

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorgeschichte/ Auftrag	5
2.	Abstimmung mit den relevante Akteuren.....	7
2.1.	Stadt Fürstenfeldbruck	7
2.2.	Regierung von Oberbayern	7
3.	Planung „Am Waldfriedhof“.....	8
3.1.	Lageplan	8
3.2.	Erdgeschoss	10
3.3.	Obergeschoss 1	11
3.4.	Obergeschoss 2	12
3.5.	Obergeschoss 3	13
3.6.	Dachgeschoss.....	14
3.7.	Ansichten	15
3.8.	Fassadendetail	17
3.9.	Visualisierung.....	18
4.	Flächen.....	19
4.1.	Brutto-Grundfläche (BGF):	19
4.2.	Nutzungsfläche (NUF)	20
4.3.	Technikfläche (TF)	20
4.4.	Verkehrsfläche (VF).....	21
4.5.	Wohnflächen nach WoFIV.....	21
5.	Kosten	22
5.1.	Kostenvorschau nach Flächenkennwerten.....	22
5.2.	Kostenvorschau nach Einzelkosten.....	23
5.3.	Gesamtprojektkosten	26
6.	Finanzierung	27
6.1.	Aufteilung der Kosten auf die Teilprojekte	27
6.2.	Zuwendungsfähige Kosten „Wohnen“ (KommWFP).....	28
6.3.	Finanzierung und Ratenabruf	28
6.4.	Aufwands- und Ertragsberechnung	30
6.5.	Zahlungsflüsse während der Planungs- und Bauphase	34
7.	Totalübernehmervertrag	35
8.	Rahmenterminplan.....	35
8.1.	Gremienbefassung/ Vertragsabschluss	35

8.2.	Planung und Ausführung	35
8.3.	Bezug der Wohnungen	35

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 – Auszug aus Niederschrift Stadtrat vom 24.04.2023	6
Abbildung 2 – Skizze Hr. Dachsel vom 01.08.2023	8
Abbildung 3 – Lageplan (Konzept Kammerl und Kollegen, Stand 18.09.2023)	9
Abbildung 4 – Grundriss EG (Konzept Kammerl und Kollegen, Stand 18.09.2023)	10
Abbildung 5 – Grundriss 1.OG (Konzept „kammerl + kollegen“, Stand 18.09.2023)	11
Abbildung 6 – Grundriss 2.OG (Konzept „kammerl + kollegen“, Stand 18.09.2023)	12
Abbildung 7 – Grundriss 3.OG (Konzept „kammerl + kollegen“, Stand 18.09.2023)	13
Abbildung 8 – Grundriss Dachgeschoss (Konzept „kammerl + kollegen“, Stand 18.09.2023)	14
Abbildung 9 – Ansicht Süd-Ost (Konzept „kammerl + kollegen“, Stand 18.09.2023)	15
Abbildung 10 – Ansicht Süd-West (Konzept „kammerl + kollegen“, Stand 18.09.2023)	15
Abbildung 11 – Ansicht Nord-West (Konzept „kammerl + kollegen“, Stand 18.09.2023)	16
Abbildung 12 – Ansicht Nord-Ost (Konzept „kammerl + kollegen“, Stand 18.09.2023)	16
Abbildung 13 – Fassaden-Ausschnitt (Konzept „kammerl + kollegen“, Stand 18.09.2023)	17
Abbildung 14 – Variante mit Lamellenverkleidung Balkone (Konzept „kammerl + kollegen“, Stand 18.09.2023)	18
Abbildung 15 – Variante ohne Lamellenverkleidung Balkone (Konzept „kammerl + kollegen“, Stand 18.09.2023)	18
Abbildung 16 – Berechnung der Brutto-Grundfläche (Konzept „kammerl + kollegen“, Stand 18.09.2023)	19
Abbildung 17 – Berechnung Nutzungsfläche (Konzept „kammerl + kollegen“, Stand 18.09.2023)	20
Abbildung 18 – Berechnung der Technikfläche (Konzept „kammerl + kollegen“, Stand 18.09.2023)	20
Abbildung 19 – Berechnung der Verkehrsfläche (Konzept „kammerl + kollegen“, Stand 18.09.2023)	21
Abbildung 20 – Berechnung Wohnfläche nach WoFIV (Konzept „kammerl + kollegen“, Stand 18.09.2023)	21
Abbildung 21 – Kostenvorschau nach Flächenkennwerten (Konzept „kammerl + kollegen“, Stand 18.09.2023)	22
Abbildung 22 – Auszug aus II.BV (§ 8)	25
Abbildung 23 – Auszug aus Projektdatenblatt (Kalkulation WBG, Stand 21.09.2023)	26
Abbildung 24 – Auszug aus Flächenzusammenstellung (Kalkulation WBG, Stand 21.09.2023)	27
Abbildung 25 – Auszug aus Kalkulation WBG (Projektdatenblatt, Stand 21.09.2023)	28
Abbildung 26 – Zinsinformation Bayern Labo für KommWFP (Stand 21.09.2023)	29
Abbildung 27 – Auszug aus Kalkulation WBG (Projektdatenblatt, Stand 21.09.2023)	29
Abbildung 28 – Auszug aus "Information über Unterkunfts-kosten und Sozialhilfe" (Amt für Soziales AZ. 31-1)	30
Abbildung 29 – Auszug aus jährlicher Liquiditätsrechnung (Kalkulation WBG Stand 21.09.2023)	31
Abbildung 30 – Diagramm (Kalkulation WBG Stand 21.09.2023)	31
Abbildung 31 – Auszug aus jährlicher Liquiditätsrechnung (Kalkulation WBG Stand 21.09.2023)	32
Abbildung 32 – Diagramm (Kalkulation WBG Stand 21.09.2023)	32
Abbildung 33– Auszug aus jährlicher Liquiditätsrechnung (Kalkulation WBG Stand 21.09.2023)	33
Abbildung 34 – Diagramm (Kalkulation WBG Stand 21.09.2023)	33
Abbildung 35 – Diagramm der Zahlungsflüsse (Kalkulation WBG Stand 21.09.2023)	34

1. Vorgeschichte/ Auftrag

Die WBG hat sich in ihrer Aufbauphase seit Oktober 2020 stets intensiv um alle erkennbaren Anknüpfungspunkte für konkrete Projekte bemüht.

Als eines dieser möglichen Projekte wurde bereits 2021 das hier behandelte Projekt „Am Waldfriedhof“ identifiziert und seitdem bilateral weiterverfolgt:

- Erstes Gespräch mit 3. Bürgermeisterin Dr. Birgitta Klemenz bzgl. einer möglichen Bebauung des Grundstücks Waldfriedhof durch die WBG im Juni 2021
- Übersendung der Unterlagen von der Stadt FFB zur Fläche im Januar 2022
- Vorstellung der ersten Machbarkeitsstudie „Punkthaus“ im Februar 2022 durch die WBG in Kooperation mit dem Architektenbüro „Kammerl & Kollegen“
 - Kurze Zusammenfassung:
 1. Punkthausidee findet Gefallen, eher noch mehr Masse (Wohnraum?) gewünscht.
 2. Gründach würde sich gut in die grüne Umgebung einfügen (Luftbild).
 3. Abstandsflächen wegen Friedhof kein Problem.
 4. Stellplätze können auf vorhandene Parkplätze nachgewiesen werden.
 5. Platzausbildung zur Kurt-Schumacher-Straße hin gewünscht.
 6. Fassade wäre noch zu diskutieren.
 - Hr. Dachsel kommt wieder auf uns zu.
- Weiterentwicklung der konkreten Projektplanungen bei Gesprächen zwischen Herrn Dachsel und der WBG im März 2023
- Gemeinsame Videokonferenz zur Besprechung der weiteren konkreten Schritte hinsichtlich der Vorstellung in den Gremien am 28.03.2023

Am 24.04.2023 erfolgte im Stadtrat folgende Beschlussfassung:

TOP 3	Grundstücksangelegenheiten; Wohnungsbau im Kommunalen Wohnraumförderprogramm (KommWFP) hier: Projekt der Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck GmbH "Am Waldfriedhof", Fl.Nr. 823, ehem. Waldfriedhofstr. 1
--------------	--

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt:

1. Das vorliegende Konzept der Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck GmbH wird gebilligt und in den zuständigen Ausschüssen weiter beraten.
2. Eine Umsetzung im Rahmen des Kommunalen Wohnraumförderprogramms (KommWFP) wird angestrebt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt einen Totalübernehmervertrag inkl. Baubeschreibung mit der Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck GmbH zu erarbeiten.
4. Bei der Baubeschreibung sind die Vorgaben zu Bauprojekten der Stadt einzuhalten.

Abbildung 1 – Auszug aus Niederschrift Stadtrat vom 24.04.2023

Am 16.05.2023 wurde eine Videokonferenz zur Abstimmung des weiteren Vorgehens durchgeführt.

Im Ergebnis wurde die WBG auf der Grundlage des Angebotes vom 16.05.2023 (**Anlage WBG 1**) zum 17.05.2023 mit der Erstellung der vorliegenden Machbarkeitsstudie beauftragt.

Mit der Erstellung des planerischen Teiles der Machbarkeitsstudie wurde einvernehmlich das Architekturbüro Kammerl & Kollegen beauftragt.

2. Abstimmung mit den relevante Akteuren

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie fanden folgende Abstimmungen mit den erforderlichen Akteuren statt.

2.1. Stadt Fürstenfeldbruck

- Videokonferenz 23.05.2023 „Abstimmung Planungssoll“
- Weiterentwicklung der Punkthausidee, auf das Grundstück und den Bedarf zugeschnitten
- Videokonferenz 14.07.2023 „Präsentation erster Planstand“
 - o Ergänzung Friedhofsverwaltung/Bestattungsinstitut
 - o Aufstockung weiteres Geschoss
 - o Vorplatzlösung/Parkplätze
- Videokonferenz 01.08.2023 „Planungsbesprechung“ – Vorstellung aktualisierter Planstand
 - o Integration der städtebaulichen Idee von Herrn Dachsel 01./02.08.2023
 - o Rückmeldung Hr. Eckert zur Planung Friedhofsverwaltung/Bestattungsdienst 03.08.2023
- Überarbeitung der Planung zur Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern

2.2. Regierung von Oberbayern

- Videokonferenz am 16.08.2023 betreffend förderrechtlichen Themen des KommWFP (Grundsätzliches zur Beantragung und Ablauf, Errechnung der förderfähigen Kosten, Trennung der Kosten Wohnen/Gewerbe, Abrufzeitpunkte und Höhe der Darlehensanteile und des Zuschusses) sowie zu den planerischen Themen der im Vorfeld übersandten Grundrisse
- Rückmeldung seitens der ROB zur Planung am 16.08.2023 und am 13.09.2023 zur Aktennotiz vom 16.08.2023
- Unmittelbare Einarbeitung der Rückmeldung in Planung und Verteilung des aktualisierten Konzepts (Stand 28.08.2023) inkl. Kosten- & Flächenberechnungen sowie ausgefülltem Antragsformblatt zur Erstellung einer Probe-Wirtschaftlichkeitsberechnung am 14.09.2023
- Telefonische Rückmeldung zu Planung und Kostenaufteilung am 18.09.2023 sowie Erhalt eines Probe-Finanzierungsplans seitens der ROB mit Ausweisung der Förderungskennwerte
- Videokonferenz am 21.09.2023 betreffend Rückfragen Inanspruchnahme des Darlehens seitens der WBG sowie Übersendung der aktualisierten Planung & Berechnungen zur Überarbeitung des Probe-Finanzierungsplans durch die ROB
- Erhalt des überarbeiteten Probe-Finanzierungsplans am 21.09.2023

3. Planung „Am Waldfriedhof“

Im Ergebnis der erfolgten Abstimmungen erfolgte die beauftragte planerische Ausarbeitung des Projektes „Am Waldfriedhof“.

Die Planung wird mit dieser Machbarkeitsstudie als **Anlage WBG 2** vorgelegt und hat grundsätzlich Vorentwurfsqualität, ist allerdings hinsichtlich der förderrechtlichen Themen schon in Genehmigungsreife abgestimmt. Die Planung setzt insbesondere alle an die WBG herangetragene Wünsche und Vorgaben der Stadt Fürstenfeldbruck um.

3.1. Lageplan

Im Hinblick auf die Nähe zur Aussegnungshalle ist im Außenbereich eine städtebaulich attraktive Umsetzung der Freiflächen gewünscht. Die grundsätzliche Idee hierzu wurde uns von Herrn Dachsel mit nachfolgender Skizze übermittelt und seitens Kammerl und Kollegen in den Lageplan eingearbeitet.



Abbildung 2 - Skizze Hr. Dachsel vom 01.08.2023

Im weiteren Planungsverlauf sollen die Freianlagen durch einen Landschaftsarchitekten überplant und ggfs. erweitert werden, um den Anforderungen an einen ansprechenden Stadtplatz gerecht zu werden.

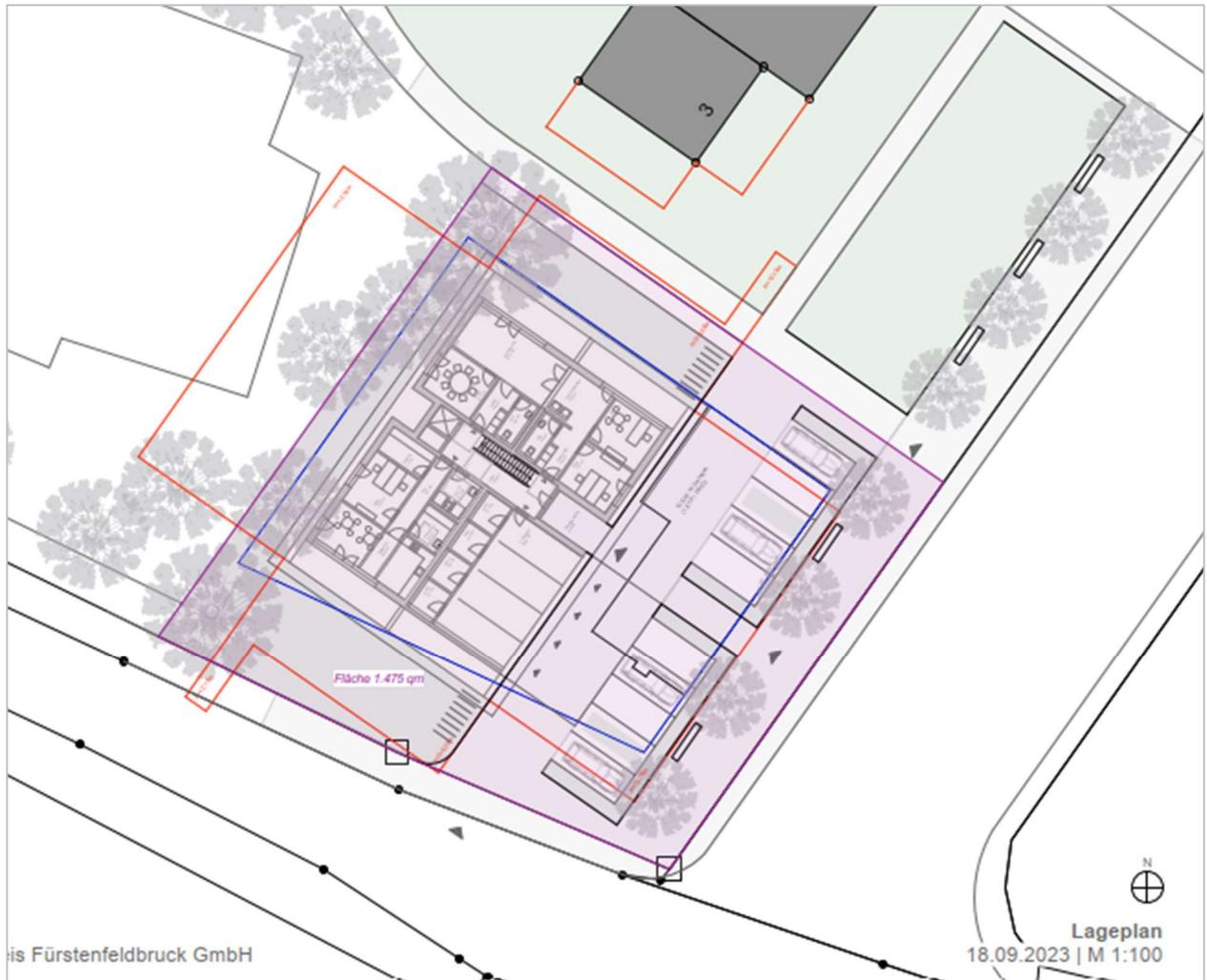


Abbildung 3 – Lageplan (Konzept Kammerl und Kollegen, Stand 18.09.2023)

3.2. Erdgeschoss

Anordnung der beiden gewünschten Gewerbeflächen sowie Integration von Garagen und weiteren Nebenräumen für die Wohnflächen der Obergeschosse:

- Bestattungsinsitut 104,6 m²
- Friedhofsverwaltung 69,6 m²
- 4 Garagen mit Nebenräumen 77,9 m²

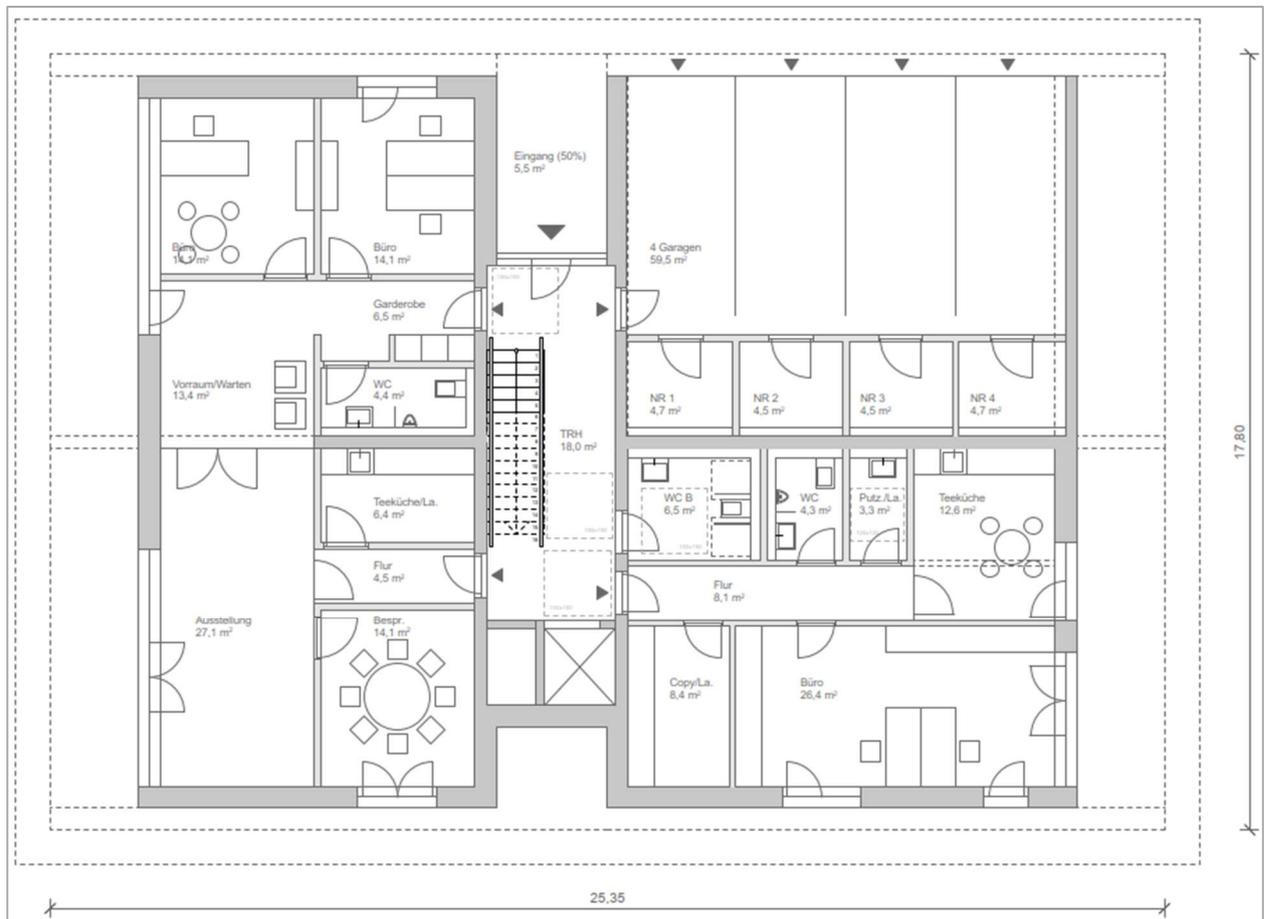


Abbildung 4 - Grundriss EG (Konzept Kammerl und Kollegen, Stand 18.09.2023)

3.3. Obergeschoss 1

Anordnung von 4 Wohnungen mit Balkon und angrenzendem Kellerersatzraum

- Anrechnung der je 12 m² großen Balkone zu je 25 % = 3 m²
- Keine Anrechnung der je 4 m² großen Kellerersatzräume

W1: 2-Zimmer-Wohnung,	2 Personen,	55,0 m ² + 3 m ²	= 58,0 m ² Wohnfläche
W2: 2-Zimmer-Wohnung,	2 Personen,	55,0 m ² + 3 m ²	= 58,0 m ² Wohnfläche
W3: 3-Zimmer-Wohnung,	3 Personen,	74,6 m ² + 3 m ²	= 77,6 m ² Wohnfläche
W4: 4-Zimmer-Wohnung,	4 Personen,	86,5 m ² + 3 m ²	= 89,5 m ² Wohnfläche

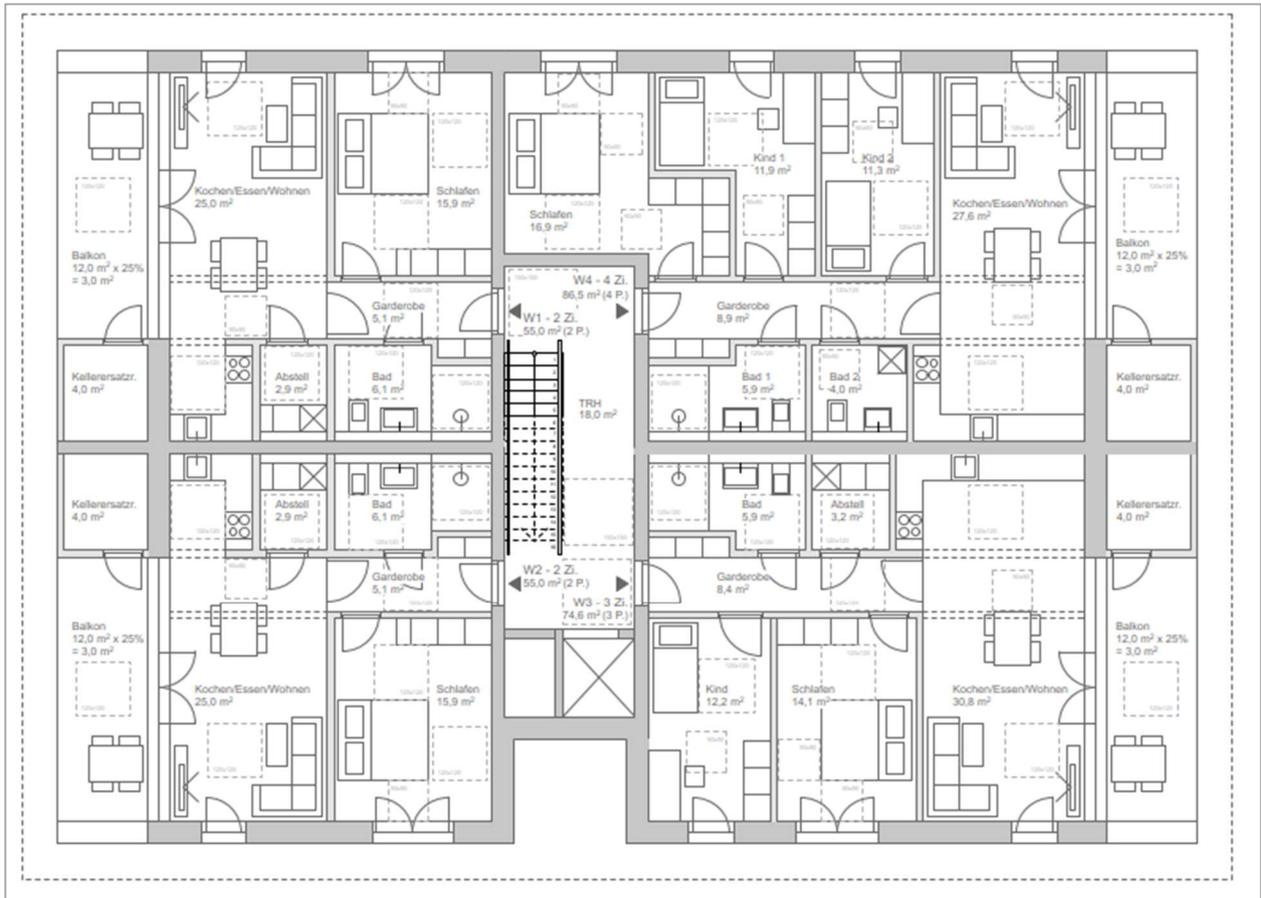


Abbildung 5 - Grundriss 1.OG (Konzept „kammerl + kollegen“, Stand 18.09.2023)

3.4. Obergeschoss 2

Anordnung von 4 Wohnungen mit Balkon und angrenzendem Kellerersatzraum

- Anrechnung der je 12 m² großen Balkone zu je 25 % = 3 m²
- Keine Anrechnung der je 4 m² großen Kellerersatzräume

W5: 2-Zimmer-Wohnung,	2 Personen,	55,0 m ² + 3 m ²	= 58,0 m ² Wohnfläche
W6: 2-Zimmer-Wohnung,	2 Personen,	55,0 m ² + 3 m ²	= 58,0 m ² Wohnfläche
W7: 3-Zimmer-Wohnung,	3 Personen,	74,6 m ² + 3 m ²	= 77,6 m ² Wohnfläche
W8: 4-Zimmer-Wohnung,	4 Personen,	86,5 m ² + 3 m ²	= 89,5 m ² Wohnfläche

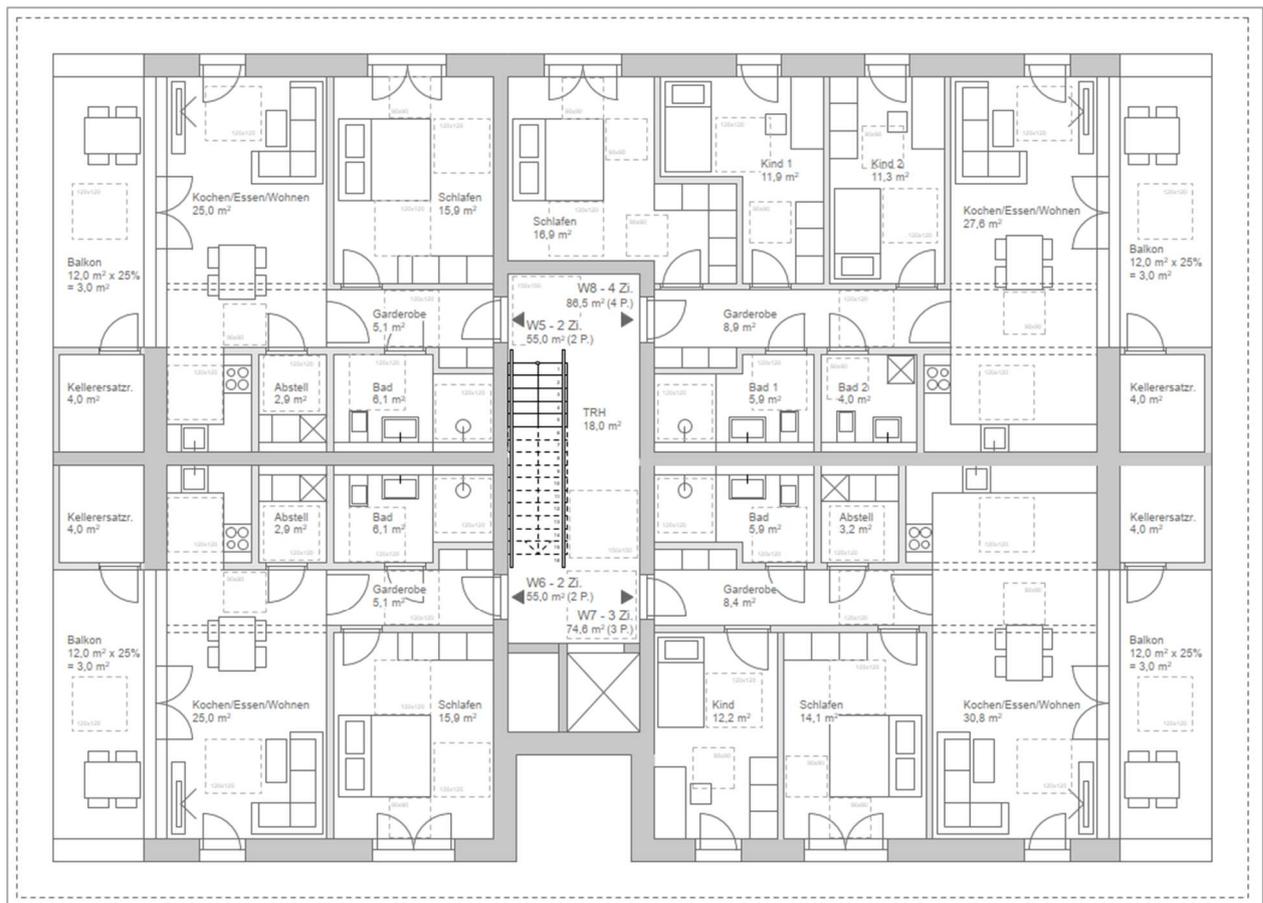


Abbildung 6 - Grundriss 2.OG (Konzept „kammerl + kollegen“, Stand 18.09.2023)

3.5. Obergeschoss 3

Anordnung von 4 Wohnungen mit Balkon und angrenzendem Kellerersatzraum

- Anrechnung der je 12 m² großen Balkone zu je 25 % = 3 m²
- Keine Anrechnung der je 4 m² großen Kellerersatzräume

W9:	2-Zimmer-Wohnung,	2 Personen,	55,0 m ² + 3 m ²	= 58,0 m ² Wohnfläche
W10:	2-Zimmer-Wohnung,	2 Personen,	55,0 m ² + 3 m ²	= 58,0 m ² Wohnfläche
W11:	3-Zimmer-Wohnung,	3 Personen,	74,6 m ² + 3 m ²	= 77,6 m ² Wohnfläche
W12:	4-Zimmer-Wohnung,	4 Personen,	86,5 m ² + 3 m ²	= 89,5 m ² Wohnfläche

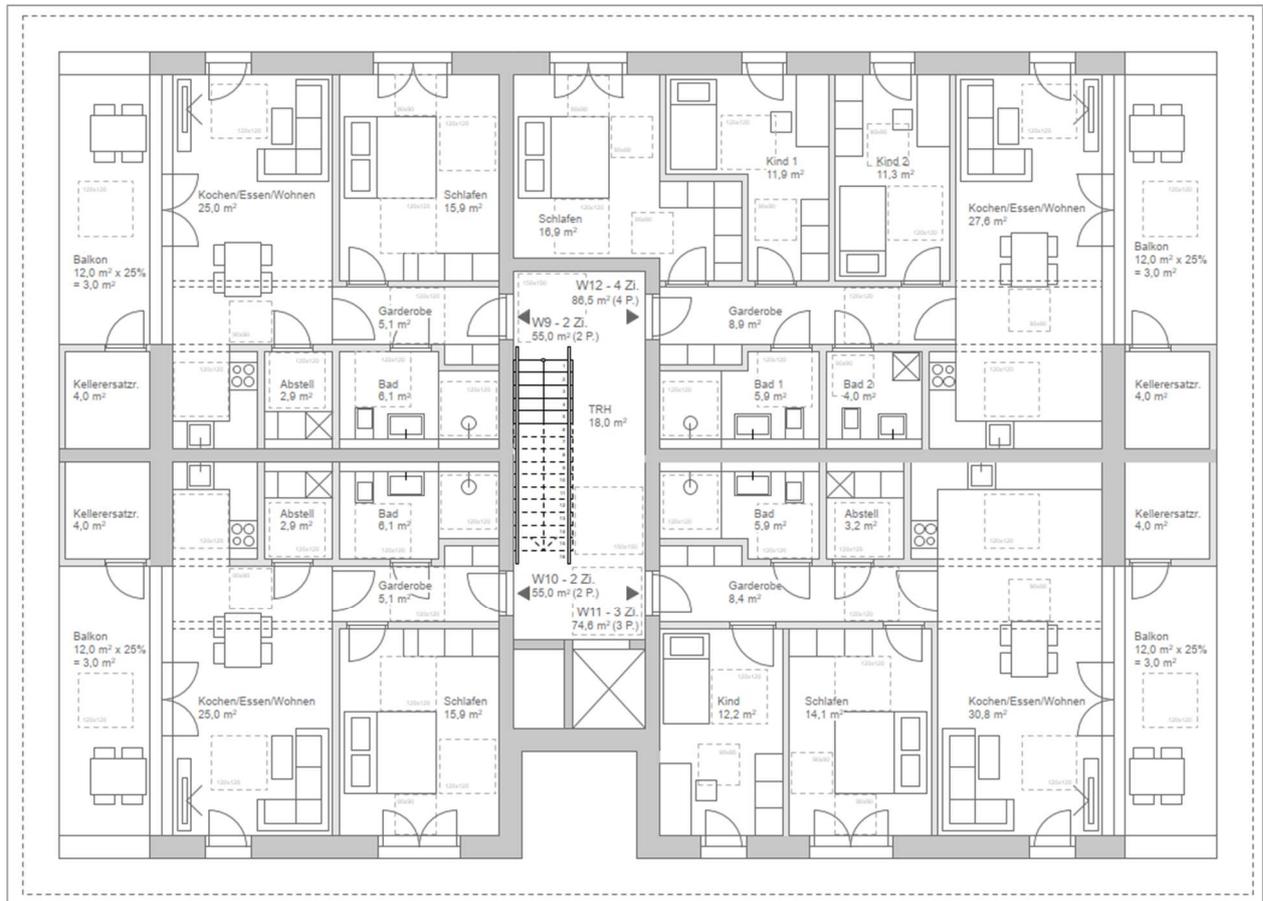


Abbildung 7 - Grundriss 3.OG (Konzept „kammerl + kollegen“, Stand 18.09.2023)

3.6. Dachgeschoss

Gründach mit Anordnung der Technikräume sowie PV-Anlage

Gründach:	275 m ²
Elektro:	16,8 m ²
Haustechnik:	16,8 m ²
Flugdach mit PV-Anlage:	140 m ²

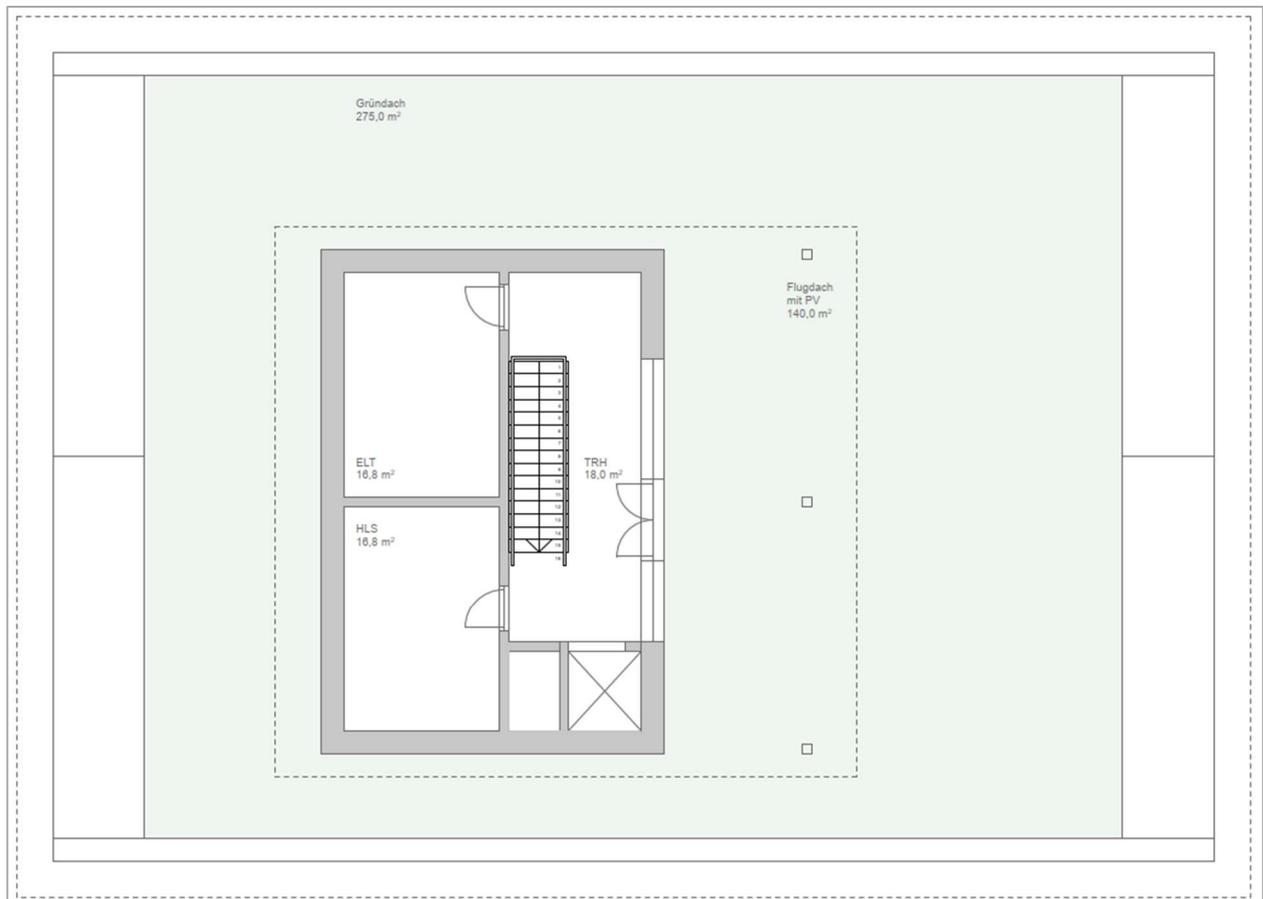


Abbildung 8 - Grundriss Dachgeschoss (Konzept „kammerl + kollegen“, Stand 18.09.2023)

3.7. Ansichten



Abbildung 9 - Ansicht Süd-Ost (Konzept „kammerl + kollegen“, Stand 18.09.2023)



Abbildung 10 - Ansicht Süd-West (Konzept „kammerl + kollegen“, Stand 18.09.2023)



Abbildung 11 - Ansicht Nord-West (Konzept „kammerl + kollegen“, Stand 18.09.2023)

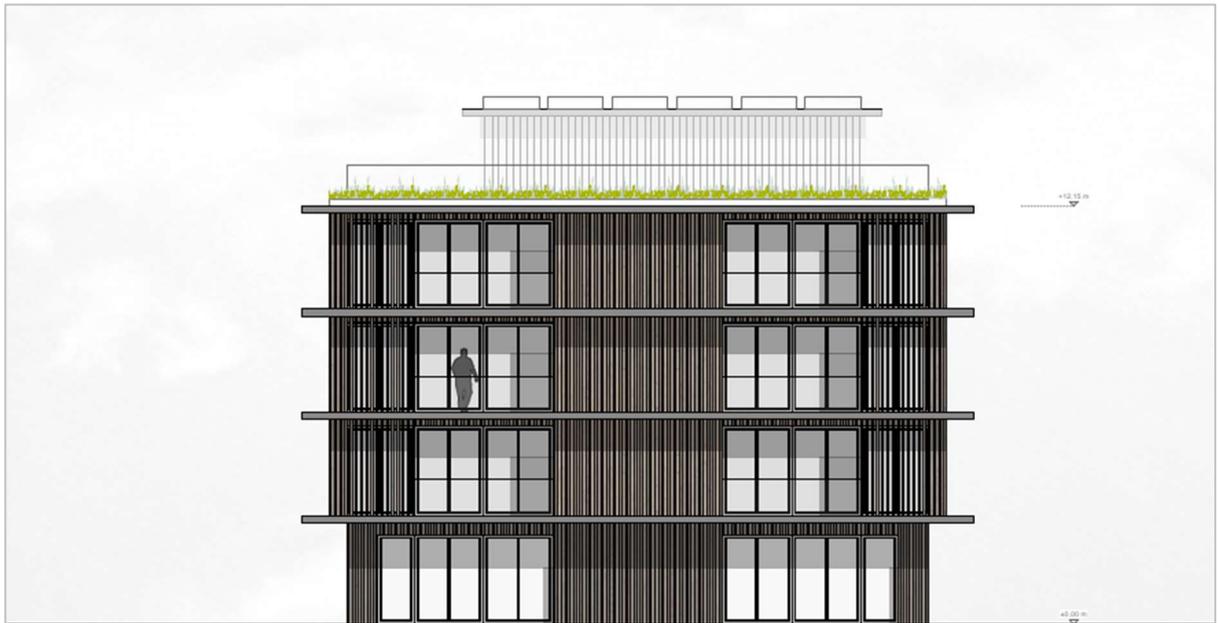


Abbildung 12 - Ansicht Nord-Ost (Konzept „kammerl + kollegen“, Stand 18.09.2023)

3.8. Fassadendetail



Abbildung 13 - Fassaden-Ausschnitt (Konzept „kammerl + kollegen“, Stand 18.09.2023)

3.9. Visualisierung



Abbildung 14 - Variante mit Lamellenverkleidung Balkone (Konzept „kammerl + kollegen“, Stand 18.09.2023)



Abbildung 15 - Variante ohne Lamellenverkleidung Balkone (Konzept „kammerl + kollegen“, Stand 18.09.2023)

4. Flächen

Folgende Flächenberechnungen (**Anlage WBG 3**) ergeben sich aus der vorgelegten Planung.

4.1. Brutto-Grundfläche (BGF):

Netto-Raumfläche (NRF)		
Nutzfläche (NUF)	1.257,4 m ²	
Technikfläche (TF)	33,6 m ²	
Verkehrsfläche (VF)	90,0 m ²	
NRF gesamt	1.381,0 m²	78,31%
Konstruktions-Grundfläche (KGF)		
EG	73,8 m ²	
1.OG	92,3 m ²	
2.OG	92,3 m ²	
3.OG	92,3 m ²	
DG	31,7 m ²	
KGF gesamt	382,4 m²	21,69%
Brutto-Grundfläche (BGF)		
BGF gesamt	1.763,4 m²	100,00%

Abbildung 16 - Berechnung der Brutto-Grundfläche (Konzept „kammerl + kollegen“, Stand 18.09.2023)

4.2. Nutzungsfläche (NUF)

Nutzungsfläche (NUF)		Wohnfläche	Balkonfläche	Abstellraum
1.OG	WHG 1	55,0 m ²	12,0 m ²	4,0 m ²
	WHG 2	55,0 m ²	12,0 m ²	4,0 m ²
	WHG 3	74,6 m ²	12,0 m ²	4,0 m ²
	WHG 4	86,5 m ²	12,0 m ²	4,0 m ²
2. OG	WHG 5	55,0 m ²	12,0 m ²	4,0 m ²
	WHG 6	55,0 m ²	12,0 m ²	4,0 m ²
	WHG 7	74,6 m ²	12,0 m ²	4,0 m ²
	WHG 8	86,5 m ²	12,0 m ²	4,0 m ²
3. OG	WHG 9	55,0 m ²	12,0 m ²	4,0 m ²
	WHG 10	55,0 m ²	12,0 m ²	4,0 m ²
	WHG 11	74,6 m ²	12,0 m ²	4,0 m ²
	WHG 12	86,5 m ²	12,0 m ²	4,0 m ²
		813,3 m²	144,0 m²	48,0 m²
Wohnungen gesamt		1.005,3 m²		
		Gewerbe		
EG	Bestattungsinstitut	104,6 m ²		
	Friedhofsverwaltung	69,6 m ²		
Gewerbe gesamt		174,2 m²		
		Garagen		
EG	Garagen + Nebenräume	77,9 m ²		
NUF gesamt		1.257,4 m²		

Abbildung 17 - Berechnung Nutzungsfläche (Konzept „kammerl + kollegen“, Stand 18.09.2023)

4.3. Technikfläche (TF)

Technikfläche (TF)		
DG	Technik	33,6 m ²
TF gesamt		33,6 m²

Abbildung 18 - Berechnung der Technikfläche (Konzept „kammerl + kollegen“, Stand 18.09.2023)

4.4. Verkehrsfläche (VF)

Verkehrsfläche (VF)		
EG	TRH	18,0 m ²
1.0G	TRH	18,0 m ²
2.0G	TRH	18,0 m ²
3.0G	TRH	18,0 m ²
DG	TRH	18,0 m ²
VF gesamt		90,0 m²

Abbildung 19 - Berechnung der Verkehrsfläche (Konzept „kammerl + kollegen“, Stand 18.09.2023)

4.5. Wohnflächen nach WoFIV

Balkone/Loggien sind zu 25% angesetzt.				
			Wohnfläche	Balkon/Loggia
1.0G	WHG 1	2 Zi. - 2 P.	55,0 m ²	3,0 m ²
	WHG 2	2 Zi. - 2 P.	55,0 m ²	3,0 m ²
	WHG 3	3 Zi. - 3 P.	74,6 m ²	3,0 m ²
	WHG 4	4 Zi. - 4 P.	86,5 m ²	3,0 m ²
2. 0G	WHG 5	2 Zi. - 2 P.	55,0 m ²	3,0 m ²
	WHG 6	2 Zi. - 2 P.	55,0 m ²	3,0 m ²
	WHG 7	3 Zi. - 3 P.	74,6 m ²	3,0 m ²
	WHG 8	4 Zi. - 4 P.	86,5 m ²	3,0 m ²
3. 0G	WHG 9	2 Zi. - 2 P.	55,0 m ²	3,0 m ²
	WHG 10	2 Zi. - 2 P.	55,0 m ²	3,0 m ²
	WHG 11	3 Zi. - 3 P.	74,6 m ²	3,0 m ²
	WHG 12	4 Zi. - 4 P.	86,5 m ²	3,0 m ²
Wohnungen gesamt			813,3 m²	36,0 m²
vermietbare Wohnfläche				849,3 m²

Abbildung 20 - Berechnung Wohnfläche nach WoFIV (Konzept „kammerl + kollegen“, Stand 18.09.2023)

5. Kosten

Folgende Kostenerwartungen können der Planung auf der Grundlage der jetzt absehbaren Quantitäten und Qualitäten sowie der derzeitigen Kostengefüges zugeordnet werden (**Anlage WBG 4**).

5.1. Kostenvorschau nach Flächenkennwerten

Kostenvorschau			
Wohnbebauung Waldfriedhof Fürstenfeldbruck (Holzhybrid)			18.09.2023
<i>Balkone inkl. Abstellräume sind zu 25% angesetzt.</i>			
Kostenvorschau (DIN 276)			
KG 100 Grundstück	-----	-----	-----
KG 200 Herrichten / Erschließen	-----	-----	-----
KG 300 Bauwerk-Bauk.	1.237,00 m2	a`1.775,00 €/m2	2.195.675,00
KG 400 Bauwerk-Tech.Anl.	1.237,00 m2	a`910,00 €/m2	1.125.670,00
KG 500 Außenanlagen	1.050,00 m2 AF	a`215,00 €/m2	225.750,00
KG 600 Ausstattung	-----	-----	-----
KG 700 Baunebenkosten (entspricht 20% der KG 300/400/500)	1.237,00 m2	a`573,50 €/m2	709.419,50

Summe netto			4.256.514,50
19% Mwst.			808.737,75
Summe brutto			5.065.252,25

Abbildung 21 - Kostenvorschau nach Flächenkennwerten (Konzept „kammerl + kollegen“, Stand 18.09.2023)

5.2. Kostenvorschau nach Einzelkosten

5.2.1. KG 100 Grundstück

Für die Einbeziehung der Grundstückswerts gibt es im KommWFP zwei Varianten:

- a) Bodenrichtwert x Grundstücksfläche (in angemessener Größenordnung, ca. Abstandsflächen)
- b) Wertgutachten

Für die Fläche „Waldfriedhofstr. 1“ gibt es nach Rückmeldung der Stadt Fürstenfeldbruck keinen ausgewiesenen Bodenrichtwert. Den nachfolgenden Berechnungen wurde die Annahmen einer Mischfläche mit einer GFZ bis 1,0 und einer Fläche von 1475 m² zu Grunde gelegt.

Angenommener Grundstückswert: 1475 m² x 1550 €/m²
= **2.286.250,00 Euro**

5.2.2. KG 200 Herrichten und Erschließen

Hinsichtlich der in der Kostengruppe 200 zu erwartenden Kosten sind aktuell noch keine näheren Informationen vorhanden.

Exemplarisch wurden hier **30.000,00 Euro** in die Kalkulation mit aufgenommen

5.2.3. KG 300 Bauwerk – Baukonstruktion

2.278.580,00 Euro x 1,19
= **2.711.510,20 Euro**

5.2.4. KG 400 Bauwerk – technische Anlagen

Im Rahmen der Ausarbeitung der Machbarkeitsstudie wurden hier nur pauschale, aber realistische Annahmen getroffen, die es im weiteren Planungsverlauf genauer auszuarbeiten gilt.

1.125.000,00 Euro x 1,19
= **1.338.750,00 Euro**

5.2.5. KG 500 – Außenanlagen und Freiflächen

Im Rahmen der Ausarbeitung der Machbarkeitsstudie wurden hier nur vorläufige, aber realistische Annahmen getroffen, die es im weiteren Planungsverlauf genauer auszuarbeiten gilt.

228.050,00 Euro x 1,19
= **271.379,50 Euro**

5.2.6. KG 600 – Ausstattung und Kunstwerke

Keine Berücksichtigung

= **0,00 Euro**

5.2.7. KG 700 - Baunebenkosten

Auf der Grundlage der allgemeinen Erfahrungen wurden hier 20 % der Baukosten KG 300+400+500 angenommen.

$2.711.510,20 + 1.338.750,00 + 271.379,50 = 4.321.639,70$ Euro

$4.321.639,70$ Euro x 20 %

= 864.327,94 Euro

5.2.8. Baubetreuung WBG

Die WBG übernimmt für die Stadt Fürstenfeldbruck allumfassend die Bauherrnaufgabe. Dies beinhaltet insbesondere folgende eigentlich durch den Bauherrn zu erbringende Leistungen und Maßnahmen:

- **Projektentwicklung**
Machbarkeitsstudie, Abstimmung Gesellschafter, rechtliche Erarbeitung Einbringungsmodell (Überlassungsvertrag, gesellschaftsrechtliche Einbringung, beihilferechtlicher Betrauungsakt), Abstimmung externe Berater
- **Organisation**
Beauftragung und Strukturierung Datenraum, IT-Struktur, Teamorganisation, Projektkommunikation, Terminplanung, projektbezogene Versicherungen, Winterdienst, projektbezogene Rechts- und Steuerberatung
- **Qualitäten**
Städtebaulicher Entwurf, Entwicklung Architektur und Nachhaltigkeitskonzept, Grundrisskonzept in Abstimmung mit Förderbehörde, Freianlagenkonzept, Material- und Farbkonzept
- **Förderung und Finanzierung**
immobilienwirtschaftliche Projektkalkulation, Fremdfinanzierung, Förderungen (insbesondere EOF und KommWFP), Bearbeitung des Förderantrags, Förderfinanzierung Bayern LaBo, Prüfung Förderbescheid, Verhandlung und Unterzeichnung Finanzierungsverträge, Grundsschuldbestellung, Rechnungsprüfung, Darlehensabruf
- **Vergabe- und Vertragsmanagement**
Ausschreibung und Einholung Angebote Projektbeteiligte Planung und Ausführung, Qualitätskontrolle Leistungsverzeichnisse, Begleitung Bietergespräche, Wertung der Angebote, Individualisierung der Verträge auf Projektbeteiligte, Verhandlung und Ausfertigung Verträge, Vergabevermerke
- **Kostenplanung und -verfolgung**
Kostenprognose, -schätzung und -berechnung gem. DIN 276, Budgetbildung – und -verfolgung, Rechnungsprüfung und -auszahlung, Kostenkontrolle
- **Terminplanung und -verfolgung**
Erstellung und Fortschreibung Rahmenterminplan, Umsetzung in Verträge, Monitoring Detailterminplanung, Terminverfolgung

- **Planung und Genehmigung**
Zusammenstellung des Planungsteams, Kick-off Planungsteam, Betreuung Vermessungsarbeiten und Bodengutachten, Organisation und Leitung Planer-Jourfixe, Bauherrnentscheidungen, Planungsfreigaben, kooperative Abstimmung Bauantrag mit Genehmigungsbehörde, Besprechung genehmigungsrelevanter Inhalte, Nachbarteiligung, Abstimmung mit der Förderbehörde, Zusammenführung der Genehmigungsplanung, Bearbeitung der Genehmigungsunterlagen, Prüfung der Baugenehmigung, Begleitung Ausführungsplanung
- **Ausführung**
Baustellensicherung, Baubesprechungen, Qualitätskontrolle Bauleitung, Nachtragsprüfung und -verhandlung, Teilnahme an Abnahmen, baustellenbezogener Schriftverkehr
- **Presse- und Öffentlichkeitsarbeit**
projektbezogene Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Konzeption und Umsetzung der Bürgerbeteiligung

Gemäß Beschlusslage der WBG (zuletzt so entscheiden am 09.05.2023) sind durch die Gesellschafter im Rahmen einer Projektabwicklung durch die WBG 12 % der Netto-Baukosten KGR 200-700 als Vergütung für die beschriebene Baubetreuungstätigkeit zu leisten.

Gesamtkosten brutto	7.545.434,00 Euro		
abzgl. Grundstück	2.286.250,00 Euro		
=	5.259.184,00 Euro	x 100 / 119	(Umrechnung auf Netto)
Netto	4.419.482,35 Euro	x 12 %	(Berechnung der Vergütung)
Davon 12 %	= 530.337,88 Euro	x 1,19	(Umrechnung auf Brutto)
Brutto	= 631.102,08 Euro		

Hiervon kann ein Teilbetrag als Verwaltungsleistungen gemäß 2. Berechnungsverordnung wie folgt mit gefördert werden:

- (3) Der Berechnung des Höchstbetrages für die Kosten der Verwaltungsleistungen ist ein Vomhundertsatz der Baukosten ohne Baunebenkosten und, soweit der Bauherr die Erschließung auf eigene Rechnung durchführt, auch der Erschließungskosten zugrunde zu legen, und zwar bei Kosten in der Stufe
1. bis 127.822,97 Euro einschließlich 3,40 vom Hundert,
 2. bis 255.645,94 Euro einschließlich 3,10 vom Hundert,
 3. bis 511.291,88 Euro einschließlich 2,80 vom Hundert,
 4. bis 818.067,01 Euro einschließlich 2,50 vom Hundert,
 5. bis 1.278.229,70 Euro einschließlich 2,20 vom Hundert,
 6. bis 1.789.521,58 Euro einschließlich 1,90 vom Hundert,
 7. bis 2.556.459,41 Euro einschließlich 1,60 vom Hundert,
 8. bis 3.579.043,17 Euro einschließlich 1,30 vom Hundert,
 9. über 3.579.043,17 Euro 1,00 vom Hundert.

Abbildung 22 - Auszug aus II.BV (§ 8)

$2.711.510,20 + 1.338.750,00 + 271.379,50 = 4.321.639,70 \text{ Euro}$
 $4.321.639,70 \text{ Euro} \times 1,00 \%$
= 43.216,40 Euro

Es verbleibt demnach eine von der Stadt Fürstenfeldbruck zu tragende Vergütung der Baubetreuung durch die WBG in Höhe von

$631.102,08 \text{ Euro} - 43.216,40 \text{ Euro}$
= 587.885,68

5.3. Gesamtprojektkosten

Es ergeben sich folgende Gesamtprojektkosten:

Verkehrswert des Grundstücks	2.286.250,00 €
KGR 100	10.000,00 €
KGR 200	20.000,00 €
KGR 300	2.711.510,20 €
KGR 400	1.338.750,00 €
KGR 500	271.379,50 €
KGR 600	- €
KGR 700 (20 % aus KGR 300+400+500)	864.327,94 €
KGR 700 (1 % aus KGR 300+400+500) - II.BV	43.216,40 €
Gesamtprojektkosten gerundet	7.545.434,00 €
Baubetreuungskosten WBG (netto)	
Anteil von Fremdkosten (netto)	530.337,88 €
Baubetreuungskosten WBG (brutto)	
zu vergüten:	631.102,08 €
abzgl. KGR 700 (gemäß 2. BV) - siehe oben	- 43.216,40 €
Vollkosten (Gesamtprojektkosten + Baubetreuungskosten)	8.133.319,68 €

Abbildung 23 - Auszug aus Projektdatenblatt (Kalkulation WBG, Stand 21.09.2023)

6. Finanzierung

Diese Kosten können im Rahmen des hier von der Stadt gewählten Kommunalen Wohnungsbauförderprogrammes (KommWFP) wie folgt finanziert werden:

6.1. Aufteilung der Kosten auf die Teilprojekte

Zu berücksichtigen ist dabei zunächst, dass hier eine Differenzierung in die Teilprojekte „Wohnen“ (KommWFP), „Bestattungsinstitut“ (gewerbliche Nutzung) sowie Friedhofsverwaltung (hoheitliche Nutzung) zu erfolgen hat.

Daraus ergibt sich folgendes Verhältnis zwischen den Teilprojekten:

Wohnung	Belegung (Personen)	Wohnfläche	Balkonfläche	Abstellraum
Wohnung 1	2	55,00	3	4
Wohnung 2	2	55,00	3	4
Wohnung 3	3	74,60	3	4
Wohnung 4	4	86,50	3	4
Wohnung 5	2	55,00	3	4
Wohnung 6	2	55,00	3	4
Wohnung 7	3	74,60	3	4
Wohnung 8	4	86,50	3	4
Wohnung 9	2	55,00	3	4
Wohnung 10	2	55,00	3	4
Wohnung 11	3	74,60	3	4
Wohnung 12	4	86,50	3	4
Summe Wohnfläche	33	813,30	36,00	48,00
Bestattungsinstitut		104,60		
Summe betrieb gewerblicher Art		104,60		
Friedhofsverwaltung		69,60		
Summe hoheitlicher Art		69,60		
Garagen + Nebenräume		77,90		
Summe		77,90		
Gesamtsumme Nutzungsfläche		1149,40		
Anteil Wohnungen/Garagen		84,8%		
Anteil gewerblicher Art		9,1%		
Anteil hoheitlicher Art		6,1%		

Abbildung 24 - Auszug aus Flächenzusammenstellung (Kalkulation WBG, Stand 21.09.2023)

6.2. Zuwendungsfähige Kosten „Wohnen“ (KommWFP)

Auf der Grundlage ähnlicher Ausbaudetails der Wohn- und Gewerbeflächen kann die Kostenaufteilung nach erfolgter Abstimmung mit der ROB prozentual nach Nutzungsflächen erfolgen:

Kostenaufstellung- und Aufteilung		Wohnungen	Friedhofsverwaltung	Bestattungsinstitut
Anteil Wohnfläche mit 25 % Balkonen + 100 % Kellerersatzraum + 100 % Garagen/NR	975,20 m ²	84,8%		
Anteil Friedhofsverwaltung	69,60 m ²		6,1%	
Anteil Bestattungsinstitut	104,60 m ²			9,1%
Summe Wohn- und Gewerbefläche:	1149,40 m²			
Verkehrswert des Grundstücks	2.286.250,00 €	1.939.752,04 €	138.440,06 €	208.057,90 €
KGR 100 - Kosten des Grundstücks (brutto)	10.000,00 €	8.484,43 €	605,53 €	910,04 €
KGR 200	20.000,00 €	16.968,85 €	1.211,07 €	1.820,08 €
KGR 300	2.711.510,20 €	2.300.560,94 €	164.190,98 €	246.758,28 €
KGR 400	1.338.750,00 €	1.135.852,62 €	81.065,77 €	121.831,61 €
KGR 500	271.379,50 €	230.249,95 €	16.432,93 €	24.696,62 €
KGR 700 (% aus KG 300+400+500)	864.327,94 €	733.332,70 €	52.337,94 €	78.657,30 €
KGR 700 (gemäß II. BV)				
Vomhundertsatz der Baukosten ohne Baunebenkosten	43.216,40 €	36.666,64 €	2.616,90 €	3.932,87 €
Gesamtprojektkosten gerundet	7.545.434,04 €	6.401.868,17 €	456.901,17 €	686.664,69 €
Baubetreuungskosten WBG (netto)				
Anteil von Fremdkosten (netto)	530.338,00 €			
Baubetreuungskosten WBG (brutto)				
zu vergüten:	631.102,00 €			
abzgl. KGR 700 (gemäß 2. BV) - siehe oben	- 43.216,40 €			
Vollkosten (Gesamtprojektkosten + Baubetreuungskosten)	8.133.319,64 €			
Berechnung KommWFP				
zuwendungsfähige Gesamtkosten		6.401.868,17 €		

Abbildung 25 - Auszug aus Kalkulation WBG (Projektdatenblatt, Stand 21.09.2023)

Es ergeben sich zuwendungsfähige Gesamtkosten in Höhe von **6.401.868,17 Euro**.

6.3. Finanzierung und Ratenabruf

6.3.1. Zuschuss KommWFP (30 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten)

Basierend auf den zuwendungsfähigen Gesamtkosten in Höhe von 6.401.868,17 Euro ergibt sich ein Zuschuss in Höhe von **1.920.500,00 Euro**.

Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt in zwei Teilen. Der Abruf des 1. Teils kann mit Fertigstellung des Rohbaus (Rohbau mit Dacheindeckung) erfolgen. Der Abruf des 2. Teils erfolgt nach dem Verwendungsnachweis.

6.3.2. Zinsverbilligtes Darlehen KommWFP (max. 60 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten)

Basierend auf den Zuwendungsfähigen Gesamtkosten in Höhe von 6.401.868,17 Euro ergibt sich ein maximaler Zuschuss in Höhe von **3.841.100,00 Euro**.

Im Hinblick auf die oben benannten Vollkosten (Gesamtprojektkosten + Baubetreuungskosten) in Höhe von 8.133.319,64 Euro kann der maximale Darlehensbetrag vollständig in Anspruch genommen werden.

Die Auszahlung des Darlehens erfolgt in zwei Raten. Der Abruf der 1. Rate (50 %) ist direkt nach Abschluss des Darlehensvertrags möglich. Der Abruf der 2. Rate (50 %) muss innerhalb eines Jahres nach Darlehensabschluss erfolgen.

Bei der Zinsfestlegung gilt nicht der Zeitpunkt der Antragstellung oder Bewilligung, sondern der Zeitpunkt des jeweiligen Ratenabrufs – ggfs. abweichend zwischen erster und zweiter Rate.

Zum aktuellen Zeitpunkt sind nachfolgende Varianten zum Zinssatz des KommWFP-Darlehens veröffentlicht.

Zinssatz	nom.	eff.	Tilg. in %*	Stand
Kommunales Wohnraumförderungsprogramm*				
Laufzeit 10 Jahre / tilgungsfrei 1 Jahr / Zinsbindung 10 Jahre	1,75	1,76	11,11	25.05.2023
Laufzeit 20 Jahre / tilgungsfrei 1 Jahr / Zinsbindung 20 Jahre	2,70	2,73	5,26	25.05.2023
Laufzeit 30 Jahre / tilgungsfrei 1 Jahr / Zinsbindung 10 Jahre	2,40	2,42	3,45	25.05.2023
Laufzeit 30 Jahre / tilgungsfrei 1 Jahr / Zinsbindung 20 Jahre	2,95	2,98	3,45	25.05.2023
Laufzeit 30 Jahre / tilgungsfrei 1 Jahr / Zinsbindung 30 Jahre	3,10	3,14	3,45	25.05.2023

*Ratentilgung in % des ursprünglichen Kreditbetrags ohne Zuwachs von ersparten Zinsen.

Abbildung 26 - Zinsinformation Bayern Labo für KommWFP (Stand 21.09.2023)

6.3.3. Eigenanteil KommWFP (mind. 10 %)

Basierend auf den vorbenannten Annahmen zur Grundstücksgröße und zum Bodenrichtwert ergibt sich ein Grundstückswert in Höhe von **2.286.250,00 Euro** sowie ergänzend benötigtes Bargeld/Guthaben in Höhe von **85.469,64 Euro**.

Finanzierung:	100%	8.133.319,64 €
Fremdmittel:	70,84%	5.761.600,00 €
Zuschuss KommWFP (30 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten)	23,61%	1.920.500,00 €
Darlehen KommWFP (bis zu 60 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten)	47,23%	3.841.100,00 €
Eigenleistungen (mind. 10 %)	29,16%	2.371.719,64 €
Grundstück	28,11%	2.286.250,00 €
zusätzlich benötigtes Bargeld/Guthaben	1,05%	85.469,64 €

Abbildung 27 - Auszug aus Kalkulation WBG (Projektdatenblatt, Stand 21.09.2023)

6.4. Aufwands- und Ertragsberechnung

6.4.1. Anzunehmende Miete – Wohnraum

Zone 1 - Städte: Germering, Olching, Fürstenfeldbruck, Puchheim und Gemeinden: Eichenau, Emmering Gröbenzell, Maisach			
Mietkosten	Richtwert für:	Richtgröße	Kaltmiete bis max.
	1 Personenhaushalt	50 qm	650,-- €
	2 Personenhaushalt	65 qm	820,-- €
	3 Personenhaushalt	75 qm	920,-- €
	4 Personenhaushalt	90 qm	1.080,-- €
	5 Personenhaushalt	105 qm	1.275,-- €
	Für jede weitere Person zusätzlich		Einzelfallentscheidung (100,-- € pro Person)

Abbildung 28 - Auszug aus "Information über Unterkunftskosten und Sozialhilfe" (Amt für Soziales AZ. 31-1)

Die Vermietung soll an Haushalte erfolgen, die sich am Markt nicht mit angemessenem Mietwohnraum versorgen können. Es ist kein Wohnberechtigungsschein notwendig. Die einzelnen Wohnungen können auch zu unterschiedlichen Preisen vermietet werden – es obliegt der Festlegung durch die Stadt in Eigenverantwortung. Als Anhaltswert werden die Kosten herangezogen, die das Jobcenter für die Unterkunft übernehmen würde. Aus nachfolgender Grafik ergibt sich für Zone 1 – Stadt Fürstenfeldbruck ein **durchschnittlicher Mietpreis von 12,30 Euro/m²**.

Mieterhöhungen sind nach Ablauf von 5 Jahren und im Anschluss daran maximal alle 3 Jahre in Höhe von 7,5 % zulässig.

6.4.2. Anzunehmende Miete – Stellplätze und Garagen

Für Stellplätze und Garagen wurden **40,00 Euro je Stellplatz** und **80,00 Euro je Garage mit Nebenraum** angenommen.

Mieterhöhungen sind nach Ablauf von 5 Jahren und im Anschluss daran maximal alle 3 Jahre in Höhe von 7,5 % zulässig.

6.4.3. Bewirtschaftungskosten

Gemäß den Richtlinien zum KommWFP werden keine Bewirtschaftungskosten angesetzt.

In Anlehnung an die Einkommensorientierte Förderung werden Bewirtschaftungskosten in Höhe von **20,00 €/m² Wohnfläche** als realistisch angesehen und beinhalten Mietausfallwagnis sowie Instandhaltungs- und Verwaltungskosten.

6.4.4. Liquiditätsrechnungen

Variante: Laufzeit 30 Jahre, 1 Jahr tilgungsfrei, Zinsbindung 30 Jahre

Zinssatz nom.: 3,10

Tilgung in %: 3,45

		Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5
Erträge	Mieterträge Wohnfläche	125.356,68 €	125.356,68 €	125.356,68 €	125.356,68 €	125.356,68 €
Erträge	Mieterträge Stellplätze	4.800,00 €	4.800,00 €	4.800,00 €	4.800,00 €	4.800,00 €
Erträge	Mieterträge Garagen inkl. NR	3.840,00 €	3.840,00 €	3.840,00 €	3.840,00 €	3.840,00 €
Erträge gesamt		133.996,68 €	133.996,68 €	133.996,68 €	133.996,68 €	133.996,68 €
Aufwendungen	Bewirtschaftungskosten (nicht umlagefähig)	16.986,00 €	16.986,00 €	16.986,00 €	16.986,00 €	16.986,00 €
Aufwendungen	KommWFP Zins Laufzeit 30 Jahre / tilgungsfrei 1 Jahr nom.	119.074,10 €	119.074,10 €	114.966,04 €	110.857,99 €	106.749,93 €
Aufwendungen	KommWFP Tilgung (ab Jahr 2)	- €	132.517,95 €	132.517,95 €	132.517,95 €	132.517,95 €
Aufwendungen gesamt		136.060,10 €	268.578,05 €	264.469,99 €	260.361,94 €	256.253,88 €
Liquiditätsergebnis		- 2.063,42 €	- 134.581,37 €	- 130.473,31 €	- 126.365,26 €	- 122.257,20 €

Abbildung 29 – Auszug aus jährlicher Liquiditätsrechnung (Kalkulation WBG Stand 21.09.2023)

Jährlich abschmelzender Minderertrag bis zum Jahr 20.

Erträge gesamt Jahre 1-30:	5.440.543,35	Euro
Aufwendungen gesamt Jahre 1-30:	6.255.032,06	Euro
Liquiditätsergebnis gesamt Jahre 1-30:	-814.499,74	Euro

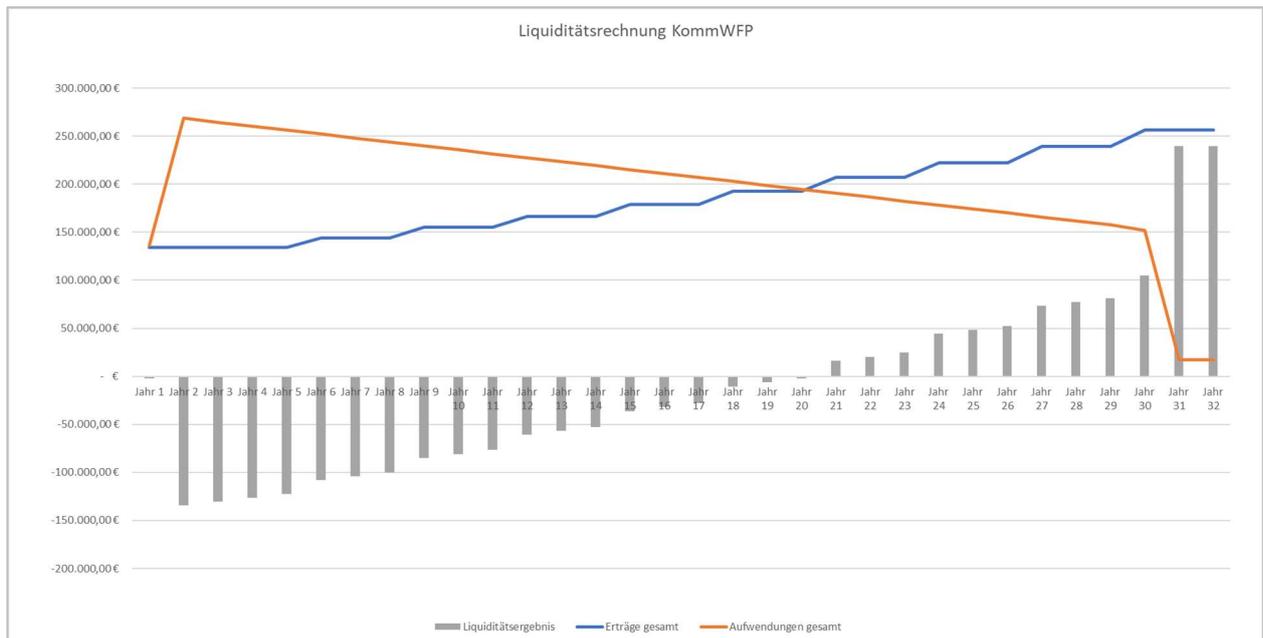


Abbildung 30 – Diagramm (Kalkulation WBG Stand 21.09.2023)

Variante: Laufzeit 20 Jahre, 1 Jahr tilgungsfrei, Zinsbindung 20 Jahre

Zinssatz nom.: 2,70

Tilgung in %: 5,26

		Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5
Erträge	Mieterträge Wohnfläche	125.356,68 €	125.356,68 €	125.356,68 €	125.356,68 €	125.356,68 €
Erträge	Mieterträge Stellplätze	4.800,00 €	4.800,00 €	4.800,00 €	4.800,00 €	4.800,00 €
Erträge	Mieterträge Garagen inkl. NR	3.840,00 €	3.840,00 €	3.840,00 €	3.840,00 €	3.840,00 €
Erträge gesamt		133.996,68 €	133.996,68 €	133.996,68 €	133.996,68 €	133.996,68 €
Aufwendungen	Bewirtschaftungskosten (nicht umlagefähig)	16.986,00 €	16.986,00 €	16.986,00 €	16.986,00 €	16.986,00 €
Aufwendungen	KommWFP Zins Laufzeit 20 Jahre / tilgungsfrei 1 Jahr nom.	103.709,70 €	103.709,70 €	98.254,57 €	92.799,44 €	87.344,31 €
Aufwendungen	KommWFP Tilgung (ab Jahr 2)	- €	202.041,86 €	202.041,86 €	202.041,86 €	202.041,86 €
Aufwendungen gesamt		120.695,70 €	322.737,56 €	317.282,43 €	311.827,30 €	306.372,17 €
Liquiditätsergebnis		13.300,98 €	- 188.740,88 €	- 183.285,75 €	- 177.830,62 €	- 172.375,49 €

Abbildung 31 – Auszug aus jährlicher Liquiditätsrechnung (Kalkulation WBG Stand 21.09.2023)

Jährlich abschnmelzender Minderertrag bis zum Jahr 20.

Erträge gesamt Jahre 1-30:	5.440.543,35	Euro
Aufwendungen gesamt Jahre 1-30:	5.492.108,96	Euro
Liquiditätsergebnis gesamt Jahre 1-30:	-51.576,61	Euro

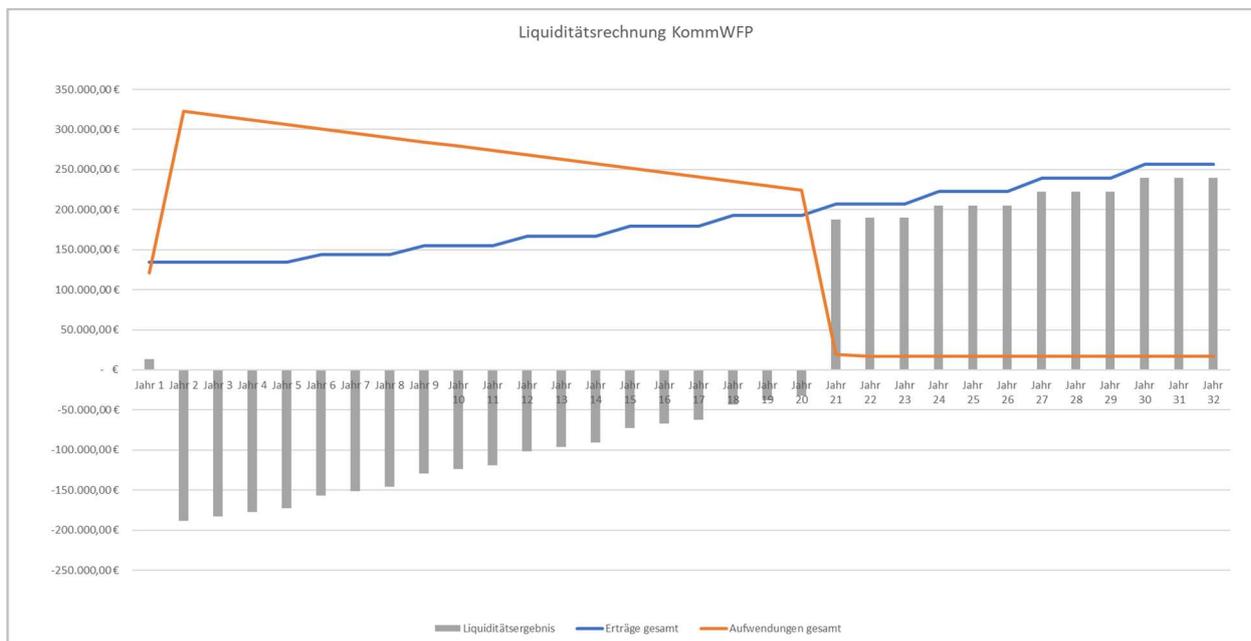


Abbildung 32 – Diagramm (Kalkulation WBG Stand 21.09.2023)

Variante: Laufzeit 10 Jahre, 1 Jahr tilgungsfrei, Zinsbindung 10 Jahre

Zinssatz nom.: 1,75

Tilgung in %: 11,11

		Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5
Erträge	Mieterträge Wohnfläche	125.356,68 €	125.356,68 €	125.356,68 €	125.356,68 €	125.356,68 €
Erträge	Mieterträge Stellplätze	4.800,00 €	4.800,00 €	4.800,00 €	4.800,00 €	4.800,00 €
Erträge	Mieterträge Garagen inkl. NR	3.840,00 €	3.840,00 €	3.840,00 €	3.840,00 €	3.840,00 €
Erträge gesamt		133.996,68 €	133.996,68 €	133.996,68 €	133.996,68 €	133.996,68 €
Aufwendungen	Bewirtschaftungskosten (nicht umlagefähig)	16.986,00 €	16.986,00 €	16.986,00 €	16.986,00 €	16.986,00 €
Aufwendungen	KommWFP Zins Laufzeit 10 Jahre / tilgungsfrei 1 Jahr nom.	67.219,25 €	67.219,25 €	59.751,19 €	52.283,13 €	44.815,07 €
Aufwendungen	KommWFP Tilgung (ab Jahr 2)	- €	426.746,21 €	426.746,21 €	426.746,21 €	426.746,21 €
Aufwendungen gesamt		84.205,25 €	510.951,46 €	503.483,40 €	496.015,34 €	488.547,28 €
Liquiditätsergebnis		49.791,43 €	- 376.954,78 €	- 369.486,72 €	- 362.018,66 €	- 354.550,60 €

Abbildung 33– Auszug aus jährlicher Liquiditätsrechnung (Kalkulation WBG Stand 21.09.2023)

Jährlich abschnmelzender Minderertrag bis zum Jahr 10.

Erträge gesamt Jahre 1-30:	5.440.543,35	Euro
Aufwendungen gesamt Jahre 1-30:	4.754.029,11	Euro
Liquiditätsergebnis gesamt Jahre 1-30:	686.503,24	Euro

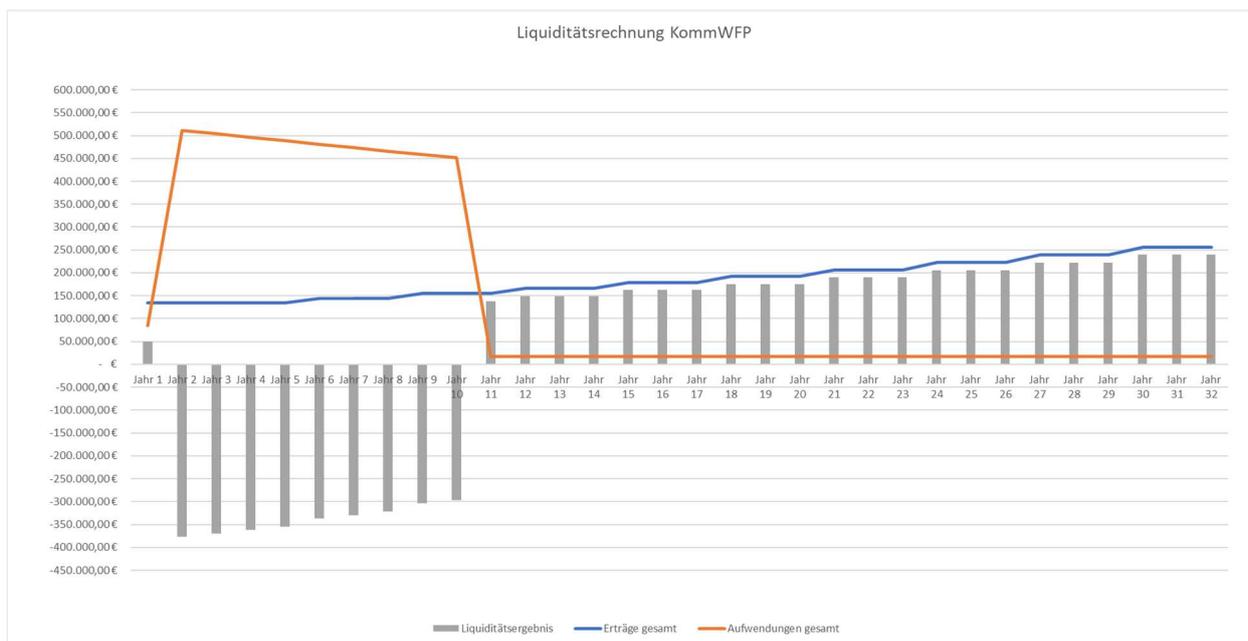


Abbildung 34 - Diagramm (Kalkulation WBG Stand 21.09.2023)

6.5. Zahlungsflüsse während der Planungs- und Bauphase

Basierend auf den oben aufgeführten Planungsergebnissen und Annahmen ergeben sich folgende Zahlungsflüsse während der Planungs- und Bauphase.

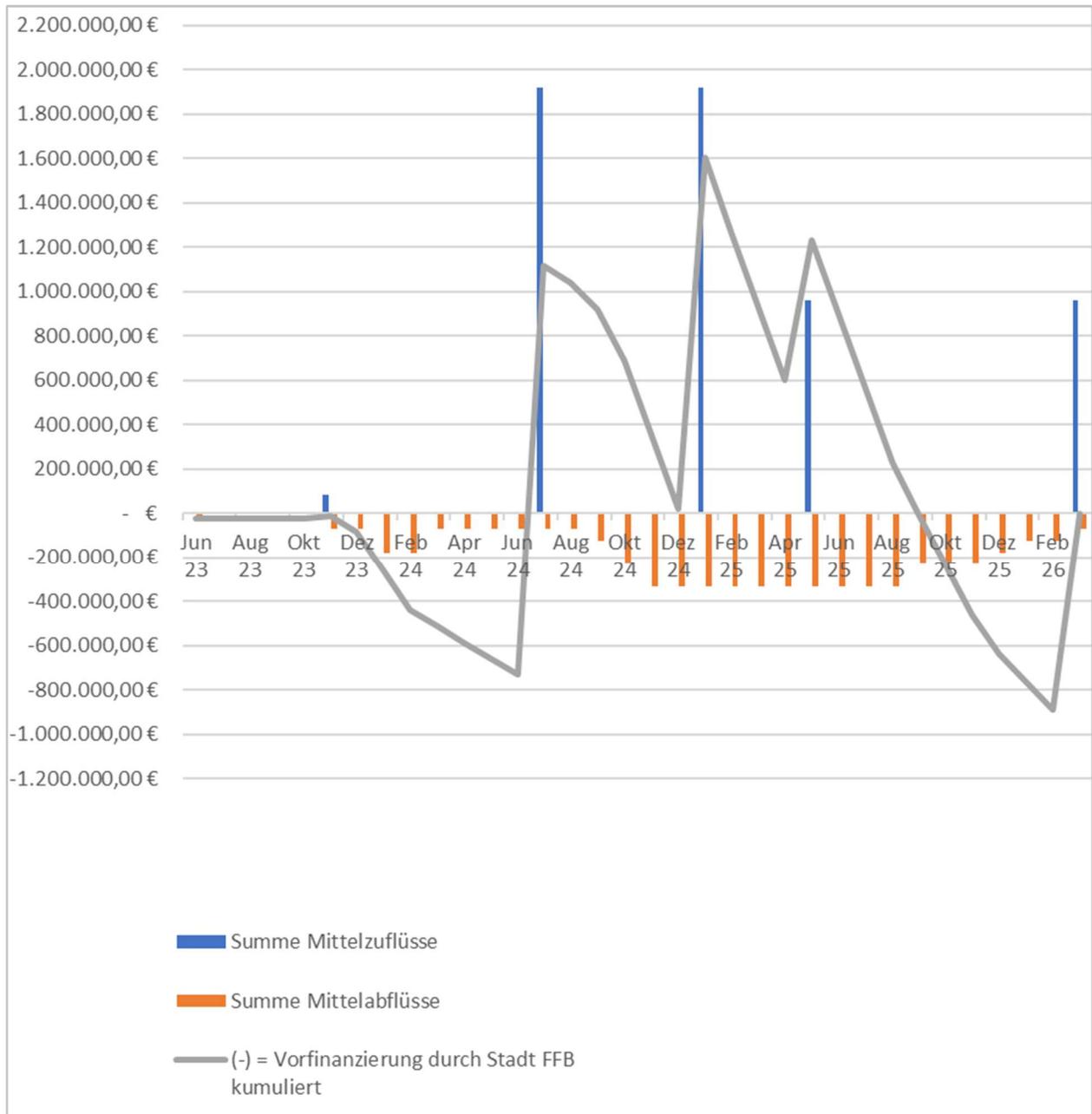


Abbildung 35 – Diagramm der Zahlungsflüsse (Kalkulation WBG Stand 21.09.2023)

7. Totalübernehmervertrag

Entsprechend dem Auftrag des Stadtrates aus dem Beschluss vom 24.04.2023 (dort Ziff. 3) wurde eine Totalübernehmervertrag vorbereitet und befindet sich aktuell noch in der Abstimmung.

8. Rahmenterminplan

Auf Grundlage der aktuell erkennbaren Projektparameter könnte das Projekt – in Abhängigkeit von entsprechenden Entscheidungen der Stadt Fürstenfeldbruck – in folgendem zeitlichem Gefüge umgesetzt werden.

8.1. Gremienbefassung/ Vertragsabschluss

	Start	Ende	2023											
			März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember		
Projekt Waldfriedhof														
Vorabstimmung + Vorgespräche														
Erstellung der Machbarkeitsstudie/Kostenberechnung		25.09.2023												
Vorabstimmung KommWFP/ROB		25.09.2023												
Totalübernehmervertrag		25.09.2023												
HFA (KoBe, Finanzierung, KommWFP, TÜ-Vertrag)		10.10.2023												
PBA (Vorstellung der Planung)		18.10.2023												
Stadtrat (Gesamtbeschluss)		24.10.2023												
Vertragsabschluss	25.10.2023	31.10.2023												

8.2. Planung und Ausführung

	Start	Ende	2023		2024												2025											
			November	Dezember	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember
Projekt Waldfriedhof																												
Erstellung der Eingabeplanung	01.11.2023	29.02.2024																										
Freigabe Eingabeplanung	16.02.2024																											
Baugenehmigung	16.02.2024	01.04.2024																										
Abruf Baustein 3 (Ausführung)	01.04.2024	15.04.2024																										
Antragstellung KommWFP	16.04.2024	30.04.2024																										
Bewilligung	30.04.2024	29.06.2024																										
Erstellung der Ausführungsplanung	16.02.2024	30.06.2024																										
Ausschreibungen	16.04.2024	13.10.2024																										
Vergaben	15.06.2024	12.12.2024																										
Bauzeit	03.09.2024	27.11.2025																										
Verwendbarkeitsnachweis	28.11.2025	31.03.2025																										

8.3. Bezug der Wohnungen

Ein Bezug der Wohnungen könnte zum Jahresende 2025 erfolgen.



Wohnungsbau-
gesellschaft
im Landkreis
Fürstenfeldbruck

Wohnungsbau-gesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck GmbH
Münchner Str. 32 · 82256 Fürstenfeldbruck

Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck
Herrn Stadtbaumeister Johannes Dachsel
Herrn Kämmerer Marcus Eckert
Hauptstr. 31
82256 Fürstenfeldbruck

Nur per Mail

Fürstenfeldbruck, 16.05.2023

Projekt KommWFP "Am Waldfriedhof" Angebot Machbarkeitsstudie

Sehr geehrter Herr Dachsel,
Sehr geehrter Herr Eckert,

herzlichen Dank für das gute Gespräch von heute. Wie dort vereinbart unterbreiten wir unser Angebot zunächst für die Konkretisierung der Projektidee in einer Machbarkeitsstudie. Inhalt der Machbarkeitsstudie wären in Zusammenarbeit mit unserem Planungspartner Kammerl & Kollegen folgende Leistungen:

- Videokonferenzen zur weiteren Definition der Projektparameter und Zwischenpräsentation der Ergebnisse
- planerische Ausformulierung einer mit dem Auftraggeber und der Förderbehörde abgestimmten Entwurfsidee (Grundrisse, Schnitt, Ansichten)
- Flächenberechnungen (BGF, Wohnfläche)
- Kostenvorschau DIN 276
- grober Rahmenterminplan zur Projektumsetzung

Die Machbarkeitsstudie kann im Hinblick auf die Verfügbarkeit unseres Planungspartners binnen ca. 6 Wochen ab Auftragserteilung erstellt werden. Ziel wäre es, die anschließende Genehmigungsplanung dann bis zum Jahresende einzureichen. Als Bauzeit sehen wir ca. 12-15 Monate, so dass ein Bezug des Hauses in der ersten Jahreshälfte 2025 nicht unrealistisch erscheint.

Als Vergütung wäre ein Betrag in Höhe von € 20.000.- netto zzgl. USt. zu entrichten. Die Vergütung ist als Vorschuss zum innerhalb von zwei Wochen ab Beauftragung zur Zahlung fällig. Die Vergütung wird auf eine spätere Totalübernehmervergütung angerechnet.

Parallel zur Erstellung der Machbarkeitsstudie werden wir einen Totalübernehmervertrag entwerfen und mit Ihnen abstimmen.

Wir freuen uns sehr über die vom Stadtrat getroffene Entscheidung zur Umsetzung dieses schönen Projektes gemeinsam mit der Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck.

Mit besten Grüßen

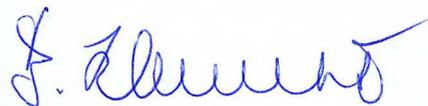
Dr. Christoph Maier
Geschäftsführer


Regina Faber
Projektleiterin

Auftrag erteilt!


Marcus Eckert
Kämmerer

17. Mai 2023



Dr. Birgitta Klemenz
3. Bürgermeisterin

Auszug
aus der Niederschrift über die
42. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates
vom 24.04.2023

Vorsitzender, Oberbürgermeister:

Herr Erich Raff;

2. Bürgermeister:

Herr Christian Stangl;

3. Bürgermeisterin:

Frau Dr. Birgitta Klemenz;

Stadtratsmitglieder:

Herr Adrian Best; Herr Albert Bosch; Herr Markus Britzelmair; Herr Thomas Brückner; Herr Willi Dräxler; Herr Markus Droth; Herr Quirin Droth; Herr Peter Glockzin; Herr Christian Götz; Herr Jan Halbauer; Frau Theresa Hannig; Herr Philipp Heimerl; Herr Franz Höfelsauer; Frau Tina Jäger; Herr Dr. Georg Jakobs; Herr Martin Kellerer; Herr Dr. Johann Klehmet; Herr Dieter Kreis; Frau Hermine Kusch; Herr Andreas Lohde; Frau Gina Merkl; Herr Mirko Pötzsch; Frau Ulrike Quinten; Herr Dr. Andreas Rothenberger; Frau Lisa Rubin; Herr Johann Schilling; Frau Katrin Siegler; Frau Jeanne-Marie Sindani; Herr Georg Stockinger; Herr Florian Weber; Frau Irene Weinberg; Herr Prof. Dr. Klaus Wollenberg; Frau Dr. Alexa Zierl;

Beratungspunkt (nichtöffentlich):

TOP 3	Grundstücksangelegenheiten; Wohnungsbau im Kommunalen Wohnraumförderprogramm (KommWFP) hier: Projekt der Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck GmbH "Am Waldfriedhof", Fl.Nr. 823, ehem. Waldfriedhofstr. 1
--------------	--

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt:

1. Das vorliegende Konzept der Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck GmbH wird gebilligt und in den zuständigen Ausschüssen weiter beraten.
2. Eine Umsetzung im Rahmen des Kommunalen Wohnraumförderprogramms (KommWFP) wird angestrebt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt einen Totalübernehmervertrag inkl. Baubeschreibung mit der Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck GmbH zu erarbeiten.
4. Bei der Baubeschreibung sind die Vorgaben zu Bauprojekten der Stadt einzuhalten.

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 17.05.2023

S. Trnka

Sophie Trnka
Schriftführerin



gez. Erich Raff
Oberbürgermeister

Waldfriedhof | KommWFP-Wohnungen

12 Wohneinheiten - 813,3 m² Wohnfläche
(+ 25% Balkone - 36,0 m²)

Bestattungsinstitut - 104,6 m²

Friedhofsverwaltung - 69,6 m²

4 Garagen + Nebenräume - 77,9 m²

Technik - 33,6 m²

TRH - 90,0 m²



Wohnungsmix

6x 2 Zi. - 2P. 55,0 m²

3x 3 Zi. - 3P. 74,6 m²

3x 4 Zi. - 4P. 86,5 m²



Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstfeldbruck GmbH



Lageplan

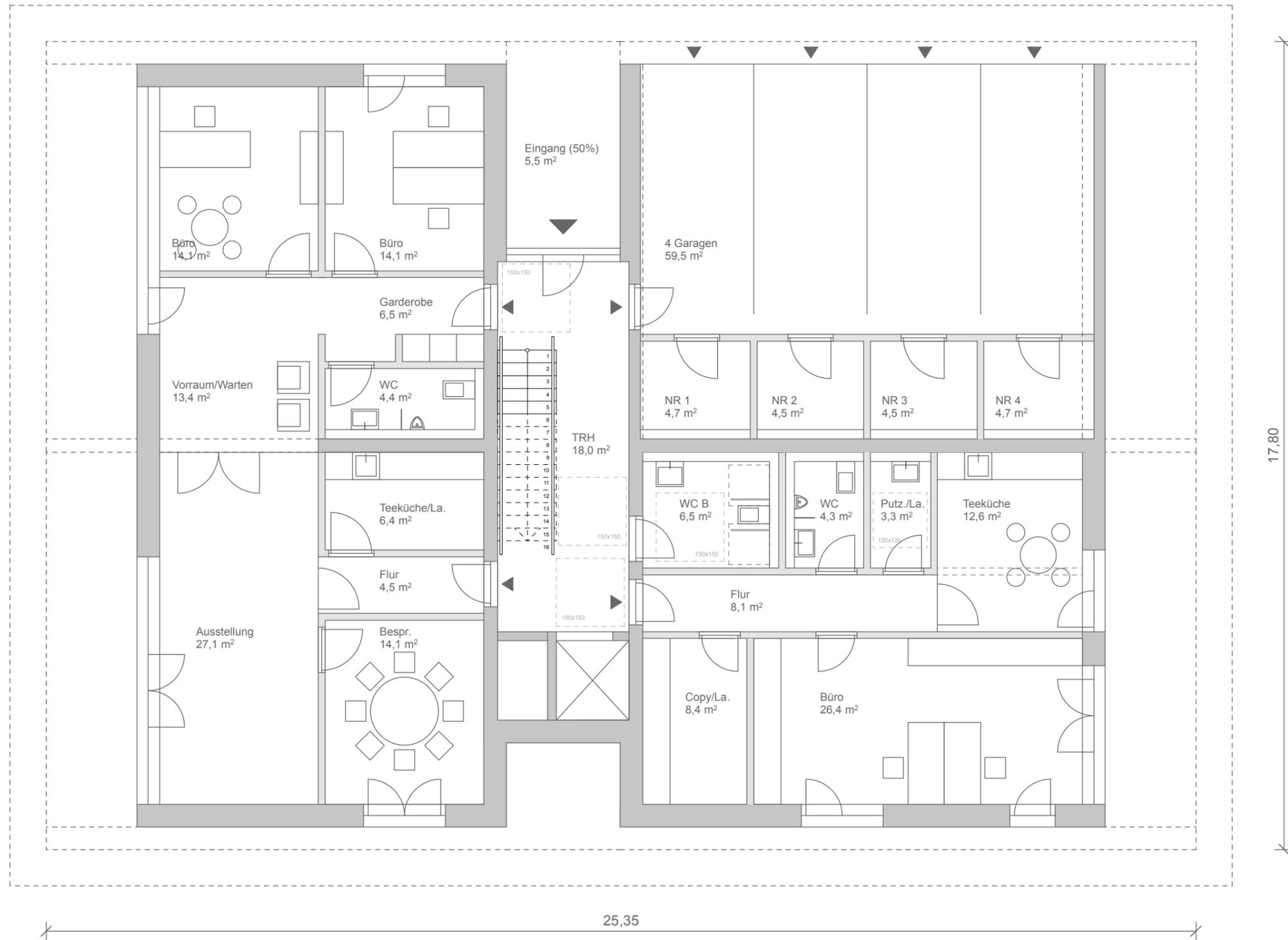
18.09.2023 | M 1:100

Grundriss EG

Bestattungsinstitut
104,6 m²

Friedhofsverwaltung
69,6 m²

4 Garagen + Nebenräume
77,9 m²



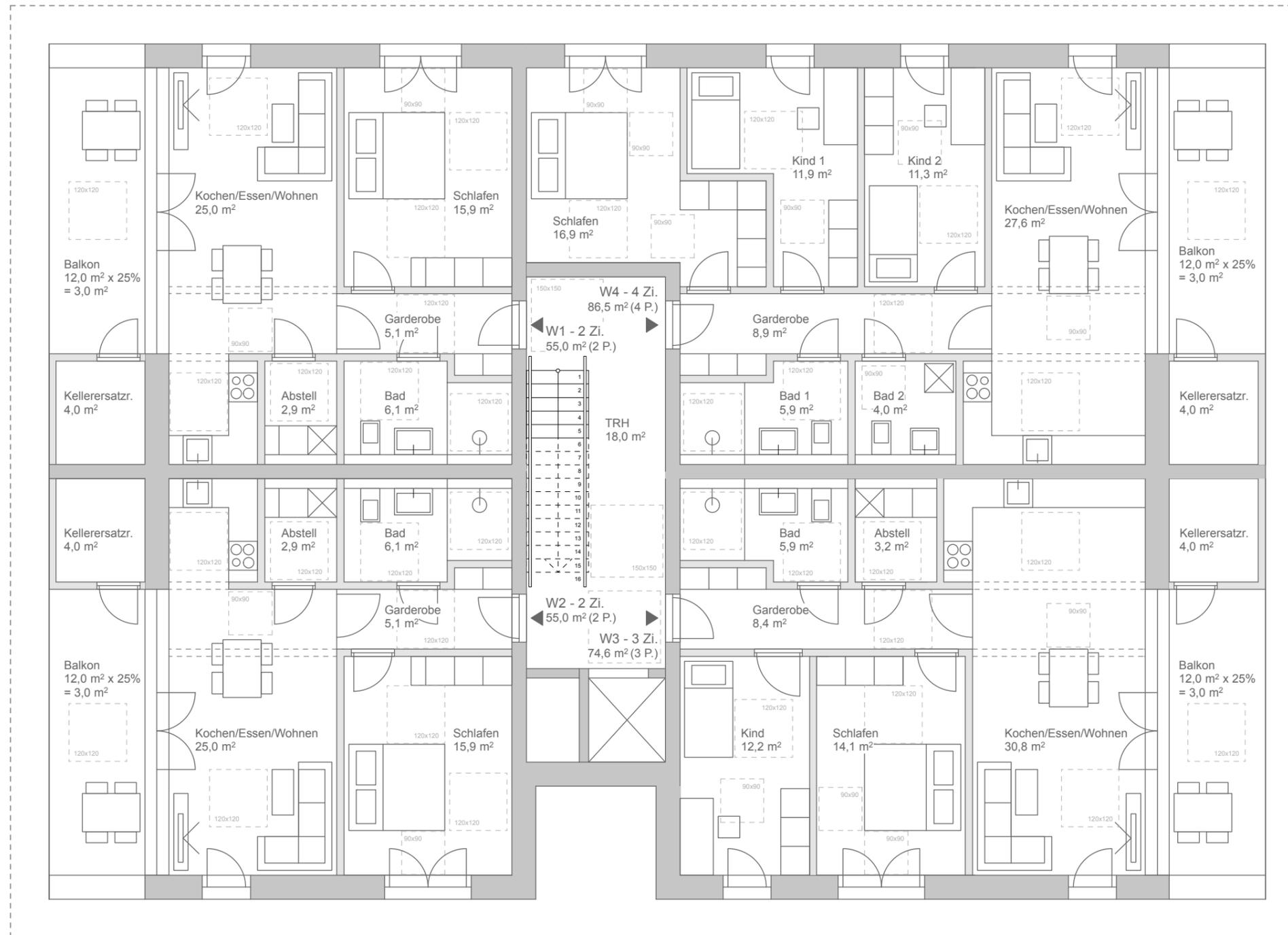
Grundriss 1.OG

W1 - 2 Zi. - 2 P.
 55,0 m² + 3,0 m² = 58,0 m² WFI
 (Kellerersatzraum 4,0 m²)

W2 - 2 Zi. - 2 P.
 55,0 m² + 3,0 m² = 58,0 m² WFI
 (Kellerersatzraum 4,0 m²)

W3 - 3 Zi. - 3 P.
 74,6 m² + 3,0 m² = 77,6 m² WFI
 (Kellerersatzraum 4,0 m²)

W4 - 4 Zi. - 4 P.
 86,5 m² + 3,0 m² = 89,5 m² WFI
 (Kellerersatzraum 4,0 m²)



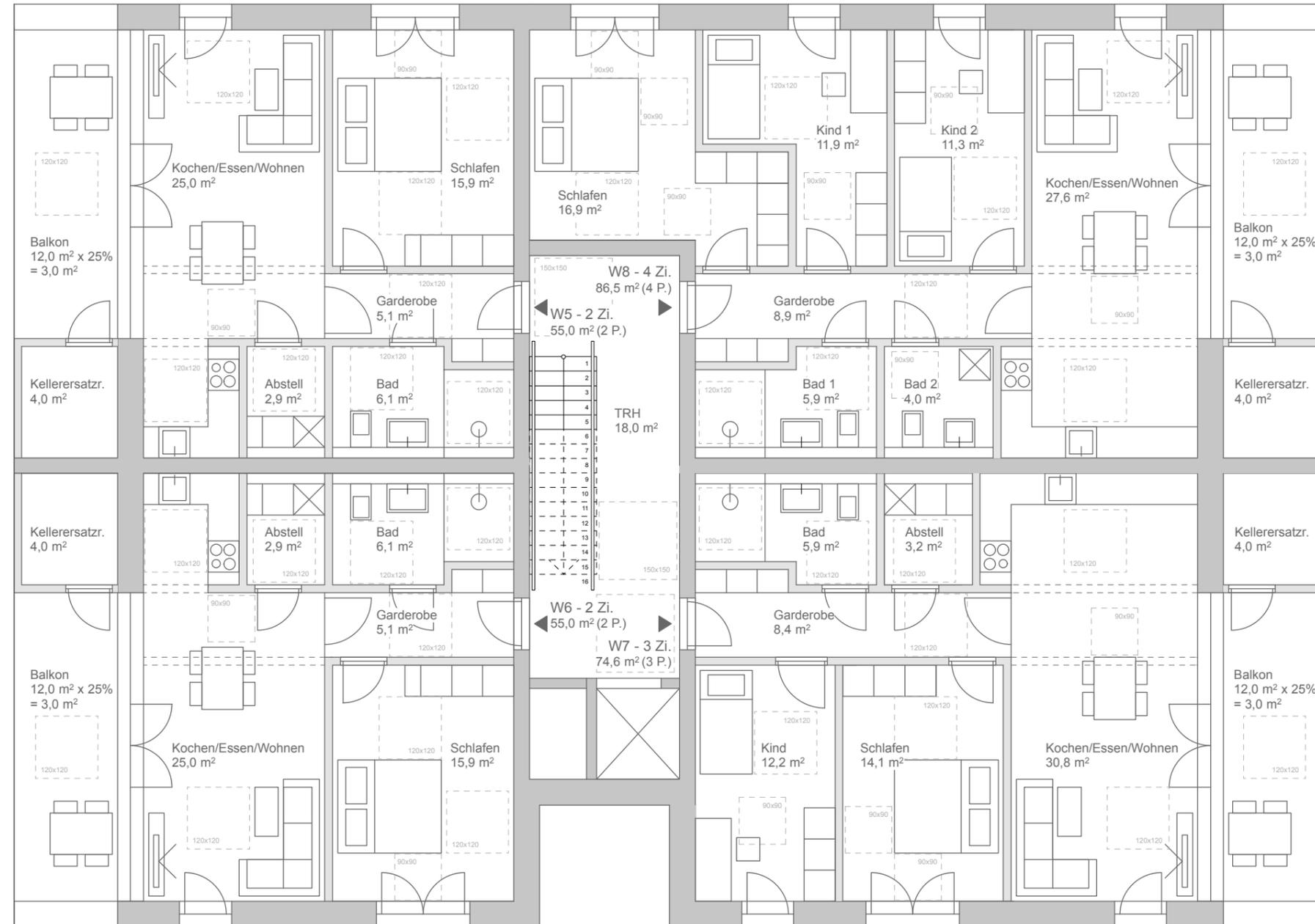
Grundriss 2.OG

W5 - 2 Zi. - 2 P.
 55,0 m² + 3,0 m² = 58,0 m² WFI
 (Kellerersatzraum 4,0 m²)

W6 - 2 Zi. - 2 P.
 55,0 m² + 3,0 m² = 58,0 m² WFI
 (Kellerersatzraum 4,0 m²)

W7 - 3 Zi. - 3 P.
 74,6 m² + 3,0 m² = 77,6 m² WFI
 (Kellerersatzraum 4,0 m²)

W8 - 4 Zi. - 4 P.
 86,5 m² + 3,0 m² = 89,5 m² WFI
 (Kellerersatzraum 4,0 m²)



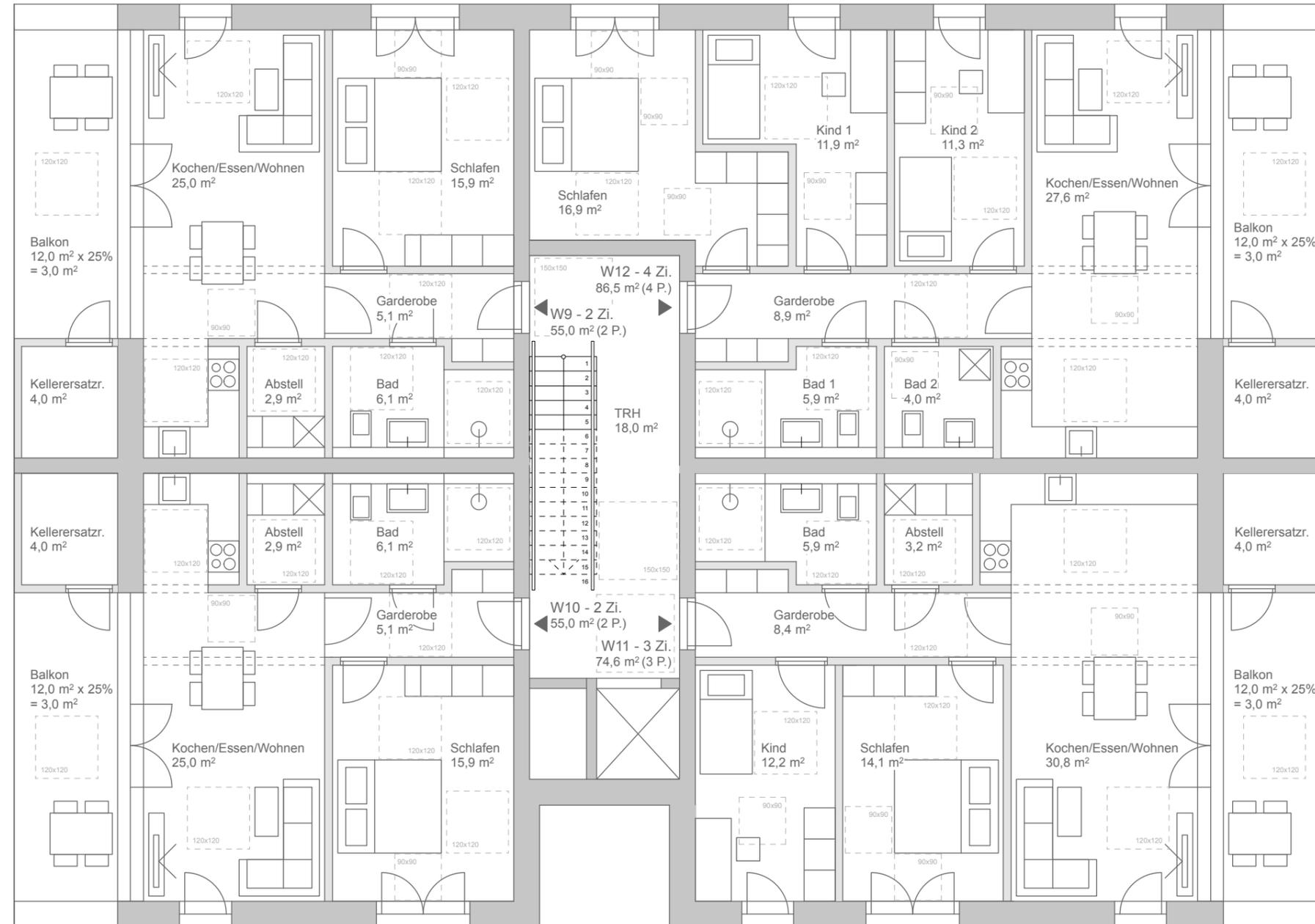
Grundriss 3.OG

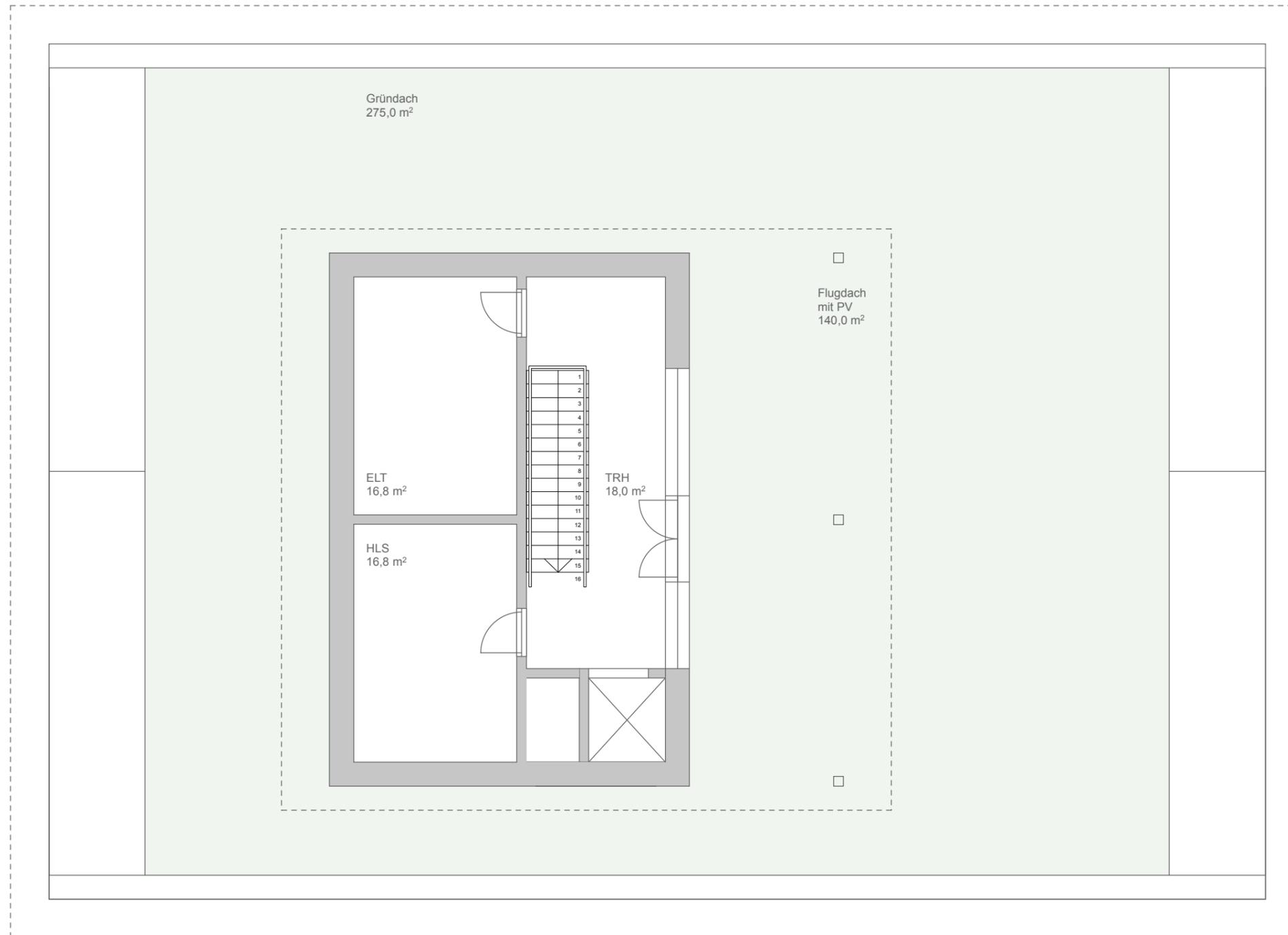
W9 - 2 Zi. - 2 P.
 55,0 m² + 3,0 m² = 58,0 m² WFI
 (Kellerersatzraum 4,0 m²)

W10 - 2 Zi. - 2 P.
 55,0 m² + 3,0 m² = 58,0 m² WFI
 (Kellerersatzraum 4,0 m²)

W11 - 3 Zi. - 3 P.
 74,6 m² + 3,0 m² = 77,6 m² WFI
 (Kellerersatzraum 4,0 m²)

W12 - 4 Zi. - 4 P.
 86,5 m² + 3,0 m² = 89,5 m² WFI
 (Kellerersatzraum 4,0 m²)





Waldfriedhof | KommWFP-Wohnungen





Waldfriedhof | KommWFP-Wohnungen



Waldfriedhof | KommWFP-Wohnungen











BGF nach DIN 277 | BV FFB Waldfriedhof Konzeptplanung

Stand: 18.09.2023

Netto-Raumfläche (NRF)

Nutzfläche (NUF)	1.257,4 m ²	
Technikfläche (TF)	33,6 m ²	
Verkehrsfläche (VF)	90,0 m ²	
NRF gesamt	1.381,0 m²	78,31%

Konstruktions-Grundfläche (KGF)

EG	73,8 m ²	
1.0G	92,3 m ²	
2.0G	92,3 m ²	
3.0G	92,3 m ²	
DG	31,7 m ²	
KGF gesamt	382,4 m²	21,69%

Brutto-Grundfläche (BGF)

BGF gesamt	1.763,4 m²	100,00%
-------------------	------------------------------	---------

BGF	KG 300 + 400	(ohne Außenanlagen, ohne Nebenkosten, netto)
1.763,4 m ²	à 1.930,12 € = 3.403.580,00 €	

Flächenberechnung nach DIN 277 | BV FFB Waldfriedhof
Konzeptplanung

Stand: 18.09.2023

Nutzungsfläche (NUF)

		Wohnfläche	Balkonfläche	Abstellraum
1.OG	WHG 1	55,0 m ²	12,0 m ²	4,0 m ²
	WHG 2	55,0 m ²	12,0 m ²	4,0 m ²
	WHG 3	74,6 m ²	12,0 m ²	4,0 m ²
	WHG 4	86,5 m ²	12,0 m ²	4,0 m ²
2. OG	WHG 5	55,0 m ²	12,0 m ²	4,0 m ²
	WHG 6	55,0 m ²	12,0 m ²	4,0 m ²
	WHG 7	74,6 m ²	12,0 m ²	4,0 m ²
	WHG 8	86,5 m ²	12,0 m ²	4,0 m ²
3. OG	WHG 9	55,0 m ²	12,0 m ²	4,0 m ²
	WHG 10	55,0 m ²	12,0 m ²	4,0 m ²
	WHG 11	74,6 m ²	12,0 m ²	4,0 m ²
	WHG 12	86,5 m ²	12,0 m ²	4,0 m ²
		813,3 m ²	144,0 m ²	48,0 m ²
Wohnungen gesamt		1.005,3 m²		
Gewerbe				
EG	Bestattungsinstitut	104,6 m ²		
	Friedhofsverwaltung	69,6 m ²		
Gewerbe gesamt		174,2 m²		
Garagen				
EG	Garagen + Nebenräume	77,9 m ²		
NUF gesamt		1.257,4 m²		

Technikfläche (TF)

DG	Technik	33,6 m ²
TF gesamt		33,6 m²

Verkehrsfläche (VF)

EG	TRH	18,0 m ²
1.OG	TRH	18,0 m ²
2.OG	TRH	18,0 m ²
3.OG	TRH	18,0 m ²
DG	TRH	18,0 m ²
VF gesamt		90,0 m²

SUMME (NUF+TF+VF) gesamt	1.381,0 m²
---------------------------------	------------------------------

Flächenberechnung nach DIN 277 | BV FFB Waldfriedhof Konzeptplanung

Stand: 18.09.2023

Wohnfläche nach WOFIV

Balkone/Loggien sind zu 25% angesetzt.

			Wohnfläche	Balkon/Loggia
1. OG	WHG 1	2 Zi. - 2 P.	55,0 m ²	3,0 m ²
	WHG 2	2 Zi. - 2 P.	55,0 m ²	3,0 m ²
	WHG 3	3 Zi. - 3 P.	74,6 m ²	3,0 m ²
	WHG 4	4 Zi. - 4 P.	86,5 m ²	3,0 m ²
2. OG	WHG 5	2 Zi. - 2 P.	55,0 m ²	3,0 m ²
	WHG 6	2 Zi. - 2 P.	55,0 m ²	3,0 m ²
	WHG 7	3 Zi. - 3 P.	74,6 m ²	3,0 m ²
	WHG 8	4 Zi. - 4 P.	86,5 m ²	3,0 m ²
3. OG	WHG 9	2 Zi. - 2 P.	55,0 m ²	3,0 m ²
	WHG 10	2 Zi. - 2 P.	55,0 m ²	3,0 m ²
	WHG 11	3 Zi. - 3 P.	74,6 m ²	3,0 m ²
	WHG 12	4 Zi. - 4 P.	86,5 m ²	3,0 m ²
Wohnungen gesamt			813,3 m ²	36,0 m ²

vermietbare Wohnfläche	849,3 m²
-------------------------------	----------------------------

Kammerl+Kollegen | Hauptstraße 19 | 83539 Pfaffing



kammerl+
kollegen

Wohnungsbaugesellschaft im Landkreis Fürstenfeldbruck GmbH

z.H.v. Fr.Faber/Hr.Ostermair

Münchner Straße 32
82256 Fürstenfeldbruck

Architekten

Innenarchitekten

Ingenieure

Betreff: Kostenvorschau Wohnbebauung Waldfriedhof

18.09.2023

Sehr geehrte Fr.Faber, sehr geehrter Hr.Ostermair,

anbei erhalten Sie unsere Kostenvorschau (DIN 276_1.Ebene) für die geplante Wohnbebauung am Waldfriedhof in Fürstenfeldbruck.

Kostengrundlage ist das, sich im Bau befindliche, gemeinsame BV Friedrich-Ebert-Straße in Fürstenfeldbruck. Die Baunebenkosten sind mit 20,0% aus der KG 300, 400 und 500 angegeben.

Grundlage unserer Kostenvorschau ist die Vorentwurfsplanung, Stand 28.08.2023.

Mit freundlichen Grüßen,

Dipl.Ing.Arch.Eik Kammerl

Kostenverfolgung

Wohnbebauung Friedrich-Ebert-Straße (2 Häuser, Massivbau)

18.09.2023

Kostenverfolgung (DIN 276)

KG 100 Grundstück	-----	-----	-----
KG 200 Herrichten / Erschließen	-----	-----	-----
KG 300 Bauwerk-Bauk.	1.038,20 m2 NUF	a`1.482,354 €/m2	1.538.980,00
KG 400 Bauwerk-Tech.Anl.	1.038,20 m2 NUF	a`911,726 €/m2	946.554,00
KG 500 Außenanlagen	1.065,90 m2 AF	a`215,00 €/m2	229.168,50
KG 600 Ausstattung	-----	-----	-----
KG 700 Baunebenkosten	1.038,20 m2 NUF	a`455,00 €/m2	472.381,00

Summe netto			3.187.083,50
19% Mwst.			605.545,86
Summe brutto			3.792.629,36

Kostenvorschau

Wohnbebauung Waldfriedhof Fürstenfeldbruck (Holzhybrid)

18.09.2023

Balkone inkl. Abstellräume sind zu 25% angesetzt.

Kostenvorschau (DIN 276)

KG 100 Grundstück	-----	-----	-----
KG 200 Herrichten / Erschließen	-----	-----	-----
KG 300 Bauwerk-Bauk.	1.237,00 m2	a`1.775,00 €/m2	2.195.675,00
KG 400 Bauwerk-Tech.Anl.	1.237,00 m2	a`910,00 €/m2	1.125.670,00
KG 500 Außenanlagen	1.050,00 m2 AF	a`215,00 €/m2	225.750,00
KG 600 Ausstattung	-----	-----	-----
KG 700 Baunebenkosten <i>(entspricht 20% der KG 300/400/500)</i>	1.237,00 m2	a`573,50 €/m2	709.419,50

Summe netto			4.256.514,50
19% Mwst.			808.737,75
Summe brutto			5.065.252,25

Hinweis Fläche:

1.237 m2 = (NUF+TF+VF) - 75% Balkone inkl. Abstellräume

Kostenberechnung FFB Waldfriedhof

Planstand:

Kostengliederung DIN 276-1 (2018-12)

Konzept 18.09.2023

Gesamt, Netto	4.357.956,00 €
zzgl. MwSt.:	828.011,64 €
Gesamt, Brutto	5.185.967,64 €

KG	Bezeichnung DIN 276-1 (2018-12)	Menge	Einheitspreis netto	Gesamt netto
100	Grundstück			
200	Herrichten und Erschließen			
300	Bauwerk - Baukonstruktionen			2.278.580,000
310	Baugrube			27.405,00 €
311	Baugrubenherstellung (Annahme 50cm Kieskoffer)	945,000 m³	29,00 €	27.405,00 €
	Baugrube	600,000		
	Verkehrsfläche	345,000		
312	Baugrubenumschließung			
313	Wasserhaltung			
319	Baugrube, sonstiges			
320	Gründung			126.200,00 €
321	Baugrundverbesserung			
3211	Kieskoffer	425,000 m³	35,00 €	14.875,00 €
3212	Geotextil	850,000 m²	1,50 €	1.275,00 €
322	Flachgründungen			
323	Tiefgründungen			
324	Unterböden und Bodenplatten			
3241	Bodenplatte Beton	390,000 m²	75,00 €	29.250,00 €
3242	Dämmung unter Bodenplatte 14cm	490,000 m²	40,00 €	19.600,00 €
3244	Bewehrungsstahl	9,000 t	1.800,00 €	16.200,00 €
3245	Sauberkeitsschicht	490,000 m²	10,00 €	4.900,00 €
325	Bodenbeläge			
3251	Estrich schwimmend +WD	290,000 m²	30,00 €	8.700,00 €
3252	Beschichtung	60,000 m²	30,00 €	1.800,00 €
3253	Feinstein	110,000 m²	100,00 €	11.000,00 €
3254	sonst. Bodenbeläge	120,000 m²	90,00 €	10.800,00 €
326	Bauwerksabdichtungen	390,000 m²	20,00 €	7.800,00 €
330	Außenwände			841.600,00 €
331	Tragende Außenwände			
3312	Beton 25cm	200,000 m²	115,00 €	23.000,00 €
	EG	84,000		
	1.OG	12,000		
	2.OG	12,000		
	3.OG	12,000		
	DG	80,000		
3312	Bewehrungsstahl	4,500 t	1.800,00 €	8.100,00 €
3313	Holzrahmenwand	720,000 m²	250,00 €	180.000,00 €
	EG	150,000		
	1. OG	190,000		
	2. OG	190,000		
	3. OG	190,000		
332	Nichttragende Außenwände			

KG	Bezeichnung DIN 276-1 (2018-12)	Menge	Einheitspreis netto	Gesamt netto
333	Außenstützen			
3331	Stützen Stb 20/20	205,000 m	150,00 €	30.750,00 €
	EG	45,000		
	1. OG	50,000		
	2. OG	50,000		
	2. OG	50,000		
	DG	10,000		
334	Außentüren und -fenster			
3341	Fenster Holz	370,000 m ²	550,00 €	203.500,00 €
	EG	60,000		
	1.OG	100,000		
	2.OG	100,000		
	3.OG	100,000		
	DG	10,000		
3342	Haustüren	3,000 m ²	1.000,00 €	3.000,00 €
3341	Garagentor	25,000 m ²	350,00 €	8.750,00 €
335	Außenwandbekleidungen außen			
3351	Dämmung Sockel 12cm	85,000 m ²	40,00 €	3.400,00 €
3352	WDVS 20cm MiWo auf Beton	230,000 m ²	135,00 €	31.050,00 €
	EG	130,000		
	DG	100,000		
3352	Außenputzarbeiten	80,000 m ²	75,00 €	6.000,00 €
	DG	80,000		
3352	Holzschalung auf Holzriegelwand	900,000 m ²	185,00 €	166.500,00 €
3353	Malerarbeiten	1.080,000 m ²	12,00 €	12.960,00 €
	EG	250,000		
	1.OG-3.OG	750,000		
	DG	80,000		
336	Außenwandbekleidungen innen			
3361	Spachtelarbeiten StB-Wände	1.295,000 m ²	15,00 €	19.425,00 €
	EG	230,000		
	1.OG	305,000		
	2.OG	305,000		
	3.OG	305,000		
	DG	150,000		
3362	Vorwandschalen 2x1,25cm	240,000 m ²	55,00 €	13.200,00 €
	EG	45,000		
	1.OG	65,000		
	2.OG	65,000		
	3.OG	65,000		
3363	Innenputzarbeiten	1.275,000 m ²	20,00 €	25.500,00 €
	EG	150,000		
	1.OG	375,000		
	2.OG	375,000		
	3.OG	375,000		
	DG			
3363	Malerarbeiten	1.105,000 m ²	8,00 €	8.840,00 €
	EG	265,000		
	1.OG	250,000		
	2.OG	250,000		
	3.OG	250,000		
	DG	90,000		
337	Elementierte Außenwände			
338	Sonnenschutz			

KG	Bezeichnung DIN 276-1 (2018-12)	Menge	Einheitspreis netto	Gesamt netto
3381	Sonnenschutz Textilscreen	355,000 m ²	275,00 €	97.625,00 €
	EG	55,000		
	1.OG	100,000		
	2.OG	100,000		
	3.OG	100,000		
	DG			
340	Innenwände			320.075,00 €
341	Tragende Innenwände			
3411	StB-IW 24	480,000 m ²	105,00 €	50.400,00 €
	EG	85,000		
	1.OG	75,000		
	2.OG	140,000		
	3.OG	140,000		
	DG	40,000		
3412	Aufzugschacht	110,000 m ²	125,00 €	13.750,00 €
3413	Unterfahrt	1,000 Stk	2.000,00 €	2.000,00 €
3414	Bewehrungsstahl	13,500 t	1.800,00 €	24.300,00 €
3413	Mauerwerkswand bis 17,5cm	255,000 m ²	75,00 €	19.125,00 €
	EG			
	1.OG	85,000		
	2.OG	85,000		
	3.OG	85,000		
	DG			
342	Nichttragende Innenwände			
3421	GK-Wände	770,000 m ²	70,00 €	53.900,00 €
	EG	80,000		
	1.OG	230,000		
	2.OG	230,000		
	3.OG	230,000		
	DG			
343	Innenstützen			
344	Innentüren und -fenster			
3441	Wohnungseingangstüren	33,500 m ²	700,00 €	23.450,00 €
	EG	6,500		
	1. OG	9,000		
	2. OG	9,000		
	3. OG	9,000		
	DG			
3442	Innentüren	87,000 Stk	550,00 €	47.850,00 €
	EG	15,000		
	1.OG	24,000		
	2. OG	24,000		
	3. OG	24,000		
	DG			
3443	Brandschutztüren	6,000 Stk	2.250,00 €	13.500,00 €
	EG	4,000		
	DG	2,000		
345	Innenwandbekleidung			
3452	Fliesenarbeiten	230,000 m ²	100,00 €	23.000,00 €
	EG	20,000		
	1.OG	70,000		
	2.OG	70,000		
	3.OG	70,000		
	DG			

KG	Bezeichnung DIN 276-1 (2018-12)	Menge	Einheitspreis netto	Gesamt netto
3456	Malerarbeiten	3.850,000 m ²	8,00 €	30.800,00 €
	EG	700,000		
	1.OG	1.000,000		
	2.OG	1.000,000		
	3.OG	1.000,000		
	DG	150,000		
346	Elementierte Innenwände			
3461	Glaswände	40,000 m ²	450,00 €	18.000,00 €
349	Innenwände, sonstiges			
350	Decken			576.120,00 €
351	Deckenkonstruktionen			
3511	StB-Decke 22cm	1.340,000 m ²	100,00 €	134.000,00 €
	EG	360,000		
	1.OG	450,000		
	2.OG	450,000		
	3.OG	80,000		
3512	Bewehrungsstahl	25,000 t	1.800,00 €	45.000,00 €
3515	Stb-Treppen			
	Einläufig ohne Podest	4,000 Stk	2.750,00 €	11.000,00 €
3517	Balkone/Loggia	210,000 m ²	250,00 €	52.500,00 €
	EG			
	1.OG	70,000		
	2.OG	70,000		
	3.OG	70,000		
	DG			
352	Deckenbeläge			
3521	Estrich schwimmend + 6cm WD	1.170,000 m ²	30,00 €	35.100,00 €
	EG			
	1.OG	370,000		
	2.OG	370,000		
	3.OG	370,000		
	DG	60,000		
3522	Abdichtung/Dämmung (Eingang)	15,000 m ²	110,00 €	1.650,00 €
3523	Feinstenbelag	330,000 m ²	100,00 €	33.000,00 €
	EG			
	1.OG	90,000		
	2.OG	90,000		
	3.OG	90,000		
	DG	60,000		
3453	Treppenbeläge Feinstein	210,000 m	110,00 €	23.100,00 €
3524	sonst. Bodenbeläge	870,000 m ²	90,00 €	78.300,00 €
	EG			
	1.OG	290,000		
	2.OG	290,000		
	3.OG	290,000		
	DG			
3525	Malerarbeiten	1.240,000 m ²	12,00 €	14.880,00 €
	EG	330,000		
	1.OG	430,000		
	2.OG	430,000		
	3.OG	50,000		
	DG			
3532	Spachtelarbeiten StB-Decke	1.796,000 m ²	15,00 €	26.940,00 €
	EG	330,000		

KG	Bezeichnung DIN 276-1 (2018-12)	Menge	Einheitspreis netto	Gesamt netto
	1.OG	430,000		
	2.OG	430,000		
	3.OG	430,000		
	DG	160,000		
3533	Untersicht Eingang, WDVS +GK	16,000 m ²	150,00 €	2.400,00 €
359	Decken, sonstiges			
3591	Geländer/Brüstungen	245,000 m	450,00 €	110.250,00 €
	Treppengeländer	25,000		
	Balkonbrüstungen	100,000		
	Brüstung DG	120,000		
3592	Handläufe	40,000 m	200,00 €	8.000,00 €
360	Dächer			317.180,00 €
361	Dachkonstruktionen	540,000 m ²	185,00 €	99.900,00 €
	3.OG	380,000		
	DG	160,000		
362	Dachfenster, Dachöffnungen			
363	Dachbeläge			
3633	Spenglerarbeiten	520,000 m ²	50,00 €	26.000,00 €
3634	Lisenen	390,000 m	100,00 €	39.000,00 €
3635	Flachdacheindeckung	540,000 m ²	270,00 €	145.800,00 €
	3.OG	380,000		
	DG	160,000		
364	Dachbekleidungen			
3642	Maler Dachstuhl	540,000 m ²	12,00 €	6.480,00 €
	3.OG	380,000		
	DG	160,000		
369	Dächer, sonstiges			
370	Baukonstruktive Einbauten			
371	Allgemeine Einbauten			
372	Besondere Einbauten			
379	Baukonstruktive Einbauten, sonstiges			
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen			70.000,00 €
391	Baustelleneinrichtung	1,000 psch	25.000,00 €	25.000,00 €
392	Gerüste	1.500,000 m ²	30,00 €	45.000,00 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen			1.125.000,00 €
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	1,000 psch	275.000,00 €	275.000,00 €
420	Wärmeversorgungsanlagen	1,000 psch	375.000,00 €	375.000,00 €
430	Lufttechnische Anlagen	1,000 psch	50.000,00 €	50.000,00 €
440	Elektrische Anlagen	1,000 psch	250.000,00 €	250.000,00 €
450	Fernmelde- und informationstechnische Anlagen	1,000 psch	50.000,00 €	50.000,00 €
460	Förderanlagen			70.000,00 €
461	Aufzugsanlagen	1,000 psch	50.000,00 €	50.000,00 €
	zusätzliche Haltestelle	4,000 psch	5.000,00 €	20.000,00 €
470	Nutzungsspezifische Anlagen			
480	Gebäudeautomation	1,000 psch	55.000,00 €	55.000,00 €
490	Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen			
500	Außenanlagen und Freiflächen			228.050,00 €
510	Erdbau			8.250,00 €
511	Herstellung	550,000 m ³	15,00 €	8.250,00 €
520	Gründung und Unterbau			
521	Baugrundverbesserung			
522	Gründung und Bodenplatten			
523	Gründungsbeläge			
524	Abdichtungen und Bekleidungen			

KG	Bezeichnung DIN 276-1 (2018-12)	Menge	Einheitspreis netto	Gesamt netto
525	Dränagen			
529	Sonstiges zur KG 520			
530	Oberbau und Deckschichten			65.550,00 €
531	Wege	200,000 m ²	115,00 €	23.000,00 €
532	Straßen	220,000 m ²	115,00 €	25.300,00 €
533	Plätze, Höfe, Terrassen			
534	Stellplätze	150,000 m ²	115,00 €	17.250,00 €
535	Sportplatzflächen			
536	Spielplatzflächen			
537	Gleisanlagen			
538	Flugplatzflächen			
539	Sonstiges zur KG 530			
540	Baukonstruktionen			29.000,00 €
541	Einfriedungen	100,000 m	120,00 €	12.000,00 €
542	Schutzkonstruktionen			
543	Wandkonstruktionen			
544	Rampen, Treppen, Tribünen			
545	Überdachungen (Müllhaus)	1,000 psch	15.000,00 €	15.000,00 €
546	Stege			
547	Kanal- und Schachtkonstruktionen	1,000 psch	2.000,00 €	2.000,00 €
548	Wasserbecken			
549	Sonstiges zur KG 540			
550	Technische Anlagen			40.000,00 €
551	Abwasseranlagen	1,000 psch	25.000,00 €	25.000,00 €
552	Wasseranlagen	1,000 psch	10.000,00 €	10.000,00 €
553	Anlagen für Gase und Flüssigkeiten			
554	Wärmeversorgungsanlagen			
555	Raumlufttechnische Anlagen			
556	Elektrische Anlagen	1,000 psch	5.000,00 €	5.000,00 €
557	Kommunikations-, sicherheits- und informationst. Anlagen			
558	Nutzungsspezifische Anlagen			
559	Sonstiges zur KG 550			
560	Einbauten in Außenanlagen und Freiflächen			5.000,00 €
561	Allgemeine Einbauten	1,000 psch	5.000,00 €	5.000,00 €
562	Besondere Einbauten			
563	Orientierungs- und Informationssysteme			
569	Sonstiges zur KG 560			
570	Vegetationsflächen			75.250,00 €
571	Vegetationstechnische Bodenbearbeitung	450,000 m ²	20,00 €	9.000,00 €
572	Sicherungsbauweisen			
573	Pflanzflächen (Stauden etc.)	20,000 Stk	200,00 €	4.000,00 €
	Bäume	4,000 Stk	1.500,00 €	6.000,00 €
574	Rasen- und Saatflächen	450,000 m ²	25,00 €	11.250,00 €
579	Sonstiges zur KG 570 (Gründach)	300,000 m ²	150,00 €	45.000,00 €
580	Wasserflächen			
581	Befestigungen			
582	Abdichtungen			
583	Bepflanzungen			
589	Sonstiges zur KG 580			
590	Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen u. Freiflächen			5.000,00 €
591	Baustelleneinrichtung	1,000 psch	5.000,00 €	5.000,00 €
592	Gerüste			
593	Sicherungsmaßnahmen			
594	Abbruchmaßnahmen			

KG	Bezeichnung DIN 276-1 (2018-12)	Menge	Einheitspreis netto	Gesamt netto
595	Instandsetzungen			
596	Materialentsorgung			
597	Zusätzliche Maßnahmen			
598	Provisorische Außenanlagen und Freiflächen			
599	Sonstiges zur KG 590			
600	Ausstattung und Kunstwerke			
700	Baunebenkosten	1,000 psch	726.326,00 €	726.326,00 €