4/557/2021 **Gemeinde Selmsdorf**
Beschlussvorlage
öffentlich

Beschluss über den Wirtschaftsplan 2021 für die Treuhandmaßnahme Gewerbegebiet B-Plan Nr. 9 "Kurzstucken 2. Erweiterung"

Amt Schönberger Land Fachbereich IV *Datum* 13.04.2021	*Bearbeitung:* Stefanie Müller *Bearbeiter/in-Telefonnr.:* 038828/3301411

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Selmsdorf (Vorberatung)	06.05.2021	Ö
Gemeindevertretung Selmsdorf (Entscheidung)	20.05.2021	Ö

Sachverhalt
Der Wirtschaftsplan 2021 für die Treuhandmaßnahme Gewerbegebiet „Kurzstucken 2. Erweiterung“ B-Plan Nr. 9 liegt zur Beschlussfassung vor.

Insgesamt sind für das Jahr 2021 Ausgaben in Höhe von 515 TEUR vorgesehen. Dies betrifft insbesondere die vorbereitenden Maßnahmen der B-Planung, die Erschließungsplanung und weitere Voruntersuchungen.

Das Jahresergebnis 2021 beinhaltet somit ein Negativergebnis in Höhe von 515 TEUR.

Insgesamt schließt die Maßnahme gemäß der vorliegenden Kostenschätzung mit einem positiven Ergebnis in Höhe 125 TEUR ab und kann somit für wirtschaftlich tragfähig eingeschätzt werden.

Der Wirtschaftsplan bedarf der Zustimmung durch die Gemeindevertretung.
Beschlussvorschlag
Die Gemeinde Selmsdorf genehmigt den Wirtschaftsplan für das Jahr 2021 für die treuhänderische Maßnahme – Gewerbegebiet „Kurzstucken 2. Erweiterung“ B-Plan Nr. 9. Die Anlagen sind Grundlage und Bestandteil der Beschlussfassung.
Finanzielle Auswirkungen
Finanzielle Auswirkungen sind in der Anlage dargestellt.
Anlage/n

1	Wirtschaftsplan 2021 (öffentlich)
2	Kofü 05.04.2021 (öffentlich)
3	Kosten 05.04.2021 (öffentlich)

Gemeinde Selmsdorf

Treuhänderische Erschließung Selmsdorf B 9 Kurzstucken

Wirtschaftsplan für das Jahr 2021

Gem. städtebaulichen Vertrag vom 19.9.2020 werden Erschließung und Vermarktung im Gewerbegebiet "Kurzstucken" von der stag STADTBAU GmbH als Treuhänderin der Gemeinde Selmsdorf durchgeführt.

Im Rahmen dieser Maßnahme sind für das Jahr 2021 folgende Einnahmen und Ausgaben prognostiziert:

		TEUR
1. Einnahmen:		
1.1.	Verkaufserlöse	0
	Summe Einnahmen	**0**
2. Ausgaben:		
2.1.	Grunderwerb einschl. Nebenkosten	0
2.2.	Baugrund, Topo.vermessung	42
2.3.	Bebauungsplanungskosten einschl. Nebenkosten	77
2.4.	Ingenieurleistungen Erschließung	176
2.5.	Erschließung einschl. Unvorhergesehenes	0
2.6.	Ablöse Anbindung B 104	0
2.7.	Baukostenzuschüsse	50
2.8.	Ausgleich und Ersatz	0
2.9.	Untersuchung Bodendenkmal	15
2.10.	Katastervermessung	50
2.11.	Vermarktungskosten	0
2.12.	Sonstiges	5
2.13.	Verfahrenskosten	100
	Summe Ausgaben	**515**
3. Voraussichtlicher Ergebnis 2021:		**-515**
4. Vortrag am 31.12.2020:		**0**
5. Voraussichtlicher Abschluß am 31.12.2021:		**-515**
6. Rückzahlung verauslagte Kosten an Gemeinde		**80**
7. Verbindlichkeiten Gemeinde aus Einlage		**550**

Aufgestellt:

Stuhr / Wismar, den 5.4.2021

stag STADTBAU GmbH

Bestätigt:

Selmsdorf, den .....

Gemeinde Selmsdorf
Der Bürgermeister

Kosten- und Finanzierungsschätzung (in TSD Euro)
Gewerbegebiet "Kurzstucken" - Gemeinde Selmsdorf

Maßnahme	Σ	2020 Gem.	I/21	II/21	III/21	IV/21	I/22	II/22	III/22	IV/22	I/23	II/23	III/23	IV/23	24	25	26ff	Euro/qm
Wert kommunaler Flächen	**700**																700	7,84
Baugrunderkundung	**14**					14												0,16
Lage- und Höhenvermessung	**28**		**3**			25												0,31
Bebauungsplanung	**127**	**50**		60		17												1,42
Gutachten Bebauungsplanung	**30**	**30**																0,34
Erschließungsplanung	**345**		**46**	40	40	50	50	30	30	20					39			3,86
Erschließung	**2.810**						600	600	400	400					810			31,46
Unvorhergesehenes Erschließung	**141**								141									1,58
Ablöse Anbindung B 104	**90**								90									1,01
Baukostenzuschuß edis	**50**					50												0,56
Baukostenzuschuß Zweckverband	**150**								150									1,68
Ausgleich und Ersatz	**100**								100									1,12
Untersuchung Bodendenkmal	**15**					15												0,17
Katastervermessung	**120**					50			70									1,34
Vermarktungsaufwand (Bauschilder, Inserate etc.)	**271**						20	25	25	25	25	25	25	17	25	25	33	3,04
Sonstiges (Gebühren etc.)	**20**					5			5				5				5	0,22
Verfahrensaufwand	**447**			35	35	30	40	40	40	40	35	35	37		30	20	30	5,00
Summe Ausgaben	**5.458**	**80**	**49**	135	75	256	710	695	1.051	485	60	60	67	17	904	45	768	61,10
Verkaufserlöse (Soll 5.583 TEUR)	**5.583**									1.675	558	558	558	372	558	558	744	62,50
Rückführung Verauslagung Gemeinde	**-80**																-80	-0,90
Einlage Wert komm. Flächen																		
Summe Einnahmen	**5.583**									1.675	558	558	558	372	558	558	664	62,50
Saldo Ausgaben / Einnahmen	**125**	**-80**	**-49**	-135	-75	-256	-710	-695	-1.051	1.190	498	498	491	355	-346	513	-104	1,40
Übertrag aus Vorquartal				-49	-184	-259	-515	-1.225	-1.920	-2.971	-1.781	-1.283	-785	-294	62	-284	229	
Saldo Treuhandkonto			**-49**	-184	-259	-515	-1.225	-1.920	-2.971	-1.781	-1.283	-785	-294	62	-284	229	125	
kommunale Deckung THK p.a.			**100**			550			3.000		1.300				300			

NBL 89.326 qm Soll	**89.326**							8.933	8.933	8.933	8.933	8.933	8.933	5.955	8.933	8.933	11.910
Verkaufspreis in Euro	**62,50**							558	558	558	558	558	558	372	558	558	744
Anzahl Bauplätze (30)	**30**							3	3	3	3	3	3	2	3	3	4
durchschn. Bauplatzgr. in qm	**2.978**																

Stand: 05.04.2021 STADTBAU GmbH

Kostenschätzung
Selmsdorf B 9 Kurzstucken

Bruttofläche ca. qm		151.135
	Grün- / Verkehrsflächen ca. qm	61.809
	Nettobauland ca. qm	**89.326**

ca. durchschnittl. GE-Grundstücksgröße	2.978
ca. Anzahl Grundstücke	30

Grunderwerb	**qm**	**ca. € / qm**		**€ brutto**	**€/qm Nbl**
kommunale Fläche	120.433	5,81		699.690	7,83
Vorbereitungskosten					
Baugrunderkundung			ca.	14.280	0,16
Lage- und Höhenvermessung			ca.	27.495	0,31
Flächennutzungs-, Bebauungsplanung, Grünordnung			ca.	127.000	1,42
Gutachten Bebauungsplanung			ca.	30.000	0,34
Ing.leistungen Erschließung			ca.	345.100	3,86
Verfahrenskosten Treuhänder			ca.	446.451	5,00
Baukosten Erschließung					
einschl. Kosten für Wasser, Strom, Gas, Breitband			ca.	2.810.584	31,46
Unvorhergesehenes		5%	ca.	140.529	1,57
Ablösebetrag Anbindung B 104				90.000	1,01
BKZ edis (Strom)				50.000	0,56
BKZ Zweckverband Abwasser			ca.	150.000	1,68
Ausgleich und Ersatz			ca.	100.000	1,12
Untersuchung Bodendenkmal			ca.	15.000	0,17
Katastervermessung			ca	120.000	1,34
Vermarktungsaufwand (Verkaufskosten, Werbung)					
Verkaufskosten (80%)		4,50%	ca.	251.129	2,81
Werbungskosten (Beschilderung, Prospekte, Inserate etc.)			ca.	20.000	0,22
Sonstiges (Bank, Gebühren etc.)			ca.	20.000	0,22
Summe Gesamtkosten			ca.	5.457.258	61,09
Summe Verkaufseinnahmen			ca.	5.582.875	62,50
vorauss. Überschuß			ca.	**125.617**	**1,41**
				Kontrolle:	1,40628
ggf. zzgl. Einwurf kommunale Fläche			ca.	699.690	7,83
		Summe		825.307	9,24
				Kontrolle:	9,23927

Grundlage: Doppikwerte Gemeinde Selmsdorf 15.4.20
Vermessungsbüro Siwek v. 23.3.21
Ing. büro Möller 16.3.21