



## Entwicklungskosten für das Grundstück

ALDI behauptet, die Kosten des erworbenen Grundstücks von 125 000 m<sup>2</sup> Größe würden bei Berücksichtigung der Entwicklungskosten gleich denen eines üblichen Gewerbegrundstücks in Gilching sein.

### Diese Behauptung ist falsch!

Zu den Entwicklungskosten zählen die Kosten für Verkehrsanbindung, Erschließung mit Wasser, Abwasser, Strom, Telekommunikation sowie für Planungen (Änderung FNP, Aufstellung Bebauungsplan, Landschaftsplan), außerdem die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen und ggf. Sondermaßnahmen (z.B. Bodenuntersuchungen).

Für die nachfolgende Berechnung wurden die Planungskosten und die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen geschätzt. Dabei wurde angenommen, dass die Flächen für den Ersatz des 1,5 ha großen Bannwaldes von ALDI erworben werden müssen, was aber möglicherweise nicht erforderlich ist oder zu einem geringeren Preis als den angesetzten 50.- EUR/m<sup>2</sup>.

Die Kosten der Tiefbaumaßnahmen wurden von einem auf diesem Gebiet tätigen Planungsbüro erfragt.

Für Bodenuntersuchungen und Grunderwerbsnebenkosten gibt ALDI bereits angefallene Kosten von 380 000 EUR an. Dieser Betrag wird in voller Höhe angesetzt, obwohl Grunderwerbsnebenkosten (z.B. Notarkosten) nicht zu den Entwicklungskosten zählen.

Damit ergibt sich folgende Rechnung:

- Planungskosten:	50 000 EUR
- Ausgleichsmaßnahmen (Kauf von 15 000 m <sup>2</sup> Ersatzfläche zu 50 EUR/m <sup>2</sup> und Aufforstung zu 5 EUR/m <sup>2</sup> ):	825 000 EUR
- Straßenbau (Länge 80 m, Breite 7 m, 120 EUR/m <sup>2</sup> ):	rd. 67 000 EUR
- Spartenanschlüsse (80 m, 1000 EUR/m – gemeins. Verleg.)	80 000 EUR
- Bodenuntersuchungen, Nebenkosten	380 000 EUR
	-----
Summe:	1 402 000 EUR

$$\underline{1\ 402\ 000\ \text{EUR} : 125\ 000\ \text{m}^2 = 11,22\ \text{EUR/m}^2}$$

Die Differenz zwischen dem von ALDI bezahlten Quadratmeterpreis und dem Quadratmeterpreis für Gewerbegrund liegt bei **200 bis 250 EUR/m<sup>2</sup>**.

