

**Erläuterungsbericht zur Bebauungsstudie**

Neubau eines Mehrfamilienhauses, Am Erlenborn 2a / Schwalbach am Taunus

**ALLGEMEINES**

---

Die Stadt Schwalbach am Taunus plant auf dem Grundstück „Am Erlenborn 2“ ein neues Mehrfamilienwohnhaus zur Schaffung vermietbaren Wohnraumes zu errichten. Hierfür sollen verschiedene Varianten untersucht werden, welche Bebaubarkeit unter Einhaltung aller Vorgaben, gesetzlichen Vorschriften bzw. mit geringfügigen Abweichungen zulässig wäre.

**Grundstück:**

---

Das Grundstück Flur 31, Flurstück 7/6 hat eine Grundstücksfläche von ca. 3.100m<sup>2</sup>. Angrenzend im Norden befindet sich die Geschwister-Scholl-Schule; im Osten die Feuerwehrezufahrt zur Schule; im Westen das Grundstück der Wasserwerke und im Süden die Straße „Am Erlenborn“.

Die 65m lange Grundstücksgrenze an der Straße überwindet einen Höhenunterschied von ca. 1.60m in Richtung Osten ansteigend. Vom Zugang von der Straße „Am Erlenborn“ zum Eingang des Bestandsgebäudes ist ein Höhenunterschied von ca. 0,90m und von der nordöstlichen Grundstücksecke (Feuerwehreinfahrt zur Schule) in den hinteren Grundstücksbereich ca. 1,77m vorhanden.

**Bestand:**

---

Auf dem Grundstück befindet sich bereits eine 3-geschossiges, unterkellertes Wohngebäude mit insgesamt 9 Wohnungen mit 6 x 3 Zimmerwohnungen (3ZW) und 3 x 4 Zimmerwohnungen (4ZW), welches um 1962 errichtet wurde. Das Gebäude hat eine Grundfläche von etwa 328m<sup>2</sup> und eine lichte Raumhöhe von ca. 2,50m. Es setzt sich aus drei Gebäudeteilen mit eingeschobenem Treppenraum zusammen. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon. Die Geschossebenen sind um ca. 0,34m versetzt.

Der Zuweg zum Gebäude erfolgt von der Straße „Am Erlenborn 2“ aus Richtung Süden über eine 6-stufige Treppenanlage. Das Gebäude liegt ca. 0,90m unter dem Niveau Straßengelände beim Eingang (Gehweg). Die gestaffelten Geschosse des EG liegen ca. 0,71m bzw. ca. 0,34m unter Straßenniveau.

**Geplanter Neubau:**

---

Der geplante Neubau muss sich unter Berücksichtigung der Geländetopografie und unter Einhaltung der Abstandsflächen gemäß §34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Unterbringung der Stellplätze muss zudem gesichert sein. Die barrierefreie Erschließung gemäß § 43 HBO muss Berücksichtigung finden.

Der Gebäudetyp könnte bei der späteren Umsetzung aus Fertigteilelementen in Systembauweise errichtet werden. Denkbar ist auch eine Hybridbauweise bei der Betonelemente in die Holzbauweise eingepasst werden (Holz-Beton-Hybridsystem). Sei es als Stahlbetondecken mit vorgehängten Fassadenelementen aus Holz oder als tragenden Innenwänden aus Stahlbetonhohlwänden. Diese hochwärmegedämmten Fassaden in elementierter Holzrahmenbauweise sind energiesparend und bieten folgende Vorteile:

**Erläuterungsbericht zur Bebauungsstudie**

Neubau eines Mehrfamilienhauses, Am Erlenborn 2a / Schwalbach am Taunus

Wirtschaftlichkeit:

- Sehr kurze Bauzeit durch hohen Vorfertigungsgrad
- Qualitätssteigerung durch kontrollierte Bedingungen bei der Bauelementefertigung
- Reduzierung der Lärmbelastung für die Anwohner
- Reduzierung der Baustelleneinrichtung durch direkte Anlieferung und Montage der Fertigteile.

Nachhaltigkeit:

- Einsatz von möglichst naturbelassenen oder natürlichen Materialien
- Vermeidung von umweltbelastender Baustoffe (z.B. WDVS auf Kunststoffbasis)
- Reduzieren der Herstellungenergie beim Bauwerk ("graue Energie").

Zudem sollte der geplante Neubau auf das Bestandsgebäude im dem Sinne Rücksicht nehmen, dass die gesunden Wohnverhältnisse sowie die Belichtung des Gebäudes gesichert bleiben.

**Erläuterungsbericht zur Bebauungsstudie**

Neubau eines Mehrfamilienhauses, Am Erlenborn 2a / Schwalbach am Taunus

**VARIANTENUNTERSUCHUNGEN**

---

**Variante 1**

---

Geplant ist die Errichtung eines 3-geschossigen, unterkellerten Mehrfamilienhauses mit Flachdach. Es entstehen 6 Wohneinheiten (3x2ZW und 3x3ZW) mit ca. 70 bzw. 85m<sup>2</sup> Wohnfläche. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon. Im Untergeschoss befinden sich die Abstell-, Fahrradabstell- sowie Haustechnikräume.

Die Außenmaße des Gebäudes betragen ca. 20,60 x 10,00m. Die Geschosshöhe beträgt ca. 3,00m; die lichte Raumhöhe ca. 2,60m. Das Gebäude ist vollunterkellert konzipiert.

Die insgesamt erforderlichen 23 Stellplätze für Kraftfahrzeuge werden als offene Stellplätze entlang der Straße „Am Erlenborn“ untergebracht. Die Stellplätze auf dem Grundstück der Wasserwerke Flur 31, Flurstück 9/2 müssen über Baulast gesichert werden.

Vorteile:

- kompakter Baukörper
- barrierefrei gemäß § 43 HBO
- lediglich ca. 1,15m höher als das Bestandsgebäude
- Einfügung gemäß § 34 BauGB gegeben
- 2. Rettungsweg (RW) aller Wohnungen über Balkone mittels Steckleitern möglich
- offene Stellplätze auf dem Grundstück

Nachteile:

- nördliche Ausrichtung der Balkone
- südlicher Zugang
- geringfügige Abstandsflächenüberschreitungen im Osten / Westen
- große straßenseitige Ansichtsfläche

**Erläuterungsbericht zur Bebauungsstudie**

Neubau eines Mehrfamilienhauses, Am Erlenborn 2a / Schwalbach am Taunus

**Variante 2**

---

Geplant ist die Errichtung eines 3-geschossigen, unterkellerten Mehrfamilienhauses mit Flachdach. Es entstehen 6 Wohneinheiten (3x2ZW und 3x3ZW) mit ca. 70 bzw. 85m<sup>2</sup> Wohnfläche. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon. Im Untergeschoss befinden sich die Abstell-, Fahrradabstell- sowie Haustechnikräume.

Die Außenmaße des Gebäudes betragen ca. 20,60 x 10,00m. Die Geschosshöhe beträgt ca. 3,00m; die lichte Raumhöhe ca. 2,60m. Das Gebäude ist vollunterkellert konzipiert.

Die insgesamt erforderlichen 23 Stellplätze für Kraftfahrzeuge werden als offene Stellplätze entlang der Straße „Am Erlenborn“ untergebracht. Die Stellplätze auf dem Grundstück der Wasserwerke Flur 31, Flurstück 9/2 müssen über Baulast gesichert werden.

Bei dieser Variante wurde der Baukörper um 180° zu Variante 1 gedreht, so dass der Zugang im Norden liegt.

Vorteile:

- kompakter Baukörper
- südliche Ausrichtung der Balkone
- lediglich ca. 1,15m höher als das Bestandsgebäude
- Einfügung gemäß § 34 BauGB gegeben
- 2. RW aller Wohnungen über Balkone mittels Steckleitern möglich
- gemeinsamer Zugang zu Haus Nr. 2 und 2a
- offene Stellplätze auf dem Grundstück

Nachteile:

- nicht barrierefrei gemäß § 43 HBO
- straßenseitige Balkone
- geringfügige Abstandsflächenüberschreitungen im Osten / Westen
- große straßenseitige Ansichtsfläche

**Erläuterungsbericht zur Bebauungsstudie**

Neubau eines Mehrfamilienhauses, Am Erlenborn 2a / Schwalbach am Taunus

**Variante 3**

---

Geplant ist die Errichtung eines 3-geschossigen, unterkellerten Mehrfamilienhauses mit Flachdach. Es entstehen 6 Wohneinheiten (3x2ZW und 3x3ZW) mit ca. 70 bzw. 85m<sup>2</sup> Wohnfläche. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon. Im Untergeschoss befinden sich die Abstell-, Fahrradabstell- sowie Haustechnikräume.

Die Außenmaße des Gebäudes betragen ca. 20,60 x 10,00m. Die Geschosshöhe beträgt ca. 3,00m; die lichte Raumhöhe ca. 2,60m. Das Gebäude ist vollunterkellert konzipiert.

Die insgesamt erforderlichen 23 Stellplätze für Kraftfahrzeuge werden als offene Stellplätze entlang der Straße „Am Erlenborn“ untergebracht. Die Stellplätze auf dem Grundstück der Wasserwerke Flur 31, Flurstück 9/2 müssen über Baulast gesichert werden.

Bei dieser Variante wurde der Baukörper um 90° zu Variante 1 gedreht, so dass der Zugang im Osten liegt. Das Gebäude muss demnach um 0,60m höher gesetzt werden.

Vorteile:

- kompakter Baukörper
- geringfügige straßenseitige Ansichtsfläche
- barrierefrei gemäß § 43 HBO
- westliche Ausrichtung eines Balkons
- lediglich ca. 1,75m höher als das Bestandsgebäude
- Einfügung gemäß § 34 BauGB gegeben
- 2. RW aller Wohnungen über Balkone mittels Steckleitern möglich
- offene Stellplätze auf dem Grundstück

Nachteile:

- nördliche Ausrichtung eines Balkons
- sehr geringfügige Abstandsflächenüberschreitungen im Osten

## Erläuterungsbericht zur Bebauungsstudie

Neubau eines Mehrfamilienhauses, Am Erlenborn 2a / Schwalbach am Taunus

### Variante 4

---

Wie Variante 3, jedoch westliche Ausrichtung beider Balkone.

#### Vorteile:

- kompakter Baukörper
- geringfügige straßenseitige Ansichtsfläche
- barrierefrei gemäß § 43 HBO
- westliche Ausrichtung beider Balkone
- lediglich ca. 1,75m höher als das Bestandsgebäude
- Einfügung gemäß § 34 BauGB gegeben
- 2. RW aller Wohnungen über Balkone mittels Steckleitern möglich
- offene Stellplätze auf dem Grundstück

#### Nachteile:

- sehr geringfügige Abstandsflächenüberschreitungen im Osten
- geringfügige Abstandsflächenüberschreitungen im Westen mit einem Balkon

**Erläuterungsbericht zur Bebauungsstudie**

Neubau eines Mehrfamilienhauses, Am Erlenborn 2a / Schwalbach am Taunus

**Variante 5**

---

Geplant ist die Errichtung eines 3-geschossigen, unterkellerten Mehrfamilienhauses mit Flachdach. Es entstehen 8 Wohneinheiten (2x1ZW, 5x2ZW und 1x4ZW) mit ca. 35, 75 bzw. 105m<sup>2</sup> Wohnfläche. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon. Im Untergeschoss befinden sich die Abstell- Fahrradabstell- sowie Haustechnikräume sowie 6 Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

Die Außenmaße des Gebäudes betragen ca. 24,60 x 10,00m. Die Geschosshöhe beträgt ca. 3,00m; die lichte Raumhöhe ca. 2,60m. Das Gebäude ist vollunterkellert konzipiert. Das Gebäude ist mit Aufzug geplant, um die Barrierefreiheit sicherzustellen.

Von den insgesamt erforderlichen 26 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge werden 20 Stellplätze als offene Stellplätze entlang der Straße „Am Erlenborn“ und auf dem Grundstück untergebracht. Die Stellplätze auf dem Grundstück der Wasserwerke Flur 31, Flurstück 9/2 müssen über Baulast gesichert werden. 6 Stellplätze werden im Untergeschoss in der Tiefgarage untergebracht.

Vorteile:

- kompakter Baukörper
- geringfügige straßenseitige Ansichtsfläche
- barrierefrei gemäß § 43 HBO durch Einbau eines Aufzuges
- westliche Ausrichtung aller Balkone

Nachteile:

- großes Bauvolumen
- ca. 3,30m höher als das Bestandsgebäude
- dadurch Wirkung des 3-geschossigen Gebäudes als ein 4-geschossiges Gebäude
- 6 Stellplätze im Untergeschoss, daher Lärmbelästigung und Höher setzten des Gebäudes notwendig
- Einfügung gemäß § 34 BauGB kritisch zu sehen
- vergrößertes Untergeschoss zur Unterbringung aller Flächen notwendig
- geringfügige Abstandsflächenüberschreitungen im Osten / Westen
- Feuerwehraufstellfläche im Westen notwendig
- Einbau eines Aufzuges

## Erläuterungsbericht zur Bebauungsstudie

Neubau eines Mehrfamilienhauses, Am Erlenborn 2a / Schwalbach am Taunus

### Variante 6

---

Untersucht wurde hier die Errichtung eines 3-geschossigen, unterkellerten Mehrfamilienhauses als Duplikat des Bestandsgebäudes mit Flachdach. Es entstehen 9 Wohneinheiten (6x3ZW und 3x4ZW) mit ca. 85 bzw. 95m<sup>2</sup> Wohnfläche. Jede Wohnung verfügt über einen Balkon. Im Untergeschoss befinden sich die Abstell-, Fahrradabstell- sowie Haustechnikräume sowie 7 Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

Die Grundfläche des Gebäudes beträgt ca. 328m; die Geschosshöhe ca. 3,00m; die lichte Raumhöhe ca. 2,60m. Das Gebäude ist vollunterkellert konzipiert. Das Gebäude ist mit Aufzug geplant, um die Barrierefreiheit sicherzustellen.

Von den insgesamt erforderlichen 28 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge werden 21 Stellplätze als offene Stellplätze entlang der Straße „Am Erlenborn“ und auf dem Grundstück untergebracht. Die Stellplätze auf dem Grundstück der Wasserwerke Flur 31, Flurstück 9/2 müssen über Baulast gesichert werden. 7 Stellplätze werden im Untergeschoss in der Tiefgarage untergebracht.

#### Vorteile:

- barrierefrei gemäß § 43 HBO durch Einbau eines Aufzuges
- Rampe auch für Zugang Bestandsgebäude Nr. 2

#### Nachteile:

- kein kompakter Baukörper
- großes Bauvolumen
- unterschiedliche Ausrichtungen des Balkone
- ca. 3,30m höher als das Bestandsgebäude
- dadurch Wirkung des 3-geschossigen Gebäudes als ein 4-geschossiges Gebäude
- 7 Stellplätze im Untergeschoss, daher Lärmbelästigung und Höher setzten des Gebäudes notwendig
- Einfügung gemäß § 34 BauGB kritisch zu sehen
- vergrößertes Untergeschoss zur Unterbringung aller Flächen notwendig
- geringfügige Abstandsflächenüberschreitungen im Osten
- Einbau eines Aufzuges



**Erläuterungsbericht zur Bebauungsstudie**

Neubau eines Mehrfamilienhauses, Am Erlenborn 2a / Schwalbach am Taunus

**Variante 7**

---

Geplant ist die Errichtung eines 3-geschossigen, unterkellerten Mehrfamilienhauses mit Flachdach. Es entstehen 9 Wohneinheiten (3x2ZW und 6x3ZW) mit ca. 60 bzw. 80m<sup>2</sup> Wohnfläche. Jede Wohnung verfügt über eine Loggia. Im Untergeschoss befinden sich die Abstell- Fahrradabstell- sowie Haustechnikräume sowie 6 Stellplätze für Kraftfahrzeuge.

Die Außenmaße des Gebäudes betragen ca. 17,00 x 17,00m. Die Geschosshöhe beträgt ca. 3,00m; die lichte Raumhöhe ca. 2,60m. Das Gebäude ist vollunterkellert konzipiert. Das Gebäude ist mit Aufzug konzipiert, um die Barrierefreiheit sicherzustellen.

Von den insgesamt erforderlichen 28 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge werden 22 Stellplätze als offene Stellplätze entlang der Straße „Am Erlenborn“ und auf dem Grundstück untergebracht. Die Stellplätze auf dem Grundstück der Wasserwerke Flur 31, Flurstück 9/2 müssen über Baulast gesichert werden. 6 Stellplätze werden im Untergeschoss untergebracht.

Vorteile:

- kompakter Baukörper
- barrierefrei gemäß § 43 HBO durch Einbau eines Aufzuges
- keine Abstandsflächenüberschreitungen

Nachteile:

- großes Bauvolumen
- ca. 3,30m höher als das Bestandsgebäude
- dadurch Wirkung des 3-geschossigen Gebäudes als ein 4-geschossiges Gebäude
- 6 Stellplätze im Untergeschoss, daher Lärmbelastigung und Höher setzten des Gebäudes notwendig
- Einfügung gemäß § 34 BauGB kritisch zu sehen
- vergrößertes Untergeschoss zur Unterbringung aller Flächen notwendig

**Erläuterungsbericht zur Bebauungsstudie**

Neubau eines Mehrfamilienhauses, Am Erlenborn 2a / Schwalbach am Taunus

**ZUSAMMENFASSUNG**

---

**V1 - V4**

---

Die Varianten V1, V2, V3 und V4 sind lediglich mit geringfügigen Abstandsflächenüberschreitungen in den Eckbereichen zum Grundstück der Geschwister-Scholl-Schule bzw. zum Bestandsgebäude auf dem Grundstück zu errichten. Die Erwirkung einer Abweichung muss bei der Bauaufsichtsbehörde beantragt werden. Es ist von einer positiven Bewertung auszugehen.

Die insgesamt erforderlichen 23 Stellplätze für Kraftfahrzeuge können als offene Stellplätze entlang der Straße „Am Erlenborn“ bzw. im westlichen Grundstücksbereich untergebracht werden. Die Stellplätze auf dem Grundstück der Wasserwerke Flur 31, Flurstück 9/2 müssen über Baulast gesichert werden.

Die Sicherung des zweiten Rettungsweges kann über die Balkone mittels Steckleitern erfolgen, wenn die maximal zulässige Höhe von 8,00m eingehalten wird.

Die westliche Ausrichtung der Balkone ist planerisch gesehen die zu bevorzugende Variante. Allerdings bietet die nördliche Lage den Vorteil des freien Blickes in den hinteren ruhigeren Grundstücksbereich und ist ebenso vertretbar.

**V5**

---

Bei Variante 5 sind geringfügige Abstandsflächenüberschreitungen in den Eckbereichen zum Grundstück der Geschwister-Scholl-Schule sowie eine Überschreitung der Abstandsflächen, welche durch die Balkonflächen verursacht werden, hinzunehmen. Die Erwirkung einer Abweichung muss bei der Bauaufsichtsbehörde beantragt werden. Es ist von einer positiven Bewertung auszugehen.

Die insgesamt erforderlichen 26 Stellplätze für Kraftfahrzeuge können als offene Stellplätze entlang der Straße „Am Erlenborn“ bzw. im westlichen Grundstücksbereich untergebracht werden. Die Stellplätze auf dem Grundstück der Wasserwerke Flur 31, Flurstück 9/2 müssen über Baulast gesichert werden. 6 Einstellplätze werden im Untergeschoss in einer Tiefgarage, welches über eine Rampe zugänglich ist, untergebracht.

Bedingt durch den ansteigenden Höhenverlauf und den geringfügigen Abstand zum Gehweg muss das Gebäude um ca. ein Geschoss höher gesetzt werden. Dies wird aus Sicht des Verfassers städtebaulich kritisch gesehen und ist mit der Bauaufsichtsbehörde im Vorfeld abzustimmen, ob sich das geplante Gebäude nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung noch einfügt.

Die westliche Ausrichtung der Balkone ist positiv zu sehen.

**V6 - 7**

---

Auch bei der Variante V6 ist eine geringfügige Abstandsflächenüberschreitung in den Eckbereichen zum Grundstück der Geschwister-Scholl-Schule hinzunehmen. Die Erwirkung einer Abweichung muss bei der Bauaufsichtsbehörde beantragt werden. Es ist von einer positiven Bewertung auszugehen. Bei Variante 7 werden die Abstandsflächen eingehalten.

**Erläuterungsbericht zur Bebauungsstudie**

Neubau eines Mehrfamilienhauses, Am Erlenborn 2a / Schwalbach am Taunus

Die insgesamt erforderlichen 28 Stellplätze für Kraftfahrzeuge können als offene Stellplätze entlang der Straße „Am Erlenborn“ bzw. im westlichen Grundstücksbereich untergebracht werden. Die Stellplätze auf dem Grundstück der Wasserwerke Flur 31, Flurstück 9/2 müssen über Baulast gesichert werden. 6 bzw. 7 Stellplätze werden im Untergeschoss in einer Tiefgarage, welches über eine Rampe zugänglich ist, untergebracht.

Bedingt durch den ansteigenden Höhenverlauf und den geringfügigen Abstand zum Gehweg muss das Gebäude um ca. ein Geschoss höher gesetzt werden. Dies wird aus Sicht des Verfassers städtebaulich kritisch gesehen und ist mit der Bauaufsichtsbehörde im Vorfeld abzustimmen, ob sich das geplante Gebäude nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung noch einfügt.

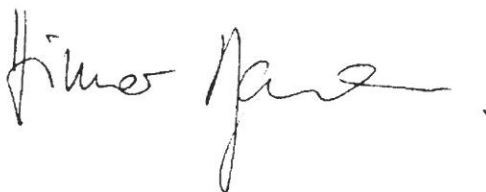
**Fazit**

Im Vergleich der Variantenbetrachtungen sind aus städtebaulicher Sicht und im Sinne der Angemessenheit die Varianten 3 bzw. 4 zu empfehlen. Der kompakte Baukörper, die westliche Ausrichtung der Balkone, die geringe straßenseitige Ansichtsfläche sowie die Sicherung Barrierefreiheit sind hier zu nennen. Zudem können alle Stellplätze als offene Stellplätze ausgebildet werden.

Die bei den Varianten V5 - V7 wird die notwendige Unterbringung der Stellplätze im Untergeschoss in der Tiefgarage und die Höhersetzung des Gebäudes, welche zu einer 4-geschossigen Wirkung führt, aus Genehmigungs- und Nutzungsgründen eher kritisch gesehen.

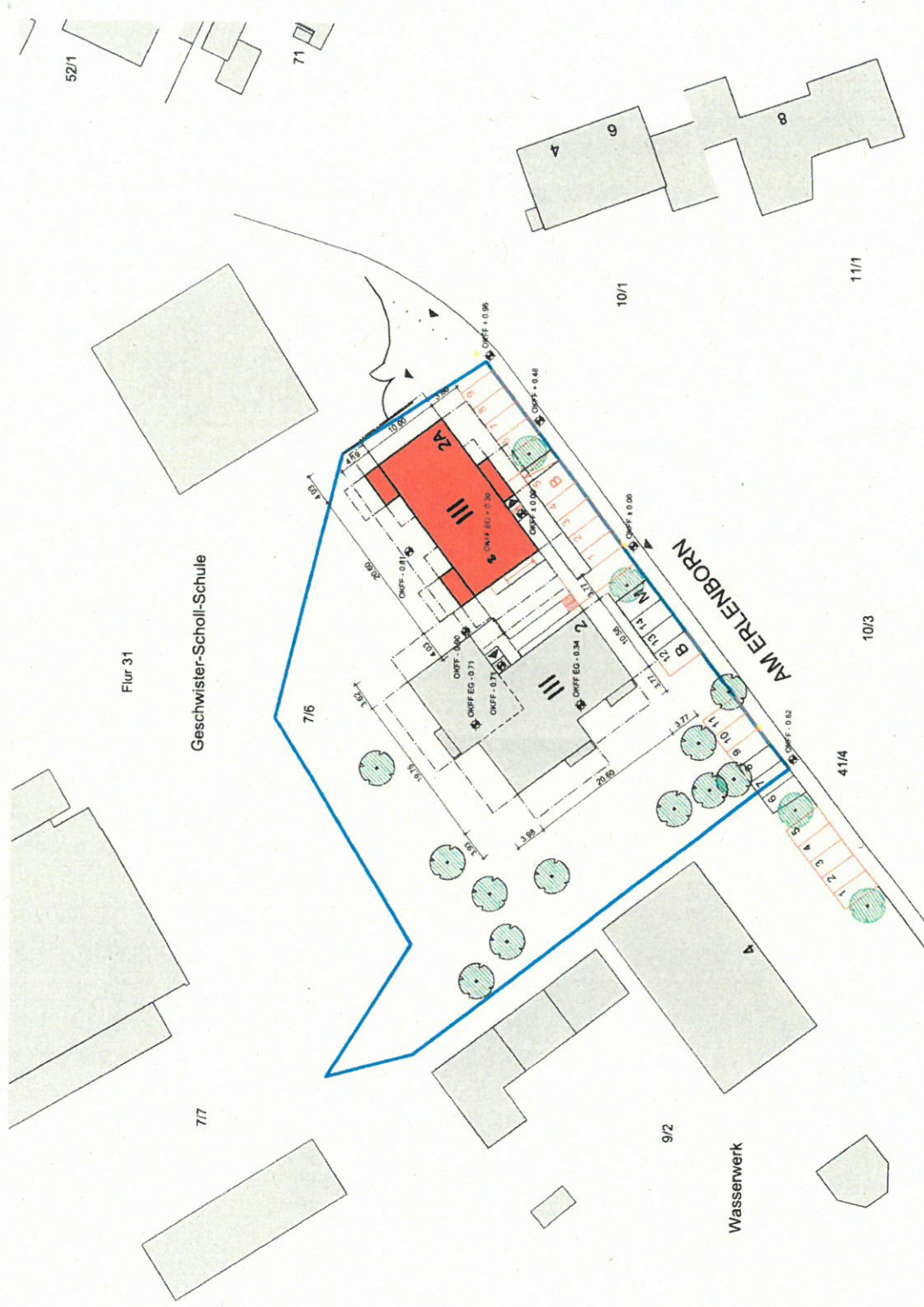
Auch der Einbau eines Aufzuges für doch relativ wenige Wohneinheiten ist abzuwägen. Diese ist Jedoch für die Sicherstellung der Barrierefreiheit unumgänglich. Für diese Varianten ist eine Vorabstimmung bezüglich der Genehmigungsfähigkeit mit der Bauaufsicht unumgänglich.

Aufgestellt: Offenbach am Main, den 19.08.2015



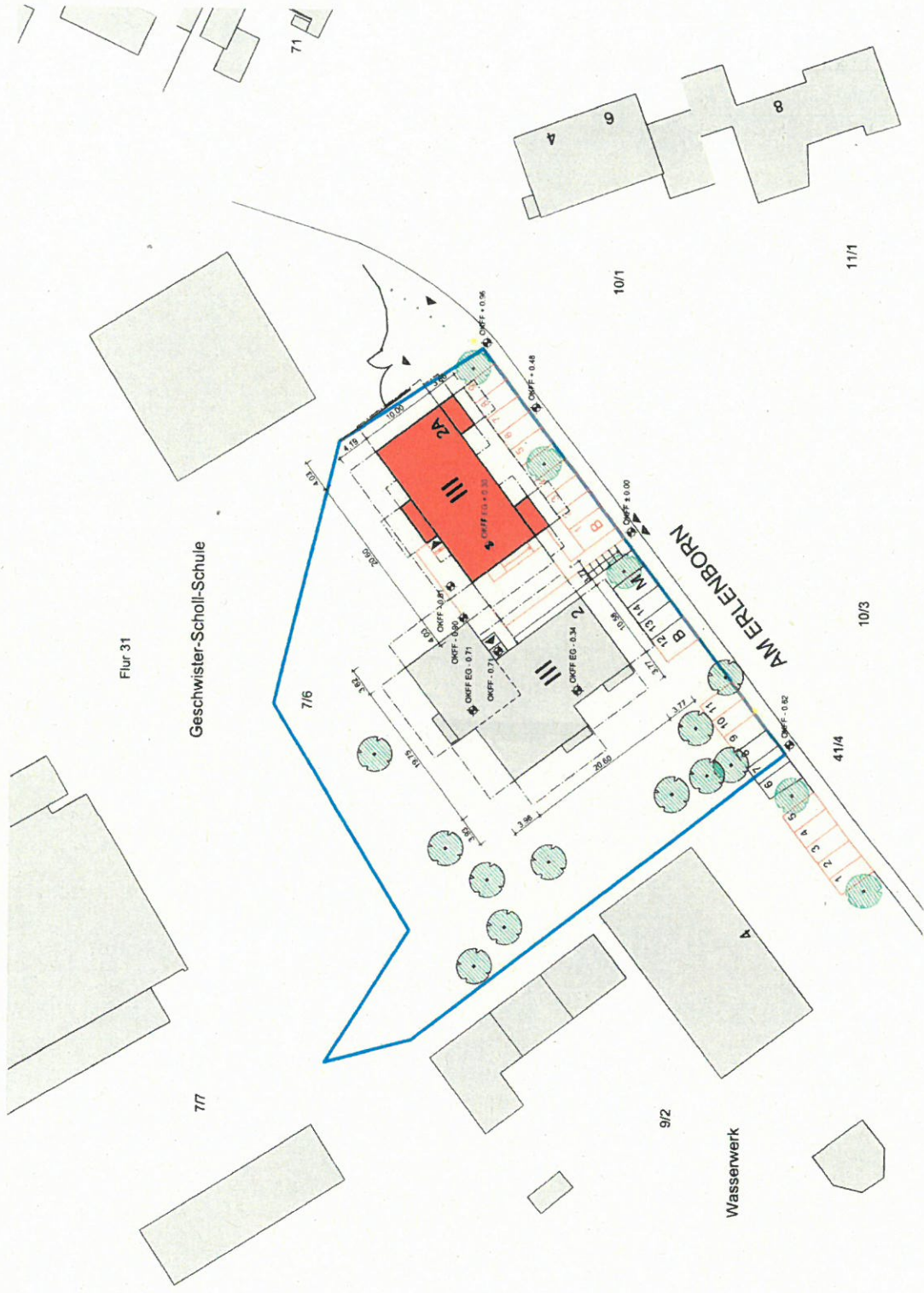
Dipl. Ing. Architekt Hilmar Bauer  
ARCHITEKT HILMAR BAUER

# BEBAUUNGSSTUDIE "AM ERLBORN 2A"



M 1:500

# BEBAUUNGSSTUDIE "AM ERLBORN 2A"



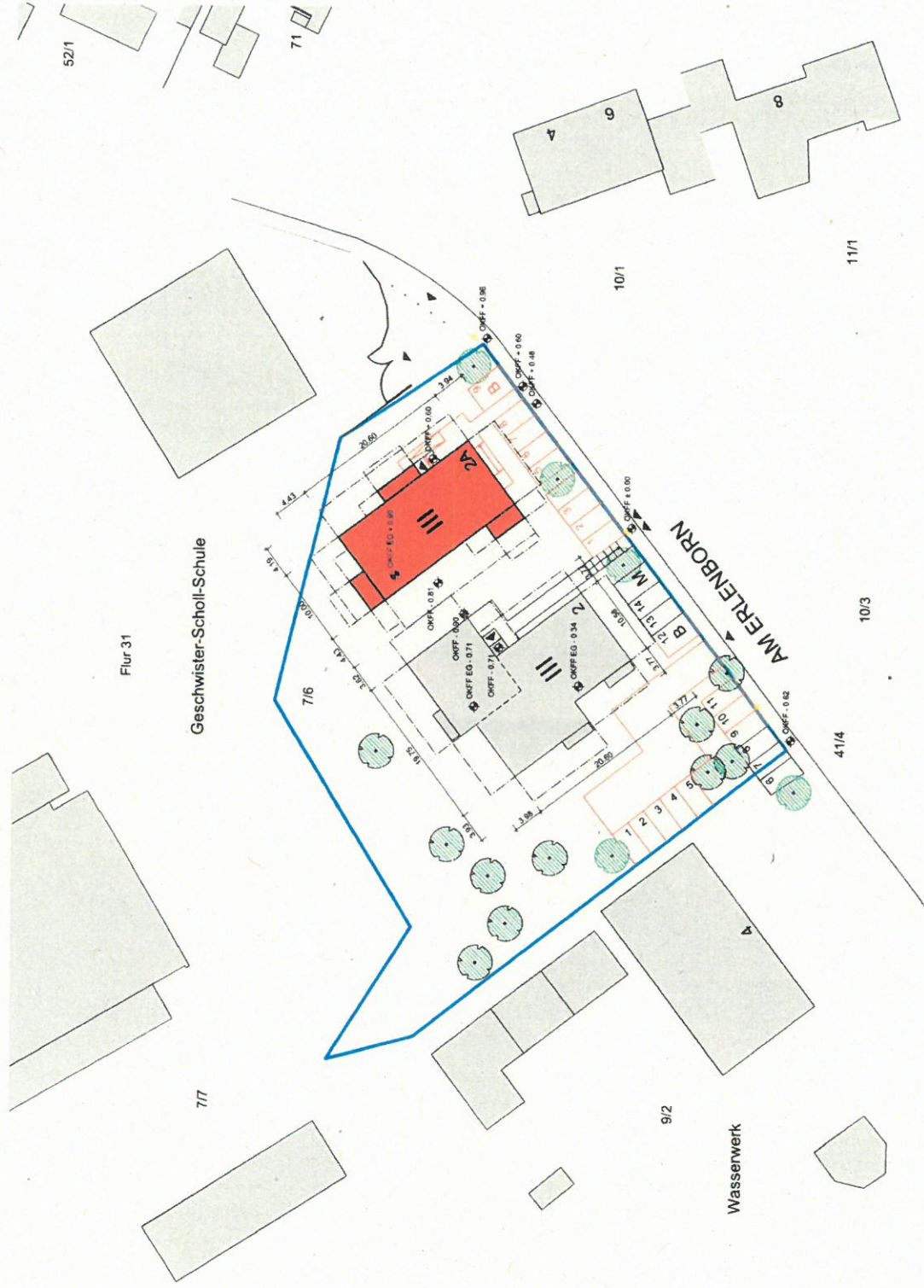
M 1:500

LAGEPLAN - V2

VORABZUG / 19.08.2015

ARCHITEKT HILMAR BAUER

# BEBAUUNGSSTUDIE "AM ERLBORN 2A"



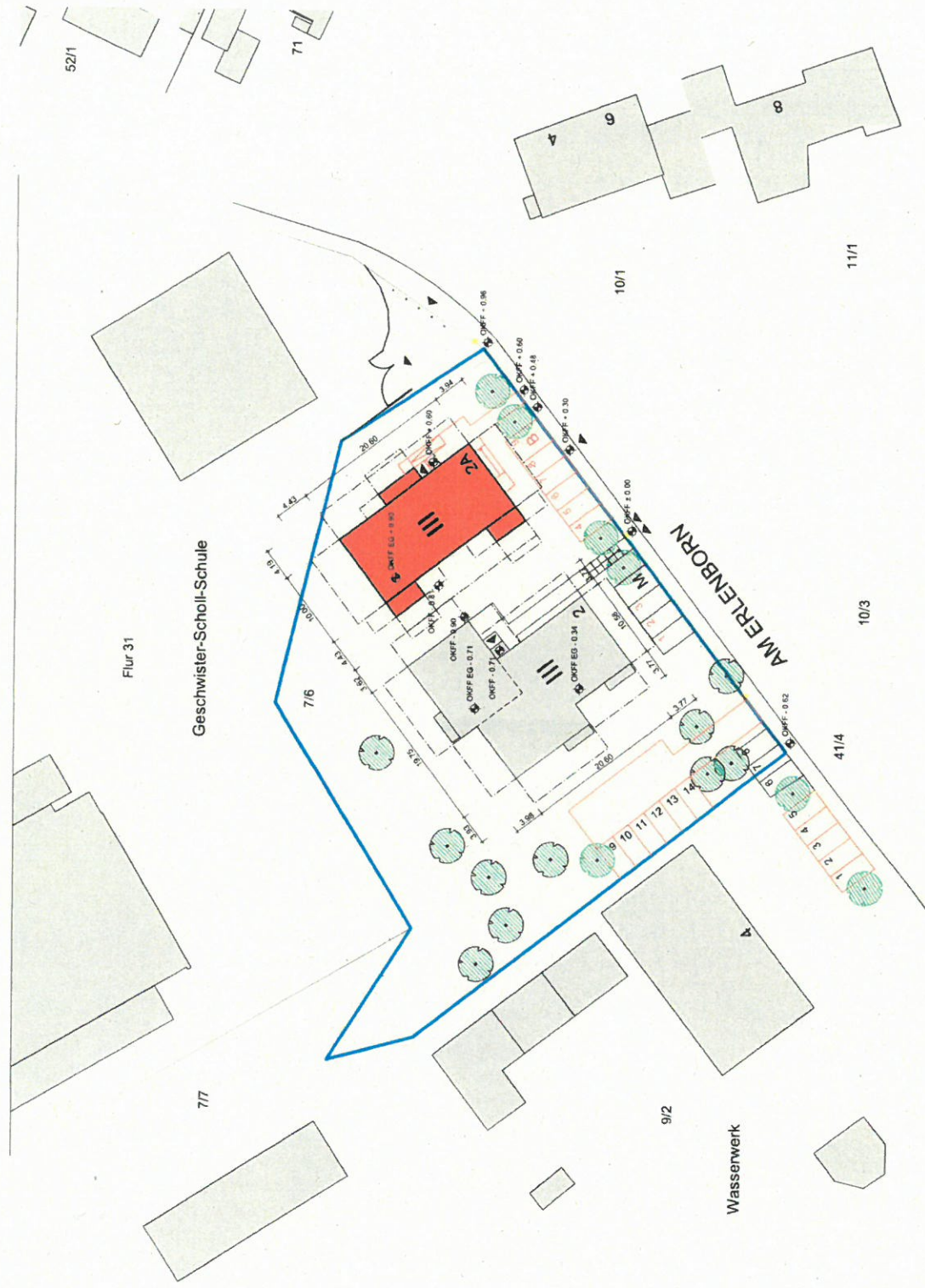
M 1:500

VORABZUG / 19.08.2015

LAGEPLAN - V3

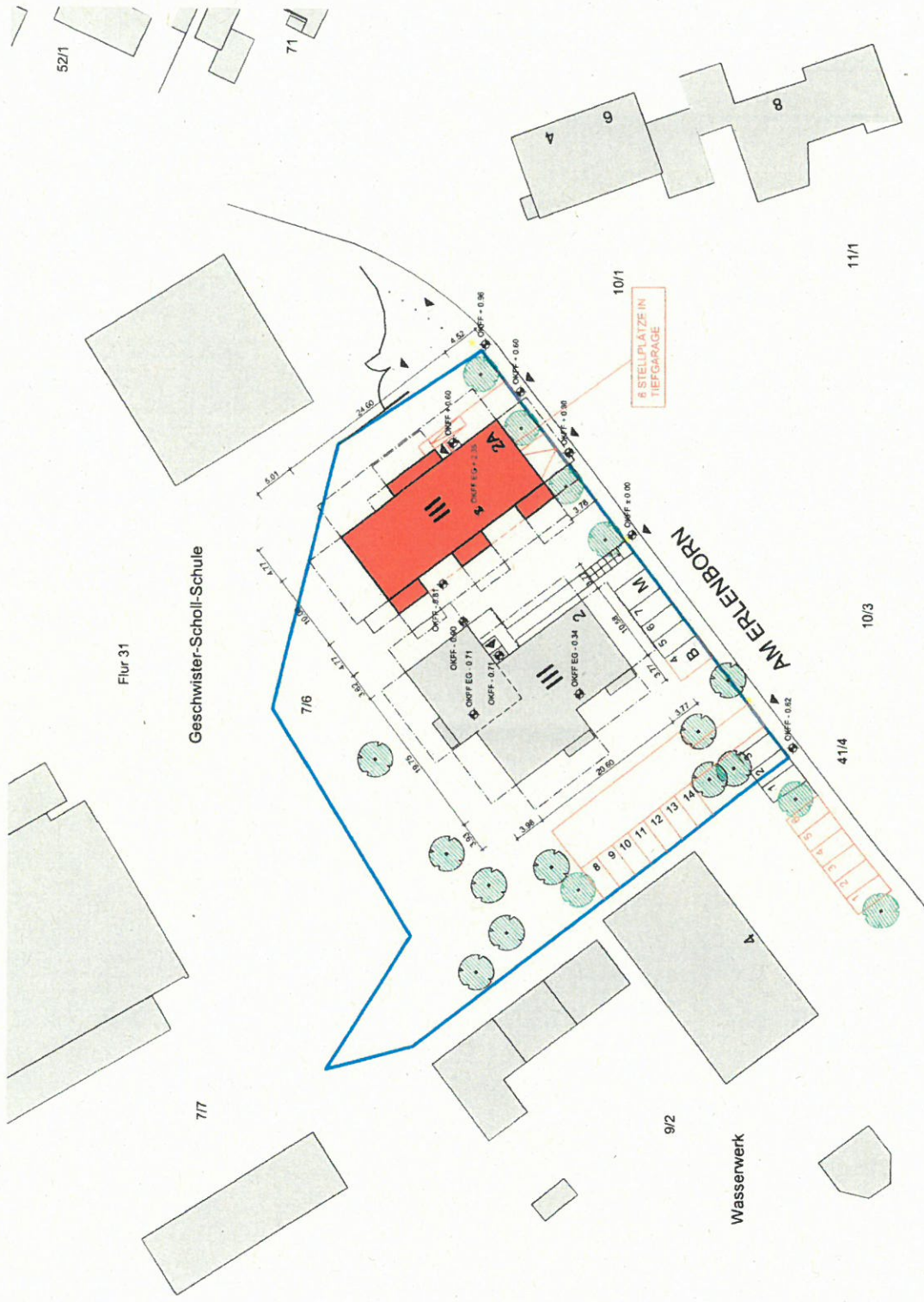
ARCHITEKT HILMAR BAUER

BEBAUUNGSSTUDIE "AM ERLBORN 2A"



M 1:500

BEBAUUNGSSTUDIE "AM ERLBORN 2A"



M 1:500

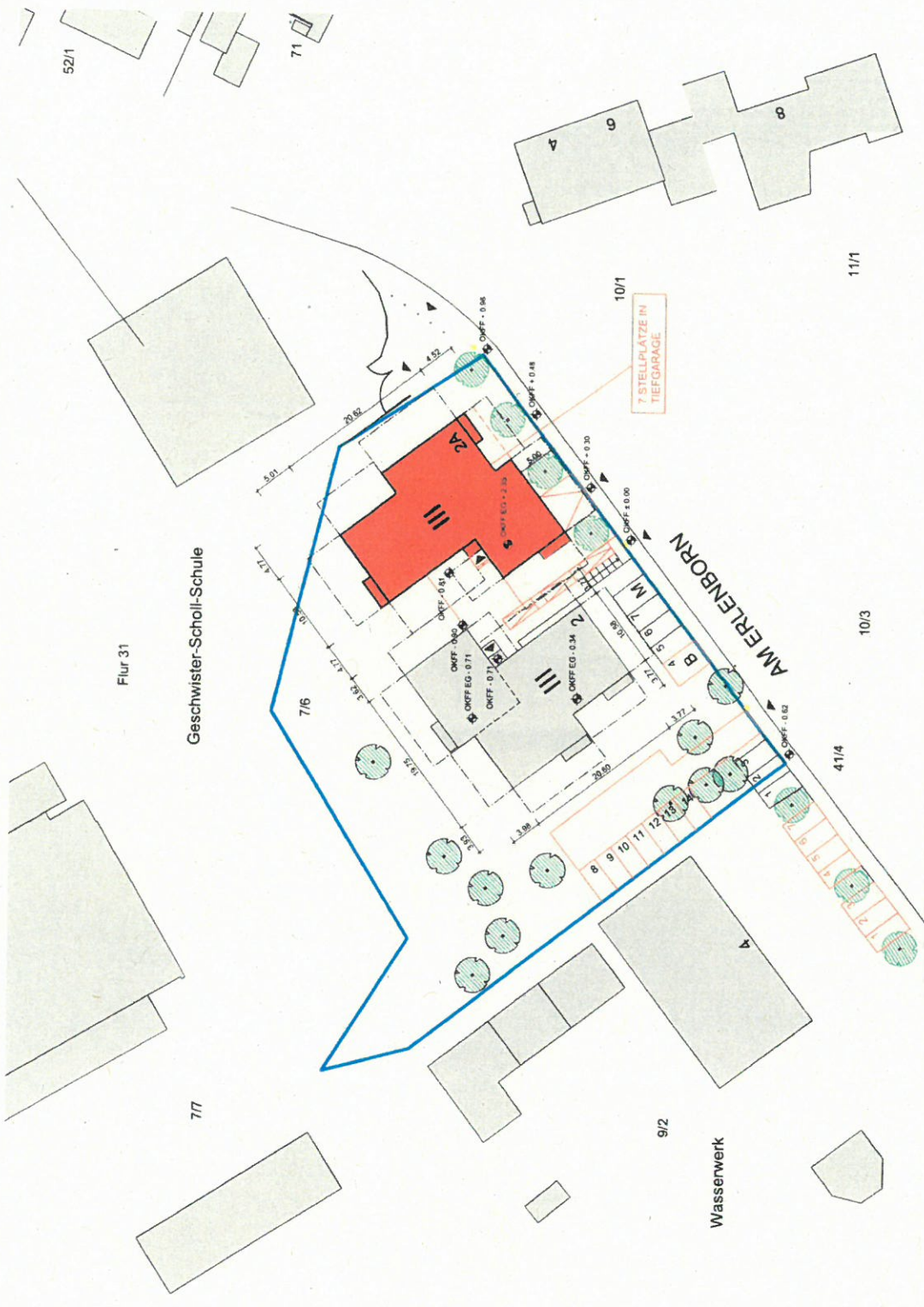
VORABZUG / 19.08.2015

LAGEPLAN - V5

ARCHITEKT HILMAR BAUER



# BEBAUUNGSSTUDIE "AM ERLBORN 2A"



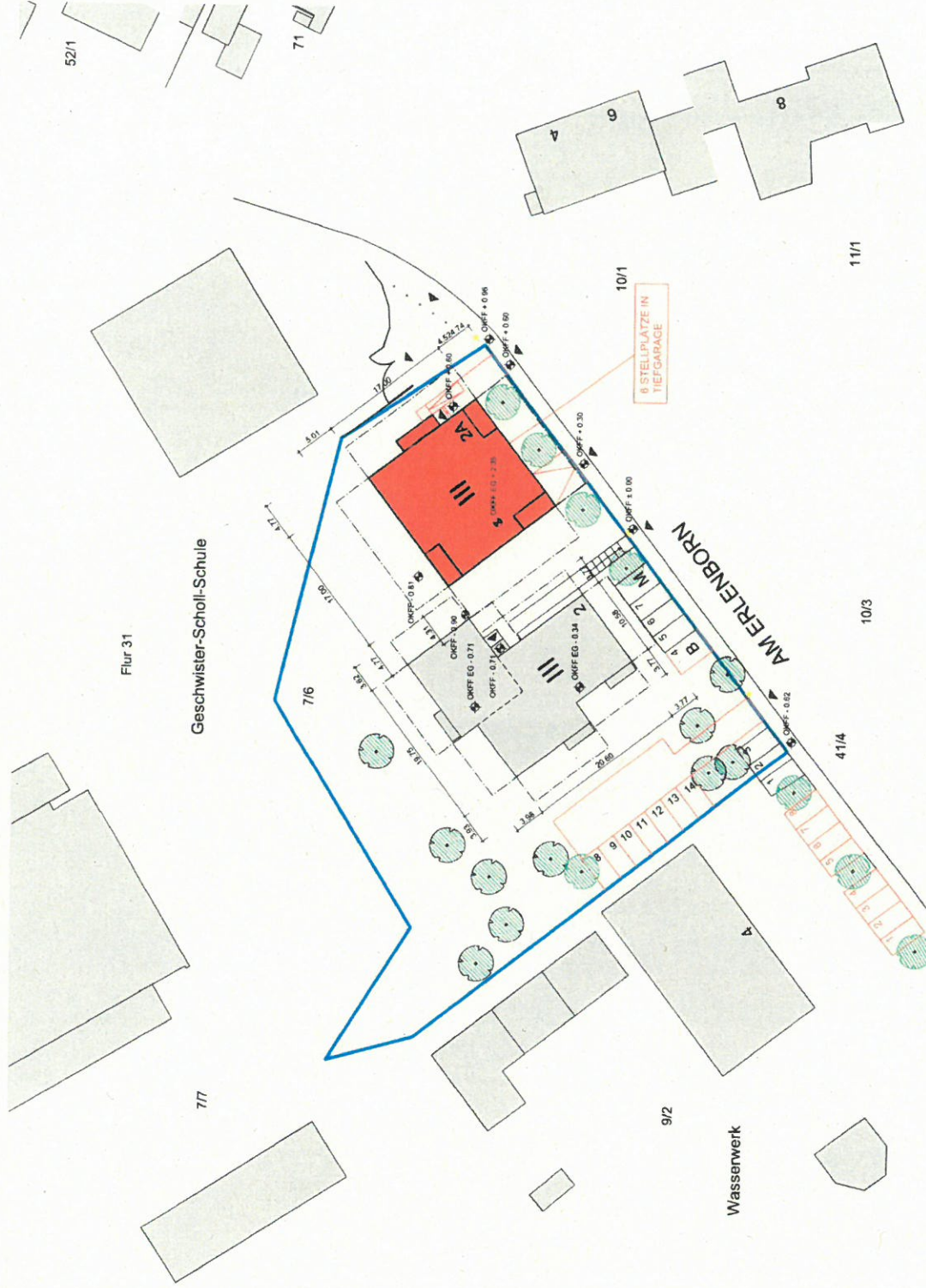
M 1:500

VORABZUG / 19.08.2015

LAGEPLAN - V6

ARCHITEKT HILMAR BAUER

# BEBAUUNGSSTUDIE "AM ERLBORN 2A"



M 1:500

VORABZUG / 19.08.2015

LAGEPLAN - V7

ARCHITEKT HILMAR BAUER

# Anlage 2.1

ARCHITEKT HILMAR BAUER

## STELLPLATZNACHWEIS

Bauvorhaben:

**Neubau eines 3-geschossigen Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten (V1-V4)**  
Am Erlenborn 2a  
65824 Schwalbach am Taunus

Bauherr:

**Stadt Schwalbach am Taunus**  
Marktplatz 1-2  
65824 Schwalbach am Taunus

### Stellplatzsatzung der Stadt Schwalbach am Taunus:

Berechnung der Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder gemäß Satzung der Stadt Schwalbach am Taunus über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) vom 23.06.1995.

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (SP) für Kraftfahrzeuge	Zahl der Abstellplätze (AP) für Fahrräder
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1,5 je Wohnung	2 je Wohnung

\* Auszug aus der Stellplatzsatzung der Stadt Schwalbach am Taunus, Anlage 1, Seite 4/8

Wohneinheiten (WE)	Zahl der Stellplätze (SP) für Kraftfahrzeuge	Zahl der Abstellplätze (AP) für Fahrräder
6	6 WE x 1,5 SP = 9 Stellplätze	6 WE x 2 AP = 12 Abstellplätze
<b>Gesamt:</b>	<b>9</b>	<b>12</b>

Die erforderlichen **9 Stellplätze** für Kraftfahrzeuge werden auf dem Grundstück Flur 31, Flurst. 7/6 untergebracht. Von diesen insgesamt 9 Stellplätzen wird 1 Stellplatz für Kfz von Behinderten hergestellt.

Die erforderlichen **12 Abstellplätze** für Fahrräder werden im Fahrradraum im Untergeschoss untergebracht. Dieser ist über eine Außentreppe mit Laufschiene zugänglich.

**Die erforderlichen Stellplätze für den Neubau Am Erlenborn 2a für Kraftfahrzeuge und Fahrräder werden hergestellt.**

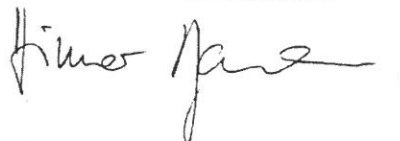
### **Bestand: Am Erlenborn 2**

Gemäß Bestandsaufnahme befinden sich auf dem Grundstück Flur 31, Flurst. 7/6 eine Garage für 6 Pkw sowie 3 ausgewiesene offene Stellplätze. Die Garage muss zugunsten des Neubaus abgerissen werden.

Gemäß gültiger Stellplatzsatzung müssen für die bestehenden 9 Wohneinheiten **14 Stellplätze** für Kraftfahrzeuge (9 WE x 1,5 SP) hergestellt werden. Diese werden auf dem Grundstück Flur 31, Flurst. 7/6 sowie 9/2 als offene Stellplätze hergestellt. Die Stellplätze auf dem Grundstück Flur 31, Flurst. 9/2 müssen über Baulast gesichert werden.

**Die erforderlichen 14 Stellplätze für das Bestandsgebäude Am Erlenborn 2 für Kraftfahrzeuge werden hergestellt.**

Offenbach am Main, den 19.08.2015



Hilmar Bauer  
Dipl. Ing. Architekt

## STELLPLATZNACHWEIS

Bauvorhaben:

**Neubau eines 3-geschössigen Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten (V5)**  
 Am Erlenborn 2a  
 65824 Schwalbach am Taunus

Bauherr:

**Stadt Schwalbach am Taunus**  
 Marktplatz 1-2  
 65824 Schwalbach am Taunus

**Stellplatzsatzung der Stadt Schwalbach am Taunus:**

Berechnung der Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder gemäß Satzung der Stadt Schwalbach am Taunus über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) vom 23.06.1995.

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (SP) für Kraftfahrzeuge	Zahl der Abstellplätze (AP) für Fahrräder
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1,5 je Wohnung	2 je Wohnung

\* Auszug aus der Stellplatzsatzung der Stadt Schwalbach am Taunus, Anlage 1, Seite 4/8

Wohneinheiten (WE)	Zahl der Stellplätze (SP) für Kraftfahrzeuge	Zahl der Abstellplätze (AP) für Fahrräder
8	8 WE x 1,5 SP = 12 Stellplätze	8 WE x 2 AP = 16 Abstellplätze
<b>Gesamt:</b>	<b>12</b>	<b>16</b>

Von den erforderlichen **12 Stellplätzen** für Kraftfahrzeuge werden **6 Einstellplätze** auf dem Grundstück Flur 31, Flurst. 9/2 untergebracht. Diese müssen über Baulast gesichert werden. Weitere **6 Stellplätze** werden im Untergeschoss des Neubaus untergebracht. Von diesen insgesamt 12 Stellplätzen wird 1 Stellplatz für Kfz von Behinderten hergestellt.

Die erforderlichen **16 Abstellplätze** für Fahrräder werden im Fahrradraum im Untergeschoss untergebracht. Dieser ist über eine Außenrampe zugänglich.

**Die erforderlichen Stellplätze für den Neubau Am Erlenborn 2a für Kraftfahrzeuge und Fahrräder werden hergestellt.**

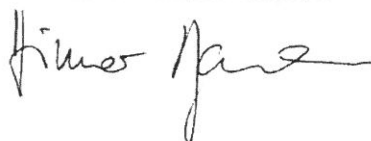
**Bestand: Am Erlenborn 2**

Gemäß Bestandsaufnahme befinden sich auf dem Grundstück Flur 31, Flurst. 7/6 eine Garage für 6 Pkw sowie 3 ausgewiesene offene Stellplätze. Die Garage muss zugunsten des Neubaus abgerissen werden.

Gemäß gültiger Stellplatzsatzung müssen für die bestehenden 9 Wohneinheiten **14 Stellplätze** für Kraftfahrzeuge (9 WE x 1,5 SP) hergestellt werden. Diese werden auf dem Grundstück Flur 31, Flurst. 7/6 sowie 9/2 als offene Stellplätze hergestellt. Die Stellplätze auf dem Grundstück Flur 31, Flurst. 9/2 müssen über Baulast gesichert werden.

**Die erforderlichen 14 Stellplätze für das Bestandsgebäude Am Erlenborn 2 für Kraftfahrzeuge werden hergestellt.**

Offenbach am Main, den 19.08.2015



Hilmar Bauer  
 Dipl. Ing. Architekt

## STELLPLATZNACHWEIS

Bauvorhaben:

Neubau eines 3-geschossigen Mehrfamilienhauses  
mit 9 Wohneinheiten (V6-V7)  
Am Erlenborn 2a  
65824 Schwalbach am Taunus

Bauherr:

Stadt Schwalbach am Taunus  
Marktplatz 1-2  
65824 Schwalbach am Taunus

Stellplatzsatzung der Stadt Schwalbach am Taunus:

Berechnung der Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder gemäß Satzung der Stadt Schwalbach am Taunus über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen für Kraftfahrzeuge sowie von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) vom 23.06.1995.

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (SP) für Kraftfahrzeuge	Zahl der Abstellplätze (AP) für Fahrräder
1.2	Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	1,5 je Wohnung	2 je Wohnung

\* Auszug aus der Stellplatzsatzung der Stadt Schwalbach am Taunus, Anlage 1, Seite 4/8

Wohneinheiten (WE)	Zahl der Stellplätze (SP) für Kraftfahrzeuge	Zahl der Abstellplätze (AP) für Fahrräder
9	9 WE x 1,5 SP = 14 Stellplätze	9 WE x 2 AP = 16 Abstellplätze
<b>Gesamt:</b>	<b>14</b>	<b>18</b>

Von den erforderlichen **14 Stellplätzen** für Kraftfahrzeuge werden **8 Einstellplätze** auf dem Grundstück Flur 31, Flurst. 9/2 untergebracht. Diese müssen über Baulast gesichert werden. Weitere **6 Stellplätze** werden im Untergeschoss des Neubaus untergebracht. Von diesen insgesamt 14 Stellplätzen wird 1 Stellplatz für Kfz von Behinderten hergestellt.

Die erforderlichen **18 Abstellplätze** für Fahrräder werden im Fahrradraum im Untergeschoss untergebracht. Dieser ist über eine Außenrampe zugänglich.

**Die erforderlichen Stellplätze für den Neubau Am Erlenborn 2a für Kraftfahrzeuge und Fahrräder werden hergestellt.**

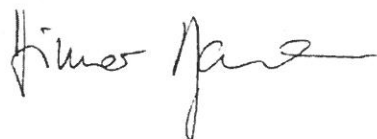
**Bestand:** Am Erlenborn 2

Gemäß Bestandsaufnahme befinden sich auf dem Grundstück Flur 31, Flurst. 7/6 eine Garage für 6 Pkw sowie 3 ausgewiesene offene Stellplätze. Die Garage muss zugunsten des Neubaus abgerissen werden.

Gemäß gültiger Stellplatzsatzung müssen für die bestehenden 9 Wohneinheiten **14 Stellplätze** für Kraftfahrzeuge (9 WE x 1,5 SP) hergestellt werden. Diese werden auf dem Grundstück Flur 31, Flurst. 7/6 sowie 9/2 als offene Stellplätze hergestellt. Die Stellplätze auf dem Grundstück Flur 31, Flurst. 9/2 müssen über Baulast gesichert werden.

**Die erforderlichen 14 Stellplätze für das Bestandsgebäude Am Erlenborn 2 für Kraftfahrzeuge werden hergestellt.**

Offenbach am Main, den 19.08.2015



Hilmar Bauer  
Dipl. Ing. Architekt

## BERECHNUNG DES KOSTENRAHMENS V1

Neubau eines Mehrfamilienhauses, Am Erlenborn 2a, 65824 Schwalbach am Taunus

## VARIANTE 1

6 Wohneinheiten (3x2ZW, 3x3ZW), Zweispänner, 3-geschossig, unterkellert, Flachdach, Balkone, offene Stellplätze (SP)

BERECHNUNGEN							
		Länge / m	Breite / m	Höhe / m	Anzahl / St	BGF / m <sup>2</sup>	BRI / m <sup>3</sup>
EG		20,60	10,00	3,00		206,00	618,00
	Eingang	3,90	1,70	3,00		6,63	19,89
	Balkone	4,60	2,20	3,00	2,00	20,24	60,72
1.OG		20,60	10,00	3,00		206,00	618,00
	Balkone	4,60	2,20	3,00	2,00	20,24	60,72
2.OG		20,60	10,00	3,15		206,00	648,90
	Balkone	4,60	2,20	1,00	2,00	20,24	20,24
KG		20,30	9,70	3,50		196,91	689,19
	unter Eingang	5,90	2,00	3,50		11,80	41,30
Gesamt						894,06	2.776,96
Gesamt, gerundet						900,00	2.800,00

KOSTENRAHMEN			
*Grundlage: "BKI Baukosten, Gebäude Neubau" 2015 mit Baupreisindizierung auf 2016			
			gewählt:
<b>KG 200:</b>	Abbruch Garage + Müllboxen:	ca. 580m <sup>3</sup> x 20€/m <sup>3</sup> = 11.600€	26.000 €
	Abbruch Asphalt vor Garage:	ca. 130m <sup>2</sup> x 15€/m <sup>2</sup> = 1.950€	12.000 €
	Abbruch Gehweg / Stufen zu Haus Nr. 2:	ca. 100m <sup>2</sup> x 15€/m <sup>2</sup> = 1.500€	2.000 €
	Gelände herrichten:	psch	2.000 €
			10.000 €
<b>KG 300+400:</b>	<u>Neubau Wohnhaus, unterkellert, mittlerer Standard, bis 6 WE.</u>		<b>1.025.000 €</b>
	<u>gewählt: 1.100 €/m<sup>2</sup> netto BGF bzw. 360€/m<sup>3</sup> netto BRI*:</u>		
	Berechnung nach BGF:	900m <sup>2</sup> x 1.100€/m <sup>2</sup> = 990.000€	
	Berechnung nach BRI:	2.800m <sup>3</sup> x 360€/m <sup>3</sup> = 1.008.000€	
<b>KG 500:</b>	befestigte Fläche (Stellplätze, ggf. Fahrbahn):	ca. 320m <sup>2</sup> x 125€/m <sup>2</sup> = 40.000€	130.000 €
	befestigte Fläche (Gehwege, Rampen, Treppen):	ca. 150m <sup>2</sup> x 125€/m <sup>2</sup> = 18.750€	40.000 €
	unbefestigte Fläche (Grünfläche, Pflanzen):	ca. 770m <sup>2</sup> x 50€/m <sup>2</sup> = 38.500€	20.000 €
	Bäume:	ca. 5 St x 2.000€ = 10.000€	40.000 €
	Stützmauern:	psch	10.000 €
			20.000 €
<b>KG 700:</b>	etwa 25% von KG 200+300+400+500 =		<b>295.000 €</b>

Gesamtbaukosten Neubau netto:	1.476.000 €
<b>Gesamtbaukosten Neubau brutto:</b> inkl. 19% MwSt.	<b>1.756.440 €</b>
Gesamtbaukosten Neubau brutto, gerundet:	<u>1.800.000 €</u>

Anmerkungen:

Die Architekten- und Ingenieursleistungen wurden pauschal mit 25% angesetzt. Berücksichtigt werden müssen u. a. ein Baugrundgutachter, Statiker, Bauphysiker, TGA-Planer etc.

Offenbach am Main, den 19.08.2015



Dipl. Ing. Hilmar Bauer  
ARCHITEKT HILMAR BAUER

## BERECHNUNG DES KOSTENRAHMENS V2

Neubau eines Mehrfamilienhauses, Am Erlenborn 2a, 65824 Schwalbach am Taunus

## VARIANTE 2

6 Wohneinheiten (3x2ZW, 3x3ZW), Zweispänner, 3-geschossig, unterkellert, Flachdach, Balkone, offene Stellplätze

BERECHNUNGEN						
	Länge / m	Breite / m	Höhe / m	Anzahl / St	BGF / m <sup>2</sup>	BRI / m <sup>3</sup>
EG	20,60	10,00	3,00		206,00	618,00
Eingang	3,90	1,70	3,00		6,63	19,89
Balkone	4,60	2,20	3,00	2,00	20,24	60,72
1.OG	20,60	10,00	3,00		206,00	618,00
Balkone	4,60	2,20	3,00	2,00	20,24	60,72
2.OG	20,60	10,00	3,15		206,00	648,90
Balkone	4,60	2,20	1,00	2,00	20,24	20,24
KG	20,30	9,70	3,50		196,91	689,19
unter Eingang	5,90	2,00	3,50		11,80	41,30
Gesamt					894,06	2.776,96
Gesamt, gerundet					900,00	2.800,00

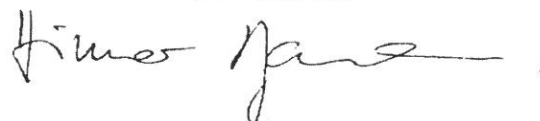
KOSTENRAHMEN		
*Grundlage: "BKI Baukosten, Gebäude Neubau" 2015 mit Baupreisindizierung auf 2016		
		gewählt:
KG 200:		<b>26.000 €</b>
	Abbruch Garage + Müllboxen:	ca. 580m <sup>3</sup> x 20€/m <sup>3</sup> = 11.600€
	Abbruch Asphalt vor Garage:	ca. 130m <sup>2</sup> x 15€/m <sup>2</sup> = 1.950€
	Abbruch Gehweg / Stufen zu Haus Nr. 2:	ca. 100m <sup>2</sup> x 15€/m <sup>2</sup> = 1.500€
	Gelände herrichten:	psch 10.000 €
KG 300+400:	<u>Neubau Wohnhaus, unterkellert, mittlerer Standard, bis 6 WE,</u> <u>gewählt: 1.100 €/m<sup>2</sup> netto BGF bzw. 360€/m<sup>3</sup> netto BRI*:</u>	<b>1.025.000 €</b>
	Berechnung nach BGF: 900m <sup>2</sup> x 1.100€/m <sup>2</sup> = 990.000€	
	Berechnung nach BRI: 2.800m <sup>3</sup> x 360€/m <sup>3</sup> = 1.008.000€	
KG 500:		<b>125.000 €</b>
	befestigte Fläche (Stellplätze, ggf. Fahrbahn):	ca. 320m <sup>2</sup> x 125€/m <sup>2</sup> = 40.000€
	befestigte Fläche (Gehwege, Rampen, Treppen):	ca. 100m <sup>2</sup> x 125€/m <sup>2</sup> = 12.500€
	unbefestigte Fläche (Grünfläche, Pflanzen):	ca. 780m <sup>2</sup> x 50€/m <sup>2</sup> = 39.000€
	Bäume:	ca. 5 St x 2.000€ = 10.000€
	Stützmauern:	psch 20.000 €
KG 700:	etwa 25% von KG 200+300+400+500 =	<b>295.000 €</b>

Gesambaukosten Neubau netto:	<u>1.471.000 €</u>
Gesambaukosten Neubau brutto:      inkl. 19% MwSt.	<u>1.750.490 €</u>
Gesambaukosten Neubau brutto, gerundet:	<u>1.800.000 €</u>

Anmerkungen:

Die Architekten- und Ingenieursleistungen wurden pauschal mit 25% angesetzt. Berücksichtigt werden müssen u. a. ein Baugrundgutachter, Statiker, Bauphysiker, TGA-Planer etc.

Offenbach am Main, den 19.08.2015



Dipl. Ing. Hilmar Bauer  
ARCHITEKT HILMAR BAUER

## BERECHNUNG DES KOSTENRAHMENS V3

Neubau eines Mehrfamilienhauses, Am Erlenborn 2a, 65824 Schwalbach am Taunus

## VARIANTE 3

6 Wohneinheiten (3x2ZW, 3x3ZW), Zweispänner, 3-geschossig, unterkellert, Flachdach, Balkone, offene Stellplätze

BERECHNUNGEN							
	Länge / m	Breite / m	Höhe / m	Anzahl / St	BGF / m <sup>2</sup>	BRI / m <sup>3</sup>	
EG		20,60	10,00	3,00		206,00	618,00
	Eingang	3,90	1,70	3,00		6,63	19,89
	Balkone	4,60	2,20	3,00	2,00	20,24	60,72
1.OG		20,60	10,00	3,00		206,00	618,00
	Balkone	4,60	2,20	3,00	2,00	20,24	60,72
2.OG		20,60	10,00	3,15		206,00	648,90
	Balkone	4,60	2,20	1,00	2,00	20,24	20,24
KG		20,30	9,70	3,50		196,91	689,19
	unter Eingang	5,90	2,00	3,50		11,80	41,30
Gesamt						894,06	2.776,96
Gesamt, gerundet						900,00	2.800,00

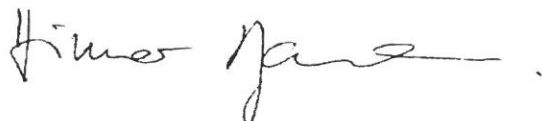
KOSTENRAHMEN		
*Grundlage: "BKI Baukosten, Gebäude Neubau" 2015 mit Baupreisindizierung auf 2016		
		gewählt:
KG 200:	Abbruch Garage + Müllboxen:	ca. 580m <sup>3</sup> x 20€/m <sup>3</sup> = 11.600€
	Abbruch Asphalt vor Garage:	ca. 130m <sup>2</sup> x 15€/m <sup>2</sup> = 1.950€
	Abbruch Gehweg / Stufen zu Haus Nr. 2:	ca. 100m <sup>2</sup> x 15€/m <sup>2</sup> = 1.500€
	Gelände herrichten:	psch 10.000 €
KG 300+400:	<u>Neubau Wohnhaus, unterkellert, mittlerer Standard, bis 6 WE,</u>	
	<u>gewählt: 1.100 €/m<sup>2</sup> netto BGF bzw. 360€/m<sup>3</sup> netto BRI*:</u>	
	Berechnung nach BGF:	900m <sup>2</sup> x 1.100€/m <sup>2</sup> = 990.000€
	Berechnung nach BRI:	2.800m <sup>3</sup> x 360€/m <sup>3</sup> = 1.008.000€
KG 500:	befestigte Fläche (Stellplätze, ggf. Fahrbahn):	ca. 500m <sup>2</sup> x 125€/m <sup>2</sup> = 62.500€
	befestigte Fläche (Gehwege, Rampen, Treppen):	ca. 110m <sup>2</sup> x 125€/m <sup>2</sup> = 13.750€
	unbefestigte Fläche (Grünfläche, Pflanzen):	ca. 750m <sup>2</sup> x 50€/m <sup>2</sup> = 37.500€
	Bäume:	ca. 5 St x 2.000€ = 10.000€
	Stützmauern:	psch 20.000 €
KG 700:	etwa 25% von KG 200+300+400+500 =	305.000 €

Gesamtbaukosten Neubau netto:	1.506.000 €
<b>Gesamtbaukosten Neubau brutto:</b>	<b>inkl. 19% MwSt.</b>
	<b>1.792.140 €</b>
Gesamtbaukosten Neubau brutto, gerundet:	1.800.000 €

Anmerkungen:

Die Architekten- und Ingenieursleistungen wurden pauschal mit 25% angesetzt. Berücksichtigt werden müssen u. a. ein Baugrundgutachter, Statiker, Bauphysiker, TGA-Planer etc.

Offenbach am Main, den 19.08.2015



Dipl. Ing. Hilmar Bauer  
ARCHITEKT HILMAR BAUER



## BERECHNUNG DES KOSTENRAHMENS V4

Neubau eines Mehrfamilienhauses, Am Erlenborn 2a, 65824 Schwalbach am Taunus

## VARIANTE 4

6 Wohneinheiten (3x2ZW, 3x3ZW), Zweispänner, 3-geschossig, unterkellert, Flachdach, Balkone, offene Stellplätze

BERECHNUNGEN						
	Länge / m	Breite / m	Höhe / m	Anzahl / St	BGF / m <sup>2</sup>	BRI / m <sup>3</sup>
<b>EG</b>	20,60	10,00	3,00		206,00	618,00
Eingang	3,90	1,70	3,00		6,63	19,89
Balkone	4,60	2,20	3,00	2,00	20,24	60,72
<b>1.OG</b>	20,60	10,00	3,00		206,00	618,00
Balkone	4,60	2,20	3,00	2,00	20,24	60,72
<b>2.OG</b>	20,60	10,00	3,15		206,00	648,90
Balkone	4,60	2,20	1,00	2,00	20,24	20,24
<b>KG</b>	20,30	9,70	3,50		196,91	689,19
unter Eingang	5,90	2,00	3,50		11,80	41,30
<b>Gesamt</b>					894,06	2.776,96
<b>Gesamt, gerundet</b>					900,00	2.800,00

KOSTENRAHMEN		
*Grundlage: "BKI Baukosten, Gebäude Neubau" 2015 mit Baupreisindizierung auf 2016		
		gewählt:
<b>KG 200:</b>	Abbruch Garage + Müllboxen:	ca. 580m <sup>3</sup> x 20€/m <sup>3</sup> = 11.600€
	Abbruch Asphalt vor Garage:	ca. 130m <sup>2</sup> x 15€/m <sup>2</sup> = 1.950€
	Abbruch Gehweg / Stufen zu Haus Nr. 2:	ca. 100m <sup>2</sup> x 15€/m <sup>2</sup> = 1.500€
	Gelände herrichten:	psch 10.000 €
<b>KG 300+400:</b>	<u>Neubau Wohnhaus, unterkellert, mittlerer Standard, bis 6 WE,</u>	
	<u>gewählt: 1.100 €/m<sup>2</sup> netto BGF bzw. 360€/m<sup>3</sup> netto BRI*:</u>	
	Berechnung nach BGF: 900m <sup>2</sup> x 1.100€/m <sup>2</sup> = 990.000€	
	Berechnung nach BRI: 2.800m <sup>3</sup> x 360€/m <sup>3</sup> = 1.008.000€	
<b>KG 500:</b>	befestigte Fläche (Stellplätze, ggf. Fahrbahn):	ca. 450m <sup>2</sup> x 125€/m <sup>2</sup> = 56.250€
	befestigte Fläche (Gehwege, Rampen, Treppen):	ca. 110m <sup>2</sup> x 125€/m <sup>2</sup> = 13.750€
	unbefestigte Fläche (Grünfläche, Pflanzen):	ca. 790m <sup>2</sup> x 50€/m <sup>2</sup> = 39.500€
	Bäume:	ca. 5 St x 2.000€ = 10.000€
	Stützmauern:	psch 20.000 €
<b>KG 700:</b>	etwa 25% von KG 200+300+400+500 =	
		<b>305.000 €</b>

Gesamtbaukosten Neubau netto: 1.501.000 €

Gesamtbaukosten Neubau brutto: **inkl. 19% MwSt.** **1.786.190 €**

Gesamtbaukosten Neubau brutto, gerundet: **1.800.000 €**

Anmerkungen:

Die Architekten- und Ingenieursleistungen wurden pauschal mit 25% angesetzt. Berücksichtigt werden müssen u. a. ein Baugrundgutachter, Statiker, Bauphysiker, TGA-Planer etc.

Offenbach am Main, den 19.08.2015



Dipl. Ing. Hilmar Bauer  
ARCHITEKT HILMAR BAUER

## BERECHNUNG DES KOSTENRAHMENS V5

Neubau eines Mehrfamilienhauses, Am Erlenborn 2a, 65824 Schwalbach am Taunus

## VARIANTE 5

8 Wohneinheiten (2x1ZW, 5x2ZW, 1x4ZW), Dreispänner, 3-geschossig, unterkellert, Flachdach, Balkone, offene SP+TG, Aufzug

BERECHNUNGEN							
	Länge / m	Breite / m	Höhe / m	Anzahl / St	BGF / m <sup>2</sup>	BRI / m <sup>3</sup>	
EG		24,60	10,00	3,00		246,00	738,00
	Eingang	5,90	1,70	3,00		10,03	30,09
1.OG	Balkone	4,60	2,20	3,00	3,00	30,36	91,08
		24,60	10,00	3,00		246,00	738,00
2.OG	Balkone	4,60	2,20	3,00	3,00	30,36	91,08
		24,60	10,00	3,15		246,00	774,90
KG	Balkone	4,60	2,20	1,00	3,00	30,36	30,36
	unter Eingang	24,30	9,70	3,50		235,71	824,99
		7,80	2,00	3,50		15,60	54,60
Gesamt						1.090,42	3.373,10
Gesamt, gerundet						1.100,00	3.400,00

## KOSTENRAHMEN

\*Grundlage: "BKI Baukosten, Gebäude Neubau" 2015 mit Baupreisindizierung auf 2016

			gewählt:
<b>KG 200:</b>	Abbruch Garage + Müllboxen:	ca. 580m <sup>3</sup> x 20€/m <sup>3</sup> = 11.600€	26.000 €
	Abbruch Asphalt vor Garage:	ca. 130m <sup>2</sup> x 15€/m <sup>2</sup> = 1.950€	12.000 €
	Abbruch Gehweg / Stufen zu Haus Nr. 2:	ca. 100m <sup>2</sup> x 15€/m <sup>2</sup> = 1.500€	2.000 €
	Gelände herrichten:	psch	10.000 €
<b>KG 300+400:</b>	<u>Neubau Wohnhaus, unterkellert, mittlerer Standard, 6 bis 19 WE,</u>		<b>1.400.000 €</b>
	<u>gewählt: 1.250 €/m<sup>2</sup> netto BGF bzw. 400€/m<sup>3</sup> netto BRI*:</u>		
	Berechnung nach BGF: 1.100m <sup>2</sup> x 1.250€/m <sup>2</sup> = 1.375.000€		
	Berechnung nach BRI: 3.400m <sup>3</sup> x 400€/m <sup>3</sup> = 1.360.000€		
<b>KG 500:</b>	befestigte Fläche (Stellplätze, ggf. Fahrbahn):	ca. 430m <sup>2</sup> x 125€/m <sup>2</sup> = 53.750€	144.500 €
	befestigte Fläche (Gehwege, Rampen, Treppen):	ca. 120m <sup>2</sup> x 125€/m <sup>2</sup> = 15.000€	55.000 €
	unbefestigte Fläche (Grünfläche, Pflanzen):	ca. 830m <sup>2</sup> x 50€/m <sup>2</sup> = 41.500€	17.500 €
	Bäume:	ca. 5 St x 2.000€ = 10.000€	42.000 €
	Stützmauern:	psch	10.000 €
			20.000 €
<b>KG 700:</b>	etwa 25% von KG 200+300+400+500 =		<b>395.000 €</b>

Gesamtbaukosten Neubau netto:

1.965.500 €

Gesamtbaukosten Neubau brutto: inkl. 19% MwSt.

2.338.945 €

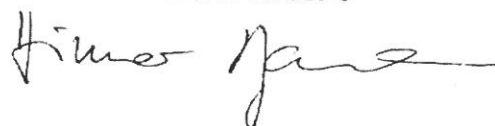
Gesamtbaukosten Neubau brutto, gerundet:

2.350.000 €

## Anmerkungen:

Die Architekten- und Ingenieursleistungen wurden pauschal mit 25% angesetzt. Berücksichtigt werden müssen u. a. ein Baugrundgutachter, Statiker, Bauphysiker, TGA-Planer etc.

Offenbach am Main, den 19.08.2015



Dipl. Ing. Hilmar Bauer  
ARCHITEKT HILMAR BAUER