

Knackpunkte in den Berechnungen

Stand 11.12.2013, ergänzt 05.02.2016

Nr	Art der Knackpunkte	Detail	Ermittlung / Angaben / Quellen	Bewertung / Bemerkungen	Auswirkungen auf	Verlässlichkeit	wahrscheinliche Preisentwicklung
1	Flächenangaben und Flächenermittlungen	Bauabschnitt 1	Über das GeoGisPortal der Stadt kann lediglich die Fläche des Bauabschnittes 1 mit ca. 6,9 ha (+/- 6,57) bestätigt werden.	ggf. ok. Flächen sind in diesem Bereich +/- gut definiert und wirken sich auf die Kosten für die Grunderschließung aus.	Einnahmen, Kosten, Kalkulations-sicherheiten, +/- genau	90%	+'
		Verkehrsflächen	Aus dem Verkehrsgutachten können die Verkehrsflächenangaben nur rückgerechnet werden. Es ergeben sich 6,6 ha für den Straßenbaubereich und 1,521 ha für die OU; macht zusammen 8,121 ha +/- im Bericht des Bereichs Masterplan 2006 (2012). An anderer Stelle kann 8,9 ha für die Straßenfläche entnommen werden.	Das Verkehrsgutachten bezieht sich auf den Masterplanbereich 2006 (2012) und noch nicht auf den Rahmenplanbereich, der nach den vorliegenden Unterlagen kleiner ist, als der Masterplanbereich.	Dies sind für die Stadt nur Kosten, keine Einnahmen. Z.Z. nicht ganz genau aber trotzdem hinreichend genau kalkulierbar	80%	+
		Bauabschnitt 2	Der Rahmenplanbereich (37 ha laut Stadt Aachen) schließt schon bestehende Bebauung ein!	In den Berechnungen wurden ca. 2 ha herausgerechnet, da diese schon bebaut sind (Altbestand und rote Häuser). Diese Flächen erbringen keine Einkünfte. Der Rest wirkt sich auf die Grunderschließungskosten aus.	Einnahme-, Kosten-, und Kalkulationsunsicherheiten da ungenau. Verkaufbarkeit bei Regenwasserrückhaltebecken und neben der Höchstspannungsleitung ungewiss	50%	+
		Rahmenplan	Der Rahmenplanbereich kann in etwa mit dem GeoGisPortal bestätigt werden, weicht dann jedoch vom Masterplanbereich 2006 (2012) ab. Der Masterplanbereich schließt die OU bereits ein und ist aus unerklärlichen Gründen größer als der Rahmenplanbereich.	Flächenangabe der Stadt +/- im Rahmenplanbereich ok, für den Masterplan 2006 (2012) jedoch zu klein und nicht deckungsgleich. Hier bestehen Unsicherheiten für die Grunderschließungskosten.	Einnahmen-, Kosten- und Kalkulationsunsicherheiten da ungenau	80%	++
		Grünflächen	Der Grüne Saum ist beschlossen und daher langfristig auch bestellt.	Hier ist sicherlich fraglich, ob der Grund schon der Stadt gehört.	Keine Einnahmen - nur Kosten !	80%	++
			Die Grünflächen im Baugebiet	Die Flächen wurden aus dem Masterplan 2006 (2012) überschläglich ausgerechnet.	Keine Einnahmen - nur Kosten !	80%	+

Knackpunkte in den Berechnungen

Stand 11.12.2013, ergänzt 05.02.2016

Nr	Art der Knackpunkte	Detail	Ermittlung / Angaben / Quellen	Bewertung / Bemerkungen	Auswirkungen auf	Verlässlichkeit	wahrscheinliche Preisentwicklung
		Grunderschließung	Die derzeit zu erwartenden Flächen für die Grunderschließung sind aus dem Masterplan 2006 (2012) ermittelt.	Die Kosten für die Grunderschließung resultieren aus den tatsächlich zu bebauenden Flächen, fallen aber vorher an.	Kosten, Kompensation nach Grundstücksverkäufen	70%	+
		Höchstspannungsleitung	Die rechtskräftig bestehende Höchstspannungsleitung erfordert für neue Bebauungspläne nach neuem Entwurf des LEP Mindestabstände von 400 m	Hierdurch würde beim Bauabschnitt 2 fast die Hälfte der bebaubaren Flächen wegfallen.	Überplanbare und verkaufbare Grundstücke	30%	+++
2	Ingenieurbauwerke Ortsumgehung	DB-Unterführung	Da die Lage der Unterführung noch nicht bekannt ist, haben wir den Einschnitt mit einem mittleren Aushubvolumen angenommen. Am Abstieg ist die Straßenbreite angesetzt und am Durchlass ein Zuschlag von 5 m für die Einschnittsfläche. Bei der Höhe wurde ca. 8 m am Durchlass und 0 m am Abstieg angesetzt, woraus dann die Kubtur errechnet wurde. Die Streckenlänge wurde mit je 100 m vom Abstieg bis zum Durchlass angenommen, da auf beiden Seiten Randbauwerke vorhanden sind (Amstelbachbrücke und Kreisverkehr).	Einschnitte sind Orientierungswerte mit hoher Wahrscheinlichkeit. Die Tiefe richtet sich nach Straßenbauvorschriften und der Straßenklasse, die als L231 neu entsprechend hoch anzusetzen ist.	Kosten, Verfahren und Zeit. Die DB ist sehr falsch, wenn sie etwas will aber fast nicht zu erreichen, wenn man von ihr etwas will. Hier liegen große Kalkulationsunsicherheiten; wird bestimmt noch wesentlich teurer.	60%	++
		Amstelbachbrücke	Da der gesamte Amstelbachbereich renaturiert worden ist, gehen wir davon aus, dass dieser Bereich nur mit einer Brücke gequert werden darf.	Die Annahme, dass die Querung mit einer Brücke erfolgt liegt nahe, da hier Wasserrecht und bereits ausgegebene Mittel eine Rolle spielen werden. Ein reiner Durchlass ist unwahrscheinlich.	Kosten, Verfahren, Zeit; Kalkulationsunsicherheit besonders hinsichtlich der Zeit.		+++

Knackpunkte in den Berechnungen

Stand 11.12.2013, ergänzt 05.02.2016

Nr	Art der Knackpunkte	Detail	Ermittlung / Angaben / Quellen	Bewertung / Bemerkungen	Auswirkungen auf	Verlässlichkeit	wahrscheinliche Preisentwicklung
		Gasleitung	Beide vorgestellte Varianten der OU treffen auf die Gasleitung, wobei die Variante 1 die Gasleitung an der DB-Unterfahrung in sehr ungünstiger Position begleitet und quert, so dass wir davon ausgehen, dass die Leitung oder die OU dort verlegt werden muss. Variante 2 wird die Leitung begleiten und queren, so dass auch hier die Variante 2 bzw. die Gasleitungen verlegt werden müssen.	Mit den Betreibern von Gasleitungen ist nicht zu spaßen, was die Stadt und der Ersteller der Linienfindung eigentlich wissen müssten und in dieser frühen Phase bereits genauer hätten planen müssen. Die 800.000 € sind somit vorsorglich zu berücksichtigen; ggf. wird das wesentlich teurer.	Kosten, Verfahren, Zeit; Kalkulationsunsicherheit besonders hinsichtlich der Zeit.		++
3	Stadtinterne Kosten	Sitzungen	Bezirksvertretungen Richterich & Laurensberg (Baustraße), Planungsausschuss, Rat der Stadt Aachen	Die Stadt wird normalerweise diese Kosten nach außen nicht ansetzen oder herabreden. Aus unserer Sicht müssen die Kosten jedoch angesetzt werden.	Kosten (Kalkulationsbasis sehr tief angesetzt)	50%	+
		Planungen	Stadtinterne Planungen (Stadtplanungsamt, Bauamt, etc.)	Die Stadt wird normalerweise diese Kosten nach außen nicht ansetzen oder herabreden. Aus unserer Sicht müssen die Kosten jedoch angesetzt werden.	Kosten (Kalkulationsbasis sehr tief angesetzt)	50%	+
4	Verfahrenskosten	Ankündigungen, Termine, Offenlegungen, Abwägungen, Beschlüsse	Kosten bei der Stadt und Gebühren bei anderen Behörden (BezReg Köln)	Die Stadt wird normalerweise diese Kosten nach außen nicht ansetzen oder herabreden. Aus unserer Sicht müssen die Kosten jedoch angesetzt werden.	Kosten (Kalkulationsbasis sehr tief angesetzt, da die Stadt keine Stundenzettel vorlegen wird)	50%	+

Knackpunkte in den Berechnungen

Stand 11.12.2013, ergänzt 05.02.2016

Nr	Art der Knackpunkte	Detail	Ermittlung / Angaben / Quellen	Bewertung / Bemerkungen	Auswirkungen auf	Verlässlichkeit	wahrscheinliche Preisentwicklung
5	Gutachtenkosten	Kampfmittel, Versickerung, Baugrund, UVS, UVP, Schall, Geruch, Verkehr, Statistische Grundlagen, Landschaft, Masterplan etc.	Die Stadt gibt hin und wieder Angaben zur Einstellung der Mittel für Gutachten in den Protokollen und Vorlagen zu den unterschiedlichen Sitzungen.	Die Stadt wird normalerweise diese Kosten nicht nach außen transparent ansetzen oder auch herabreden. Aus unserer Sicht müssen die Kosten jedoch angesetzt werden, und sind daher von uns aus Erfahrungen geschätzt worden (hohe Unsicherheiten nach oben, geringere nach unten).	Kosten	75%	+ => ++
6	Baustraße	Verlauf, Ausbau, Rückbau	Die Unterlagen für eine Baustraße sind von Stadtseite nur sehr dürftig und zumeist nur verbal.	Aus den Beschreibungen (Sachstandsbericht 2013) haben wir einen möglichen Verlauf bemessen, der sich als sehr wahrscheinlich darstellt, wenn dieser Wahnsinn auch erfolgen sollte.	Kosten	80%	+ => ++