

Aufteilung der Grunderwerbskosten auf die Einzelgrundstücke							
Übersicht							
Festkosten (Grunderwerb)			1.306.000 €				
	je m <sup>2</sup>		154 €				
Variable Kosten (Freiräumen und innere Erschließung)			1.158.320 €				
	je m <sup>2</sup>		136 €				
Markthalle			672.000 €				
	je m <sup>2</sup>		97 €				
Haus / Einheit	"notwendige Fläche"				zusammen		
			gerundet	gerundet	gerundet	ohne Markthalle	mit Markthalle
Holbeinstraße 30	1.330 m <sup>2</sup>		204.400,00 €	181.200 €	128.800 €	385.600 €	514.400 €
Holbeinstraße 32	1.560 m <sup>2</sup>		239.700,00 €	212.600 €		452.300 €	452.300 €
Haus 1	1.370 m <sup>2</sup>		210.500,00 €	186.700 €	132.700 €	397.200 €	529.900 €
Haus 2	1.370 m <sup>2</sup>		210.500,00 €	186.700 €	132.700 €	397.200 €	529.900 €
Haus 3	1.070 m <sup>2</sup>		164.400,00 €	145.800 €	103.600 €	310.200 €	413.800 €
Haus 4	1.580 m <sup>2</sup>		242.800,00 €	215.300 €	153.000 €	458.100 €	611.100 €
Pförtnerhaus	220 m <sup>2</sup>		33.800,00 €	30.000 €	21.300 €	63.800 €	85.100 €
Gesamtfläche	8.500 m <sup>2</sup>		1.306.100,00 €	1.158.300,00 €	672.000 €	2.464.400 €	3.136.500 €
					je m <sup>2</sup>	290	369 €
Tiefgarage			400.000,00 €	450.000 €		850.000 €	850.000 €
						3.314.690 €	3.986.869 €
<b>Fahrräder</b>			2.500 €		je Stück		
	Stück		Betrag				
Holbeinstraße 30	31		77.500 €				
Holbeinstraße 32	6		15.000 €				
Haus 1	32		80.000 €				
Haus 2	32		80.000 €				
Haus 3	25		62.500 €				
Haus 4	36		90.000 €				
Pförtnerhaus	5		12.500 €				

## Übersicht Kosten

### 1. Fixe Kosten

1.1.	Grunderwerb		1.350.000 €
1.2.	Grunderwerbsnebenkosten	5,0% aus 1.1	55.500 €
		(abzüglich Kostenanteil Holbeinstraße 32)	
1.3.	Planungs- und Entwicklungskosten Ersatz an die Stadt		300.000 €
			<b>1.705.500 €</b>
1.4.	abzüglich Kostenanteil Tiefgarage		- 400.000 €
<b>1.5.</b>	<b>Summe für Umlage Bauf Flächen:</b>		<b>1.305.500 €</b>

1.7.	Fahrradgaragen	167 Stück	
		à 2.500,00 €	417.500 €
	je 40 m <sup>2</sup> BGF ein Fahrradstellplatz; beim Gewerbe je Geschoss 2 Stellplätze		
	Holbeinstraße 30	31 Stück	
	Holbeinstraße 32	6 Stück	
	Haus 1	32 Stück	
	Haus 2	32 Stück	
	Haus 3	25 Stück	
	Haus 4	36 Stück	
	Pförtnerhaus	5 Stück	
		167 Stück	

### 2. Variable Kosten (Verteilung auf Kostennachweis)

2.1.	Abbruch und Altlastenentsorgung		900.000 €
2.2.	Gemeinschaftsflächen (innere Erschließung des Areal) (TG, GF 1 und GF 2)	2.680 m <sup>2</sup>	
		á 200,00 €	536.000 €
	Kosten für Ankerinvestor einschl. Bauzinsen	geschätzt 12%	172.320 €
			1.608.320 €
2.3.	abzüglich Kostenanteil Tiefgarage		- 450.000 €
<b>2.5.</b>	<b>Summe für Umlage Bauf Flächen:</b>		<b>1.158.320 €</b>

### 3. Markthalle

	Kosten für Ankerinvestor einschl. Bauzinsen	geschätzt	600.000 €
		geschätzt 12%	72.000 €
			<b>672.000 €</b>

## Übersicht Kosten

### 4. Tiefgarage

Die Stellplätze werden einzeln verkauft.

Beim Gewerbe sind die baurechtlich notwendigen Plätze zu erwerben.

Schlüssel bei den Wohnungen ist: je angefangene 60 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche -BGF- (rund 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche) ein Stellplatz.

	BGF	Stellplätze Stück
<b>Wohnen</b>		
Holbeinstraße 30	1.220 m <sup>2</sup>	21
Haus 1	1.260 m <sup>2</sup>	21
Haus 2	1.260 m <sup>2</sup>	21
Haus 3	980 m <sup>2</sup>	17
Haus 4	1.450 m <sup>2</sup>	25
Pförtnerhaus	200 m <sup>2</sup>	4
zusammen	6.370	109
Gewerbliche Flächen		
Holbeinstraße 32	geschätzt rund	10
		119
"öffentliche" Stellplätze/Besucherstellplätze	10%	12
		131
Tiefgarage abz. Festbetrag für Fahrradgaragen		
Baukosten geschätzt bei rund	142 Plätzen	2.700.000 €
(Stellplatz aus überarbeitetem Wettbewerbsentwurf, Verkauf an Gebäudeeigentümer im Umfeld möglich.)		
je Platz rund	19.000,00 €	
Grundstückskosten als Festbetrag		850.000 €
je Platz rund	6.000,00 €	

5. Kellerräume und Aufzugsschächte zu Gebäuden 1 bis 4 und ev. Pförtnerhaus  
Kostenträger jeweilige "Grundstücke"

6. Energie-/Heizungszentrale für das Areal  
= wird mit Ankerinvestor ausgehandelt

## Flächen

### 1. Flächenübersicht gesamt

Erwerb von Layer	11.931 m <sup>2</sup>
Zukauf von Wieder-Sander	60 m <sup>2</sup>
Tauschgabe Stadt für TG-Zufahrt	40 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>11.991 m<sup>2</sup></b>
Grün-, Hangfläche	-3.220 m <sup>2</sup>
Tauschgabe Straßenfläche Holbeinstraße	-250 m <sup>2</sup>
<b>Baulandfläche</b>	<b>8.521 m<sup>2</sup></b>
<b>gerundet</b>	<b>8.500 m<sup>2</sup></b>

### 2. Aufteilung der Flächen

Grundstücksflächen		
Holbeinstraße 30	430 m <sup>2</sup>	
Holbeinstraße 32	900 m <sup>2</sup>	
Haus 1	880 m <sup>2</sup>	
Haus 2	770 m <sup>2</sup>	
Haus 3	1.190 m <sup>2</sup>	
Haus 4	1.050 m <sup>2</sup>	
Pförtnerhaus	140 m <sup>2</sup>	
Tiefgarage	840 m <sup>2</sup>	
Markthalle	460 m <sup>2</sup>	
Gemeinschaftsfläche 1	1.470 m <sup>2</sup>	}
Gemeinschaftsfläche 2	370 m <sup>2</sup>	
<b>Summe Flächen</b>	<b>8.500 m<sup>2</sup></b>	<b>-2.300 m<sup>2</sup></b>
		<b>6.200 m<sup>2</sup></b>

### 3. Bruttogeschossflächen (BGF)

Bruttogeschossflächen		
Holbeinstraße 30	1.220 m <sup>2</sup>	15,64%
Holbeinstraße 32	1.430 m <sup>2</sup>	18,33%
		UG-Flächen(EG zum Hof) zu 33%
Haus 1	1.260 m <sup>2</sup>	16,15%
Haus 2	1.260 m <sup>2</sup>	16,15%
Haus 3	980 m <sup>2</sup>	12,56%
Haus 4	1.450 m <sup>2</sup>	18,59%
Pförtnerhaus	200 m <sup>2</sup>	2,56%
Zwischensumme Wohnen/Gewerbe ohne TG	<b>7.800 m<sup>2</sup></b>	100%
<b>Geschossflächenzahl Wohnen/Gewerbe (GFZ)</b>	<b>0,92</b>	
Tiefgarage	4.460 m <sup>2</sup>	
	<b>12.261 m<sup>2</sup></b>	

Die Nutzungsmöglichkeiten sind - unabhängig von den Flächen der Realgrundstücken für die einzelnen Wohnungseigentumsgemeinschaften (WE) - die Grundlage für die Ermittlung der Kostenanteile am Grunderwerb bzw. den variablen Grundstückskosten.

Der Kostenanteil für die Tiefgarage wird vorab als Festbetrag festgelegt und von den umzulegenden Kosten für die Grundstücke abgezogen.

## Flächen

### 4. Ermittlung kostentragender Flächen = Bauflächen bzw. "notwendiger Flächenanteil" für das Wohnen und Gewerbe

#### 4.1 Abgleich Fläche/BGF

	Grundstücksflächen Realgrundstück		Bruttogeschoss- fläche
Holbeinstraße 30	430 m <sup>2</sup>	7%	1.220 m <sup>2</sup>
Holbeinstraße 32	900 m <sup>2</sup>	15%	1.430 m <sup>2</sup>
Haus 1	880 m <sup>2</sup>	14%	1.260 m <sup>2</sup>
Haus 2	770 m <sup>2</sup>	12%	1.260 m <sup>2</sup>
Haus 3	1.190 m <sup>2</sup>	19%	980 m <sup>2</sup>
Haus 4	1.050 m <sup>2</sup>	17%	1.450 m <sup>2</sup>
Pförtnerhaus	140 m <sup>2</sup>	2%	200 m <sup>2</sup>
Zwischensumme Wohnen/Gewerbe ohne TG	5.360 m <sup>2</sup>	86%	7.800 m <sup>2</sup>
Tiefgarage	840 m <sup>2</sup>	14%	4.460 m <sup>2</sup>
	<b>6.200 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>	<b>12.260 m<sup>2</sup></b>

#### 4.2. Ermittlung notwendige Fläche

Die notwendige Fläche ergibt sich aus der Bruttogeschossfläche und der GFZ siehe 3. (BGF ./ GFZ)

	"Notwendige Fläche"	Anteile von 10.000	
		am Gesamt- grundstück	an Markthalle
	Holbeinstraße 30	1.330 m <sup>2</sup>	1.565
Holbeinstraße 32	1.560 m <sup>2</sup>	1.835	
Haus 1	1.370 m <sup>2</sup>	1.612	1.974
Haus 2	1.370 m <sup>2</sup>	1.612	1.974
Haus 3	1.070 m <sup>2</sup>	1.259	1.542
Haus 4	1.580 m <sup>2</sup>	1.859	2.277
Pförtnerhaus	220 m <sup>2</sup>	259	317
	<b>8.500 m<sup>2</sup></b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>
<b>= Kostenverteilungsschlüssel</b>			