

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage Stadt Dassow	Vorlage-Nr: VO/4/0099/2015 - Fachbereich IV					
	Status: öffentlich					
	Sachbearbeiter: G.Kortas-Holzerland					
	Datum: 03.03.2015					
	Telefon: 038828-330-157					
	E-Mail: g.kortas-holzerland@schoenberger-land.de					
Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan 2015 der Treuhandmaßnahme Wohngebiet "Schillerstraße"						
Beratungsfolge Stadtvertretung Dassow Hauptausschuss Dassow	Abstimmung:					
	<table border="1"><thead><tr><th>Ja</th><th>Nein</th><th>Enth.</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>	Ja	Nein	Enth.		
Ja	Nein	Enth.				

Sachverhalt:

Der Wirtschaftsplan 2015 – 1. BA für die treuhänderische Erschließung des Wohngebietes „Schillerstraße“ ist Anlage des Haushaltsplanes. Der Haushaltsplan für das Jahr 2015 ist noch nicht beschlossen. 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 für den 1. BA schließt voraussichtlich am 31.12.2015 mit - 51 TEUR ab.

Die Gesamtmaßnahme Wohngebiet Schillerstraße ist weiterhin insgesamt wirtschaftlich tragfähig.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Dassow genehmigt den Wirtschaftsplan für das Jahr 2015 für die treuhänderische Erschließungsmaßnahme - Wohngebiet „Schillerstraße“ 1. 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" 1.BA

Wirtschaftsplan für das Jahr 2015

Gem. Treuhandvertrag vom 29.11.2006 werden Erschließung und Vermarktung im Wohngebiet "Schillerstraße" 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:

1. Einnahmen:	TEUR
1.1. Verkaufserlöse Schillerstraße	48
1.2. Rest-Verkaufserlöse H. Litzendorf-Straße	0
1.3. Guthaben Zinsen	0
Summe Einnahmen	48
2. Ausgaben:	
2.1. Grunderwerb einschl. Nebenkosten	0
2.2. Bebauungsplanungskosten einschl. Nebenkosten	0
2.3. Erschließungsplanung / Ingenieurkosten	0
2.4. Erschließungsplanung 2. BA Erstattung	0
2.5. Erschließungskosten	0
2.6. Sonst. Erschließung (Sportpl.entwässerung/Ballfangzaun)	0
2.7. Katastervermessungskosten	0
2.8. Verfahrenskosten Schillerstraße	2
2.9. Rest-Verfahrenskosten H. Litzendorf-Straße	0
2.10. Vermarktungskosten Schillerstraße	0
2.11. Rest-Vermarktungskosten H. Litzendorf-Straße	0
2.12. Finanzierungskosten	0
2.13. Rückzahlung Kompensation von 2.BA	100
Summe Ausgaben	-102
3. Voraussichtlicher Ergebnis 2015:	-54
4. Voraus. Vortrag am 31.12.2014:	3
5. Voraussichtlicher Abschluß am 31.12.2015:	-51
6. Verbindlichkeiten aus Darlehen	0
7. Ausstehende Erstattungen aus 2. BA vorauss. 2016	158

Aufgestellt:

Weyhe / Robertsdorf, den 28.12.2014

stag STADTBAU GmbH

Bestätigt:

Dassow, den

Stadt Dassow
Der Bürgermeister

Stadt Dassow

**„Wohngebiet
an der Schillerstraße“**

(Bebauungsplan Nr. 20)

**Sachstandsbericht
Nr. 7 (31.12.2014)**

**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. Abbruch**
- 6. Baugrund**
- 7. Erschließungsplanung**
- 8. Erschließung**
- 9. Grundstücksverkauf**
- 10. Zeitplanung**
- 11. Kosten- und Finanzierungsplanung**
 - 11.1 Finanzierung
 - 11.2 Kosten
 - 11.3 Deckungsbeitragsrechnung
- 12. Treuhandkonto**
- 13. Wirtschaftsplan**

1. Treuhandauftrag

- Treuhandvertrag vom 29.11.2006.
- Genehmigung Kommunalaufsicht Landkreises Nordwestmecklenburg zur Übernahme der Ausfallbürgschaft vom 11.12.2007.

2. Grunderwerb

- Genehmigungserklärung der Stadt zum Grunderwerb am 7.12.2006
- Eigentumsumschreibung im 4.4.2007
- Umlegungsverfahren, lt. Beschluß der SVV v. 9.9.2009

3. Städtebauliche Planung

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

4. Vermessung

- Auftrag an Verm.büro Dubbert, Gramkow, Katastervermessung, am 5.9.2007 erfolgt.

5. Abbruch

- Auftrag an Ing.büro Storm, Dassow, am 3.3.2008. Zustimmung Stadt am 28.1.2008 erteilt.
- Auftrag nach öff. Ausschreibung an Fa. Ingwersen am 3.3.2008. Zustimmung Stadt am 10.4.2008 erteilt.
- Ausführung der Abbrucharbeiten März-Juni 2008

6. Baugrund

- Auftrag an Ing.büro Palasis, Diedrichshagen, am 4.12.2007. Zustimmung Stadt am 6.12.2007 erteilt.

7. Erschließungsplanung

- Auftrag an Ing.büro Storm, Dassow, am 3.3.2008. Zustimmung Stadt am 28.1.2008 erteilt.
- Vertrag mit e.dis (Strom) vom 25.3.2008. Zustimmung Stadt am 7.4.2008 erteilt.
- Versorgungszusage/Angebot mit SW Lübeck GmbH vom 10.7.2008. Zustimmung Stadt 15.7.2008.
- Vertrag mit Deutsche Telekom am 16.4.2008, Zustimmung Stadt am 23.4.2008 erteilt.
- Vertrag mit Zweckverband Grevesmühlen (Abwasser) vom 14.5.2008. Zustimmung Stadt am 14.5.2008 erteilt.
- Planung und Ausschreibung Ballfangzaun Aug.-Okt. 2012

8. Erschließung

- Auftrag nach öffentlicher Ausschreibung an Euovia VBU-GmbH am 14.4.2008. Zustimmung Stadt am 15.4.2008 erteilt.
- Beginn Erschließung Erstausbau am 26.6.2008. Fertigstellung Oktober 2008.
- Endausbau Juli 2010 bis Aug. 2011.
- Verlegung Drainageleitung Sportplatz Okt./Nov. 2010, Fertigstellung Okt. 2010
- Auftrag Ballfangzaun Fa. Wroblewski Okt./Nov. 2013

9. Grundstücksverkauf

- Aktuelle Verkaufsstand Schillerstraße:

Grundst.- Nr.	Flurst.- Nr.	Fläche qm	EUR / qm	Grundstückspreis	reserviert
1	659/28	482	53	25.546	verkauft
2	659/29	482	53	25.546	verkauft
3	659/30	431	53	22.843	verkauft
4	659/49	617	53	32.701	verkauft
5	659/32	661	53	35.033	verkauft
6	659/33	659	53	34.927	verkauft
7	659/34	699	53	37.047	verkauft
8	659/35	942	53	49.926	verkauft
9	659/36	868	53	46.004	verkauft
10	659/37	672	53	35.616	verkauft
11	659/38	604	53	32.012	verkauft
12	659/39	576	53	30.528	verkauft
13	659/40	573	53	30.369	verkauft
14	659/41	611	53	32.383	verkauft
15	659/42	536	53	28.408	verkauft
16	659/43	589	53	31.217	verkauft
17	659/44	592	53	31.376	verkauft
18	659/45	619	53	32.807	verkauft
Summe		11.213		<u>594.289</u>	

- Zusätzlicher Verkauf Flurstück 48, H.-Litzendorfstraße (Teichgrundstück)

48	3.900	18,77	73.200	verkauft
----	-------	-------	--------	----------

10. Zeitplanung

- Alle Grundstücke sind verkauft. Refinanzierung der antlg. Kosten für den 2. BA (Euro 158.000) vorauss. in 2015.

11. Kosten- und Finanzierungsplanung

11.1 Finanzierung

- Zustimmung der Stadt zur Kreditvergabe am 19.9.2007.
- Abschluß Kreditvertrag STADTBAU GmbH mit SPK Mecklenburg-Nordwest am 11.10.2007 über Kontokorrentkredit i.H.v. Euro 300.000,-- bis 30.9.2011 und Fest-Darlehen i.H.v. Euro 200.000,-- bis 30.9.2011. Verlängerung des Kontokorrentkredits und des Fest-Darlehens bis 30.9.2013. Tilgung des Fest-Darlehens zum 30.9.2013 und Verlängerung des Kontokorrentkredites bis 30.9.2015.
- Übertrag 18.7.2014 Euro 100.000,-- freier Kreditmittel aus THM 2. BA zur Reduzierung des lfd. Kontokorrentkredits des 1. BA.
- Ausfallbürgschaft der Stadt über Euro 500.000 vom 28.11.2007.
- Genehmigung Ausfallbürgschaft durch Kommunalaufsicht am 11.12.2007 erteilt.
- Zum Stand 31.12.2014 ergibt sich folgender Kontostand: Kontokorrent € 3.223,--.

11.2 Kosten / Einnahmen (TEUR)

- Bisher wurden Ausgaben von rd. 750.000,- Euro, gleich rd. 97 % der Gesamtkosten, vorgenommen.
- **Mehr- / Minderkosten**

	K.-schätzung 31.7.2008	2011 11.2.13 qm	2012 11.2.13 qm	K.-schätzung 31.12.2009	2013 11.2.13 qm	K.-schätzung 31.12.2010	1.11.2011	K.-schätzung 31.12.2012	2014 11.2.13 qm	K.-schätzung 31.12.2013	2014 11.2.13 qm	K.-schätzung 31.12.2014
geplante Laufzeit												
Nettobaulandfläche												
Kosten												
▪ Grunderwerb incl. NK	108	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104
▪ Ingenieurleistungen	65	73	73	75	76	77	77	77	77	77	77	77
▪ Katastervermessung	11	14	14	20	18	19	19	19	19	19	19	19
▪ Abbruch	121	127	127	128	128	128	128	128	128	128	128	128
▪ Erschließung	246	244	244	269	283	309	315	315	315	315	318	318
▪ Verfahrensaufwand	64	64	64	69	69	69	69	69	69	69	69	69
(incl. Rest Litzendorf-Str.)												
▪ Ausgleichsmaßnahmen	0	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
▪ Vermarktungsaufwand	37	37	37	52	54	59	59	59	59	59	59	62
(incl. Rest Litzendorf-Str.)												
▪ Zwischenfinanzierung	<u>37</u>	<u>42</u>	<u>42</u>	<u>50</u>	<u>60</u>	<u>62</u>	<u>68</u>	<u>62</u>	<u>68</u>	<u>68</u>	<u>68</u>	<u>74</u>
Gesamtsumme	689	711	711	773	798	833	845	833	845	845	845	857
Einnahmen (incl. Rest Litzendorf-Str.)	594	594	594	734	730	730	730	730	730	730	730	804
Unterdeckung	95	117	117	-39	-68	-103	-115	-103	-115	-115	-115	-53

- Aus wirtschaftlichen Gründen wurde vorerst nur die Erschließung des 1. Entwicklungsabschnitts durchgeführt.

Anteilig sind im 1. Abschnitt bereits folgende Kosten für den 2. Abschnitt übernommen worden:

• Grunderwerb (50% der Gesamtkosten)	52 TEUR
• Bebauungsplanung (50% der Gesamtkosten)	22 TEUR
• Abbruch (50% der Gesamtkosten)	64 TEUR
• R.Wentsorgung Sportplatz (50% der Gesamtkosten)	17 TEUR
• Vermessungskosten anteilig ca.	<u>.....3 TEUR</u>
Summe	158 TEUR

Damit liegt der tatsächliche voraussichtliche Überschuß bei rd. 104 TEUR

Der finanzielle Ausgleich erfolgt mit der Realisierung des 2. Entwicklungsabschnittes.

11.3 Kostendeckungsbeitragsrechnung

- Gesamtmaßnahme ist unter Berücksichtigung der bereits verauslagten Kosten für den 2. Entwicklungsabschnitt weiterhin insgesamt wirtschaftlich tragfähig.

12. 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.

13. Wirtschaftsplan

- Wirtschaftsplan 2014 am 20.6.2014 genehmigt.
- Wirtschaftsplan 2015 liegt der Stadt vor.

Kostenschätzung

Stadt Dassow

15.01.2013

Bebauungsplan Nr. 20
Wohngebiet an der Schillerstraße

Flächenermittlung			
			qm
Ankauf:	bebaute Fläche		13.195
	Grünfläche		19.378
			32.573
Abzug für öffentliche Flächen:		29%	9.603
Nettobauland			22.970
davon 1. Entwicklungsabschnitt	Anzahl Grundstücke:	18	<u>11.213</u>

Kostenermittlung		Bruttobetrag ca. Euro	Euro/qm NBL
1. Grunderwerb			
	qm	Euro / qm	
	32.573	3,07	100.000
	Nebenkosten (<i>Erwerbsverhdlg., Notar etc.</i>)	4.000	
	Summe Grunderwerb	<u>104.000</u>	<u>9,27</u>
2. Vorbereitungskosten			
	Lage-/ Höhenvermessung	600	0,05
	Baugrunderkundung	1.367	0,12
	Bebauungs-/Grünordnungsplan/FNP-Änderung	42.000	3,75
	Gutachten	2.380	0,21
	Ingenieurleistungen	26.000	2,32
	Abbruch Ingenieurleistungen	5.000	0,45
	Summe Vorbereitungskosten	<u>77.347</u>	<u>6,90</u>
3. Katastervermessung		19.000	1,69
4. Baukosten Abbruch / Erschließung			
	Abbruch	128.000	11,42
	Erschließungskosten	210.000	18,73
	Unvorhergesehenes / Sportplatzentwässerung	68.000	6,06
	Sportplatz Ballfangzaun	9.600	0,86
	BKZ Zweckverband Wasser/Abwasser	18.000	1,61
	BKZ Strom	11.600	1,03
	BKZ Gas	1.140	0,10
	Übertrag	646.687	57,67

Kostenermittlung		Bruttobetrag ca. Euro	Euro/qm NBL
		Übertrag	646.687
5. Vermarktungsaufwand			
Schillerstraße:	Honorar Treuhänder einschl. NK	34.052	3,04
	Werbungskosten	9.150	0,82
	Summe Vermarktungsaufwand	<u>43.202</u>	<u>3,85</u>
Litzendorf-Straße:	Rest-Honorar Treuhänder einschl. NK	19.000	1,69
6. Ausgleichsmaßnahmen		6.000	0,54
7. Verfahrenskosten			
	Schillerstraße:	64.249	5,73
	Litzendorf-Straße: Resthonorar	4.500	0,40
8. Finanzierungskosten			
	Schillerstraße:	72.000	6,42
	Litzendorf-Straße: Kontoschließung	1.574	0,14
Summe Gesamtkosten		857.212	75,91
Verkaufseinnahmen	Schillerstraße:	594.289	53,00
	Litzendorf-Straße: Rest 4 Grundstücke	209.300	49,40
		<u>803.589</u>	
Voraussichtliche Unterdeckung		-53.623	-4,78

Aus wirtschaftlichen Gründen wurde vorerst nur die Erschließung des 1. Entwicklungsabschnitts Schillerstraße durchgeführt.

Anteilig wurden im 1. Abschnitt bereits folgende Kosten für den 2. Abschnitt übernommen:

Grunderwerb	(50% der Gesamtkosten)	52.000
Bebauungsplanung	(50% der Gesamtkosten)	22.000
Abbruch	(50% der Gesamtkosten)	64.000
Regenwasserentsorgung Sportplatz	(50% der Gesamtkosten)	17.000
Vermessungskosten		3.000
		<u>158.000</u>

Tatsächliche voraussichtliche Überschuß (incl. Einnahmen aus Litzendorfstr.) ca. 104.377

Der finanzielle Ausgleich erfolgt mit der Realisierung des 2. Entwicklungsabschnittes.

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

Maßnahme	Σ	II/08	III/08	IV/08	I/09	II/09	III/09	IV/09	II/10	III/10	IV/10	II/11	III/11	IV/11	II/12	III/12	IV/12	V/13	III/13	IV/13	V/14	III/14	IV/14	2015	Euro/qm								
Grunderwerb einschl. Nebenkosten	104	104,3																							9,30								
Lage- und Höhenvermessung	1	0,6																							0,05								
Baugrunderkundung	1	1,4																							0,12								
Bebauungsplanung	42	21,9	10,4	8,0	0,9				1,1																3,77								
Gutachten	2	2,4																							0,21								
Ingenieurleistungen	31	16,4	2,0	4,4					1,4			3,4	2,2				1,2								2,77								
Ingl.leistg. (Baugrunderf. Plang.) f. 2. BA	0																								0,00								
Abbruch	128	2,1	47,6	74,2	3,4	1,1																			11,45								
Erschließung Erleiausbau	148		114,9	20,8	8,0	4,3																			13,20								
Erschließung Endausbau	62								30,5			27,2													5,50								
UV / sonst. Erschließung (Sportpl./entw.)	68	1,0	1,0		0,8	0,4	0,9		0,1	1,9	16,5	16,1	0,5								0,1	1,0	1,0		6,03								
Sportplatz Baufangzaun	10																								0,86								
Baukostenzuschuß Zweckverband	18			16,1																					1,61								
Baukostenzuschuß Strom	12	1,8	9,9																						0,10								
Baukostenzuschuß Gas	1			1,1																					0,166								
Katastervermessung	19		13,2	1,1				3,7																	0,54								
Ausgleichsmaßnahmen	6			6,0																					3,86								
Vormarkungsaufwand Schillerstraße	43	0,2	9,8	1,0	2,8	0,3			3,3	1,5	2,1	0,3	0,2												1,69								
Vormarkungsaufwand Litzendorf Straße	19										2,6	3,3													5,73								
Verfahrensaufwand Schillerstraße	64	28,4	13,4	5,1			6,3				5,8														0,40								
Verfahrensaufwand "Litzendorfstraße"	5										2,6																						
Summe Ausgaben	784	160,5	77,8	227,7	70,0	13,4	7,9	12,4	7,0	2,7	44,8	21,9	19,3	4,2	36,5	12,8	18,2	2,8	2,2	7,5	0,6	4,5	8,8	18,1	11,1	7,3	1,1	2,9	2	69,90			
Verkauf Schillerstr. (Soll 594+2 f. Fliausch)	595																																
Verkauf "Litzendorf-Straße"	209																																
Kostenersatzung von 2.BA (158.000)	158																																
Kompensation von 2.BA																																	
Kompensation von "Litzendorf-Straße"	-2	25,0		25,0	50,0																												
Summe Einnahmen	960	25,0	25,0	63,5	57,5	46,9		-100,0	0,8	73,8	36,0	57,3	32,0		98,1	78,5	61,2																
Saldo Ausgaben / Einnahmen	177	-135,5	-77,8	-202,7	-6,5	39,1	39,0	-12,4	-100,9	-6,2	71,1	-8,8	35,4	13,7	-4,2	-36,5	85,3	60,3	59,4	-2,2	25,2	-0,6	-4,5	-8,8	16,8	42,5	23,9	172,2	-2,9	104	15,76		
Übertrag aus Vorquartal		-137,9	-16,3	-225,6	-37,0	-202,8	-188,3	-185,1	-288,0	-207,6	-242,1	-210,4	-199,9	-205,8	-245,2	-182,5	-104,5	-48,0	-27,9	-29,8	-35,6	-248,8	-229,9	-186,6	-165,7	8,1	3						
Saldo		-135,5	-215,7	-222,0	-222,1	-197,8	-183,6	-180,7	-285,2	-225,5	-239,0	-206,7	-242,3	-199,9	-242,3	-159,9	-102,2	-48,1	-26,5	-44,3	-44,4	-229,0	-187,4	-164,7	6,5	3,2	107						
Sollzinsen aus Saldo u. Darlehen	-69	-2,4	-3,6	-4,9	-4,7	-4,7	-4,4	-3,0	-2,4	-3,7	-3,1	-2,2	-2,7	-3,8	-2,7	-2,3	-1,9	-1,5	-1,3	-1,3	-1,4	-1,2	-1,0	-0,4									
Darlehensauschüttung			200,0																														
Kumul. Deckung	107	-137,9	-19,3	-225,6	-237,0	-202,5	-168,3	-185,1	-289,0	-237,6	-230,2	-242,1	-210,4	-198,9	-205,8	-162,5	-104,5	-48,0	-51,6	-27,9	-29,8	-35,6	-245,8	-186,6	-165,7	6,1	3,2	107					

Verkauf Schillerstraße:	NBL 11.213 qm Soll	Verkaufspreis in Euro	Anzahl Bauplätze (18)	durchschn. Bauplatzgr. in qm	durchschn. Kaufpreis f. ein Grundstück
	11.211	578	1	578	578
	53.000	36,3	1	36,3	36,3
	18	75,4	2	37,7	37,7
	623				
	23.219				

Verkauf Litzendorf-Straße:	NBL 6.790 qm Soll	Verkaufspreis in Euro	Anzahl Bauplätze (5)	durchschn. Bauplatzgr. in qm	durchschn. Kaufpreis f. ein Grundstück
	6.790	565	1	565	565
	5	26,9	1	26,9	26,9