

VERMERK

A. Verkaufspreiskalkulation „Bokel, Alter Mühlenweg II - Erweiterung“

1. Grunderwerbskosten

1.0	Direkte Grunderwerbskosten		
1.1	Ankauf von 10.000 m ² *	=	170.000,00 €
1.2	Grunderwerbsteuer (5 %)	=	8.500,00 €
1.3	Vermessungskosten Parzellierung etc.	=	21.651,50 €
1.4	Notargebühren etc. (ca. 1,5 %)	=	1.429,31 €
1.5	Sonstige Kosten	=	0,00 €
	Summe 1.0	=	201.580,81 €

2.0	Zuzurechende Grunderwerbskosten		
2.1	Verzinsung von 201.580,81 € x 3/4 mit 3 % für 1 Jahr	=	4.535,57 €
	Verzinsung von 201.580,81 € x 3/8 mit 3 % für 1 Jahr	=	2.267,78 €
2.2	Kosten der Ortsplanung (BPlan, FPlan, Planunterlage usw.) ...	=	11.560,04 €
2.3	Kosten für das Entwässerungskonzept	=	1.785,00 €
2.4	Kosten für Immissionsschutzgutachten	=	0,00 €
2.5	Ausgleichsmaßnahme (11.532 x 3,45 €, Ökokonto Horstbüsche 1, und 776 x 1,50 €, Ökokonto Hülsbäke)	=	40.949,40 €
2.6	Beteiligung am Wallheckensanierungsprogramm (300 m á 39,00 €)	=	11.700,00 €
2.7	Verlegung Kinderspielplatz	=	32.943,07 €
2.8	Nicht gedeckter Kostenanteil der Grundstücksentwässerung ...	=	48.270,24 €
2.9	Nicht gedeckter Kostenanteil der Schmutzwasserbeseitigung ..	=	32.064,16 €
2.10	Infrastrukturzuschlag von 10,00 €/m ² (gemäß VA-Beschluss vom 08.08.2016) für ca. 7.858 m ² Verkaufsfläche	=	78.580,00 €
	Summe 2.0	=	264.655,26 €

3.0	Gesamtkosten für den Grunderwerb (Summen 1.0 + 2.0)	=	466.236,07 €
------------	--	---	---------------------

* = gemäß Ergebnis der Grenzfeststellung (lt. Kaufvertrag 9.871 m²)

2. Verkaufsfläche

Die Verkaufsfläche beträgt gemäß Aufteilungsplan des Vermessungsbüros 7.858 m².

3. Berechnung des Verkaufspreises

Durch den Verkaufspreis zu deckender Betrag (Summe 3.0)	=	466.236,07 €
geteilt durch die Verkaufsfläche von insgesamt	=	7.858 m ²
ergibt einen Verkaufspreis von 59,3327 €/m ²	=	59,33 €/m²

B. Kalkulation der Ablösungsbeträge für Erschließungs- und Abwasserbeseitigungsbeträge

1. Voraussichtlicher Aufwand

Gemäß Ausschreibungsergebnis und Kostenaufstellung vom FD Straßen, Wege, Plätze:

1.0	Erschließungsanlagen			
1.1	Straßenbau (inkl. Entwässerungs- rinne u. Einläufe)	=	187.251,28 €	
1.2	Straßenbegleitgrün/Beetanlagen	=	in 1.1 enthalten	
1.3	Bürgersteig/e (verkehrsberuhigter Ausbau: keine Trennung)	=	in 1.1 enthalten	= 187.251,28 €
1.4	Straßenbeleuchtung im Baugebiet	=		14.824,86 €
1.5	Straßenentwässerung(-Anteil)			
	a) 50 %-Anteil vom Hauptkanal	=	34.929,44 €	
	b) Straßeneinläufe und -rinnen	=	in 1.1 enthalten	= 34.929,44 €
	Summe 1.0	=		237.005,58 €

2.0	Niederschlagswasserbeseitigung(-Anteil)			
2.1	50 %-Anteil vom Hauptkanal	=		34.929,44 €
2.2	Grundstücksanschlüsse	=		13.526,52 €
2.3	Regenrückhaltebecken	=		6.886,48 €
	Summe 2.0	=		55.342,44 €

3.0	Schmutzwasserbeseitigung			
3.1	Hauptkanal einschl. Hausanschlüsse	=		51.001,94 €
	Summe 3.0	=		51.001,94 €

2. Erschlossene Grundstücksflächen

Von der Erschließungsanlage werden gemäß städtebaulichen Übersichtsdaten Grundstücksflächen erschlossen zur Größe von insgesamt 7.858 m² (siehe Anlage). Eine Mehrfacherschließung liegt nicht vor. Die zulässige Ausnutzbarkeit beträgt gemäß den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 123 I für das Erschließungsgebiet:

Anzahl der Vollgeschosse = I Grundflächenzahl = 0,3

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	=	237.005,58 €
	verbleibt nach Abzug des Anteiles der Gemeinde i. H. v. 10 v. H	=	23.700,56 €
	ein auf die erschlossenen Grundstücke umzulegender Erschließungsaufwand von	=	213.305,02 €
	Geteilt durch die beitragsfähige Abrechnungsfläche von insgesamt	=	7.858 m ²
	ergibt sich ein Beitragssatz von 27,1449 €/m ² , aufgerundet	=	27,15 €/m²

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 0,3 ein Beitragssatz von	=	0,90 €/m²

	<u>Nachrichtlich</u>		
	Der Niederschlagswasserbeseitigungsbeitrag beträgt für ca. 7.858 m ² Grundstücksfläche x 0,90 €/m ² Beitragssatz	=	7.072,20 €
	./. voraussichtliche Herstellungskosten (Nr. 1, Pkt. 2.0, Teil B)	=	55.342,44 €
	Der Mehraufwand von	=	48.270,24 €
	wird bei der Kalkulation des Grundstücksverkaufspreises berücksichtigt (zuzurechnende Kosten gem. Ziff. 2.8 Teil A).		

3.0	<u>für den Schmutzwasserbeseitigungsbeitrag</u>		
	Der satzungsmäßig festgelegte Beitragssatz je m ² Grundstücksfläche beträgt 2,41 € für ein Vollgeschoss	=	2,41 €/m²

	<u>Nachrichtlich</u>		
	Der Schmutzwasserbeseitigungsbeitrag beträgt für ca. 7.858 m ² Grundstücksfläche x 2,41 €/m ² Beitragssatz	=	18.937,78 €
	./. voraussichtliche Herstellungskosten (Nr. 1, Pkt. 3.0, Teil B)	=	51.001,94 €
	Der Mehraufwand von	=	32.064,16 €
	wird bei der Kalkulation des Grundstücksverkaufspreises berücksichtigt (zuzurechnende Kosten gem. Ziff. 2.9 Teil A).		

Es ergibt sich ein Verkaufspreis von **59,33 €/m²** (inkl. Infrastrukturzuschlag).

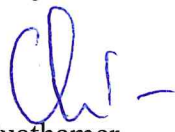
Die Ablösung der Erschließungs- und Abwasserbeseitigungsbeiträge gemäß § 14 der Erschließungsbeitragsatzung und § 10 der Abwasserbeitragsatzung beträgt **30,46 €/m²** (für den Erschließungsbeitrag 27,15 €/m², für den Niederschlagswasserbeseitigungsbeitrag 0,90 €/m² und für den Schmutzwasserbeseitigungsbeitrag 2,41 €/m²)

Insgesamt ergibt sich somit ein Verkaufspreis von 89,79 €/m², der auf **89,90 €/m²** gerundet werden sollte.

4. Einplanung der Einzahlungen und Erträge

2018: 7.858 m²

Aufgrund der hohen Nachfrage ist ein Verkauf sämtlicher Grundstücke in 2018 wahrscheinlich.


Quathamer

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-8 z. K.

6. III-7 z. K.

7. III-1 z. w. V.

$\frac{13}{2}$

$\frac{45}{2}$

Worther Weg

$\frac{282}{11}$

$\frac{49}{12}$

292 m²

$\frac{49}{8}$

$\frac{49}{4}$

$\frac{49}{5}$

227

202

Schoolkamp

201

209

226

$\frac{45}{2}$

④ 849 m²

③ 661 m²

52 m²

56 m²

1029 m²

② 685 m²

$\frac{283}{46}$

⑤ 621 m²

⑥ 509 m²

⑦ 656 m²

⑧ 622 m²

⑨ 1001 m²

⑩ 716 m²

⑪ 819 m²

⑫ 639 m²

⑬ 796 m²

⑭ 1001 m²

⑮ 716 m²

⑯ 819 m²

⑰ 639 m²

⑱ 796 m²

⑲ 1001 m²

⑳ 716 m²

㉑ 819 m²

㉒ 639 m²

㉓ 796 m²

㉔ 1001 m²

㉕ 716 m²

㉖ 819 m²

㉗ 639 m²

㉘ 796 m²

㉙ 1001 m²

㉚ 716 m²

㉛ 819 m²

㉜ 639 m²

㉝ 796 m²

㉞ 1001 m²

㉟ 716 m²

㊱ 819 m²

㊲ 639 m²

㊳ 796 m²

㊴ 1001 m²

㊵ 716 m²

㊶ 819 m²

㊷ 639 m²

㊸ 796 m²

㊹ 1001 m²

㊺ 716 m²

㊻ 819 m²

㊼ 639 m²

㊽ 796 m²

㊾ 1001 m²

㊿ 716 m²

1 819 m²

2 639 m²

3 796 m²

4 1001 m²

5 716 m²

6 819 m²

7 639 m²

8 796 m²

9 1001 m²

10 716 m²

11 819 m²

12 639 m²

13 796 m²

14 1001 m²

15 716 m²

16 819 m²

17 639 m²

18 796 m²

19 1001 m²

20 716 m²

21 819 m²

22 639 m²

23 796 m²

24 1001 m²

25 716 m²

26 819 m²

27 639 m²

28 796 m²

29 1001 m²

30 716 m²

31 819 m²

32 639 m²

33 796 m²

34 1001 m²

35 716 m²

36 819 m²

37 639 m²

38 796 m²

39 1001 m²

40 716 m²

41 819 m²

42 639 m²

43 796 m²

44 1001 m²

45 716 m²

46 819 m²

47 639 m²

48 796 m²

49 1001 m²

50 716 m²

51 819 m²

52 639 m²

53 796 m²

54 1001 m²

55 716 m²

56 819 m²

57 639 m²

58 796 m²

59 1001 m²

60 716 m²

61 819 m²

62 639 m²

63 796 m²

64 1001 m²

65 716 m²

66 819 m²

67 639 m²

68 796 m²

69 1001 m²

70 716 m²

71 819 m²

72 639 m²

73 796 m²

74 1001 m²

75 716 m²

76 819 m²

77 639 m²

78 796 m²

79 1001 m²

80 716 m²

81 819 m²

82 639 m²

83 796 m²

84 1001 m²

85 716 m²

86 819 m²

87 639 m²

88 796 m²

89 1001 m²

90 716 m²

91 819 m²

92 639 m²

93 796 m²

94 1001 m²

95 716 m²

96 819 m²

97 639 m²

98 796 m²

99 1001 m²

100 716 m²

101 819 m²

102 639 m²

103 796 m²

104 1001 m²

105 716 m²

106 819 m²

107 639 m²

108 796 m²

109 1001 m²

110 716 m²

111 819 m²

112 639 m²

113 796 m²

114 1001 m²

115 716 m²

116 819 m²

117 639 m²

118 796 m²

119 1001 m²

120 716 m²

121 819 m²

122 639 m²

123 796 m²

124 1001 m²

125 716 m²

126 819 m²

127 639 m²

128 796 m²

129 1001 m²

130 716 m²

131 819 m²

132 639 m²

133 796 m²

134 1001 m²

135 716 m²

136 819 m²

137 639 m²

138 796 m²

139 1001 m²

140 716 m²

141 819 m²

142 639 m²

143 796 m²

144 1001 m²

145 716 m²

146 819 m²

147 639 m²

148 796 m²

149 1001 m²

150 716 m²

151 819 m²

152 639 m²

153 796 m²

154 1001 m²

155 716 m²

156 819 m²

157 639 m²

158 796 m²

159 1001 m²

160 716 m²

161 819 m²

162 639 m²

163 796 m²

164 1001 m²

165 716 m²

166 819 m²

167 639 m²

168 796 m²

169 1001 m²

170 716 m²

171 819 m²

172 639 m²

173 796 m²

174 1001 m²

175 716 m²

176 819 m²

177 639 m²

178 796 m²

179 1001 m²

180 716 m²

181 819 m²

182 639 m²

183 796 m²

184 1001 m²

185 716 m²