Anlage 2 zur Beschlussvorlage
Vereinbarung über die Erschließung des im Bebauungsplan 601/1 festgelegten
Erschließungsgebietes mit Trink- und Abwasser
für die ABPU-Sitzung am 13.09.2011
für den Hauptausschuss am 22.09.2011

Kosten-Nutzen-Analyse

Im Zusammenhang mit der Entwicklung und Bereitstellung von Wohnbauflächen durch die Stadt Eberswalde ist festzustellen, dass im Stadtteil Finow nur wenige städtische Bauflächen zur Verfügung stehen. Es konnten bislang nur einige Grundstücke, insbesondere Baulücken, entwickelt werden. Im Gebiet des BPL Fliederallee in der Clara-Zetkin-Siedlung gibt es nur wenige im Eigentum der Stadt befindliche Grundstücke. Nachfragen zum Erwerb städtischer Grundstücke im Stadtteil Finow liegen vor, können jedoch durch die zur Verfügung stehenden Bauplätze nicht gedeckt werden.

Eine Recherche beim Bauordnungsamt der Stadt ergab, dass im Zeitraum von 01/2009 bis 10/2010 im Ortsteil Finow 16 Baugenehmigungen für Einfamilienhausneubau erteilt wurden. Ein Grundstück davon wurde von der Stadt Eberswalde (Ligusterweg – Clara-Zetkin-Siedlung) veräußert.

Um den Bürgern der Stadt Eberswalde sowie auch zuzugswilligen Bürgern attraktive Baugrundstücke anbieten zu können, wurde 2009 die Entscheidung getroffen, die angebotenen unerschlossenen Grundstücke des so genannten Wohnparks Finow anzukaufen und durch die Stadt zu entwickeln.

Die Gesamtbaukosten zur Erschließung des Geländes wurden durch das Bauamt auf der Grundlage bereits durchgeführter Erschließungsmaßnahmen und des derzeitigen Vorplanungsstandes auf ca. **430.000,00 €** geschätzt. In diesen Gesamtkosten sind die Kosten für Straßenbau, Erschließung mit Trinkwasser und Schmutzwasser und die Beseitigung von Bauschuttagerungen enthalten. Unterstellt wird in dieser Analyse, dass nach 5 Jahren die Kosten durch Grundstücksverkäufe und Erschließungsbeiträge refinanziert sind.

Ausgaben

1. Baukosten	430.000,00 €
Gesamtzinsen	58.050,00 € (Tilgung ca. 86.000,00 €/Jahr - ca. 3 Baugrundstücke)

2. Anschaffungskosten	75.000,00 €
Entgangene Zinsen	10.125,00 €

Gesamtkosten **573.175,00 €**

Einnahmen

Gemäß der Aufwandsermittlung des Bauamtes werden für den **Straßenbau** Erschließungsbeiträge zu erheben sein (Verlegung der Trinkwasser- und Abwasserleitungen ist nicht beitragsfähig).

Gesamt:	226.195,20 € (Stand 16.09.2010)
- davon durch private Anlieger zu zahlen ca.	92.575,52 €
- von Stadt als Eigentümer der Baugrundstücke	ca. 133.619,68 €

Unter Berücksichtigung der Erschließungsbeiträge von den privaten Eigentümern ergeben sich folgende Ausgaben.

Gesamtkosten:	573.175,00 €
abzüglich Erschließungsbeiträge privat:	92.575,52 €

verbleibende Kosten **480.599,48 €**
~ 480.600,00 €

Entsprechend der Vorplanung ist die Parzellierung und Veräußerung von 16 Baugrundstücken mit einer Baufläche von ca. 10.223 m² geplant.

Kosten/Fläche ergibt: 47,01 €/m²

Zur Bestimmung des Kaufpreises ist die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses des Landkreises Barnim herangezogen worden. Die Baufläche befindet sich in einer Zone, die mit 40 €/m² - W-III - ausgewiesen ist. Diese Zone passt für die Baufläche nicht, da die prägende Bebauung mit 3-geschossigen Gebäuden nicht vorhanden ist. Die Baufläche ist der in Nachbarschaft befindlichen Zone mit 50 €/m² - W-II – beitragserschließungsfrei zuzuordnen.

Bei einer Fläche von 10.223 m² x 50,00 €/m² ergibt sich ein Mindestkaufpreis von 511.150,00 € und somit ein Gewinn von 30.550,00 €

Ein Kaufpreis von 55,00 €/m² wäre sicherlich auch noch zu vertreten. Es ergibt sich dann daraus ein Gewinn von 81.665,00 €