

Kalkulation

zur Ermittlung des Geldbetrages für die Stellplatzablösung [Gebiet der Stadt Coswig (Anhalt) einschl. OT Zieko]

Kalkulationsgrundlage sind die im Jahr 2001 zuletzt hergestellten Parkflächen rechts und links des Zufahrtbereiches zum Klosterhof.

Grundstückseigentümer ist die Evangelische Kirchengemeinde zu Coswig.

Zwischen der Kirchengemeinde und der Stadt Coswig (Anhalt) wurde bereits im November 1998 eine Vereinbarung zur Nutzung einer Teilfläche des Kirchplatzes als Parkfläche sowie zum Überfahrtsrecht des Klosterhofes abgeschlossen.

Als Gegenleistung verpflichtete sich die Stadt Coswig (Anhalt) dauerhaft zu folgender Leistungserbringung:

- monatliches Kehren des Fußweges entlang der B 187 (ca. 500 m²)
- Übernahme des Winterdienstes für den vorgenannten Fußweg entlang der B 187.

Kostenbestandteile der Ermittlung des Ablösebetrages sind nicht nur die Herstellungskosten, sondern auch die Kosten des Grunderwerbs für die notwendige Flächenbereitstellung.

Da ein Eigentumsübergang der genutzten Flächen der Kirchengemeinde auf die Stadt nicht erfolgt, kann dem Grunde nach der Wert der notwendigen Grundstücksflächen in etwa mit der vereinbarten Gegenleistung (Reinigung und Winterdienst für den Fußweg) verglichen werden. Bei der Kalkulation fließt damit dieser anteilige Grundstückswert in die Berechnung mit ein.

Berechnung

Insgesamt wurden 8 Stellplätze hergestellt

Baukosten (lt. RE v. 07.12.2001)	=	30.313,35 DM	△	15.498,97 €
Planungskosten (lt. RE v. 13.12.2001)	=	5.420,10 DM	△	2.771,25 €
				18.270,22 €

Stellplatzflächen

$$\begin{array}{rcl}
 5,10 \times 10,5 \text{ (m)} & = & 53,55 \text{ m}^2 \\
 \frac{12,6 + 13,8}{2} \times 5,9 \text{ (m)} & = & 77,88 \text{ m}^2 \\
 \hline
 & & \underline{\underline{131,43 \text{ m}^2}}
 \end{array}$$

Bodenwert nach Bodenrichtwertkarte 2001 für den Bereich = 30,- €/m²

fiktiver Grundstückswert

$$131,43 \text{ m}^2 \times 30,- \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{3.942,90 \text{ €}}}$$

Gesamtkosten

Bau + Planung	18.270,22 €
Grundstück	<u>3.942,90 €</u>
	<u>22.213,12 €</u>

Kosten pro Stellplatz

$$\frac{22.213,12 \text{ €}}{8 \text{ St.}} = 2.776,64 \text{ €/St.}$$

Nach Maßgabe des § 53 Abs. 2 Satz 2 BauO LSA darf der Geldbetrag (Ablösebetrag) 60 v. H. der durchschnittlichen Herstellungskosten von Parkeinrichtungen, einschließlich der Kosten des Grunderwerbs, nicht übersteigen.

$$60 \% \text{ von } 2.776,64 \text{ €} = \underline{\underline{1.665,98 \text{ €}}}$$

Vorschlag zum Ablösebetrag

$$\rightarrow \underline{\underline{1.600,00 \text{ €/Stellplatz}}}$$