

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage Gemeinde Selmsdorf	Vorlage-Nr:	VO/4/0580/2018 - Fachbereich IV	
	Status:	öffentlich	
	Sachbearbeiter:	G.Kortas-Holzerland	
	Datum:	19.02.2018	
	Telefon:	038828-330-1410	
	E-Mail:	g.kortas-holzerland@schoenbergerland.de	
Beschluss über den Wirtschaftsplan 2018 für die Treuhandmaßnahme Wohngebiet "Am Mühlenbruch" B-Plan Nr. 16 und "Lebensmittelmarkt" B-Plan Nr. 20			
Beratungsfolge Bau- und Umweltausschuss Selmsdorf Gemeindevertretung Selmsdorf	Abstimmung:		
	Ja	Nein	Enth.

Sachverhalt:

Der Wirtschaftsplan 2018 für die Treuhandmaßnahme Wohngebiet „Am Mühlenbruch“ B-Plan nr. 16 und „Lebensmittelmarkt“ B-Plan nr. 20 terung“ B-Plan Nr. 16.1 ist Anlage des Haushaltsplanes. Der Haushaltsplan 2018 ist noch nicht beschlossen. Daher wird ein separater Beschluss über die Zustimmung zum Wirtschaftsplan 2018 durch die Gemeindevertretung Selmsdorf empfohlen.

Die Erschließungsmaßnahmen wurden in 2013 begonnen. Der Endausbau ist in 2016 erfolgt. Es werden noch Einnahmen aus dem Verkauf von 3 Grundstücken erwartet. Demgegenüber stehen noch allgemeine Ausgaben wie Vermarktungs- und Finanzierungskosten in Höhe von 61 TEUR.

Der **Wirtschaftsplan** 2018 wird mit einem voraussichtlichen Ergebnis in Höhe von 488 TEUR abschließen. Vorgetragen wird aus dem Jahr 2017 eine Summe in Höhe von 822 T€. Demgegenüber bestehen Verbindlichkeiten vom erweiterten B-Plan 16.1 in Höhe von 1.300 TEUR. Der Wirtschaftsplan 2018 schließt zum 31.12.2018 mit einem positiven Ergebnis von 10 TEUR ab. Offene Erstattungen aus dem B 16.1 sollen durch dortige Grundstücksverkaufseinnahmen in 2018 minimiert bzw. ausgeglichen werden.

Gemäß beigefügter Kostenschätzung ist ein Überschuss aus der Maßnahme zu verzeichnen. Die Gesamtmaßnahme wird somit insgesamt für wirtschaftlich tragfähig eingeschätzt.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Selmsdorf genehmigt den **Wirtschaftsplan** für das Jahr 2018 für die treuhänderische Maßnahme – Wohngebiet „Am Mühlenbruch“ – B-Plan Nr. 16 und Lebensmittelmarkt Selmsdorf – B-Plan Nr. 20. Die Anlagen sind Grundlage und Bestandteil der Beschlussfassung.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage:

Wirtschaftsplan 2018
KoFü-Stand 22.02.2018
Kosten – Stand 22.02.2018
7. Sachstandsbericht – Stand 2018

Gemeinde Selmsdorf

Treuhänderische Erschließung Wohngebiet "Am Mühlenbruch" und "Lebensmittelmarkt"

Wirtschaftsplan für das Jahr 2018

Gem. Treuhandvertrag vom 11.5.2010 werden Erschließung und Vermarktung im Wohngebiet "Beim Mühlenbruch" von der stag STADTBAU GmbH als Treuhänderin der Gemeinde Selmsdorf durchgeführt.

Im Rahmen dieser Maßnahme sind für das Jahr 2018 folgende Einnahmen und Ausgaben prognostiziert:

1. Einnahmen:	TEUR
1.1. Verkaufserlöse	549
1.2. Einlage Gemeinde	0
Summe Einnahmen	549
2. Ausgaben:	
2.1. Grunderwerb einschl. Nebenkosten	0
2.2. Bebauungsplanungskosten einschl. Nebenkosten	0
2.3. Ingenieurleistungen Erschließung	10
2.4. evt. Erdarbeiten	19
2.5. Katastervermessung	0
2.6. Erschließung	0
2.7. Landschaftsbau / Ausgleich	0
2.8. Baukostenzuschüsse	0
2.9. Vermarktungskosten	12
2.10. Sonstiges	0
2.11. Verfahrenskosten	20
2.12. Finanzierungskosten	12
2.13. Zinserstattg. durch Übern. Darl. v. THM 16.1	-12
Summe Ausgaben	-61
3. Voraussichtlicher Ergebnis 2018:	488
4. Vortrag am 31.12.2017:	822
hierin Verbindlichkeit von THM B 16.1 über	100
5. Verbindlichkeit von THM B 16.1	-1.300
6. Voraussichtlicher Abschluß am 31.12.2018:	10
7. Summe offene Erstattung von B 16.1	1.400
8. Verbindlichkeiten aus Darlehen	1.000

Aufgestellt:

Weyhe / Robertsdorf, den 20.2.2018

stag STADTBAU GmbH

Bestätigt:

Selmsdorf, den

**Gemeinde Selmsdorf
Der Bürgermeister**

Kosten- und Finanzierungsschätzung (in TSD Euro) Wohngebiet "Am Mühlenbruch" und "Lebensmittelmarkt" Gemeinde Selmsdorf

Maßnahme	Σ	IV/10	I/11	II/11	III/11	IV/11	I/12	II/12	III/12	IV/12	I/13	II/13	III/13	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	I/18	II/18	III/18	IV/18	ff.	Euro/qm
Grundenwerb	724		290,0		290,0							144,4																								10,27
Wert kommunaler Flächen	265																																		265	3,76
Nebenkost. / Ankauf weiterer Grundst.	42		13,2	1,2		5,2				0,4	3,8	7,2							10,9																	0,59
Baugrunderkundung	12			4,2								8,1																								0,17
Lage- und Höhenvermessung	6	1,1	0,7			0,7						1,8																								0,08
Bebauungsplanung, Grünordnung, FNP	130	5,9	7,7	33,6					23,9	19,7		5,7			3,8		0,4	1,3	0,8		1,9	6,4		5,7	3,5	3,4										1,54
Gutachten zum Bebauungsplan	21		2,6	2,7		2,3			2,5													4,1	1,2													0,30
Ingenieurleistungen Erschließung	227								8,4		65,6	68,8		0,5	36,1											27,1									3,22	
Ingenieurleistungen SigeKo	24						2,8								8,5											10,3									0,34	
Ingenieurleistungen Grünanlagen	8																									4,1									0,11	
Ingenieurleistungen Schutthaldeabtrag	10					6,0																													0,14	
Ingenieurleistungen Baufeldfreimachung	10			5,0				5,0																											0,14	
Ingenieurleistungen Bodensanierung	44													8,2	6,0	5,0	8,0	15,0																	0,63	
Baufeldfreimachung	268			89,8	102,6	38,5	42,5																													3,80
Abtrag Schutthalde	453						100,1	80,1	104,9						73,1																					6,42
Bodensanierung	402																																			5,69
Erdarbeiten (Kita etc.)	15																																			0,21
Katastervermessung	87										2,4	2,0	24,4		1,6	7,0																			1,24	
Erschließung 1/2, BA (Erst- / Endausbau)	2.781											270,0	650,0	550,0		70,0	160,0	130,0			230,0	300,0	100,0	30,0	140,0	46,9	40,0	2,0	1,8	60,7						39,42
Profilierung Landweg	6																																		0,08	
Erdarbeiten Grundst. Nr. 1	12																																		0,17	
Erdarbeiten Grundst. Nr. 46	4																																		0,05	
Erdarbeiten Grundst. Nr. 52	16																																		0,23	
Erdarbeiten Drainage	19																																			0,27
Anpassung Grundstückszufahrten	4																																		0,06	
ZVG SW-HA / BKZ Flurst. 77/8	12																																			0,17
Landschaftsbau / Spielplatz	266																																			3,76
Ausgleich und Ersatz	20																																			0,28
Telekommunikationsanlage	0								0,4																										0,01	
Baukostenzuschuß Zweckverband BPL 16	120													1,2	55,9						62,2	1,0														1,70
Baukostenzuschuß ZV BPL 20 / SO	8												5,0																						0,11	
Baukostenzuschuß / Anschluß Strom	41						0,8				13,2			13,2																					0,58	
Baukostenzuschuß Gas	23																																		0,32	
Vermarktungsaufwand (u.a. Inserate etc.)	418	0,3						11,4				1,1	3,5	20,8	0,5	17,8	37,0	10,6	18,5	10,9	42,1	16,7	20,0	28,1	36,2	30,5	43,2	44,8							7	5,93
Sonstiges (Gebühren etc.)	8		1,0		0,2						0,2	5,0			0,1	0,1	0,5																			0,11
Verfahrensaufwand	404		30,3		37,6	28,9		37,4			32,9		36,5		26,4	35,4																				5,73
Summe Ausgaben	6.910	7,2	335,5	136,5	430,4	81,6	151,2	163,0	133,4	11,1	226,6	498,5	719,4	593,9	158,1	191,1	607,7	190,7	62,5	309,0	376,1	150,8	50,0	419,8	198,5	107,3	45,2	82,9	109,7	9,4	5,7	23,5	32,0	292	97,94	
Verkaufserlöse WA (Soll 5.985 TEUR)	5.985													90,1	128,4		239,8	380,8	141,7	401,0	371,1	511,5	354,2	460,8	294,5	342,1	624,3	475,5	780,7	87,6	98		203		112,97	
Verkauf Markt, Kita, betr. W (771,6 TEUR)	772										218,4			1,0				304,3																		140,69
Verkauf SO Gesundheit (125,6 TEUR)	126																																		126	22,90
Einnahme aus Nutzungsvertrag	1														0,4	0,3	0,2																			0,22
Einwurf Wert komm. Flächen (265 TEUR)																																				
Einlage Gemeinde (Sanierung Grdst. KITA)	457								287,3			96,6		73,1																						6,48
Kompens. an TH Leber wg. Kontoauflösg.	49																																			0,69
Darlehensübertrag an TH Dr. Leber Str.				-100,0			-75,0			50,0	125,0			80,0																						
Kompens. an TH BPL 16.1 (3. BA)																																				
Zinserstattg. durch Übern. Darl. v. THM 16.1	27																																			
Darlehen			300,0	140,0	350,0	210,0																														
Summe Einnahmen	7.416		300,0	140,0	250,0	210,0	-75,0		287,3	50,0	125,0	315,0		244,2	128,8	-91,4	300,5	685,2	141,7	401,3	371,1	511,5	354,2	460,8	294,5	342,1	624,3	375,5	780,7	87,6	-399,1	-497,0	254,2	-97,0	541	105,11
Saldo Ausgaben / Einnahmen	506	-7,2	-35,5	3,5	-180,4	128,4	-226,2	-163,0	153,9	38,9	-101,6	-183,5	-719,4	-349,7	-29,3	-282,5	-307,2	494,5	79,2																	

Kostenschätzung Selmsdorf "Am Mühlenbruch" und "Lebensmittelmarkt"

Bruttofläche qm	Bebauungsplan Nr. 16	131.524	
	Bebauungsplan Nr. 20	10.190	
			141.714
	Fremdanlieger / B 105		-29.006
	Kommunale Fläche		<u>112.708</u>
	öffentliche Fläche		42.150
	Nettobauland		<u><u>70.558</u></u>
davon	Lebensmittelmarkt		<u>5.485</u>
	Altenbetr. Wohnen / Kita		10.001
	SO-Gesundheit		2.094
	NBL-Wohnbaugrundstücke		52.978

durchschnittl. WA-Grundstücksgröße	779
Anzahl Grundstücke	68

Grunderwerb	qm	€ / qm	€ brutto	€/qm Nbl
a. Private Flächen				
Kaufpreis Kobarg	61.359	9,45	580.000	8,22
Kaufpreis German	7.218	20,00	144.360	2,05
			<u>724.360</u>	<u>10,27</u>
b. kommunale Fläche (innerh. BPL)				
Wertannahme	44.131	6,00	264.786	3,75
c. Nebenkost. / Ankauf weiterer Grundstücke				
			42.000	0,60

Vorbereitungskosten

Baugrunderkundung (IB Palasis)		4.201	0,06
Baugrunderkundung (IB Buchheim)		8.073	0,11
Lage- und Höhenvermessung (ÖBVI Dubbert)		6.000	0,09
Flächennutzungs-, Bebauungsplanung, Grünordnung (IB Stadt-u.Reg.planung)		129.500	1,84
Gutachten Schallschutz (IB Stadt- und Reg.planung)		2.618	0,04
Gutachten Schallschutz (IB Jäntsch)		2.975	0,04
Gutachten Schallschutz (TÜV Nord)		1.190	0,02
Gutachten Naturschutz (IB Bauer)		2.676	0,04
Gutachten Artenschutz (IB Bauer)		2.308	0,03
Grünplanung (IB Ellmann / Schulze)		9.000	0,13
Ing.leistungen Erschließung (IB Möller)	ca.	227.000	3,22
Ing.leistungen Sigeko (IB Möller)		24.000	0,34
Ing.leistungen Grünanlagen (IB Möller)		8.000	0,11
Ing.leistungen Schutthaldenabtrag (IB Möller)		10.000	0,14
Ing.leistungen Baufeldfreimachung (IB Möller)		10.000	0,14
Ingenieurleistungen Bodensanierung (versch.)		44.200	0,63
Verfahrenskosten Treuhänder		404.287	5,73
Baufeldfreimachung (Fa. Alba)		268.300	3,80
Abtrag Schutthalde (Fa. Alba)		452.900	6,42
Bodensanierung		401.800	5,69
Erdarbeiten (Kita etc.)		15.000	0,21
Katastervermessung (ÖBVI Dubbert)	ca.	87.200	1,24

Baukosten Erschließung (1. / 2. BA)		2.781.400	39,42
Profilierung / Abgrenzung Landweg		5.922	0,08
Erdarbeiten Grundst. Nr. 1		11.922	0,17
Erdarbeiten Grundstück 46		3.825	0,05
Erdarbeiten Grundst. Nr. 52		15.971	0,23
Erdarbeiten Drainage		19.192	0,27
Anpassung Grundstückszufahrten Grd.st. 21,22,65		3.962	0,06
ZVG SW-Hausanschl. Flurst. 77/8		12.200	0,17
Landschaftsbau / Spielplatz		265.500	3,76
Ausgleich und Ersatz	ca.	20.000	0,28
Telekommunikationsanlage		400	0,01
BKZ Zweckverband Wasser, Abwasser, BPL 16		120.300	1,70
BKZ Zweckverband Wasser, Abwasser, BPL 20/SO		7.987	0,11
BKZ Strom		40.900	0,58
BKZ Gas		22.600	0,32
Vermarktungsaufwand (Verkaufskosten, Werbung)	ca.	418.368	5,93
Sonstiges (Gebühren etc.)	ca.	8.000	0,11
Finanzierungskosten			
Zinsen aus Darlehen und KK	ca.	263.000	3,73
Summe Gesamtkosten		7.173.823	101,67
Summe Verkaufseinnahmen			
netto Markt		219.400	40,00
Altenbetreutes Wohnen		247.880	80,00
Kita		304.320	80,00
SO Gesundheit		125.640	60,00
Wohnbaugrundstücke		5.985.450	112,98
		6.882.690	97,55
Zinserstattung durch Übern. Darl. v. THM 16.1		27.000	0,38
Einnahmen aus Nutzungsvertrag		1.200	0,02
Einlage Gemeinde		457.000	6,48
Kompensation von THM Dr.Leber-Str. (wg. Kontoauflösung)		48.800	0,69
Summe Einnahmen		7.416.690	105,11
vorauss. Überschuß		242.867	3,44
		Kontrolle:	3,44210
ggf. zzgl. Einwurf kommunale Fläche		264.786	3,75

Verkaufsliste (Stand: 22.2.17)

Nr.	Fläche qm	VP € / qm	Verkaufspreis	Bemerkung
1	841	95	79.895	verkauft
2	756	105	79.380	verkauft
3	822	105	86.310	verkauft
4	729	105	76.545	verkauft
5	738	105	77.490	verkauft
6	820	105	86.100	verkauft
7	735	105	77.175	verkauft
8	725	105	76.125	verkauft
9	807	105	84.735	verkauft
10	724	105	76.020	verkauft
11	898	105	94.290	verkauft
12	813	105	85.365	verkauft
13	734	105	77.070	verkauft
14	707	105	74.235	verkauft
15	705	125	88.125	verkauft
16	705	125	88.125	verkauft
17	721	125	90.125	verkauft
18	753	125	94.125	verkauft
19	815	125	101.875	verkauft
20	766	125	95.750	verkauft
21	777	115	89.355	verkauft
22	752	115	86.480	verkauft
23	731	115	84.065	verkauft
24	766	115	88.090	verkauft
25	802	125	100.250	verkauft
26	869	125	108.625	verkauft
27	701	125	87.625	verkauft
28	702	125	87.750	verkauft
29	702	105	73.710	verkauft
30	765	105	80.325	verkauft
31	727	115	83.605	verkauft
32	735	125	91.875	verkauft
33	739	125	92.375	verkauft
34	769	125	96.125	verkauft
35	731	105	76.755	verkauft
36	1.071	95	101.745	verkauft
37	809	105	84.945	verkauft
38	827	105	86.835	verkauft
39	964	105	101.220	verkauft
40	852	85	72.420	verkauft
41/1	698	75	52.350	verkauft
41/2	4	75	300	verkauft
42	722	85	61.370	verkauft
43	724	85	61.540	verkauft
44	751	75	56.325	verkauft
69 A betr. W.	6.197	40	247.880	verkauft
69 B Kita	3.804	80	304.320	verkauft
70 LM-Markt	5.485	40	219.400	verkauft
71 SO-Gesundheit	2.094	60	125.640	
Zwischensumme 1. BA	51.584		4.592.160	
45	766	115	88.090	verkauft
46	778	125	97.250	verkauft
47	756	125	94.500	verkauft
48	790	125	98.750	verkauft
49	752	115	86.480	verkauft
50	756	125	94.500	
51	752	115	86.480	verkauft
52	835	125	104.375	verkauft
53	748	125	93.500	verkauft
54	735	120,3	88.425	verkauft
55	785	115	90.275	verkauft
56	785	125	98.125	verkauft
57	825	125	103.125	verkauft
58	822	125	102.750	verkauft
59	869	125	108.625	verkauft
60	920	125	115.000	verkauft
61	871	125	108.875	
62	771	105	80.955	verkauft
63	767	125	95.875	verkauft
64	751	125	93.875	verkauft
65	783	125	97.875	verkauft
66	783	115	90.045	verkauft
67	751	115	86.365	verkauft
68	823	105	86.415	verkauft
Zwischensumme 2. BA	18.974		2.290.530	
Gesamtsumme	70.558		6.882.690	
davon Wohnbaugrundstücke	52.978		5.985.450	

Gemeinde Selmsdorf

Wohngebiet „Am Mühlenbruch“

(Bebauungsplan Nr. 16)

„Lebensmittelmarkt Selmsdorf“

(Bebauungsplan Nr. 20)

Sachstandsbericht

Nr. 7 (2/2018)

**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

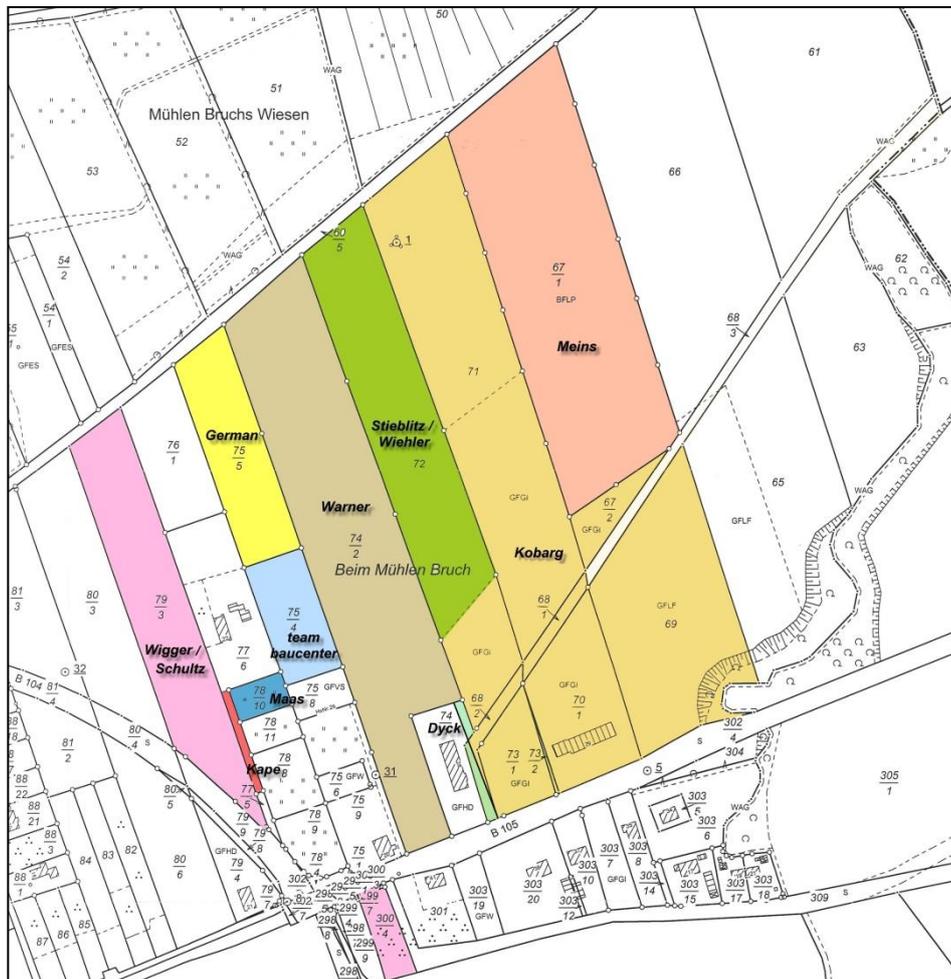
- Treuhandvertrag vom 11.5.2010 (Geltungsbereich 1. Entwurf Bebauungsplan 16). Vertragsanpassung Geltungsbereich (Bebauungsplan Nr. 16 und 20) v. 18.4.2012.
- Genehmigung Kommunalaufsicht Landkreis NWM vom 10.6.2010.
- Ergänzende Vereinbarung zum Grunderwerb aufgrd. Einbeziehung Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 20 (Versorgungszentrum) vom 13.12.2010.



2. Grunderwerb

- Baulasten sind nicht vorhanden. Auskunft Landkreis NWM vom 9.6.2011
- Urk. 910/2010, Notariat Hölscher, Jürgen Kobarg-Gemeinde Selmsdorf vom 4.8.2010. 61.359 qm, Kaufpreis Euro 580.000,-- .
- Grunderwerb 2010 / 2011:
 - Urk. 219/2010 Meins-Gemeinde Selmsdorf vom 14.12.2010; Änderung der Urk. vom 26.4.2011 (Urk. 103/2011). 28.144 qm, Kaufpreis Euro 450.000,--. Finanzierung aus Haushaltsmitteln der Gemeinde.
 - Urk. 81/2011, Notariat Karsten, Lübeck, Eigentümergemeinschaft Stiebitz/Wiehler-Gemeinde Selmsdorf vom 14.11.2011. 14.921 qm, Kaufpreis Euro 253.657,--. Finanzierung aus Haushaltsmitteln der Gemeinde.

- Urk. 634/2011, Notariat Hölscher, Warner-Gemeinde Selmsdorf vom 16.5.2011. 26.992 qm, Kaufpreis Euro 60.000,--. Finanzierung aus Haushaltsmitteln der Gemeinde.
 - Urk. 738/2011, Notariat Hölscher, team baucenter AG-Gemeinde Selmsdorf vom 8.6.2011. 4.000 qm, Kaufpreis Euro 7.200,--. Finanzierung aus Haushaltsmitteln der Gemeinde.
 - Urk. 834/2011, Notariat Weidemann, Bargtheide, Eigentümergemeinschaft Wigger/Schultz-Gemeinde Selmsdorf vom 26.10.2011. 13.785 qm, Kaufpreis Euro 275.700,--. Finanzierung aus Haushaltsmitteln der Gemeinde.
- Grunderwerb 2012 / 2013:
 - Urk. 1195/2012, Notariat Hölscher, Kape-Gemeinde Selmsdorf vom 24.9.2012. 440 qm, Kaufpreis Euro 8.800,--. Finanzierung aus Haushaltsmitteln der Gemeinde.
 - Urk. 1255/2012, Notariat Hölscher, Dyck-Gemeinde Selmsdorf, Tauschvertrag vom 10.10.2012. 302 qm und 403 qm, ohne Wertausgleich.
 - Urk. 1280/2012, Notariat Dr. v. Campe, Maas-Gemeinde Selmsdorf vom 5.11.2012. 1.003 qm, Kaufpreis Euro 8.000,--. Finanzierung aus Haushaltsmitteln der Gemeinde.
 - Urk. 194/2013, Notariat Hölscher, German-Gemeinde Selmsdorf vom 5.2.2013. 7.218 qm, Kaufpreis Euro 144.360,--. Finanzierung aus Treuhandmitteln.
 - Alle Notarverträge sind grundbuchrechtlich vollzogen, die Gemeinde Selmsdorf ist Eigentümerin der angekauften Grundstücke.



3. Städtebauliche Planung



- **8. Änderung des Flächennutzungsplanes**
 - Auftragsvergabe durch Gemeinde an Stadt- und Regionalplanung Wismar.
 - Feststellungsbeschuß 14.4.2011

- **9. Änderung des Flächennutzungsplanes**
 - Auftragsvergabe durch Gemeinde an Stadt- und Regionalplanung Wismar.
 - Entwurfs- und Auslegungsbeschuß 25.6.2012
 - Feststellungsbeschuß 31.1.2013

- **Bebauungsplan Nr. 16 „Mühlenbruch“**
 - Auftrag Bebauungsplanung, Stadt- u. Regionalplanung, Wismar, vom 3./15.12.2010. Zustimmung Gemeinde vom 16.12.2010.
 - Auftrag Grünordnungsplanung, IB Ellmann/Schulze GbR über Stadt- u. Regionalplanung, Wismar, vom 18.11.2011. Zustimmung Gemeinde vom 15.12.2011.
 - Auftragsvergabe Erweiterung 8. Änderung Flächennutzungsplan, Stadt- u. Regionalplanung, Wismar, vom 19.5.2010. Zustimmung Gemeinde erteilt.
 - Auftrag Schallschutztechnische Untersuchung, Institut Jänsch GmbH, Rostock, vom 1.11.2010 über Stadt- u. Regionalplanung, Wismar, Zustimmung Gemeinde erteilt.
 - Auftrag Grünordnerischer Fachbeitrag für Ausgleichsfläche Grundstück ehem. Meins über Stadt- u. Regionalplanung, Wismar, vom 28.1.2012. Zustimmung Gemeinde erteilt. Naturschutzgenehmigung der LK NWM vom 9.6.2011

Sachstandsbericht Wohngebiet „Am Mühlenbruch“

- Auftrag Ergänzung Lärmschutzgutachten (wg. 2. Entwurf Bebauungsplan 16), Institut Jänsch GmbH, Rostock, vom 9.12.2011 über Stadt- u. Regionalplanung, Wismar, Zustimmung Gemeinde erteilt.
- Angebot für nachhaltiges Energiekonzept, Institut für Gebäude, Energie und Licht, Hochschule Wismar, vom 30.1.2012.
- Aufstellungsbeschluß vom 17.6.2010
- Billigung des Vorentwurfs u. frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung, Beschluß Gemeinde 30.5.2011.
- Entwurfs- u. Auslegungsbeschluß 16.8.2012.
- Satzungsbeschluß 10.12.2012.
- 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 16, Auftrag Stadt- u. Regionalplanung, Wismar, vom 5.3.2014. Zustimmung Gemeinde erteilt. Satzungsbeschluß 9.10.2014.
- Antragsverfahren Herauslösung einer nördlich gelegenen Teilfläche innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 16 aus dem Landschaftsschutzgebiet „Palinger Heide und Teschower Ufer“, Auftrag Stadt- u. Regionalplanung, Wismar, vom 23.7.2014. Zustimmung Gemeinde erteilt.
- Auftrag Gutachten Schallschutz TÜV-Nord vom 1.10.2015. Zustimmung Gemeinde erteilt.
- 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 16, Auftrag Stadt- u. Regionalplanung, Wismar, vom 26.4.2016. Zustimmung Gemeinde erteilt. Satzungsbeschluß 28.7.2016.



- **Bebauungsplan Nr. 20 „Lebensmittelmarkt“**
 - Auftragsvergabe durch Gemeinde an Stadt- u. Regionalplanung, Wismar.
 - Aufstellungsbeschluß 15.12.2011
 - Auftrag Schallschutztechnische Untersuchung, Institut Jänsch GmbH, Rostock, vom 9.12.2011 über Stadt- u. Regionalplanung, Wismar, Zustimmung Gemeinde erteilt.
 - Entwurfs- u. Auslegungsbeschluß 20.9.2012. Satzungsbeschluß 31.1.2013
 - Auftrag 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes an Stadt- u. Regionalplanung, Wismar, vom 2.11.2015. Zustimmung Gemeinde erteilt.
 - Aufstellungsbeschluß zur 1. Änderung vom 22.10.2015. Satzungsbeschluß 28.7.2016.

SATZUNG DER GEMEINDE SELMSDORF über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauung

Teil A – Planzeichnung
M 1:750



4. Vermessung

- Auftrag ÖbVI Dubbert, Gramkow, Lage- und Höhenplan, am 16.8.2010. Zustimmung Gemeinde erteilt.
- Auftrag an Verm.büro Dubbert, Gramkow, Lage- und Höhenplan erweiterter Bereich, am 16.8.2010. Zustimmung Gemeinde erteilt.
- Auftrag an Verm.büro Dubbert, Gramkow, Höhenaufmaß beräumter Bereich, am 30.11.2011. Zustimmung Gemeinde erteilt.
- Auftrag an Verm.büro Dubbert, Gramkow, Grenzfeststellung und Abmarkungen, am 20.3.2012. Zustimmung Gemeinde erteilt.
- Auftrag an Verm.büro Dubbert, Gramkow, Aufmaß Probegrabungen, am 16.5.2012. Zustimmung Gemeinde erteilt.
- Auftrag an Verm.büro Dubbert, Gramkow, Lage- und Höhenplan, Schmutzwassertrasse, am 11.10.2012. Zustimmung Gemeinde erteilt.
- Auftrag an Verm.büro Dubbert, Gramkow, Absteckung Baugrundsondierungen, am 10.12.2012. Zustimmung Gemeinde erteilt.
- Auftrag an Verm.büro Dubbert, Gramkow. Urkundsvermessung am 8.4.2013. Zustimmung Gemeinde erteilt.
- Feststellung von Flurstücksgrenzen, Flurstücksneubildung, Abmarkung div. Flurstücksgrenzen, fortlaufend in 2015.
- Auftrag an Verm.büro Dubbert, Gramkow, Urkundsvermessung, Schlußabmarkung vom 16.2.2016. Zustimmung Gemeinde erteilt.

5. Abbruch

- **Abbruch Betriebsstätte Kobarg**
 - Auftrag Planung, Ausschreibung, Bauleitung IB Möller v. 17.1.2011. Zustimmung Gemeinde v. 19.1.2011.
 - Auftrag zur Begutachtung der abzubrechenden Gebäude hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange, IB Bauer vom 10.2.2011. Zustimmung Gemeinde erteilt.
 - Bescheid LUNG-MV vom 25.2.2011.
 - Auftrag zur Umsetzung der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen, IB Bauer vom 3.3.2011. Zustimmung Gemeinde erteilt.
 - Auftrag SIGEKO an IB Möller v. 21.9.2011. Zustimmung Gemeinde vom 30.9.2011.
 - Auftrag Baufeldberäumung Fa. ALBA Nord GmbH vom 23.2.2011. Zustimmung Gemeinde v. 24.2.2011



- 1. und 2. Nachtrag v. 17.5.2011 und 8.8.2011. Zustimmung Gemeinde v. 27.10.2011.
- Beginn der Abbrucharbeiten am 23.2.2011, Abschluß 21.12.2011.
- **Abtrag Schutthalde auf Grundstücken ehem. Warner / team baucenter AG**
 - Auftrag Planung, Ausschreibung, Bauleitung IB Möller v. 17.6.2011. Zustimmung Gemeinde vom 17.6.2011.
 - Auftrag SIGEKO an IB Möller v. 21.9.2011. Zustimmung Gemeinde v. 30.9.2011
 - Auftrag Abtrag Schutthalde Fa. ALBA Nord GmbH vom 20.6.2011. Zustimmung Gemeinde v. 23.6.2011. Finanzierung aus Haushaltsmitteln der Gemeinde (Zustimmung vom 10.6.2011).
 - 1. Nachtrag v. 8.8.2011. Zustimmung Gemeinde v. 27.10.2011.
 - 2. Nachtrag v. 24.10.2011 und 20.6.2012. Zustimmung Gemeinde v. 19.7.2012.
 - Beginn der Arbeiten 1.7.2011, Abschluß Okt. 2013.



6. Baugrund / Bodensanierung

- Auftrag an Ing.büro Palasis, Diedrichshagen, vom 18.11.2010. Zustimmung Gemeinde erteilt.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass im gesamten Baugebiet Nr. 16 flächendeckend unter der humosen Deckschicht/schutthaltigen Oberflächenbefestigungen tragfähige Sande anstehen, die für eine Überbauung durch Straßen und Gebäude geeignet sind. Eine Flachgründung der Einzelgebäude ist generell möglich. Aufgrund der im gesamten Baugebiet durchgängig anstehenden durchlässigen Sandböden ist eine Untergrundversickerung von Regenwasser möglich.

- Ergänzende Baugrunduntersuchung. Auftrag an Ing.büro Buchheim vom 6.11.2012. Zustimmung Gemeinde erteilt.
- Untersuchung Bodenproben, Auftrag an Ing.büro Becker-Umwelt vom 26.11. und 11.12.2013. Zustimmung Gemeinde erteilt.
- Fachgutachterliche Begleitung der Bodensanierung, Auftrag Sachverständigen Ring GmbH vom 4.2.2014, Zustimmung Gemeinde erteilt.
- Deklarationsuntersuchung zur Bodensanierung, Auftrag Sachverständigen Ring GmbH vom 31.3.2014, Zustimmung Gemeinde erteilt.
- Ausschreibung / Bauleitung zur Bodensanierung, Auftrag IB Möller, Grevesmühlen, vom 3.6.2014, Zustimmung Gemeinde erteilt.
- Bodensanierung, Auftrag ALBA-Nord GmbH vom 4.6.2014, Zustimmung Gemeinde erteilt.

7. Erschließungsplanung

- Auftrag IB Möller, Grevesmühlen, vom 27.4.2012 liegt vor. Zustimmung Gemeinde erteilt.
- Begleitend zum Bebauungsplan-Verfahren wurde die Erschließung mit dem Straßenbauamt, dem Landkreis NWM und den Ver- und Entsorgungsunternehmen abgestimmt.
- Zustimmung Gemeinde Selmsdorf, Beschluß Gemeinde vom 31.1.2013.

8. Erschließung

- Ausschreibung Erschließung, Auftrag an Fa. ASA-Bau GmbH vom 12.3.2013. Zustimmung Gemeinde erteilt.
- Ausführung Erstausbau 1. BA 1.4.2013 bis 30.6.2014. Endausbau 2016.
- Teilabschnitt B 104/ Netto-Markt zum 30.6.2013 realisiert.
- Teilabschnitt B 105 / 1. Bauabschnitt (Grundstücke 1 – 44) zum 31.10.2013, Abwasserstaukanal zum 30.9.2014 realisiert.
- Teilabschnitt B 105 / Lärmschutzwall und Planstraße A, C und K zum 1.Halbj. 2015 realisiert.
- Erschließung Erstausbau 2. Bauabschnitt (Grundstücke 45 – 68) 2015 realisiert. Endausbau 2016 fertig.
- Ausschreibung Landschaftsbauarbeiten. Auftrag an ASA-Bau GmbH vom 16.6.2015. Zustimmung Gemeinde erteilt. Abnahme der Leistungen am 22.7.2016.

9. Grundstücksverkauf

- 68 Wohnbaugrundstücke, 52.978 qm
- Altenbetreute Wohnanlage / Pflege, 6.197 qm, Urk. 1368/2016 vom 3.8.2016, Notariat Hölscher, Kaufpreis Euro 247.880,--
- Lebensmittelmarkt, 5.485 qm, Urk. 549/2012 vom 11.5.2012, Notariat Hölscher, Kaufpreis Euro 219.400,--

Sachstandsbericht Wohngebiet „Am Mühlenbruch“

- Kindertagesstätte, 3.804 qm, Urk. 873/2014 vom 4.7.2014, Notariat Dr. von Campe, Kaufpreis € 304.320,--

- Grundstückliste:

Nr.	Flächen qm	VP € / qm	Verkaufspreis €	Bemerkung
1	841	95	79.895	verkauft
2	756	105	79.380	verkauft
3	822	105	86.310	verkauft
4	729	105	76.545	verkauft
5	738	105	77.490	verkauft
6	820	105	86.100	verkauft
7	735	105	77.175	verkauft
8	725	105	76.125	verkauft
9	807	105	84.735	verkauft
10	724	105	76.020	verkauft
11	898	105	94.290	verkauft
12	813	105	85.365	verkauft
13	734	105	77.070	verkauft
14	707	105	74.235	verkauft
15	705	125	88.125	verkauft
16	705	125	88.125	verkauft
17	721	125	90.125	verkauft
18	753	125	94.125	verkauft
19	815	125	101.875	verkauft
20	766	125	95.750	verkauft
21	777	115	89.355	verkauft
22	752	115	86.480	verkauft
23	731	115	84.065	verkauft
24	766	115	88.090	verkauft
25	802	125	100.250	verkauft
26	869	125	108.625	verkauft
27	701	125	87.625	verkauft
28	702	125	87.750	verkauft
29	702	105	73.710	verkauft
30	765	105	80.325	verkauft
31	727	115	83.605	verkauft
32	735	125	91.875	verkauft
33	739	125	92.375	verkauft
34	769	125	96.125	verkauft
35	731	105	76.755	verkauft
36	1.071	95	101.745	verkauft
37	809	105	84.945	verkauft
38	827	105	86.835	verkauft
39	964	105	101.220	verkauft
40	852	85	72.420	verkauft
41	702	75	52.650	verkauft
42	722	85	61.370	verkauft
43	724	85	61.540	verkauft
44	751	75	56.325	verkauft
69 A betr. W.	6.197	80	247.880	verkauft
69 B Kita	3.804	80	304.320	verkauft
70 LM-Markt	5.485	40	219.400	verkauft
71 SO-Gesundheit	2.094	60	125.640	
Zwischensumme	51.584		4.592.160	
1. Bauabschnitt				

Sachstandsbericht Wohngebiet „Am Mühlenbruch“

45	766	115	88.090	verkauft
46	778	125	97.250	verkauft
47	756	125	94.500	verkauft
48	790	125	98.750	verkauft
49	752	115	86.480	verkauft
50	756	125	94.500	
51	752	115	86.480	verkauft
52	835	125	104.375	verkauft
53	748	125	93.500	verkauft
54	735	120,3	88.425	verkauft
55	785	115	90.275	verkauft
56	785	125	98.125	verkauft
57	825	125	103.125	verkauft
58	822	125	102.750	verkauft
59	869	125	108.625	verkauft
60	920	125	115.000	verkauft
61	871	125	108.875	
62	771	105	80.955	verkauft
63	767	125	95.875	verkauft
64	751	125	93.875	verkauft
65	783	125	97.875	verkauft
66	783	115	90.045	verkauft
67	751	115	86.365	verkauft
68	823	105	86.415	verkauft
Zwischensumme 2.Bauabschnitt	18.974		2.290.530	
Gesamtsumme	70.558		6.882.690	



10. Zeitplanung

- Aufgrund der Reservierungen für die noch freien Bauplätze wird ein Verkauf der Grundstücke im Jahr Ende 2018 angenommen.

11. Kosten- und Finanzierungsplanung

11.1 Finanzierung

- Zustimmung der Gemeinde zur Kreditvergabe am 7.9.2010.
- Abschluß Kreditvertrag STADTBAU GmbH mit SPK Mecklenburg-Nordwest am 28.9.2010 über Darlehen i.H.v. Euro 1.000.000,-- bis 29.2.2016 und Kontokorrentkredit i.H.v. Euro 700.000,-- bis 29.2.2016.
- Ausfallbürgschaften der Gemeinde über insgesamt Euro 1.700.000,-- vom 30.9.2010. Genehmigung durch Kommunalaufsicht vom 4.11.2010.
- Notwendige Erhöhung des Kontokorrents von derzeit Euro 700.000,-- um Euro 1.200.000,-- auf Euro 1.900.000,-- aufgrund veränderter Planung.
- Ausfallbürgschaft der Gemeinde über Euro 1.900.000,-- vom 19.3.2013. Genehmigung durch Kommunalaufsicht vom 19.3.2013.
- Weiterer Abschluß Kreditvertrag STADTBAU GmbH mit SPK Mecklenburg-Nordwest vom 1.3.2013 über Kontokorrentkredit i.H.v. Euro 1.900.000,-- bis 29.2.2016.
- Deckung Zwischenfinanzierung Euro 175.000,-- aus freien Kreditmitteln für Treuhandmaßnahme „Dr. Leber Straße“, Zustimmung der Gemeinde vom 6.6.2011, Rückzahlung am 25.1.2013 erfolgt.
- Zur Sicherung der Liquidität Übertrag freier Kreditmittel aus Treuhandmaßnahme „Dr. Leber Straße“ über Euro 80.000,--, Zustimmung der Gemeinde vom 27.11.2013. Rückzahlung am 12.5.2014 erfolgt.
- Notwendige Erhöhung des Kontokorrents von Euro 1.900.000,-- um Euro 1.000.000,-- auf Euro 2.900.000,-- aufgrund der höheren Erschließungskosten im Ergebnis der Ausschreibung, der Durchführung von Bodensanierungsmaßnahmen und zur Sicherung der Liquidität der Gesamtmaßnahme. Erhöhung der Ausfallbürgschaft auf insg. Euro 3.900.000,-- erfolgt.
- Weiterer Abschluß Kreditvertrag STADTBAU GmbH mit SPK Mecklenburg-Nordwest vom 17.3.2014 über Erhöhung Kontokorrentkredit auf Euro 2.900.000,-- bis 29.2.2016.
- Genehmigung der Ausfallbürgschaft über Euro 2.900.000,-- durch Kommunalaufsicht vom 7.4.2014.
- Reduzierung des Kontokorrentkredits auf Euro 1,5 Mio. Verlängerung der Laufzeit bis 28.2.2018.
- Verlängerung der Laufzeit des Darlehens über Euro 1,0 Mio. bis 28.2.2018.
- Aus freien Kreditmitteln / Guthaben wird die THM BPlan 16.1 (3.BA) zwischenfinanziert:
Übertrag € 100.000,-- vom 9.5.2017, Zustimmung Gemeinde erfolgt.
Übertrag € 500.000,-- vom 16.1.2018, Zustimmung Gemeinde erfolgt.
- Zum Stand 31.1.2018 ergeben sich folgende Kontostände:

Kontokorrent	€	315.737,--
Darlehen	€	1.000.000,--

11.2 Kosten / Einnahmen, hier Veränderungen / Mehr-/Minderkosten (in TEUR)

	K.-schätzung 10.5.2010 1. BPL-Entwurf	K.-schätzung 29.2.2012 2. BPL-Entwurf	K.-schätzung 1.1.2013 2. BPL-Entwurf	K.-schätzung 31.12.2014	K.-schätzung 31.12.2015	K.-schätzung 31.12.2016	K.-schätzung 31.1.2018
geplante Laufzeit	2015	2016	2017	2017	2017	2017	2017
Nettobauland / betr. W. / Kita / LMM	35.519 qm	63.777 qm	68.570 qm	68.610 qm	68.610 qm	70.558 qm	70.558 qm
Kosten							
Grunderwerb incl. Nebenkosten	630	600	754	754	763	766	766
Wert kommunale Fläche	361		265	265	265	265	265
Vorbereitungskosten	111	303	324	485	477	497	492
Baufeldräumung / Abtrag Schutthalde	320	311	812	726	726	721	721
Bodensanierung / evt. Restarbeiten				432	432	432	417
Katastervermessung	44	65	81	82	82	84	87
Erschließung (einschl. Landschaftsbau)	885	2.504	2.504	2.658	2947	3.076	3.120
Ausgleichsmaßnahmen	0	0	0	170	20	20	20
Baukostenzuschüsse	117	210	226	211	191	189	192
Vermarktungsaufwand	155	310	388	422	422	414	418
Sonstiges	4	5	5	8	8	8	8
Verfahrensaufwand	203	365	393	393	393	404	404
Zwischenfinanzierung	109	213	188	240	247	233	263
Gesamtsumme Kosten	2.578	5.247	5.940	6.846	6.973	7.109	7.173
Einnahmen							
Verkauf	2.699	5.408	6.772	7.012	7.009	6.875	6.882
Zinserstattung durch Übern. Darl. v. B 16.1							27
Einn. aus Nutzungsvertrag				1	1	1	1
Einlage Gemeinde			476	457	457	457	457
Kontoübertrag THM Dr. Leber-Str.				49	49	49	49
Kommunalvermögen							
Gesamtsumme Einnahmen	2.699	5.408	7.248	7.519	7.521	7.382	7.416
Überdeckung	121	161	1.308	673	543	273	243

11.3 Kostendeckungsbeitragsrechnung

- Aufgrund der Erweiterung des Bebauungsplanbereiches und der notwendigen Bodensanierung liegt das voraussichtliche **Investitionsvolumen aktuell bei rd. 7,1 Mio. Euro.**

- **Sicherheiten** liegen in folgenden Bereichen:
 - Überdeckung gem. Kosten- und Finanzierungsschätzung zum Ende der Maßnahme i.H.v. ca. Euro 243.000,--

 - ggf. Einwurf kommunale Fläche ca. Euro 265.000,--

- Für die nördlich am Bebauungsplans Nr. 16 angrenzende geplante Baugebietsfläche mit 29 Grundstücken sind Vorleistungen erbracht worden :
 - Grunderwerb
die gesamte Grundstücksfläche im nördlichen Bereich wurde im Rahmen des Grunderwerbs für die Gemeinde Selmsdorf erworben.

 - Vorleistungen
Bei der Planung und Erschließung des Bebauungsplanes 16 „Mühlenbruch“ entstanden Vorleistungen für die Baugebietsfläche (überschlägig: Nettobaulandfläche im Verhältnis zur Gesamtnettobaulandfläche 25 % von ca. € 56,--/qm Kosten Vorleistung/Erschließung x 21.119 qm Nettobauland, gleich rd. € 296.000,--).

Mit dem 3. Bauabschnitt B 16.1 wurde begonnen.

12. Treuhandkonto

- Einrichtung Treuhandkonto Sparkasse Mecklenburg Nordwest, Wismar.
- Übersichten und Kopien Kontoauszüge, Rechnungseingangsbuch zu beiden Konten werden regelmäßig der Gemeinde vorgelegt.
- Vor Kontoentnahme der stag STADTBAU GmbH wird regelmäßig die schriftliche Gegenzeichnung der Rechnungen ab Euro 5.000,-- netto durch die Gemeinde eingeholt.

13. Wirtschaftsplan

- Wirtschaftsplan 2017 am 7.4.2017 genehmigt.
- Wirtschaftsplan 2018 liegt der Gemeinde Selmsdorf vor.