kreuzberg	692 E	412m ² Verkehrsfläche
Flurstück 694, Flur 190, Gemarkung Kreuzberg	694 A	556m ² WA 3
Flurstück 709, Flur 190, Gemarkung Kreuzberg		1.900m ² Verkehrsfläche
Flurstück 715, Flur 190, Gemarkung Kreuzberg	715 A	353m ² WA 2
Flurstück 715, Flur 190, Gemarkung Kreuzberg	715 B	135m ² Verkehrsfläche
Flurstück 453, Flur 194, Gemarkung Kreuzberg		102m ² Verkehrsfläche
Flurstück 418, Flur 195, Gemarkung Kreuzberg		2.200m ² Verkehrsfläche
Summe		25.555m²
nicht zu berücksichtigende Flächen		
Öffentliche Straßenflächen		4.202m ²
Flächen im Privateigentum		0m ²
Gewerbeflächen		0m ²
Flächen für Geh- und Radfahrrechte (Fuß- und Radweg)		0m ²
Bestandsflächen ohne Bauerwartung		0m ²
Landwirtschaftsflächen		0m ²
Wasserflächen		0m ²
geschützte Biotope		0m ²
Summe		4.202m²
verbleibende Bauerwartungsfläche		21.353m²
Sonstige Flächen		
Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen		0m ²
Städtebaulich notwendiges Grün ohne öff. Nutzung		0m ²
Private Parkanlagen, private Waldflächen		0m ²
Gemeinbedarfsflächen		
Kitafläche		0m ²
Verkehrsflächen		
öff. Verkehrsfläche		1.050m ²
öff. / pr. Planstraßen		0m ²
Grünflächen		
Parkanlage mit Spielplatz		2.347m ²
öff. Spielplatz		735m ²
Summe		4.132m²
Verbleibende Bauerwartungsfläche		21.353m ²
Sonstige Flächen		4.132m ²
Verbleibende Baulandfläche		17.221m²

AP 2011
AP 2011

Baugebiet	Flächengröße	GF gesamt	GFZ	GF Wohnen	Anteil
	Baugebiet				GF Wohnen
WA 1	2.866m ²	10.350m ²	3,61	8.660m ²	84%
WA 2	4.227m ²	17.300m ²	4,09	14.365m ²	83%
WA 3.1		9.560m ²		9.560m ²	100%
WA 3.2	10.128m ²	9.560m ²	2,57	9.560m ²	100%
WA 3.3		6.920m ²		6.920m ²	100%
Summe	17.221m ²	53.690m ²	3,12	49.065m ²	91%

zusätzliche vorhabenbezogene Kosten

Das derzeitige Defizit (öffentl. Grünfläche) aus der Ausgabe von 3.865 m² wird durch die Herstellung der öffentl. Grünfläche im Straßenbereich als Erweiterung der öffentl. Grünflächen mit 1.220 m² auf 2.645 m² verringert. Diese öffentl. Grünfläche wird vom Vorhabenträger hergestellt gem. StbV §6 + §10 Abs.1

öffentl. Grün - Soll	5.892m ²	
öffentl. Grün innerhalb des Vorhabengebiets	2.027m ²	(2.347 m ² abzgl. 320 m ² Spielplatzfläche)
Erweiterung öffentl. Grün im Straßenbereich F.-Künstler-Str.	1.220m ²	zusätzl. Herstellung/Pflege außerhalb des Vorhabengebiets

Defizit öffentl. Grün	2.645m ²
davon 50%	1.323m ² vgl. §6 (2) StbV

1.) Herstellungs- und Pflegekosten für Erweiterung öffentl. Grünflächen F.-Künstler-Str. von 1.220 m²

Herstellungskosten: 1.220 m ² x 190 €/m ² =	231.800 €
Entwicklungspflegekosten über 3 Jahre: 1.220 m ² x 5,80 €/m ² x 3 Jahre =	21.228 €
	253.028 €

2.) Ablösung Defizit öffentl. Grünflächen (50 % von 2.645 m² = 1.323 m²) gem. §6 (3) StbV

Herstellungskosten: 1.323 m ² x 190 €/m ² =	251.370 €	vgl. §6 (3) StbV
Entwicklungspflegekosten über 3 Jahre: 1.323 m ² x 5,80 €/m ² x 3 Jahre =	23.020 €	vgl. §6 (3) StbV
	274.390 €	

Handwritten signature

