

Busch
Kauler
Feld

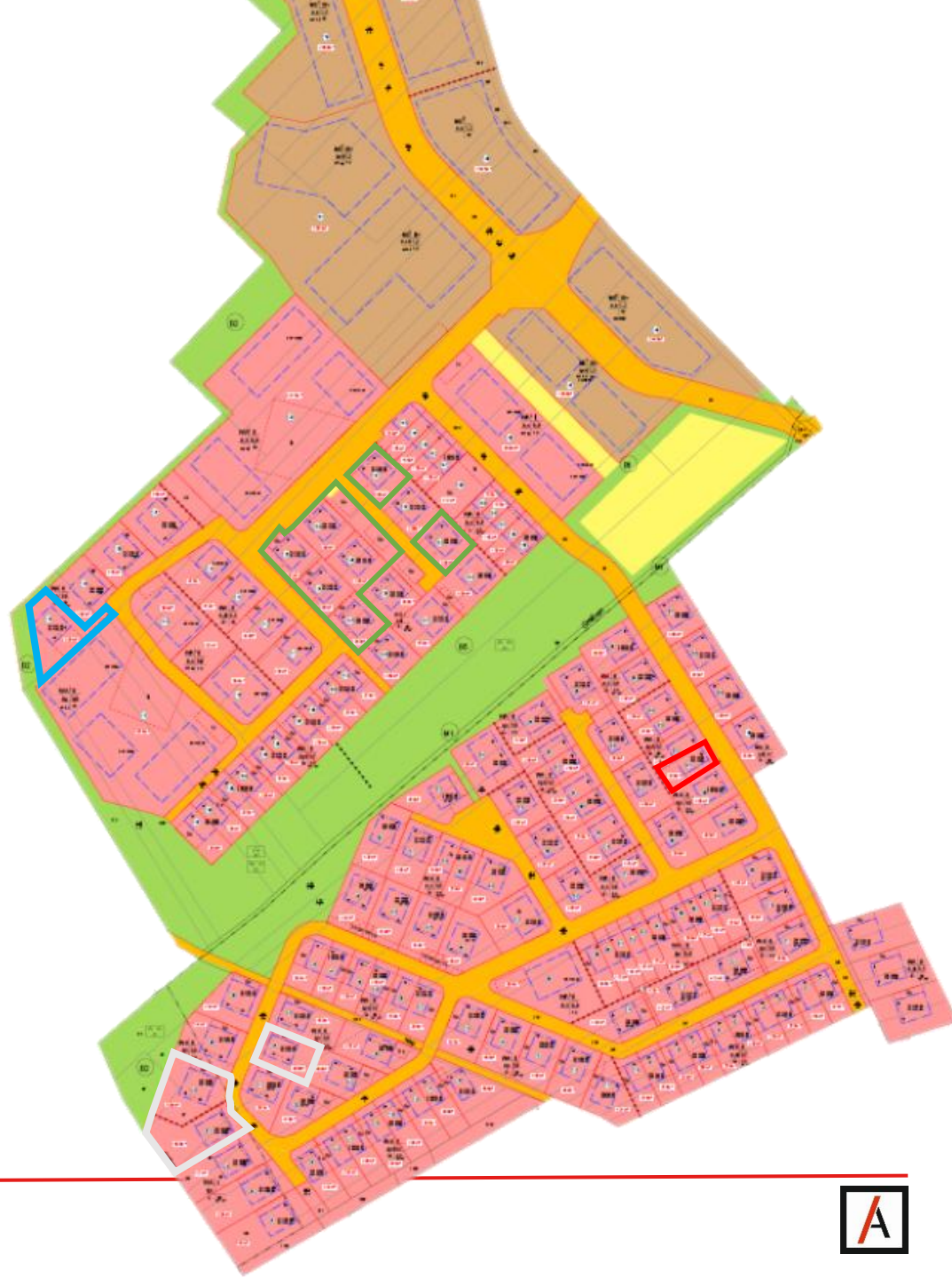
WFA Ifter

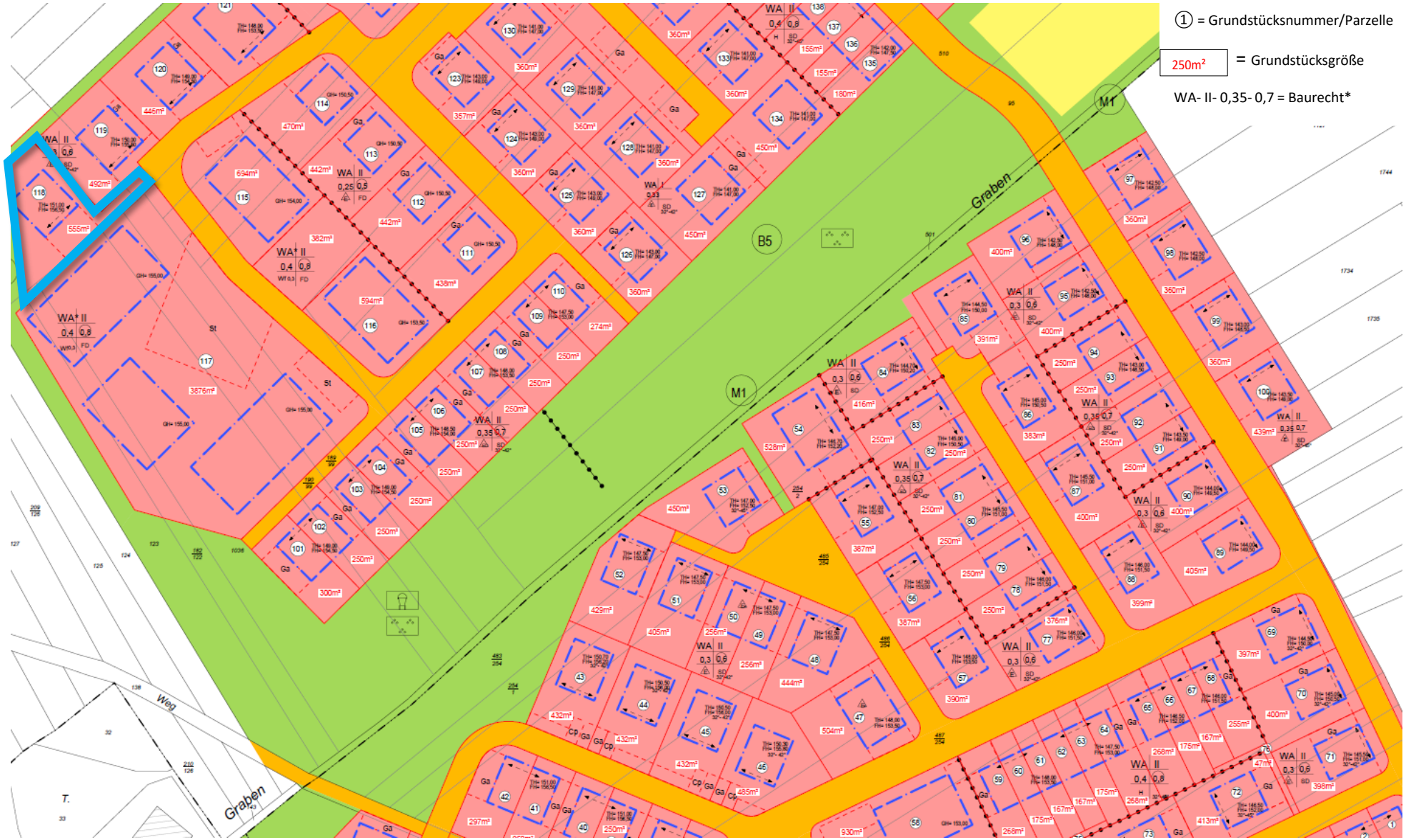
Freie Grundstücke im Buschkauler Feld

Gesamtübersicht der noch freien Grundstücke

	Anzahl
Nachhaltigkeit	1
BLE	1
„Grundstücke (Höhe)“ BLE	7
Insgesamt frei	**9**
Alteigentümer	3

- Die Baufelder **27, 28 und 34** werden über die WFA vermarktet, sobald die Eigentumsverhältnisse geklärt sind. Wir informieren Sie rechtzeitig vor Beginn der Bewerbungsrunde, ob diese Grundstücke mit in die Vermarktung gehen.
- Die Baufelder 29 und 30 bleiben in Eigentum des Alteigentümres.





* Für die konkreten Vorgaben des Baurechtes und den Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks beachten Sie bitte den Bebauungsplan, zu finden unter www.wfalfter.de/bkf/downloadbereich.

Grundstücke	Für Ihr Ranking	Haustyp	Grundstücksgröße QM	Mögliche Geschossfläche*QM	Preis
118		Einfamilienhaus, zweigeschossig	555	264 bis 363	299.700,00 €

- Die potentielle Geschossfläche berechnet sich aus der Größe des Baufeldes und den Vorgaben des Bebauungsplanes, eine Konkretisierung muss mit ihrem Bauunternehmen, Haustyp abgeglichen werden.

① = Grundstücksnummer/Parzelle

250m² = Grundstücksgröße

WA- II- 0,35- 0,7 = Baurecht*



* Für die konkreten Vorgaben des Baurechtes und den Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks beachten Sie bitte den Bebauungsplan, zu finden unter www.wfalfter.de/bkf/downloadbereich.

Grundstücke	Für Ihr Ranking	Haustyp	Grundstücksgröße QM	Mögliche Geschossfläche*QM	Preis
91		Doppelhaushälfte, zweigeschossig	250	168 bis 231	135.000,00 €

***** Die potentielle Geschossfläche berechnet sich aus der Größe des Baufeldes und den Vorgaben des Bebauungsplanes, eine Konkretisierung muss mit ihrem Bauunternehmen, Haustyp abgeglichen werden.

Höhengrundstücke

Wir haben zwei Büros beauftragt, Planungen für die Grundstücke zu erstellen. Sie kennen das Buschkauler Feld sowie die Problematik der „Höhengrundstücke“ und sollen Ihnen bei Bedarf als Hilfestellung für die weitere Planung dienen. **Es ist kein Muss, mit diesen Büros die weitere Planung oder den Bau durchzuführen.** Sie können frei entscheiden, mit wem Sie Ihr Bauvorhaben umsetzen möchten.

Für die hier vorgestellten Grundstücke wurden alle baurechtlichen Fragen geklärt.

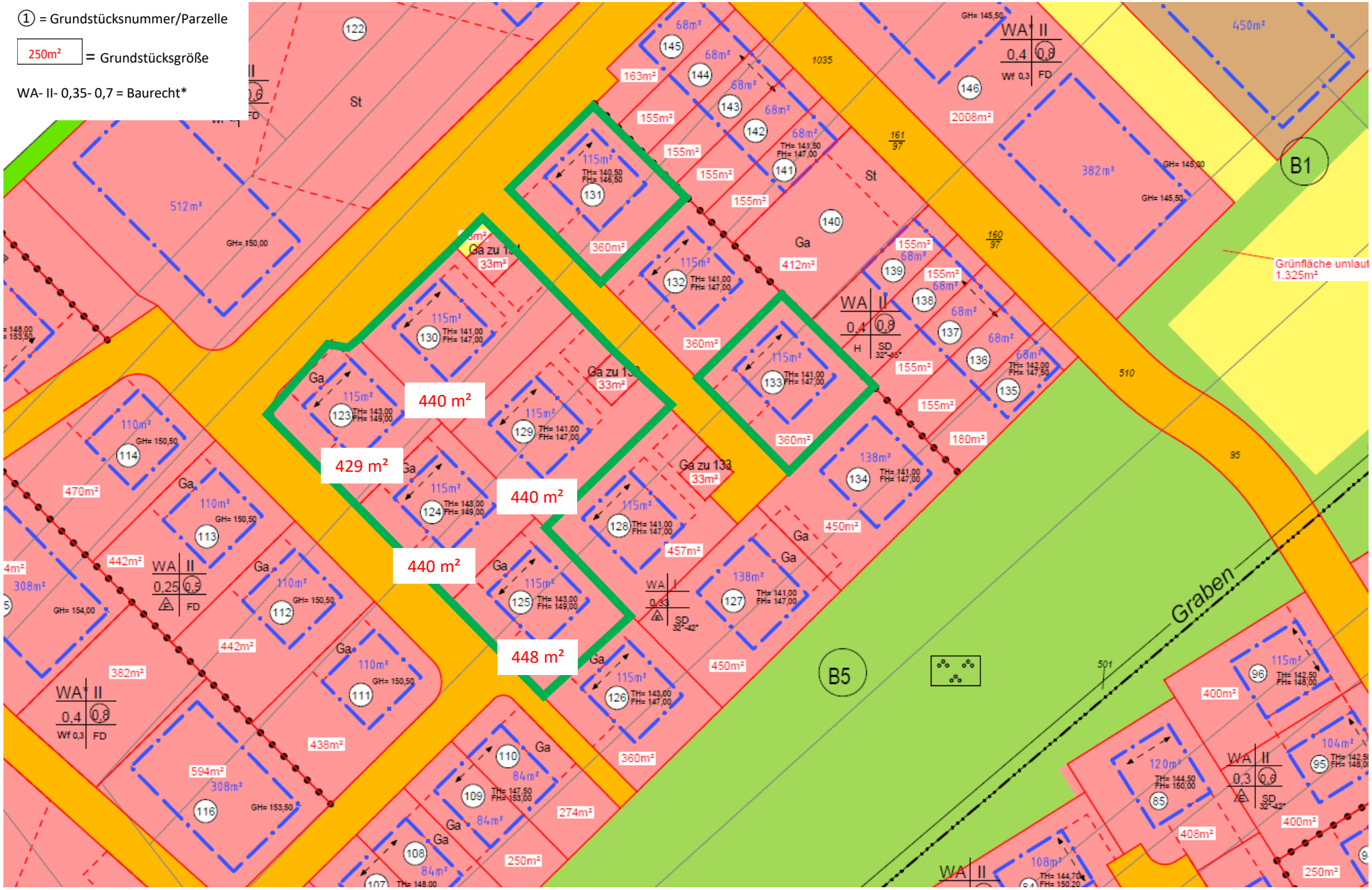
Die Grundstücke wurden neu vermessen und die Nutzung angepasst:

- Baufelder 123–126 werden etwas größer.
- Baufelder 128–130 werden etwas kleiner.
- Garagen werden neben das Haus versetzt.
- Baufelder 131 & 133 bleiben gleich groß, auch hier wird die Garage neben das Haus versetzt.

Aufgrund der Hanglage sind verschiedene Höhenparameter zu beachten, um ohne Baulast mit den Nachbargrundstücken bauen zu können.

Im Kaufvertrag wird geregelt:

- Einhaltung Höhenpunkte der Bebauung
- Einhaltung der neuen Baufelder für die Wohnbebauung und die Garage
- Bauvoranfrage muss berücksichtigt werden

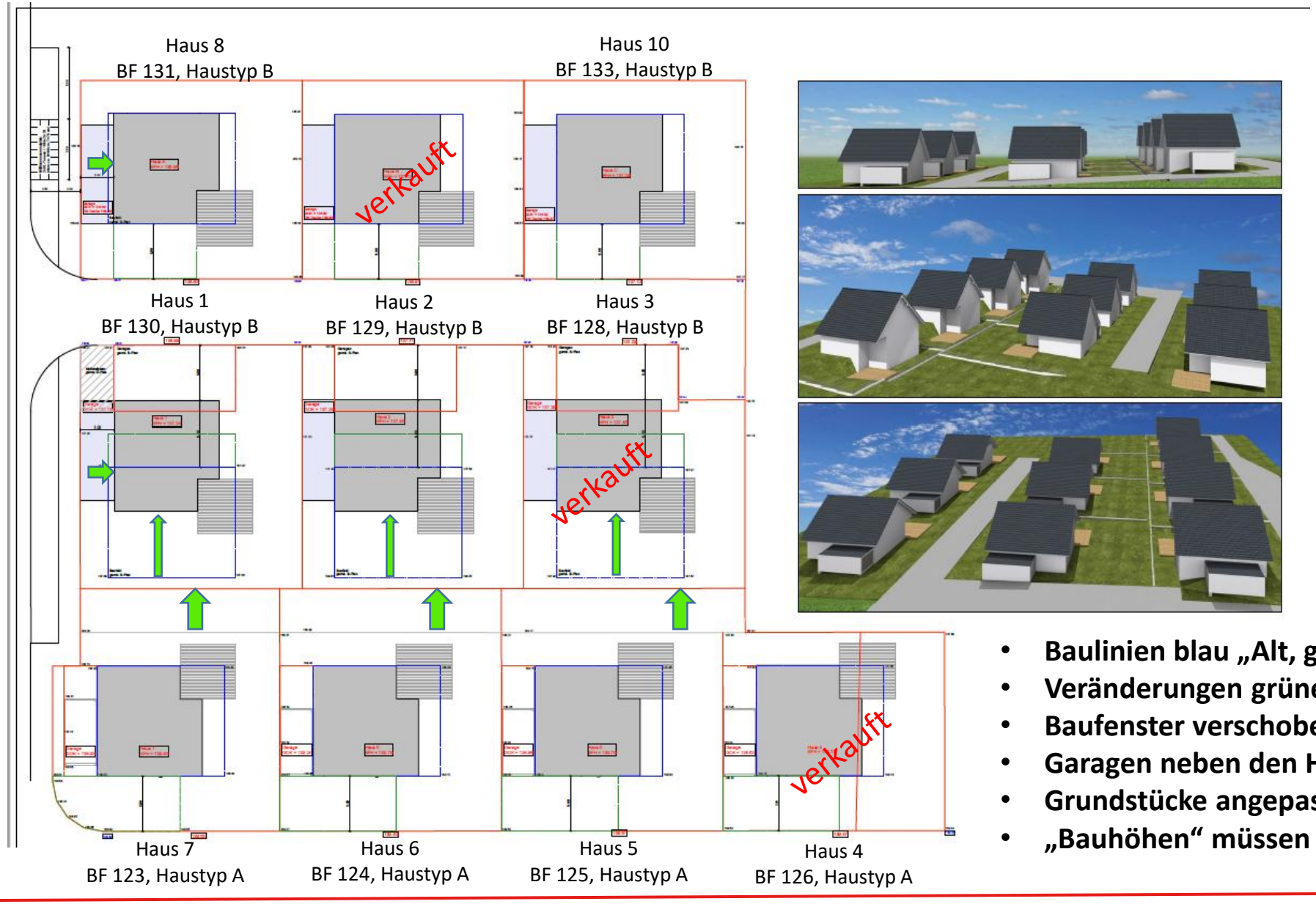


* Für die konkreten Vorgaben des Baurechtes und den Nutzungsmöglichkeiten des Grundstücks beachten Sie bitte den Bebauungsplan, zu finden unter www.wfalfter.de/bkf/downloadbereich.

Grundstücke	Für Ihr Ranking	Haustyp	Grundstücksgröße QM	Mögliche Geschossfläche*QM	Preis
123		Einfamilienhaus, eingeschossig	429	115 bis 201	231.660,00 €
124		Einfamilienhaus, eingeschossig	440	115 bis 201	237.600,00 €
125		Einfamilienhaus, eingeschossig	448	115 bis 201	241.920,00 €
129		Einfamilienhaus, eingeschossig	440	115 bis 201	237.600,00 €
130		Einfamilienhaus, eingeschossig	440	115 bis 201	237.600,00 €
131		Einfamilienhaus, eingeschossig	360	115 bis 201	194.400,00 €
133		Einfamilienhaus, eingeschossig	360	115 bis 201	194.400,00 €

- Die potentielle Geschossfläche berechnet sich aus der Größe des Baufeldes und den Vorgaben des Bebauungsplanes, eine Konkretisierung muss mit ihrem Bauunternehmen, Haustyp abgeglichen werden.

Umplanung der „Höhengrundstücke“



- **Baulinien blau „Alt, graue „Neu“**
- **Veränderungen grüne Pfeile**
- **Baufenster verschoben**
- **Garagen neben den Häusern**
- **Grundstücke angepasst**
- **„Bauhöhen“ müssen eingehalten werden**

*Bild und Entwurf urheberrechtlich geschützt – Ingenieurbüro Klein-Hofmann – 53347 Alfter

Beispiele Bebauung

Haustyp A – Split – Level, Ingenieurbüro Klein-Hofmann





Hauspreis- Angebot Planhaus 4-7

Im Hauspreis enthalten sind alle mit dem Baukörper verbundenen Leistungen inkl. Fachingenieurleistungen. Einzelne Pakete/ Leistungen können bei Bedarf hinzu gebucht werden. Die Erd- und Aushubarbeiten werden vom GÜ mit erbracht, die Abrechnung hierfür erfolgt zum Nachweis. Ein entsprechendes Budget wurde nachfolgend in Ansatz gebracht.

Hauspreis brutto pauschal ab: 508.250,00 €
(Bau-/ Leistungsbeschreibung bitte gesondert beim Hausanbieter anfordern)

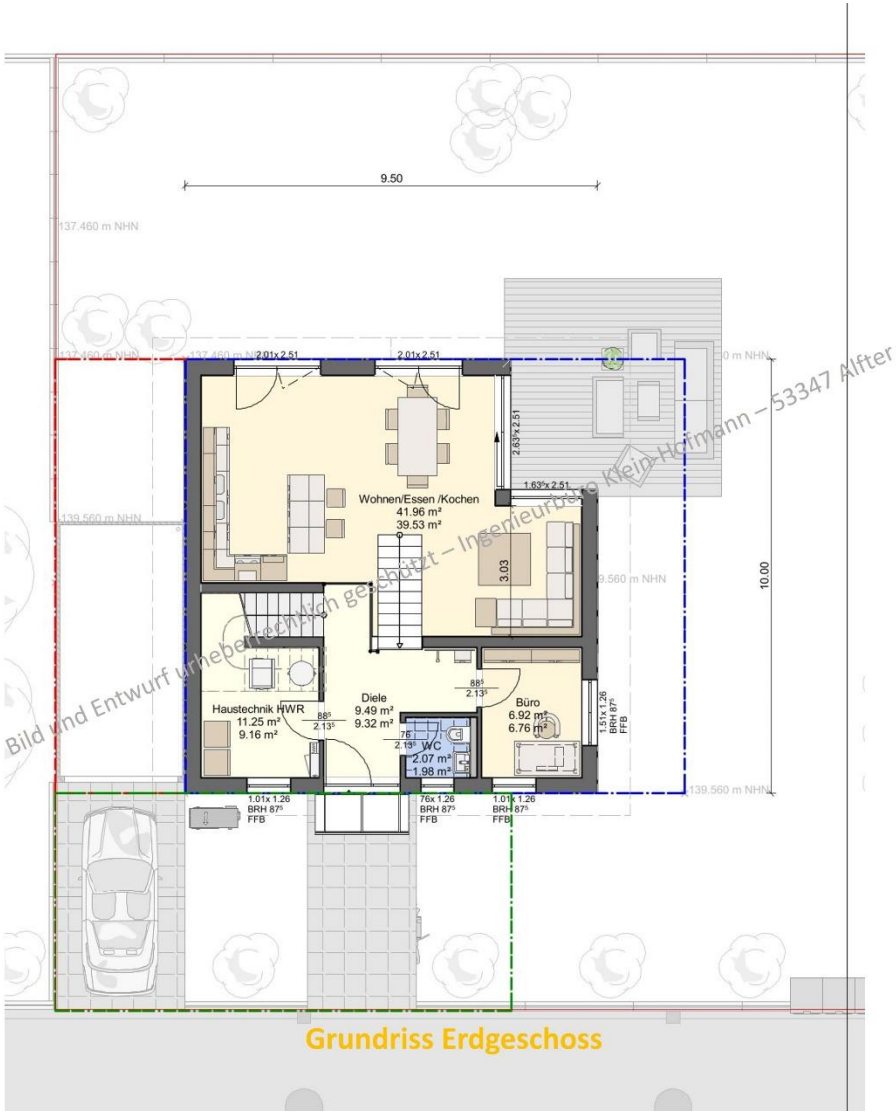
Die Pläne enthalten Mehrausstattungen/ Sonderwünsche, die in diesem Preis nicht berücksichtigt wurden. Der Anschluss an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz ist nicht Bestandteil des Angebotes. Hebe-/ Schiebebfenster im Wohnbereich auf Anfrage. Farbige Fensterelemente auf Anfrage. Fenster in Kunststoff weiß mit PVC- Rollladen an den geraden Fenstern. Außenanlagen (Mutterboden, Rasen, Terrasse, Zaun, etc.) sind nicht Bestandteil des Hausangebotes. Die Innentreppen sind Stahl-Holz-Treppen.

Abgebildet Haus Nr. 4 – Baufeld 126

*Bild und Entwurf urheberrechtlich geschützt – Ingenieurbüro Klein-Hofmann – 53347 Alfter

Beispiele Bebauung

Haustyp A – Split – Level, Ingenieurbüro Klein-Hofmann



Grundriss Erdgeschoss



Blick in den Wohn- Essbereich aus der Diele

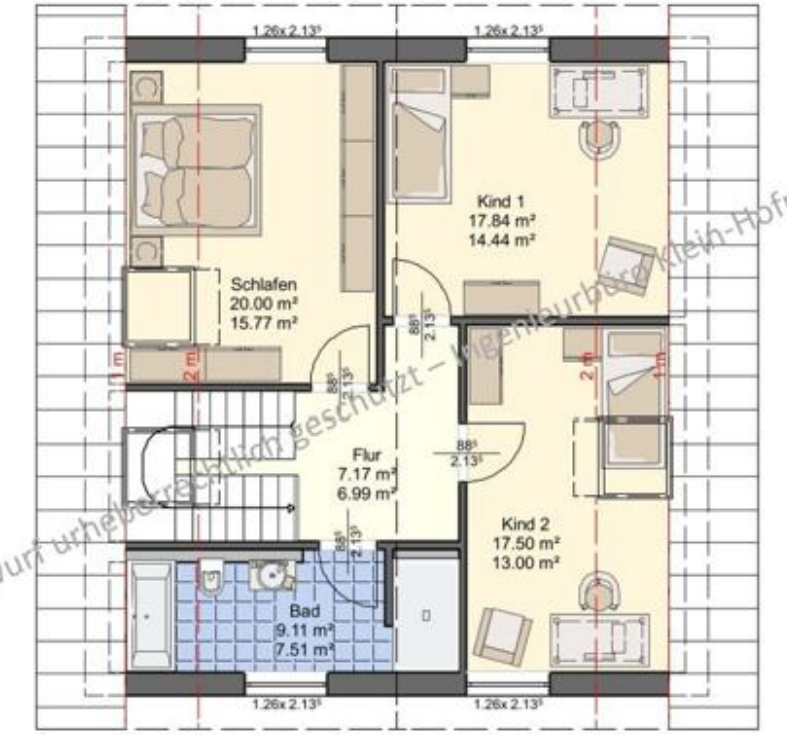


Erdgeschoss

*Bild und Entwurf urheberrechtlich geschützt – Ingenieurbüro Klein-Hofmann – 53347 Alfter

Beispiele Bebauung

Haustyp A – Split – Level, Ingenieurbüro Klein-Hofmann



Grundriss Dachgeschoss



Dachgeschoss

Bild und Entwurf urheberrechtlich geschützt – Ingenieurbüro Klein-Hofmann – 53347 Alfter

Beispiele Bebauung

Haustyp A – Split – Level, Ingenieurbüro Klein-Hofmann





Hauspreis- Angebot Planhaus 1-3 und 8, 10, 11

Im Hauspreis enthalten sind alle mit dem Baukörper verbundenen Leistungen inkl. Fachingenieurleistungen.
Einzelne Pakete/ Leistungen können bei Bedarf hinzu gebucht werden.
Die Erd- und Aushubarbeiten werden vom GÜ mit erbracht, die Abrechnung hierfür erfolgt zum Nachweis.
Ein entsprechendes Budget wurde nachfolgend in Ansatz gebracht.

Hauspreis brutto pauschal ab: 465.500,00 €
(Bau-/ Leistungsbeschreibung bitte gesondert beim Hausanbieter anfordern)

Die Pläne enthalten Mehrausstattungen/ Sonderwünsche, die in diesem Preis nicht berücksichtigt wurden.
Der Anschluss an das öffentliche Ver- und Entsorgungsnetz ist nicht Bestandteil des Angebotes.
Hebe-/ Schiebebfenster im Wohnbereich auf Anfrage.
Farbige Fensterelemente auf Anfrage.
Fenster in Kunststoff weiß mit PVC- Rollladen an den geraden Fenstern.
Außenanlagen (Mutterboden, Rasen, Terrasse, Zaun, etc.) sind nicht Bestandteil des Hausangebotes.
Die Innentreppe ist eine Stahl-Holz-Treppe.

*Bild und Entwurf urheberrechtlich geschützt – Ingenieurbüro Klein-Hofmann – 53347 Alfter

Beispiele Bebauung

Haustyp B – Split – Level, Ingenieurbüro Klein-Hofmann

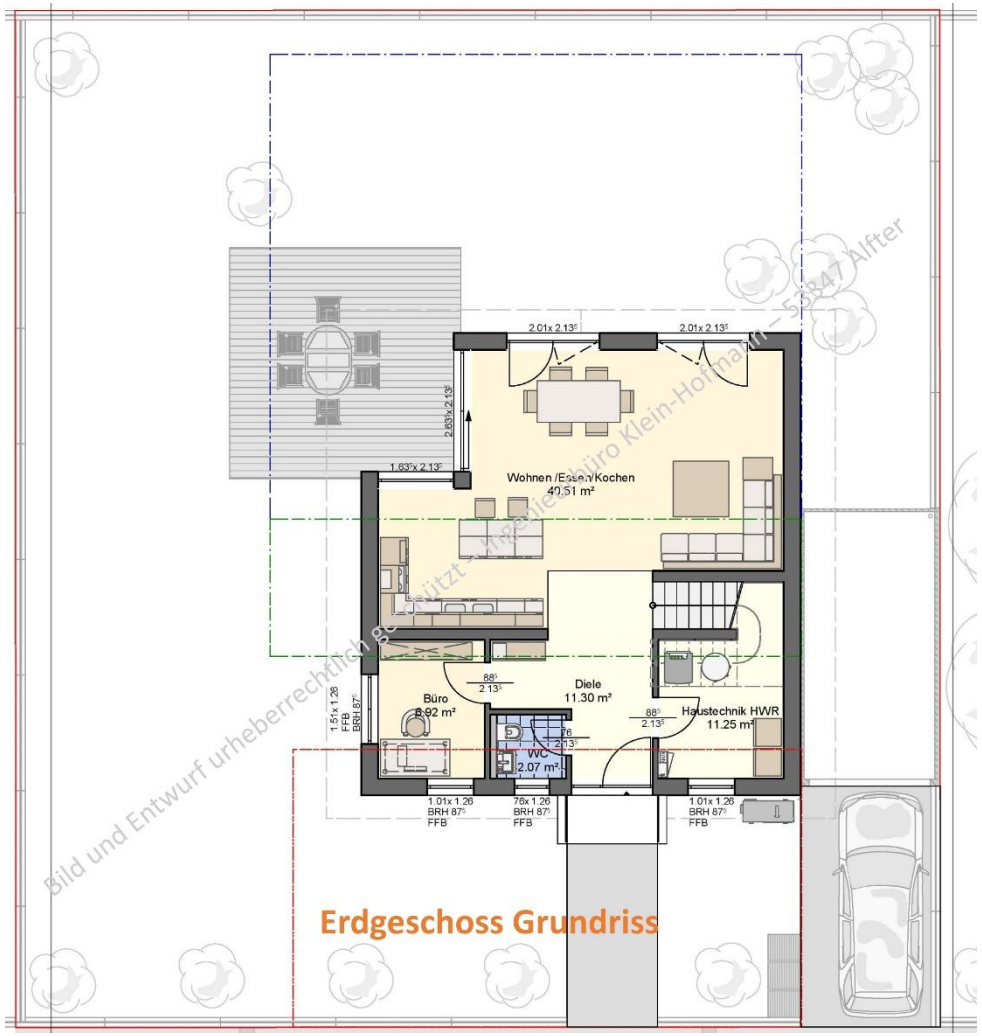


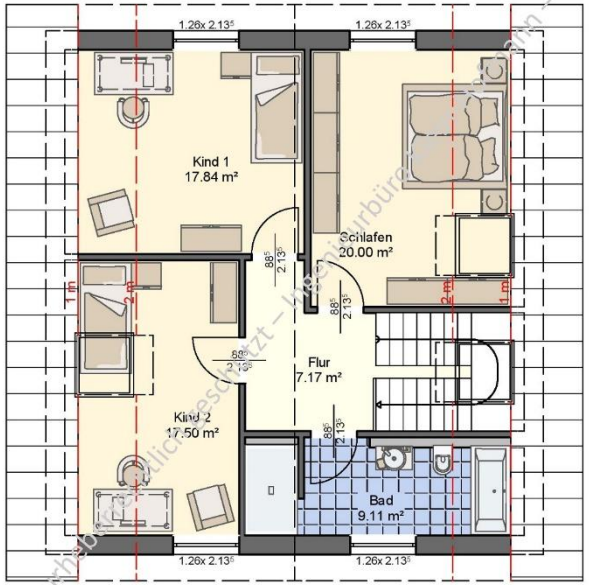




*Bild und Entwurf urheberrechtlich geschützt – Ingenieurbüro Klein-Hofmann – 53347 Alfter

Beispiele Bebauung

Haustyp B – Split – Level, Ingenieurbüro Klein-Hofmann



Dachgeschoss Grundriss



Dachgeschoss Grundriss 3D-2

Bild und Entwurf urheberrechtlich geschützt – Ingenieurbüro Klein-Hofmann – 53347 Alfter

Beispiel Bebauung

Konzepte von der JH Hochbau GmbH

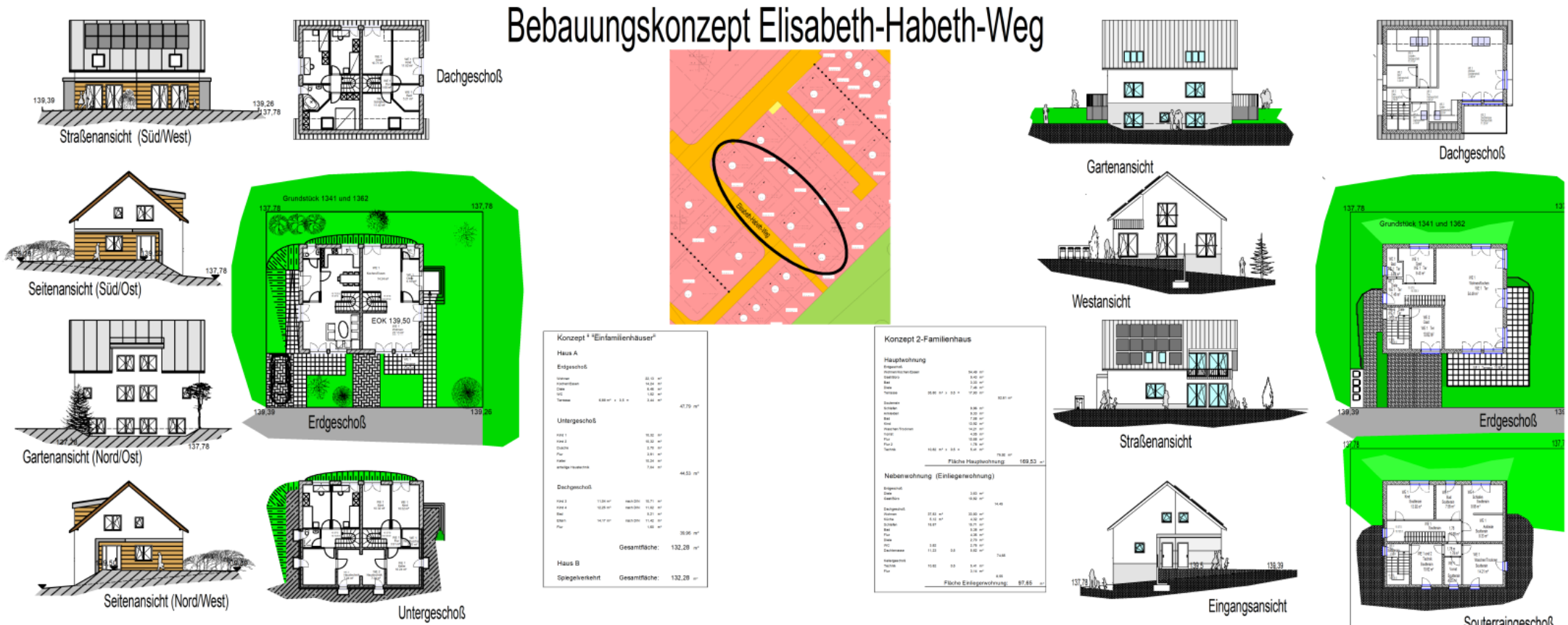


*Bild und Entwurf urheberrechtlich geschützt – JH Hochbau GmbH, 53501 Grafschaft - Gelsdorf

Beispiel Bebauung

1 Einfamilienhaus mit 2 unabhängigen Wohnungen, JH Hochbau GmbH

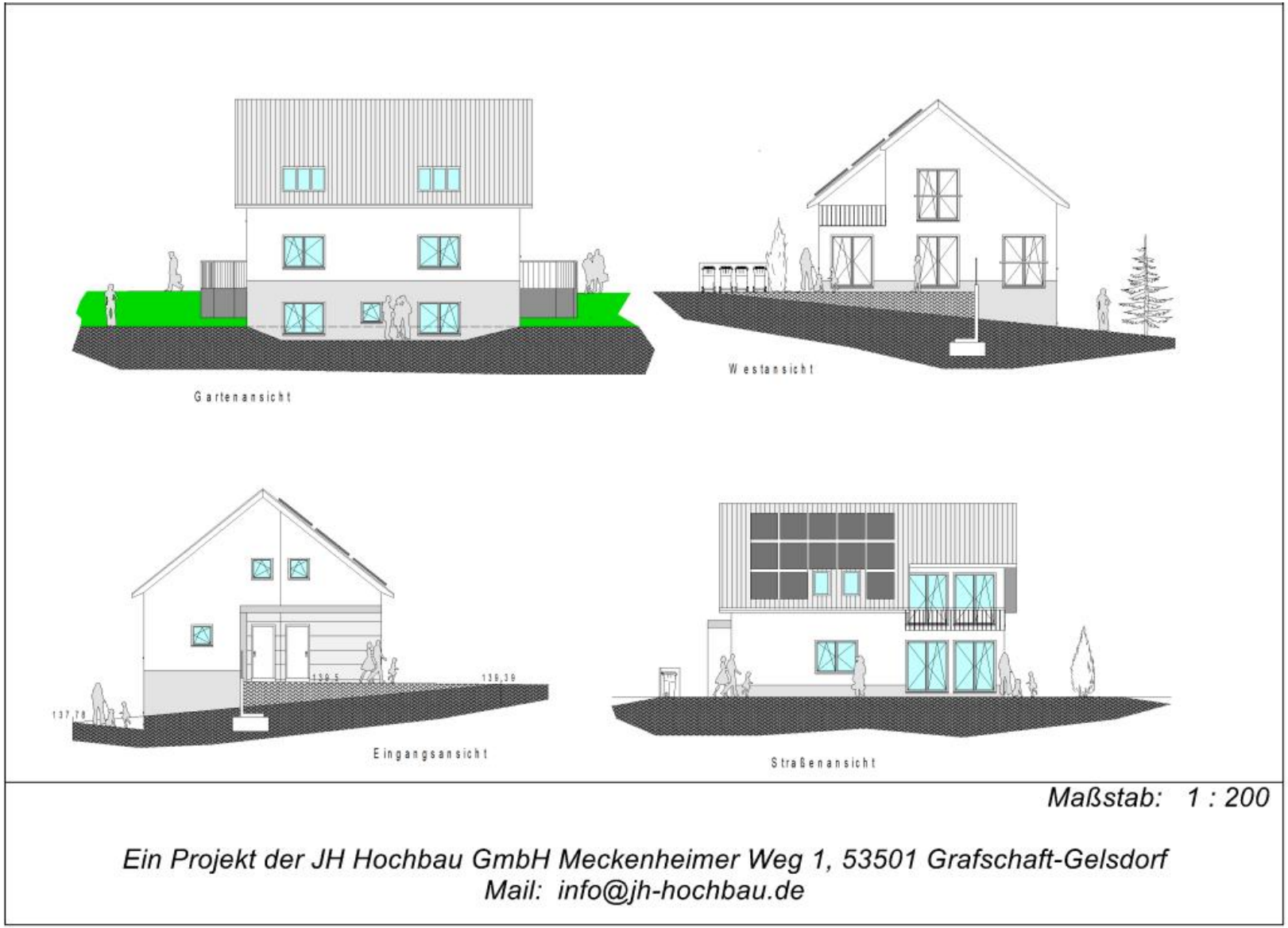


*Bild und Entwurf urheberrechtlich geschützt – JH Hochbau GmbH, 53501 Grafschaft - Gelsdorf

Beispiel Bebauung

1 Einfamilienhaus mit 2 unabhängigen Wohnungen, JH Hochbau GmbH



Hauptwohnung

Erdgeschoß					
Wohnen/Kochen/Essen			54,49	m²	
Gast/Büro			9,43	m²	
Bad			3,33	m²	
Diele			7,46	m²	
Terrasse	35,80 m²	x 0,5 =	17,90	m²	
					92,61 m²
Souterrain					
Schlafen			9,96	m²	
Ankleiden			9,33	m²	
Bad			7,58	m²	
Kind			13,92	m²	
Waschen/Trocknen			14,21	m²	
Vorrat			4,05	m²	
Flur			10,68	m²	
Flur 2			1,78	m²	
Technik	10,82 m²	x 0,5 =	5,41	m²	
					76,92 m²
				Fläche Hauptwohnung:	169,53 m²

Nebenwohnung (Einliegerwohnung)

Erdgeschoß					
Diele			3,63	m²	
Gast/Büro			10,82	m²	
					14,45
Dachgeschoß					
Wohnen	37,83 m²		33,80	m²	
Küche	5,12 m²		4,32	m²	
Schlafen	18,87		15,71	m²	
Bad			5,38	m²	
Flur			4,36	m²	
Diele			2,70	m²	
WC	3,82		2,76	m²	
Dachterrasse	11,23	0,5	5,62	m²	
					74,65
Kellergeschoß					
Technik	10,82	0,5	5,41	m²	
Flur			3,14	m²	
					8,55
				Fläche Einliegerwohnung:	97,65 m²

*Bild und Entwurf urheberrechtlich geschützt – JH Hochbau GmbH, 53501 Grafschaft - Gelsdorf

Beispiel Bebauung

2 „Einfamilienhäuser“, JH Hochbau GmbH

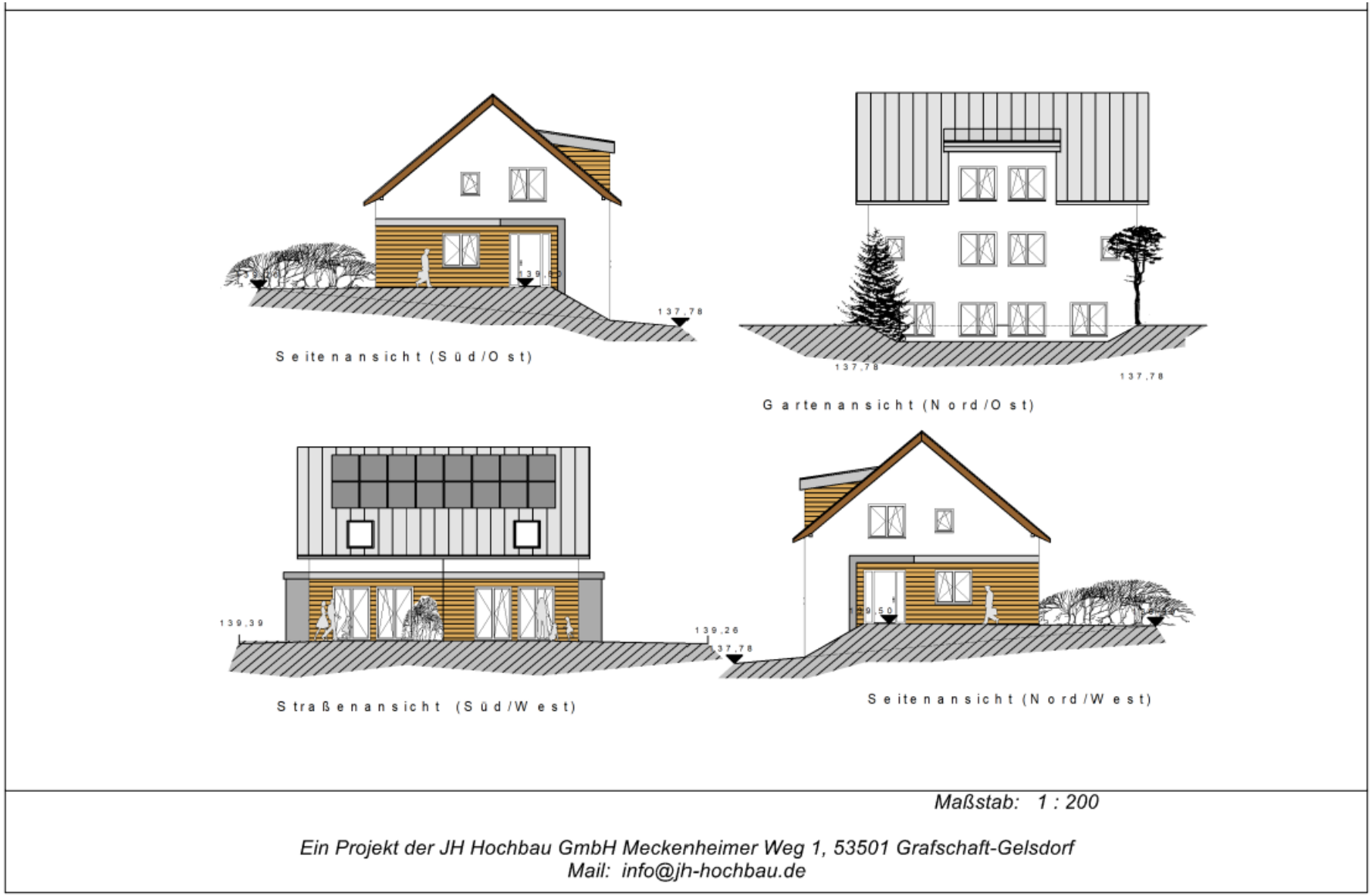
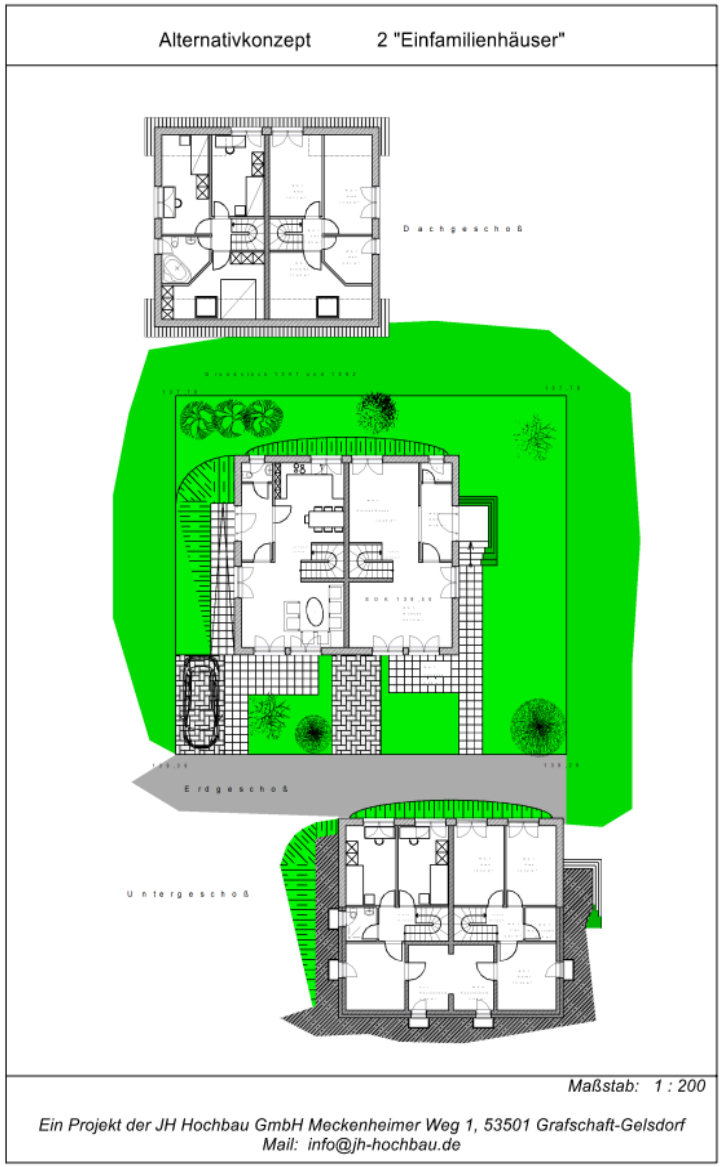


*Bild und Entwurf urheberrechtlich geschützt – JH Hochbau GmbH, 53501 Grafschaft - Gelsdorf

Beispiel Bebauung

2 „Einfamilienhäuser“, JH Hochbau GmbH



Haus A

Erdgeschoß

Wohnen			22,13 m²	
Kochen/Essen			14,24 m²	
Diele			6,46 m²	
WC			1,52 m²	
Terrasse	6,88 m² x 0,5 =		3,44 m²	
				47,79 m²

Untergeschoß

Kind 1			10,32 m²	
Kind 2			10,32 m²	
Dusche			2,70 m²	
Flur			3,91 m²	
Keller			10,24 m²	
anteilige Haustechnik			7,04 m²	
				44,53 m²

Dachgeschoß

Kind 3	11,04 m²	nach DIN	10,71 m²	
Kind 4	12,25 m²	nach DIN	11,02 m²	
Bad			5,21 m²	
Eltern	14,17 m²	nach DIN	11,42 m²	
Flur			1,60 m²	
				39,96 m²

Gesamtfläche: 132,28 m²

Haus B

Spiegelverkehrt Gesamtfläche: 132,28 m²

*Bild und Entwurf urheberrechtlich geschützt – JH Hochbau GmbH, 53501 Grafschaft - Gelsdorf

Beispiel Bebauung

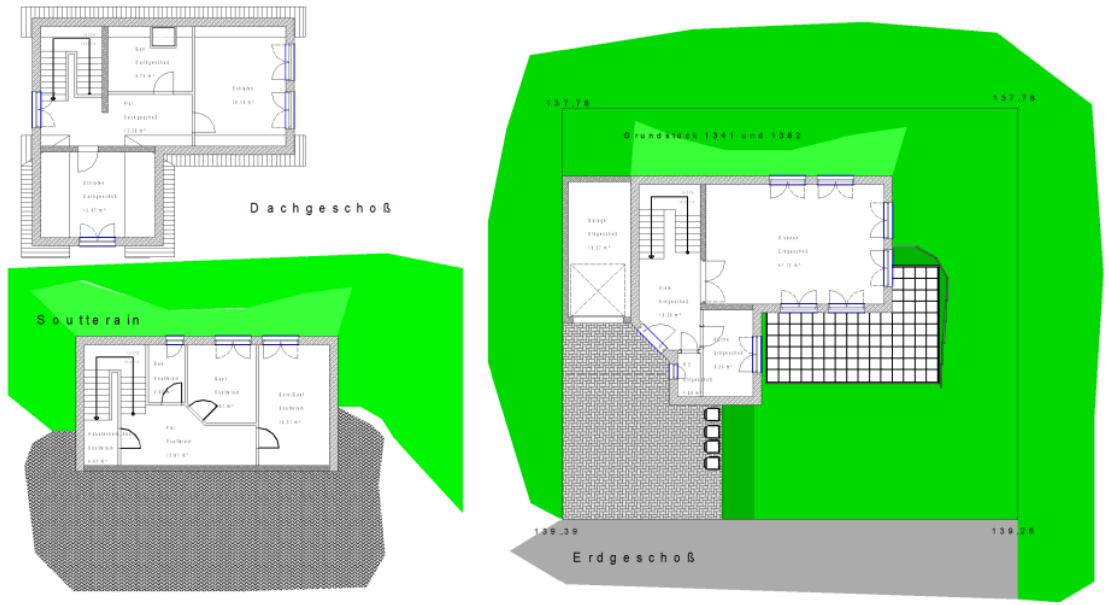
Einfamilienhaus, JH Hochbau GmbH



*Bild und Entwurf urheberrechtlich geschützt – JH Hochbau GmbH, 53501 Grafschaft - Gelsdorf

Beispiel Bebauung

Einfamilienhaus, JH Hochbau GmbH



Maßstab: 1 : 200

Ein Projekt der JH Hochbau GmbH Meckenheimer Weg 1, 53501 Grafschaft-Gelsdorf
Mail: info@jh-hochbau.de

Erdgeschoß

Wohnen				41,13 m²	
Küche				8,24 m²	
WC				1,88 m²	
Diele				10,29 m²	
Terrasse	27,38 m²	x	0,5 =	13,69 m²	
					75,23 m²

Souterrain

Büro/Gast				16,31 m²	
Gast				9,87 m²	
Bad				4,00 m²	
Flur				12,91 m²	
Technik				4,67 m²	
					47,76 m²

Dachgeschoß

Schlafen	21,04 m²			19,16 m²	
Schlafen	18,85 m²			13,97 m²	
Bad	10,61 m²			9,75 m²	
Flur	15,10 m²			13,38 m²	
					56,26 m²

Wohnfläche: 179,25 m²

*Bild und Entwurf urheberrechtlich geschützt – JH Hochbau GmbH, 53501 Grafschaft - Gelsdorf

Beispiel Bebauung

Erstellungskalkulation für die 3 Alternativkonzepte

Grundstückskosten:

Beispielgrundstück	Nr.	126						
Grundstückspreis	20 x	18 =	360 m²	x	540,00 €	/m²	=	194.400,00 €
Vermessungskosten			360 m²	x	8,74 €	/m²	=	3.146,40 €
Kanalkosten							ca.	3.000,00 €
Grundstückskosten							ca.	200.546,40 €
Erwerbsnebenkosten			ca.		10,50%		ca.	21.057,37 €
Grundstücksgesamtkosten							***ca.***	***221.603,77 €***

Baukosten

Grundlage vorliegende Bebauungsskizze und beigefügte Baubeschreibung

Konzept 1

Errichtung von 2 baugleichen "Eigentumswohnungen" auf verschieden großen Grundstücken

						Haus 1	Haus 2
Grundstücksgesamtkosten	8,75 x	18 =	157,50	44%	ca.	96.951,65 €	
Grundstücksgesamtkosten	11,25 x	18 =	202,50	56%	ca.		124.652,12 €
Baukosten auf Basis Baubeschreibung					ca.	312.000,00 €	312.000,00 €
Baunebenkosten (Gebühren, Planung, Statik usw.)				18%	ca.	56.160,00 €	56.160,00 €
Gesamtkosten (ohne Finanzierungskosten)					ca.	465.111,65 €	492.812,12 €
zzgl. Eigenleistungen gemäß Baubeschreibung						??	??

Konzept 2

Errichtung eines 2-Familienhauses (Mehrgenerationenhaus/ EFH mit Einliegerwohnung)

Grundstückgesamtkosten		ca.	221.603,77 €
Baukosten auf Basis Baubeschreibung		ca.	616.000,00 €
Baunebenkosten (Gebühren, Planung, Statik usw.)	16%		98.560,00 €
Gesamtkosten (ohne Finanzierungskosten)		ca.	936.163,77 €
zzgl. Eigenleistungen gemäß Baubeschreibung			??

Konzept 3

Errichtung eines 1-Familienhauses

Grundstückgesamtkosten			221.603,77 €
Baukosten auf Basis Baubeschreibung		ca.	584.000,00 €
Baunebenkosten (Gebühren, Planung, Statik usw.)	16%	ca.	93.440,00 €
Gesamtkosten (ohne Finanzierungskosten)			899.043,77 €
zzgl. Eigenleistungen gemäß Baubeschreibung			??

*Bild und Entwurf urheberrechtlich geschützt – JH Hochbau GmbH, 53501 Grafschaft - Gelsdorf

Bebauung „Höhengrundstücke“

Kontaktdaten

Ingenieurbüro Klein-Hofmann
Hauptstraße 2a
53347 Alfter- Impekoven
0228/ 24 33 14 00
klein-hofmann@t-online.de
www.klein-hofmann.de

JH Hochbau GmbH
Meckenheimer Weg 1
53501 Grafschaft-Gelsdorf
0160 3368509
info@jh-hochbau.de
www.jh-hochbau.de

Kontakt

Wirtschaftsförderung Alfter GmbH
Ramelshovener Straße 72
53347 Alfter
(+ 49) 0228 64 84 – 800
bkf@wfalfter.de

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in diesen Unterlagen sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Sie finden alle Informationen zum Buschkauler Feld auch unter:

www.wfalfter.de/bkf