

Claashen Verwaltung ■ Am Markt 32 | 26506 Norden

Stadt Norden
Am Markt 15
26506 Norden



Inhaber
Günter Schneider
Am Markt 32
26506 Norden

Kontakt
tel: +49 (0)4931 - 93 70 0
fax: +49 (0)4931 - 93 70 30
E-Mail: verwaltung@claashen.de
Internet: www.claashen.de

Finanzamt Norden
Steuer.Nr. 62/141/03616

Norden, 09.01.14

■ Antrag auf Erhöhung der gedeckelten Kaufpreise gem. aktuellem Baulandmanagement der Stadt Norden

Ihr Ansprechpartner
Anja Claashen-Schneider
tel: +49 (0)4931 93 70 0
mob: -

Sehr geehrte Damen und Herren,

bereits seit 20 Jahren wird in der Stadt Norden das Baulandmanagement erfolgreich eingesetzt. Wir, als Investor und auch Verkäufer der Grundstücke, bekommen sehr viel positive Resonanz von unseren Käufern, die in den Baugebieten leben, die wir in guter Zusammenarbeit mit Verwaltung und Politik in den vergangenen Jahren entwickelt haben.

Vorhaben und Erschließungsplan nördlich Addingaster Weg
Vorhaben und Erschließungsplan Zuckerpolder Straße
Bebauungsplan Nr. 116, Süderneuland I – Siedlungsschloot
Bebauungsplan Nr. 15, 8. Änderung, Hamburger Straße- Martensdorf,
Bebauungsplan Nr. 44, 2. Änderung, Norddeich, Loggerstraße

Gem. unserem am 13.03.2013 abgeschlossenen Erschließungs- und Städtebaulichen Maßnahmenvertrag bzgl. des Bebauungsplanes Nr. 164, Dr.-Frerichs-Straße ist der Grundstückspreis für 70 % der entstehenden Nettobaulandfläche mit 44,20 €/qm einschließlich der Erschließungs- und Kanalbaubeiträge, zzgl. der anteiligen Kosten für das Vorhalten des Breitbandkabels und der Vermessung, vorgegeben.

Nach Ablauf eines Jahres – nach Beginn der Erschließungsarbeiten – ist eine Anpassung des Kaufpreises der der Preisbindung unterliegenden Flächen auf 46,80 €/qm zulässig. Weitere Kaufpreiserhöhungen sind nicht zulässig.

Aufgrund der stetig steigenden Erschließungskosten ist der aktuell gedeckelte Grundstückskaufpreis nicht mehr zeitgemäß.

Bei Betrachtung auf einen Zeitraum von ca. 10 Jahren im Vergleich, setzt sich die Kostengliederung einer Erschließungsmaßnahme mit Endausbau anteilig wie folgt zusammen:

1. Lohnkosten ca. 35 %
2. Stoffkosten ca. 30 %
3. Gerätekosten ca. 25 %

Zu 1.)

Die Lohnkosten sind in den letzten 10 Jahren um rund 20 % gestiegen. Siehe anliegende Lohntabelle vom 01.04.2003 sowie Lohntabelle vom 01.05.2013. Der Lohn eines Spezialarbeiters betrug:

in 2003 = 14,78 €/h

in 2013 = 17,62 €/h

zu 2.)

Ein wesentlicher Unterschied zwischen 2003 und 2013 ist, dass die Schmutzwasserausführung von Steinzeug in ein Material aus HDPE ((Der Werkstoff Polyethylen HDPE, PE-HD, PE 300 (HD = High Density Polyethylene) ist ein teilkristalliner, thermoplastischer Kunststoff mit hoher Dichte)) verändert wurde. Alleine dieser Preisunterschied liegt bei ca. 20 % gegenüber der früheren Steinzeugausführung.

Gegenüberstellung der wesentlichen Materialkosten:

Artikel	Von 2003	Von 2013	Mehrkosten (%)
Füllsand (lose Masse)	5,50 €	6,80 €	23 %
SW-Schacht T= 1,75 (Beton)	750,00 €	1.310,00 €	74 %
Befilmung	1,82 €	2,18 €	20 %
Dichtheitsprüfung, Schächte	60,30 €	85,86 €	42 %
Betonrohr DN 300	10,40 €	13,60 €	30 %
Betonrohr DN 400	15,20 €	19,90 €	30 %
Betonrohr DN 800	41,31 €	67,65 €	60 %
Straßenabläufe	154,00 €	189,00 €	15 %
Schotter 0/32 (incl. Einbau)	16,83 €	20,33 €	20 %
Schotter 0/45 (incl. Einbau)	18,25 €	25,78 €	40 %
Füllsand (incl. Einbau)	8,37 €	11,45 €	36 %
Hochbordsteine	4,95 €	5,70 €	15 %
Pflastersteine	7,20 €	8,40 €	17 %

Aus der vorgenannten Auszugsliste ergibt sich schon im Mittel eine Preissteigerung von über 20 % bezogen auf die Materialkosten. Der Anteil der Materialkosten beträgt gemäß Auflistung ca. 30 % der Gesamtkosten.

Zu 3.)

Die Preissteigerungen beim Geräteneukauf belaufen sich über die letzten 10 Jahre auf ca. 30 %. Als Beispiel ein Radlader der Größe L6:

Der Kaufpreis 2003 betrug = 40.000,00 €

Der Kaufpreis 2013 betrug = 52.000,00 €

Das ergibt eine Preissteigerung von 30 %. Darüber hinaus sind die Dieselpreise um 57,5 % gestiegen.
Der Liter Diesel kostet im

Jahre 2003 = 0,94 €

Jahre 2013 = 1,48 €

Zusammenfassend ist festzustellen, dass alle Kostengruppen über 20prozentige Preissteigerungen bzw. Kostenerhöhungen aufweisen. Darüber hinaus ergibt sich eine Kostenerhöhung für Erschließungsmaßnahmen bedingt durch erhöhter Anforderung bei den Kontrollprüfungen usw. Dieses Mehr an zusätzlich zu erbringenden Leistungen gegenüber von vor 10 Jahren beläuft sich auf 3 - 5 %. Alles in Allem liegen die Kosten heute gegenüber von vor 10 Jahren über 25 % - 30 % höher.

Bei Zusammenstellung der detaillierten Kostensteigerung der Erschließungsmaßnahmen beziehen wir uns auf die Informationen von Herr Johann Tebben, Firma Tell Bau.

Weiter haben wir eine umfangreiche Recherche vom aktuellen Grundstücksangebot im Internet vorgenommen. Die gelben Säulen stellen die aktuellen Grundstücksangebote in Norden gem. dem Norder Baulandmanagement dar.

Wie Sie der Darstellung entnehmen können, sind in der Stadt Norden, als Mittelzentrum, die Grundstücke im Vergleich zum Umland an der unteren Grenze.

Eine Argumentation, dass Grundstückskaufinteressenten bei einer Steigerung des Grundstückskaufpreises sich dann gegen einen Kauf eines Grundstücks in Norden entscheiden würden und somit die Einwohnerzahl nicht gehalten werden kann bzw. sinken würde, ist nicht zutreffend, da in den umliegenden Gemeinden teilweise deutlich höhere Kaufpreise gefordert und gezahlt werden und auch unser aktuelles Grundstücksangebot in der Dr. Frerichs-Straße, wo 30 % der Grundstücke zu einem Kaufpreis von 86,00 €/m² einschließlich der Erschließungs- und Kanalbaubeiträge, zzgl. der anteiligen Kosten für das Vorhalten des Breitbandkabels und der Vermessung problemlos verkauft werden.

Norden ist nach wie vor eine attraktive Stadt, die sich gerade auch in den vergangenen Jahren deutlich entwickelt hat.

Gem. Vorhabendurchführungs- und Erschließungsvertrag vom 10.08.1994 bzgl. des Bebauungsplanes Zuckerpolder Straße war der gedeckelte Kaufpreis auf 83,20 DM/qm = 42,54 €/qm festgesetzt.

Aktuell liegt der gedeckelte Kaufpreis, wie oben ausgeführt, bei 44,20 €. Somit wurde der gedeckelte Kaufpreis lediglich in den vergangenen 20 Jahren um 1,039 % angehoben.

Aufgrund dieser Kostensteigerungen von etwa 25% - 30 % halten wir hier eine Kaufpreisanpassung auf 55,30 €/qm (42,54 €/qm + 30 % = 55,30 €/qm) und mit Ablauf eines Jahres - nach Beginn der Erschließungsarbeiten - auf 57,90 €/qm zwingend notwendig, wenn durch private Grundstücksinvestoren weiterhin Bauland erschlossen werden soll.

Hiermit stellen wir den Antrag, den Grundstückspreis für 70 % der entstehenden Nettobaulandfläche auf 55,30 €/qm einschließlich der Erschließungs- und Kanalbaubeiträge, zzgl. der anteiligen Kosten für das Vorhalten des Breitbandkabels und der Vermessung festzulegen.

Nach Ablauf eines Jahres – nach Beginn der Erschließungsarbeiten – erfolgt eine Anpassung des Kaufpreises der der Preisbindung unterliegenden Flächen auf 57,90 €/qm.

Zwei Punkte haben sich jedoch herausgestellt, wo eine zeitgemäße Anpassung aufgrund unserer Interessentenanfragen wünschenswert ist.

1. Konsequenterweise ist es ausgeschlossen, in den Neubaugebieten gem. Baulandmanagement einen Zweitwohnsitz anzumelden. Dieses ist grundsätzlich auch nachzuvollziehen, damit eine Nachbarschaft entsteht. Uns erreichen jedoch auch „ehrliche“ Anfragen, wo ein Ehepartner noch z. B. 2 Jahre im Ruhrgebiet arbeitet, diese Familie ihren ersten Wohnsitz dort auch behalten möchte, das Wohnhaus in Norden für diese Zeit als Zweitwohnsitz nutzen möchte und dann mit Ende der Berufstätigkeit den ersten Wohnsitz in Norden anmelden will.
Für diese Fälle wäre es wünschenswert, eine Regelung zu finden, damit Norden auch zukünftig als Zuzugsstadt interessant bleibt.
2. Jedem Grundstückserwerber darf nicht mehr als ein Grundstück verkauft werden. Ehegatten und Verwandte 1. Grades gelten als ein Bewerber, soweit sie in einem Haushalt leben.

Dieses schließt ebenfalls aus, wenn jetzt Eltern und ein „erwachsenes Kind“, welches noch im gemeinsamen Haushalt lebt, nebeneinander Grundstücke kaufen möchten und jeweils mit einem Wohnhaus, eins für die Eltern und eins für die junge Familie, bauen möchten. Diese Regelung sollte angepasst werden, so dass dieses nicht ausgeschlossen wird.

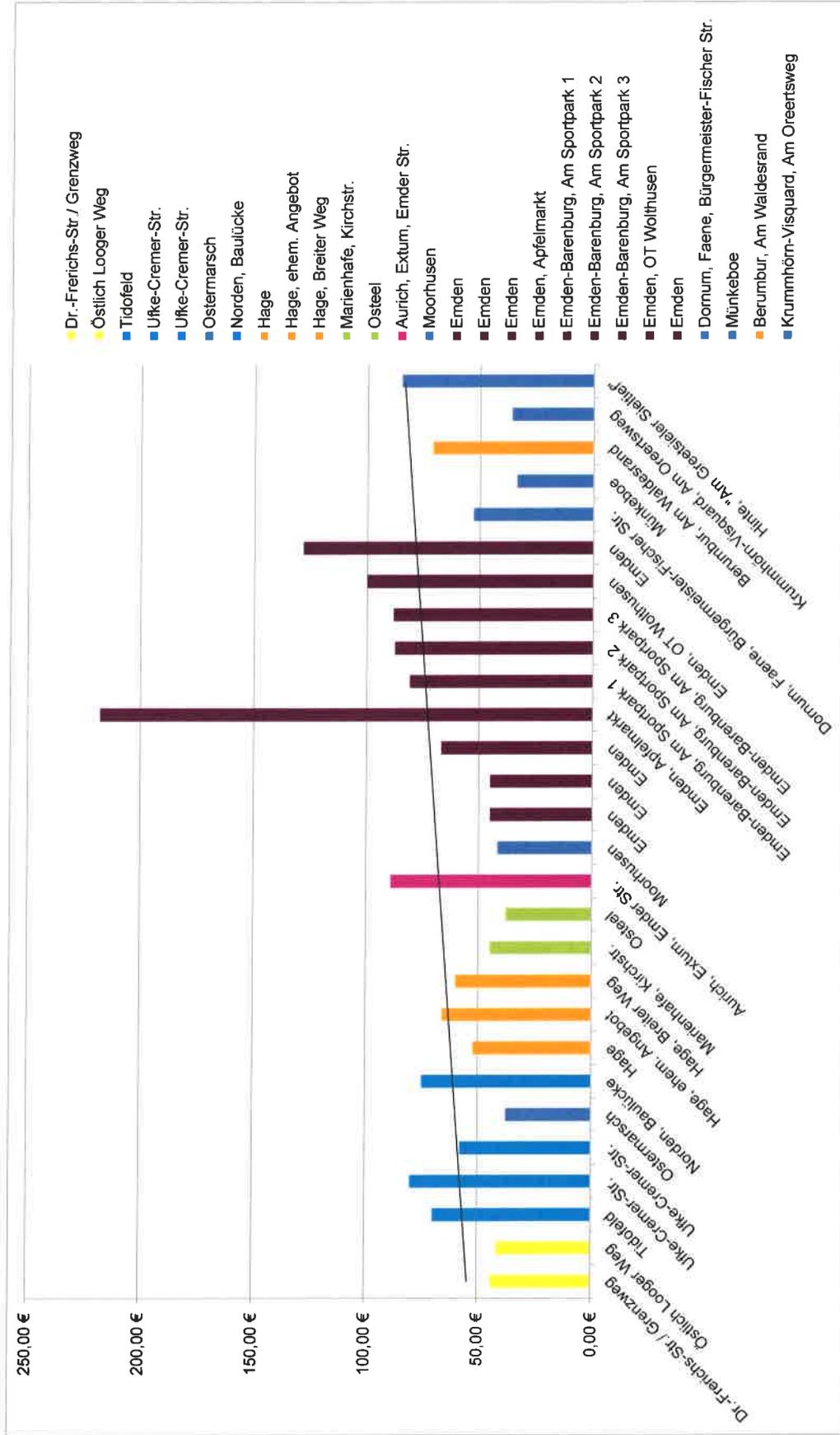
Gerne steht Ihnen für weitere Besprechungen Frau Anja Claashen-Schneider zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Planungs- und Baube-
treuungsunternehmen
Vermietung und Verwaltung
GÜNTER SCHNEIDER

Grundstückspreise 2013 im Vergleich



Beispiel ¹⁾ zur Ermittlung eines Stundenverrechnungssatzes für einen Spezialfacharbeiter (Maurer) ab 1. April 2003

	€
Tarifstundenlohn Lohngruppe 4	13,96
Bauzuschlag	0,82
Gesamttarifstundenlohn	14,78
Arbeitgeberzulage zur Vermögensbildung ²⁾	0,13
Basislohn = 100 %	14,91
Zuschlag für Gemeinkosten (hier: 152,6 % ³⁾)	22,75
Zwischensumme	37,66
Wagnis und Gewinn (hier: 8 %)	3,01
Stundenverrechnungssatz (ohne Mehrwertsteuer)	40,67

Anmerkungen

Nur beispielhafte Berechnung. Abwandlung und Anpassung an die jeweiligen betrieblichen Verhältnisse unbedingt erforderlich!

Diese Position entfällt, wenn der Arbeitnehmer die neue tarifliche Zusatzrente begehrt.
Etwaige außertarifliche Lohnzulagen sind zusätzlich zu berücksichtigen.

Durchschnittlicher Zuschlag für Betriebsgemeinkosten auf den Basislohn beim Unternehmensvergleich Hochbau unter Berücksichtigung aktueller Erkenntnisse aus dem Lohnzusatzkostenbereich. Zuschlag auf Material und Fremdleistungen 10 %.

Bitte beachten: Lohnnebenkosten (Kilometergeld, Verpflegungszuschüsse, Auslösungen u. Ä.) sind in den Gemeinkosten noch nicht enthalten. Sie sind zusätzlich (baustellenbezogen) zu kalkulieren.

1. Mai 2013

Lohngruppe 4 – Spezialfacharbeiter/Baumaschinenführer –**Tätigkeit**

- selbstständige Ausführung der Facharbeiten des jeweiligen Berufsbildes

Regelqualifikation

- baugewerbliche Stufenausbildung in der zweiten Stufe ab dem zweiten Jahr der Tätigkeit
- Prüfung als Baumaschinenführer
- Berufsausbildung zum Baugeräteführer ab dem 3. Jahr der Tätigkeit
- durch langjährige Berufserfahrung erworbene gleichwertige Fertigkeiten

Tariflohn 16,64 Euro	Bauzuschlag 0,98 Euro	Gesamttarifstundenlohn 17,62 Euro
--------------------------------	---------------------------------	---

Fliesen-, Platten- und Mosaikleger

Tariflohn 17,18 Euro	Bauzuschlag 1,01 Euro	Gesamttarifstundenlohn 18,19 Euro
--------------------------------	---------------------------------	---

Stuckateure/Gipser

Wenn überwiegend die unten stehenden Tätigkeiten ausgeführt werden; ansonsten gilt der Ecklohn nach Paragraph 4 Lohntarifvertrag

Tätigkeit

- Ausführung von Stuckarbeiten, Anfertigen von Schablonen und Unterkonstruktionen sowie Ziehen und Ansetzen von Profilen
- Aufreißen, Antragen und Modellieren von Antragestück
- Mischen, Schneiden, Antragen, Schleifen und Polieren von Stuckmarmor und Stuccolustro
- Zeichnen, Aufreißen, Modellieren und Herstellen von Formen, Abgüssen, Architektur- und Geländemodellen sowie Dekorelementen

Regelqualifikation

- Stufenausbildung in der obersten Stufe nach dem ersten Jahr der Tätigkeit

Tariflohn 17,18 Euro	Bauzuschlag 1,01 Euro	Gesamttarifstundenlohn 18,19 Euro
--------------------------------	---------------------------------	---

Hinweis: In Betrieben, die überwiegend Arbeiten nach Paragraph 1 Abschnitt V Nr. 34 und/oder Nr. 37 BRTV (Stuck-, Putz- und Trockenbauarbeiten) ausüben, gilt für so genannte Überschneidungstätigkeiten (vgl. TV Lohn/West § 4) eine Sonderregelung.

Baumaschinenführer

Tariflohn 16,92 Euro	Bauzuschlag 1,00 Euro	Gesamttarifstundenlohn 17,92 Euro
--------------------------------	---------------------------------	---