Gewerbegebiet "Am Heiligen Baum II", Ortsgemeinde Mommenheim		Stand: 15.01.2022		
ÜBERSCHLÄGIGE FLÄCHENBILANZ		**Variante: 1 Anbindung West**		
Entwurf: liegt nicht vor, vorläufiger Überschlag				
Gesamtgröße Geltungsbereich neu [qm]:	12.519		Ortsgemeinde Mommenheim	
zuzüglich Randeingrünung West 1. BA	989			
Summe Bodenordnung	13.508			
Aufstellung der relevanten Flächenanteile	Fläche [qm	Anteil an der Gesamtfläche [%]		
Gewerbeflächen OG	10.034	74,28%		
Straßenverkehrsfläche	462	3,42%		
Anteile der Nutzfläche + Straßenverkehrsfläche				
Rückhaltebecken (vorläufiger Anhaltswert 7%+)	1.500	11,10%		
Randeingrünung - West	1.512	11,19%		
Summe	13.508	100,00%		
Grobermittlung des Ausgleichsbedarfs: [bei Annahme der Neuversiegelung als Bemessungsfaktor]				
	Größe	Bemessungsfaktoren	Ausgleichsbedarf [qm]	
GE-Flächen neu	10.034	x 0,8 (Gebäude incl. Nebenanlagen)	8.027	
Straßenverkehrsfläche neu	462	1	462	
		Neuversiegelung gesamt:	8.489	qm
Ausgleich im Geltungsbereich				
Grünflächen, öffentlich (Aufwertung)	1.512	-1	-1512	qm
	>> Verbleibender Kompensationsbedarf auf externen			
	Ersatz-Flächen		6.977	qm
Gesamtflächenermittlung gemäß Liegenschaftskataster				
Gemarkung Mommenheim				
	Flur 2	30	3254	
		31	2351	
		32	370	
		33/2	6544	
			12519	

H++/Bau
10 P1
J.6.22
I

Gewerbegebiet "Am Heiligen Baum II", Ortsgemeinde Mommenheim					
Entwurf: liegt nicht vor, vorläufiger Überschlag		Variante: 1 Anbindung West			
Vorläufige Kostenschätzung Erschließung; Abwasser, Ausgleich		Anteil Ortsgemeinde Mommenheim			Stand: 15.01.2022
	Menge (ca.)	Einheit	EP (ca.)		Kosten (ca.)
A. Erschließung nach §127f. BauGB - Verkehrsflächen					
Straßenverkehrsfläche	462	qm	180,00 €		83.160,00 €
Planung + Bauleitung Verkehrsflächen	15%	der Kosten für Verkehrsflächen			12.474,00 €
B. Erschließung nach §127f. BauGB - Grünflächen Erschließung					
Randeingrünung öffentlich	1.512	qm	21,00 €	/ qm	31.752,00 €
Planung + Bauleitung Grünflächen	20%	der Kosten für Grünflächen			6.350,40 €
C. Kosten nach KAG - Abwasserbeseitigung (ohne Straßenentwässerung)					
Abwasserbeseitigung Schmutzwasser im Trennsystem, fiktiv	44	lfdm	500,00 €	/ lfdm	22.000,00 €
Abwasserbeseitigung Oberflächenwasser im Trennsystem, fiktiv	44	lfdm	460,00 €	/ lfdm	20.240,00 €
Hausanschlüsse (getrennt OW+SW), fiktiv	3	Stück	2.800,00 €	/ Stück	8.400,00 €
Anschluss Versickerungsfläche an RW-Netz mit Drossel	1	pauschal	36.000,00 €		36.000,00 €
Herstellung Ableite- / Versickerungsanlagen (Mulden, Gräben etc.)	1	fiktiv	100.000,00 €	/ qm	100.000,00 €
Planung + Bauleitung Abwasser	17%	der Kosten für Abwasserbeseitigung			31.728,80 €
D. Ausgleichs- und Ersatzflächen (Zuordnung nach § 135a-c BauGB)					
Ausgleichsflächen s. Flächenbilanzierung/Kosten m. Grunderwerb	8.755	qm	16,00 €	/ qm	140.074,51 €
Voraussichtliche Gesamtkosten					**492.179,71 €**
> Kosten Erschließung; Abwasser, Ausgleich pro qm Bauland					**- 49,05 €**
(geschätzt gemäß erwarteter Nutzfläche)	10.034				

Erschließg 492.180
Allgem. Kosten 62.755
554.935
MwSt 105.438
660.373
+ 10% 66.037
Kostensteigerg
726.410

inkl. 8.755 m² Ausgleichsfläche (16 €/m²)

Gewerbegebiet "Am Heiligen Baum II", Ortsgemeinde Mommenheim		Stand: 15.01.2022
Entwurf: liegt nicht vor, vorläufiger Überschlag		**Variante: 1 Anbindung West**
ALLGEMEINE KOSTEN für die Ortsgemeinde (Schätzung)		
Kostenfaktor	**Kosten**	**Grundlage für Ermittlung**
Geländeaufnahme	- 1.450,00 €	Geschätzter Richtwert
Geotechnische Untersuchung	- 4.300,00 €	Geschätzter Richtwert
Artenschutzrechtliche Vorprüfung	- 2.800,00 €	geschätzt gemäß HOAI
Bebauungsplanung	- 11.000,00 €	Geschätzter Richtwert
Umweltbericht / Bebauungsplan	- 4.500,00 €	Geschätzter Richtwert
Hydrogeologische Konzeption	- 2.000,00 €	Geschätzter Richtwert
Kampfmittelsondierung	- 2.500,00 €	Geschätzter Richtwert
Bodenordnung (Richtwert 1,60 €/m2)	- 34.204,80 €	Geschätzter Richtwert
Gesamtkosten OG ohne Grunderwerb (Richtwert)	**- 62.754,80 €**	
Beitragsfähige Fläche nach derzeitigem Planungsstand	10.034	qm
>> Preis für Baureifmachung pro Quadratmeter Grundstücksfläche:		**- 6,25 €**

Gewerbegebiet "Am Heiligen Baum II", Ortsgemeinde Mommenheim							Stand:15.01.2022
Entwurf: liegt nicht vor, vorläufiger Überschlag							**Variante: 1 Anbindung West**
Empfehlung für die Preisgestaltung für den Ankauf von Privatgrundstücken							
durch die Ortsgemeinde VOR Einleitung des Verfahrens:							
Bodenrichtwert 2020						**100,00 €**	**/ qm**
Anpassung						**20,00 €**	**/ qm**
						120,00 €	**/ qm**
davon abzuziehende Kosten (in Verkaufswert enthalten):							
> Grunderwerbsteuer 5,0 %		entfällt bei amtlicher Umlegung				- 2,20 €	/ qm
> Erschließung gem. BauGB/KAG (Übertrag aus separater Tabelle)						- 49,05 €	/ qm
> Kapitaldienst für Erschließungskosten (1,5%, Laufzeit 1 Jahre)						- 0,74 €	/ qm
> Baureifmachung (Übertrag aus separater Tabelle)						- 6,25 €	/ qm
> Kapitaldienst für Baureifmachungskosten (1,5%, Laufzeit 2,0 Jahre)						- 0,19 €	/ qm
> Kapitaldienst Grunderwerb		entfällt bei amtlicher Umlegung				- 1,76 €	/ qm
Max.- Ankaufspreis nach Bodenordnung						59,81 €	/ qm
Werte ohne Vermarktungsaufwand und ohne Vermarktungsrisiko!							
Anteil Gemeinbedarfsflächen:			25,72%				
> Flächenaufwandskosten-Ankaufswert (Kosten für Gemeinbedarfsflächen)						- 15,38 €	/ qm
Max.- Ankaufspreis vor Bodenordnung						**44,43 €**	/ qm
Ankaufspreis vor Bodenordnung						**44,00 €**	/ qm
Werte ohne Vermarktungsaufwand und ohne Vermarktungsrisiko!							