

VERMERK

A. Verkaufspreiskalkulation BPlan Nr. 118 II „Erweiterung des Gewerbegebietes Wiefelstede, Eisenstraße“

1. Grunderwerbskosten

1.0	Direkte Grunderwerbskosten		
1.1	Ankauf für 24.964 m ² á 10,50 €/m ²	=	261.040,50 €
1.2	Vermessungskosten (einschl. Übernahmegebühren)	=	entfallen
1.3	Grunderwerbsteuer (5 % vom Ankaufpreis u. Vermessung)....	=	13.052,00 €
1.4	Notargebühren (Beurkundung, Auflassung usw.)	=	2.221,19 €
1.5	Sonstige Kosten (Pauschale)	=	500,00 €
	Summe 1.0	=	276.813,69 €

2.0	Zuzurechende Grunderwerbskosten		
2.1	Verzinsung von 276.813,69 €x 7/8 mit 1,5 % für 1 Jahr	=	3.633,18 €
2.2	Verzinsung von 276.813,69 €x 5/8 mit 1,5 % für 1 Jahr	=	2.595,13 €
2.3	Verzinsung von 276.813,69 €x 3/8 mit 1,5 % für 1 Jahr		1.557,08 €
2.4	Verzinsung von 276.813,69 €x 1/8 mit 1,5 % für 1 Jahr	=	519,03 €
2.5	Kosten der Ortsplanung (BPlan, F-Plan, Planunterlage usw.) ..	=	11.775,73 €
2.6	Kosten für das Entwässerungskonzept u. Gutachten	=	4.191,53 €
2.7	Vermessungskosten Straßenareal	=	Entfallen
2.8	Ausgleichsmaßnahme (13.932 WE x 2,1947 €/WE, Ökokonto Renaturierung Ofener Bäke)	=	30.576,56 €
2.9	Beteiligung am Wallheckensanierungsprogramm, 440 m im Verhältnis 1:1 u. 16 m im Verhältnis 1:2 á 35 €/m	=	16.520,00 €
2.10	Nicht gedeckter Kostenanteil der Grundstücksentwässerung ...	=	0,00 €
2.11	Nicht gedeckter Kostenanteil der Schmutzwasserbeseitigung ..	=	0,00 €
	Summe 2.0	=	71.368,24 €

3.0	<u>Gesamtkosten</u> für den Grunderwerb (Summen 1.0 + 2.0)	=	348.181,93 €
------------	---	---	---------------------

Erläuterungen:

Die Kosten der Vermessung der Grundstücke sind direkt vom Erwerber zu tragen.

Die Fläche für den Entwässerungsgraben und den Räumstreifen in der Größe von ca. 1.675 m² verbleibt zunächst im Eigentum der Gemeinde. Über eine Veräußerung an die Ammerländer Wasseracht soll zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden.

zu 2.1-2.4: Der Berechnung der Verzinsung liegen folgende Annahmen zugrunde:
 Verkauf je eines Viertels der Grundstücke in 2015 -2018

2. Voraussichtliche Verkaufsfläche

Die Bruttofläche beträgt 24.964 m². Hiervon werden voraussichtlich insgesamt ca. 1.675 m² an die Ammerländer Wasseracht veräußert (Gewässerverlauf und Gewässerräumstreifen) Die Verkehrsfläche hat eine Größe von ca. 1.417 m². Die voraussichtliche Verkaufsfläche beträgt demnach ca. 21.872 m².

3. Berechnung des Verkaufspreises

Durch den Verkaufspreis zu deckender Betrag (Summe 3.0)	=	348.181,93 €
geteilt durch die voraussichtliche Verkaufsfläche von insgesamt	=	ca. 21.872 m ²
ergibt einen Verkaufspreis von €/m ²	=	15,9191 €/m²

B. Kalkulation der Ablösungsbeträge für Erschließungs- und Abwasserbeseitigungsbeträge

1. Voraussichtlicher Aufwand

Gemäß vorliegendem Ausschreibungsergebnis (ohne Beleuchtung):

1.0	Erschließungsanlagen		
1.1	Straßenbau (inkl. Bürgersteig, Entwässerungsrinne u. Einläufe)	=	143.718,43 €
1.2	Straßenbeleuchtung im Baugebiet	=	7.841,20 €
1.3	Ingenieurleistungen Verkehrsanlagen	=	20.280,34 €
1.4	Straßenentwässerung(-Anteil)		
	a) 50 %-Anteil vom Hauptkanal	=	17.620,28 €
	b) Straßeneinläufe und -rinnen	=	in 1.1 enthalten
	c) Ingenieurleistungen Anteil	=	1.290,39 €
	d) Regenrückhaltung (9 %-Anteil)*...	=	9.000,00 €
		=	27.910,67 €
		=	199.750,64 €

2.0	Niederschlagswasserbeseitigung(-Anteil)		
2.1	50 %-Anteil vom Hauptkanal	=	17.620,28 €
2.2	Grundstücksanschlüsse	=	4.987,98 €
2.3	Regenrückhaltung (9 %-Anteil)*	=	9.000,00 €
2.4	Ingenieurleistungen RWK	=	1.655,68 €
	Summe 2.0	=	33.263,94 €

3.0	Schmutzwasserbeseitigung		
3.1	Hauptkanal einschl. Hausanschlüsse	=	72.942,73 €
3.2	Ingenieurleistungen SWK	=	7.399,36 €
	Summe 3.0	=	80.342,09 €

* = inkl. Ingenieurleistungen

2. Voraussichtlich erschlossene Grundstücksflächen

Von der Erschließungsanlage werden gemäß nicht amtlichem Vermessungsergebnis Grundstücksflächen erschlossen zur Größe von insgesamt ca. m² (siehe Anlage). Eine Mehrfacherschließung liegt nicht vor. Die zulässige Ausnutzbarkeit beträgt gemäß den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 118 II für das Erschließungsgebiet:

Anzahl der Vollgeschosse = II Grundflächenzahl = 0,6

Eine Umrechnung der Grundstücksflächen auf Beitragsflächen ist somit nicht erforderlich.

3. Berechnung der Ablösungsbeträge

1.0	<u>für den Erschließungsbeitrag</u>		
	Von dem voraussichtlichen beitragsfähigen Aufwand in Höhe von	=	199.750,64 €
	verbleibt nach Abzug des Anteiles der Gemeinde i. H. v. 10 v. H	=	19.975,06 €
	ein auf die erschlossenen Grundstücke umzulegender Erschließungsaufwand von	=	179.775,58 €
	Geteilt durch die beitragsfähige Abrechnungsfläche von insgesamt	=	21.872 m ²
	ergibt sich ein Beitragssatz von 8,219439 €/m ² , abgerundet	=	8,22 €

2.0	<u>für den Niederschlagswasserbeseitigungsbeitrag</u>		
	Der satzungsmäßig festgelegte Beitragssatz für die bebaubare Fläche beträgt	=	3,00 €/m ²
	Je m ² Grundstücksfläche ergibt sich bei einer GRZ von 0,6 ein Beitragssatz von 1,80 €.....	=	1,80 €/m²

	<u>Nachrichtlich</u>		
	Der Niederschlagswasserbeseitigungsbeitrag beträgt für 21.872 m ² Grundstücksfläche x 1,80 €/m ² Beitragssatz	=	39.369,60 €
	./. voraussichtliche Herstellungskosten (gem. B Nr. 1, Pkt. 2.0)	=	33.263,94 €
	Der Mehraufwand von	=	0,00 €
	wird bei der Kalkulation des Grundstücksverkaufspreises berücksichtigt (zuzurechnende Kosten gem. Ziff. 2.10 Teil A).		

3.0	<u>für den Schmutzwasserbeseitigungsbeitrag</u>		
	Der satzungsmäßig festgelegte Beitragssatz je m ² Grundstücksfläche beträgt 3,856 €für zwei Vollgeschosse, aufgerundet	=	3,86 €/m²

	<u>Nachrichtlich</u>		
	Der Schmutzwasserbeseitigungsbeitrag beträgt für 21.872 m ² Grundstücksfläche x 3,86 €/m ² Beitragssatz	=	84.425,92 €
	./. voraussichtliche Herstellungskosten (gem. Abschnitt 1, 3.0)	=	80.342,09 €
	Der Mehraufwand von	=	0,00 €
	wird bei der Kalkulation des Grundstücksverkaufspreises berücksichtigt (zuzurechnende Kosten gem. Ziff. 2.11 Teil A).		

Es ergibt sich ein Verkaufspreis von **15,92 €/m²**.

Der Ablösungsbetrag für die Erschließungs- und Abwasserbeseitigungsbeiträge gemäß § 14 der Erschließungsbeitragsatzung und § 10 der Abwasserbeitragsatzung beträgt **13,88 €/m²** (für den Erschließungsbeitrag 8,22 €/m², für den Niederschlagswasserbeseitigungsbeitrag 1,80 €/m² und für den Schmutzwasserbeseitigungsbeitrag 3,86 €/m²).

Der Gesamtkaufpreis beträgt somit **29,80 €/m²**.

4. Einplanung der Einzahlungen und Erträge

2015: 162.946,40 €

2016: 162.946,40 €

2017: 162.946,40 €

2018: 162.946,40 €

Quathammer

2. FB 1, FD Allgemeine Finanzverwaltung z. K. u. m. d. B. um Überprüfung.

3. III-0 z. K.

4. BM Pieper z. K.

5. III-7 z. K.

6. III-1 z. w. V.