

Kostenübersicht - Variante 1 (Verkaufserlös Bauland = 150,- €/m²)

Mit dieser Kostenzusammenstellung soll ein überschlägiger Kostenüberblick für die beiden Standortalternativen gegeben werden. Es werden die wesentlichen Kostengewerke aufgeführt. Bei allen Kostenangaben handelt es sich um vorläufige Kostenschätzungen bzw. teilweise auch nur um überschlägige Kostenannahmen. Eine exakte und verbindliche Kostenkalkulation ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Diese Kostenübersicht ermöglicht es aber, den ungefähr erforderlichen Kostenaufwand für die beiden Gebiete vergleichend gegenüberstellen zu können.

Gestehungskosten Stadt	Ochsenwäldle O 56	Klapfenhardt K 40	Erläuterungen
Bruttofläche	56 ha	40 ha	
Nettobaupfläche	40 ha	32 ha	Annahme: Ochsenwäldle 72 % und Klapfenhardt 80 % der Bruttofläche (erforderlicher Flächenbedarf bei Ochsenwäldle für naturnah umzulegende Bäche), gerundet auf ha
Grunderwerb Staatswald	24 Mio. €	0,0 Mio. €	der städtische Naturalausgleich ist hier wertmäßig berücksichtigt die Grunderwerbskosten sind abhängig vom späteren Verkaufspreis für die Bauplatzflächen
Abtragung und Verteilung Erddeponie	1,1 Mio. €	0,0 Mio. €	betrifft im wesentlichen nur die kleinere, westlich gelegene Altdeponie
Verlegung/Umgestaltung Gewässer	1,6 Mio. €	0,0 Mio. €	einschließlich Entwässerungsgraben Gebietsgrenze
Forstrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	5,6 Mio. €	4,8 Mio. €	Annahme: Ochsenwäldle 10,- € je m ² Bruttofläche, Klapfenhardt 20 % mehr
Naturschutzrechtliche Ausgleichs-, CEF- und FCS-Maßnahmen	2,8 Mio. €	2,4 Mio. €	Annahme: Ochsenwäldle 5,- € je m ² Bruttofläche, Klapfenhardt 20 % mehr
Anbindung an Landes-/Bundesstraße Mindestkosten	2,3 Mio. €	2,0 Mio. €	Mindestkosten für Anbindung an übergeordnetes Straßennetz (diese Kosten sind unabhängig von der jeweiligen Gebietsgröße)
Anbindung an Landes-/Bundesstraße Mehrkosten	2,0 Mio. €	1,8 Mio. €	Mehrkosten für sinnvollere Lösungen (diese Kosten sind unabhängig von der jeweiligen Gebietsgröße)
Innere Erschließung (Straßen)	19,6 Mio. €	14,0 Mio. €	Annahme: jeweils etwa 350.000 € je ha Bruttofläche
Puffer Kostensteigerungen	3,5 Mio. €	2,5 Mio. €	10 % der Gestehungskosten ohne Grunderwerb/Abwasserbeitrag
Abwasserbeitrag	7,8 Mio. €	6,2 Mio. €	Abwasserbeitragssatzung: 13,00 €/m ² bei I-geschossig, 19,50 €/m ² bei III-geschossig, 26,- €/m ² bei V/VI-geschossig, Annahme: mittlerer Wert 19,50 €/m ² x Nettobaupfläche
Summe Gestehungskosten Stadt	70 Mio. €	34 Mio. €	ohne Berücksichtigung von Zwischenfinanzierungs- und Verwaltungskosten gerundet auf volle Millionen
Möglicher Verkaufserlös	60 Mio. €	48 Mio. €	Nettobaupfläche x Verkaufspreis 150,- €/m ²
Saldo möglicher Verkaufserlös und Gestehungskosten	-10 Mio. €	14 Mio. €	
Gestehungskosten je m² Bauplatzfläche	175,- €/m²	106,- €/m²	Umrechnung der Gestehungskosten auf die jeweilige Nettobaupfläche, gerundet auf €

Fazit: Die Gebietsalternative O 56 ist etwa 36 Mio. € teurer als K 40. Diese Mehrkosten für Ochsenwäldle lassen sich im Wesentlichen je hälftig auf folgende zwei Aspekte zurückführen: Ochsenwäldle ist entsprechend größer und auf die Grunderwerbskosten, die nur bei Ochsenwäldle anfallen. Die Differenz zwischen den Gestehungskosten je m² Bauplatzfläche lässt sich größtenteils auf die Grunderwerbskosten für Ochsenwäldle und zu einem kleineren Teil auf das ungünstigere Verhältnis von Brutto- und Nettobaupfläche bei Ochsenwäldle zurückführen.
Die Gebietsalternative O 56 könnte bei einem späteren Verkaufspreis von 150,- €/m² für die Bauplatzflächen nicht kostendeckend entwickelt werden.

Kostenübersicht - Variante 2 (Verkaufserlös Bauland = 200,- €/m²)

Mit dieser Kostenzusammenstellung soll ein überschlägiger Kostenüberblick für die beiden Standortalternativen gegeben werden. Es werden die wesentlichen Kostengewerke aufgeführt. Bei allen Kostenangaben handelt es sich um vorläufige Kostenschätzungen bzw. teilweise auch nur um überschlägige Kostenannahmen. Eine exakte und verbindliche Kostenkalkulation ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Diese Kostenübersicht ermöglicht es aber, den ungefähr erforderlichen Kostenaufwand für die beiden Gebiete vergleichend gegenüberstellen zu können.

Gestehungskosten Stadt	Ochsenwäldle O 56	Klapfenhardt K 40	Erläuterungen
Bruttofläche	56 ha	40 ha	
Nettobaupfläche	40 ha	32 ha	Annahme: Ochsenwäldle 72 % und Klapfenhardt 80 % der Bruttofläche (erforderlicher Flächenbedarf bei Ochsenwäldle für naturnah umzulegende Bäche), gerundet auf ha
Grunderwerb Staatswald	32 Mio. €	0,0 Mio. €	der städtische Naturalausgleich ist hier wertmäßig berücksichtigt die Grunderwerbskosten sind abhängig vom späteren Verkaufspreis für die Bauplatzflächen
Abtragung und Verteilung Erddeponie	1,1 Mio. €	0,0 Mio. €	betrifft im wesentlichen nur die kleinere, westlich gelegene Altdeponie
Verlegung/Umgestaltung Gewässer	1,6 Mio. €	0,0 Mio. €	einschließlich Entwässerungsgraben Gebietsgrenze
Forstrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	5,6 Mio. €	4,8 Mio. €	Annahme: Ochsenwäldle 10,- € je m ² Bruttofläche, Klapfenhardt 20 % mehr
Naturschutzrechtliche Ausgleichs-, CEF- und FCS-Maßnahmen	2,8 Mio. €	2,4 Mio. €	Annahme: Ochsenwäldle 5,- € je m ² Bruttofläche, Klapfenhardt 20 % mehr
Anbindung an Landes-/Bundesstraße Mindestkosten	2,3 Mio. €	2,0 Mio. €	Mindestkosten für Anbindung an übergeordnetes Straßennetz (diese Kosten sind unabhängig von der jeweiligen Gebietsgröße)
Anbindung an Landes-/Bundesstraße Mehrkosten	2,0 Mio. €	1,8 Mio. €	Mehrkosten für sinnvollere Lösungen (diese Kosten sind unabhängig von der jeweiligen Gebietsgröße)
Innere Erschließung (Straßen)	19,6 Mio. €	14,0 Mio. €	Annahme: jeweils etwa 350.000 € je ha Bruttofläche
Puffer Kostensteigerungen	3,5 Mio. €	2,5 Mio. €	10 % der Gestehungskosten ohne Grunderwerb/Abwasserbeitrag
Abwasserbeitrag	7,8 Mio. €	6,2 Mio. €	Abwasserbeitragsatzung: 13,00 €/m ² bei I-geschossig, 19,50 €/m ² bei III-geschossig, 26,- €/m ² bei V/VI-geschossig, Annahme: mittlerer Wert 19,50 €/m ² x Nettobaupfläche
Summe Gestehungskosten Stadt	78 Mio. €	34 Mio. €	ohne Berücksichtigung von Zwischenfinanzierungs- und Verwaltungskosten gerundet auf volle Millionen
Möglicher Verkaufserlös	80 Mio. €	64 Mio. €	Nettobaupfläche x Verkaufspreis 200,- €/m ²
Saldo möglicher Verkaufserlös und Gestehungskosten	2 Mio. €	30 Mio. €	
Gestehungskosten je m² Bauplatzfläche	195,- €/m²	106,- €/m²	Umrechnung der Gestehungskosten auf die jeweilige Nettobaupfläche, gerundet auf €

Fazit: Die Gebietsalternative O 56 ist etwa 44 Mio. € teurer als K 40. Diese Mehrkosten für Ochsenwäldle lassen sich im Wesentlichen je hälftig auf folgende zwei Aspekte zurückführen: Ochsenwäldle ist entsprechend größer und auf die Grunderwerbskosten, die nur bei Ochsenwäldle anfallen. Die Differenz zwischen den Gestehungskosten je m² Bauplatzfläche lässt sich größtenteils auf die Grunderwerbskosten für Ochsenwäldle und zu einem kleineren Teil auf das ungünstigere Verhältnis von Brutto- und Nettobaupfläche bei Ochsenwäldle zurückführen.

Um die Gebietsalternative O 56 kostendeckend entwickeln zu können, müsste der spätere Verkaufspreis für die Bauplatzflächen nach heutigem Stand bei mindestens 200,- €/m² liegen.

Kostenübersicht - Investitionskosten ESP

Mit dieser Kostenzusammenstellung soll ein überschlägiger Kostenüberblick für die beiden Standortalternativen gegeben werden. Es werden die wesentlichen Kostengewerke aufgeführt. Bei allen Kostenangaben handelt es sich um vorläufige Kostenschätzungen bzw. teilweise auch nur um überschlägige Kostenannahmen. Eine exakte und verbindliche Kostenkalkulation ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Diese Kostenübersicht ermöglicht es aber, den ungefähr erforderlichen Kostenaufwand für die beiden Gebiete vergleichend gegenüberstellen zu können.

Investitionskosten ESP	Ochsenwäldle O 56	Klapfenhardt K 40	Erläuterungen
Bruttofläche	56 ha	40 ha	
Nettobaupfläche	40 ha	32 ha	Annahme: Ochsenwäldle 72 % und Klapfenhardt 80 % der Bruttofläche (erforderlicher Flächenbedarf bei Ochsenwäldle für naturnah umzulegende Bäche), gerundet auf ha
Äußere Entwässerung Niederschlagswasser	11,25 Mio. €	7,94 Mio. €	es wurden nur Varianten zugrundegelegt, die keine öffentl.-rechtl. Vereinbarungen erfordern
Äußere Entwässerung Schmutzwasser	4,3 Mio. €	0,65 Mio. €	es wurden nur Varianten zugrundegelegt, die keine öffentl.-rechtl. Vereinbarungen erfordern (diese Kosten sind unabhängig von der jeweiligen Gebietsgröße)
Innere Erschließung	7,84 Mio. €	5,6 Mio. €	Annahme: jeweils etwa 140.000,- € je ha Bruttofläche
Innere Erschließung Ableitungsmulden	0,45 Mio. €	0,32 Mio. €	
Summe Investitionskosten ESP	24 Mio. €	14,5 Mio. €	gerundet auf halbe Millionen
Gestehungskosten je m² Bauplatzfläche	60,- €/m²	45,- €/m²	Umrechnung der Gestehungskosten auf die jeweilige Nettobaupfläche, gerundet auf €
Mögliche Einnahmen durch Abwasserbeiträge	7,8 Mio. €	6,2 Mio. €	Abwasserbeitragssatzung: 13,00 €/m ² bei I-geschossig, 19,50 €/m ² bei III-geschossig, 26,- €/m ² bei V/VI-geschossig, Annahme: mittlerer Wert 19,50 €/m ² x Nettobaupfläche
Saldo mögliche Einnahmen und Investitionskosten	- 16,2 Mio. €	- 8,3 Mio. €	

Fazit: Die Gebietsalternative O 56 ist etwa 9,5 Mio. € teurer als K 40. Diese Mehrkosten für Ochsenwäldle lassen sich auf folgende zwei Aspekte zurückführen: Größere Gebietsabgrenzung von Ochsenwäldle und höhere Fixkosten für die äußere Entwässerung des Schmutzwassers bei Ochsenwäldle. Die Differenz zwischen den Investitionskosten je m² Bauplatzfläche lässt sich auf die höheren Fixkosten für die äußere Entwässerung des Schmutzwassers und das ungünstigere Verhältnis von Brutto- und Nettobaupfläche bei Ochsenwäldle zurückführen.

Bei beiden Gebietsalternativen könnten die Investitionskosten des ESP nicht durch die möglichen Einnahmen durch die Abwasserbeiträge gedeckt werden. D.h. diese Differenzen von etwa 16,2 Mio. € bei O 56 bzw. etwa 8,3 Mio. € bei K 40 würden in die Kalkulation der Abwassergebühren einfließen, was jeweils zu Gebührenerhöhungen führen kann.