

Ergänzende Informationen der Verwaltung zu Vorlage 273/2022

Kalkulation Grundstückspreise

Die Gesamtkalkulation für die Erschließung (Grunderwerb / Projektplanung / Baukosten / Nebenkosten / Finanzierungskosten / Risiko) hat der Erschließungsträger in 2019 bei knapp über 8,1 Mio. € kalkuliert. In der Zwischenzeit geht er von etwas mehr als 11,8 Mio. € aus.

Das hat insbesondere seinen Grund in der mit jetzt 43 Monaten außergewöhnlich langen Zeit zwischen dem Aufstellungsbeschluss am 11.04.2019, dem Abschluss des städtebaulichen Vertrages am 17.06.2019, dem Satzungsbeschluss am 16.12.2021 und dessen Bekanntmachung (noch ausstehend, erfolgt nach Abschluss des Erschließungsvertrages). Erst nach dem Satzungsbeschluss konnte die Detailplanung der Erschließungsanlagen erfolgen, die nun Grundlage des Erschließungsvertrages ist. Die Gründe des sehr komplexen Verfahrens sind bekannt.

Daraus ergeben sich durch die erheblichen Preissteigerungen bei den auszuführenden Gewerken die deutlichen Mehrkosten.

Der Baupreisindex hat sich in der Zeit II. Quartal 2019 zu II. Quartal 2022 von 114,7 auf 154,2 entwickelt. Das ist eine Preissteigerung von ca. 35% bis Sommer 2022, weitere erwartbare Kostensteigerungen während der Ausführungszeit von 2 bis 3 Jahren sind zu berücksichtigen.

Aufgrund der Zinsentwicklung sind auch deutlich höhere Finanzierungskosten ein wesentlicher Grund der neuen Verkaufspreise.

Aber auch die Kosten des Grunderwerbs fallen wegen der inzwischen weiter gestiegenen Bodenrichtwerte höher aus.

Der Grundstücksmarktbericht weist folgende Entwicklung auf:

Grundstücksmarktbericht	Art der baulichen Nutzung	baureifes Land mäßig	baureifes Land mittel	baureifes Land gut
2019	Coesfeld W I – III	140 €/m ²	200 €/m ²	290 €/m ²
2022	Coesfeld W I – III	160 €/m ²	235 €/m ²	350 €/m ²

Zu beachten ist, dass der Grundstücksmarktbericht 2022 nur die bis Ende 2021 bereits eingetretene Veränderung berücksichtigt, nicht die starke Entwicklung im Jahr 2022.

Einige Zusatzkosten können im Einzelnen wie folgt beziffert werden:

1. Zusatzkosten Baustellenzufahrt: 93.331,70 €
2. Zusatzkosten Anprallschutz: 85.680,00 €
3. Zusatzkosten Zisterne: 55.876,45 €
4. Mehrkosten Baustraße: 65.920,05 €
5. Mehrkosten für Baumstandorte und Ausführung Spielplatz: 28.883,84 €