

# Kostenschätzung

## Stadt Varel

### Gewerb&Logistik-Port VAREL

Stand

21.01.2013

Grundlage: BPL- 164 / Erschließungsplanung Büro ISH

Flächenermittlung			ca. qm
A.	Gesamt Bruttofläche Bauabschnitt	ca.	252.398
B.	davon bereits bebaut ( <i>Megamarkt</i> )	ca.	7.000
C.	davon nicht erwerbbar ( <i>Daun</i> )		17.631
D.	davon bereits verkauft ( <i>Brunken</i> )		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.	<b>Nettobauland</b>	63%	<b>158.717</b>

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

1. Grunderwerb				
qm	EUR / qm			
31.928	5,00	Völkening	159.640	Ank. erfolgt
27.488	2,00	Albrecht	55.000	Ank. erfolgt
42.835	3,00	Hullmann	128.505	Ank. erfolgt
11.007	4,09	EG Juhke	45.000	Ank. erfolgt
11.053	5,50	EWE	60.792	Ank. erfolgt
20.246	6,00	DB	120.912	Ank. erfolgt
34.943	4,15	Schwarting	145.000	Ank. erfolgt
3.918		Illing		Tausch erfolgt
22.168	4,29	Blankenforth	95.000	Ank. erfolgt
<b>205.586</b>	<b>3,94</b>		<b>809.849</b>	
Grunderwerbsnebenkosten			ca. 69.000	
<b>Summe Grunderwerbskosten</b>			<b>ca. 878.849</b>	<b>5,54</b>

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		212.000	1,34
Aufwand Grundstücksvermarktung	ca.	65.000	0,41
<b>Summe Vorbereitungs- / Verfahrenskosten</b>	<b>ca.</b>	<b>531.262</b>	<b>3,35</b>

Übertrag 1.410.111 8,88

<b>Kostenschätzung</b>		<b>Brutto EUR</b>	<b>EUR/qm NBL</b>
<b>Übertrag</b>		<b>1.410.111</b>	<b>8,88</b>
<b>3. Baukosten Erschließung</b>			
<u>ohne</u>			
<b>Planstraße C an der Kaserne/Panzerstraße</b>			
<b>Verbindung Wendehammer/Kaserne</b>			
Grundlage:		Ausschreibungsergebnis vom 24.2.2006, Ausk. Ing.büro	
<u>1. Realisierungsabschnitt</u>		ca.	773.000
in 2006	abzgl. 2% Skonto		<b>757.540</b>
einschl. Mehraufwand Bodenaustausch			
<u>2. Realisierungsabschnitt (Anbindung Sumpfweg)</u>		ca.	304.300
in 2006	abzgl. 2% Skonto		<b>298.214</b>
einschl. Herstellung Durchfahrt (Oberfl./Verk.zeichen)			
<u>3. Realisierungsabschnitt (Planstr. B südl. Kreisel)</u>			72.500
in 2008	abzgl. 2% Skonto		<b>71.050</b>
<u>Anbindung Fachmarktzentrum einschl. NK</u>			<b>876.000</b>
<u>Ablösevereinbarung Str.bauverw.</u>			<b>103.000</b>
<u>ggf. Umverlegung Wolfstapper Graben</u>		ca.	<b>20.000</b>
<u>Erstausbau Rest</u>		ca.	<b>745.000</b>
(incl. Reduzierung 100 Teuro Anbindung Sumpfweg)			
<u>Endausbau</u>		ca.	<b>940.000</b>
<b>Summe Erschließungskosten</b>		ca.	<b>3.810.804</b>
1. Nachtrag Ausbau alte Gasleitg. o. Verwertungsmöglk.			
	abzgl. 2% Sk., 3% Nachlaß		<b>5.812</b>
			<b>0,04</b>
2. Nachtrag Umsetzen SW-PW	abzgl. 2% Sk.		<b>1.426</b>
			<b>0,01</b>
3. Nachtrag Panzerrampe	abzgl. 2% Sk. ca.		<b>3.000</b>
			<b>0,02</b>
4. Nachtrag	abzgl. 2% Sk. ca.		<b>37.500</b>
			<b>0,24</b>
Schachtabsenkung			<b>3.418</b>
			<b>0,02</b>
Wasserversorgung OOWV, Euro:	65.353		zus.auf VP nach
ca. Euro/qm:	0,41		Rechgs.stellg. OOWV
Wasserversorgung EWE			--
Strom- / Gasversorgung EWE			--
Hausanschluß Abw.pumpwerk EWE			<b>1.500</b>
Telefonversorgung Telekom			--
Verlegung Gasleitung			<b>145.600</b>
			<b>0,92</b>
Rückbau Gleisanlage und Entsorgung	ca.		<b>-5.000</b>
			<b>-0,03</b>
Rohrnetzkostenanteil OOWV (Wasser)			<b>48.675</b>
			<b>0,31</b>
<b>4. Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen</b>			
12 ha Pool Zeteler Marsch		ca.	---
<b>5. Katastervermessung</b>			
		ca.	<b>58.000</b>
			<b>0,37</b>
<b>6. Gebühren etc.</b>			
		ca.	<b>13.000</b>
			<b>0,08</b>
<b>7. Finanzierungskosten</b>			
		ca.	<b>464.000</b>
			<b>2,92</b>
<b>Summe Gesamtkosten :</b>			
	ca.	<b>5.997.846</b>	<b>37,79</b>
<b>Verkaufseinnahmen (Durchschnitt m. Wertfortschreibg.):</b>			
	ca.	<b>3.900.000</b>	<b>24,57</b>
<b>Zuschuß Ausbau B 437 LK, Bund</b>			
		<b>202.000</b>	<b>1,27</b>
<b>Städt. Haushaltsmittel Ausbau FMZ</b>			
		<b>165.000</b>	<b>1,04</b>
<b>Erstattung Investor FMZ</b>			
		<b>250.000</b>	<b>1,58</b>
<b>Einlage Stadt</b>			
		<b>1.120.000</b>	<b>7,06</b>
<b>Zusätzliche Erschließungs-/Ausbaubeiträge (D.,) -(-)</b>	ca.	<b>438.000</b>	<b>2,76</b>
<b>Voraussichtliche Unterdeckung</b>		<b>77.155</b>	<b>0,49</b>

Kontrolle:

0,486114