

1: 250

6.12.15

Kalkulationsgrundlage 15.12.2015 BKG



## BAUKOSTENGLIEDERUNG - ABRECHNUNGSPROGNOSE

Deckblatt

<b>PROJEKTSDATEN</b>			
Projektnummer :	Gerasdorf gr., Gst.1523/23 und Gst.1523/144		
Projektname :	Die Wohnung im Garten!		
Auftraggeber :			
Standort :	ebene Eckparzelle		
Baubeginn :	30.03.2017		
Bauende :	30.09.2018		
Bruttorauminhalt (BRI):	410 m <sup>3</sup>	Nutzfläche (NF):	100 m <sup>2</sup>
Bruttogeschoßfläche (BGF):	132 m <sup>2</sup>	Grundstücksfläche:	1 007 m <sup>2</sup>
Kurzbeschreibung :			
2 Bungalows zu mieten. Verdichteter Flachbau, Ausstattungsstandard "gut" gekuppelte Gartenhofhäuser pro Parzelle Eigengärten, Eigenterrassen hoher Vorfertigungsgrad Energieausweis: HWB <sub>BGF</sub> ≤ 45kWh/m <sup>2</sup> a (Klasse B) je WE Abstellbox/Kleincontainer Garten, aus Stahlblech/Gitter je WE zwei PKW-Abstellplätze je 2,5 x 5m mit Option für Carport und Ladestation Wohnen für alle, in allen Lebenslagen Reihenhäuser für variable Lebenskonzepte <i>Abbruch des bestehenden Objekts</i>			
Projektleiter : Pleyer		ÖBA:	
Datum:	11.01.2016		
Zeichen:	apl		

Projekt: Die Wohnung im Garten!  
 Proj.Nr.: Gerasdorf gr., Gst.1523/23 und Gst.1523/144

BRI: 410 m³  
 BGF: 132 m²  
 NF: 100 m²

*Konzept*

**BAUKOSTENGLIEDERUNG: ÜBERSICHT**

BKG Nr.	Kostenbereiche	Kostenschätzung vom: 10.01.16	% GEB	Vergaben	% v. Vol	Abrechnungsprognose	% GEB
1000	Grundstück	343 350				343 350	
2000	Aufschließung	3 500	1,5			3 500	1,5
3100	Gebäude Rohbau	218 320	93			218 320	93
3200	Gebäude - TGA	8 900	3,8			8 900	3,8
3300	Gebäude Ausbau	8 200	3,5			8 200	3,5
4000	Aussenanlagen	36 210	15			36 210	15
5000	Ausstattung/Einrichtung	1 200	0,5			1 200	0,5
6000	Betriebstechnik	1 200	0,5			1 200	0,5
7000	Reserve						
8000	Reserve						
9000	Nebenkosten	28 300	12			28 300	12
Summe 3000	<b>GEBÄUDEKOSTEN</b>	<b>235 420</b>	100			<b>235 420</b>	100
	Kostenkennwerte	574 EUR/m³ BRI				574 EUR/m³ BRI	
	Gebäudekosten	1 783 EUR/m² BGF				1 783 EUR/m² BGF	
		2 364 EUR/m² NF				2 364 EUR/m² NF	
Summe 3000 - 5000	<b>HERSTELLUNGSKOSTEN</b>	<b>272 830</b>	116			<b>272 830</b>	116
Summe 2000 - 9000	<b>ERRICHTUNGSKOSTEN</b>	<b>305 830</b>	130			<b>305 830</b>	130
	Kostenkennwerte	746 EUR/m³ BRI				746 EUR/m³ BRI	
	Baukosten	2 317 EUR/m² BGF				2 317 EUR/m² BGF	
		3 071 EUR/m² NF				3 071 EUR/m² NF	
Summe 1000 - 9000	<b>GESAMTKOSTEN</b>	<b>649 180</b>				<b>649 180</b>	

Datum: 11.01.2016  
 Zeichen: apl

Alle Kosten EUR excl. MWST.

*Konzept*

Berechnungen für Bebauungsstudie mit  
**Gerasdorf, 1523/23 und 1523/144**

2 Reihenhäusern in verdichteter Flachbauweise mit Gartenhöfen  
Grundlage: Haustypen 1, 2, 3 und 4, je a/b.

Nr.	TOP	x	x	Typ 1a	Typ 2a	x
1	Wohnraum/ Kochnische	0,0	0,0	22,6	23,8	0,0
2	Zimmer	0,0	0,0	11,9	10,5	0,0
3	Zimmer	0,0	0,0	10,9	10,9	0,0
4	Sanitär, Bad, WC	0,0	0,0	4,4	4,6	0,0
5	Abstellraum innen	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
	Wohnnutzfläche WNFL	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	49,8 m <sup>2</sup>	49,8 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>
	bebaute Fläche, je	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	66,0 m <sup>2</sup>	66,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>
6	Vorplätze, allg.	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	5,0 m <sup>2</sup>	5,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>
7	Abstellraum aussen	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	25,0 m <sup>2</sup>	25,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>
8	PKW-Stellplätze befestigt	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	34,0 m <sup>2</sup>	26,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>
9	Zugangsweg befestigt	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	8,0 m <sup>2</sup>	14,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>
10	Terrasse	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	363,0 m <sup>2</sup>	370,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>
11	Grünfläche Eigengarten	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>	501,0 m <sup>2</sup>	506,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>
	Größe d. Einzelparzelle	0,0 m <sup>2</sup>	0,0 m <sup>2</sup>			0,0 m <sup>2</sup>

**Gesamtrechnung Parzellen:**

0	x	0,0 m <sup>2</sup>
0	x	0,0 m <sup>2</sup>
1	Typ 1a	501,0 m <sup>2</sup>
1	Typ 2a	506,0 m <sup>2</sup>
0	x	0,0 m <sup>2</sup>
2	WE	1 007

**Legende**

EW Einwohner  
WE Wohneinheit  
WNFL Wohnnutzfläche  
ha Hektar

allg. Zuwege, Vorplätze:

0	Vorplätze	0,0 m <sup>2</sup>
---	-----------	--------------------

Summe Parzelleneinzelflächen mit Vorplätzen

<b>1 007</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	100,0 %
--------------	----------------------	---------

0	Stellplätze allg.	orange
0	1flm Fahrbahn Breite 6m	rot
0	1flm Zufahrt, Fahrstreifen 4m	rot
0	1flm Gehwege 2m, öffentl.	gelb
0	Müllplätze á 2m <sup>2</sup>	

Summe Erschließungsflächen, öffentl.

<b>0</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	0,0 %
----------	----------------------	-------

0,0	Spielplatzflächen allg.
0,0	Grünflächen allg.

Summe Aussenanlagen, öffentl.

<b>0</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	0,0 %
----------	----------------------	-------

**Gesamtfäche**

<b>1 007</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	100,0 %
--------------	----------------------	---------

**Berechnungen**

**Summe der bebauten Flächen und der Bebauungsdichte**

0	x	0,0 m <sup>2</sup>
0	x	0,0 m <sup>2</sup>
1	Typ 1a	66,0 m <sup>2</sup>
1	Typ 2a	66,0 m <sup>2</sup>
0	x	0,0 m <sup>2</sup>
<b>2</b>		<b>132,0 m<sup>2</sup></b>

13 % Bebauungsdichte

4 BewohnerInnen

Haushaltsgrößen: 2 Einwohner pro Wohneinheit (2 EW/ WE)

**Dichtewerte**

**Nettowohnbauland:**

A	überbaute Parzellenflächen	132,0 m <sup>2</sup>
B	nicht überbaute Parzellenflächen	875,0 m <sup>2</sup>
C	allg. Zuwege, Vorplätze:	0,0 m <sup>2</sup>
D	Stellplätze allg.	0,0 m <sup>2</sup>
	Summe:	1 007,0 m <sup>2</sup>

nur durch Fertighäuser überbaute Flächen jene Parzellenflächen, die nicht bebaut sind

**gemeinsame Zubehörfächen:**

E	Grünflächen allg	0,0 m <sup>2</sup>
F	Spiel- und Sportplätze	0,0 m <sup>2</sup>
G	Versorgungseinrichtungen, Müllpl.	0,0 m <sup>2</sup>
	Summe:	0,0 m <sup>2</sup>

**innere Erschließung:**

H	fließender (Fahr-)Verkehr	0,0 m <sup>2</sup>
J	Fußgängerverkehr	0,0 m <sup>2</sup>
K	ruhender Verkehr, Stellplätze	0,0 m <sup>2</sup>
	Summe:	0,0 m <sup>2</sup>

**Bruttowohnbauland**

Summe:	<b>1 007 m<sup>2</sup></b>
--------	----------------------------

**Wohndichte**

bezügl. Bruttowohnbauland	1,6 EW/ha	Bruttowohndichte
bezügl. Nettowohnbauland	39,7 EW/ha	Nettowohndichte

**Wohnungsdichte**

bezügl. Bruttowohnbauland	0,8 WE/ha	Bruttowohnungsdichte
bezügl. Nettowohnbauland	19,9 WE/ha	Nettowohnungsdichte

**Geschoßflächenzahl GFZ**

bezügl. Nettowohnbauland	0,13	GFZ
--------------------------	------	-----

**Summe Wohnnutzflächen**

0	x	0,0 m <sup>2</sup>
0	x	0,0 m <sup>2</sup>
1	Typ 1a	49,8 m <sup>2</sup>
1	Typ 2a	49,8 m <sup>2</sup>
0	x	0,0 m <sup>2</sup>
<b>2</b>		<b>99,6 m<sup>2</sup></b>

Durchschnittlich 49,8 m<sup>2</sup> pro WE

Durchschnittlich 24,9 m<sup>2</sup> pro EW

**Mietkosten** €/m<sup>2</sup> WNFL

Nettomiete	6,5	72,22 %
Betriebskosten	2,5	27,78 %
	<u>9,0</u>	

Durchschnittlich 448,2 € pro WE pro Monat

**Gesamtertrag** €/Monat

Nettomiete	647,4
Betriebskosten	249,0
Summe	<u>896,4 €</u>

für alle WNFL

zuzüglich Gartenvermietung

T 02246 - 22720  
2272 - 31 ad. 29

9.11.15 *Gerardhof*

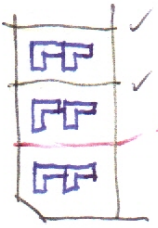
Gst. 1512 m<sup>2</sup>

35% 530 m<sup>2</sup> BBFC.

530 x 0,8 = 424 m<sup>2</sup> NFL pro Etage

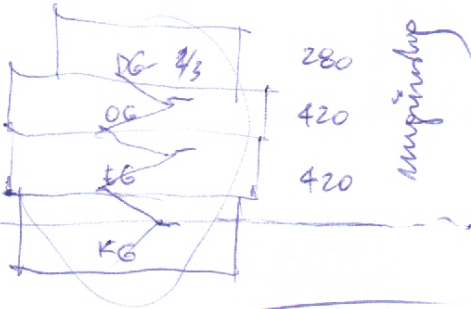
Anrufen wegen  
Mindestgröße Parzelle

Kalser @ gerardhofwien.pr.at



min

?

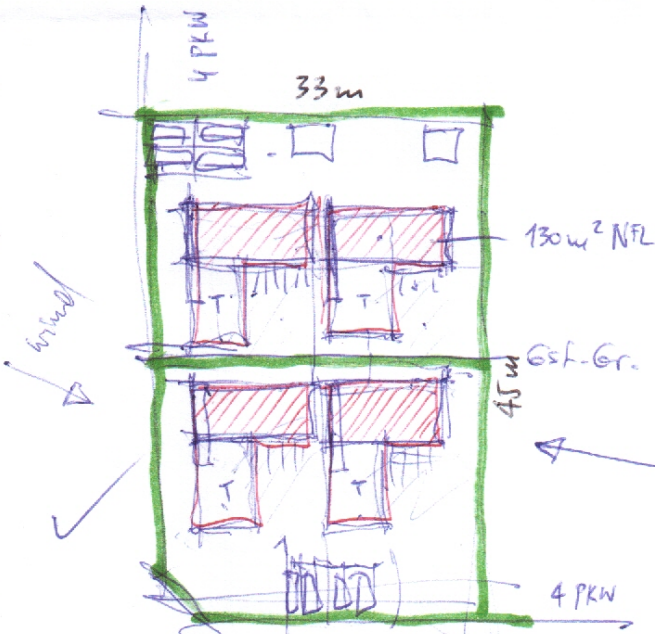


nicht möglich!

1120 m<sup>2</sup> NFL

blauer Keller

4 WE



pro WE ~ 280 m<sup>2</sup> NNFL

NNFL

~ 260 m<sup>2</sup> ?

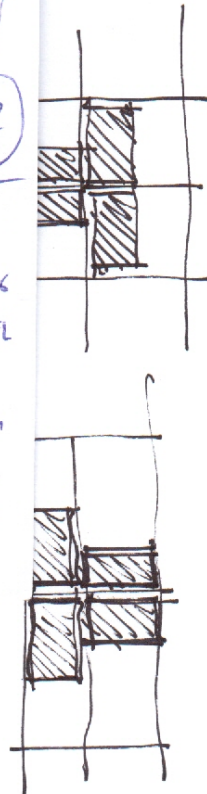
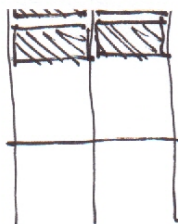
4 Gartentrophäusen

je mit 130 m<sup>2</sup> NNFL

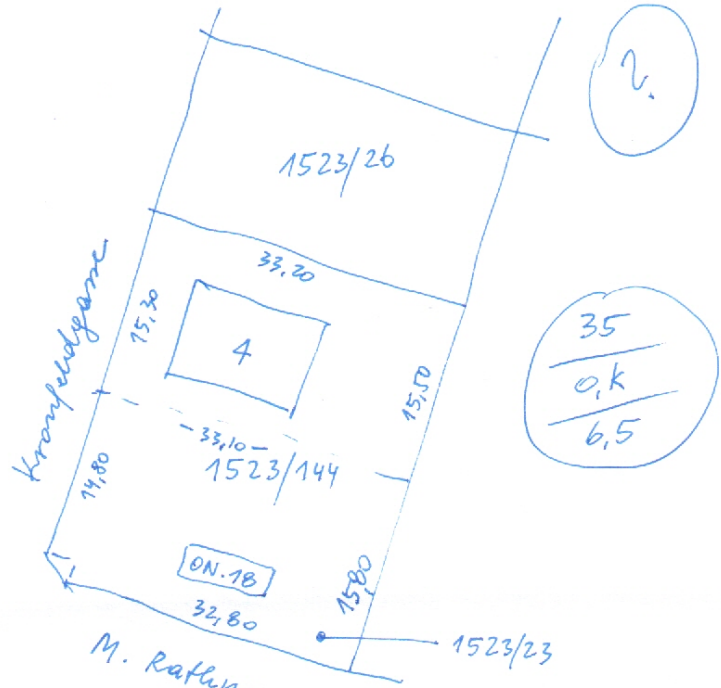
geschnittene Gärten

wahlweise mit/ohne Keller

N



Straßenplan. Geraden bei Wien



M. Rathmayer - Gasse

Alle Maße sind zu ungenau!

Foto 128

H BEV 1:500  
+ Grundbuch!

M