

Kostenschätzung

Stadt Varel

Gewerb&Logistik-Port VAREL

Stand

02.11.2011

Grundlage: BPL- 164 / Erschließungsplanung Büro ISH

Flächenermittlung			ca. qm
A.	Gesamt Bruttofläche Bauabschnitt	ca.	252.398
B.	davon bereits bebaut (Megamarkt)	ca.	7.000
C.	davon nicht erwerbbar (Daun)		17.631
D.	davon bereits verkauft (Brunken)		3.304
E.	davon kft. Anschlußstr. Kaserne	ca.	1.200
F.	davon erforderl. Tauschfl.		3.415
G.	davon öff. Räumuferstreifen Leke	ca.	7.000
H.	davon Leke	ca.	8.700
I.	öff. Fläche (ohne Leke, mit Str., RRB, Grün)	ca.	45.431
J.	Nettobauland	63% ca.	158.717

Kostenschätzung	Brutto EUR	EUR/qm NBL
-----------------	------------	------------

1. Grunderwerb			
qm	EUR / qm		
31.928	5,00	Völkening	159.640
27.488	2,00	Albrecht	55.000
42.835	3,00	Hullmann	128.505
11.007	4,09	EG Juhike	45.000
11.053	5,50	EWE	60.792
20.246	6,00	DB	120.912
34.943	4,15	Schwartung	145.000
3.918		Jlling	
22.168	4,29	Blankenforth	95.000
205.586	3,94		809.849
Grunderwerbsnebenkosten		ca.	69.000
Summe Grunderwerbskosten		ca.	878.849

2. Vorbereitungskosten / Verfahrenskosten		
Lage-/ Höhenvermessung	5.000	0,03
Baugrunderkundung	25.000	0,16
Schallschutzgutachten	2.320	0,01
Bebauungsplanung/ FNP-Änderung (Büro Glaum)	ca. 47.000	0,30
UVP / Grünordnungsbeitrag (Büro Palandt)	20.000	0,13
Ingenieurleistungen	ca. 148.000	0,93
SIGEKO (Ing.büro IST)	6.942	0,04
Verfahrensaufwand Treuhänder	210.000	1,32
Aufwand Grundstücksvermarktung	ca. 61.000	0,38
Summe Vorbereitungs- / Verfahrenskosten	ca. 525.262	3,31

Übertrag 1.404.111 8,85

Kostenschätzung		Brutto EUR	EUR/qm NBL
Übertrag		1.404.111	8,85
3. Baukosten Erschließung			
<u>ohne</u>			
Planstraße C an der Kaserne/Panzerstraße			
Verbindung Wendehammer/Kaserne			
Grundlage:		Ausschreibungsergebnis vom 24.2.2006, Ausk. Ing.büro	
<u>1. Realisierungsabschnitt</u>		ca.	773.000
in 2006	abzgl. 2% Skonto		757.540
einschl. Mehraufwand Bodenaustausch			
<u>2. Realisierungsabschnitt (Anbindung Sumpfweg)</u>		ca.	304.300
in 2006	abzgl. 2% Skonto		298.214
einschl. Herstellung Durchfahrt (Oberfl./Verk.zeichen)			
<u>3. Realisierungsabschnitt (Planstr. B südl. Kreisel)</u>			72.500
in 2008	abzgl. 2% Skonto		71.050
<u>Anbindung Fachmarktzentrum einschl. NK</u>			876.000
<u>Ablösevereinbarung Str.bauverw.</u>			103.000
<u>ggf. Umverlegung Wolfstapper Graben</u>		ca.	20.000
<u>Erstausbau Rest</u>		ca.	745.000
(incl. Reduzierung 100 Teuro Anbindung Sumpfweg)			
<u>Endausbau</u>		ca.	940.000
Summe Erschließungskosten		ca.	3.810.804
			24,01
1. Nachtrag	Ausbau alte Gasleitg. o. Verwertungsmöglg.		
	abzgl. 2% Sk., 3% Nachlaß	5.812	0,04
2. Nachtrag	Umsetzen SW-PW	abzgl. 2% Sk.	1.426
			0,01
3. Nachtrag	Panzerrampe	abzgl. 2% Sk. ca.	3.000
			0,02
4. Nachtrag		abzgl. 2% Sk. ca.	37.500
			0,24
Schachtabsenkung			3.418
			0,02
Wasserversorgung OOWV, Euro:		65.353	
	ca Euro/qm:	0,41	
Wasserversorgung EWE			
Strom- / Gasversorgung EWE			
Hausanschluß Abw pumpwerk EWE		1.500	
Telefonversorgung Telekom			
Verlegung Gasleitung		145.600	0,92
Rückbau Gleisanlage und Entsorgung		ca. -5.000	-0,03
Rohrnetzkostenanteil OOWV (Wasser)		48.675	0,31
4. Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen			
	12 ha Pool Zeteler Marsch	ca. ---	---
5. Katastervermessung			
		ca. 52.000	0,33
6. Gebühren etc.			
		ca. 12.000	0,08
7. Finanzierungskosten			
		ca. 462.000	2,91
Summe Gesamtkosten :			
		ca. 5.982.846	37,70
Verkaufseinnahmen (Durchschnitt m. Wertfortschreibg.):			
		ca. 3.900.000	24,57
Zuschuß Ausbau B 437 LK, Bund			
		202.000	1,27
Städt. Haushaltsmittel Ausbau FMZ			
		165.000	1,04
Erstattung Investor FMZ			
		250.000	1,58
Einlage Stadt			
		840.000	5,29
Zusätzliche Erschließungs-/Ausbaubeiträge (D.,) --(1)		ca. 438.000	2,76
Voraussichtliche Unterdeckung		-187.846	-1,18
		Kontrolle:	-1,183525