

Stadt Varel

Treuhänderische Erschließung Gewerbe&Logistik-Port VAREL

Wirtschaftsplan für das Jahr 2012

Grundlage: Treuhandvertrag vom 30.4.2003 / Änderungsvereinbarung vom 31.5.2010.

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahme Gewerbe&Logistik-Port Varel sind für das laufende Jahr 2012 folgende Einnahmen und Ausgaben prognostiziert:

1. Einnahmen:		TEUR
1.1.	Verbindlichkeiten aus Verkäufen	173
1.2.	Kostenerstattung an OOWV aus Verkauf	7
1.3.	Einlage Stadt	280
Summe Einnahmen		460
2. Ausgaben:		
2.1.	Grunderwerb einschl. Nebenkosten	0
2.2.	Grunderwerbsnebenkosten	0
2.3.	Vermessungskosten	0
2.4.	Kosten Baugrunderkundung	0
2.5.	Bebauungsplankosten einschl. Nebenkosten	0
2.6.	Erschließungsplanungskosten	0
2.7.	Erschließungskosten	0
2.8.	Kostenanteil OOWV	49
2.9.	Kosten für Ausgleichsmaßnahmen	0
2.10.	Katastervermessungskosten	0
2.11.	Vermarktungskosten	0
2.12.	Verfahrenskosten	4
2.13.	Finanzierungskosten	44
Summe Ausgaben		97
3. Voraussichtlicher Abschluß 2012:		363
4. Voraussichtlicher Vortrag am 31.12.2011:		-1692
5. Voraussichtlicher Abschluß 31.12.2012:		-1329

Aufgestellt:

4.11.2011
stag STADTBAU GmbH

Bestätigt:

Varel, den

Stadt Varel

Kosten- und Finanzierungsschätzung (in TSD EUR)
Gewerbe/Logistik-Port VAREL

Maßnahme	Σ	1.11	2.11	3.11	4.11	5.11	6.11	7.11	8.11	9.11	10.11	11.11	12.11	1.12	2.12	3.12	4.12	5.12	6.12	7.12	8.12	9.12	10.12	11.12	12.12	2013	f	EUR/qm
Grunderwerb	810																											5,10
Grunderwerbsnebenkosten	89																											0,43
Lage- und Höhenvermessung	5																											0,03
Baugrunderkundung	25					3,9																						0,16
Bebauungsplanung / FNP	48																											0,31
Landschaftsplanung	20																											0,13
Ingenieurleistungen/ SIBEKO	155																											0,97
Erstausb. 1. BA (044-24-298)	757																											4,77
Erstausb. 2. BA (044-24-298)	300																											1,69
Erstausb. 3. BA (75-24-73)	71																											0,45
Lage- und Höhenvermessung FMZ	2																											0,01
Baugrunderkundung FMZ	2																											0,02
Anbindung FMZ Erschließungsplanung	85						4,7																					0,54
Anbindung FMZ Erschließung	748						106,7																					0,54
Lichtsignalanlage	37																											0,23
Ablösebetrag Str.bauverw.	103				103,0																							0,85
Umverlegung Wolfstappeler Graben	20																											0,13
Erstausbau Rest (745)	745																											4,69
Endausbau (ca. 30%, 940 TEUR)	940																											5,92
Erschließung Nachzüge	53																											0,33
Umverlegung Gasleitung	146																											0,92
Rückbau Gleisanlage	-5																											-0,03
Rohrnetzkostenanteil OÖWV (Wasser)	49																											0,31
Ausgleichs-/ersatzmaßnahmen	0																											0,00
Katastervermessung	52	3,5			0,1					0,3																		0,00
Gebühren etc.	12		0,3			0,3																						0,07
Aufwand Grundstvermarktgr.	61																											0,38
Verfahrensaufwand	210					0,5	0,6	0,7																				1,32
Summe Ausgaben	5.520	7,1	0,3	0,0	103,1	4,7	122,4	0,7	0,3	0,0	0,5	0,0	0,0	1	0	0	1	0	0	1	49	0	1	0	0	3	3	34,78
Verkaufserlöse (Soll 3.900 TEUR)	3.900	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0	173	0	0	0	0	0	0	0	523	1223	0,00
Zuschuß LFK/ Bund	202				19,0						57,4	76																0,00
Haushaltsmittel Stadt	165																											0,00
Erstattung Amiera GmbH	250																											0,00
Einnahme Stadt	940					280,0																						0,00
Erschließungsbeitr./KAG/Ausgl.beitr.	438																											0,38
Summe Einnahmen	5.795	0,0	0,0	0,0	19,0	280,0	0,0	0,0	0,0	0,0	57,4	0	76	0	0	0	173	0	280	0	7	0	0	0	0	21	201	0,38
Saldo Ausgaben / Einnahmen	274	-7,1	-0,3	0,0	-84,1	275,3	-122,4	-0,7	-0,3	0,0	56,9	0	76	-1	0	0	0	0	0	0	-42	0	-1	0	0	0	0	36,51
Übertrag aus Vorquartal	-1841,1	-1846,2	-1846,5	-1846,5	-1846,5	-1846,5	-1846,5	-1846,5	-1846,5	-1846,5	-1846,5	-1846,5	-1846,5	-1846,5	-1846,5	-1846,5	-1846,5	-1846,5	-1846,5	-1846,5	-1846,5	-1846,5	-1846,5	-1846,5	-1846,5	-1846,5	-1846,5	1,73
Saldo	-1848,2	-1848,2	-1848,5	-1848,5	-1848,5	-1848,5	-1848,5	-1848,5	-1848,5	-1848,5	-1848,5	-1848,5	-1848,5	-1848,5	-1848,5	-1848,5	-1848,5	-1848,5	-1848,5	-1848,5	-1848,5	-1848,5	-1848,5	-1848,5	-1848,5	-1848,5	-1848,5	0,00
Soll-Habenlinien aus Saldo	-462																											0,00
Kumulierter Deckungsbeitrag	-187	-1848,2	-1848,5	-1848,5	-1848,5	-1848,5	-1848,5	-1848,5	-1848,5	-1848,5	-1848,5	-1848,5	-1848,5	-1848,5	-1848,5	-1848,5	-1848,5	-1848,5	-1848,5	-1848,5	-1848,5	-1848,5	-1848,5	-1848,5	-1848,5	-1848,5	-1848,5	-2,81
Konstante Kreditaufnahme	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	2000	-1,18
kurzfr. Einlage Stadt Varel Incl.Vorzinsp.																												0,00
Konstante Dekontofond																												0,00
Zinsen Dekontofond / Stadt																												0,00
Zinsentwicklung	-457	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	-4	0,00
Saldo Treuhandkonto																												0,00
Saldo Treuhandkonto	151,8	151,5	151,5	151,5	151,5	151,5	151,5	151,5	151,5	151,5	151,5	151,5	151,5	151,5	151,5	151,5	151,5	151,5	151,5	151,5	151,5	151,5	151,5	151,5	151,5	151,5	151,5	-1,87

fest gedruckt = TH-Konto

Verkaufsentwicklung:

Nettoaufwand ges. (Soll ca. 158.710 qm)	158.719	7.700	24.486	87.338
rech. durchschnittl. Verkaufspris EUR	27,34	173	869	1.841
ca. Anzahl Bauplätze (Soll 23)	23	1	4	11
durchschn. Bauplatzgröße in qm	6.122			

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 (<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.	Nettobauland	63% ca.	158.717

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 Juhlke	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
<u>205.586</u>	<u>3,94</u>		<u>809.849</u>	
Grunderwerbsnebenkosten		ca.	69.000	
Summe Grunderwerbskosten		ca.	<u>878.849</u>	<u>5,54</u>

2. Vorbereitungs- / 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.		<u>525.262</u>	<u>3,31</u>

Übertrag

1.404.111

8,85

Kostenschätzung

Brutto EUR

EUR/qm NBL

Übertrag

1.404.111

8,85

3. Baukosten Erschließung

ohne

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. Verwertungsmöglk.			
	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 Schachtabenkung	abzgl. 2% Sk. ca.	37.500	0,24
Wasserversorgung OOWV, Euro:	65.353	zus.auf VP nach	0,02
ca. Euro/qm:	0,41	Rechgs.stellg. OOWV	
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.,) -(-)	ca.	438.000	2,76
Voraussichtliche Unterdeckung		-187.846	-1,18

Kontrolle:

-1,183525