



sutter³ KG

Projektentwicklung Planung Bauleitung

Schutterwald:

Projektentwicklung Alter Jakob

sutter³KG, 9. Oktober 2019

MEHR ALS 100 DENKMALPROJEKTE





Das Team der sutter³KG

• UNSERE ÜBERZEUGUNGEN

Der Erhalt von Kulturdenkmälern unserer Heimat ist wesentlich zur Bewahrung unseres gesellschaftlich-kulturellen Erbes.



- Die Denkmalpflege ist eine wichtige kulturelle Aufgabe der Gesellschaft.
- Der Erhalt historischer Gebäude kann wirtschaftlich tragfähig gelingen.
- Vielfältige Nutzungen in historischen Gebäuden ist Ausdruck kultureller Nachhaltigkeit.
- Historische Gebäude sind ortsbildprägend.

Sie stärken die Identifikation der Bürger mit ihrer Gemeinde.



Projektentwicklung

Entwicklung von inhaltlich,
baurechtlich und wirtschaftlich
umsetzbaren Immobilien-
konzepten für bestehende
Gebäudestrukturen,
insbesondere solche unter
Denkmalschutz.



✓ Strukturiertes
Vorgehen
zu jedem Zeitpunkt,
in jeder Phase

- UNSERE PRAXIS



Entwurf und Baugenehmigung

Architektonisches Entwerfen und
Konstruieren im historischem
Bestand; denkmalgerechte
Fachplanung; Ergänzung mit
An- und Erweiterungsbauten;
Genehmigungsplanung.



✓ Erfahrenes Team



Werkplanung und Bauleitung

Werkplanerische Ausarbeitung des Entwurfs. Projekt-, Zeit- und Kostenmanagement für Bauen und Sanieren im historischem Umfeld. Auswahl, Anleitung und Ergebniskontrolle der bauausführenden Unternehmen.



✓ Expertise aus
25 Jahren
Projekterfahrung

Zur Einstimmung:

Drei Beispiele erfolgreicher Umnutzung in ländlichen Kommunen

Rainhofscheune in Kirchzarten-Burg



Beispiel für Veranstaltungssaal im Zusammenhang mit weiteren Nutzungsweisen

Gutshofscheunen in Umkirch



Beispiel für Nutzungsmix mit Café und privatem z. T. kommunal mitgenutztem Veranstaltungssaal

Haus am Mühlbach in Umkirch



Beispiel einer ehemaligen Tabakmanufaktur mit Pflegewohngruppe und noch weiteren Wohnformen.

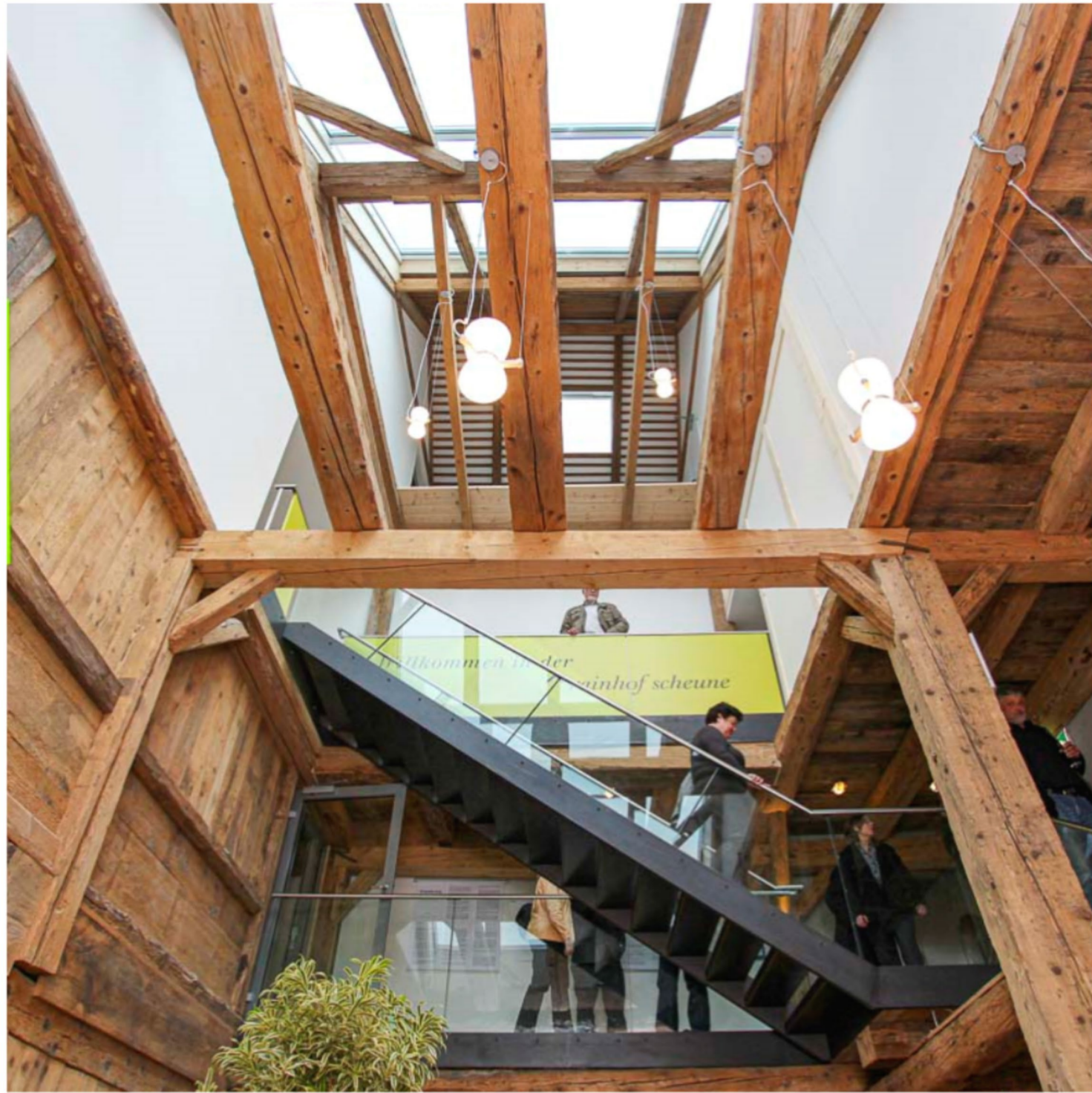


Areal Rainhof in Kirchzarten

Veranstaltungssaal, Einzelhandel, Gastronomie

Nutzfläche: ca. 2.500 m²





Gastronomie, Veranstaltungssaal, Läden



Areal Gutshofscheune in Umkirch

Gastronomie, Bürgersaal, Einzelhandel,
Praxen, Büros und Wohnungen

Nutzfläche: ca. 1.500 qm





Der neue gesellschaftliche Treffpunkt der Gemeinde Umkirch



Haus am Mühlbach, Umkirch

Pflegewohngruppe, Wohnungen,
Tagespflegeeinrichtung, Sozialstation

Nutzfläche: ca. 1.200 m²



sutter³ KG

Projektentwicklung Planung Bauleitung





Pflegewohnnggruppe, Tagespflege, Sozialstation, Wohnungen



PROJEKTENTWICKLUNG ALTER JAKOB

1. Einführung und Überblick

Projektentwicklung Alter Jakob

Zum Auftrag

Von sutter³KG aufgestellte Leitlinien für die Projektentwicklung „Alter Jakob“:

- Neue Ortsmitte für Schutterwald
- Saal als gemeinschaftlicher Ort
- Erhalt des Alten Jakobs
- Bestandsschonender Umgang
- Wirtschaftlich tragfähiges Konzept

Wichtiger Aspekt:

Der Saal und die anderen Nutzungsoptionen

- Nachbarverträgliche Parallelnutzungen
- Verwertbarkeit des Saals in Abhängigkeit weiterer Nutzungen

Konzepte, welche im Detail untersucht wurden:

1. Wohnen
und

2. „Neues“ Rathaus

... jeweils begleitet durch weitere Nutzungen wie Café, Mediathek, Kindergarten und gesundheitliche Praxen.

Projektentwicklung Alter Jakob

Übersicht der untersuchten 6 Optionen:

Nutzungsvarianten mit Trägerschaft														
Variante	Trägerschaft / Investor	UG			EG			1. OG			2. OG		DG	
		Ost	West	Nord	Ost	West	Nord	Ost	West	Nord	Ost	Nord	Ost	Nord
1	W-K Geno / Investor	Techn.	Kolp.	V/Ke.	Café	Kiga	Praxis	Serv.W.	Saal	W.	Pfl. Whngr.	W.	W.	
2	W-M Geno / Investor	Techn.	Kolp.	V/Ke.	Café	Media	Praxis	Serv.W.	Saal	W.	Pfl. Whngr.	W.	W.	
3	W-G Geno / Investor	Techn.	Kolp.	V/Ke.	Café	Ges.	Praxis	Serv.W.	Saal	W.	Pfl. Whngr.	W.	W.	
4	RH-K Kommune	Techn.	Kolp.	V/Ar.	Café	Kiga	B./RH	RH	Saal	RH				
5	RH-M Kommune	Techn.	Kolp.	V/Ar.	Café	Media	RH	RH	Saal	RH				
6	RH-G Kommune	Techn.	Kolp.	V/Ar.	Café	Ges.	B./RH	RH	Saal	RH				

Legende

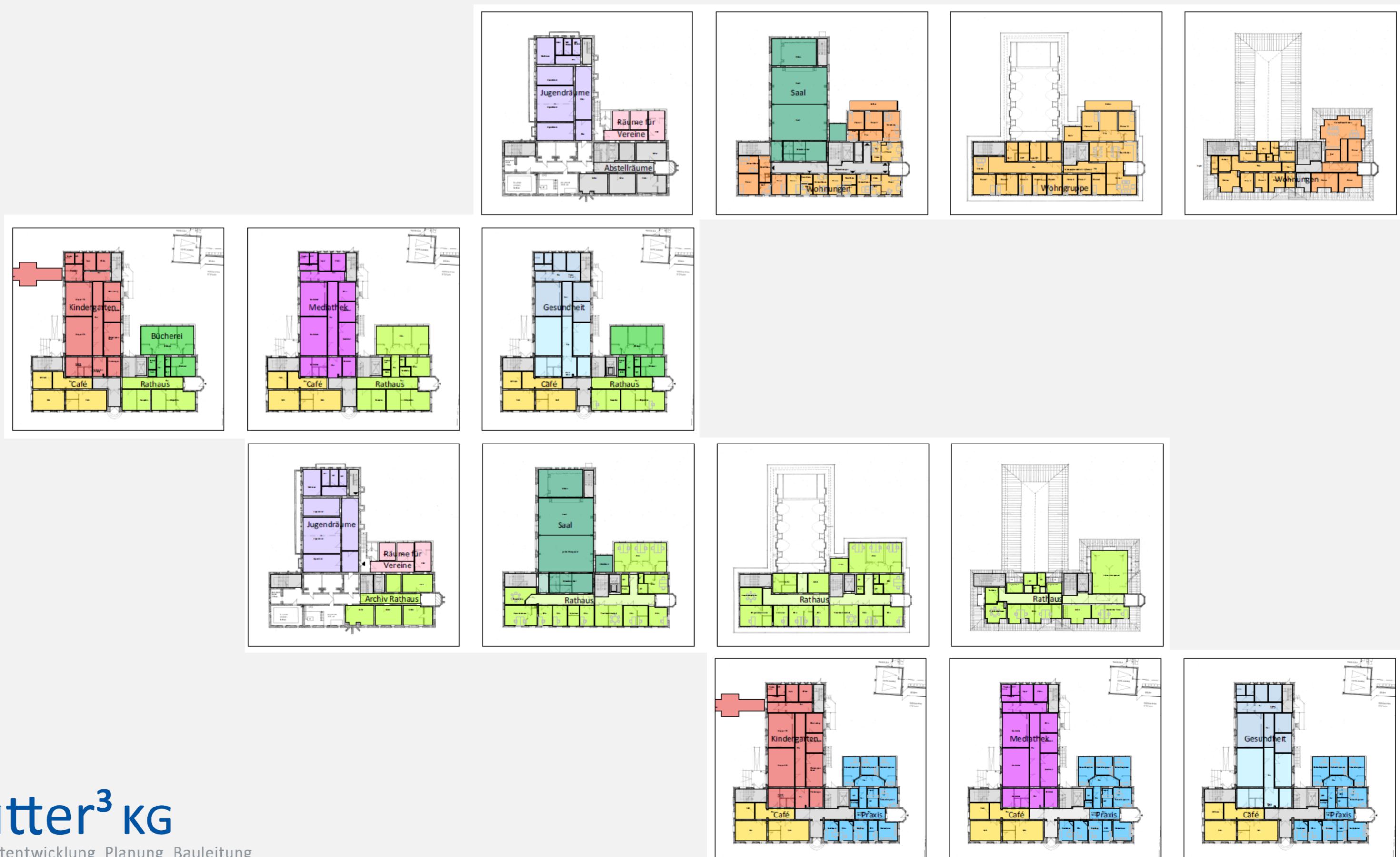
W-K Wohnen + Kindergarten
W-M Wohnen + Mediathek
W-G Wohnen + Gesundheitsangebot
RH-K Rathaus + Kindergarten
RH-M Rathaus + Mediathek
RH-G Rathaus + Gesundheitsangebot

Geno Genossenschaft
Kolp. Kolping Jugend
Techn. Technik
V Verein
Ar. Archiv
Ke. Keller
Kiga Kindergarten

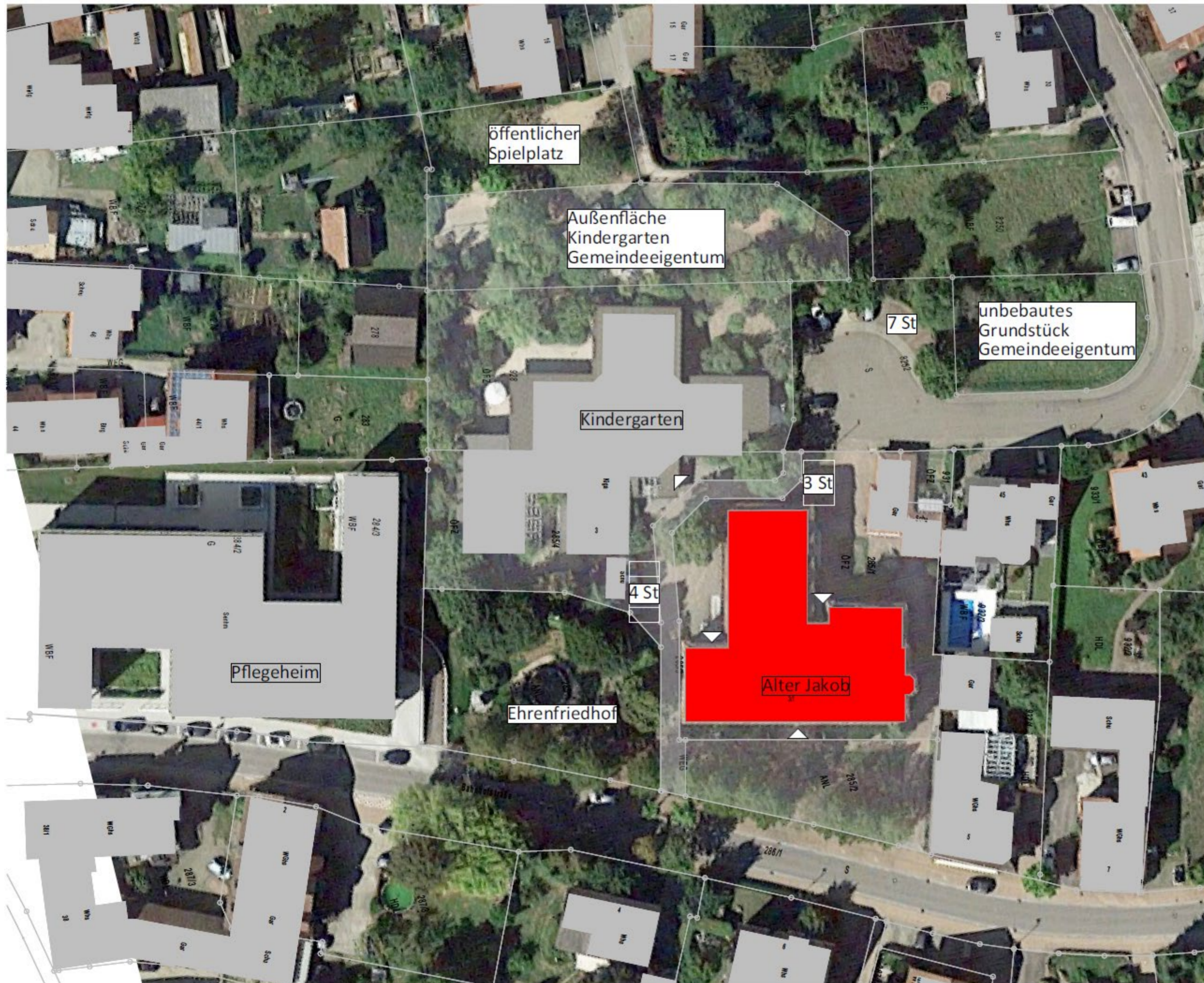
RH Rathaus
B. Bücherei
Media Mediathek
W. Wohnen
Serv.W. Service Wohnen
Pfl.Whngr. Pflege Wohngruppe
Ges. Gesundheitsnahes Angebot

PROJEKTENTWICKLUNG ALTER JAKOB

2. Flächenkonzepte

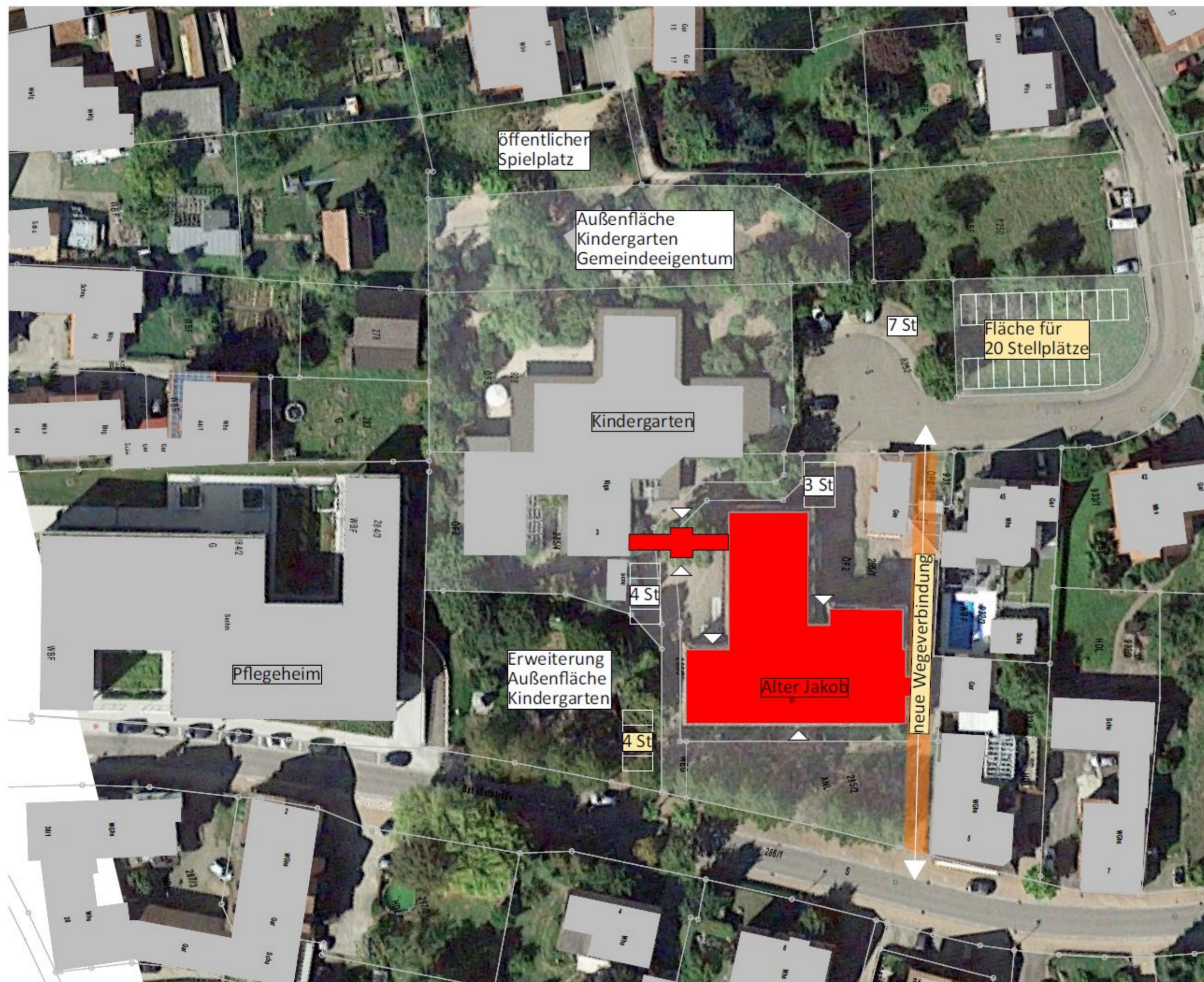


Projektentwicklung Alter Jakob



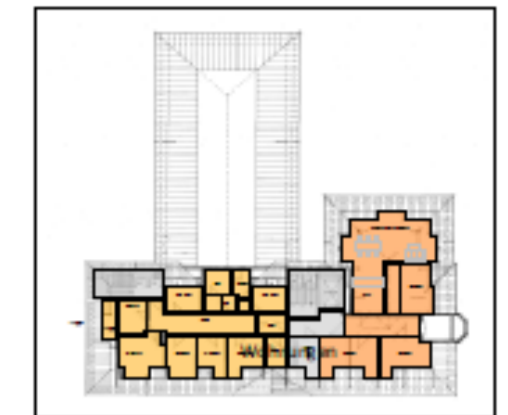
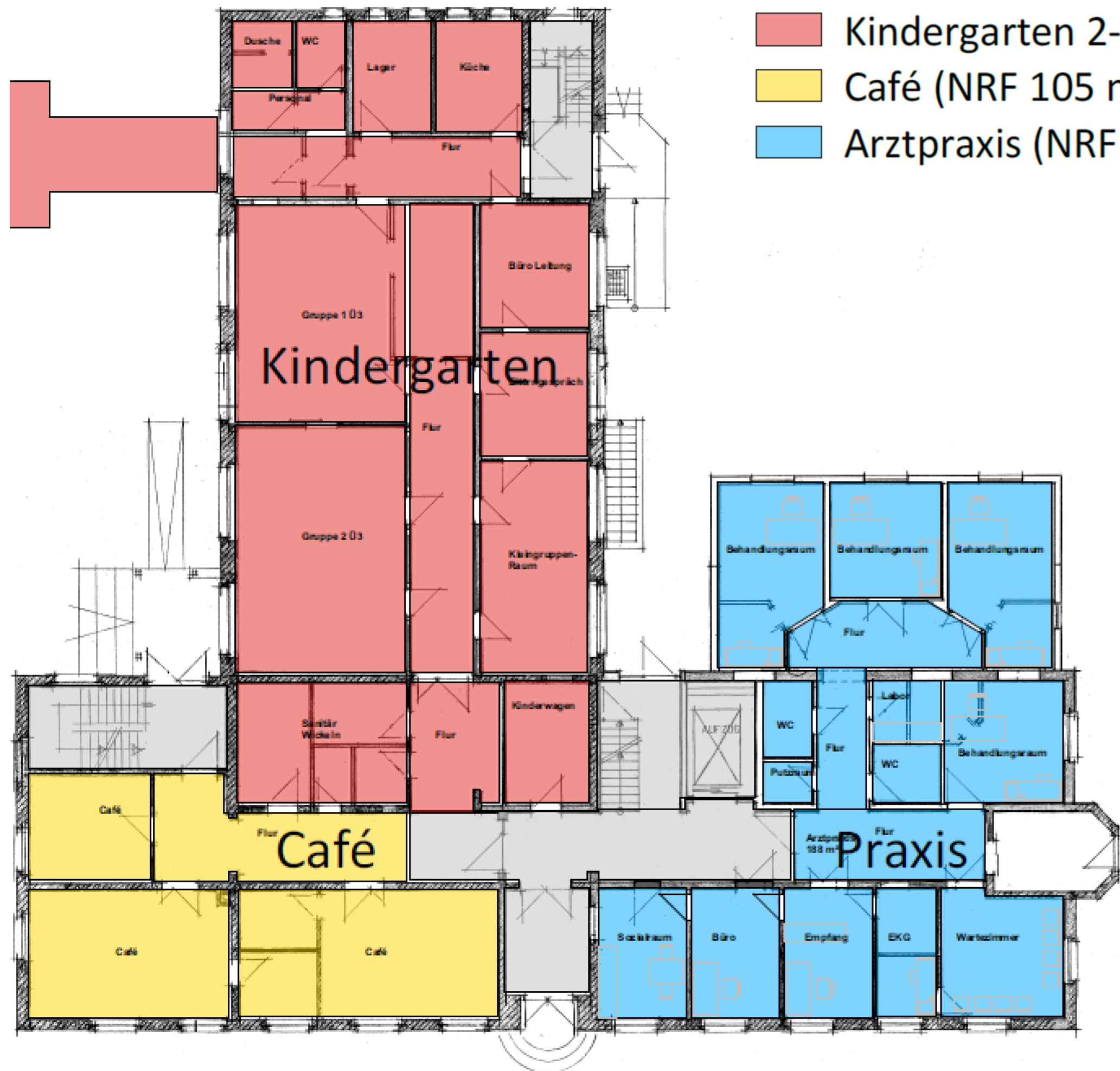
Lageplan – Ist-Zustand

Projektentwicklung Alter Jakob

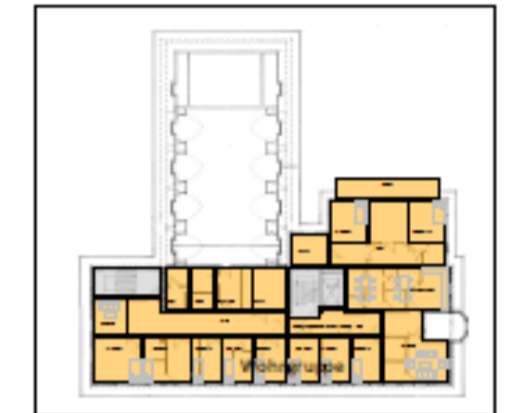


Lageplan – Möglichkeiten

Projektentwicklung Alter Jakob



DG



2.0G



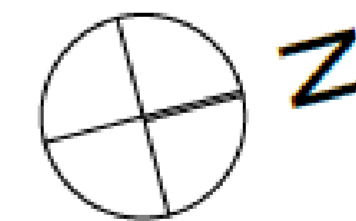
1.0G



EG



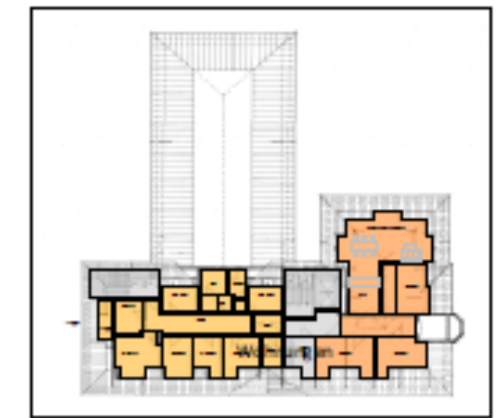
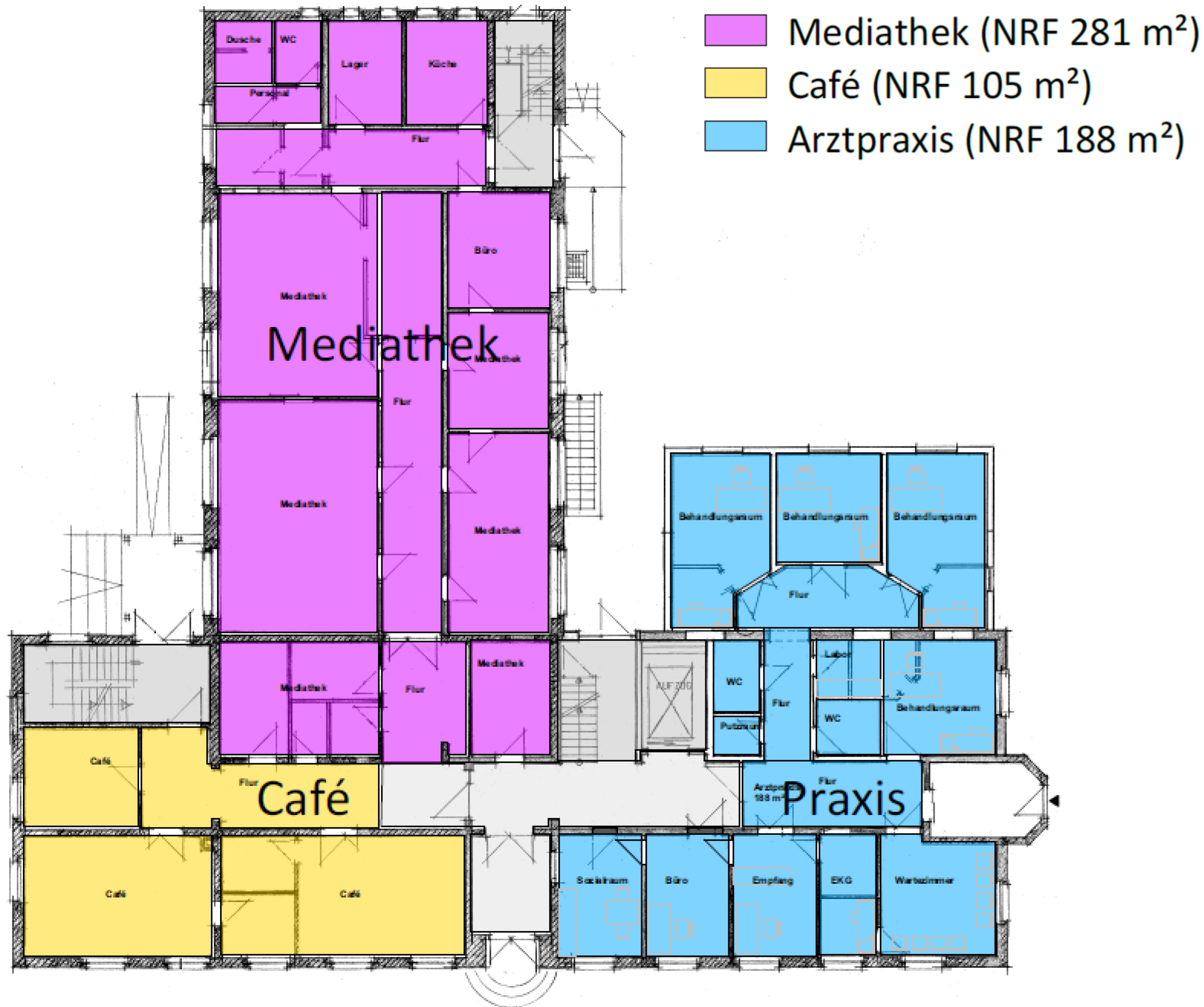
KG



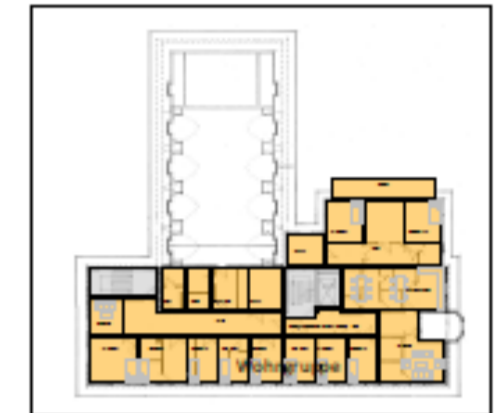
Wohnen

– EG mit Kindergarten

Projektentwicklung Alter Jakob



DG



2.OG



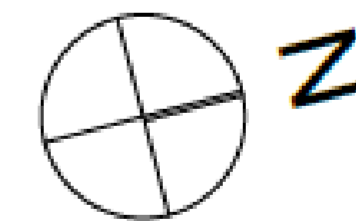
1.OG



EG



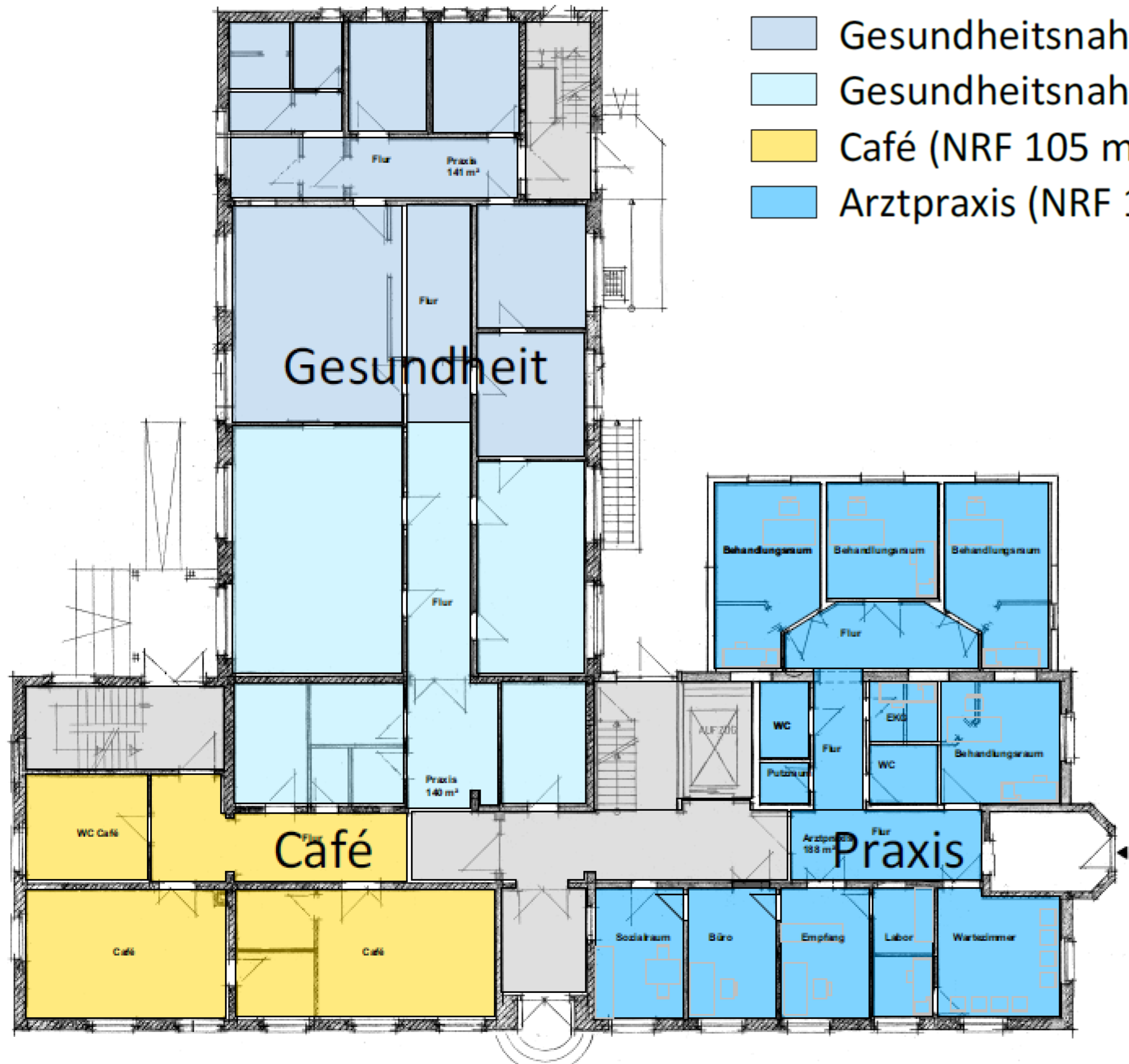
KG



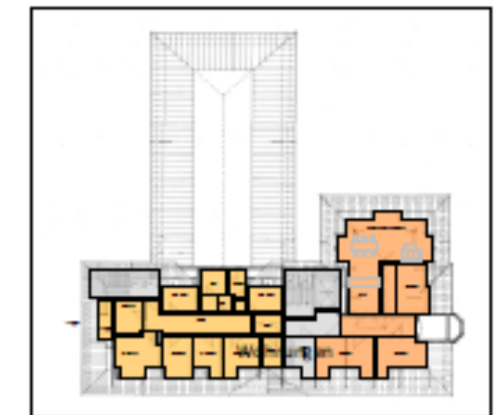
Wohnen

– EG mit Mediathek

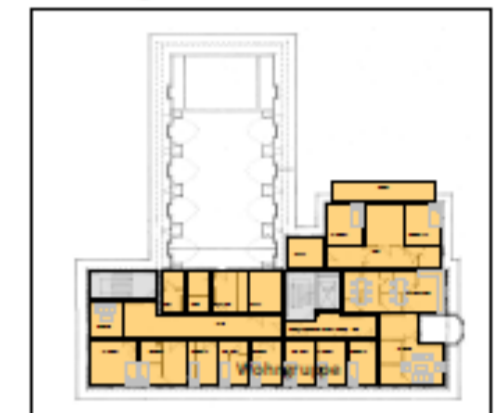
Projektentwicklung Alter Jakob



- Gesundheitsnahes Angebot (NRF 141 m²)
- Gesundheitsnahes Angebot (NRF 140 m²)
- Café (NRF 105 m²)
- Arztpraxis (NRF 188 m²)



DG



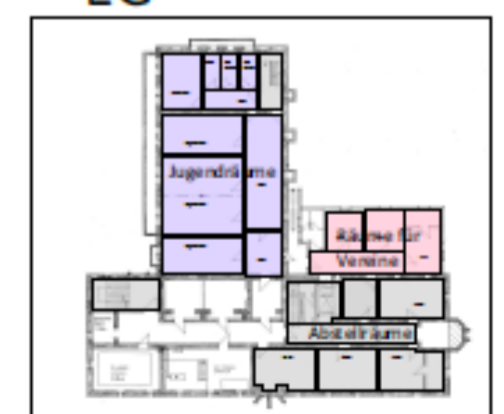
2.0G



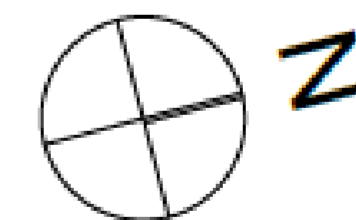
1.0G



EG



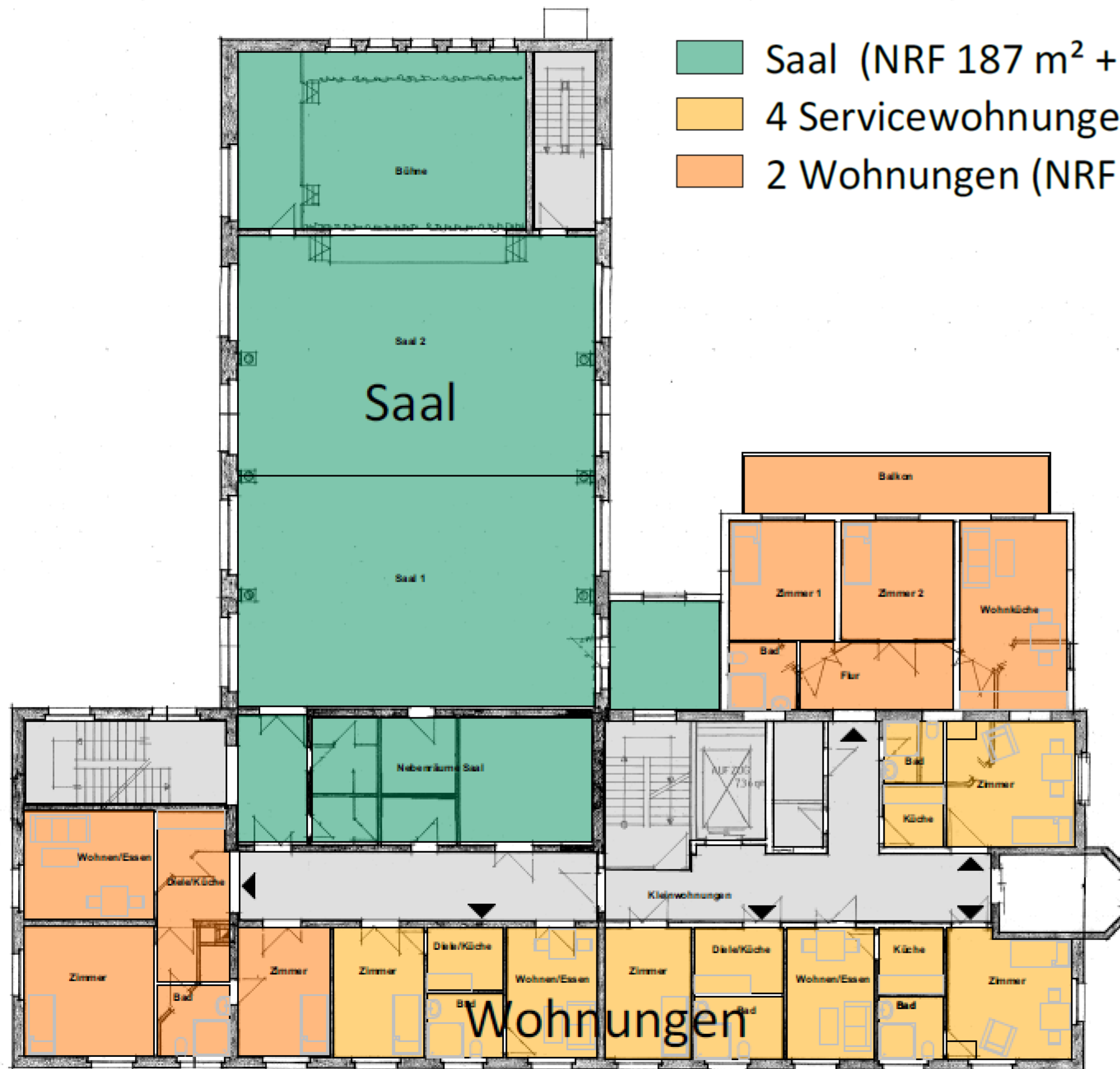
KG



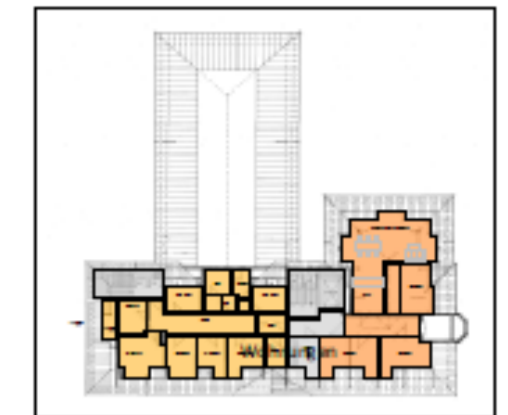
Wohnen

– EG mit Gesundheitsangebot

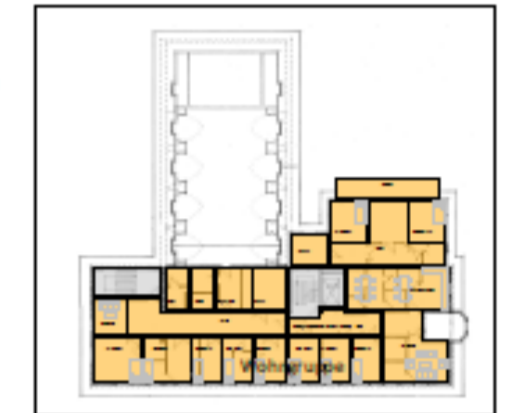
Projektentwicklung Alter Jakob



- Saal (NRF 187 m² + 119 m² Nebenfläche)
- 4 Servicewohnungen (NRF 37;38;27 und 26 m²)
- 2 Wohnungen (NRF 78 m² und 66 m²)



DG



2.OG



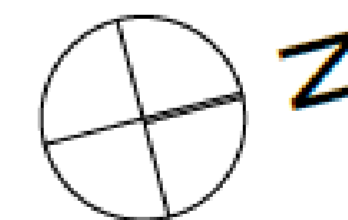
1.0G



EG



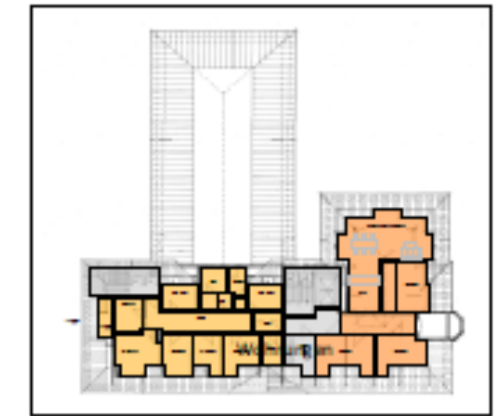
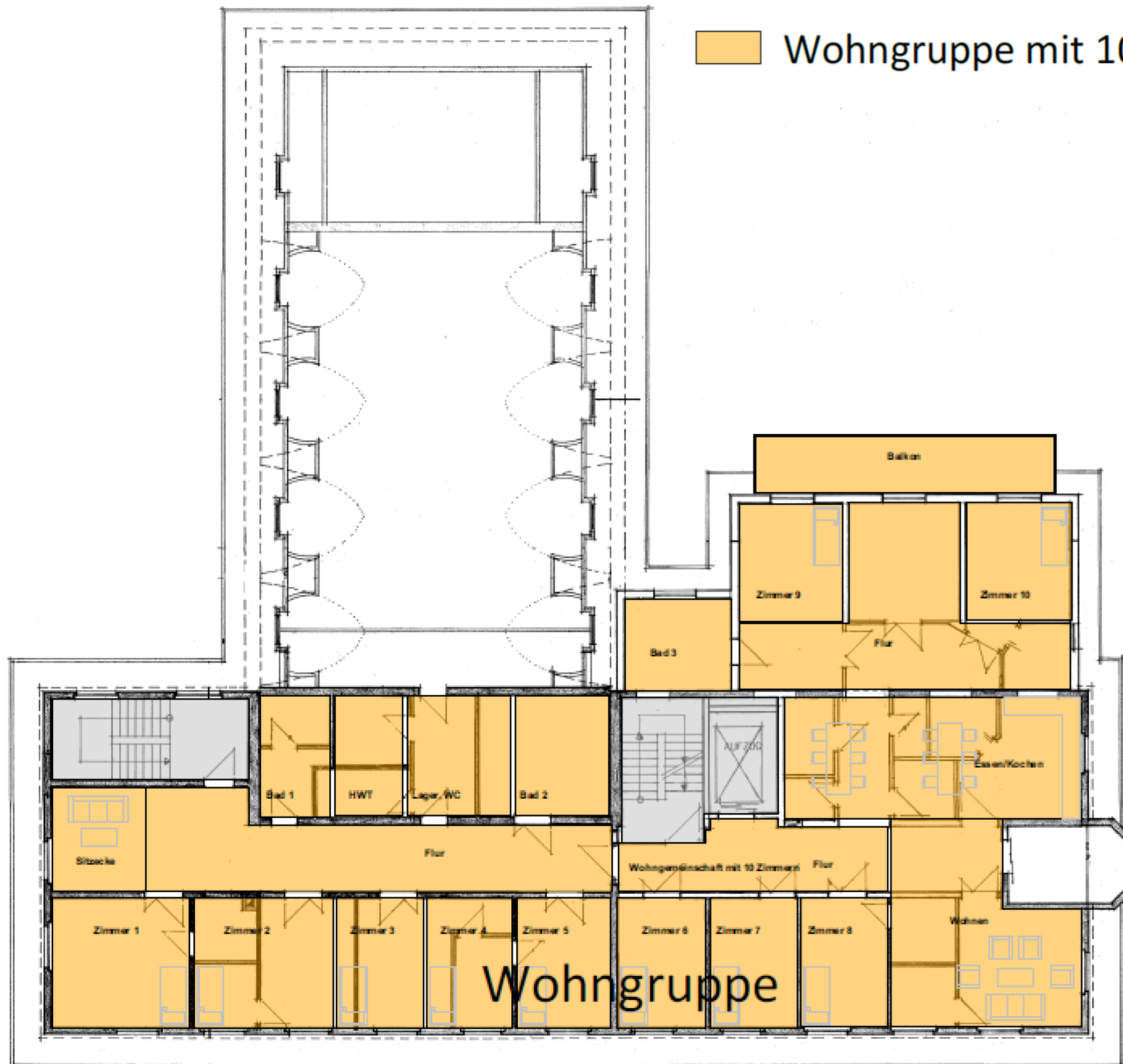
KG



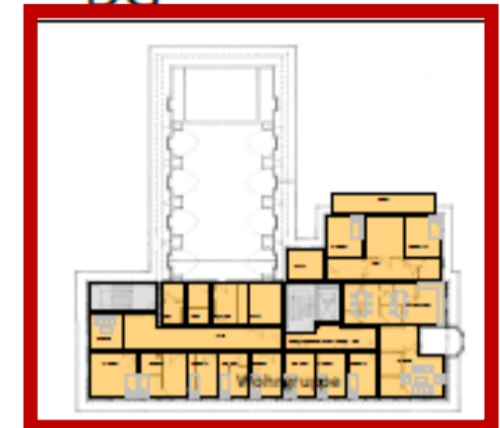
Wohnen – 1.0G

Projektentwicklung Alter Jakob

Wohngruppe mit 10 Zimmern (NRF 409 m²)



DG



2.OG



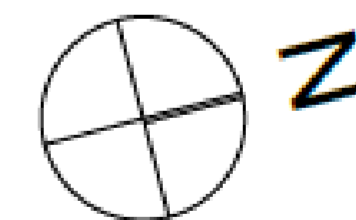
1.OG



EG



KG



Wohnen

– 2.OG

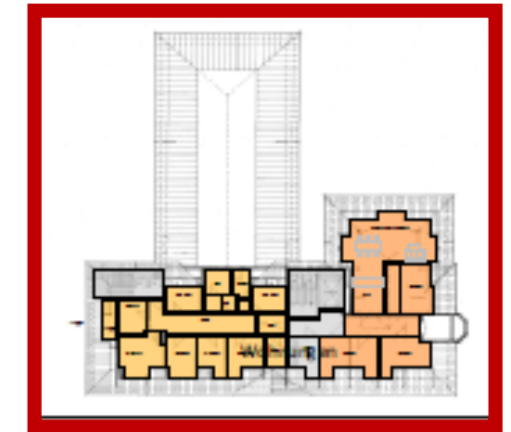
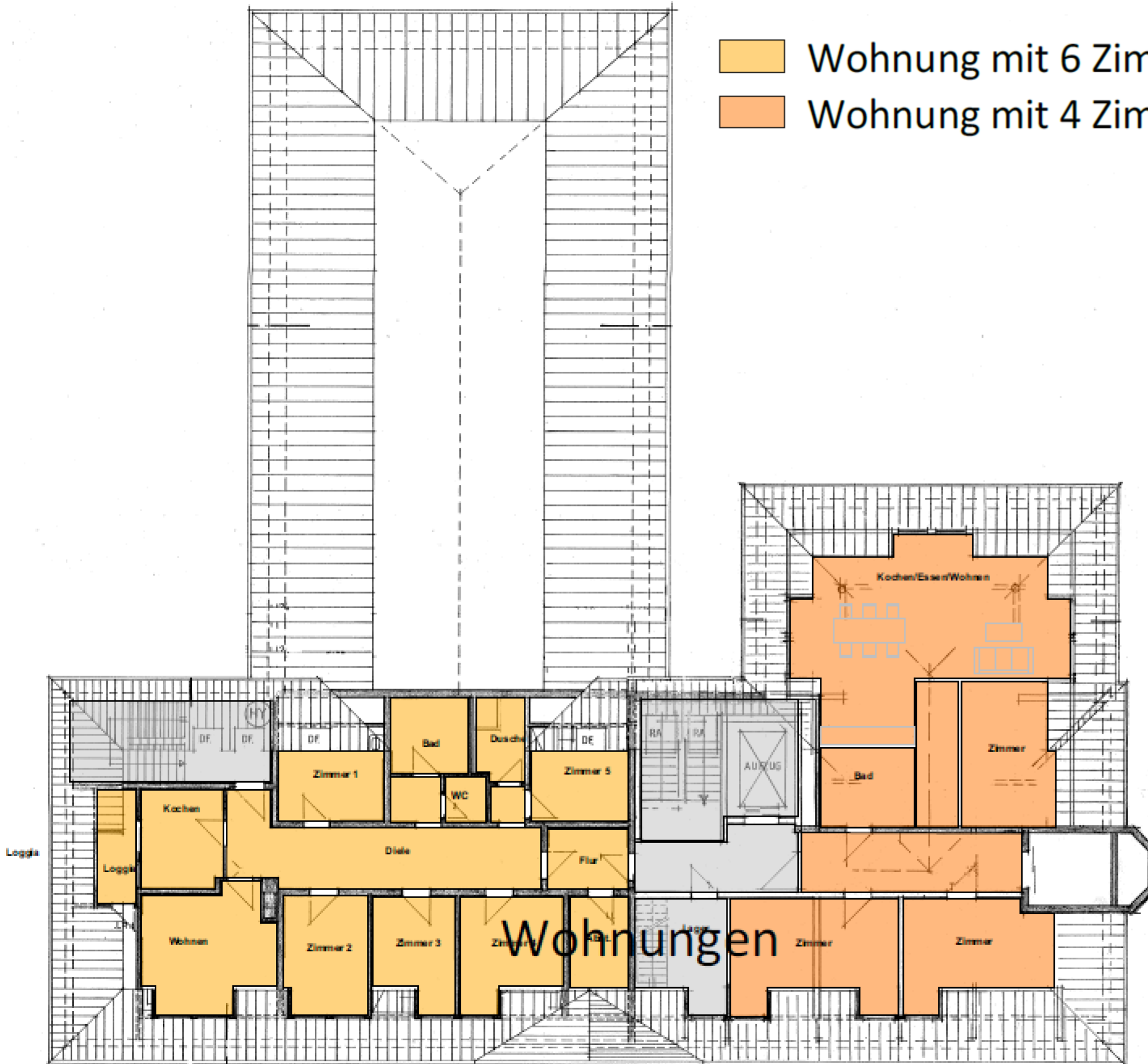


sutter³ KG

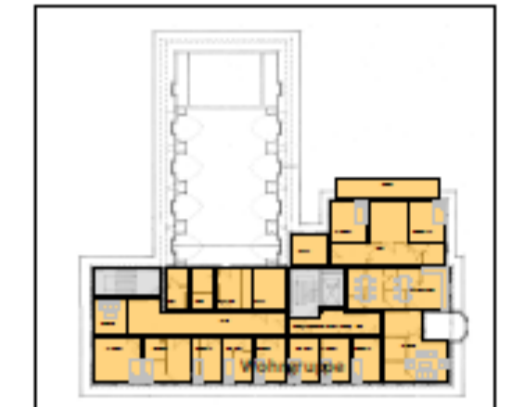
Projektentwicklung Planung Bauleitung

Projektentwicklung Alter Jakob

- Wohnung mit 6 Zimmern (NRF 130 m²)
- Wohnung mit 4 Zimmern (NRF 128 m²)



DG



2.OG



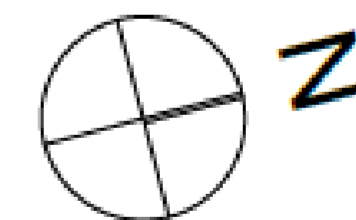
1.OG



EG



KG



Wohnen

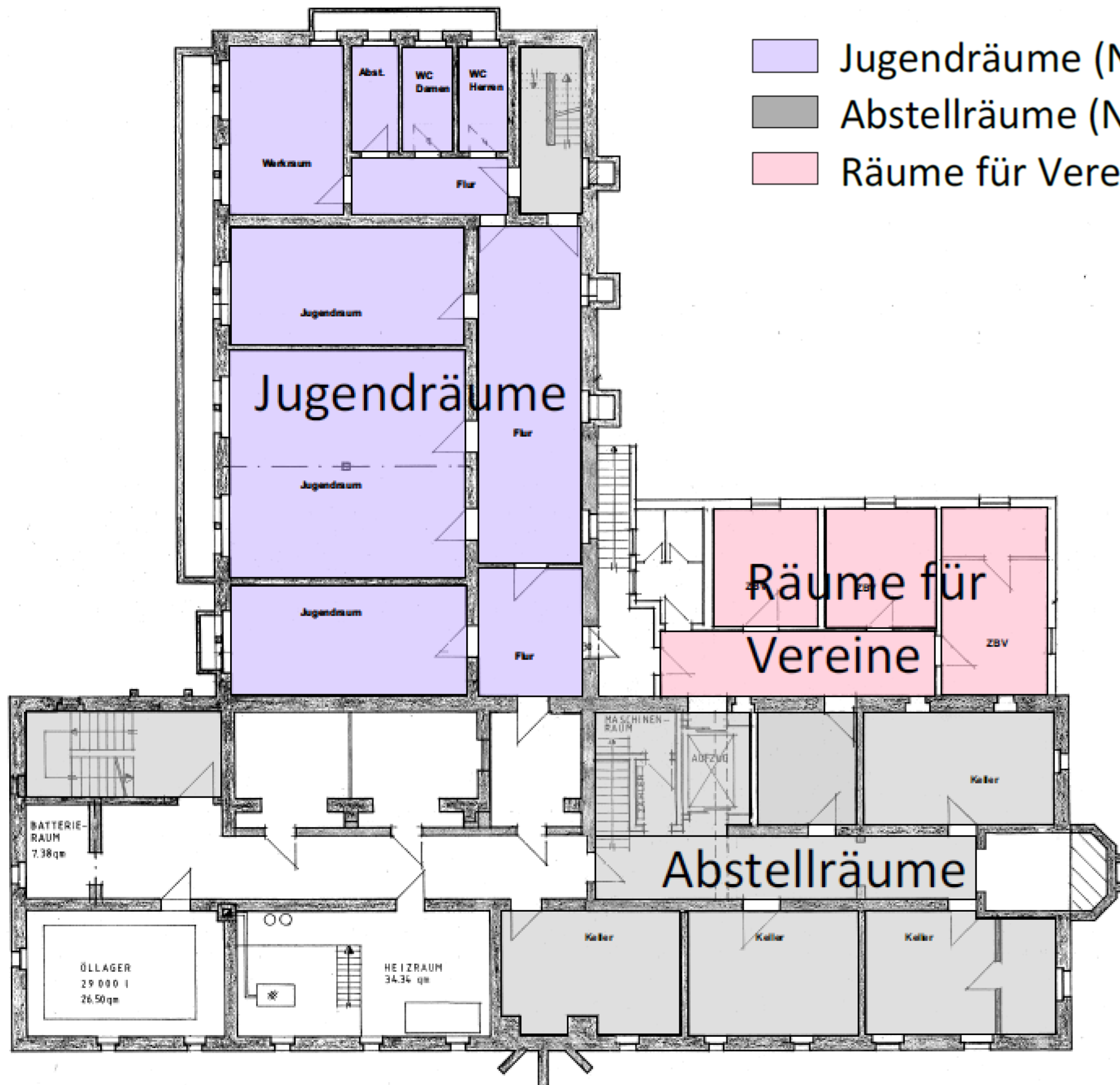
– DG



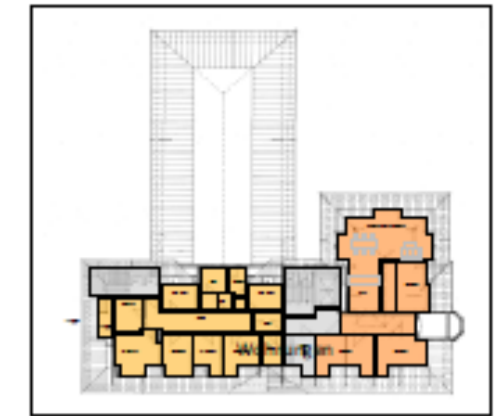
sutter³ KG

Projektentwicklung Planung Bauleitung

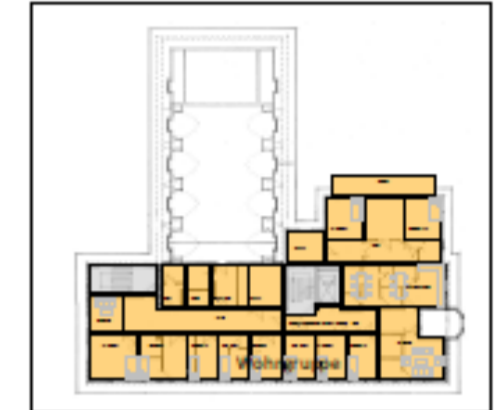
Projektentwicklung Alter Jakob



- Jugendräume (NRF 227 m²)
- Abstellräume (NRF 126 m²)
- Räume für Vereine (NRF 71 m²)



DG



2.0G



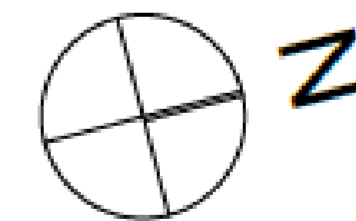
1.0G



EG



KG



Wohnen

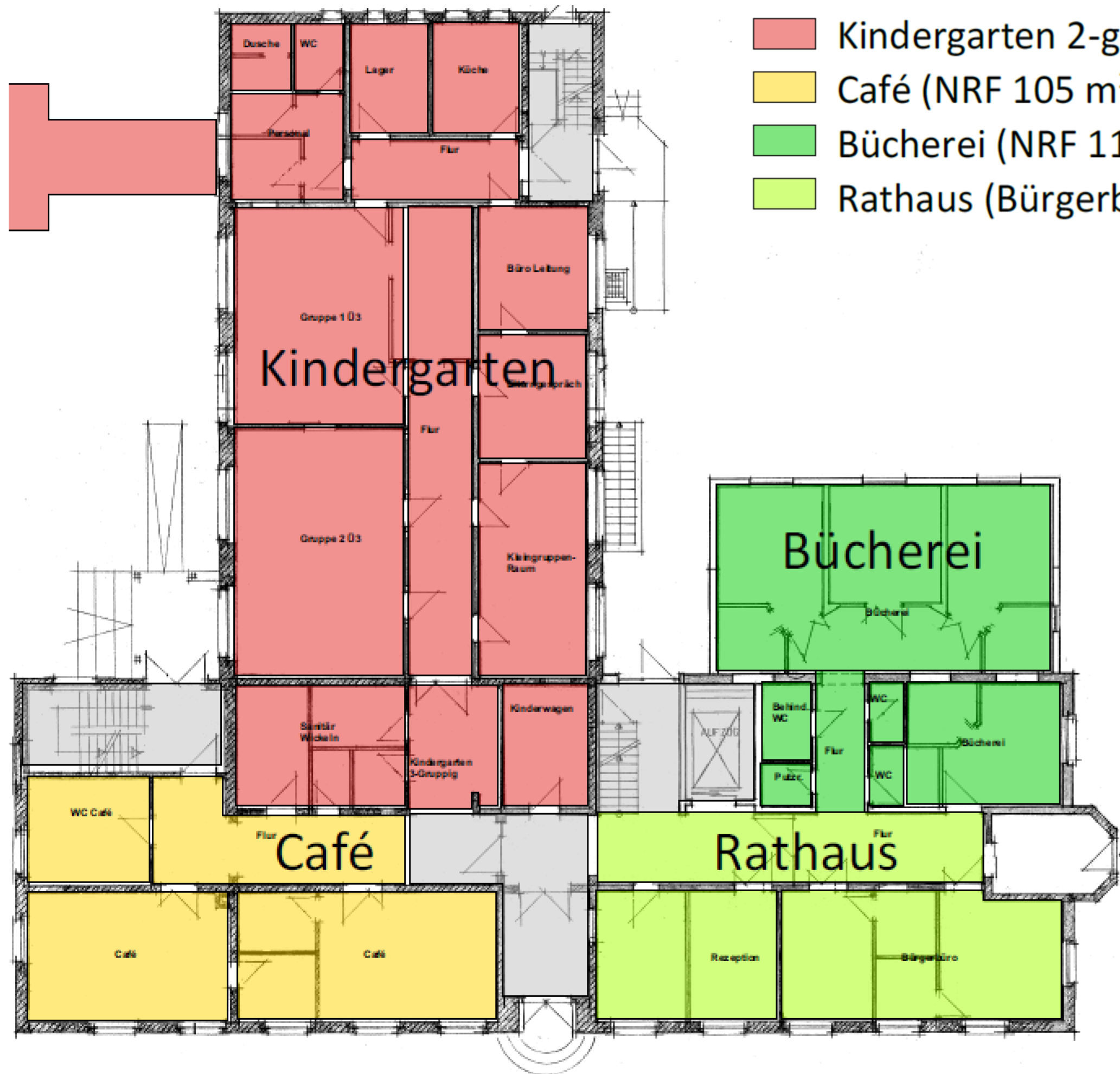
– KG



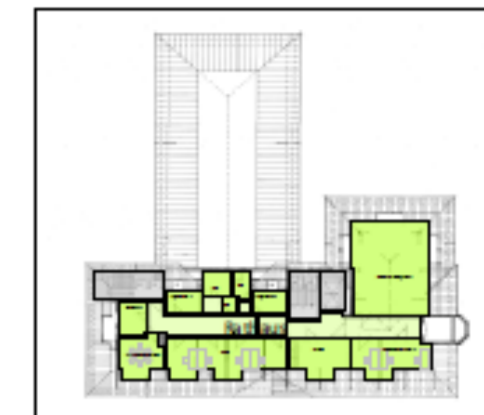
sutter³ KG

Projektentwicklung Planung Bauleitung

Projektentwicklung Alter Jakob



- Kindergarten 2-gruppig (NRF 281 m²)
- Café (NRF 105 m²)
- Bücherei (NRF 111 m²)
- Rathaus (Bürgerbüro) (NRF 98 m²)



DG



2.OG



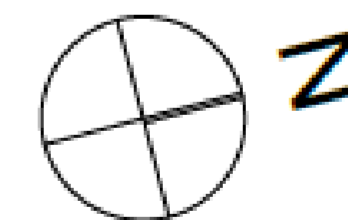
1.OG



EG



KG



Rathaus

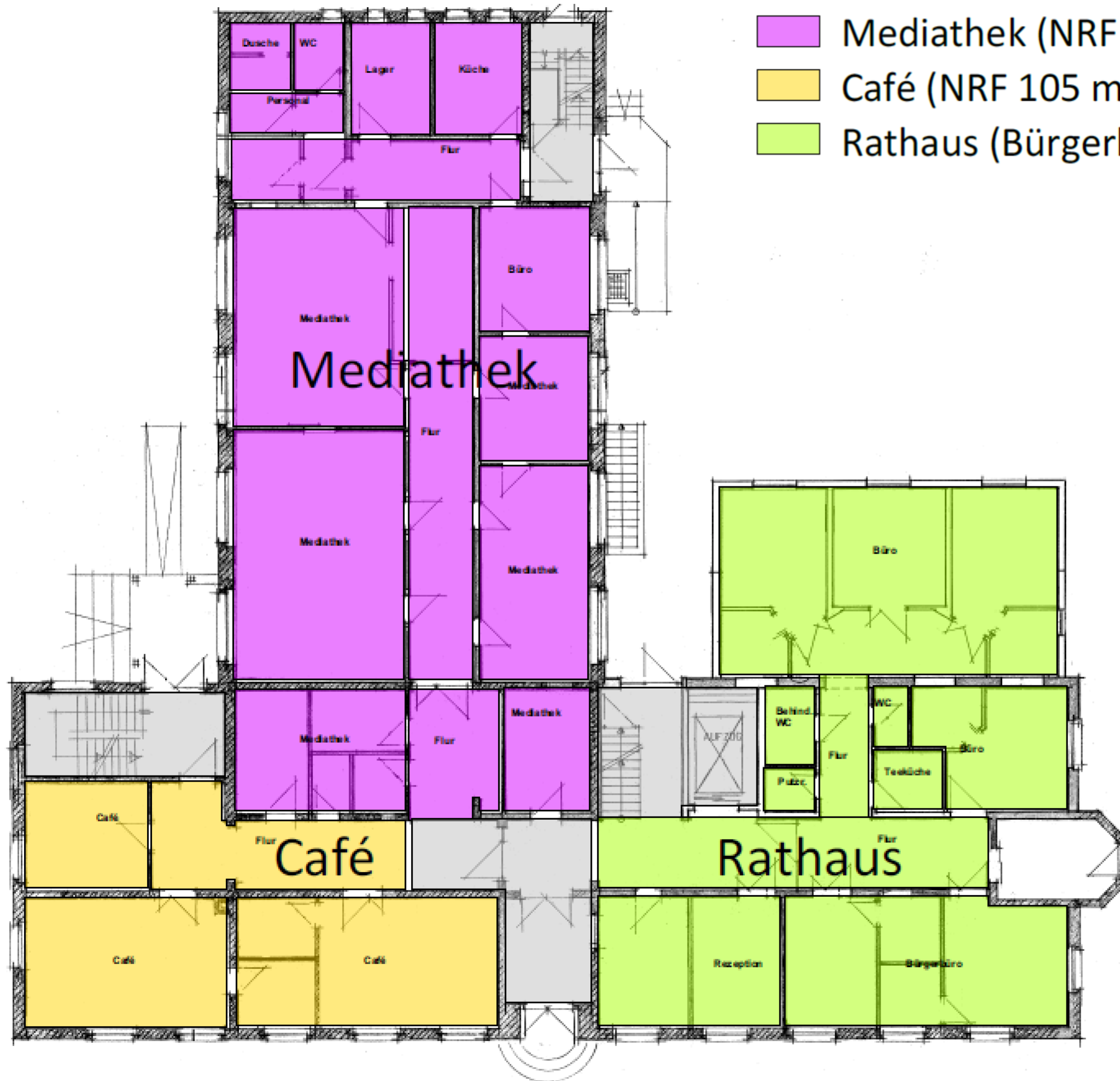
– EG mit Kindergarten



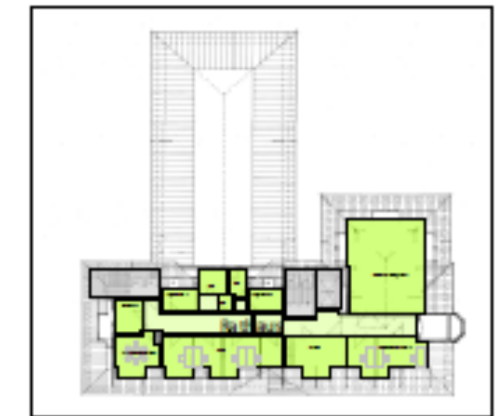
sutter³ KG

Projektentwicklung Planung Bauleitung

Projektentwicklung Alter Jakob



- Mediathek (NRF 281 m²)
- Café (NRF 105 m²)
- Rathaus (Bürgerbüro) (NRF 209 m²)



DG



2.OG



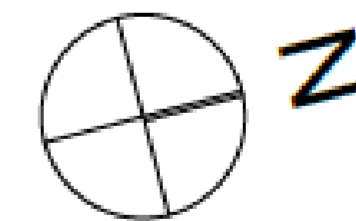
1.OG



EG

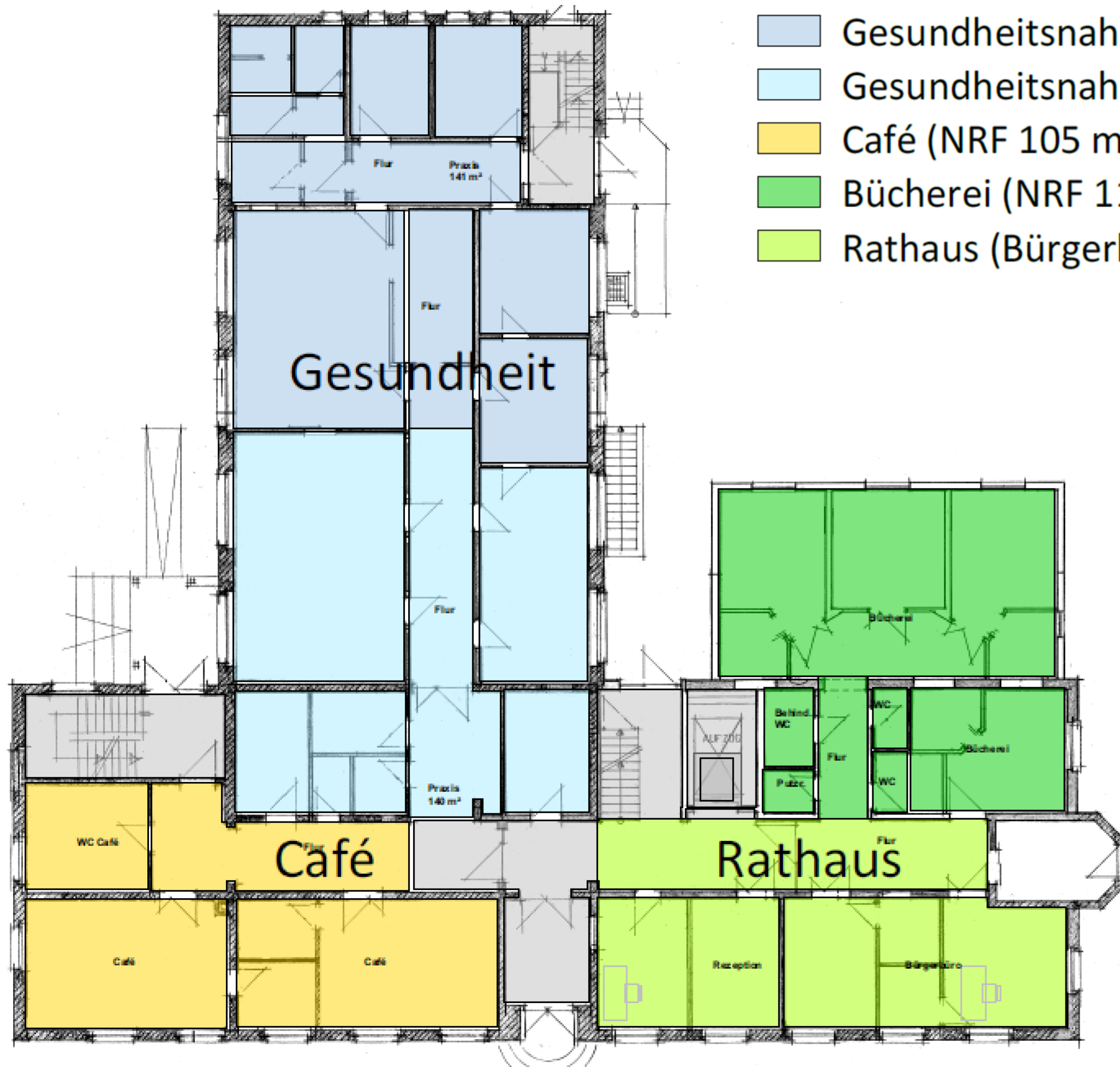


KG

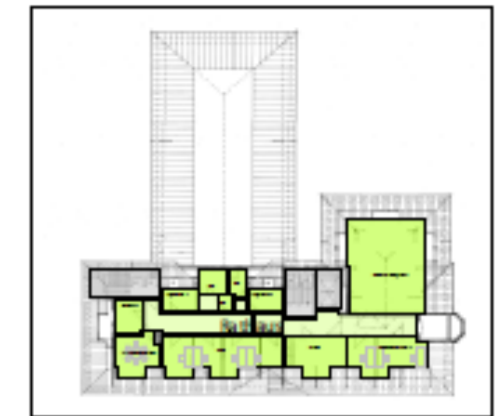


Rathaus – EG mit Mediathek

Projektentwicklung Alter Jakob



- Gesundheitsnahes Angebot (NRF 141 m²)
- Gesundheitsnahes Angebot (NRF 140 m²)
- Café (NRF 105 m²)
- Bücherei (NRF 111 m²)
- Rathaus (Bürgerbüro) (NRF 98 m²)



DG



2.OG



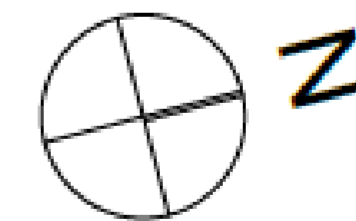
1.OG



EG



KG



Rathaus

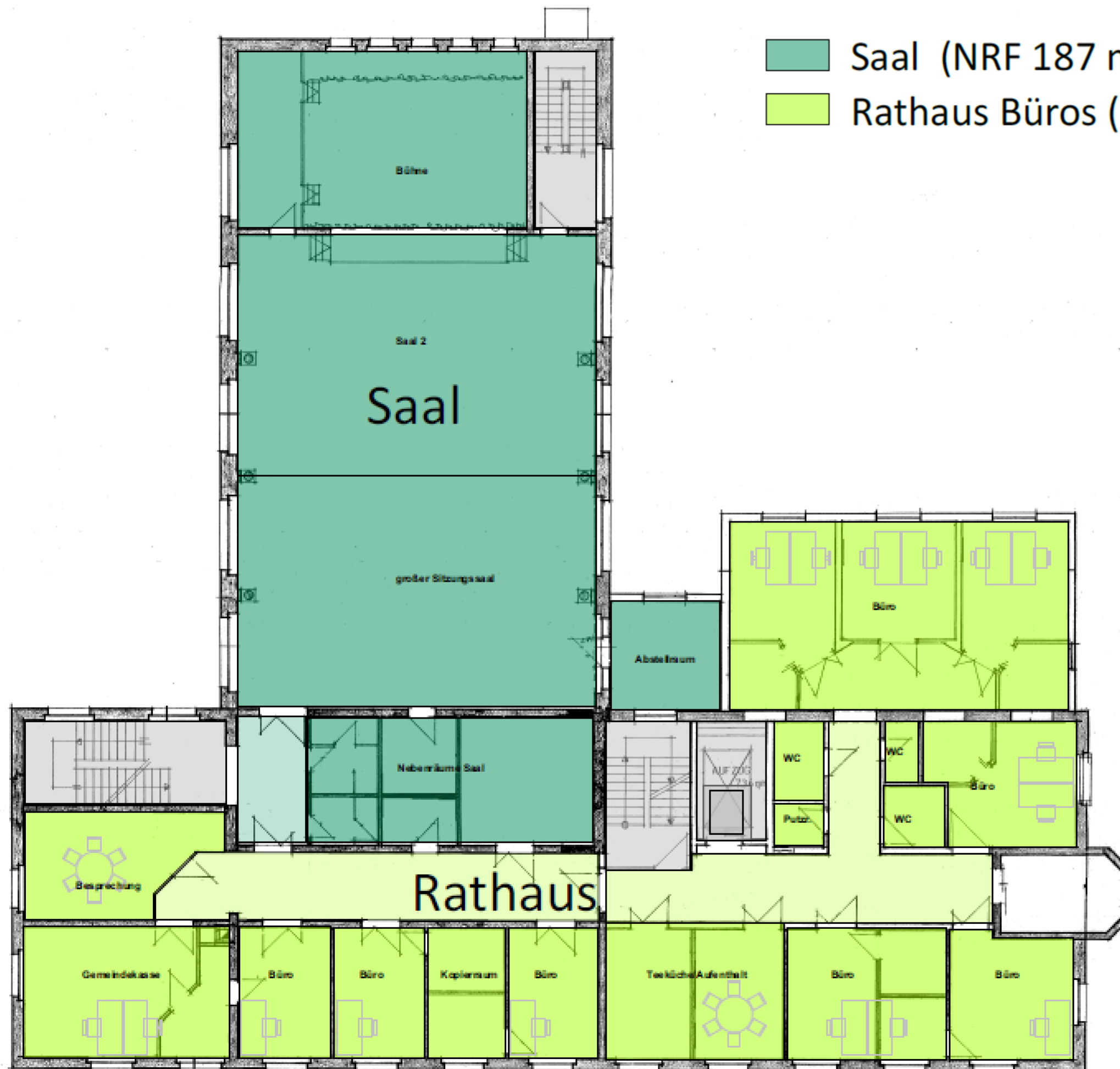
– EG mit Gesundheitsangebot



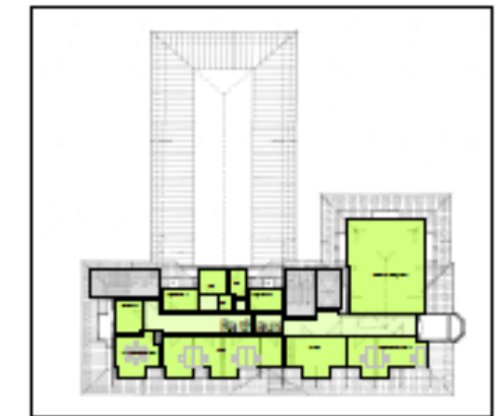
sutter³ KG

Projektentwicklung Planung Bauleitung

Projektentwicklung Alter Jakob



- Saal (NRF 187 m² + 119 m² Nebenfläche)
- Rathaus Büros (NRF 337 m²)



DG



2.0G



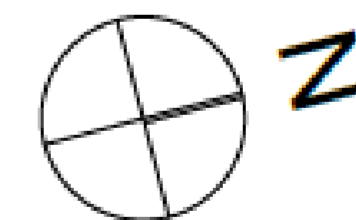
1.0G



EG



KG



Rathaus

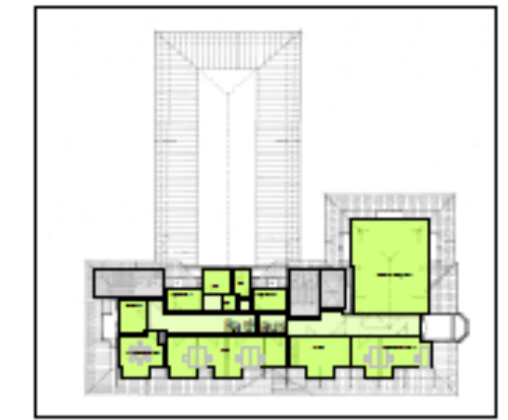
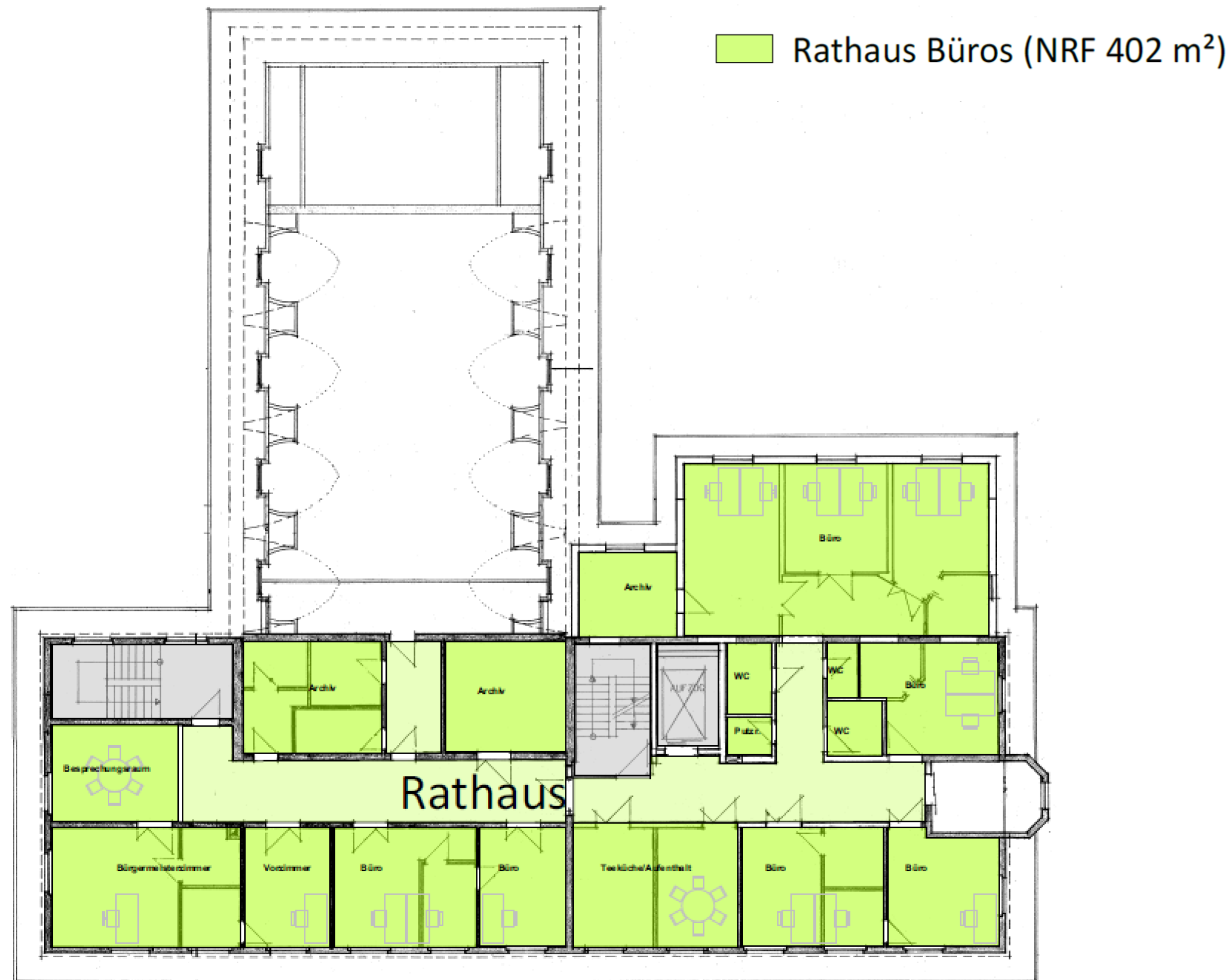
– 1.0G



sutter³ KG

Projektentwicklung Planung Bauleitung

Projektentwicklung Alter Jakob



DG



2.0G



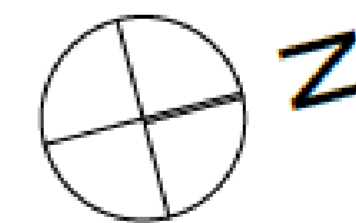
1.0G



EG



KG



Rathaus


– 2.0G

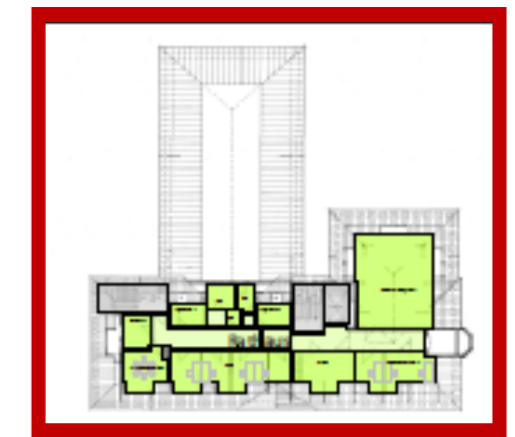
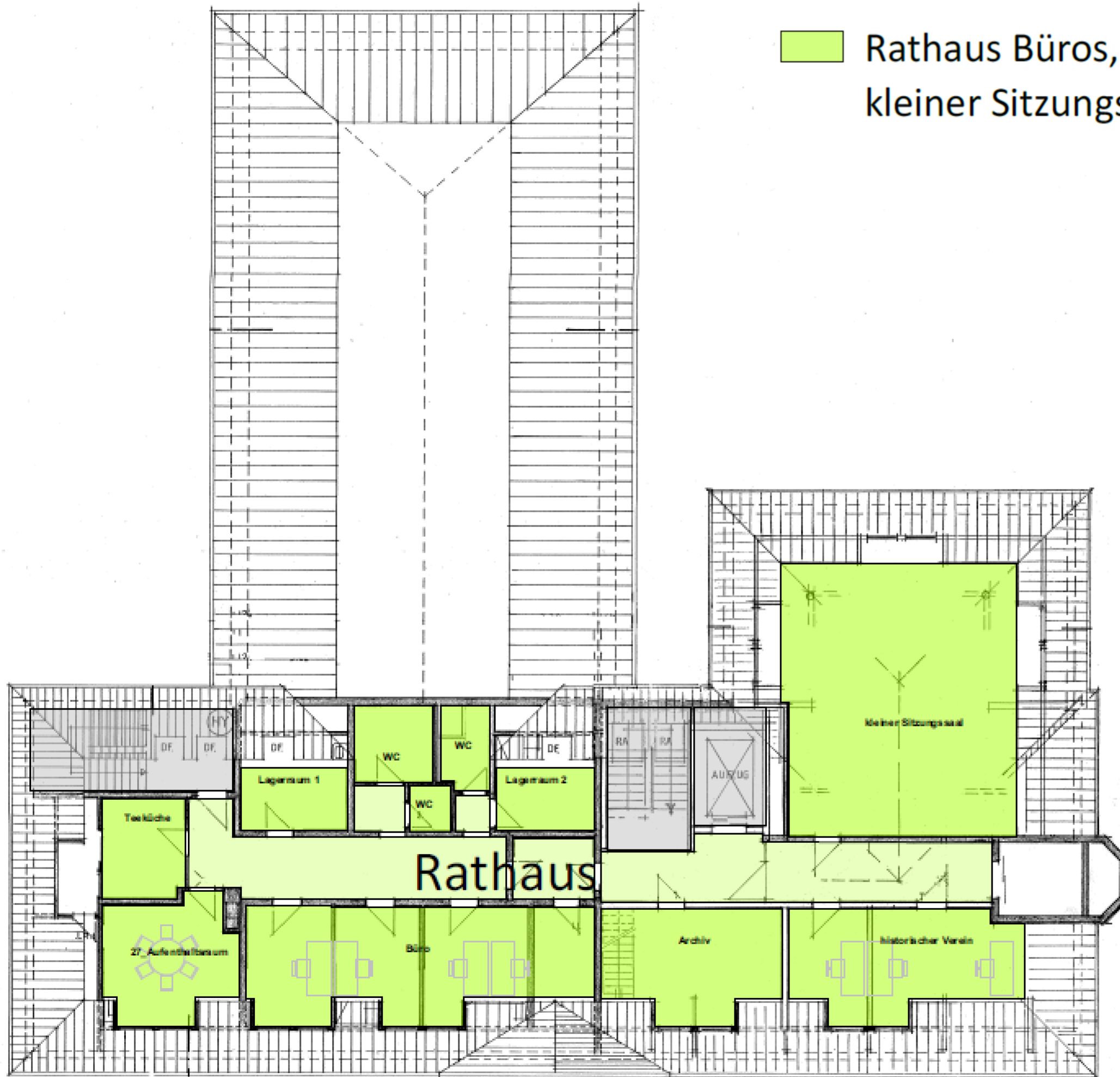


sutter³ KG

Projektentwicklung Planung Bauleitung

Projektentwicklung Alter Jakob

 Rathaus Büros,
kleiner Sitzungssaal (NRF 268 m²)



DG



2.OG



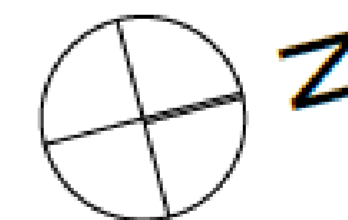
1.OG



EG



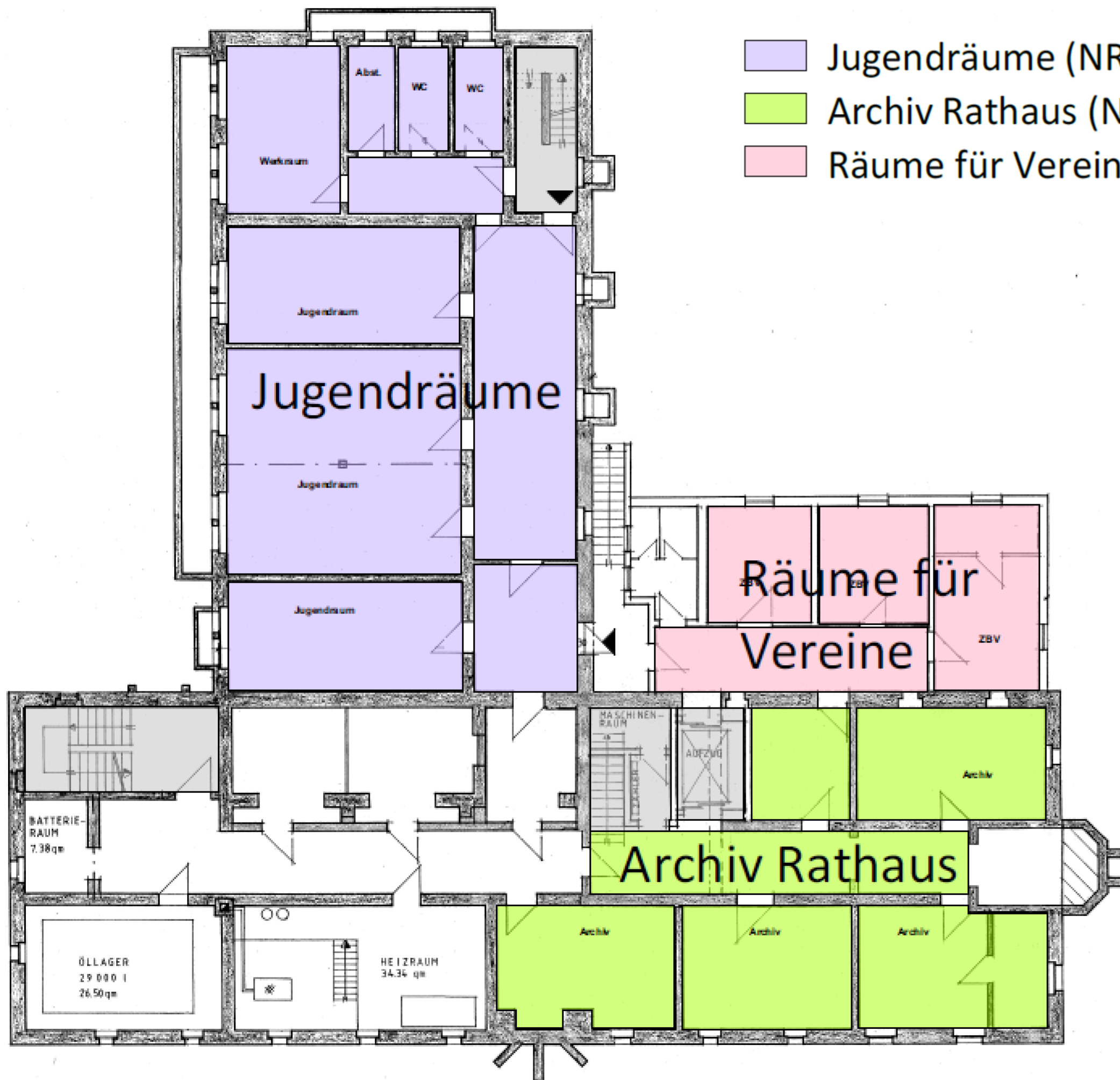
KG



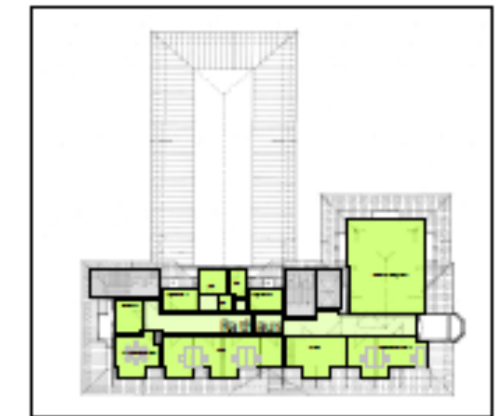
Rathaus

– DG

Projektentwicklung Alter Jakob



- Jugendräume (NRF 227 m²)
- Archiv Rathaus (NRF 139 m²)
- Räume für Vereine (NRF 71 m²)



DG



2.OG



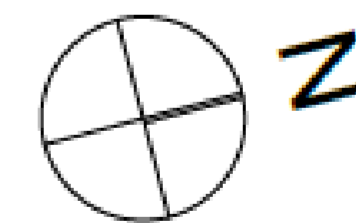
1.OG



EG



KG



Rathaus – KG

Projektentwicklung Alter Jakob



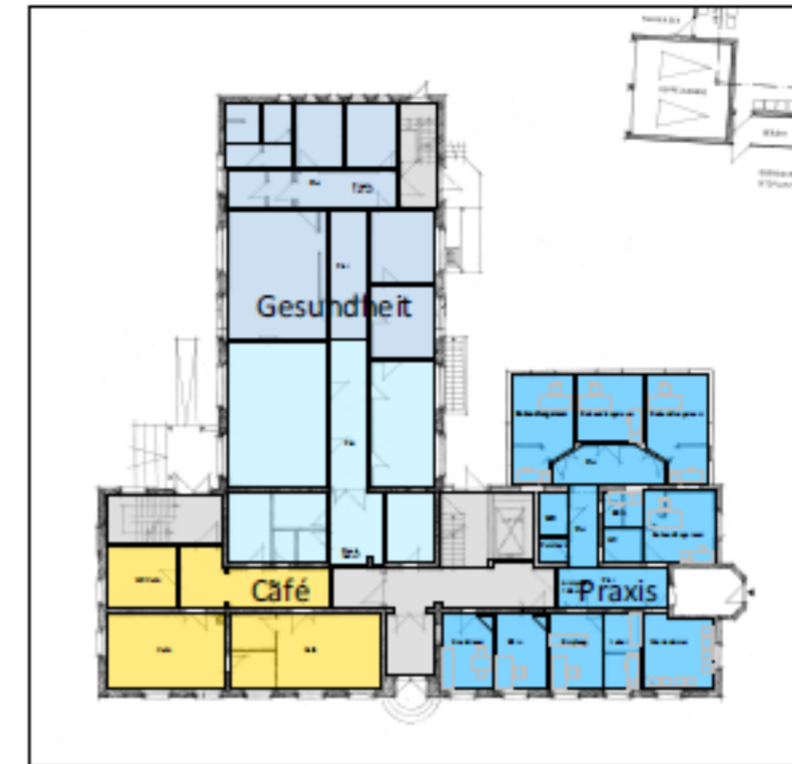
EG (Praxis+Kindergarten)

- Kindergarten 2-gruppig (NRF 281 m²)
- Café (NRF 105 m²)
- Arztpraxis (NRF 188 m²)



EG (Praxis+Mediathek)

- Mediathek (NRF 281 m²)
- Café (NRF 105 m²)
- Arztpraxis (NRF 188 m²)

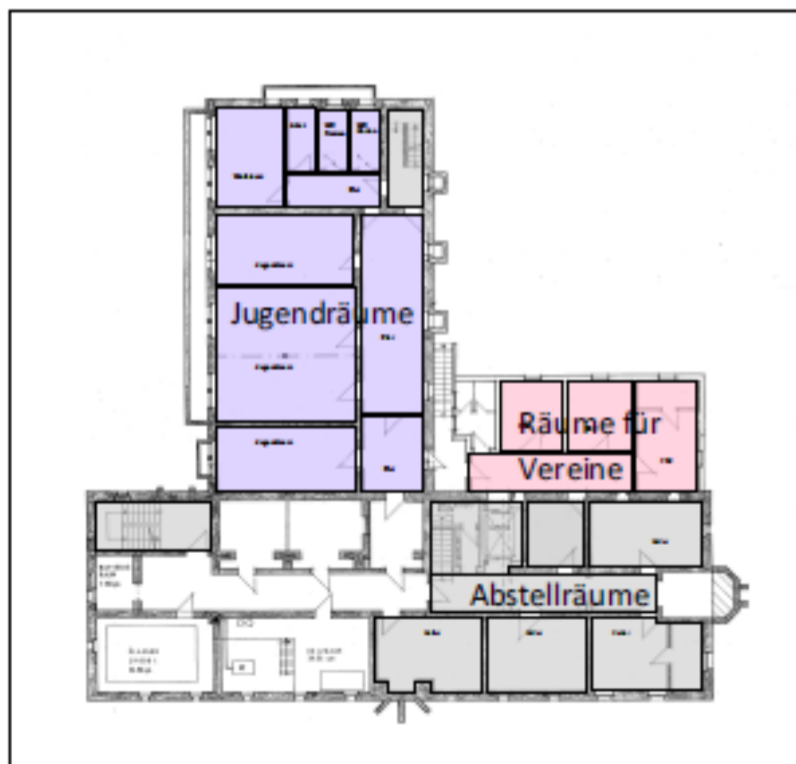


EG (Praxis+Gesundheitsangebot)

- Gesundheitsnahes Angebot (NRF 141 m²)
- Gesundheitsnahes Angebot (NRF 140 m²)
- Café (NRF 105 m²)
- Arztpraxis (NRF 188 m²)

Konzept Wohnen

- Arztpraxis (NRF 188 m²)
- Café (NRF 105 m²)
- Kindergarten 2-gruppig (NRF 281 m²)
- Wohnen (NRF 939 m²)
- Saal (NRF 187 m² + 119 m² Nebenfläche)
- Jugendräume (NRF 227 m²)
- Räume für Vereine (NRF 71 m²)



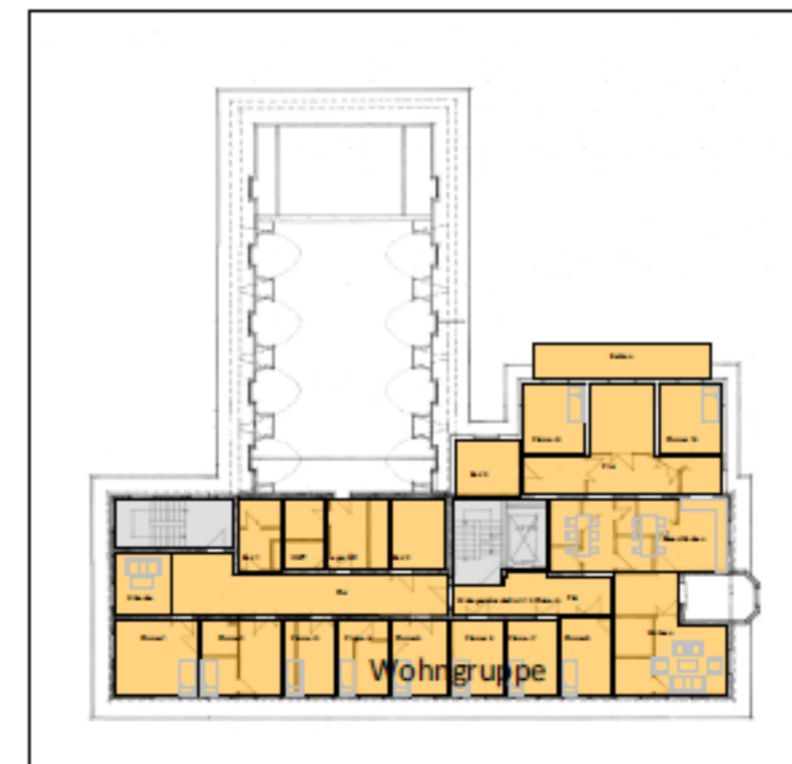
KG

- Jugendräume (NRF 227 m²)
- Abstellräume (NRF 126 m²)
- Räume für Vereine (NRF 71 m²)



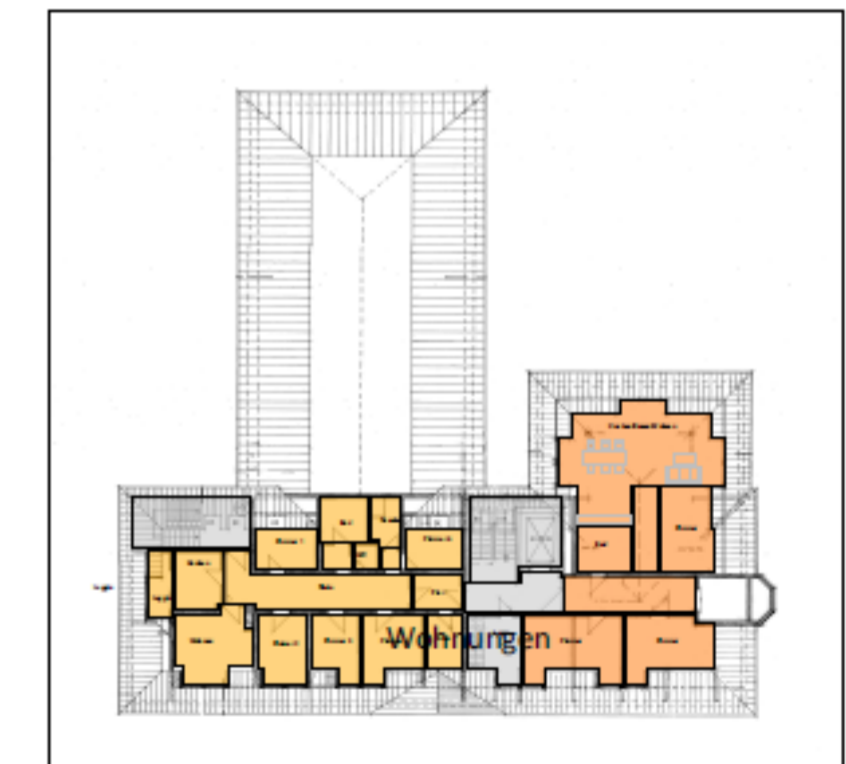
1.OG

- Saal (NRF 187 m² + 119 m² Nebenfläche)
- 4 Servicewohnungen (NRF 37; 38; 27; 26 m²)
- 2 Wohnungen (NRF 78 m² und 66 m²)



2.OG

- Wohngruppe mit 10 Zimmern (NRF 409 m²)



DG

- Wohnung mit 6 Zimmern (WG?) (NRF 130 m²)
- Wohnung mit 4 Zimmern (NRF 128 m²)

Wohnen

– Übersicht

Projektentwicklung Alter Jakob



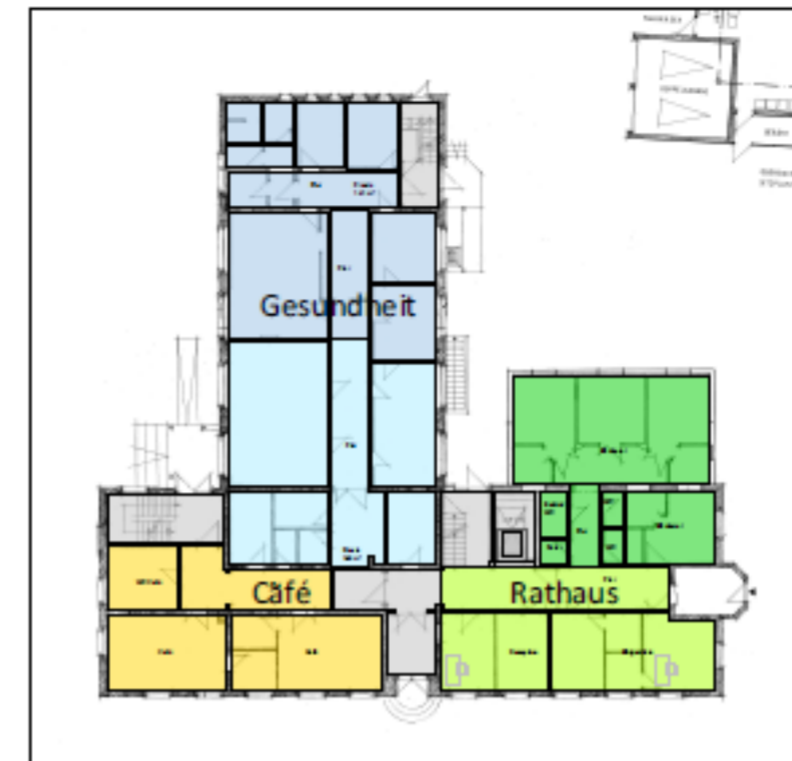
EG (Rathaus+Kindergarten)

- Kindergarten 2-gruppig (NRF 281 m²)
- Café (NRF 105 m²)
- Bücherei (NRF 111 m²)
- Rathaus (Bürgerbüro) (NRF 98 m²)



EG (Rathaus+Mediathek)

- Mediathek (NRF 281 m²)
- Café (NRF 105 m²)
- Rathaus (Bürgerbüro) (NRF 209 m²)



EG (Rathaus+Gesundheitsangebot)

- Gesundheitsnahes Angebot (NRF 141 m²)
- Gesundheitsnahes Angebot (NRF 140 m²)
- Café (NRF 105 m²)
- Bücherei (NRF 111 m²)
- Rathaus (Bürgerbüro) (NRF 98 m²)

Konzept Rathaus

- Rathaus (NRF 1.244 m²)
- Bücherei (NRF 111 m²)
- Café (NRF 105 m²)
- Kindergarten 2-gruppig (NRF 281 m²)
- Saal (NRF 187 m² + 119 m² Nebenfläche)
- Jugendräume (NRF 227 m²)
- Räume für Vereine (NRF 71 m²)

Gesamt 38 Arbeitsplätze
(Vergleich bestehendes Rathaus 30 Arbeitsplätze)



KG

- Jugendräume (NRF 227 m²)
- Archiv Rathaus (NRF 139 m²)
- Räume für Vereine (NRF 71 m²)



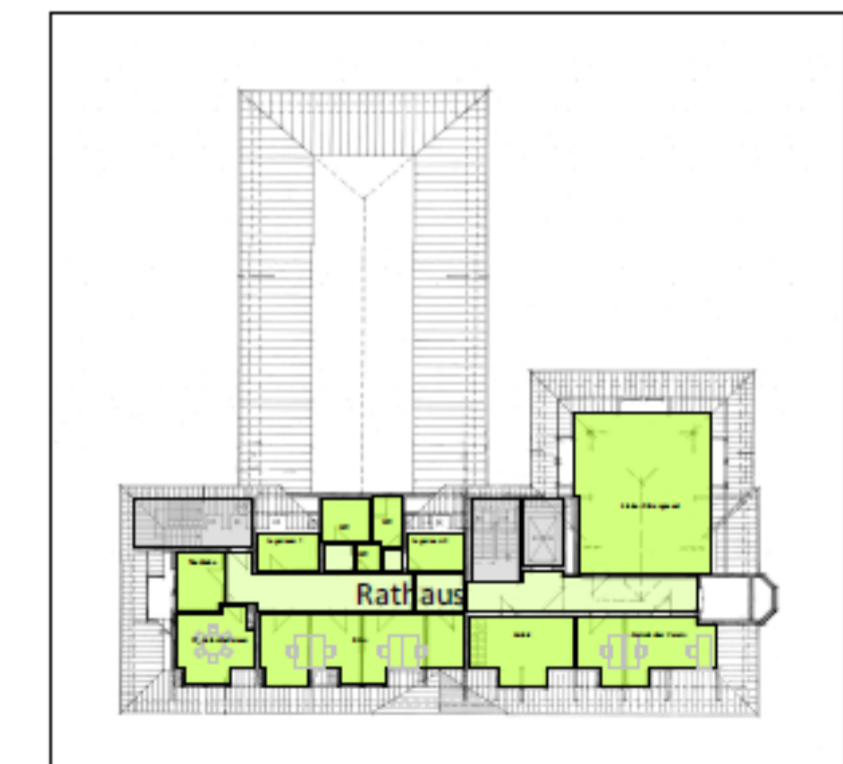
1.OG

- Saal (NRF 187 m² + 119 m² Nebenfläche)
- Rathaus Büros (NRF 337 m²)



2.OG

- Rathaus Büros (NRF 402 m²)



DG

- Rathaus Büros, kleiner Sitzungssaal (NRF 268 m²)

Rathaus

– Übersicht

3. Finanzbetrachtung

Erträge

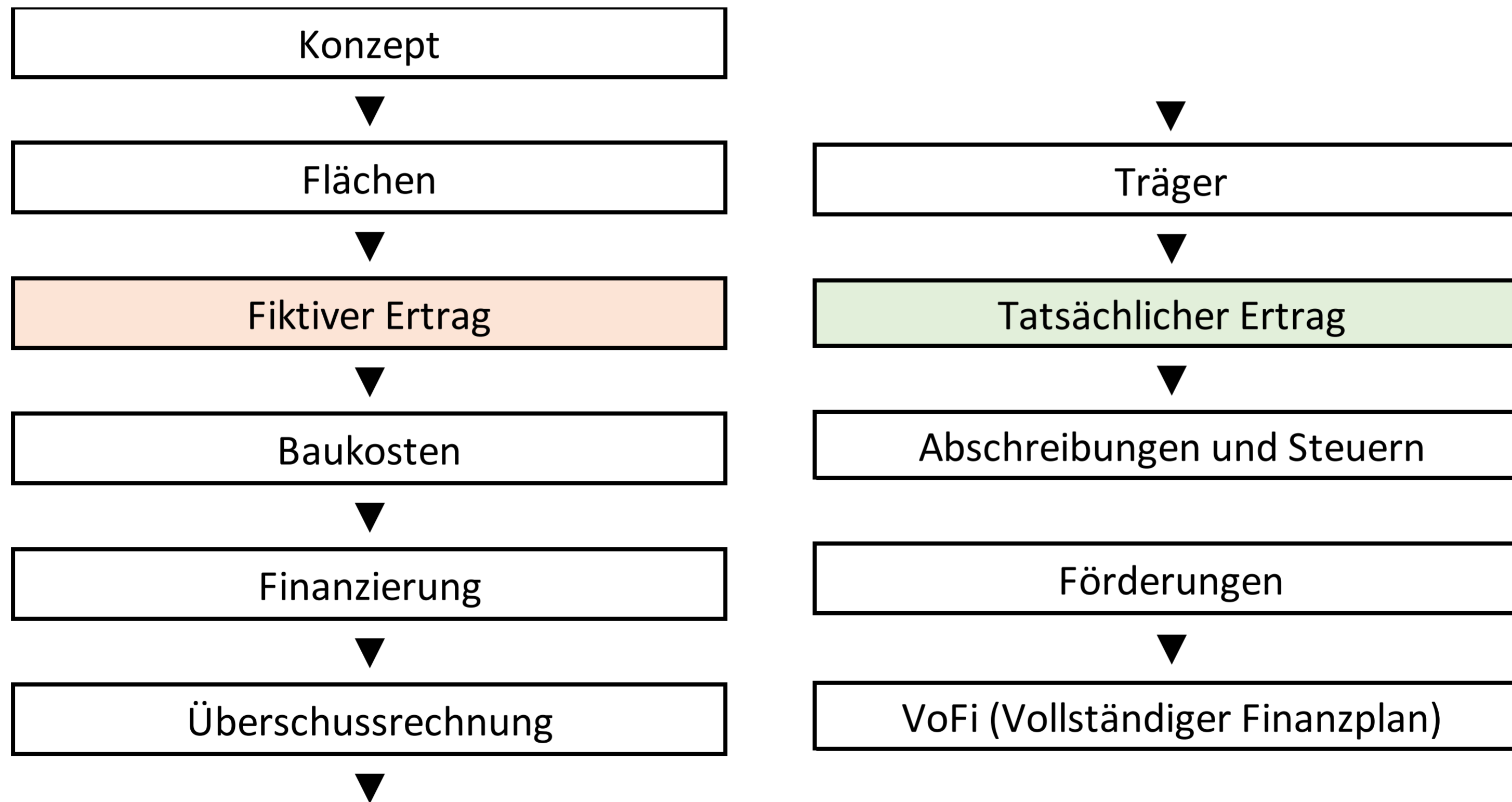
Baukosten

Förderung

Finanzierung



Vorgehen bei der Finanzbetrachtung (1):



Oberkriterium nach § 77 GemO

Vorgehen bei der Finanzbetrachtung (2):

		Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5	Fiktive Nettokaltmiete in Euro																																																											
		UG					EG			1. OG		2. OG		DG																																																				
Variante	Jahresnettokaltmiete (INKM)	UG Ost	UG West	UG Nord	EG Ost	EG West	EG Nord	1. OG Ost	1. OG West	1. OG Nord	2. OG Ost	2. OG Nord	DG Ost	DG Nord																																																				
28	Aktiva und Passiva (Mittelherkunft und -verwendung)																																																																	
29	Investition / Verkauf	+ / -																																																																
30	Investitionskosten (kumuliert)	=																																																																
31	Brutto-Anfangsrendite	Info																																																																
32	Eigenkapital zu Beginn des Jahres (kumuliert)	+																																																																
33	Fremdkapital zu Beginn des Jahres (kumuliert)	+																																																																
34	Unter- / Oberdeckung der Fremdfinanzierung	Info																																																																
35	Geldfluss operative Geschäftstätigkeit nach Steuer	+																																																																
36	Tilgung Bau- oder Bauträgerfinanzierung	-																																																																
							▼START (Daten aus Erträge)																																																											
		Jahr 1	Jahr 2	Jahr 3	Jahr 4	Jahr 5																																																												
1	Aufwand und Ertrag																																																																	
2	Erlöse (aus Gewerbebetrieb oder VuV)	174.922	176.672	178.421	180.170	181.919																																																												
3	Umsatzsteigerung oder Indemnite	1.749	1.749	1.749	1.749	1.749																																																												
4	Erbbauzins	0	0	0	0	0																																																												
5	Verwaltungsaufwand	8.746	8.834	8.921	9.008	9.096																																																												
6	Direkte Kosten der Instandhaltung	3.498	3.533	3.568	3.603	3.638																																																												
7	EBITDA (Gewinn vor Abschreibungen, Zinsen, Steuern)	162.678	164.305	165.931	167.558	169.185																																																												
8	AFA für Bestandsgebäude oder FF&E	6.250	6.250	6.250	6.250	6.250																																																												
9	AFA für Außenanlage	0	0	0	0	0																																																												
10	Steuerrücklage nach Steuer-Umlage	0	0	0	0	0																																																												
11	EAT (Gewinn / Verlust nach Steuer)	-407.873	-406.246	-374.762	-372.055	-369.332																																																												
12	AFA für Bestandsgebäude oder FF&E	6.250	6.250	6.250	6.250	6.250																																																												
13	AFA für Außenanlage	0	0	0	0	0																																																												
14	EBIT (Steuerpflichtiger Gewinn)	-407.873	-406.246	-374.762	-372.055	-369.332																																																												
15	EBT (kumuliert)	-407.873	-814.119	-1.188.881	-1.560.937	-1.930.269																																																												
16	Steuerrücklage nach Steuer-Umlage	15,00%	0	0	0	0																																																												
17	EAT (Gewinn / Verlust nach Steuer)	-407.873	-406.246	-374.762	-372.055	-369.332																																																												
18	AFA für Bestandsgebäude oder FF&E	6.250	6.250	6.250	6.250	6.250																																																												
19	AFA für Außenanlage	0	0	0	0	0																																																												
20	EBT (Steuerpflichtiger Gewinn)	-407.873	-406.246	-374.762	-372.055	-369.332																																																												
21	EBT (kumuliert)	-407.873	-814.119	-1.188.881	-1.560.937	-1.930.269																																																												
22	Geldfluss operative Geschäftstätigkeit nach Steuer	96.206	97.833	129.317	132.024	134.747																																																												
23	Tilgung Bau- oder Bauträgerfinanzierung	0	0	0	0	0																																																												
24	Kreditaufnahme	0	0	0	0	0																																																												
25	Kreditaufnahme	0	0	0	0	0																																																												
26	Geldfluss nach Finanzierung (Free Cash Flow)	96.206	97.833	129.317	132.024	134.747																																																												
27	Frei Cash Flow (FCF)	96.206	97.833	129.317	132.024	134.747																																																												
28	Investitionsrücklage	0	0	0	0	0																																																												
29	Investitionsrücklage	0	0	0	0	0																																																												
30	Liquide Vermögenswerte vor Ausschüttung	96.206	25.833	11.826	-0.199	-8.722																																																												
31	Ausschüttung an Gesellschafter/Inhaber	12.000	12.000	12.000	12.000	12.000																																																												
32	Liquide Vermögenswerte nach Ausschüttung	84.206	13.833	-0.173	-12.921	-20.722																																																												
33	Liquide Vermögenswerte (kumuliert)	96.206	25.833	11.826	-0.199	-8.722																																																												
34	Tilgung Bau- oder Bauträgerfinanzierung	0	0	0	0	0																																																												
35	Lagebedingte Wertsteigerung (kumuliert)	11,33%	9,82%	9,13%	8,76%	8,56%																																																												
36	Gesamtvermögen	123.883	125.490	124.185	122.880	121.575																																																												
37	Voll Rendite / EK-Rendite nach Steuer	11,24%	11,33%	9,82%	9,13%	8,76%																																																												
							<table border="1"> <tr> <td colspan="6">Privatwirtschaftlich</td> <td colspan="6">Öffentlich</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Bestandssanierung</td> <td colspan="6">Bestandsanierung</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Minimalinvasiv</td> <td colspan="6">Minimalinvasiv</td> </tr> <tr> <td colspan="6">Ausstattung Mediathek</td> <td colspan="6">Ausstattung Mediathek</td> </tr> </table>												Privatwirtschaftlich						Öffentlich						Bestandssanierung						Bestandsanierung						Minimalinvasiv						Minimalinvasiv						Ausstattung Mediathek						Ausstattung Mediathek					
Privatwirtschaftlich						Öffentlich																																																												
Bestandssanierung						Bestandsanierung																																																												
Minimalinvasiv						Minimalinvasiv																																																												
Ausstattung Mediathek						Ausstattung Mediathek																																																												

Der Gemeindevewaltung Schutterwald werden detaillierte Berechnungen übergeben. Diese sind die Basis nachfolgend dargestellten Kennzahlen für die Konzepte „Wohnen“ und „Rathaus“ mit Mediathek.

Projektentwicklung Alter Jakob

Nutzungsschwerpunkt		Wohnen	Rathaus
Sanierung Hauptflächen	je m ²	2.811 €	3.317 €
Sanierung Nebenflächen	je m ²	1.605 €	1.894 €
Ausstattung Mediathek	je m ²	750 €	870 €
= Bauliche Herstellungskosten		5.320.686 €	6.720.970 €
+ Ausstattungskosten der Mediathek		210.750 €	244.470 €
+ Grundstück		350.000 €	350.000 €
= Gesamtinvestitionskosten		5.881.436 €	7.315.440 €

Berechnung Städtebauförderung		Wohnen	Rathaus
Bemessungsgrundlage Förderung / %		45%	85%
= Bau- und Ausstattungskosten		5.531.436 €	6.965.440 €
- Nicht qualifizierte Kosten*		829.715 €	1.393.088 €
= Bemessungsgrundlagen		4.701.721 €	5.572.352 €
- Nicht förderbarer Anteil (1)		2.585.946 €	835.853 €
= Zur Förderung anrechenbar		2.115.774 €	4.736.499 €
- Städtebauförderung Kommunaler Anteil 40%		846.310 €	1.894.600 €
= Städtebauförderung Landesanteil 60%		1.269.465 €	2.841.899 €

*) Ausstattung, Außenanlage und Teile der Nebenkosten sind nicht förderbar.
 Beim Konzept „Rathaus“ ist nicht alles in gleichem Maß förderbar.
 Angenommene Förderbeträge werden erst im Antragsverfahren bestätigt.

Projektentwicklung Alter Jakob

		Wohnen	Rathaus
Berechnung weitere Förderungen	(2)		
= Denkmalzuschuß		70.000 €	70.000 €
Berechnung von weiteren Beiträgen			
= Beteiligung Einrichtung Ausstattung Saal	(3)	153.690 €	
= Neue Landesförderung Pflege-WG's ab 20	(4)	200.000 €	
= Verkauf der Liegenschaft altes Rathauses	(5)		550.000 €
Berechnung von weiteren Aufwendungen			
- Neuausstattung Rathaus im Alten Jakob mit Bestandsausstattung			
= Summe Förderung / Verrechnung		2.539.465 €	3.461.899 €
= Invest nach Förderungen / Verrechnung		3.341.971 €	3.853.540 €

(1) Die Städtebauförderung bemisst den Förderbetrag über den prozentualen Anteil des Förderrahmens, welcher die förderfähigen Maßnahmen enthält

(2) Denkmalförderung kann für restaurierende Maßnahmen beantragt werden

(3) Beteiligung an Ausstattung Veranstaltungstechnik, Mobiliar für den Saal in Hinblick der weiterhin teilweise öffentlichen Nutzungsweise

(4) Neues Pflege-WG-Förderprogramm wird für ab 2020 aufgelegt

(5) Das alte Rathaus würde in der Variante Rathaus nicht mehr benötigt und könnte veräußert werden

Projektentwicklung Alter Jakob

Projektion Kaltmonatsmieten

Fiktive Nettokaltmiete in Euro														
Variante	Jahresnettokaltmiete (JNKM)	UG			EG			1. OG			2. OG		DG	
		Ost	West	Nord	Ost	West	Nord	Ost	West	Nord	Ost	Nord	Ost	Nord
RH-K	Kommune	Techn.	Kolp.	V/Ar.	Café	Kiga	B./RH	RH	Saal	RH				
	48.450 €	-	0	0	525	3513	0	0	0	0				
RH-M	Kommune	Techn.	Kolp.	V/Ar.	Café	Media	RH	RH	Saal	RH				
	6.300 €	-	0	0	525	0	0	0	0	0				
RH-G	Kommune	Techn.	Kolp.	V/Ar.	Café	Ges.	B./RH	RH	Saal	RH				
	48.450 €	-	0	0	525	3513	0	0	0	0				
W-K	Geno / Investor	Techn.	Kolp.	V/Ke.	Café	Kiga	Praxis	Serv.W.	Saal	W.	Pfl. Wnhgr.	W.	W.	
	216.598 €	-	0	0	525	3513	2350	1352	1530	1231	4704	1495	1352	
W-M	Geno / Investor	Techn.	Kolp.	V/Ke.	Café	Media	Praxis	Serv.W.	Saal	W.	Pfl. Wnhgr.	W.	W.	
	216.598 €	-	0	0	525	3513	2350	1352	1530	1231	4704	1495	1352	
W-G	Geno / Investor	Techn.	Kolp.	V/Ke.	Café	Ges.	Praxis	Serv.W.	Saal	W.	Pfl. Wnhgr.	W.	W.	
	216.598 €	-	0	0	525	3513	2350	1352	1530	1231	4704	1495	1352	

Projektentwicklung Alter Jakob

Projektion monatliche Quadratmeter-Mieten

Fiktive Miete je m ² in Euro														
Vari- ante		UG			EG			1. OG			2. OG		DG	
		Ost	West	Nord	Ost	West	Nord	Ost	West	Nord	Ost	Nord	Ost	Nord
RH-K	Kommune	Techn.	Kolp.	V/Ar.	Café	Kiga	B./RH	RH	Saal	RH				
		-	0,00	0,00	5,00	12,50	0,00	0,00	0,00	0,00				
RH-M	Kommune	Techn.	Kolp.	V/Ar.	Café	Media	RH	RH	Saal	RH				
		-	0,00	0,00	5,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
RH-G	Kommune	Techn.	Kolp.	V/Ar.	Café	Ges.	B./RH	RH	Saal	RH				
		-	0,00	0,00	5,00	12,50	0,00	0,00	0,00	0,00				
W-K	Geno / Investor	Techn.	Kolp.	V/Ke.	Café	Kiga	Praxis	Serv.W.	Saal	W.	Pfl. Whngr.	W.	W.	
		-	0,00	0,00	5,00	12,50	12,50	10,56	5,00	11,50	11,50	11,50	10,56	
W-M	Geno / Investor	Techn.	Kolp.	V/Ke.	Café	Media	Praxis	Serv.W.	Saal	W.	Pfl. Whngr.	W.	W.	
		-	0,00	0,00	5,00	12,50	12,50	10,56	5,00	11,50	11,50	11,50	10,56	
W-G	Geno / Investor	Techn.	Kolp.	V/Ke.	Café	Ges.	Praxis	Serv.W.	Saal	W.	Pfl. Whngr.	W.	W.	
			0,00	0,00	5,00	12,50	12,50	10,56	5,00	11,50	11,50	11,50	10,56	

Projektentwicklung Alter Jakob

Gewinn- und Verlustrechnung Jahr 3	Wohnen	Rathaus
Erlös aus Vermietung (Nettokaltmiete)	216.598 €	6.300 €
- Verwaltung	10.830 €	10.830 €
- Direkte Kosten Instandhaltung	4.332 €	4.332 €
- Zinsen	35.130 €	15.283 €
- Tilgung	68.000 €	102.000 €
= Rohergebnis	98.307 € -	126.145 €
- Körperschaftsteuer	12.155 €	
- Genossenschaftliche Pflichtrücklage	6.478 €	
- Ausschüttung an Genossenschaftsmitglieder	20.000 €	- €
- Zuführung Instandhaltungsrücklage	41.486 €	52.241 €
= Liquiditätsergebnis	18.188 € -	178.386 €

Der dargestellten Kostenprojektion der Variante „Rathaus“ stehen ca. 40 Arbeitsplätze im Rathaus und Mediathek gegenüber.

Verteilung der Gebäudekosten Variante Rathaus auf Nutzungsbereiche

mit [Saal / **Mediathek** / Café] als weitere *qualitative* Nutzungsträger

Kosten p.a. gesamt [Verw., Zinsen, Tilgung), Instandhaltungs

Nutzungsbereich	Anteil an Gesamt- investition	Anteil an jährlichen Kosten
Rathaus	4.653.824 €	113.483 €
Saal	608.654 €	14.842 €
Mediathek	1.235.660 €	30.131 €
Café	365.783 €	8.920 €
Kolping	451.518 €	11.010 €
Summen	7.315.440 €	178.386 €

Falls die genossenschaftliche Lösung nicht greift ...

Gewinn- und Verlausrechnung Jahr 3	Genossenschaft	Sozialer Investor
Erlös aus Vermietung (Nettokaltmiete)	216.598 €	216.598 €
- Verwaltung	10.830 €	10.830 €
- Direkte Kosten Instandhaltung	4.332 €	4.332 €
- Zinsen	35.130 €	35.130 €
- Afa (gemischter Ansatz, ohne Sonde € 2,80%)	89.375 €	89.375 €
Denkmal-AfA (EstG § 7i) 5,53%		
- Berechnungsgrundlage (EUR) zur Af 2.981.221		164.862 €
= Jahresüberschuss vor Steuern	76.932 €	- 87.930 €
- Körperschaftsteuer 15,8%	12.155 €	- €
= Jahresüberschuss nach Steuern	64.776 €	- 87.930 €
- Genossenschaftliche Pflichtrücklage 10%	6.478 €	
= Verbleibender Jahresüberschuss vor Aussch	58.299 €	
= Ausschüttung Genossenschaftsmitg 2,0%	20.000 €	
= Gewinnvortrag auf neue Rechnung	38.299 €	- 87.930 €
= Liquiditätsergebnis ohne Steuererstattung	18.188 €	56.821 €

... könnte ergänzend ein sozial orientierter Investor eingebunden werden.

UMGANG MIT GRUND & BODEN

ERBBAURECHT

versus

VERKAUF

- Nutzungsverpflichtungen über Erbbaurechtsvertrag
- Soziale Gestaltung durch Erbbaurechtzins
- Gemeinde behält langfristig Zugriff auf die Liegenschaft

- Aus Perspektive der Kommune: kein fortwährender Verwaltungsaufwand für als Erbbaurechtsgeber
- Aus Perspektive des Erbbaurechtnehmers:
Vorteil: Günstiger Erbbauzins ermöglicht geringen Eigenmittelbedarf
Nachteil: höhere Zinslast bei Kapitalmarktdarlehen

Projektentwicklung Alter Jakob

STÄRKEN vs. SCHWÄCHEN | CHANCEN vs. RISIKEN

Wohnen

STÄRKEN

versus

SCHWÄCHEN

- Sozial gemischtes Wohnkonzept
- Stärkung des Alten- und Nachbarschaftshilfekonzeptes
- Vereinbarkeit von öffentlichen Nutzungen und Wohnkonzept
- Wohnraumschaffung ohne Leerstand zu erzeugen

- Wohnen und Nutzbarkeit Saal konkurrieren (Schallschutz)
- Wohnungen ohne private Außenflächen

Projektentwicklung Alter Jakob

STÄRKEN vs. SCHWÄCHEN | CHANCEN vs. RISIKEN

Wohnen

CHANCEN

versus

RISIKEN

- Innovatives Wohnkonzept mit mit geringem wirtschaftlichem Risiko
- Bürgerbeteiligung verbessert die Chance zur Erzeugung eines sozial belebten "Alten Jakob"

- Nutzungseinschränkungen des Saals erschwert kommerzielle Nutzbarkeit
- Saal könnte auf laufenden Zuschuss angewiesen bleiben

Projektentwicklung Alter Jakob

STÄRKEN vs. SCHWÄCHEN | CHANCEN vs. RISIKEN

Rathaus

STÄRKEN

versus

SCHWÄCHEN

- Geringe Schallschutzproblematik bei abendlicher Saalnutzung
- Hoher LSP-Landeszuschuss möglich (bis zu 51% der Gesamtkosten)
- Barrierefreiheit möglich
- Gute Vereinbarkeit mit weiteren Nutzungen

- Mischnutzung bedingt Möblierungsaufwand
- Wirtschaftlicher Aufwand für Verwaltungstechnik
- Geringe Belebung des Außenbereichs
- Überwiegend Tagnutzung

Projektentwicklung Alter Jakob

STÄRKEN vs. SCHWÄCHEN | CHANCEN vs. RISIKEN

Rathaus

CHANCEN

versus

RISIKEN

- Bildung moderner Verwaltungsstrukturen
- Beste Voraussetzungen für lebendige Saalnutzung
- Mediathek erzeugt Mehrwert
- Einbindung Außenbereich fördert Ortsmitte Schutterwald

- Zusätzliche Personalkosten für Mediatheksbetrieb und öffentliche Saalverwaltung
- Ungeklärte Nachnutzung des bestehenden Rathauses

Projektentwicklung **Alter Jakob**

Fazit

Beide Varianten - **Rathaus und Wohnen** – sind realistische Entwicklungskonzepte - sowohl hinsichtlich der Funktionalität als auch Wirtschaftlichkeit.

Brandschutz, Barrierefreiheit, Stellplatzversorgung, Attraktivität des Außenraums lassen sich in beiden Varianten umsetzen.

Unter dem Aspekt, der Öffentlichkeit die Zugänglichkeit zum “Alten Jakob” zu sichern, bietet sich die Umsetzung der Variante **Rathaus** an, die auch die Denkmalschutzbehörde befürwortet.

Auch ist hier die Vereinbarkeit zur Saalnutzung einfacher zu gestalten, da bei Abendveranstaltungen der Störfaktor zur Verwaltung wesentlich geringer ist.

Projektentwicklung Alter Jakob

Fazit

Die Variante **Wohnen** ist wirtschaftlich risikoärmer und erzeugt an anderer Stelle keinen Leerstand.

Mit ihr kann das Schutterwälder Altenhilfekonzzept ergänzt werden – zu beachten ist die wohnverträglich und somit lärmreduzierte Saalnutzung.

In Parallelnutzung mit einer Mediathek und eines Cafes bleibt die öffentliche Zugänglichkeit mindestens in Teilbereichen erhalten.

Projektentwicklung Alter Jakob

Fazit

Steht der **Saal** bei der Betrachtung im Mittelpunkt, sind sensible Nutzungen anzuordnen, die am ehesten im gemeinwohlorientierten Bereich liegen und somit zuschussabhängig sind.

Film zur Mediathek in Kirchzarten



Projektentwicklung Alter Jakob

Vielen Dank!