

# Amt Schönberger Land

<b>Beschlussvorlage</b> Stadt Dassow	<b>Vorlage-Nr:</b>	<b>VO/4/0108/2015 - Fachbereich IV</b>	
	<b>Status:</b>	<b>öffentlich</b>	
	<b>Sachbearbeiter:</b>	<b>G.Kortas-Holzerland</b>	
	<b>Datum:</b>	<b>18.03.2015</b>	
	<b>Telefon:</b>	<b>038828-330-157</b>	
	<b>E-Mail:</b>	<b>g.kortas-holzerland@schoenberger-land.de</b>	
<b>Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2015 der Treuhandmaßnahme Wohngebiet "Schillerstraße" - 2. Bauabschnitt</b>			
<b>Beratungsfolge</b> Stadtvertretung Dassow Hauptausschuss Dassow	Abstimmung:		
	Ja	Nein	Enth.

## **Sachverhalt:**

Der Wirtschaftsplan 2015 – 2. BA für die treuhänderische Erschließung des Wohngebietes „Schillerstraße“ ist Anlage des Haushaltsplanes. Der Haushaltsplan für das Jahr 2015 ist noch nicht genehmigt. Daher wird empfohlen, für den Wirtschaftsplan einen separaten Beschluss über die Zustimmung zu fassen.

Die Darstellungen sind in der Anlage mit Wirtschaftsplan, Sachstandsbericht einschl. Kostenschätzung sowie Kosten- und Finanzierungsschätzung detailliert erläutert.

Der Wirtschaftsplan 2015 für den 2. BA enthält Einnahmen von 376 T€. Dem gegenüber stehen Ausgaben in Höhe von 426 T€ mit Hauptaugenmerk auf die Erschließung des Baugebietes. Die Erschließungsmaßnahmen für den 2. Bauabschnitt werden im Frühjahr 2015 begonnen. Der vollständige Abverkauf der Baugrundstücke ist bis zum Zeitraum 2017 vorgesehen.

Der Wirtschaftsplan für 2015 schließt voraussichtlich am 31.12.2015 noch mit einem Defizit von 17 T€ ab.

In den kommenden Jahren werden weitere Baugrundstücke veräußert, sodass über diese Einnahmen die Gesamtmaßnahme Wohngebiet Schillerstraße weiterhin wirtschaftlich tragfähig ist.

## **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtvertretung Dassow genehmigt den Wirtschaftsplan für das Jahr 2015 für die treuhänderische Erschließungsmaßnahme - Wohngebiet „Schillerstraße“ 2. BA .

## **Finanzielle Auswirkungen:**

keine

## **Anlage:**

Wirtschaftsplan 2015  
Sachstandsbericht, Kostenschätzung, Kosten- und Finanzierungsschätzung

\_\_\_\_\_  
G.Kortas-Holzerland  
SB

\_\_\_\_\_  
V.Schuhr  
FBL

\_\_\_\_\_  
F.Lehmann  
LVB

# Stadt Dassow

## Treuhänderische Erschließung Wohngebiet "Schillerstraße" 2. Bauabschnitt

### Wirtschaftsplan für das Jahr 2015

Gem. Treuhandvertrag vom 24.5./11.6.2013 werden Erschließung und Vermarktung im Wohngebiet "Schillerstraße 2. BA" von der stag STADTBAU GmbH als Treuhänderin der Stadt Dassow durchgeführt.

Im Rahmen dieser Maßnahme sind für das Jahr 2015 folgende Einnahmen und Ausgaben prognostiziert:

<b>1. Einnahmen:</b>	<b>TEUR</b>
1.1. Verkaufserlöse	244
1.2. Fremdanliegerbeiträge	32
1.3. Rückführung aus 1. BA	100
<b>Summe Einnahmen</b>	<b>376</b>
<b>2. Ausgaben:</b>	
2.1. Kostenerstattung an THM Schillerstraße 1. BA	0
2.2. Erschließungsplanung / Ingenieurkosten	6
2.3. Katastervermessungskosten	10
2.4. Erschließungskosten	250
2.5. Straßenverbreiterung	20
2.6. Grundstücksauffüllung	49
2.7. Baukostenzuschüsse Versorgungsträger	33
2.8. Vermarktungskosten	27
2.9. Verfahrenskosten Schillerstraße	30
2.10. Finanzierungskosten	1
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>-426</b>
<b>3. Voraussichtlicher Ergebnis 2015:</b>	<b>-50</b>
<b>4. Voraus. Vortrag am 31.12.2014:</b>	<b>33</b>
<b>5. Voraussichtlicher Abschluß am 31.12.2015:</b>	<b>-17</b>
<b>6. Verbindlichkeiten aus Darlehen</b>	<b>200</b>
<b>7. Verbindlichkeiten aus 1. BA</b>	<b>158</b>

Aufgestellt:

Weyhe / Robertsdorf, den 28.2.2015

stag STADTBAU GmbH

Bestätigt:

Dassow, den .....

**Stadt Dassow**  
**Der Bürgermeister**

**Stadt Dassow**

**„Wohngebiet  
an der Schillerstraße“**

**(Bebauungsplan Nr. 20)  
2. Bauabschnitt**

**Sachstandsbericht  
Nr. 1 (März 2015)**

**zur treuhänderischen Durchführung von Grunderwerb,  
Erschließung und Veräußerung**



**stag STADTBAU GmbH**

Gesellschaft für wirtschaftliche Kommunalentwicklung

Robertsdorf 12, 23974 Blowatz  
Telefon: 038427 / 4527

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Treuhandauftrag**
- 2. Grunderwerb**
- 3. Städtebauliche Planung**
- 4. Vermessung**
- 5. Baugrund**
- 6. Erschließungsplanung**
- 7. Erschließung**
- 8. Grundstücksverkauf**
- 9. Zeitplanung**
- 10. Kosten- und Finanzierungsplanung**
  - 10.1 Finanzierung
  - 10.2 Kosten
  - 10.3 Deckungsbeitragsrechnung
- 11. Treuhandkonto**
- 12. Wirtschaftsplan**

## 1. Treuhandauftrag

- Treuhandvertrag vom 24.5. / 11.6.2013.

## 2. Grunderwerb

- Stadt Dassow ist seit April 2007 Grundstückseigentümerin.

## 3. Städtebauliche Planung

- Auftragsvergabe an Stadt- u. Regionalplanung, Wismar.
- Entwurfs- u. Auslegungsbeschuß 23.4.2008.
- Satzungsbeschuß vom 12.11.2008.
- 1. Änderung Bebauungsplan, Satzungsbeschuß vom 4.2.2009
- 2. Änderung Bebauungsplan, Satzungsbeschuß vom 21.4.2010

## 4. Vermessung

- Auftrag an Verm.büro Dubbert, Gramkow, Katastervermessung, am 14.11.2013 erfolgt. . Zustimmung Stadt erteilt.

## 5. Baugrund

- Auftrag an Ing.büro Palasis, Diedrichshagen, am 12.12.2012. Zustimmung Stadt erteilt.

## 6. Erschließungsplanung

- Auftrag an Ing.büro Storm, Dassow, am 4.7.2013. Zustimmung Stadt erteilt.
- Vertrag mit e.dis (Strom) vom 2.4.2014. Zustimmung Stadt erteilt.
- Auftrag an SW Lübeck GmbH vom 15.4.2014. Zustimmung Stadt erteilt.
- Vertrag mit Deutsche Telekom vom 18.3.2014, Zustimmung Stadt erteilt.
- Vertrag mit Zweckverband Grevesmühlen (Abwasser) vom 29.10. / 6.11.2014. Zustimmung Stadt erteilt.

## 7. Erschließung

- Öffentliche Ausschreibung Febr. / März 2015.
- Beginn Erschließung Erstausbau vorauss. Mai 2015. Fertigstellung August 2015.
- Endausbau voraussichtlich Ende 2017.

## 8. Grundstücksverkauf

- Aktuelle Verkaufsstand:

Grundst. Nr.	Flurst. Nr.	Fläche qm	incl. ant. Anliegerstraße	Grundstückspreis EUR/qm	Grundstückspreis EUR	Reservierung Verkauf
1	710/1	764		89	67.996	
2	710/2	763		89	67.907	reserviert
3	710/3	775		89	68.975	reserviert
4	710/4	645		89	57.405	reserviert
5	710/5	598		89	53.222	reserviert
6	710/6	597		89	53.133	
7	710/7	588		89	52.332	reserviert
8	710/8	577		89	51.353	reserviert
9	710/9	541		89	48.149	
10	710/10	699	59 (antl. 710/16)	89	62.211	
11	710/11	738	59 (antl. 710/16)	89	65.682	reserviert
12	710/12	751	59 (antl. 710/17)	89	66.839	
13	710/13	735	59 (antl. 710/17)	89	65.415	
14	710/14	746	60 (antl. 710/18)	89	66.394	reserviert
15	710/15	745	60 (antl. 710/18)	89	66.305	reserviert
<b>Summe</b>		<b>10.260</b>	<b>354</b>		<b>913.140</b>	

- Die ersten notariellen Verträge sind ab Mai 2015 vorgesehen.

## 9. Zeitplanung

Es wird ein Verkauf der Grundstücke für die Jahre 2015 – 2017 vorgesehen.

## 10. Kosten- und Finanzierungsplanung

### 10.1 Finanzierung

- Abschluß Kreditvertrag STADTBAU GmbH mit SPK Mecklenburg-Nordwest am 1.10.2013 über Kontokorrentkredit i.H.v. Euro 300.000,-- bis 31.12.2016 und Fest-Darlehen i.H.v. Euro 200.000,-- bis 30.4.2016. Beschluß SV vom 6.11.2013
- Ausfallbürgschaften der Stadt über insges. Euro 500.000 vom 6.11.2013.
- Genehmigung Ausfallbürgschaften durch Kommunalaufsicht am 2.12.2013.
- Zum Stand 28.2.2015 ergibt sich folgender Kontostand:

Festdarlehen: € 200.000,--  
 Kontokorrent: € + 32.364,--  
 off. Übertrag von 1.BA € + 100.000,--

## 10.2 Kosten / Einnahmen (TEUR)

- Bisher wurden Ausgaben von rd. 65.000,- Euro, gleich rd. 8 % der Gesamtkosten, vorgenommen.
- Mehr- / Minderkosten

	<b>K.-schätzung 28.2.2015</b>
geplante Laufzeit	2018
Nettobaulandfläche	10.260 qm
<b>Kosten</b>	
§ Kostenerstattung an 1. BA	158
§ Ingenieurleistungen	43
§ Katastervermessung	18
§ Erschließung	462
§ Verfahrensaufwand	80
§ Ausgleichsmaßnahmen	31
§ Vermarktungsaufwand	62
§ Zwischenfinanzierung	<u>4</u>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>858</b>
<b>Einnahmen</b>	<b>945</b>
<b>Überdeckung</b>	<b>87</b>

## 10.3 Kostendeckungsbeitragsrechnung

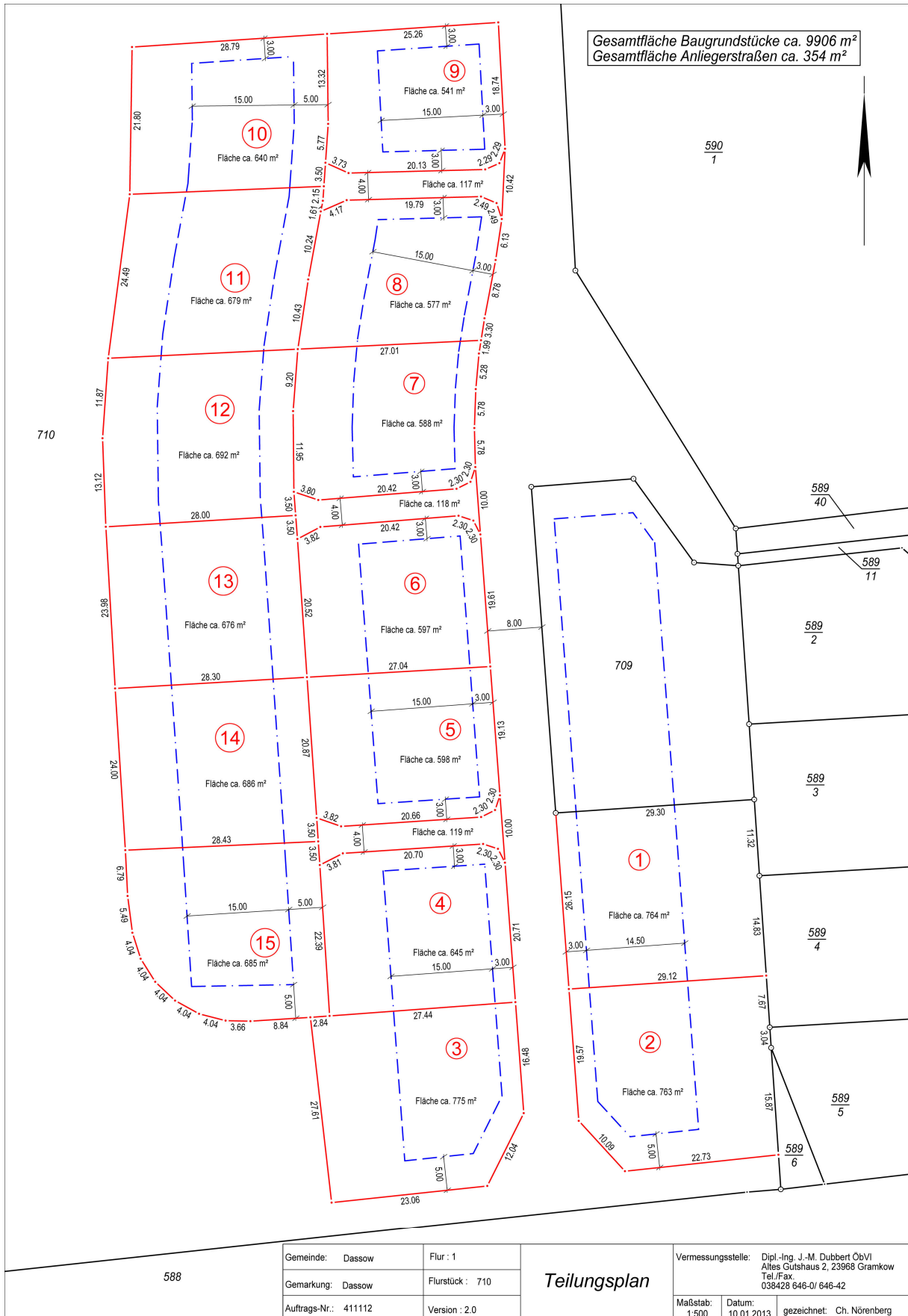
- Gesamtmaßnahme ist insgesamt wirtschaftlich tragfähig.

## 11. Treuhandkonto

- Einrichtung Treuhandkonto Sparkasse Mecklenburg Nordwest, Wismar.
- Übersichten und Kopien Kontoauszüge, Rechnungseingangsbuch zu beiden Konten werden regelmäßig der Stadt vorgelegt.
- Vor Kontoentnahme der stag STADTBAU GmbH wird regelmäßig die schriftliche Gegenzeichnung der Rechnungen durch die Stadt eingeholt.

## 12. Wirtschaftsplan

- Wirtschaftsplan 2014 genehmigt.
- Wirtschaftsplan 2015 liegt der Stadt vor.





# Kostenschätzung

## Stadt Dassow

Bebauungsplan Nr. 20

Wohngebiet an der Schillerstraße, 2. Bauabschnitt

Flächenermittlung			qm
Eigentum Stadt Dassow			23.898
Fremdanlieger		Flurst. 709	1.291
<b>Teilfläche 2. Bauabschnitt brutto</b>			<b>25.189</b>
Abzug für öffentliche Fläche:	54%		-13.638
<b>Nettobauland</b>			<b>11.551</b>
	davon Abzug Fremdanlieger		-1.291
<b>Veräußerbares Nettobauland</b>			<b>10.260</b>
	durchmitl. Grundstücksgröße:	684	
	Anzahl Grundstücke:	15	

Kostenermittlung	Bruttobetrag ca. Euro	Euro/qm NBL
------------------	-----------------------	-------------

1. Anteilige Kosten 1. Bauabschnitt		
anteilige Kosten aus 1. Bauabschnitt	ca. 158.000	15,40

2. Vorbereitungskosten		
Lage-/ Höhenvermessung	ca. 600	0,06
Baugrunderkundung	ca. 1.600	0,16
Ingenieurleistungen	ca. 39.700	3,87
<b>Summe Vorbereitungskosten</b>	<b>41.900</b>	<b>4,08</b>

<b>3. Katastervermessung</b>	ca. 18.000	1,75
------------------------------	------------	------

4. Baukosten Abbruch / Erschließung		
Baufeldräumung	5.500	0,54
Erschließungskosten	ca. 333.140	32,47
Unvorhergesehenes	3% 9.994	0,97
<b>Straßenverbreiterung Bestand</b>	ca. 19.831	1,93
<b>Grundstücksauffüllungen</b>	ca. 48.641	4,74
<b>BKZ Zweckverband Wasser/Abwasser</b>	ca. 16.000	1,56
<b>BKZ Strom</b>	ca. 19.500	1,90
<b>BKZ Gas</b>	ca. 9.300	0,91

Übertrag      679.807      66,26

<b>Kostenermittlung</b>		<b>Bruttobetrag ca. Euro</b>	<b>Euro/qm NBL</b>
		Übertrag	679.807
			66,26
<b>5. Vermarktungsaufwand</b>			
Honorar Treuhänder einschl. NK	ca.	52.322	5,10
Werbungskosten	ca.	10.000	0,97
Summe Vermarktungsaufwand		<u>62.322</u>	<u>6,07</u>
<b>6. Grün- / Ausgleichsmaßnahmen</b>			
	ca.	30.767	3,00
<b>7. Verfahrenskosten</b>			
	ca.	80.893	7,88
<b>8. Finanzierungskosten</b>			
	ca.	4.000	0,39
<b>Summe Gesamtkosten</b>		<b>857.789</b>	<b>83,61</b>
<b>Verkaufseinnahmen</b>	Schillerstraße:	<b>913.140</b>	<b>89,00</b>
	Erschließungsbeitrag für Fremdanlieger	ca. <b>32.000</b>	<b>3,12</b>
		<u><b>945.140</b></u>	<u><b>92,12</b></u>
<b>Voraussichtliche Überdeckung</b>		<b>87.351</b>	<b>8,51</b>
			<i>Kontrolle</i> 8,51

Anteilig wurden im 1. Abschnitt bereits folgende Kosten für den 2. Abschnitt übernommen (jeweils 50 %):

<b>Grunderwerb</b>	<b>52.000</b>
<b>Bebauungsplanung</b>	<b>22.000</b>
<b>Abbruch</b>	<b>64.000</b>
<b>Regenwasserentsorgung Sportplatz</b>	<b>17.000</b>
<b>Vermessungskosten</b>	<b>3.000</b>
	<u><b>158.000</b></u>

**Kosten- und Finanzierungsschätzung (in TSD Euro)**  
**Wohngebiet an der Schillerstraße, 2. Bauabschnitt, Stadt Dassow**

Maßnahme	Σ	IV/13	I/14	II/14	III/14	IV/14	I/15	II/15	III/15	IV/15	I/16	II/16	III/16	IV/16	I/17	II/17	III/17	IV/17	18 ff	Euro/qm	
Kostenerstattung an D 1.BA"	158												158								15,40
Lage- und Höhenvermessung	1	0,6																			0,06
Baugrunderkundung	2	1,6																			0,16
Ingenieurleistungen	40	12,8	11,4						6				5				5				3,87
Katastervermessung	18		7,0	0,9					10												1,74
Baufeldräumung	6		5,5																		0,54
Erschließung Erstausbau	250								150	100											24,37
Erschließung Endausbau	83																83				8,09
Unvorhergesehenes	10					0,4											10				0,96
Straßenverbreiterung Bestand	20								20												1,95
Grundstücksauffüllungen	49							49													4,74
Baukostenzuschuß Zweckverband	16								16												1,56
Baukostenzuschuß Strom	20			11,6					8												1,91
Baukostenzuschuß Gas	9								9												0,91
Vermarktungsaufwand	62		0,1	0,2	0,2	0,3		10	10	7	3	3	3	3	3	3	3	3	3	11	6,07
Ausgleichsmaßnahmen	31																31				3,02
Verfahrensaufwand	81		12,1					10	20		10		10				10			9	7,90
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>854</b>		<b>36,1</b>	<b>12,7</b>	<b>0,2</b>	<b>0,7</b>		<b>69</b>	<b>249</b>	<b>107</b>	<b>13</b>	<b>3</b>	<b>176</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>141</b>	<b>3</b>	<b>20</b>		<b>83,25</b>
Verkauf (Soll 913)	913								122	122	61	61	61	61	61	61	61	61	61	183	89,00
Erschließungsbeitrag Fremdanlieger	32									32											3,12
Rückfühg. verauslagter Rechg.en D 1.BA	-15		-15,0																		-1,46
Kompensation an D 1.BA					-100,0				100												
<b>Summe Einnahmen</b>	<b>945</b>		<b>-15,0</b>		<b>-100,0</b>				<b>222</b>	<b>154</b>	<b>61</b>	<b>61</b>	<b>61</b>	<b>61</b>	<b>61</b>	<b>61</b>	<b>61</b>	<b>61</b>	<b>61</b>	<b>183</b>	<b>92,12</b>
<b>Saldo Ausgaben / Einnahmen</b>	<b>91</b>		<b>-51,1</b>	<b>-12,7</b>	<b>-100,2</b>	<b>-0,7</b>		<b>-69</b>	<b>-28</b>	<b>47</b>	<b>48</b>	<b>58</b>	<b>-115</b>	<b>58</b>	<b>58</b>	<b>58</b>	<b>-80</b>	<b>58</b>	<b>163</b>		<b>8,87</b>
Übertrag aus Vorquartal				-51,2	-64,2	34,6	33,0	32	-36	-64	-18	30	88	-27	31	89	147	-134	-76		
Saldo			-51,1	-63,9	-164,4	33,9	33,0	-36	-64	-17	30	88	-27	31	89	147	66	-76	87		
Sollzins Saldo/Darlehen (z.Z. 2,1%/1,75%)	-4		-0,1	-0,3	-1,0	-0,9	-0,6	-0,2	-0,3	-0,1			-0,1						-0,4		-0,39
Darlehensaufnahme /-ausschüttung					200,0												-200				
<b>Kumul. Deckung</b>	<b>87</b>		<b>-51,2</b>	<b>-64,2</b>	<b>34,6</b>	<b>33,0</b>	<b>32,4</b>	<b>-36</b>	<b>-64</b>	<b>-18</b>	<b>30</b>	<b>88</b>	<b>-27</b>	<b>31</b>	<b>89</b>	<b>147</b>	<b>-134</b>	<b>-76</b>	<b>87</b>		<b>8,48</b>

Stand: 28.2.2015

**Verkauf Schillerstraße, 2. BA:**

NBL 10.260 qm Soll	10.260							1.368	1.368	684	684	684	684	684	684	684	684	684	684	2.052
Verkaufspreis in Euro	89,00							121,7	121,7	61	61	60,9	60,9	61	61	60,9	60,9	183		
Anzahl Bauplätze (15)	15							2	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	3	
durchschn. Bauplatzgr. in qm	684																			
durchschn. Kaufpreis f. ein Grundstück	60.873																			

Stand: 10.03.2015  
STADTBAU GmbH