



**sutter<sup>3</sup> KG**

Projektentwicklung Planung Bauleitung

Schutterwald:

# Projektentwicklung Alter Jakob

sutter<sup>3</sup>KG, 25. September 2019

# MEHR ALS 100 DENKMALPROJEKTE





Das Team der sutter<sup>3</sup>KG

# • 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



## 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.

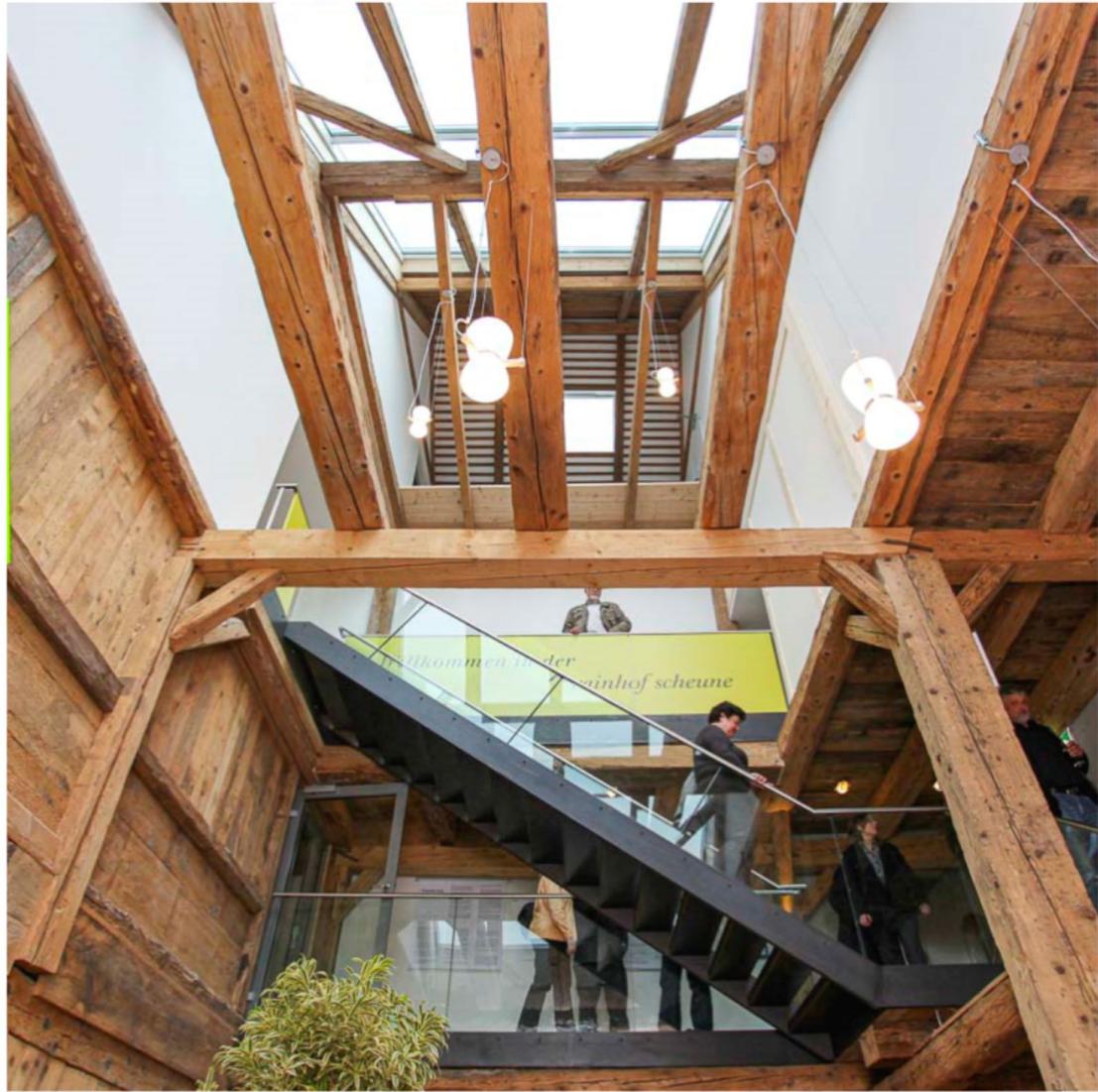


# Areal Rainhof in Kirchzarten

Veranstaltungssaal, Einzelhandel, Gastronomie

Nutzfläche: ca. 2.500 m<sup>2</sup>





Gastronomie, Veranstaltungssaal, Läden

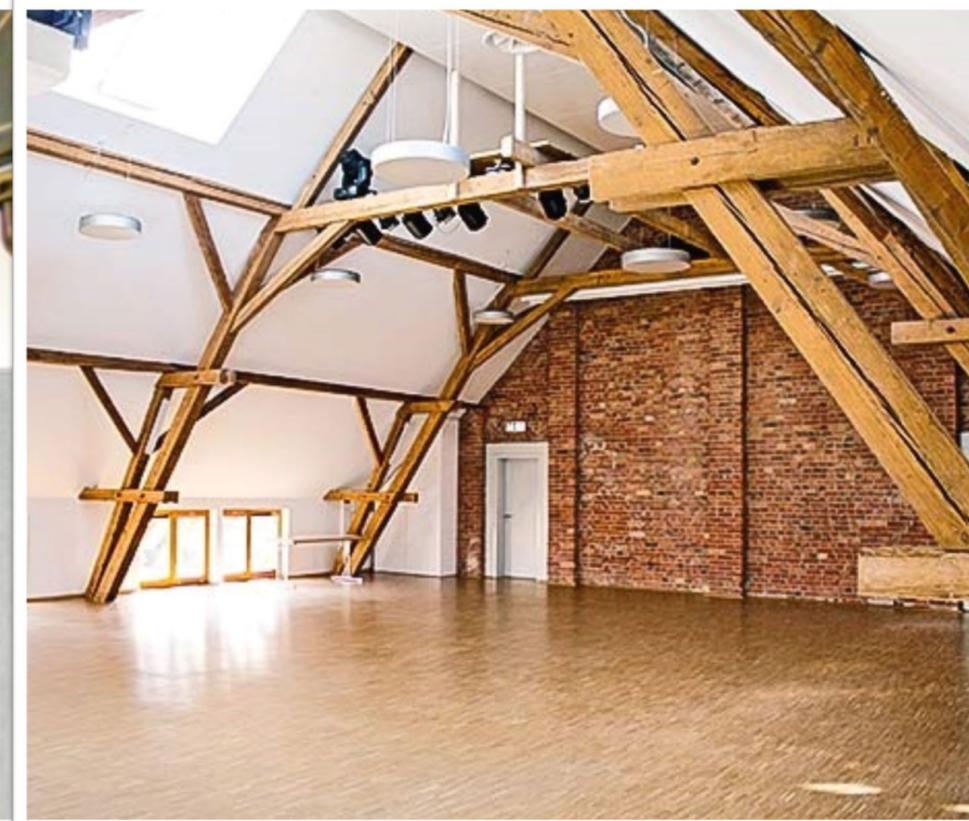


# Areal Gutshofscheune in Umkirch

Gastronomie, Bürgersaal, Einzelhandel,  
Praxen, Büros und Wohnungen

Nutzfläche: ca. 1.500 qm





Der neue gesellschaftliche Treffpunkt der Gemeinde Umkirch

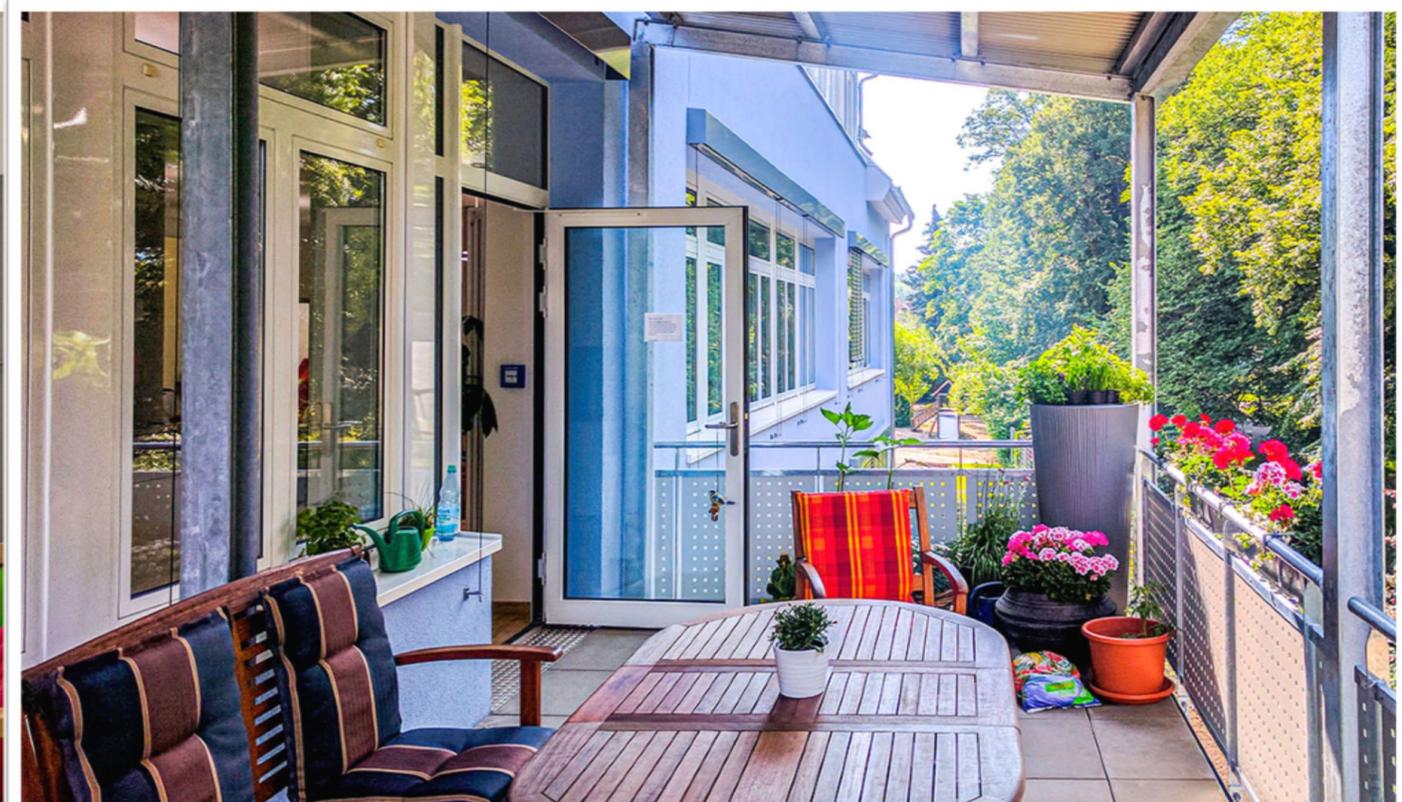


# Haus am Mühlbach, Umkirch

Pflegewohngruppe, Wohnungen,  
Tagespflegeeinrichtung, Sozialstation

Nutzfläche: ca. 1.200 m<sup>2</sup>





Pflegewohnnggruppe, Tagespflege, Sozialstation, Wohnungen



## PROJEKTENTWICKLUNG ALTER JAKOB

# 1. Einführung und Überblick

# Projektentwicklung Alter Jakob

Zum Auftrag

Von sutter<sup>3</sup>KG aufgestellte Leitlinien für die Projektentwicklung „Alter Jakob“:

- Schaffung einer neuen Ortsmitte für Schutterwald
- Sicherung des Saals als gemeinschaftlicher Ort
- Wirtschaftlich tragfähiges Konzept zum Erhalt des Alten Jakobs

**Wichtiger Aspekt:**

## Der Saal und die anderen Nutzungsoptionen

- Bei wohnlicher Nutzung im Alten Jakob ist erforderlich, dass die weitere nichtwohnlliche Nutzung hierauf Rücksicht zu nehmen hat. Das betrifft insbesondere die abendliche Betriebsweise des Saals.
- In Konsequenz steht die Verwertbarkeit des Saals in engem Zusammenhang zu den weiteren im Alten Jakob stattfindenden Nutzungen.

Konzepte, welche im Detail untersucht wurden:

**1. Wohnen**  
und

**2. „Neues“ Rathaus**

... jeweils begleitet durch weitere Nutzung 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
<b>1</b>	W-K	Geno / Investor	Techn.	Kolp.	V/Ke.	Café	Kiga	Praxis	Serv.W.	Saal	W.	Pfl. Whngr.	W.	W.
<b>2</b>	W-M	Geno / Investor	Techn.	Kolp.	V/Ke.	Café	Media	Praxis	Serv.W.	Saal	W.	Pfl. Whngr.	W.	W.
<b>3</b>	W-G	Geno / Investor	Techn.	Kolp.	V/Ke.	Café	Ges.	Praxis	Serv.W.	Saal	W.	Pfl. Whngr.	W.	W.
<b>4</b>	RH-K	Kommune	Techn.	Kolp.	V/Ar.	Café	Kiga	B./RH	RH	Saal	RH			
<b>5</b>	RH-M	Kommune	Techn.	Kolp.	V/Ar.	Café	Media	RH	RH	Saal	RH			
<b>6</b>	RH-G	Kommune	Techn.	Kolp.	V/Ar.	Café	Ges.	B./RH	RH	Saal	RH			

### Legende

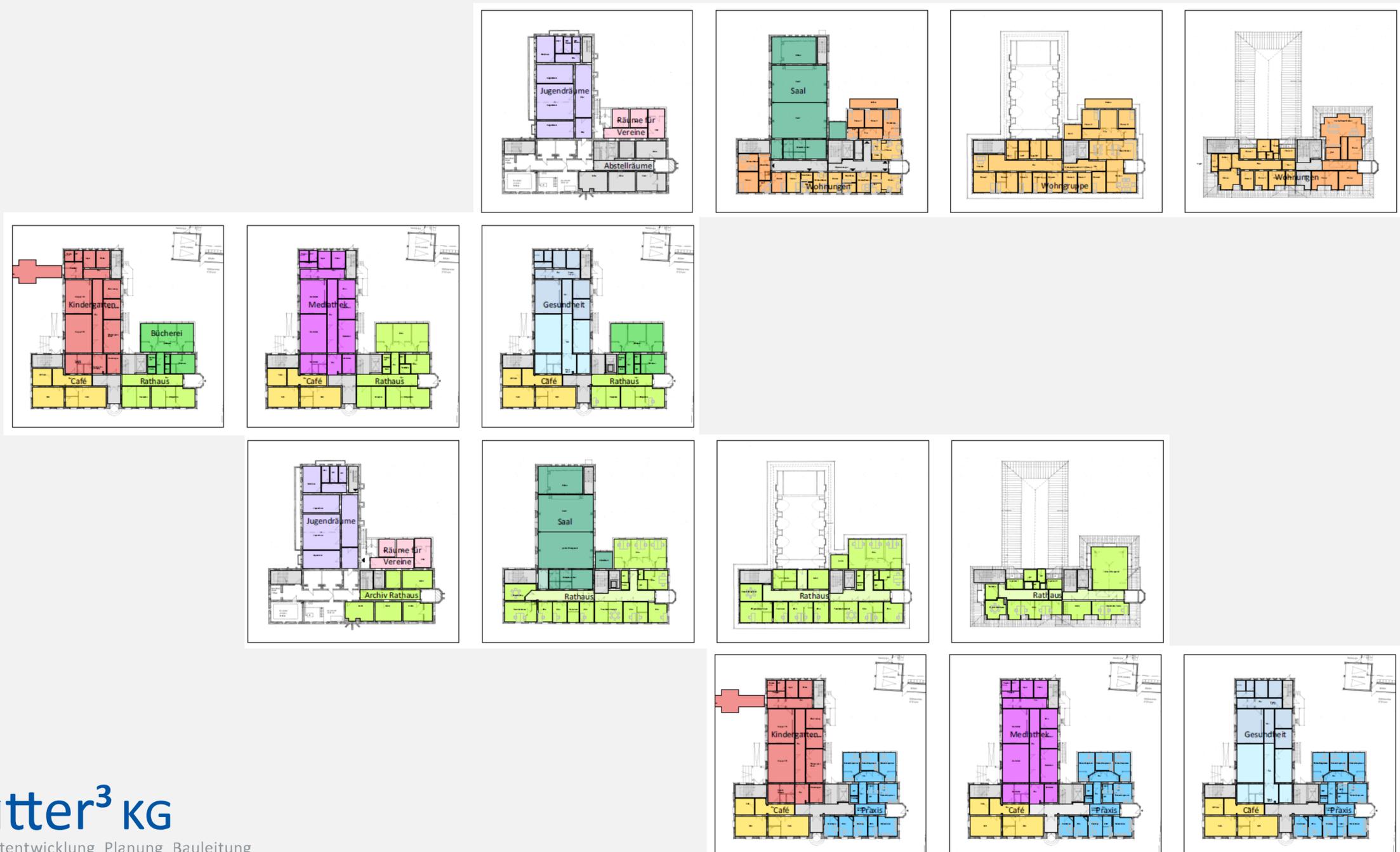
W-K Wohnen + Kindergarten  
W-M Wohnen + Mediathek  
W-G Wohnen + Gesundheitsangebot  
RH-K Rathaus + Kindergarten  
RH-M Rathaus + Mediathek  
RH-G Rathaus + Gesundheitsangebot

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

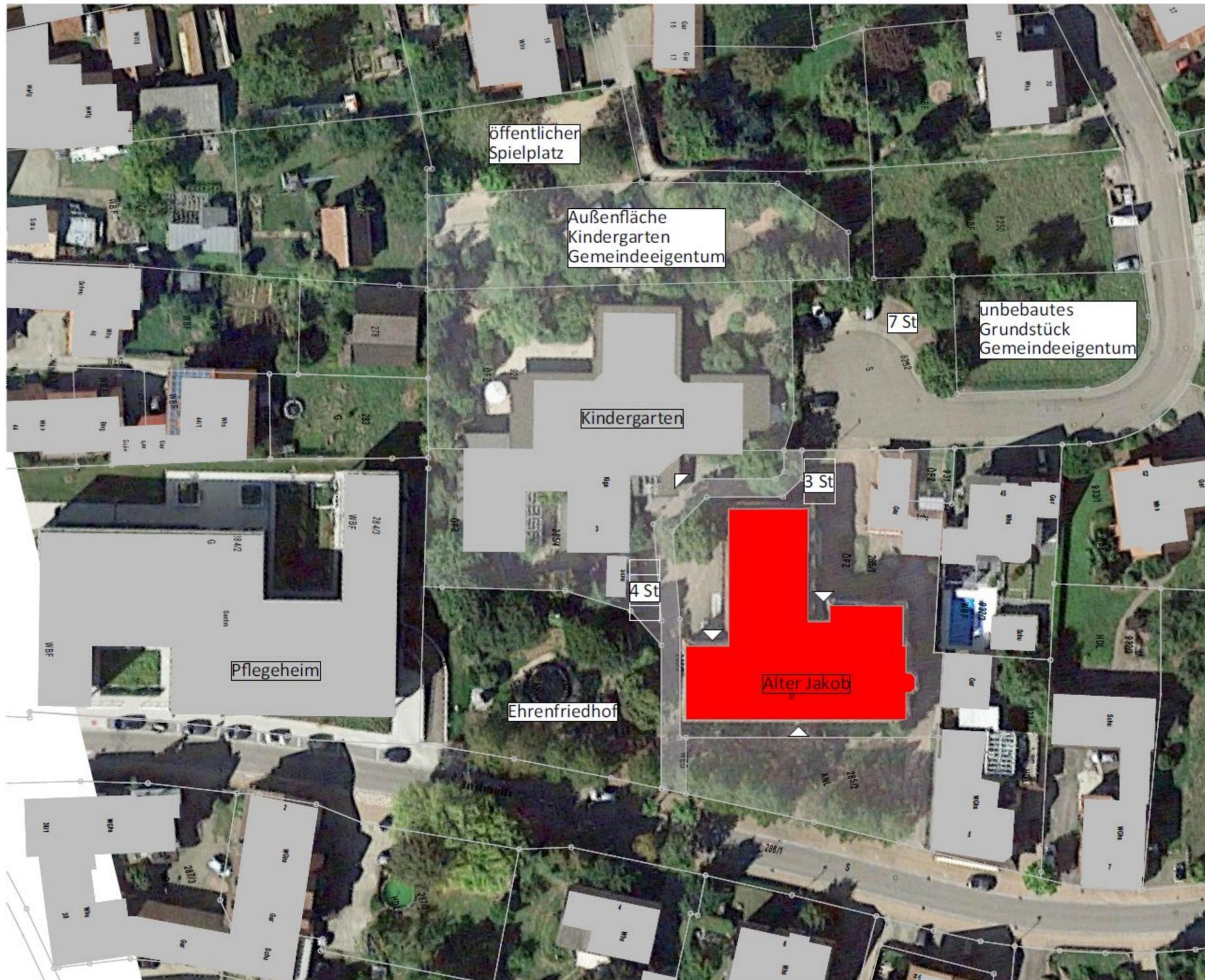
RH Rathaus  
B. Bücherei  
Media Mediathek  
W. Wohnen  
Serv.W. Service Wohnen  
Pfl.Whngr. Pflege Wohngruppe  
Ges. Gesundheitsnahes Angebot

# PROJEKTENTWICKLUNG ALTER JAKOB

## 2. Flächenkonzepte



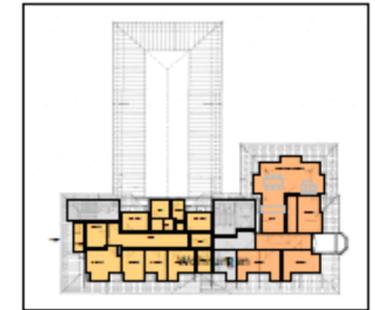
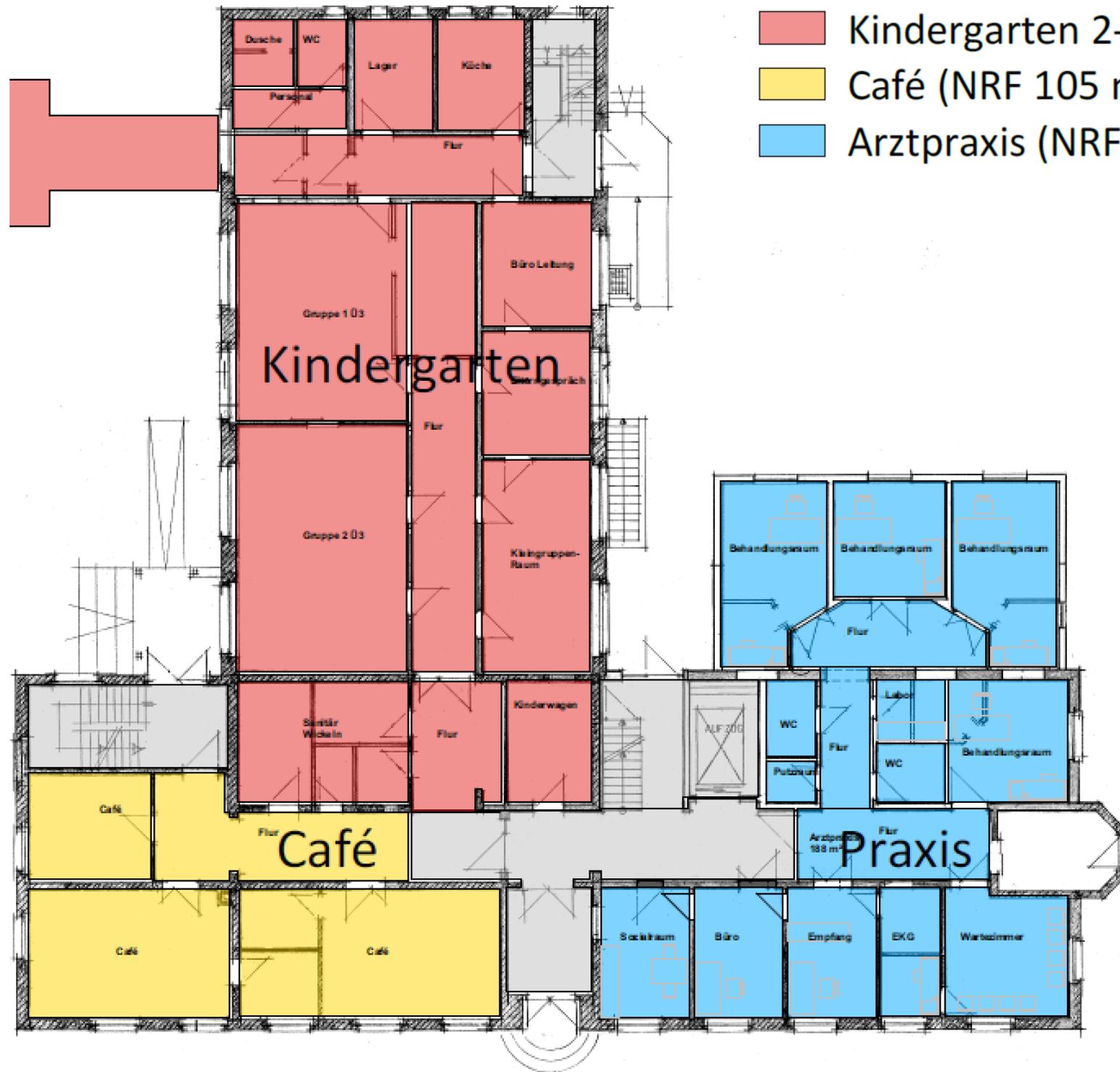
# Projektentwicklung Alter Jakob



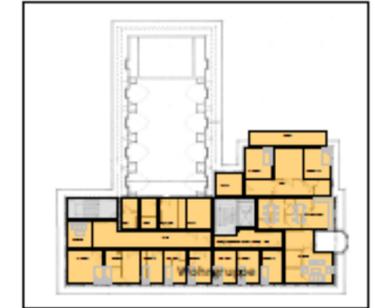
Lageplan – Ist-Zustand



# Projektentwicklung Alter Jakob



DG



2.0G



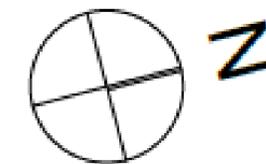
1.0G



EG



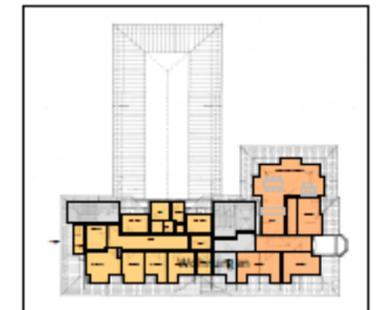
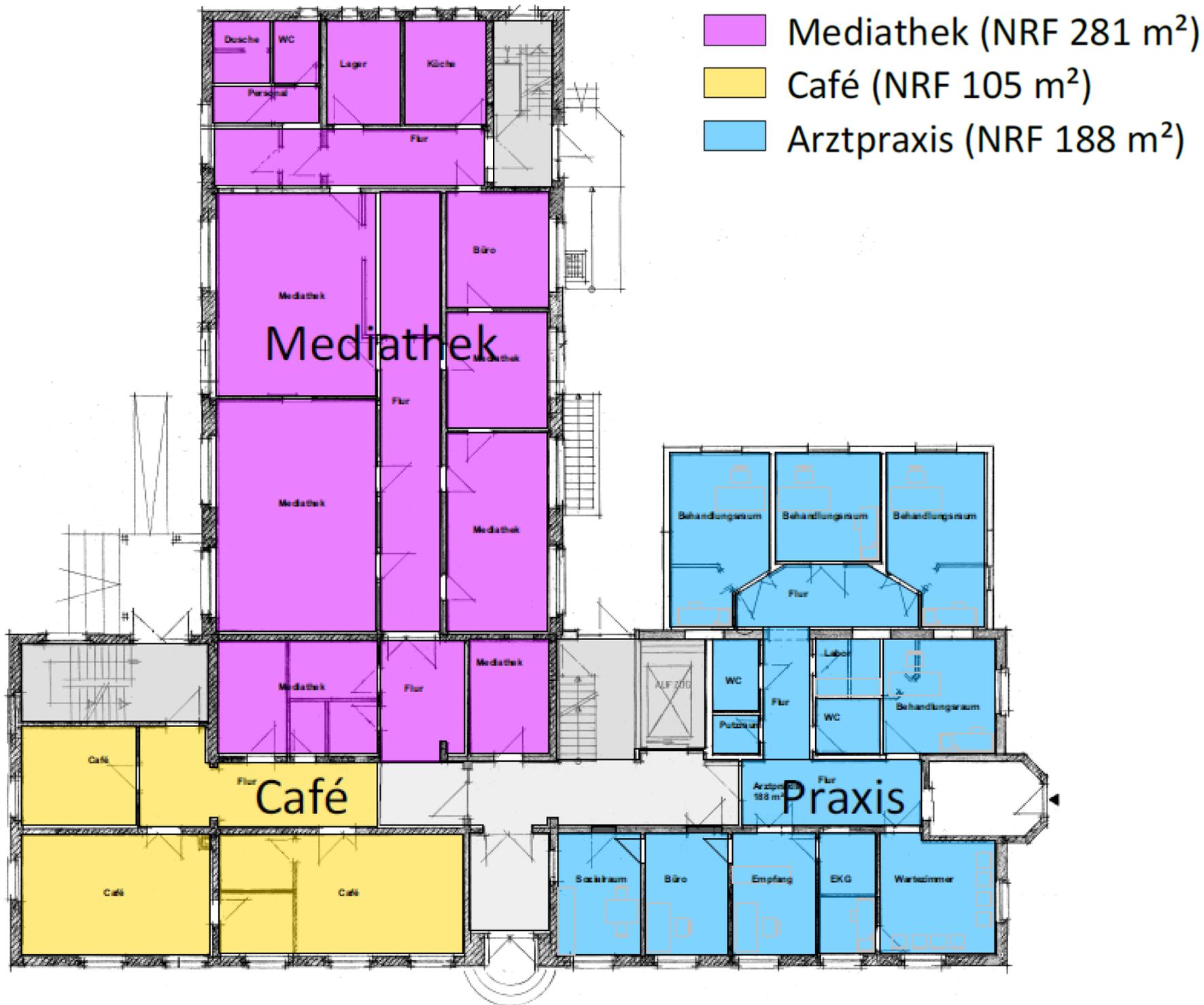
KG



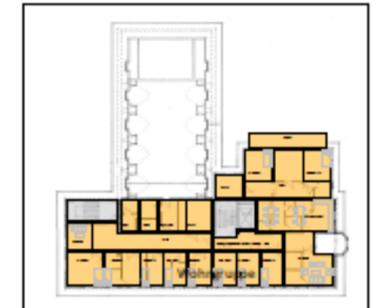
**Wohnen**

– EG mit Kindergarten

# Projektentwicklung Alter Jakob



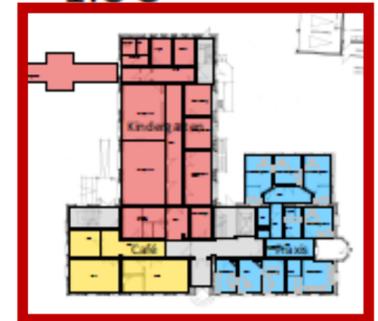
DG



2.OG



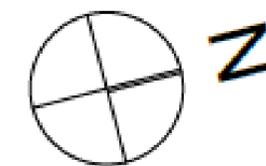
1.OG



EG



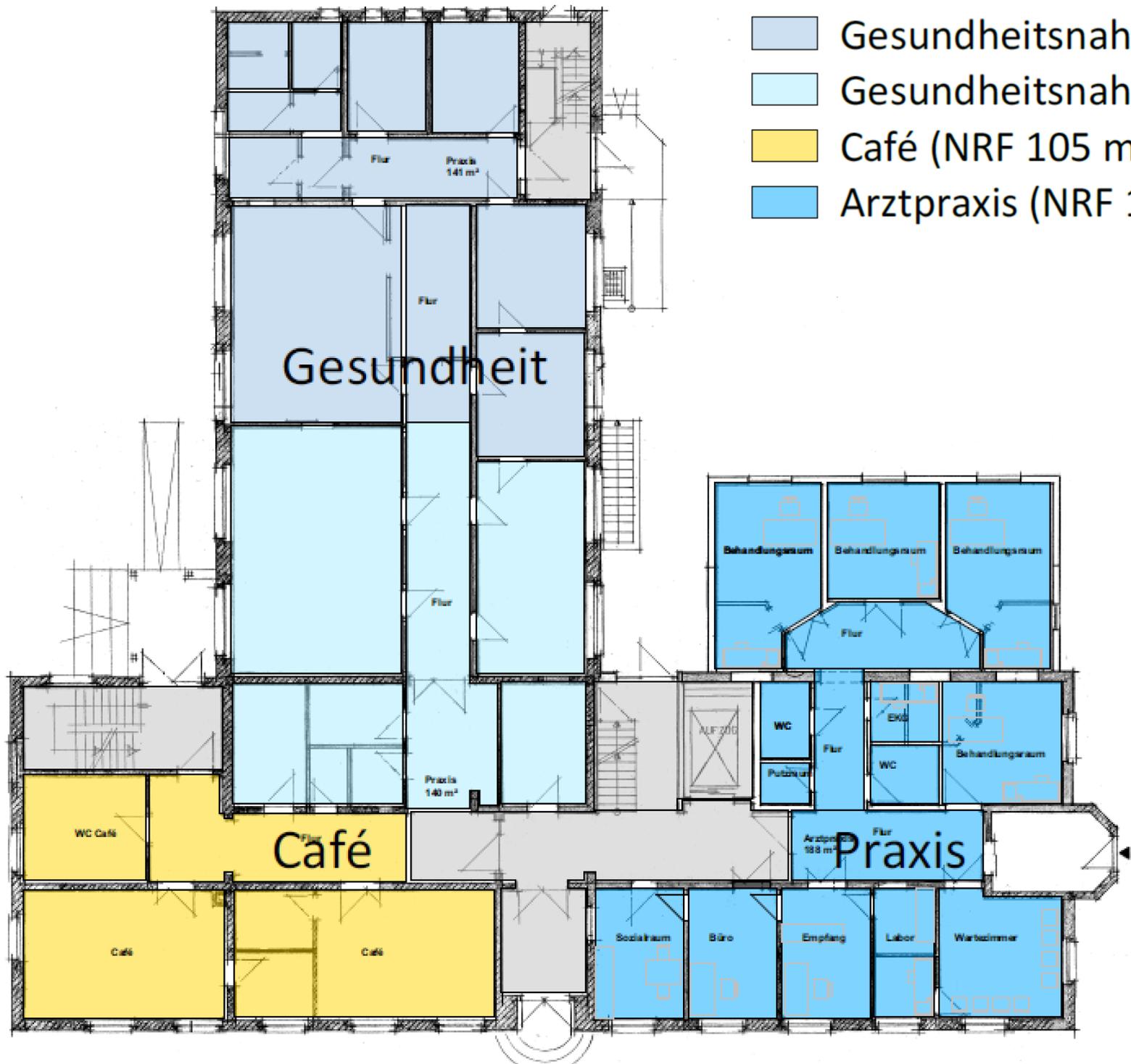
KG



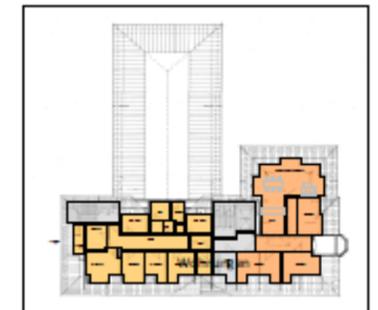
**Wohnen**

– EG mit Mediathek

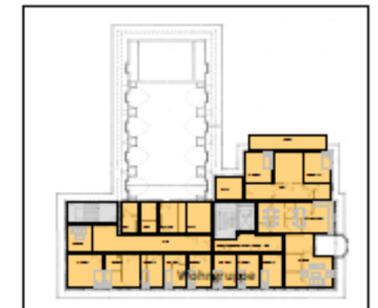
# Projektentwicklung Alter Jakob



- Gesundheitsnahes Angebot (NRF 141 m<sup>2</sup>)
- Gesundheitsnahes Angebot (NRF 140 m<sup>2</sup>)
- Café (NRF 105 m<sup>2</sup>)
- Arztpraxis (NRF 188 m<sup>2</sup>)



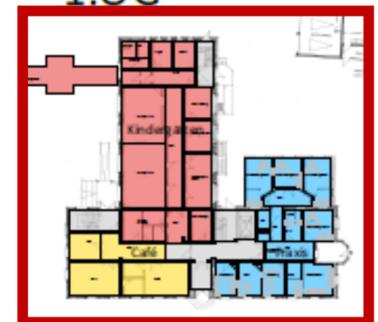
DG



2.0G



1.0G



EG



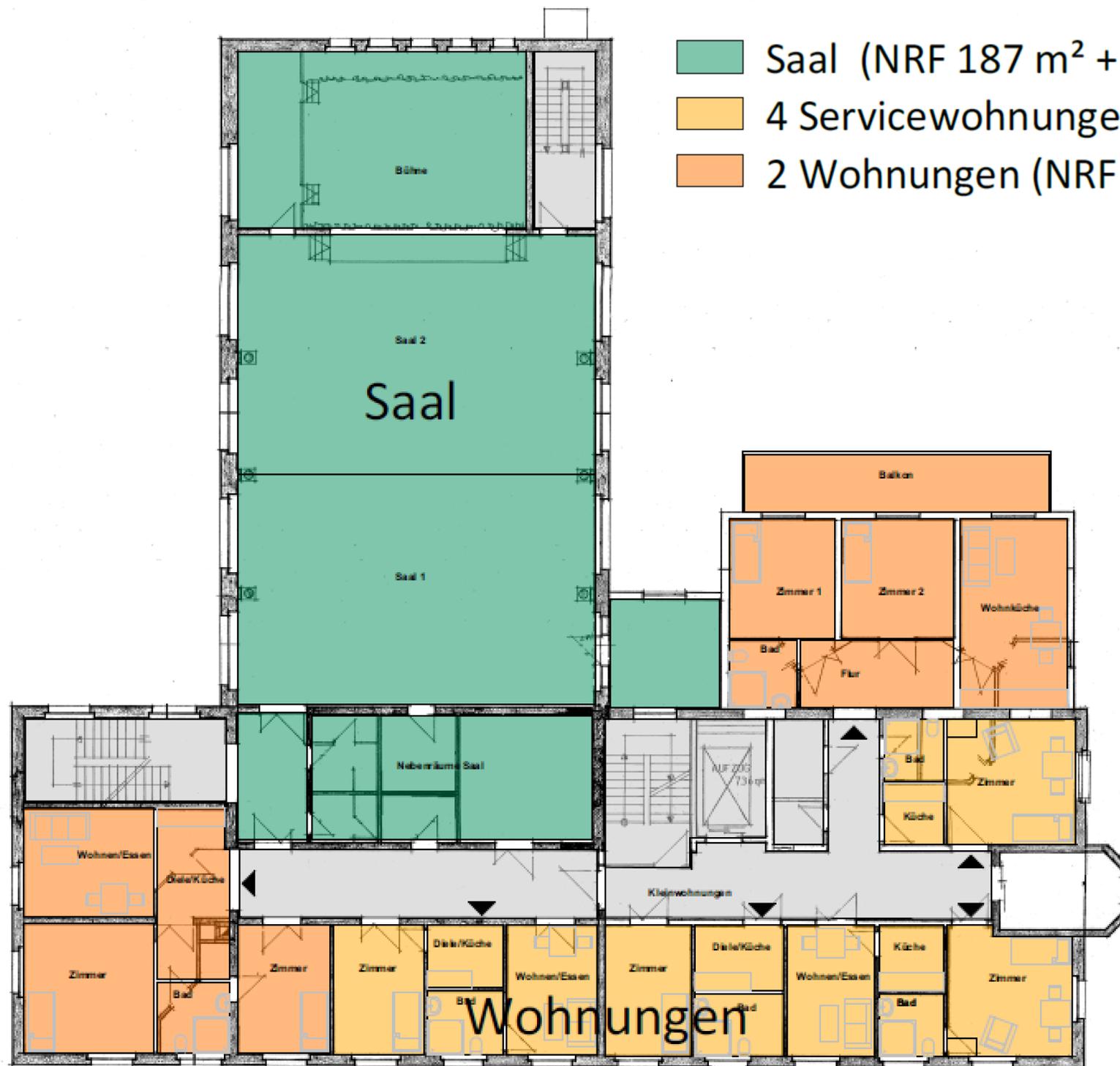
KG



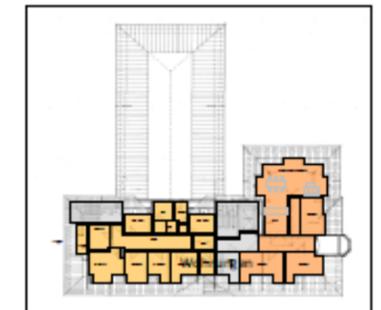
**Wohnen**

– EG mit Gesundheitsangebot

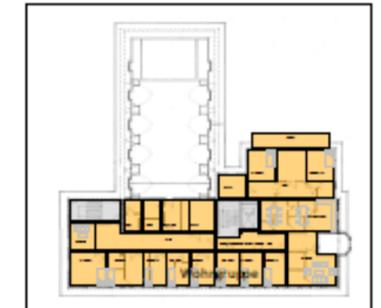
# Projektentwicklung Alter Jakob



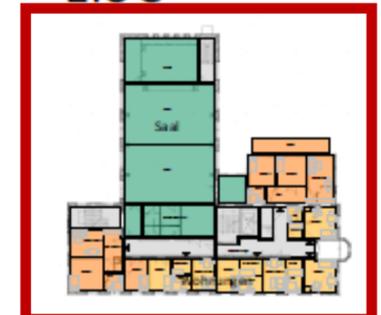
- Saal (NRF 187 m<sup>2</sup> + 119 m<sup>2</sup> Nebenfläche)
- 4 Servicewohnungen (NRF 37;38;27 und 26 m<sup>2</sup>)
- 2 Wohnungen (NRF 78 m<sup>2</sup> und 66 m<sup>2</sup>)



DG



2.0G



1.0G



EG



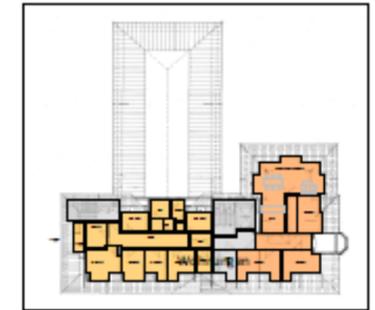
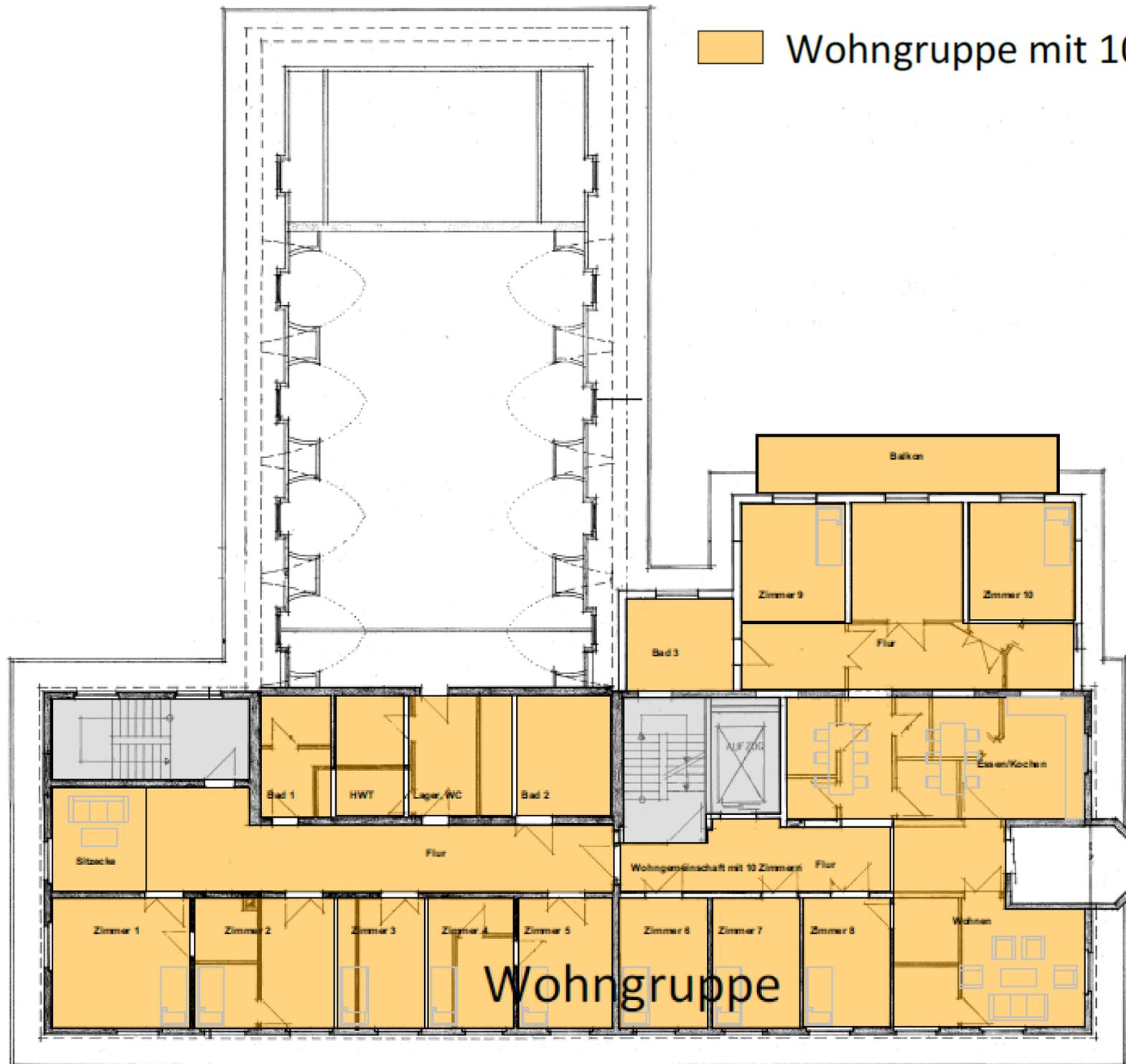
KG



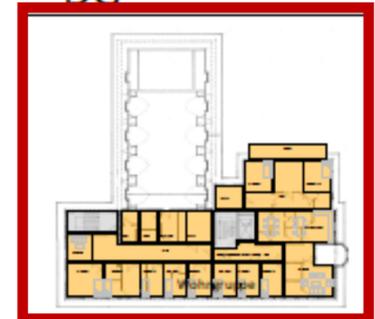
**Wohnen** – 1.0G

# Projektentwicklung Alter Jakob

Wohngruppe mit 10 Zimmern (NRF 409 m<sup>2</sup>)



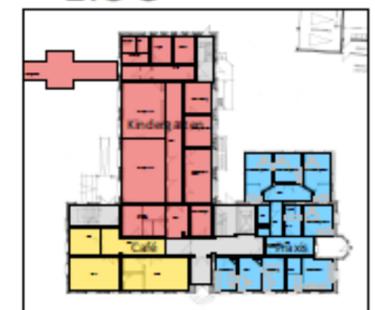
DG



2.OG



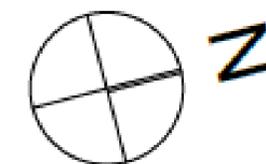
1.OG



EG



KG



Wohnen

– 2.OG

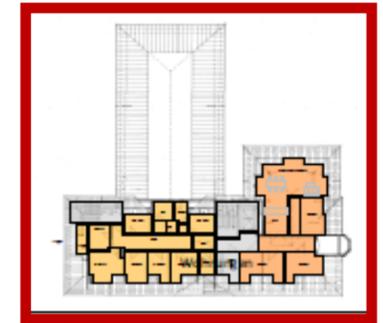
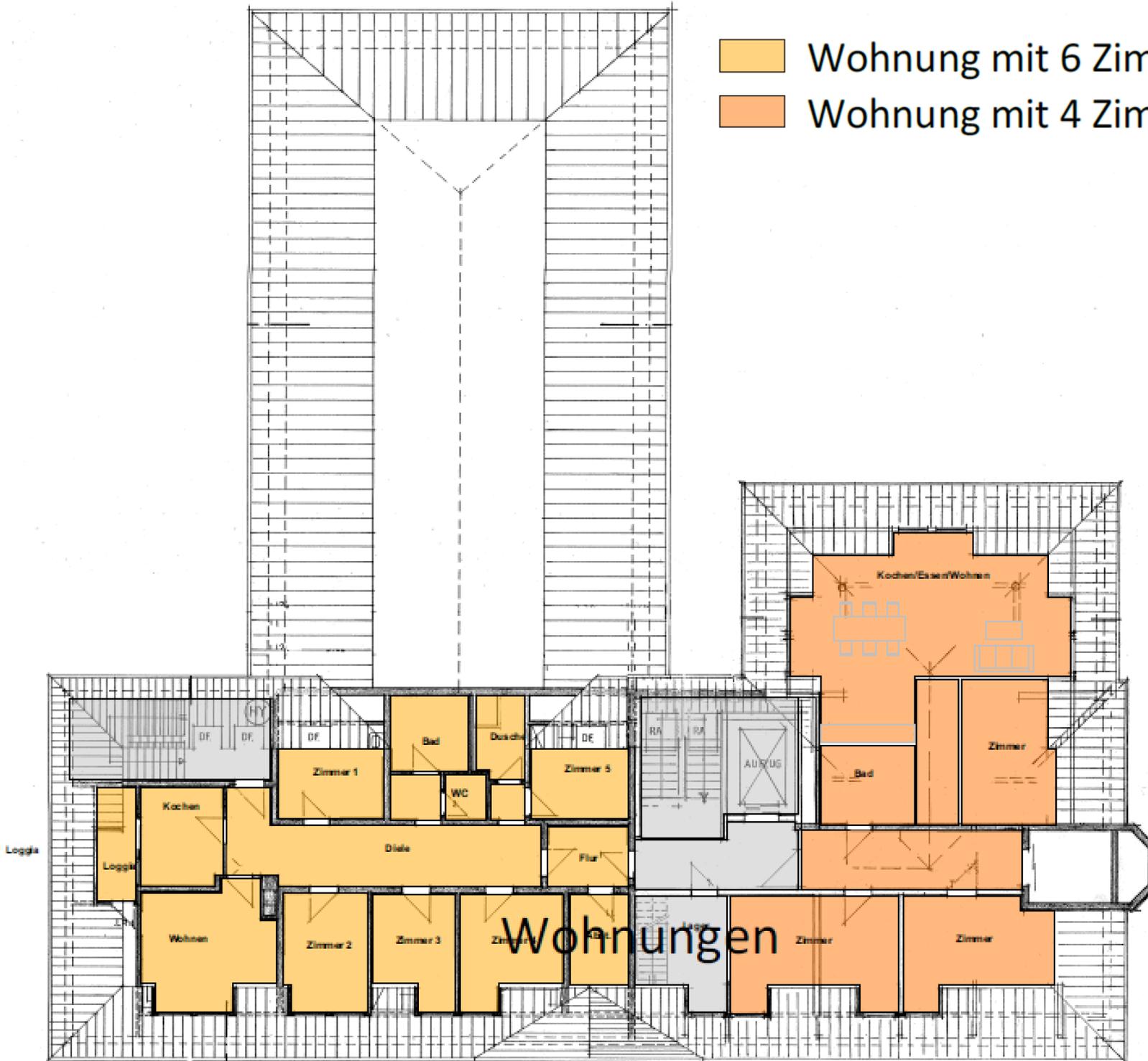


sutter<sup>3</sup> KG

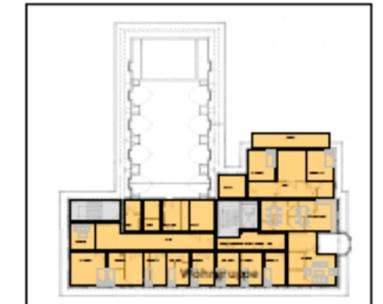
Projektentwicklung Planung Bauleitung

# Projektentwicklung Alter Jakob

- Wohnung mit 6 Zimmern (WG?) (NRF 130 m<sup>2</sup>)
- Wohnung mit 4 Zimmern (NRF 128 m<sup>2</sup>)



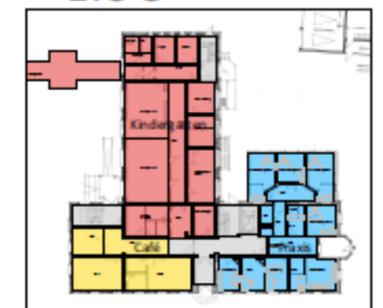
DG



2.OG



1.OG



EG



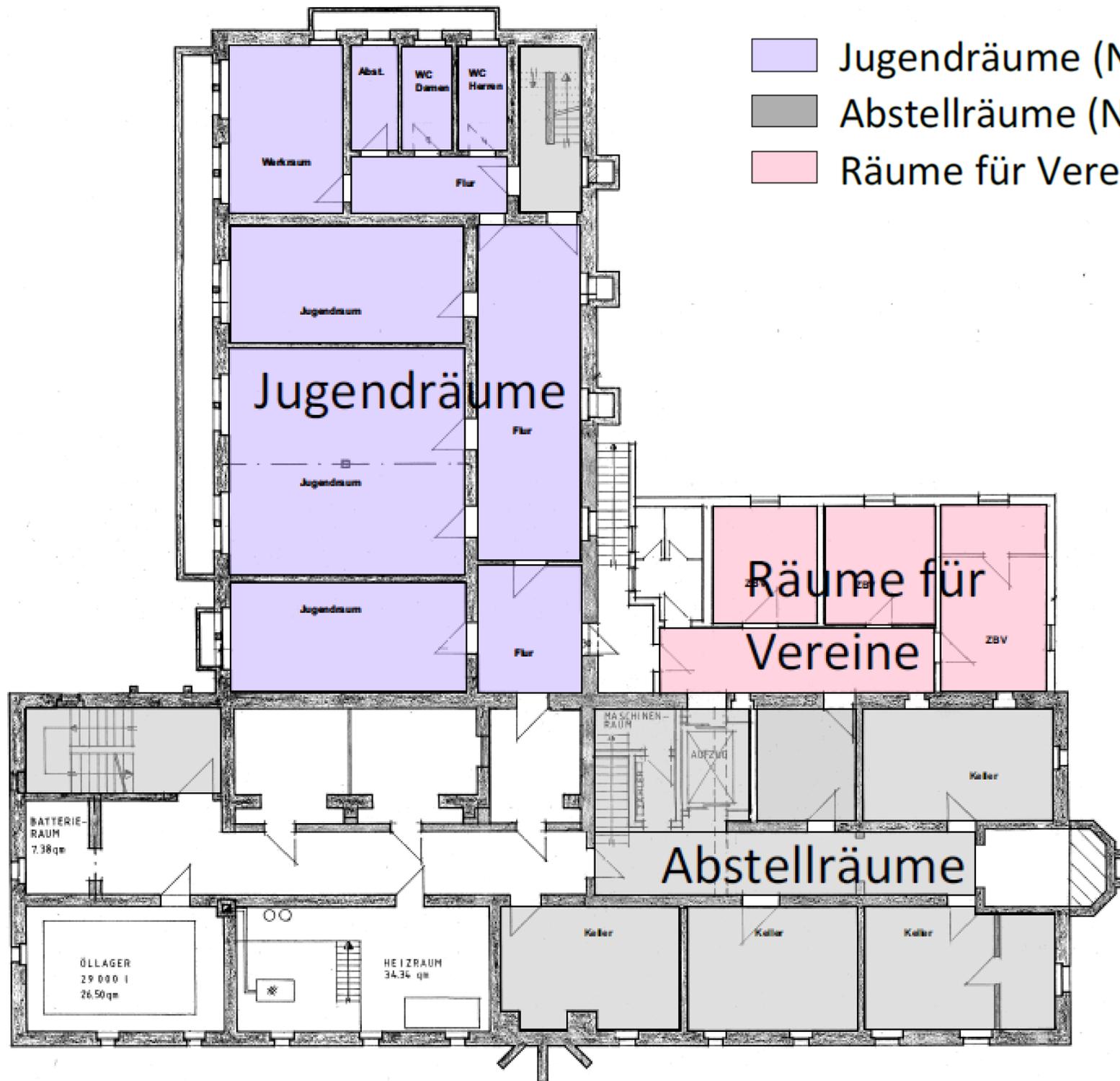
KG



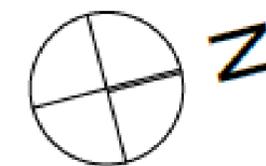
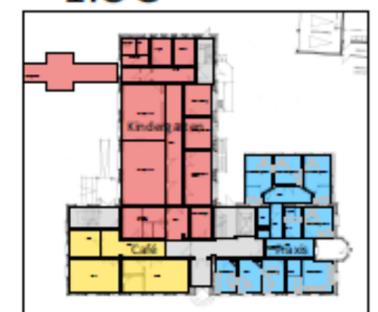
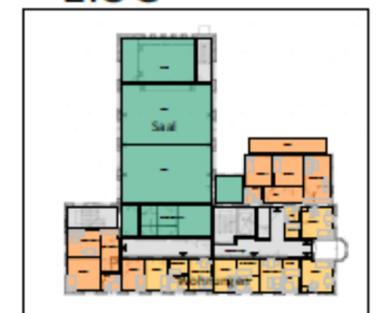
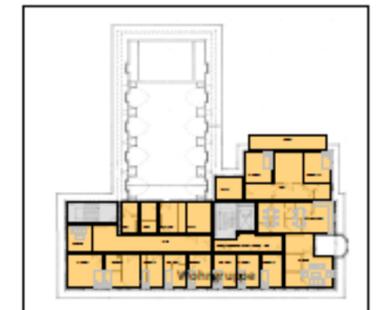
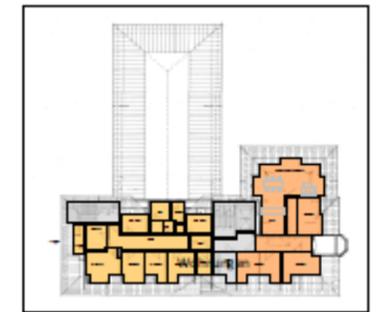
Wohnen

– DG

# Projektentwicklung Alter Jakob

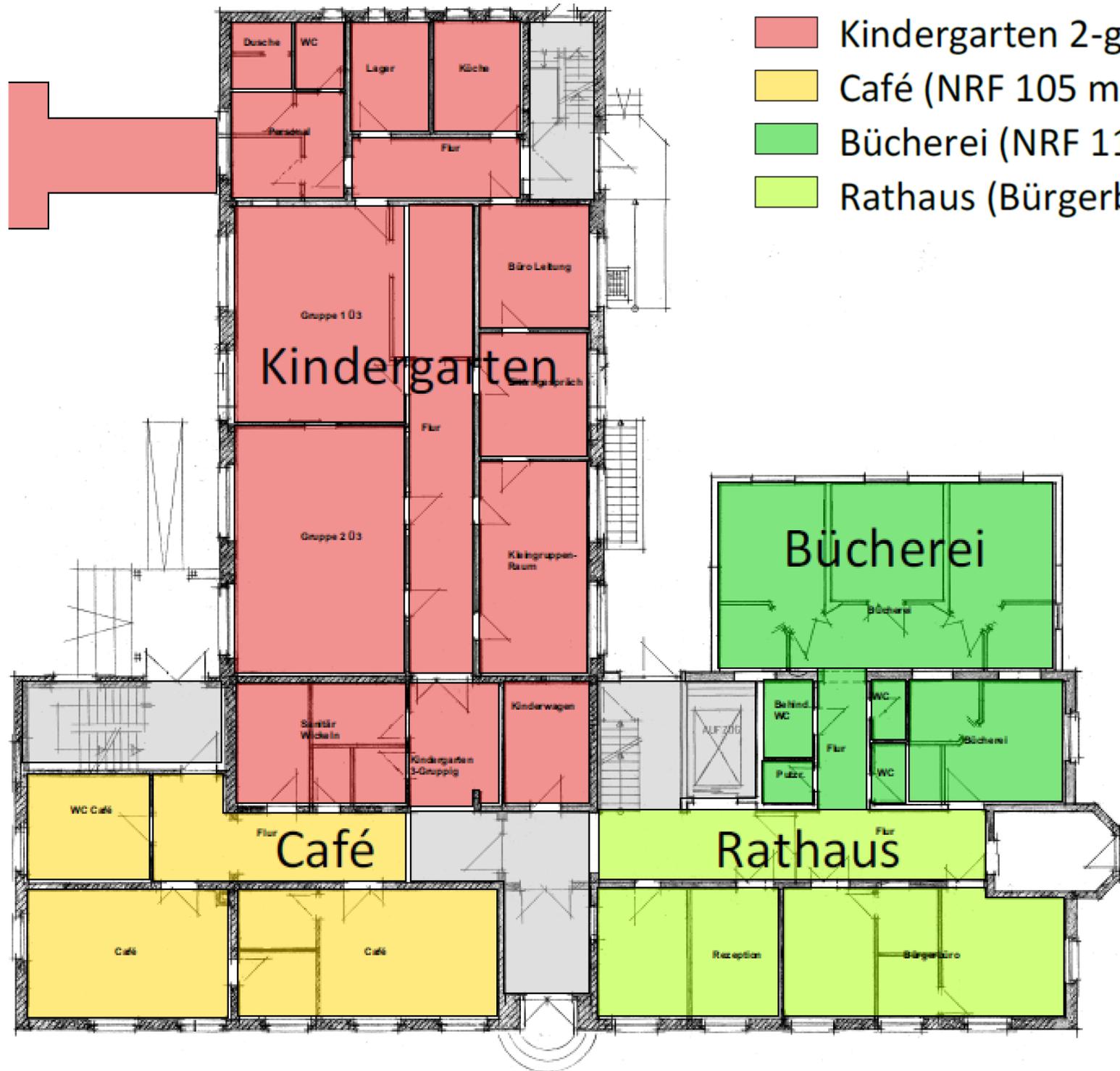


- Jugendräume (NRF 227 m<sup>2</sup>)
- Abstellräume (NRF 126 m<sup>2</sup>)
- Räume für Vereine (NRF 71 m<sup>2</sup>)

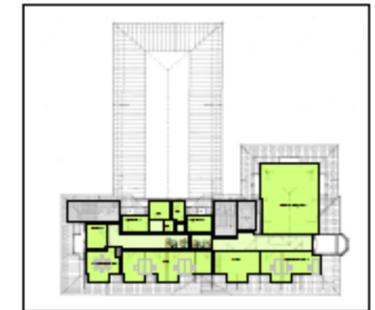


**Wohnen** – KG

# Projektentwicklung Alter Jakob



- Kindergarten 2-gruppig (NRF 281 m<sup>2</sup>)
- Café (NRF 105 m<sup>2</sup>)
- Bücherei (NRF 111 m<sup>2</sup>)
- Rathaus (Bürgerbüro) (NRF 98 m<sup>2</sup>)



DG



2.OG



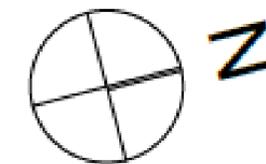
1.OG



EG



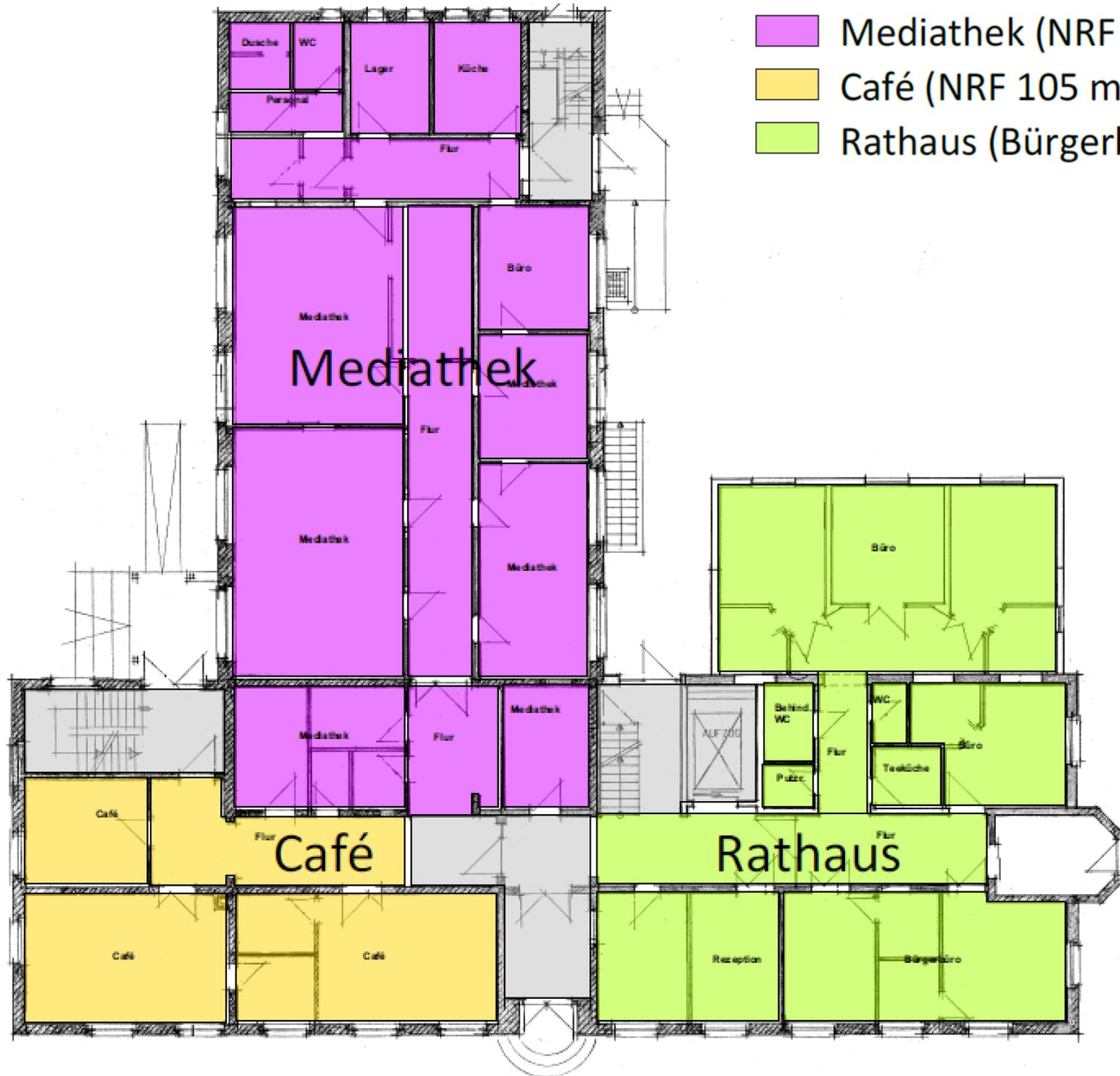
KG



**Rathaus**

– EG mit Kindergarten

# Projektentwicklung Alter Jakob



- Mediathek (NRF 281 m<sup>2</sup>)
- Café (NRF 105 m<sup>2</sup>)
- Rathaus (Bürgerbüro) (NRF 209 m<sup>2</sup>)



DG



2.OG



1.OG



EG



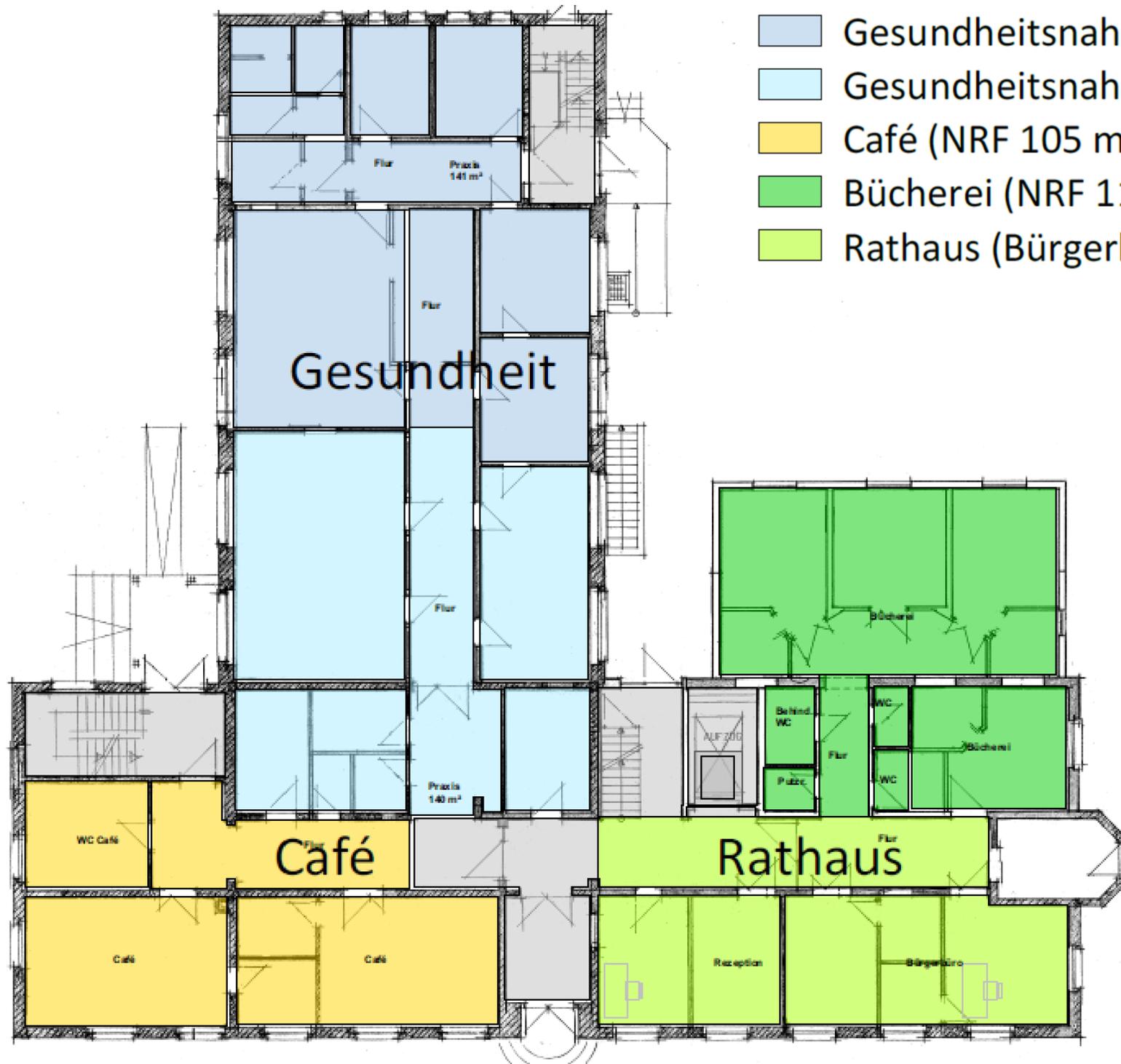
KG



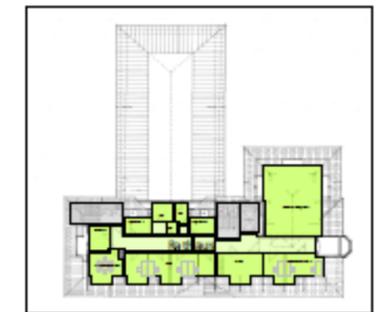
Rathaus

– EG mit Mediathek

# Projektentwicklung Alter Jakob



- Gesundheitsnahes Angebot (NRF 141 m<sup>2</sup>)
- Gesundheitsnahes Angebot (NRF 140 m<sup>2</sup>)
- Café (NRF 105 m<sup>2</sup>)
- Bücherei (NRF 111 m<sup>2</sup>)
- Rathaus (Bürgerbüro) (NRF 98 m<sup>2</sup>)



DG



2.OG



1.OG



EG



KG



**Rathaus**

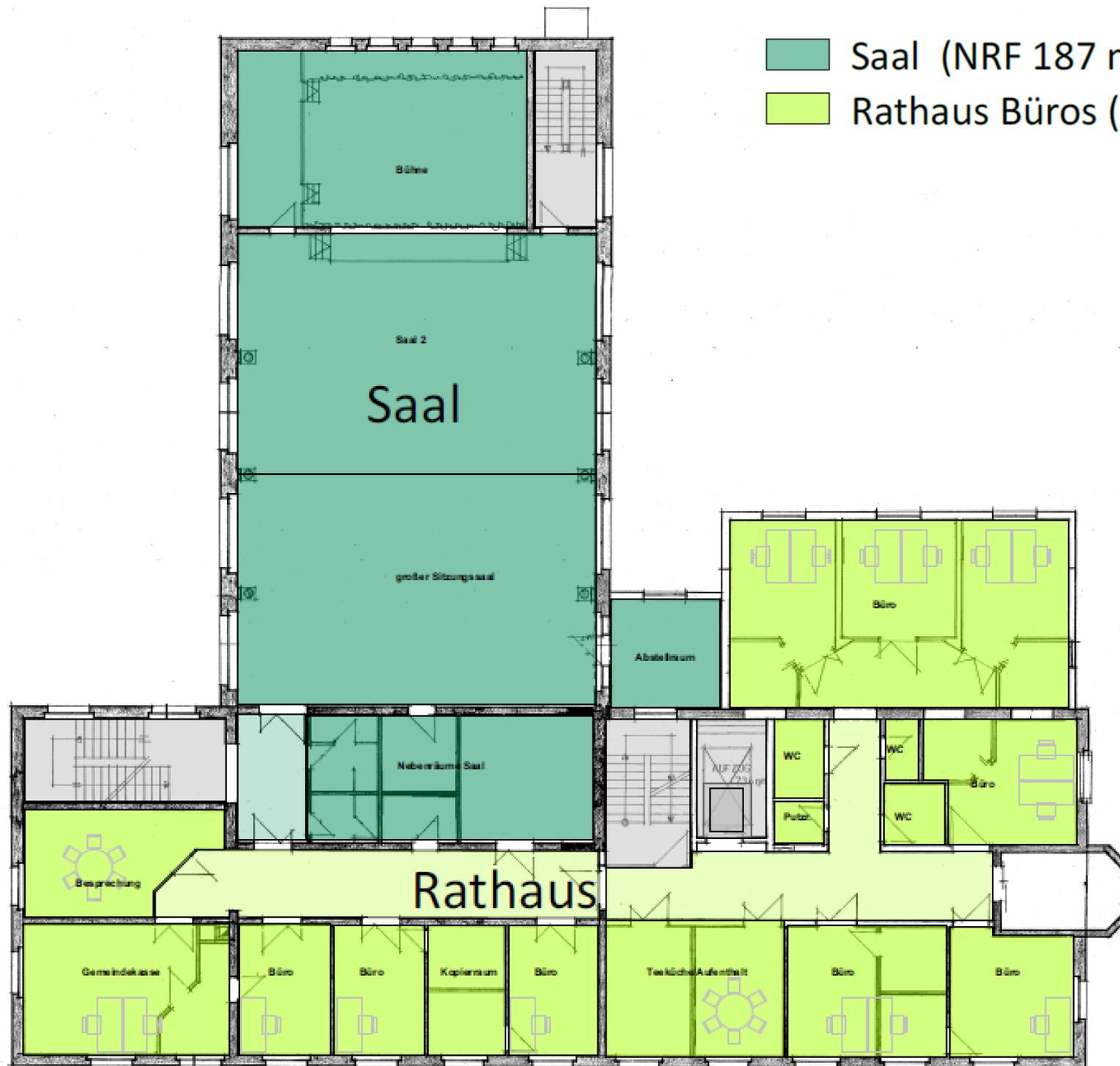
– EG mit Gesundheitsangebot



**sutter<sup>3</sup> KG**

Projektentwicklung Planung Bauleitung

# Projektentwicklung Alter Jakob



- Saal (NRF 187 m<sup>2</sup> + 119 m<sup>2</sup> Nebenfläche)
- Rathaus Büros (NRF 337 m<sup>2</sup>)



DG



2.0G



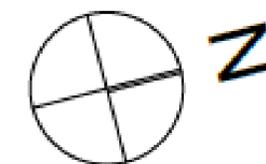
1.0G



EG



KG



Rathaus

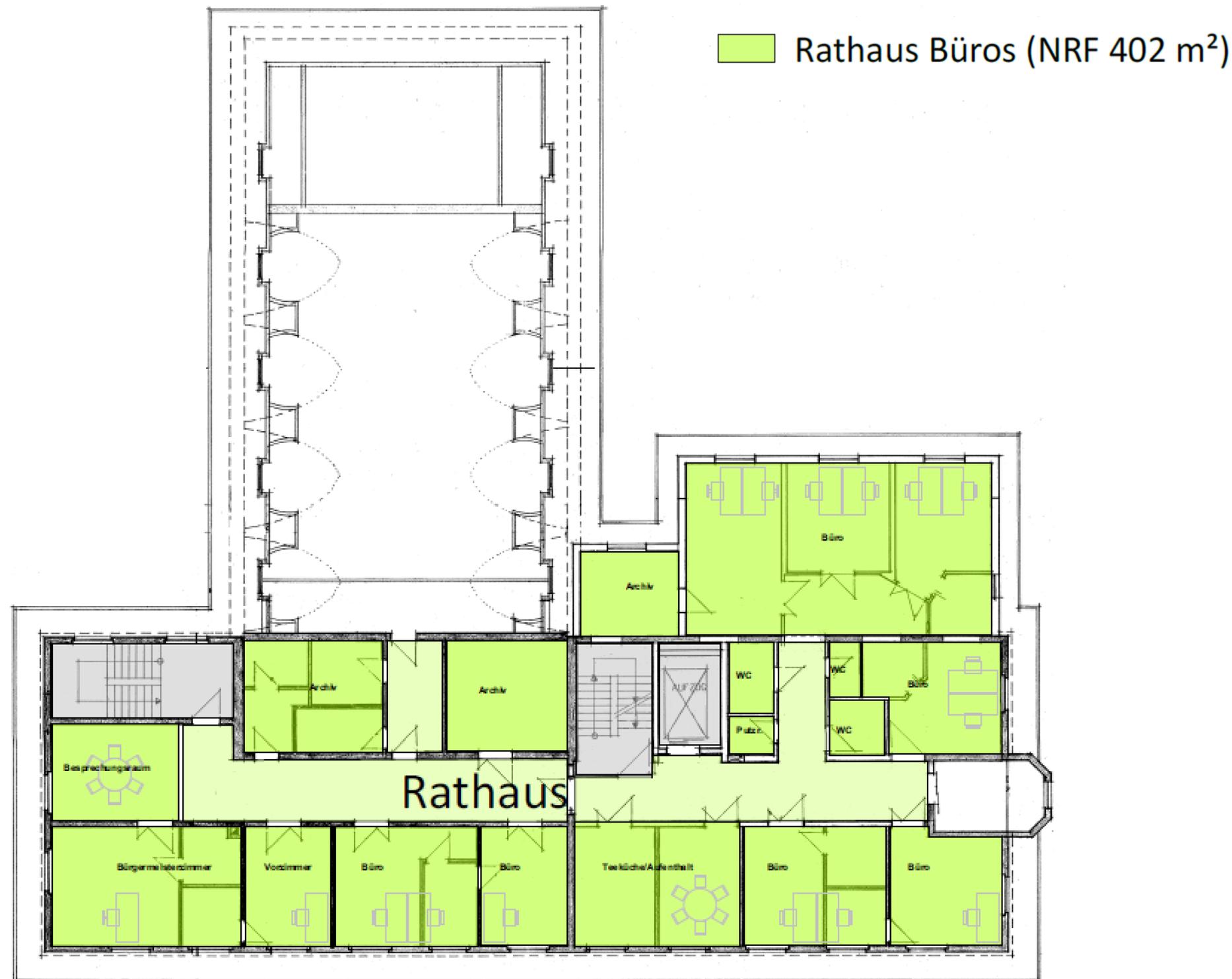
– 1.0G



sutter<sup>3</sup> KG

Projektentwicklung Planung Bauleitung

# Projektentwicklung Alter Jakob



DG



2.0G



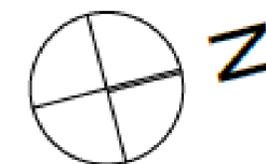
1.0G



EG



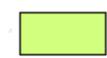
KG

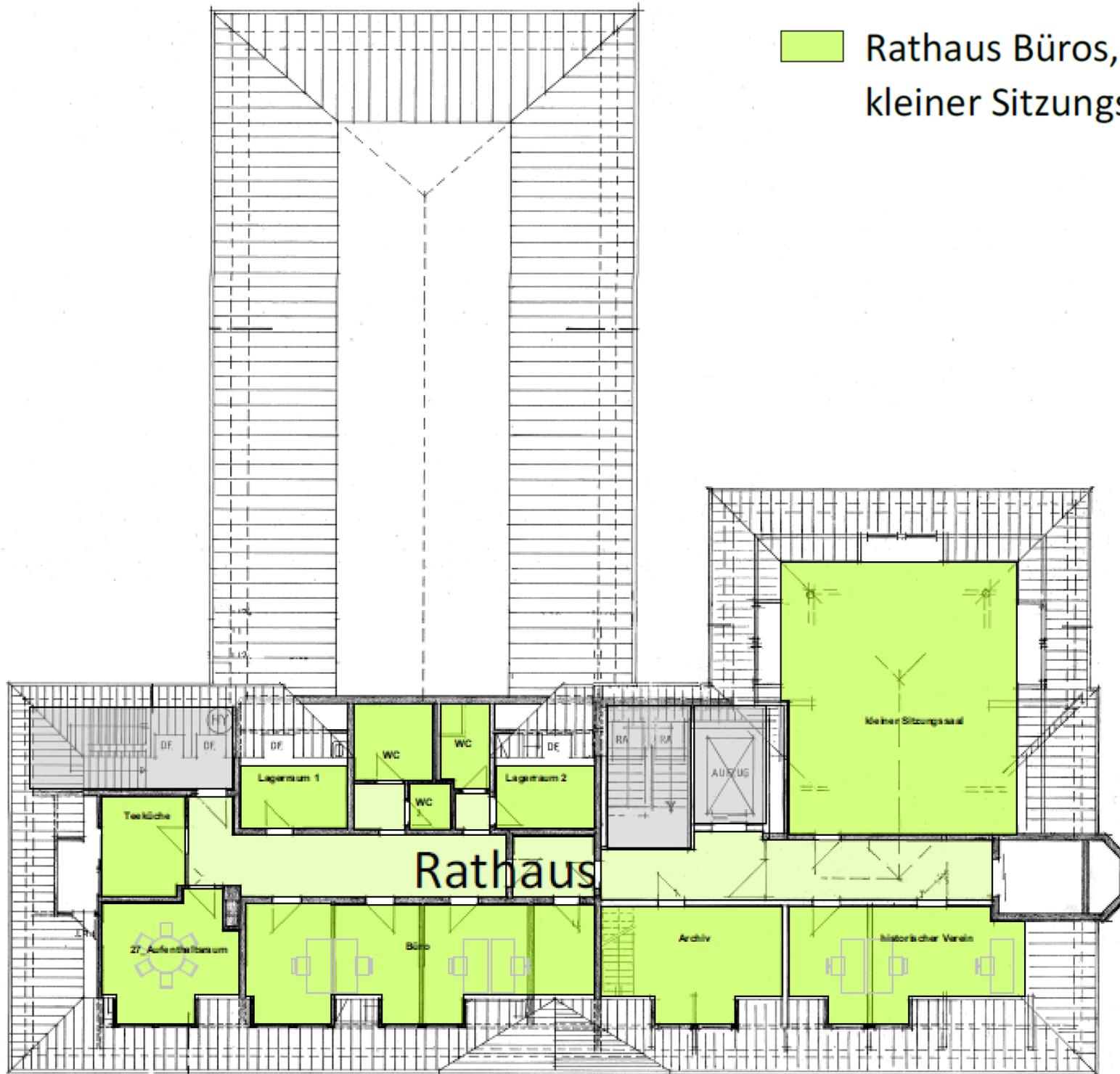


Rathaus

– 2.0G

# Projektentwicklung Alter Jakob

 Rathaus Büros,  
kleiner Sitzungssaal (NRF 268 m<sup>2</sup>)



DG



2.OG



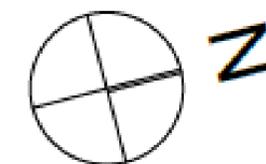
1.OG



EG



KG



Rathaus

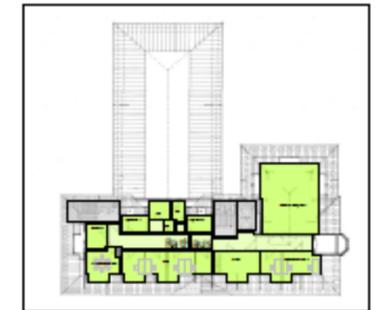
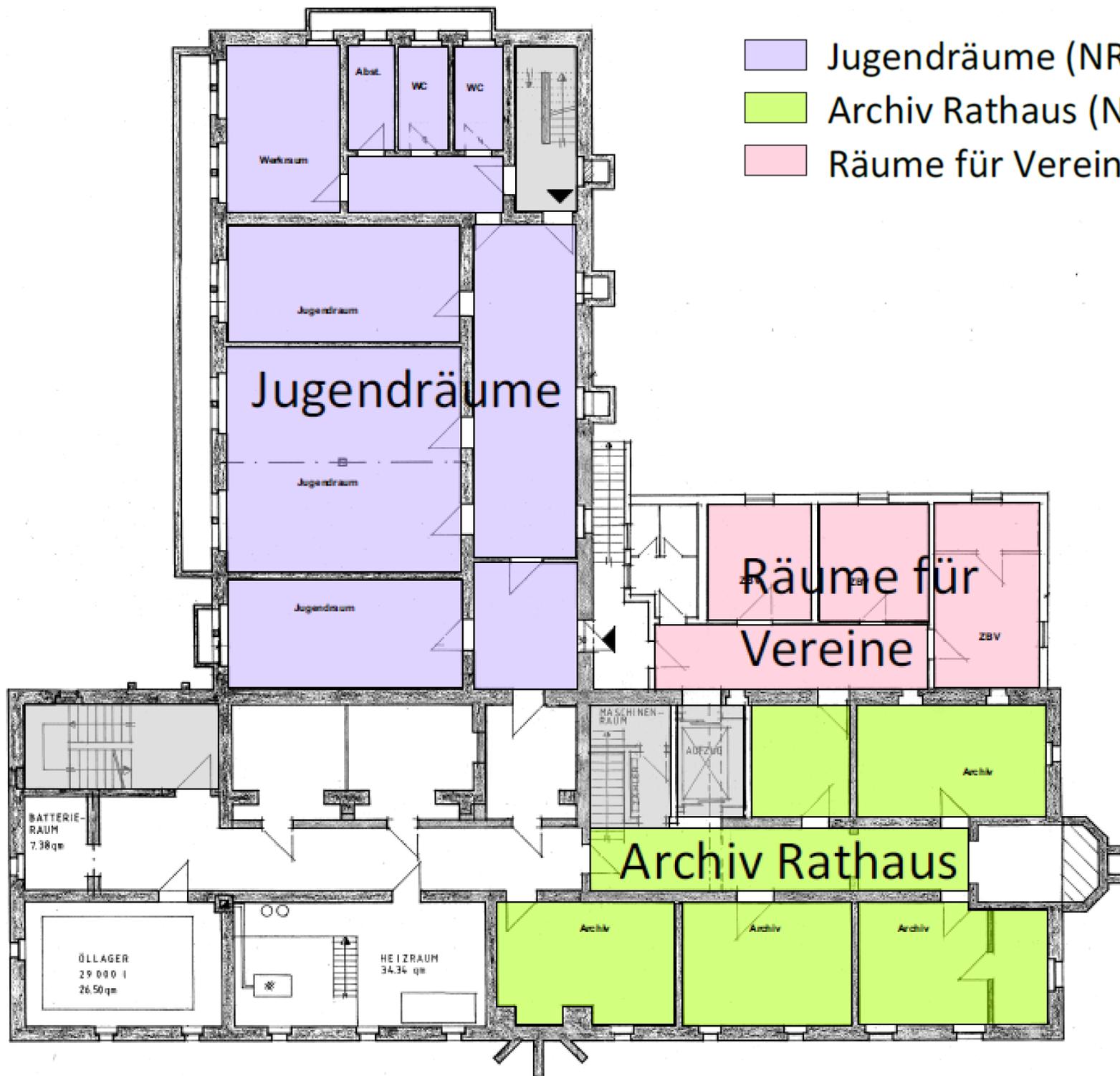
– DG



sutter<sup>3</sup> KG

Projektentwicklung Planung Bauleitung

# Projektentwicklung Alter Jakob



DG



2.OG



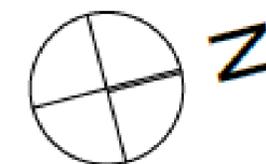
1.OG



EG



KG



**Rathaus** – KG

# Projektentwicklung Alter Jakob



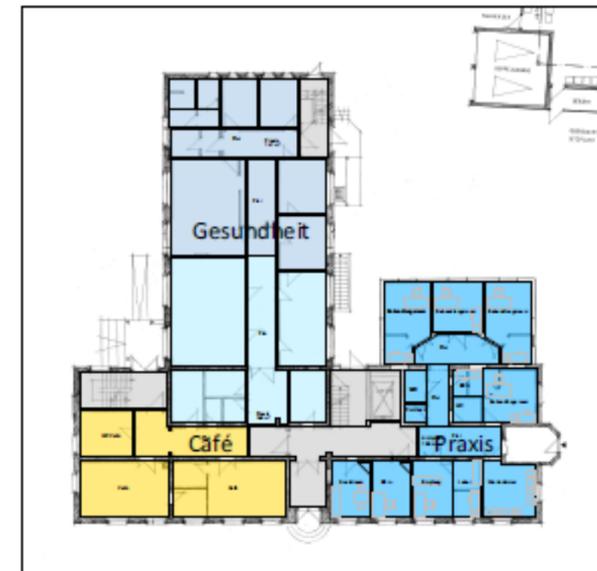
**EG (Praxis+Kindergarten)**

- Kindergarten 2-gruppig (NRF 281 m<sup>2</sup>)
- Café (NRF 105 m<sup>2</sup>)
- Arztpraxis (NRF 188 m<sup>2</sup>)



**EG (Praxis+Mediathek)**

- Mediathek (NRF 281 m<sup>2</sup>)
- Café (NRF 105 m<sup>2</sup>)
- Arztpraxis (NRF 188 m<sup>2</sup>)

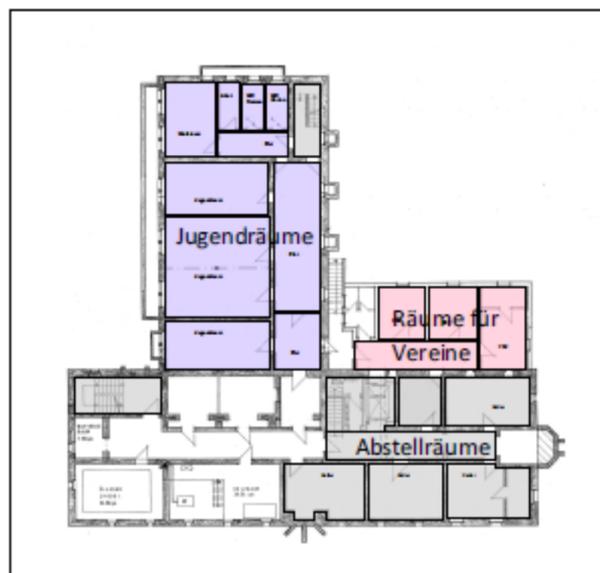


**EG (Praxis+Gesundheitsangebot)**

- Gesundheitsnahes Angebot (NRF 141 m<sup>2</sup>)
- Gesundheitsnahes Angebot (NRF 140 m<sup>2</sup>)
- Café (NRF 105 m<sup>2</sup>)
- Arztpraxis (NRF 188 m<sup>2</sup>)

## Konzept Wohnen

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



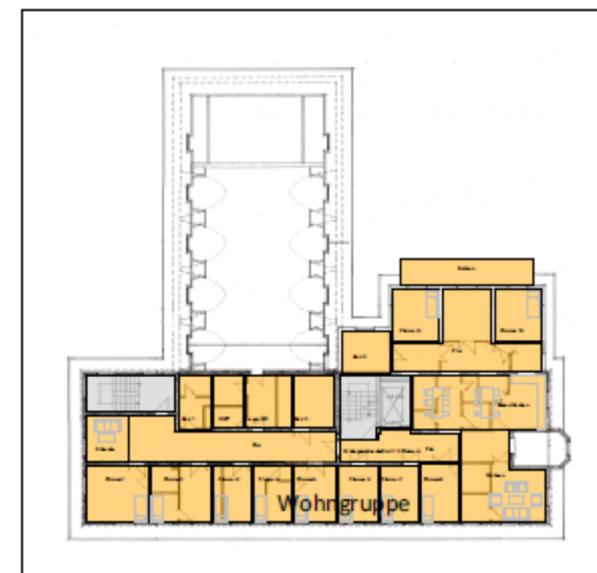
**KG**

- Jugendräume (NRF 227 m<sup>2</sup>)
- Abstellräume (NRF 126 m<sup>2</sup>)
- Räume für Vereine (NRF 71 m<sup>2</sup>)



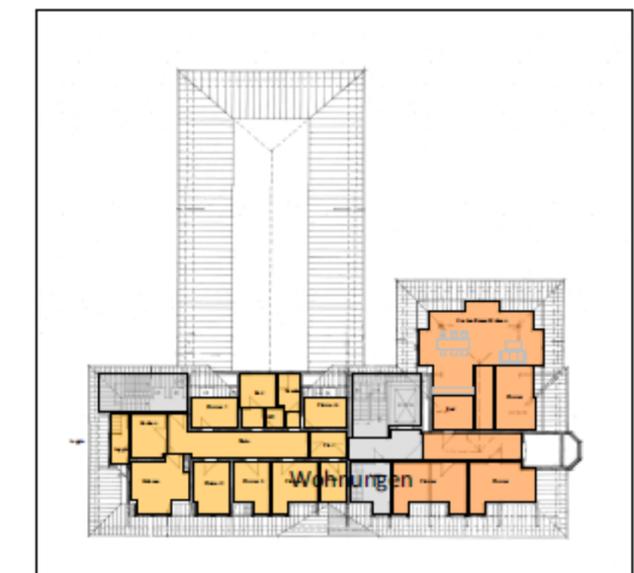
**1.OG**

- Saal (NRF 187 m<sup>2</sup> + 119 m<sup>2</sup> Nebenfläche)
- 4 Servicewohnungen (NRF 37; 38; 27; 26 m<sup>2</sup>)
- 2 Wohnungen (NRF 78 m<sup>2</sup> und 66 m<sup>2</sup>)



**2.OG**

- Wohngruppe mit 10 Zimmern (NRF 409 m<sup>2</sup>)



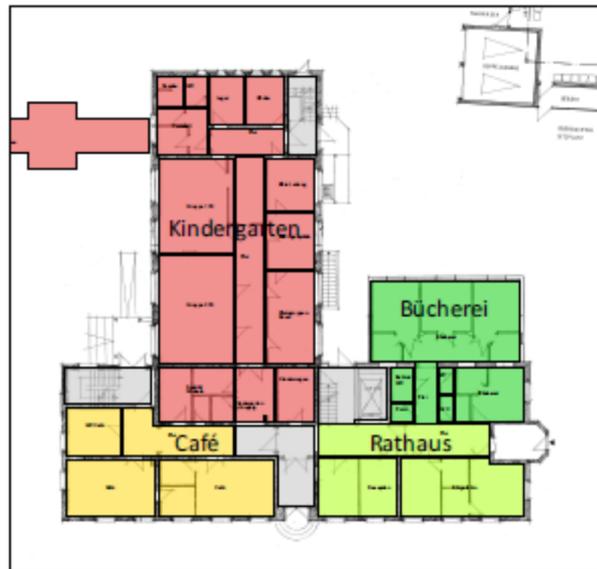
**DG**

- Wohnung mit 6 Zimmern (WG?) (NRF 130 m<sup>2</sup>)
- Wohnung mit 4 Zimmern (NRF 128 m<sup>2</sup>)

**Wohnen**

– Übersicht

# Projektentwicklung Alter Jakob



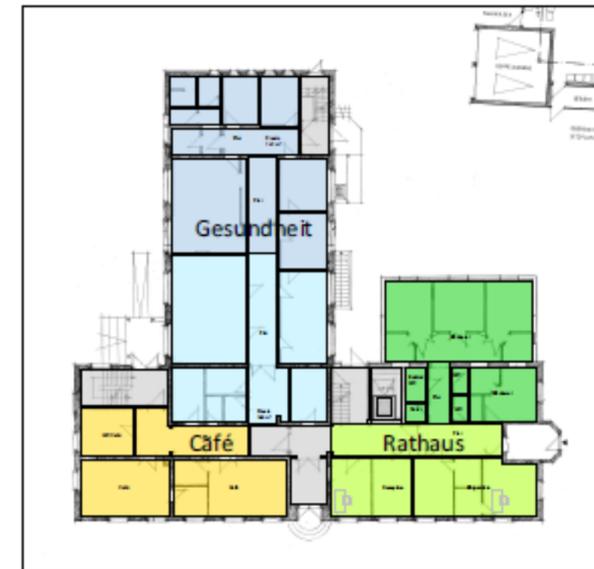
**EG (Rathaus+Kindergarten)**

- Kindergarten 2-gruppig (NRF 281 m<sup>2</sup>)
- Café (NRF 105 m<sup>2</sup>)
- Bücherei (NRF 111 m<sup>2</sup>)
- Rathaus (Bürgerbüro) (NRF 98 m<sup>2</sup>)



**EG (Rathaus+Mediathek)**

- Mediathek (NRF 281 m<sup>2</sup>)
- Café (NRF 105 m<sup>2</sup>)
- Rathaus (Bürgerbüro) (NRF 209 m<sup>2</sup>)



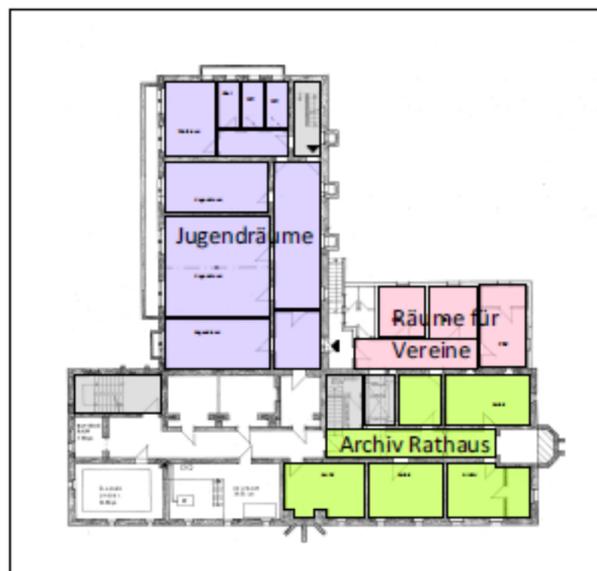
**EG (Rathaus+Gesundheitsangebot)**

- Gesundheitsnahes Angebot (NRF 141 m<sup>2</sup>)
- Gesundheitsnahes Angebot (NRF 140 m<sup>2</sup>)
- Café (NRF 105 m<sup>2</sup>)
- Bücherei (NRF 111 m<sup>2</sup>)
- Rathaus (Bürgerbüro) (NRF 98 m<sup>2</sup>)

## Konzept Rathaus

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

**Gesamt 38 Arbeitsplätze**  
(Vergleich bestehendes Rathaus 30 Arbeitsplätze)



**KG**

- Jugendräume (NRF 227 m<sup>2</sup>)
- Archiv Rathaus (NRF 139 m<sup>2</sup>)
- Räume für Vereine (NRF 71 m<sup>2</sup>)



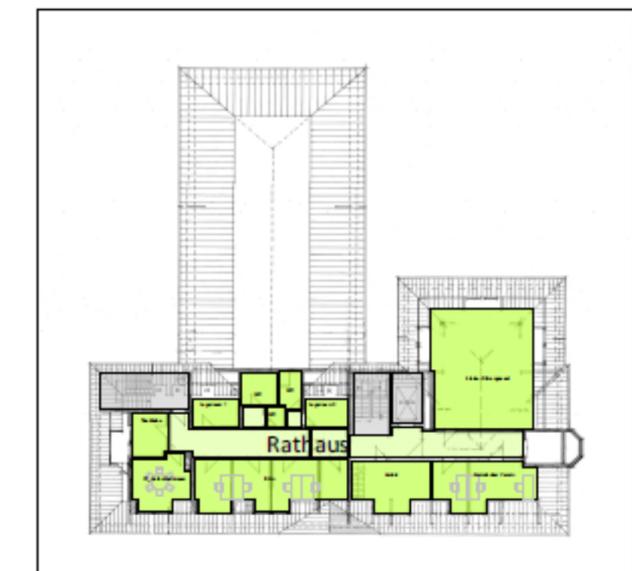
**1.OG**

- Saal (NRF 187 m<sup>2</sup> + 119 m<sup>2</sup> Nebenfläche)
- Rathaus Büros (NRF 337 m<sup>2</sup>)



**2.OG**

- Rathaus Büros (NRF 402 m<sup>2</sup>)



**DG**

- Rathaus Büros, kleiner Sitzungssaal (NRF 268 m<sup>2</sup>)

**Rathaus**

– Übersicht

# 3. Finanzbetrachtung

Erträge

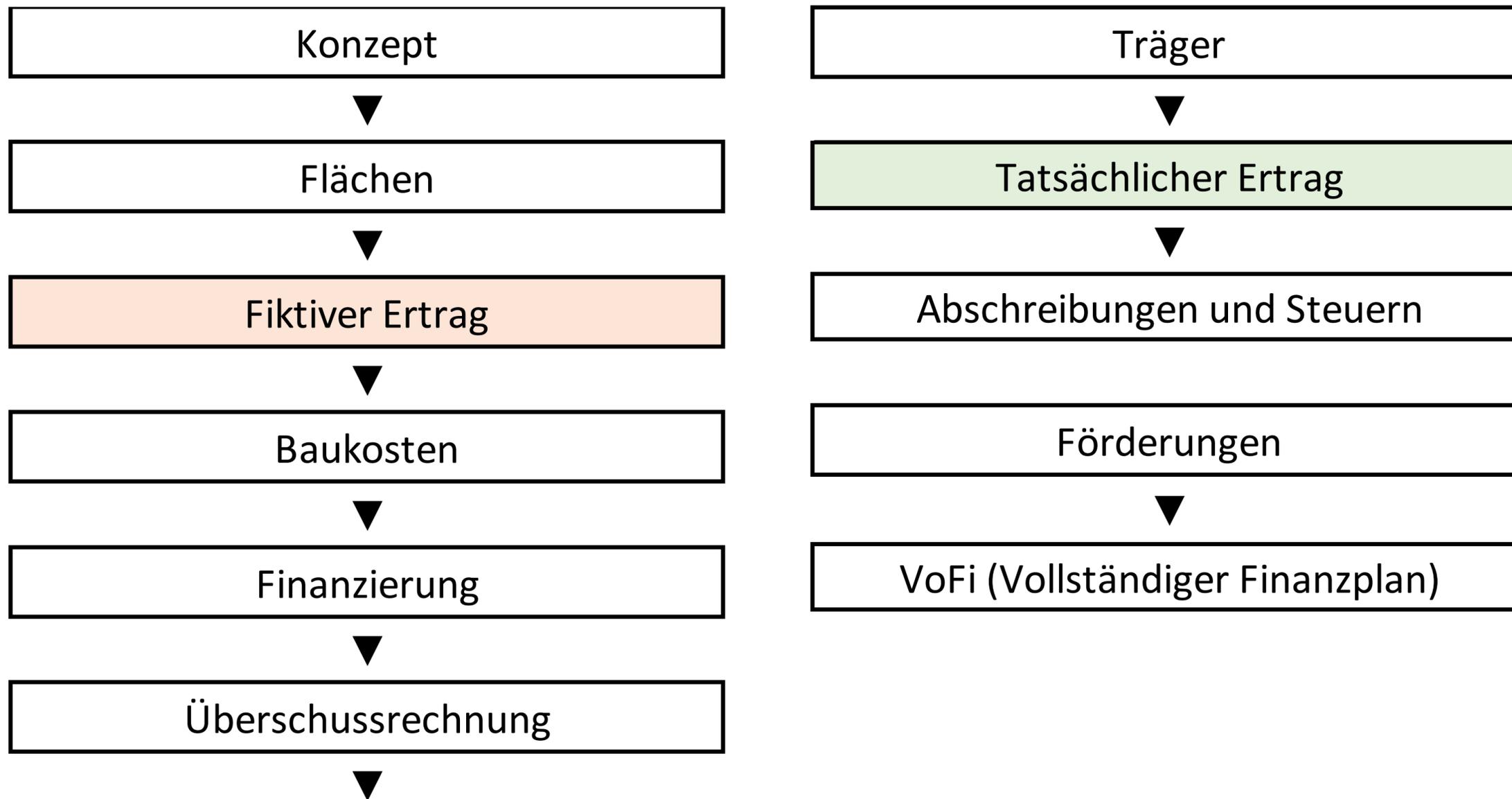
Baukosten

Förderung

Finanzierung



## Vorgehen bei der Finanzbetrachtung (1):



Oberkriterium nach § 77 GemO



# Projektentwicklung Alter Jakob

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

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

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

(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 <sup>2</sup> in Euro														
Variante		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

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

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 €
<b>Mediathek</b>	<b>1.235.660 €</b>	<b>30.131 €</b>
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 Sond	89.375 €	89.375 €
Denkmal-AfA (EstG § 7i)	5,53%	
- Berechnungsgrundlage (EUR) zur Af	2.981.221	164.862 €
<b>= Jahresüberschuss vor Steuern</b>	<b>76.932 €</b>	<b>- 87.930 €</b>
- Körperschaftssteuer	15,8%	12.155 €
<b>= Jahresüberschuss nach Steuern</b>	<b>64.776 €</b>	<b>- 87.930 €</b>
- Genossenschaftliche Pflichtrücklage	10%	6.478 €
<b>= Verbleibender Jahresüberschuss vor Aussch</b>	<b>58.299 €</b>	
<b>= Ausschüttung Genossenschaftsmitg</b>	<b>2,0%</b>	<b>20.000 €</b>
<b>= Gewinnvortrag auf neue Rechnung</b>	<b>38.299 €</b>	<b>- 87.930 €</b>
<b>= Liquiditätsergebnis ohne Steuererstattung</b>	<b>18.188 €</b>	<b>56.821 €</b>

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

## UMGANG MIT GRUND & BODEN

### ERBBAURECHT

versus

### VERKAUF

- Nutzungsverpflichtungen lassen sich über vertraglichen Vereinbarungen im Erbbaurechtsvertrag absichern
  - Möglichkeit zur sozialen Gestaltung des Erbbaurechtzinses
  - Die Gemeinde behält langfristig den Zugriff auf die Liegenschaft
- Aus Perspektive der Kommune: kein fortwährender Verwaltungsaufwand als Erbpachtgeber.
  - Aus Perspektive des Erbpachtnehmers:  
**Vorteil:** Günstige Erbpacht möglich, Geringerer Eigenmittelbedarf  
**Nachteil:** Etwas höhere Zinslast bei Kapitalmarktdarlehen

# Projektentwicklung Alter Jakob

STÄRKEN vs. SCHWÄCHEN | CHANCEN vs. RISIKEN

Rathaus

## STÄRKEN

versus

## SCHWÄCHEN

- Geringe Schallschutzproblematik bei abendlicher Saalnutzung
- Sehr hoher LSP-Landeszuschuss möglich (bis zu 51% der Gesamtkosten)
- Komplette barrierefrei
- Gute Vereinbarkeit mit weiteren Nichtwohnnutzungen (Café, Veranstaltungen, Mediathek, Kleinkindbetreuung, Praxen)

- Mischnutzung als Rats- und Veranstaltungssaal bedingt Möblierungsaufwand je nach Veranstaltung
- Erheblicher wirtschaftlicher Aufwand der Anpassung des Gebäudes an die Erfordernisse moderner Verwaltung
- Nutzung mit Ausnahme des Saales ausschließlich tagsüber, was nicht die Belebung des Außenbereichs befördert

# Projektentwicklung Alter Jakob

STÄRKEN vs. SCHWÄCHEN | CHANCEN vs. RISIKEN

Rathaus

CHANCEN

versus

RISIKEN

- Öffentliche Verwaltung kann im Sinne von Bürgerorientierung, und Digitalisierung neu gedacht werden
  - Beste Voraussetzungen für eine lebendige Saalnutzung wg. geringster Einschränkungen
  - Die Einrichtung einer Mediathek erzeugt spürbarem Mehrwert an Lebensqualität für die Schutterwälder Bürgerinnen und Bürger
  - Mit Einbindung des Außenbereichs kann eine Neue Mitte Schutterwald entstehen
- Höhere laufende Kosten der Gemeinde aufgrund zusätzlicher Personalkosten für den Betrieb einer Mediathek
  - Verwaltung des Saals in öffentlicher Verantwortung ist mit zusätzlichen personellen Kosten verbunden
  - Das bestehende Rathaus muss in Anschlussnutzung geführt werden

# Projektentwicklung Alter Jakob

STÄRKEN vs. SCHWÄCHEN | CHANCEN vs. RISIKEN

Wohnen

STÄRKEN

versus

SCHWÄCHEN

- Attraktives und sozial gemischtes Wohnkonzept für junge und ältere Bürgerinnen und Bürger
- Bedarfsgerechte Stärkung des bestehenden Alten- und Nachbarschaftshilfekonzeptes
- Öffentliche Nutzungen wie Kleinkindbetreuung, Café und Praxen lassen sich mit Wohnkonzept gut vereinbaren
- Zusätzliche Nachnutzung ohne an anderer Stelle Leerstand zu erzeugen

- Wohnen im Alten Jakob schränkt die Nutzbarkeit des Saals aufgrund der Schallproblematik erheblich ein
- Die Wohnungen haben keine privaten Außenflächen und neue Balkone maximal auf der Nordseite

# Projektentwicklung Alter Jakob

STÄRKEN vs. SCHWÄCHEN | CHANCEN vs. RISIKEN

Wohnen

CHANCEN

versus

RISIKEN

- Nachfrage nach Wohnraum in der Raumschaft wird hoch bleiben, somit besteht Potential für ein innovatives Konzept mit geringem wirtschaftlichem Risiko
- Eine umfassende Bürgerbeteiligung verbessert die Chance zur Erzeugung eines sozial belebten "Alten Jakob"

- Die Einschränkungen bei der Nutzung des Saals erschwert dessen kommerzielle Nutzbarkeit
- Der Saal könnte u. U. auf laufenden Zuschuss angewiesen verbleiben

# 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!