

Anlage 9

Beispielhafte und überschlägige Rentabilitätsberechnung für Entwicklung Grundstücke "Wohnen am See" - Waldbad	
Flächengröße entsprechend Variante 3 in der Anlage 7 ohne die Halbinsel für ca. 10 - 15 Grundstücke	
Flächengröße Bauland m ² ca.	20.000
Kaufpreis exklusive Wohnlage 100 €/m ²	2.000.000,00 €
Abzinsung für warteständiges Bauland 15 % * ¹	- 300.000,00 €
Minderung wegen vernässtem Untergrund 25 €/m ² * ²	- 500.000,00 €
Medientechnische Erschließung (Brutto und ohne Hausanschlüsse)	- 204.900,00 €
Verkehrliche Erschließung (ohne erforderlichem Wendehammer)	
575 m Länge x 7,0 Breite (Straße + Promenade) x 200 €/m ²	- 805.000,00 €
Vermessungskosten	- 23.000,00 €
Planungskosten (Honorarkosten) * ³	- 90.000,00 €
Umweltersatzmaßnahmen, Abforstung/Aufforstung * ⁴	- 80.000,00 €
Abbruchkosten(Garagen, Ferienwohnungen, Sauna und Verwaltungsgebäude)	- 50.000,00 €
Rechnungsergebnis Gesamtfläche	- 52.900,00 €

Erläuterungen zur Berechnung und zur Vermarktung:

Die zu erschließenden Flächen liegen analog der Variante 3 in der Anlage 5 im westlichen und südlichen Teil des Waldbadgrundstückes (ohne Bebauung der Halbinsel).

Derzeit ist nach Rücksprache mit dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation LSA für Bauland in guter Wohnlage ein Kaufpreis von ca. 100 €/m² ansetzbar. Da die zur Disposition stehenden Flächen teilweise stark vernässt sind (das Gebiet bestand vor der Auskiesung aus sumpfigen sauren Wiesen und Waldflächen) sind hier Abzüge in Höhe von 25 €/m² zu berücksichtigen *², weil eine Bebauung ohne Bodenverbesserung bzw. -aufschüttung nicht möglich ist.

Für den südlich gelegenen Teil ist zudem eine Waldumwandlung erforderlich. Die Bebauung gelingt nur durch Abholzung des Baumbestandes. Zudem werden wegen der Lage im Biosphärenreservat und Landschaftsschutzgebiet im Zuge von naturschutzrechtlichen Verfahren kostenrelevante Ersatzmaßnahmen fällig *⁴

Ein Lagevorteil ist die Nähe zum Wasser. Allerdings ist der Zugang zum Wasser an dieser Seite zur Zeit nicht möglich, durch die bestehende Böschung.

Während die Flächen an der westlichen Seite noch eine recht gute Sonnenlage aufweisen, sind die Grundstücke am südlichen Rand des Grundstückes sehr stark beschattet durch den umliegenden Wald.

Die außerhalb des Geländes liegenden Waldflächen sind größtenteils sumpfig, so dass hier im Sommer mit einer erhöhten Stechmückenbelastung gerechnet werden muss.

Die Grundstücke an der westlichen Seite liegen direkt am öffentlichen Badebereich, insbesondere am stark frequentierten Sprungturm. In der Badesaison ist hier mit einer relativ hohen Lärmbelastigung zu rechnen. Zudem ist die Infrastruktur im Bereich Dessau-Törten relativ schwach ausgeprägt.

Selbst wenn es gelänge, die Flächen baureif zu entwickeln, wird sich nicht zuletzt wegen der o. g. Nachteile eine Vermarktung schwierig gestalten. Daher ist bei der Bewertung der Grundstücke auch noch eine Abzinsung wegen warteständigem Bauland um 15 % aufgeführt, da hier positiv gerechnet von einer Vermarktung innerhalb von 4 Jahren ausgegangen wird. *¹

Als Problematisch wird weiterhin die verkehrliche Erschließung über eine Straße mit Promenade eingeschätzt, da hier das Gelände des Bades geöffnet ist und der Betrieb durch diese Öffnung wirtschaftlichen Schaden nehmen könnte (Vandalismusschäden etc.) Eine zu starke Einzäunung würde aber andererseits die Qualität der angrenzenden hier zu prüfenden Wohnlage erheblich beeinflussen. Es kann bei diesem Objekt auch keine Analogie zur Goitzsche hergestellt werden, da es sich hier um ein wesentlich kleineres Gewässer handelt und Abstandsflächen für private und geschäftliche Sphären kaum einzuhalten sind.

Letztendlich wird noch einmal auf die planungsrechtlichen Belange hingewiesen
Das Vorhaben widerspricht Beschlusslagen zum:

- Aufstellungsstopp für neue wohnungsbaubezogene Bebauungspläne im Außenbereich
- Beschluss über Flächennutzungsplan und Stadtentwicklungskonzept (Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes setzt zudem die Änderung des Flächennutzungsplans voraus. Für die „Wahrnehmung der oberzentralen Funktion mit hochwertigen Grundstücken“ stehen 218 offene Baugrundstücke in rechtswirksamen Bebauungsplänen zur Verfügung (Stand 01/11). Davon sind fast 50% im Baugebiet am „Elbpavillon“ gelegen. Bei einer genehmigungspflichtigen Änderung des FNP (zuständig LVWA) wird man sehr wohl darauf achten und die städtebaulichen Gründe für ein neues Wohngebiet im Außenbereich einfordern.

Dies voraus geschickt, würden für den sehr unwahrscheinlichen Fall, dass das Vorhaben entgegen allen Auflagen und Hindernissen genehmigungsfähig wäre, folgende Planungskosten *³ entstehen:

Brutto-Honorarkosten nach HOAI

Tabelle § 21 Abs. 1 - Bebauungsplan in Höhe von	ca.	55.000,00 €
zzgl. Kosten in Höhe von	ca.	35.000,00 €

für

- Änderung Flächennutzungsplan
- Umweltprüfung
- Grünordnungsplan
- Artenschutzrelevante Untersuchungen
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- Schallschutzuntersuchung (Freizeitlärm Bad vs. Wohnruhe)
- Baugrunduntersuchung und hydrogeologische Studien

Zu bemerken ist noch, dass diese Kostenaufstellung nur eine Grobeinschätzung sein kann und deshalb noch nicht alle kostenrelevanten Details berücksichtigt werden konnten. Es ist davon auszugehen, dass bei genauer Untersuchung sich weitere Kostendefizite einstellen werden.