

Aufteilung der Grunderwerbskosten auf die Einzelgrundstücke Übersicht											
1. Grundstück										Fahrräder	
Festkosten (Grunderwerb)		1.350.000 €									
Grunderwerbssteuer		55.000 € (Anteil Holbeinsstraße 32 wird direkt gezahlt)									
Planungs- und Entwicklungskosten		250.000 €									
Variable Kosten (Freiräumen und innere Erschließung)		1.463.600 €									
		fixe Beträge				variable Beträge		Summen	je Platz		
Haus / Einheit	"notwendige Fläche"	Grundstück	Grunderwerbssteuer	Planungs- und Entwicklungskosten	Anteile für Gründung, Keller, Gebäude (Holbeinstraße 30)	Abbruch, Altlasten, innere Erschließung, Zinsen			fix	Betrag	
		gerundet		gerundet		gerundet					
Holbeinstraße 30	1.250 m ²	209.600 €	10.500 €	39.100 €	112.000 €	220.900 €	18,28%	592.100 €	24	im Gebäude	
Holbeinstraße 32	1.470 m ² fest	250.000 €		45.000 €	- €	255.000 €	fest	550.000 €	6	15.000,00 €	
Haus 1	1.300 m ²	218.000 €	10.900 €	40.600 €	168.000 €	229.700 €	19,00%	667.200 €	25	62.500,00 €	
Haus 2	1.300 m ²	218.000 €	10.900 €	40.600 €	168.000 €	229.700 €	19,00%	667.200 €	25	62.500,00 €	
Haus 3	1.010 m ²	169.400 €	8.500 €	31.600 €	168.000 €	178.500 €	14,77%	556.000 €	20	50.000,00 €	
Haus 4	1.490 m ²	249.800 €	12.500 €	46.600 €	168.000 €	263.300 €	21,78%	740.200 €	29	72.500,00 €	
Markthalle	280 m ²	- €		- €	- €	49.500 €	4,10%	49.500 €	9	22.500,00 €	
Pförtnerhaus	210 m ²	35.200 €	1.700 €	6.500 €	- €	37.100 €	3,07%	80.500 €	4	10.000,00 €	
Gesamtfläche	8.310 m ²	1.350.000 €	55.000 €	250.000 €	784.000 €	1.463.700 €		3.902.700 €	142	295.000,00 €	
2. Tiefgarage						50.000,00 €		250.000 €	300.000 €		
									4.202.700 €		
4.497.700 €											

Übersicht Kosten

1. Fixe Kosten

1.1.	Grunderwerb		1.350.000 €
1.2.	Grunderwerbsnebenkosten	5,0% aus 1.1	55.000 €
		(abzüglich Kostenanteil Holbeinstraße 32)	1.405.000 €
1.3.	Summe für Umlage Bauflächen:		1.405.000 €
1.4.	Planungs- und Entwicklungskosten		
	Ersatz an die Stadt		300.000 €
	Anteil Tiefgarage		- 50.000 €
			250.000 €
1.5.	Fahrradgaragen	142 Stück	
		à	2.500,00 €
			355.000 €
	bzw.	118 Stück	
		à	2.500,00 €
			295.000 €

je 50 m² BGF ein Fahrradstellplatz;
beim Gewerbe je Geschoss 2 Stellplätze

Holbeinstraße 30	24 Stück	Herstellung im UG Gebäude möglich
Holbeinstraße 32	6 Stück	
Haus 1	25 Stück	
Haus 2	25 Stück	
Haus 3	20 Stück	
Haus 4	29 Stück	
Markthalle	9 Stück	
Pförtnerhaus	4 Stück	
insgesamt	142 Stück	

1.6. Keller- und Gründungsanteile bzw. gesonderte Zugang von Tiefgarage und Gebäuderestwert

2. Variable Kosten (Verteilung auf Kostennachweis)

2.1.	Abbruch und Altlastenentsorgung	derzeitige Kostenschätzung	1.000.000 €
2.2.	Gemeinschaftsflächen (innere Erschließung des Areals)		
		1.800 m ²	
		200,00 €	360.000 €
	Grünflächen, Pflegeplan	3.400 m ²	
		50,00 €	170.000 €
	Kosten für Ankerinvestor einschl. Bauzins geschätzt	12%	183.600 €
			1.713.600 €
2.3.	abzüglich Kostenanteil Tiefgarage	-	250.000 €
2.5.	Summe für Umlage Bauflächen:		1.463.600 €

Übersicht Kosten

3. Gründung, Keller und Gebäudesubstanz

	ohne Erschließungs- kostenbeitrag (12%)	mit Erschließungs- kostenbeitrag (12%)
Holbeinstraße 30	100.000 €	112.000 €
Haus 1	150.000 €	168.000 €
Haus 2	150.000 €	168.000 €
Haus 3	150.000 €	168.000 €
Haus 4	150.000 €	168.000 €
	700.000 €	784.000 €

4. **Gesamtkosten** **4.497.600 €**

5. Tiefgarage

Die Stellplätze werden einzeln verkauft.

Beim Gewerbe sind die baurechtlich notwendigen Plätze zu erwerben.

Schlüssel bei den Wohnungen:

je angefangene

60 m² Wohnfläche

rund

75 m² BGF ein Stellplatz.

	BGF	Wohnfläche	Stellplätze Stück
		m ²	m ²
Wohnen			
Holbeinstraße 30	1.220	976	17
Haus 1	1.260	1008	17
Haus 2	1.260	1008	17
Haus 3	980	784	14
Haus 4	1.450	1160	20
Markthalle	270	216	4
Pförtnerhaus	200	160	3
zusammen	6.640	5312	92

Gewerbliche Flächen

Holbeinstraße 32, nach Angabe BruderhausDiakonie 10

"öffentliche" Stellplätze/Besucherstellplätze 102

bzw. für benachbarte Grundstücke 15

117

Die Kosten werden gesondert auf Planungskonzept Fa. Reisch berechnet

6. Energie-/Heizungszentrale für das Areal

= wird mit Erschließungsträger ausgehandelt

Flächen

1. Flächenübersicht gesamt

Erwerb von Layer	11.931 m ²
Zukauf von Wieder-Sander	60 m ²
Tauschgabe Stadt für TG-Zufahrt	40 m ²
Gesamtfläche	11.991 m²
Grün-, Hangfläche etwa	-3.400 m ²
Tauschgabe Straßenfläche Holbeinstraße	-250 m ²
Baulandfläche	8.341 m²
gerundet	8.300 m²

2. Aufteilung der Flächen

		Grundstücksflächen	
Holbeinstraße 30		430 m ²	
Holbeinstraße 32		900 m ²	
Haus 1		895 m ²	
Haus 2		780 m ²	
Haus 3		1.105 m ²	
Haus 4		1.745 m ²	
Pförtnerhaus		265 m ²	
Markthalle		545 m ²	
		6.665 m ²	
Tiefgarage/Gemeinschaftsflächen		5.076 m ²	
Gemeinschaftsflächen lt Grundstücksteilungsplan			1.775 m ²
Summe Flächen		11.741 m²	

Die Gemeinschaftsflächen 1 und 2 und auch der Grüngürtel werden der Tiefgarage zugeschlagen, damit diese Eigentümergemeinschaft bzw. deren Verwaltung für die Pflege der Gemeinschaftsflächen verantwortlich ist. Über diese Zusammenfassung zum Tiefgaragengrundstück sind alle künftigen Eigentümer von Wohnungen, Gewerbeeinheiten und auch alle anderen Tiefgaragenmitigentümer an den Unterhaltskosten der von allen genutzten Gemeinschaftsflächen beteiligt und deren Pflege ist sichergestellt.

3. Bruttogeschossflächen (BGF)

		Bruttogeschossflächen	
Holbeinstraße 30		1.220 m ²	15,12%
Holbeinstraße 32		1.430 m ²	17,72% UG-Flächen(EG zum Hof) zu 33%
Haus 1		1.260 m ²	15,61%
Haus 2		1.260 m ²	15,61%
Haus 3		980 m ²	12,14%
Haus 4		1.450 m ²	17,97%
Markthalle		270 m ²	3,35% Grundfläche (Erhaltgebot)
Pförtnerhaus		200 m ²	2,48%
Zwischensumme Wohnen/Gewerbe ohne TG		8.070 m²	100%
Geschossflächenzahl Wohnen/Gewerbe (GFZ)		0,97	
Tiefgarage		4.460 m ²	
		12.531 m²	

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 ²	4%	1.220 m ²
Holbeinstraße 32	900 m ²	8%	1.430 m ²
Haus 1	895 m ²	8%	1.260 m ²
Haus 2	780 m ²	7%	1.260 m ²
Haus 3	1.105 m ²	9%	980 m ²
Haus 4	1.745 m ²	15%	1.450 m ²
Markthalle (nur 1 Ebene wegen Sanierung)	460 m ²	4%	270 m ²
Pförtnerhaus	265 m ²	2%	200 m ²
Zwischensumme Wohnen/Gewerbe ohne TG	6.580 m ²	56%	8.070 m ²
Tiefgarage	5.076 m ²	44%	4.460 m ²
	11.656 m²	100%	12.530 m²

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
Holbeinstraße 30	1.250 m ²	1.504
Holbeinstraße 32	1.470 m ²	1.769
Haus 1	1.300 m ²	1.564
Haus 2	1.300 m ²	1.564
Haus 3	1.010 m ²	1.215
Haus 4	1.490 m ²	1.793
Markthalle (nur 1 Ebene wegen Sanierung)	280 m ²	337
Pförtnerhaus	210 m ²	253
	8.310 m²	10.000