

Projektkalkulation An den Eichen 2. BA

Stand 02.07.2014

Anlage 3.1 zum Realisierungsvertrag

		business case Kosten im Plan Erlöse im Plan 100%	worst case Kosten +10% Erlöse im Plan 110%	best case Kosten im Plan Erlöse +5% 105%
Ausgangsbasis				
Bauerwartungsland	ca.	73.500 m ²	73.500 m ²	73.500 m ²
./. Erschließungsflächen	ca.	30.500 m ²	30.500 m ²	30.500 m ²
Wohnbauland / Verkaufsfläche für Wohnbebauung	ca.	41.500 m ²	41.500 m ²	41.500 m ²
Bauland für soziale Infrastruktur	ca.	1.500 m ²	1.500 m ²	1.500 m ²
A) Kosten für Entwicklung, Erschließung und Vermarktung				
Grundstücksaufbereitung		70.000 €	77.000 €	70.000 €
Maßnahmen zur Baurechtschaffung		236.000 €	259.600 €	236.000 €
Erschließung		5.603.000 €	6.163.300 €	5.603.000 €
Baunebenkosten (incl. Honorar OPG)		2.810.000 €	3.091.000 €	2.810.000 €
Sonst. Projektspez. Kosten		155.000 €	170.500 €	155.000 €
Finanzierung und Steuern		100.000 €	110.000 €	100.000 €
Vermarktung / Vertrieb / PR		200.000 €	220.000 €	200.000 €
Laufende Kosten / Betrieb		193.000 €	212.300 €	193.000 €
Summe Kosten gemäß Kalkulation nach HKG 0000-1300		9.367.000 €	10.303.700 €	9.367.000 €

B) Kosten außerordentliche Erschließungsmaßnahmen / übergeordnete Erschließung und infrastrukturelle Anbindung

Erstellung Wegeverbindung Ulmenstrasse (Treppe)		250.000 €	275.000 €	250.000 €
Statische Ertüchtigung (alternativ Abriss) bestehende Treppenanlage		30.000 €	33.000 €	30.000 €
Erstellung Lärmschutzwand, anteilige Kosten für 2. BA		1.400.000 €	1.540.000 €	1.400.000 €
Bodenentsorgung		400.000 €	440.000 €	400.000 €
Summe außerordentlicher Erschließungsmaßnahmen		2.080.000 €	2.288.000 €	2.080.000 €

Summe Kosten A) + B) **11.447.000 €** **12.591.700 €** **11.447.000 €**

Verkaufserlöse für das erschlossene Bauland

Verkaufbare Flächen Wohnbauland	ca.	41.500 m²	41.500 m²	41.500 m²
davon Grundstücke regulär pro m ²	ca.	28.240 m ²	28.240 m ²	28.240 m ²
davon Grundstücke beeinträchtigt pro m ²	ca.	13.260 m ²	13.260 m ²	13.260 m ²
Zielverkaufspreis Grundstücke Kategorie 1 (regulär) pro m ²		370 m ²	370 m ²	389 m ²
Zielverkaufspreis Grundstücke Kategorie 2 (beeinträchtigt) pro m ²		330 m ²	330 m ²	347 m ²
Zielverkaufspreis an Endkunden gesamt (Summe Einnahmen)	ca.	14.824.600 €	14.824.600 €	15.586.580 €
./. Vorleistung OPG = Summe A)		-9.367.000 €	-10.303.700 €	-9.367.000 €
./. Vorleistung OPG = Summe B)		-2.080.000 €	-2.288.000 €	-2.080.000 €
Verkaufserlös vor Gewinnverteilung		3.377.600 €	2.232.900 €	4.139.580 €
Rücklage für Nachbetreuung durch OPG (Gewährleistungsverfolgung etc.) 15%		-506.640 €	15% -334.935 €	15% -620.937 €
Verkauserlös Stadt für Wohnbauland		2.870.960 €	1.897.965 €	3.518.643 €

zzgl. optionaler Verkauf der Fläche für soziale Infrastruktur *

Verkaufbare Flächen für soziale Infrastruktur	ca.	1.500 m ²	1.500 m ²	1.500 m ²
Zielverkaufspreis Grundstück Kategorie 2 (beeinträchtigt) pro m ²		330 €/m ²	330 €/m ²	347 €/m ²
Summe		495.000 €	495.000 €	520.500 €

* In der Kalkulation wird zunächst unterstellt, dass die Fläche für soziale Infrastruktur im Eigentum der Stadt verbleibt. Bei einem Verkauf an private Investoren erhöht sich der Verkaufserlös vor Gewinnverteilung entsprechend.

Alle Beträge verstehen sind in Brutto d.h. inclusive der jeweils gesetzl. gültigen Mehrwertsteuer (derzeit 19%)