

Wirtschaftlichkeitsberechnung Bebauungsplan Nr. 12 Hetlingen

Stand:	
Standard Strom und Gas	18.10.2018

Grunderwerbskosten		
Flächenankauf	606.800,00 €	29.600m²x20,50 €
Grunderwerbsteuer	39.442,00 €	6,5% der Ankaufkosten
Notarkosten	9.102,00 €	1,5% der Ankaufkosten
Nebenkosten	9.102,00 €	1,5% der Ankaufkosten
Finanzierungskosten	35.000,00 €	Geschätzt (Amt)
Summe	699.446,00 €	
Honorare		
Machbarkeitsstudie	6.337,00 €	Rechnung WRS + D&P
Bauleitplanung	27.641,31 €	Rechnung WRS
Bauleitplanung Änderung B-Plan	12.600,00 €	Angebote WRS und Gutachter
Umwelt- und Eingriffsplanung	7.037,96 €	Rechnung Matsen
Lärmgutachten	3.810,00 €	Rechnung LAIRM
Entwässerungskonzept	2.105,41 €	Rechnung D&P
Erschließungsplanung	87.179,95 €	Angebot D&P
Bauleitung	- €	In Erschließungskosten enthalten
Summe	146.711,63 €	
Vor- und Nacharbeiten		
Werbeschild	2.000,00 €	Rechnung Design Art und Immonet
Artenschutzuntersuchung	1.332,00 €	Rechnung Biologe Lutz
Vermessung inklusive Teilung	13.300,00 €	Angebot Felshart
Baugrunduntersuchung	4.486,18 €	Rechnung Beufé
Summe	21.118,18 €	
Erschließungskosten		
Straßenbau, Beleuchtung, Grünflächen	712.190,61 €	vorläufiges Ausschreibungsergebnis
Regenwasser	- €	AZV
Schmutzwasser	108.385,54 €	Ablösung Beiträge AZV
Ausbaubeitrag Strom	49.980,00 €	Stadtwerke Wedel
Ausbaubeitrag Gas	53.550,00 €	Stadtwerke Wedel
Ausbaubeitrag Fernwärme	- €	Stadtwerke Wedel
Ausbaubeitrag Frischwasser	20.000,00 €	WBV
Voruntersuchung KMR	- €	
Ausgleichskosten	44.000,00 €	Geschätzt (Amt)
Summe	988.106,15 €	
Zusammenfassung		
Grunderwerbskosten	699.446,00 €	
Honorare	146.711,63 €	
Vor- und Nacharbeiten	21.118,18 €	
Erschließungskosten	988.106,15 €	
10% Unvorhergesehenes	185.538,20 €	
Gesamtkosten	2.040.920,16 €	

Flächenermittlung			
Bruttofläche			30200,00 m²
	Baufläche	Grünfläche	Gesamt
Nettoverkaufsfläche	20331,00 m²	820,00 m²	21151,00 m²
G1	3335,00 m²	0,00 m²	3335,00 m²
G2	3045,00 m²	0,00 m²	3045,00 m²
M1	1427,00 m²	0,00 m²	1427,00 m²
M2	1830,00 m²	0,00 m²	1830,00 m²
M3	2116,00 m²	0,00 m²	2116,00 m²
M4	540,00 m²	100,00 m²	640,00 m²
M5	518,00 m²	99,00 m²	617,00 m²
M6	502,00 m²	104,00 m²	606,00 m²
M7	1495,00 m²	287,00 m²	1782,00 m²
W1	644,00 m²	0,00 m²	644,00 m²
W2	628,00 m²	0,00 m²	628,00 m²
W3	628,00 m²	0,00 m²	628,00 m²
W4	628,00 m²	0,00 m²	628,00 m²
W5	628,00 m²	0,00 m²	628,00 m²
W6	628,00 m²	0,00 m²	628,00 m²
W7	668,00 m²	0,00 m²	668,00 m²
W8	497,00 m²	106,00 m²	603,00 m²
W9	574,00 m²	124,00 m²	698,00 m²

Einnahmen			
	Baufläche	Grünfläche (20 EUR/m²)	
Verkauf G1	230.115,00 €	- €	69,00 EUR/m²
Verkauf G2	210.105,00 €	- €	69,00 EUR/m²
Verkauf M1	149.835,00 €	- €	105,00 EUR/m²
Verkauf M2	192.150,00 €	- €	105,00 EUR/m²
Verkauf M3	222.180,00 €	- €	105,00 EUR/m²
Verkauf M4	89.100,00 €	2.000,00 €	165,00 EUR/m²
Verkauf M5	85.470,00 €	1.980,00 €	165,00 EUR/m²
Verkauf M6	82.830,00 €	2.080,00 €	165,00 EUR/m²
Verkauf M7	246.675,00 €	5.740,00 €	165,00 EUR/m²
Verkauf W1	93.380,00 €	- €	145,00 EUR/m²
Verkauf W2	91.060,00 €	- €	145,00 EUR/m²
Verkauf W3	91.060,00 €	- €	145,00 EUR/m²
Verkauf W4	94.200,00 €	- €	150,00 EUR/m²
Verkauf W5	94.200,00 €	- €	150,00 EUR/m²
Verkauf W6	94.200,00 €	- €	150,00 EUR/m²
Verkauf W7	100.200,00 €	- €	150,00 EUR/m²
Verkauf W8	- €	- €	verbleibt beim Eigentümer
Verkauf W9	111.930,00 €	2.480,00 €	195,00 EUR/m²
Erschließungsanteil W8	24.850,00 €		50,00 EUR/m²
Gesamteinnahmen	2.317.820,00 €		

Zusätzliche Sicherheit 276.899,84 €

Gesamteinnahmen abzgl. Gesamtausgaben