

FIKTIVE MODELLRECHNUNG II – WOHNGEBIET MIT MEHRFAMILIENHÄUSERN

Ausgangslage:

10.300 m² landwirtschaftliche Nutzfläche (entwicklungsunbeeinflusstes Bauerwartungsland)

Entwicklungsziel:

Allgemeines Wohngebiet (WA) – III – GRZ: 0,4, GFZ: 1,2; 69 Wohneinheiten

A KENNZAHLEN GEPLANTES BAUGEBIET

Wohnbaufläche	8.000 m ²
Öffentliche Grünfläche	600 m ²
Verkehrsfläche	1.700 m ²
Plangebietsgröße	10.300 m ²

B WERTZUWACHS UND ANGEMESSENHEITSGRENZE

Nutzung	Bodenrichtwert in €/m ²	B1 Anfangswert		B2 Endwert	
		Fläche in m ²	Wert in €	Fläche in m ²	Wert in €
Wohngebiet	450 (550*)	0	0	8.000	4.400.000
Grünfläche	90	0	0	600	54.000
Verkehrsfläche	90	0	0	1.700	153.000
Ackerland	68	10.300	700.400	0	0
Summe B1:		700.400	700.400	Summe B2:	4.607.000

* vgl. Anlage 11 der Wertermittlungsrichtlinie 2006 (WertR 2006)

B3 planbedingter Wertzuwachs: 3.906.600 €

B4 Angemessenheit

-Gewinnverbleib bei Planbegünstigten (50% des Wertzuwachses):	1.953.300 €
-Teilverzicht des Planbegünstigten (50% des Wertzuwachses):	1.953.300 €

C VERPFLICHTUNG DES PLANBEGÜNSTIGTEN

C1 Planbedingte Infrastrukturfolgekosten

	Kita	Grundschule
Faktor MFH	0,2 / WE	0,2 / WE
Herstellungskosten pro Platz	43.580 €	58.910 €
Platzbedarf	14	14
Folgekosten	610.120 €	824.740 €
Summe:	1.434.860 €	

C2 Preisgedämpfter Eigentumswohnungen (5%)

Endwert Wohnbaufläche (B2):	4.400.000 €
Geschossfläche Wohnungsbau:	9.600 m ²
Endwert Geschossfläche:	458 € / m ²

Referenz Kaufpreis EFH (freifinanziert):	4.0000 €/m ²
Kaufpreis pg Wohnungsbau:	3.600 €/m ²
Renditeverzicht für pg Wohnungsbau:	10%
Differenz frei finanziierter Wohnungsbau / pg Wohnungsbau:	46 €/m ²
Geschossfläche pg Wohnungsbau (5%):	480 m ²
Renditeverzicht pg Wohnungsbau:	22.080 €

C3 Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau (25%)

Mietpreis freifinanzierter EFH:	10 €/m ²
Mietpreis ög Wohnungsbau:	6,50 m ²
Renditeverzicht ög Wohnungsbau:	35%
Differenz frei finanziierter Wohnungsbau / ög Wohnungsbau:	160 €/m ²
Geschossfläche ög Wohnungsbau (25%):	2.400 m ²
Renditeverzicht ög Wohnungsbau:	384.000 €

D ANGEMESSENHEITSPRÜFUNG

D1 Wertzuwachs gesamt (B3): 3.106.600 €

D2 Teilverzicht auf Wertzuwachs (B4): 1.553.300 €

D3 Verpflichtung des Planbegünstigten und Flächenabtretungen

Planbedingte Infrastrukturfolgekosten	1.434.860 €
Bereitstellung pg / ög Wohnungsbau	406.080 €
Flächenabtretung Verkehrsflächen	153.000 €
Flächenabtretung Grünfläche	54.000 €
Summe	2.047.940 €

D4 Angemessenheitsprüfung

prozentuale Über- / Unterschreitung der Angemessenheitsgrenze: **105 %**