



sutter³

Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

Schutterwald - Bürgerinformation

Projektentwicklung Alter Jakob

sutter³, 22. Juli 2020



PROJEKTENTWICKLUNG ALTER JAKOB

1. Einführung und Überblick



sutter³

Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

Projektentwicklung **Alter Jakob**

Ergebnisse der Beiratssitzungen - Fazit

Gruppe 1

Diverse
Praxisräume

Saalnutzung
wichtig

Weitere
Nutzungsmöglich-
keiten

Mischnutzung
erforderlich

Gewerbliche
Nutzung

Ein Teil des Gebäudes
muss kulturellen Zwecken
zur Verfügung stehen

Gruppe 3

Betriebskosten
sollen von Nutzern
getragen werden

Gruppe 2

Gemischte
Nutzung

Saal

Kolping

EG öffentlich zugänglich
OG Vereine/Wohngruppen
DG Studenten

Küche und
Kindergartenräume

Projektentwicklung Alter Jakob

Mögliche Nutzungen für den Alten Jakob aus 3. Beiratssitzung

Rathaus

Einstimmige Zustimmung
Interessante Idee,
Umsetzung erscheint herausfordernd

Wohnungen

Einstimmige Zustimmung
Barrierefreie Wohnungen wünschenswert
Bedarf an kleinteiligem Wohnraum
Herausforderung Denkmalschutz

Saal

Einstimmige Zustimmung
Erhaltung sehr wichtig
Barrierefreier Veranstaltungsraum

Gewerbliche Nutzung

Einstimmige Zustimmung
Empfehlung für Praxen im
pflegenahen Bereich

Kulturelle Einrichtungen

Einstimmige Zustimmung
mit einer Gegenstimme
Nutzung erscheint realistisch

Soziale

Einrichtungen

Einstimmige Zustimmung
bei einer Enthaltung
Räume für Kindergarten
Kolping im Untergeschoss

Bürgerhaus

Einstimmige Zustimmung
bei einer Enthaltung
Räume für Veranstaltungen
Vereine, Kindergärten, interessierte Einwohner

Pilgerstätte

Einstimmige Zustimmung
Idee interessant, Umsetzung schwierig

Mischnutzungen

Einstimmige Zustimmung
erscheint Realistisch



sutter³

Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

Projektentwicklung Alter Jakob

Zum Auftrag

Von sutter³ 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 nachfolgend im Beispiel gesundheitliche Praxen.

Projektentwicklung Alter Jakob

Für den Bürgerentscheid relevante zwei 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-G	Geno / Investor	Techn.	Kolp.	V/Ke.	Café	Ges.	Praxis	Serv.W.	Saal	W.	Pfl. Whngr.	W.	W.
2	RH-G	Kommune	Techn.	Kolp.	V/Ar.	Café	Ges.	B./RH	RH	Saal	RH			

Legende

W-G Wohnen + Gesundheitsangebot

RH-G Rathaus + Gesundheitsangebot

Geno Genossenschaft

Kolp. Kolping Jugend

Techn. Technik

V Verein

Ar. Archiv

Ke. Keller

RH

Rathaus

B.

Bücherei

W.

Wohnen

Serv.W.

Service Wohnen

Pfl.Whngr.

Pflege Wohngruppe

Ges.

Gesundheitsnahes Angebot



sutter³

Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

PROJEKTENTWICKLUNG ALTER JAKOB

2. Flächenkonzepte

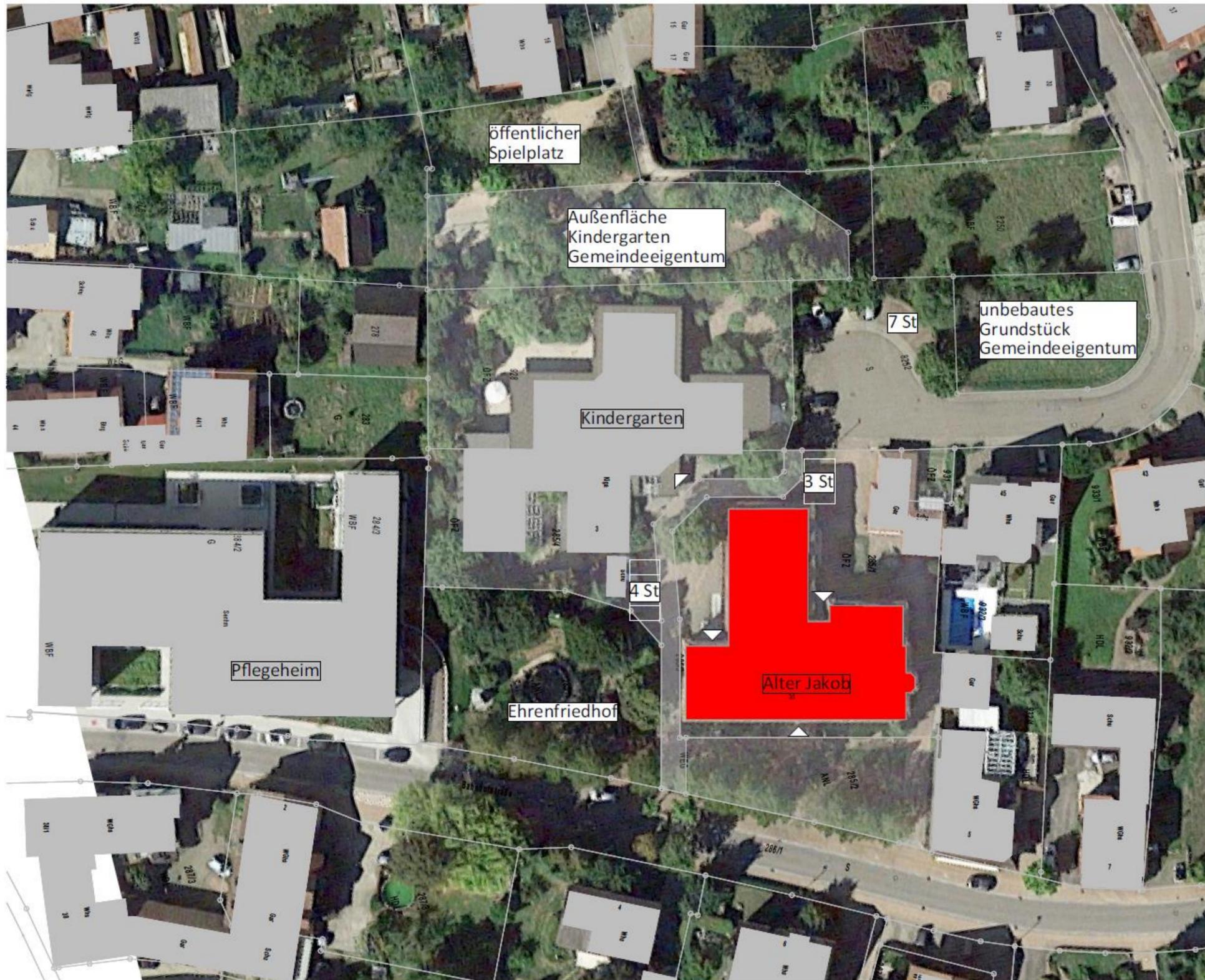


sutter³

Projektentwicklung | Planung | Bauleitung



Projektentwicklung Alter Jakob



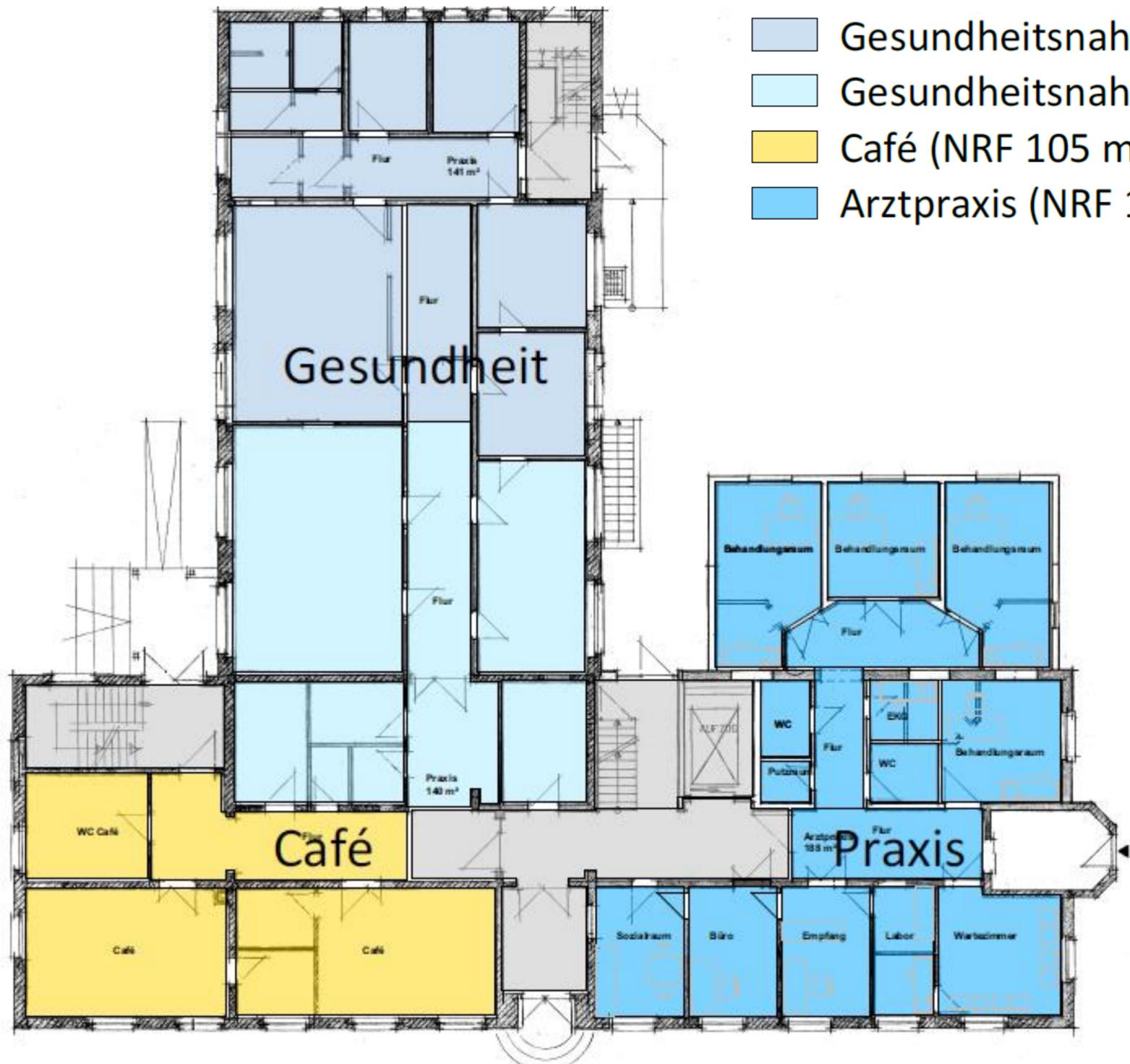
Lageplan – Ist-Zustand



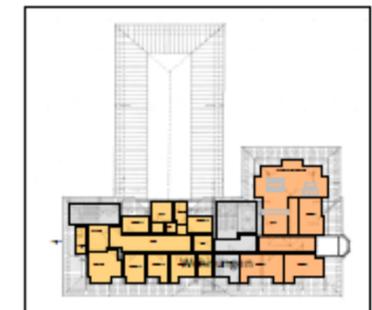
sutter³

Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

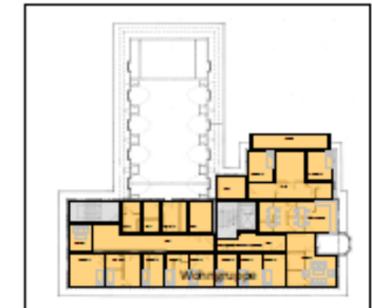
Projektentwicklung Alter Jakob



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



DG



2.OG



1.OG



EG



KG



Wohnen

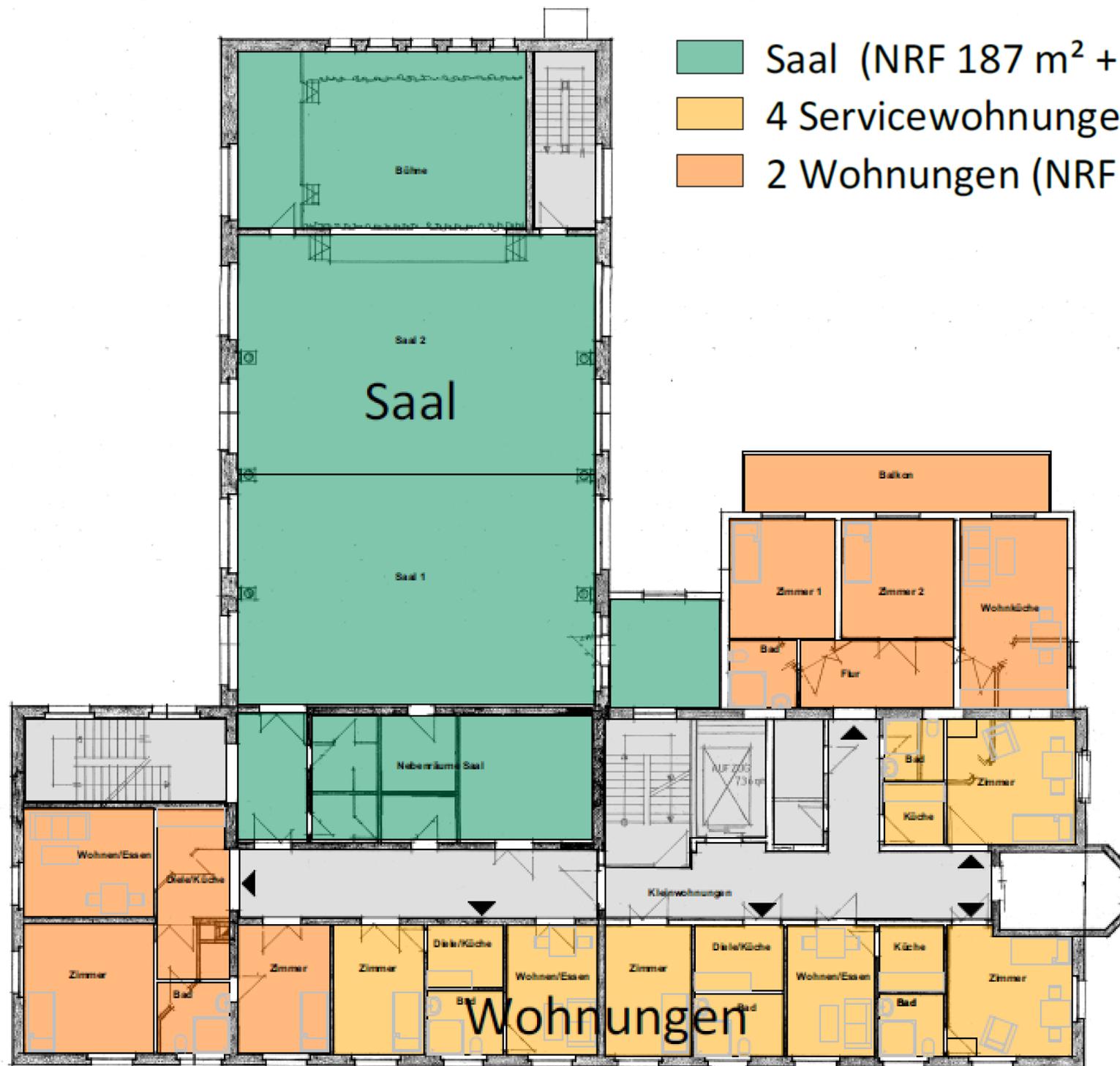
– EG mit Gesundheitsangebot



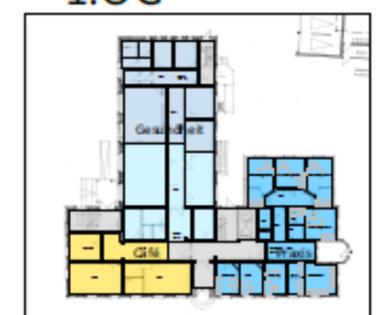
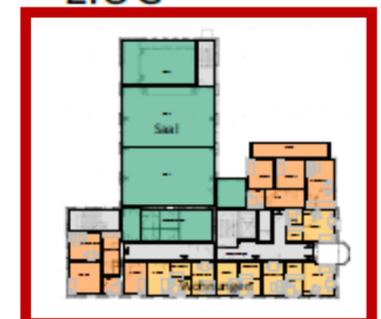
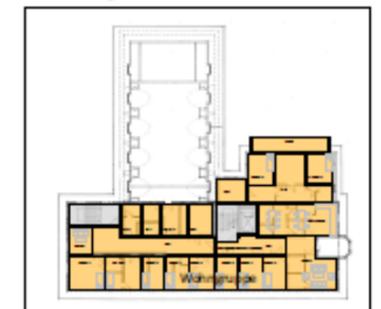
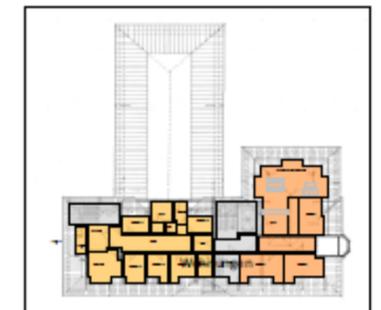
sutter³

Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

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)



Wohnen – 1.0G

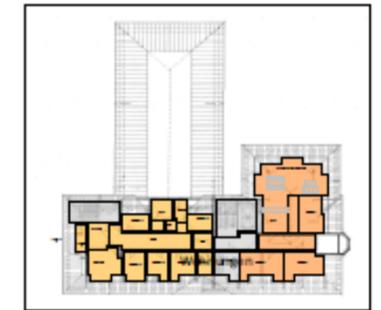
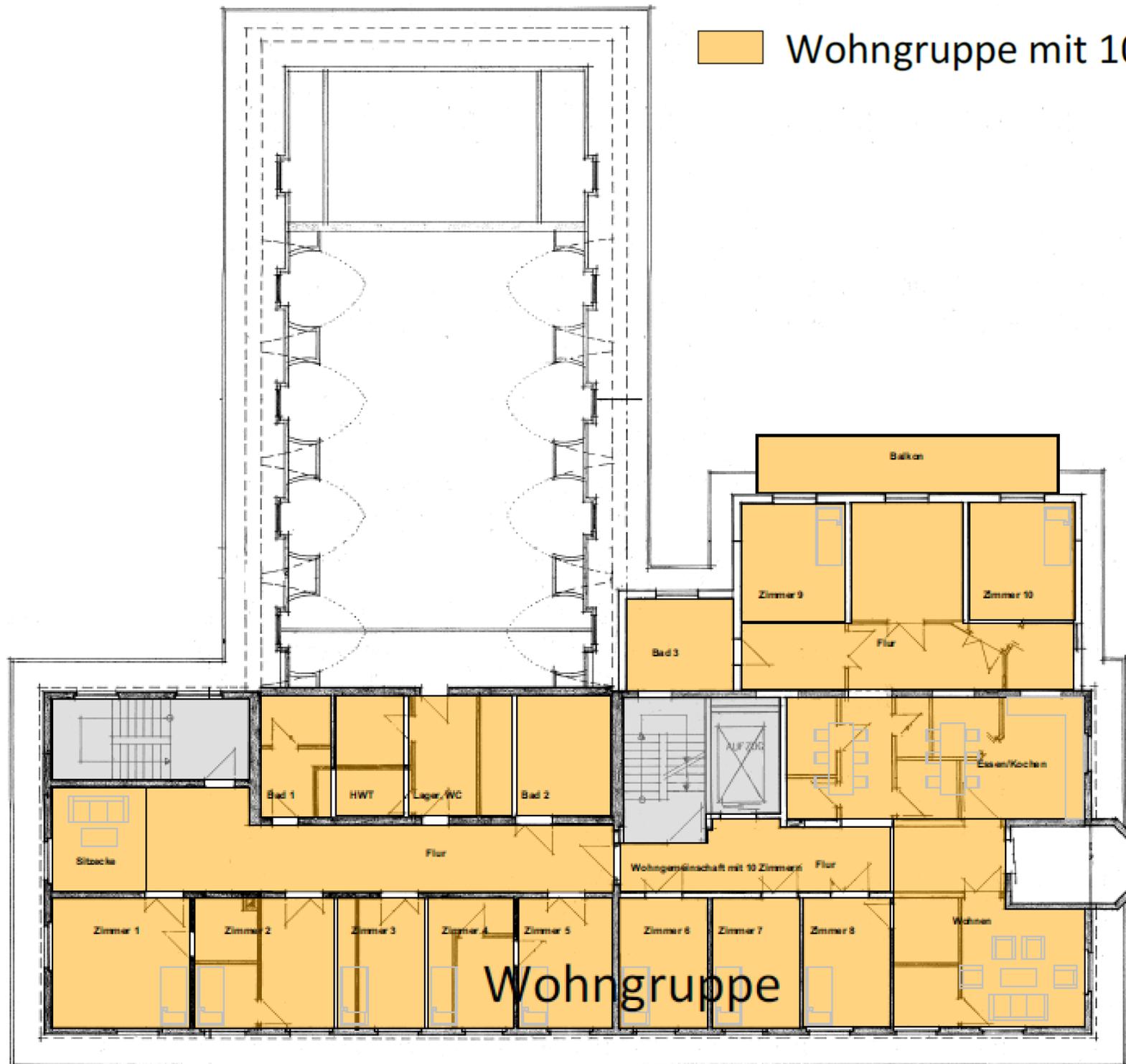


sutter³

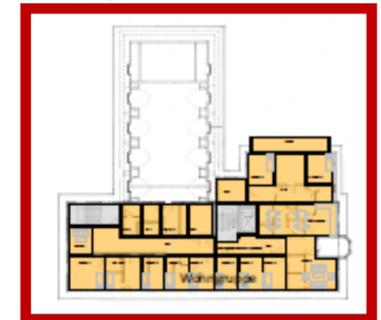
Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

Projektentwicklung Alter Jakob

Wohngruppe mit 10 Zimmern (NRF 409 m²)



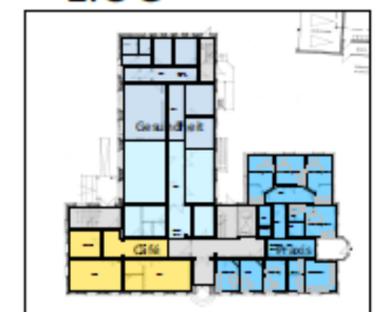
DG



2.0G



1.0G



EG



KG



Wohnen

– 2.0G

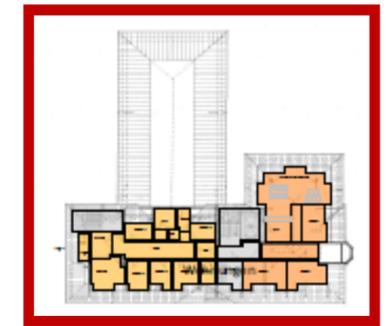
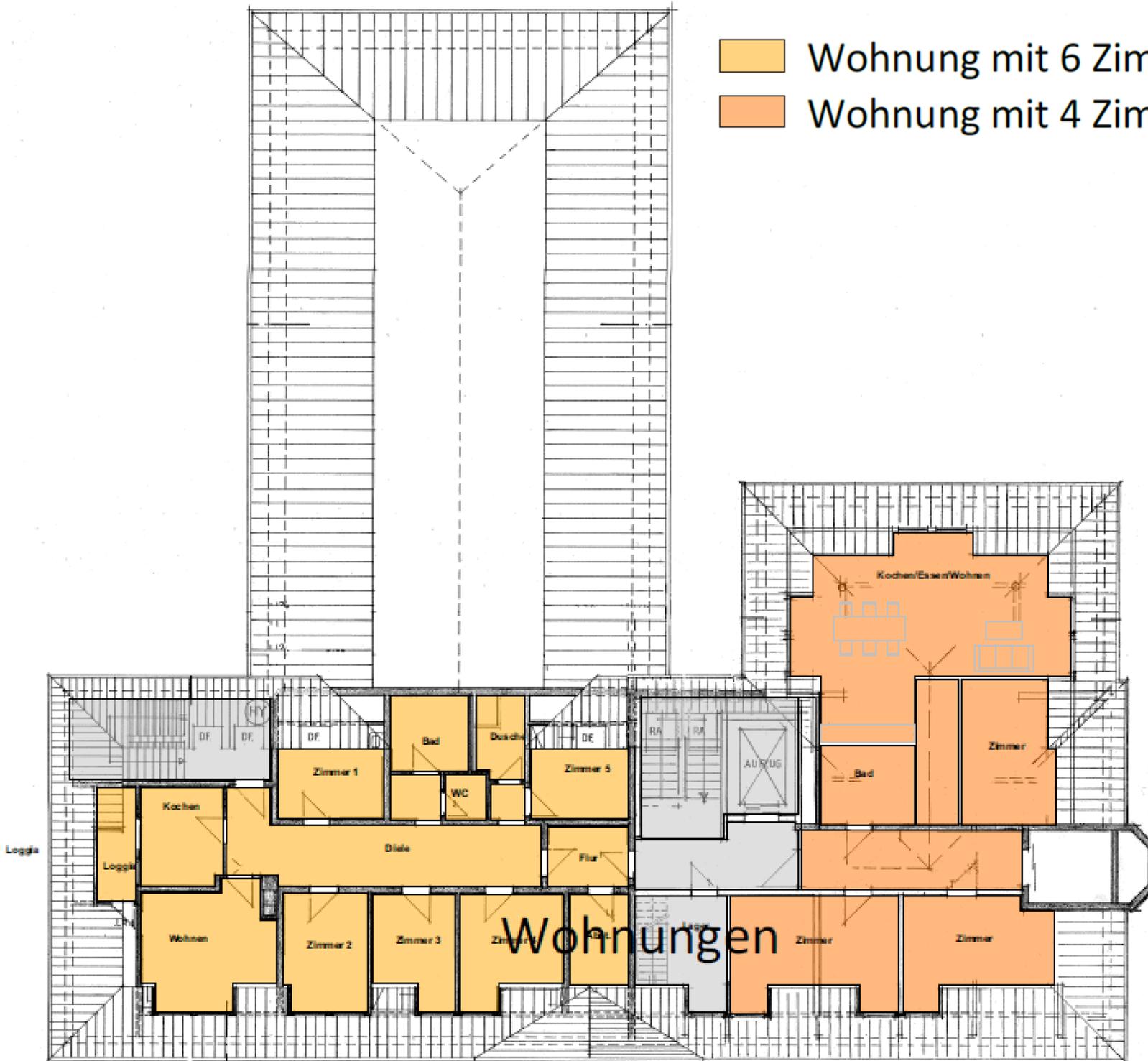


sutter³

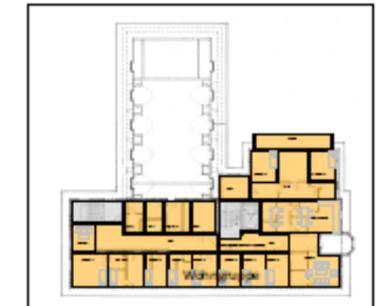
Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

Projektentwicklung Alter Jakob

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



DG



2.OG



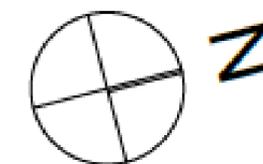
1.OG



EG



KG



Wohnen

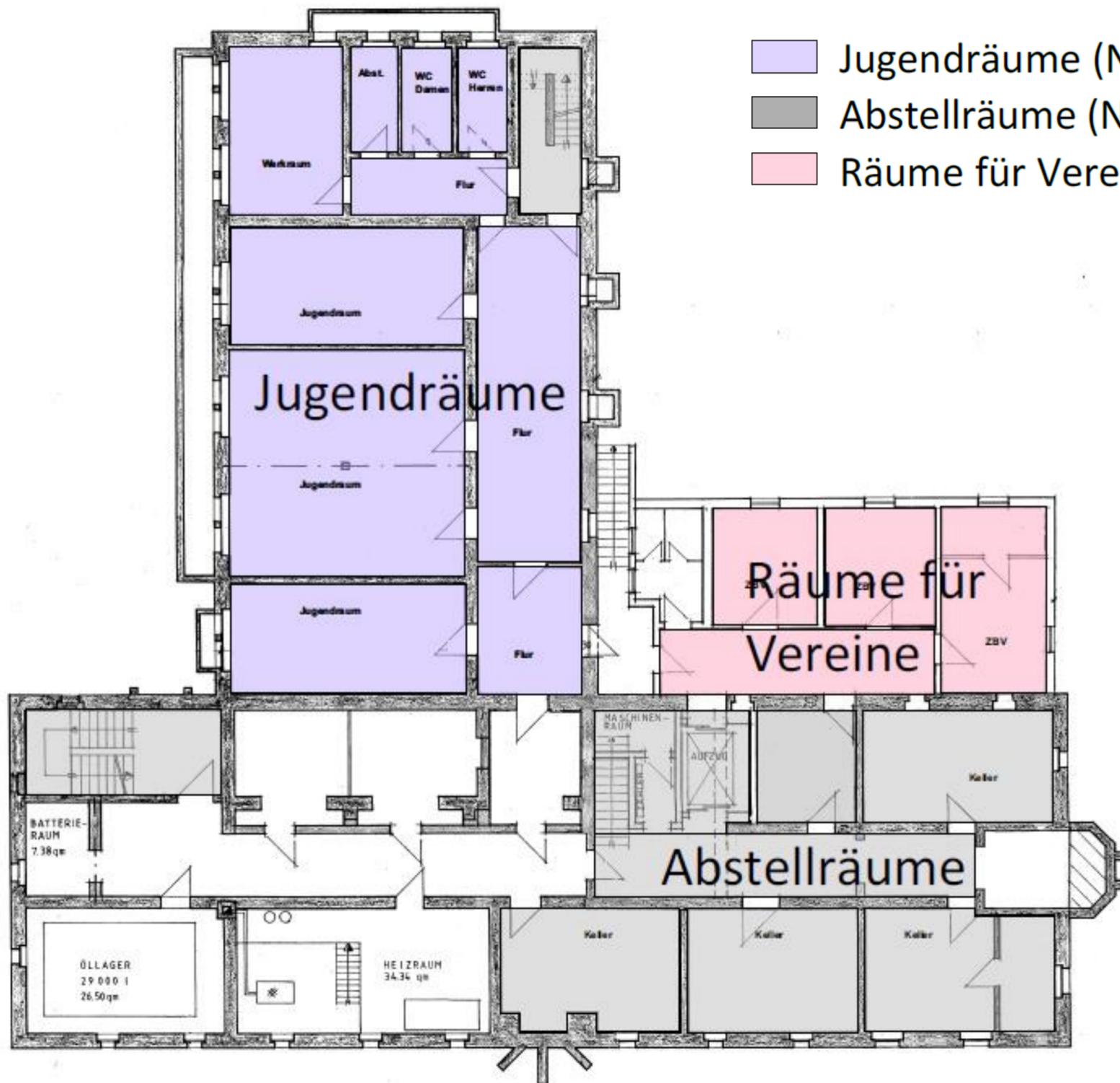
– DG



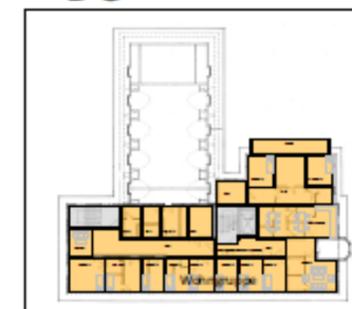
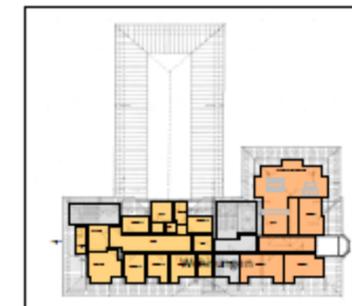
sutter³

Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

Projektentwicklung Alter Jakob



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



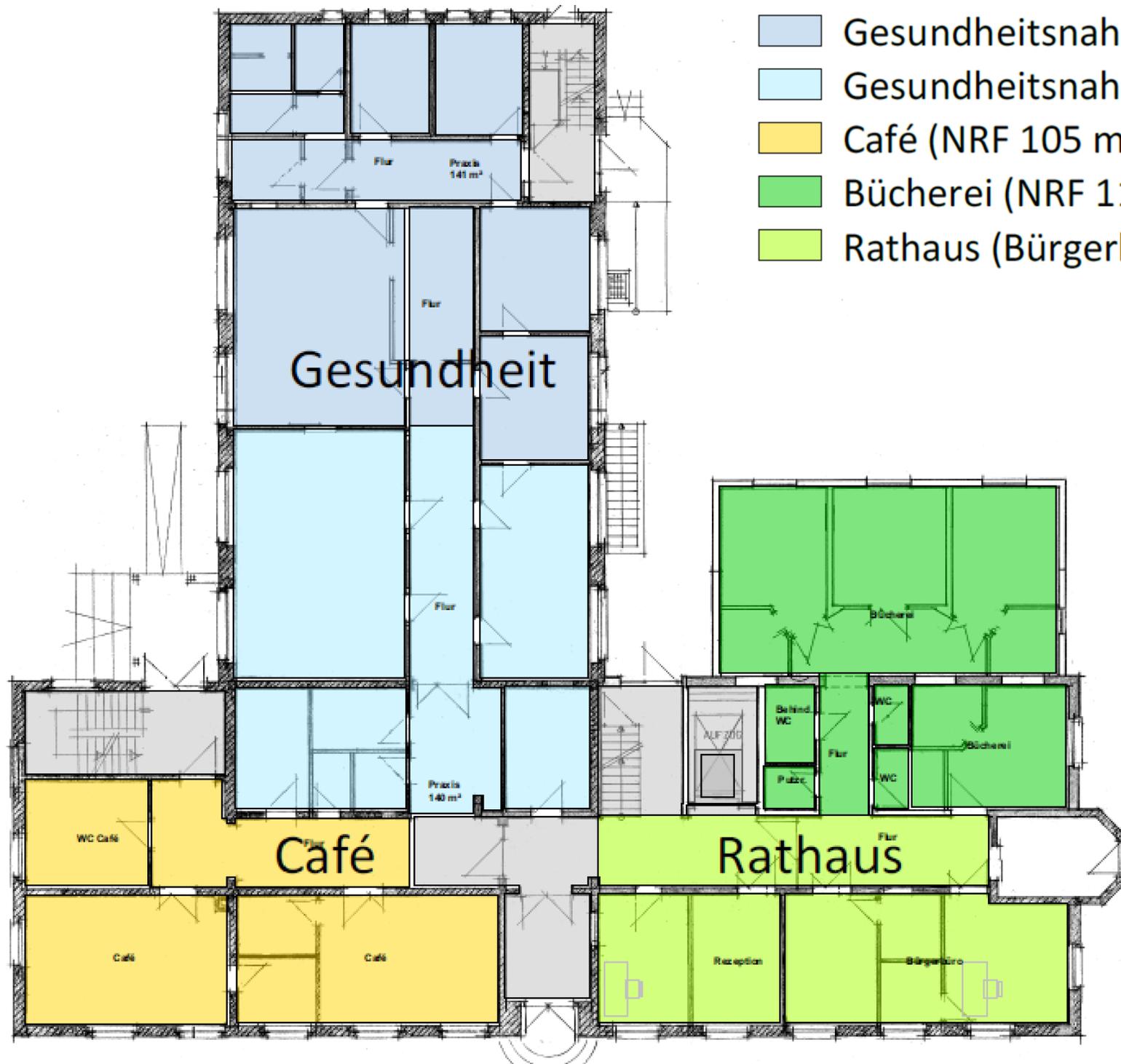
Wohnen – KG



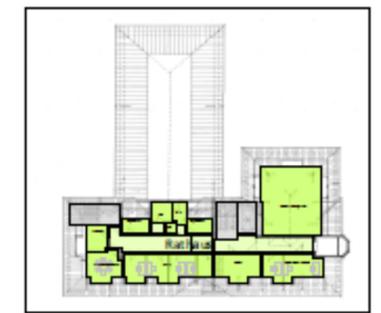
sutter³

Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

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

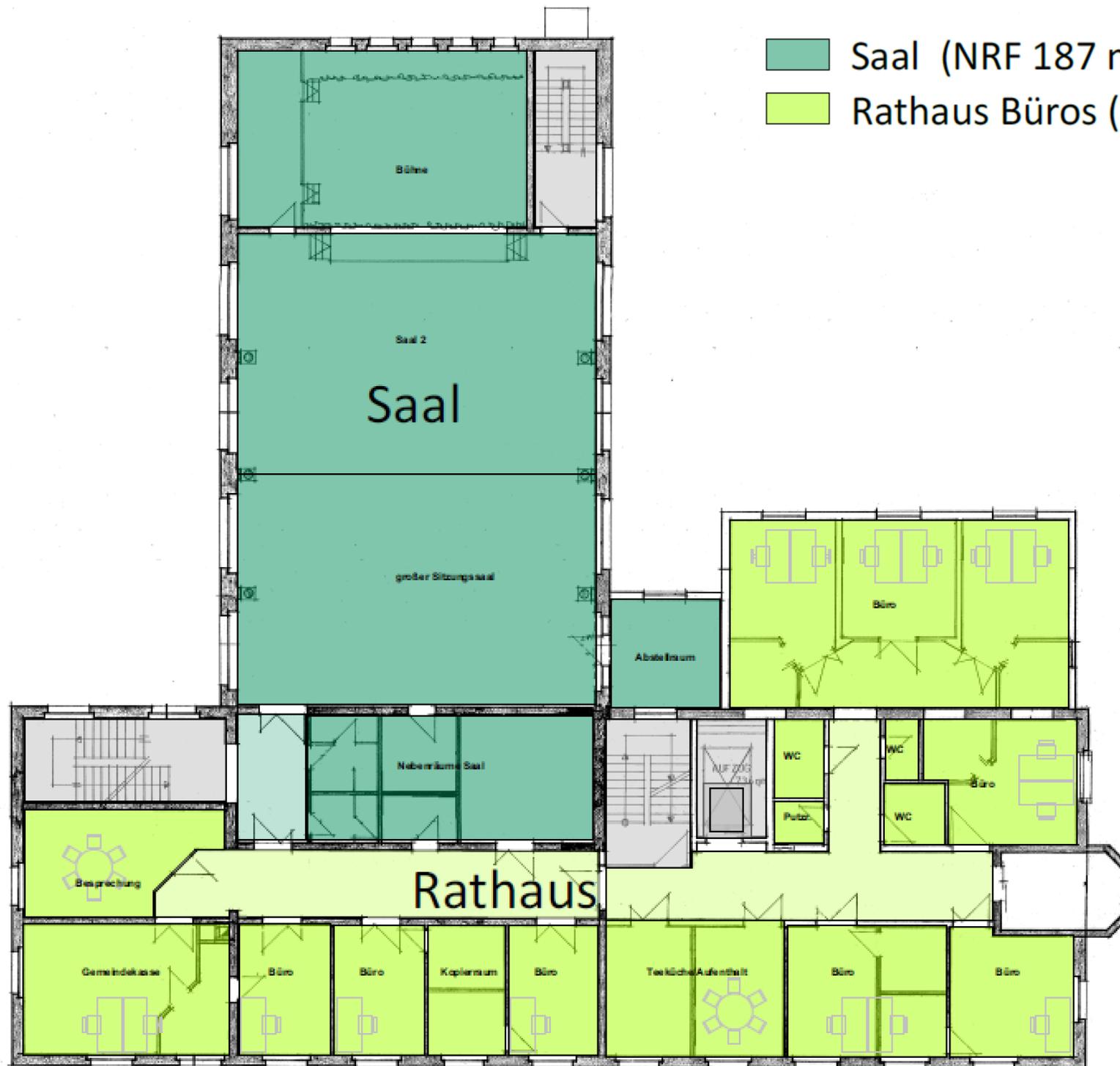
– EG mit Gesundheitsangebot



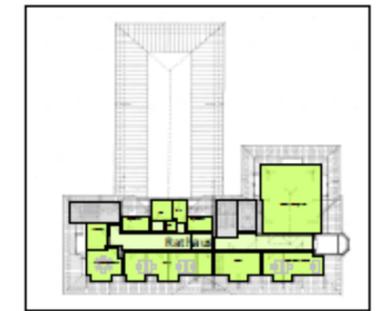
sutter³

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

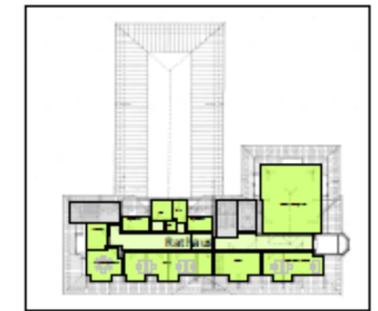
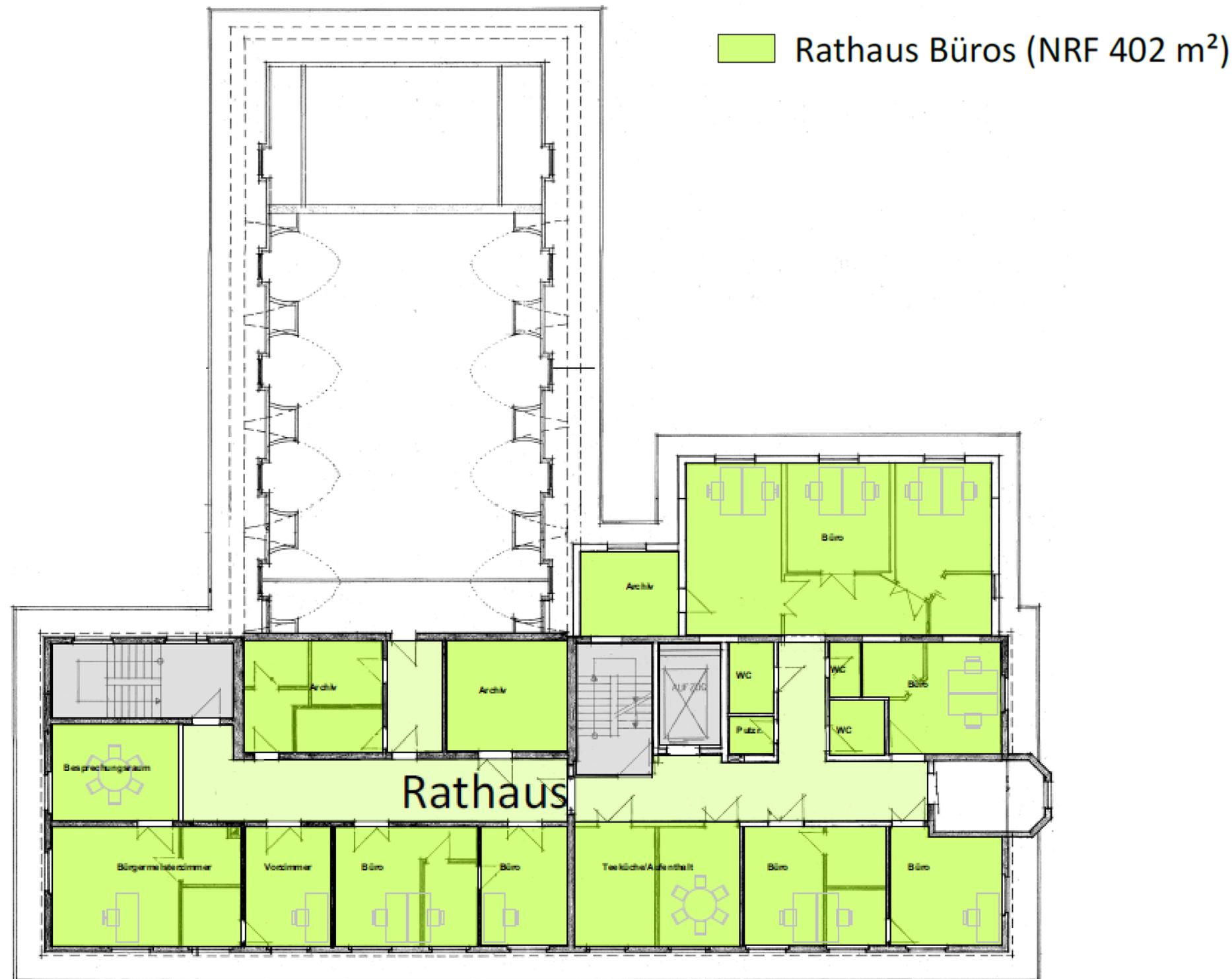
– 1.0G



sutter³

Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

Projektentwicklung Alter Jakob



DG



2.0G



1.0G



EG



KG



Rathaus

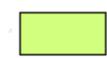
– 2.0G

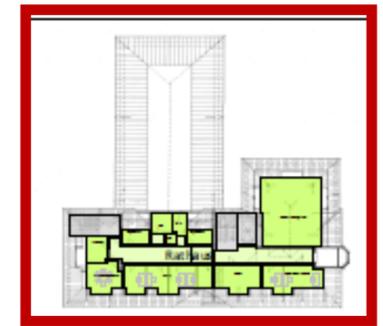
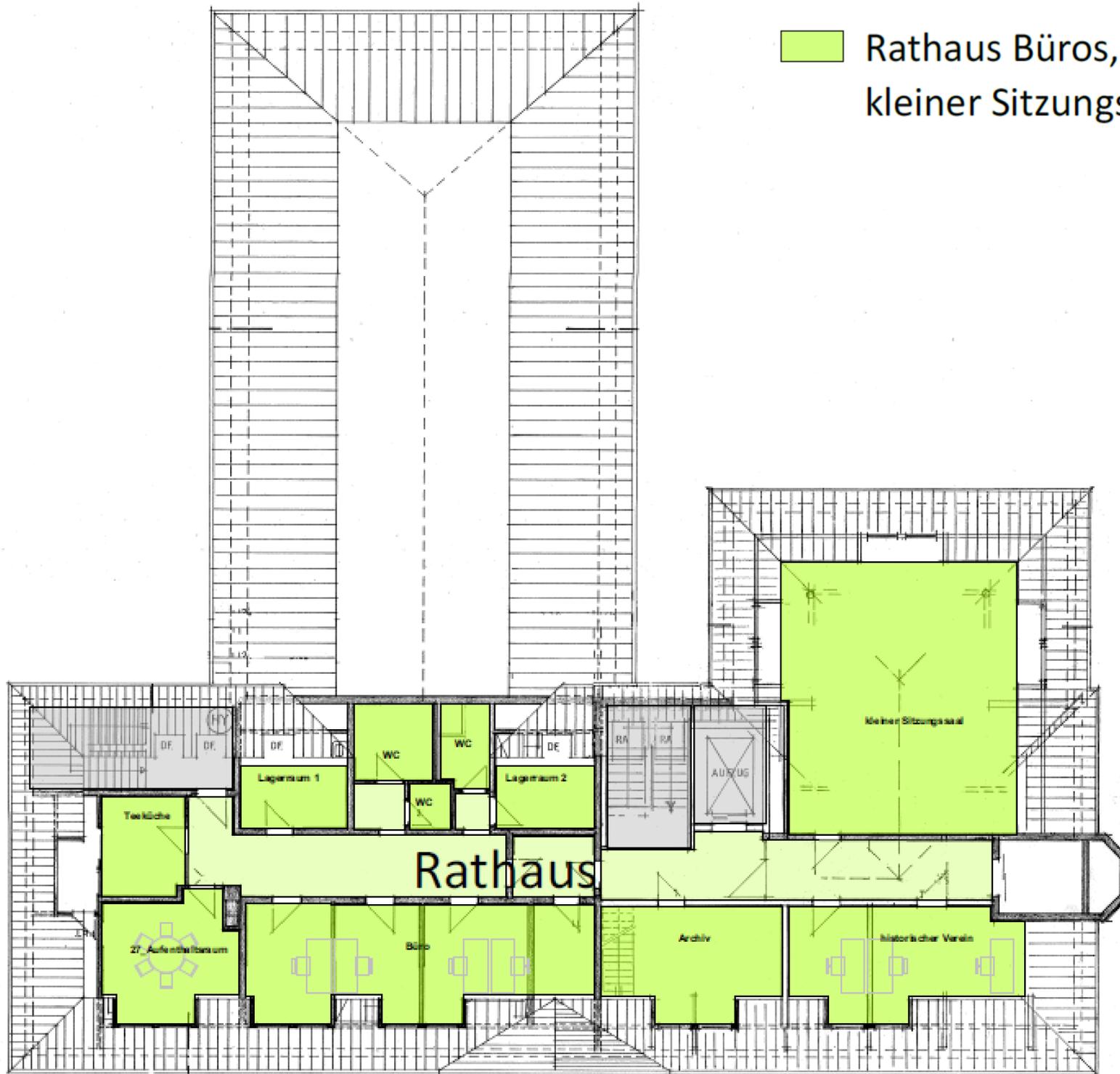


sutter³

Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

Projektentwicklung Alter Jakob

 Rathaus Büros,
kleiner Sitzungssaal (NRF 268 m²)



DG



2.OG



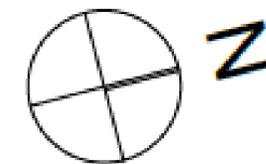
1.OG



EG



KG



Rathaus

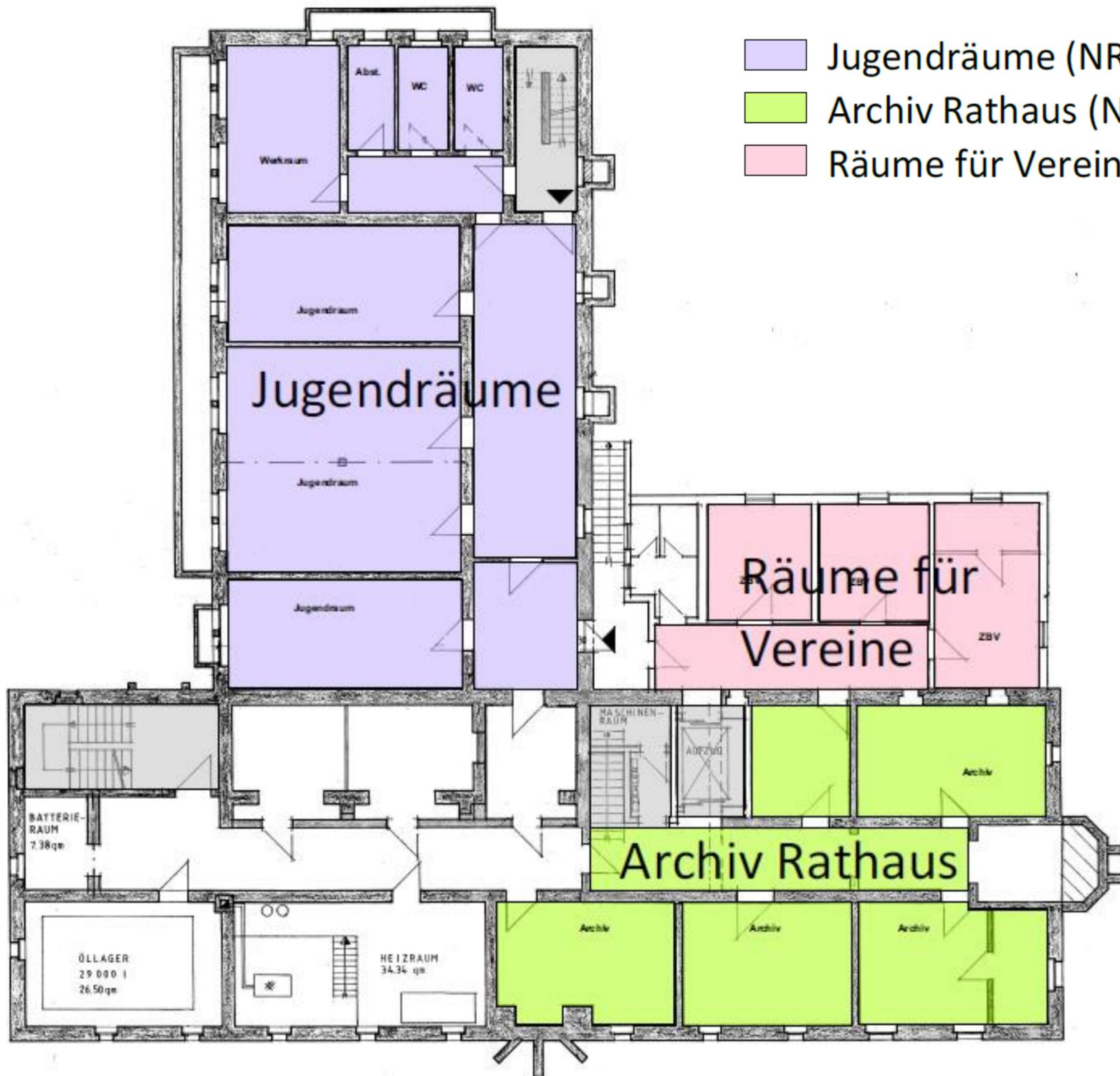
– DG



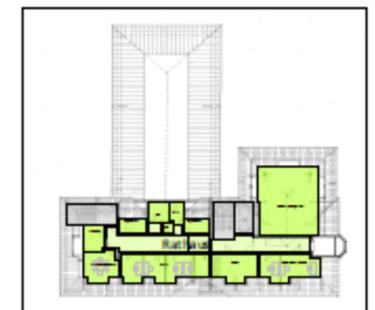
sutter³

Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

Projektentwicklung Alter Jakob



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



DG



2.0G



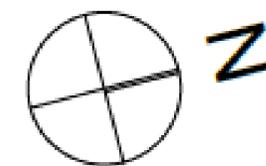
1.0G



EG



KG



Rathaus – KG



sutter³

Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

3. Finanzbetrachtung

Erträge

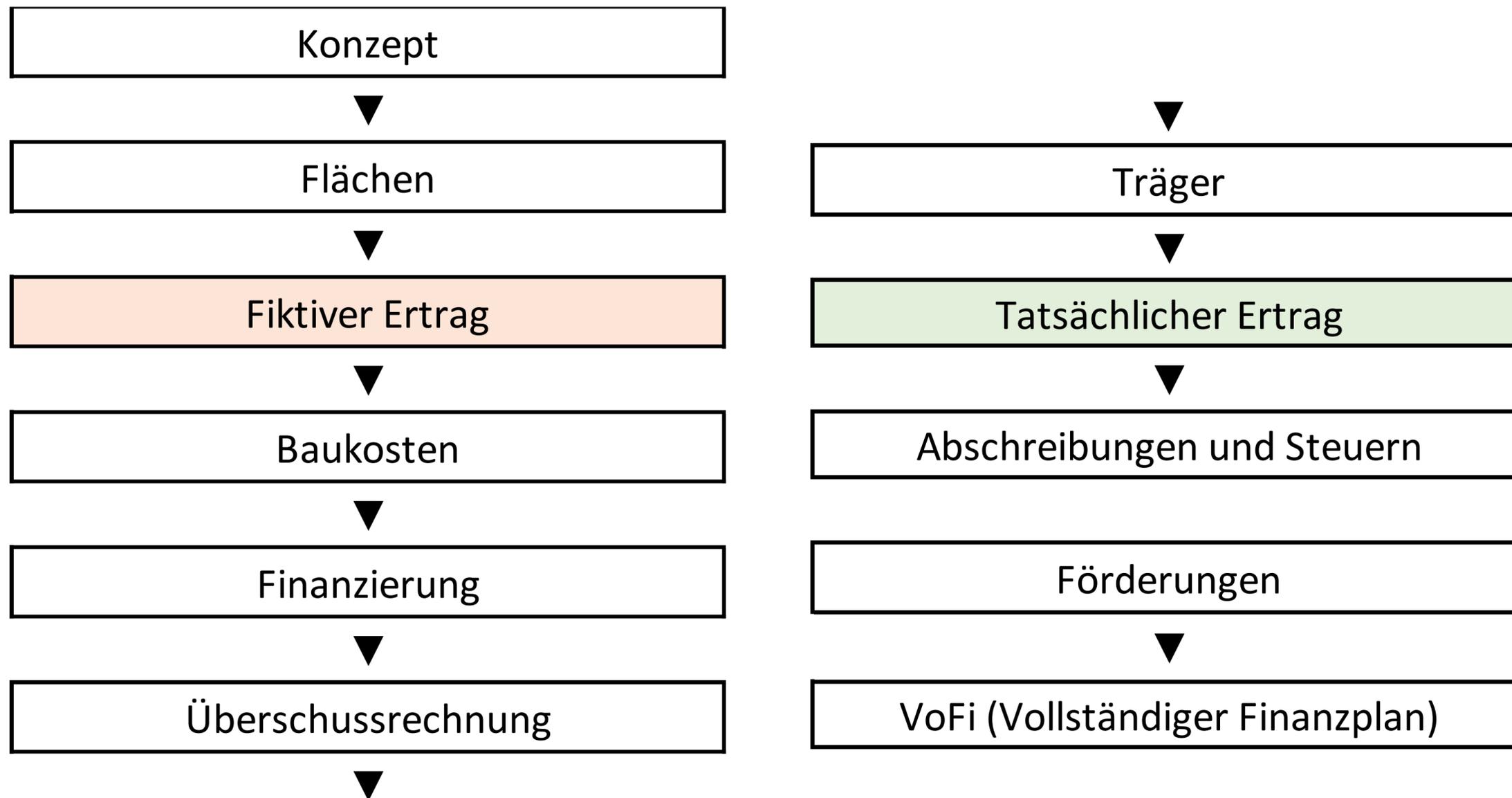
Baukosten

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														
		Konzept W-M					Alter Jakob					Freiburg 21.09.19									
Variante	Jahresnettokaltmiete (JNKM)	UG			EG			1. OG		2. OG		DG									
		Ost	West	Nord	Ost	West	Nord	Ost	West	Nord	Ost	Nord	Ost	Nord							
28	Aktiva und Passiva (Mittelherkunft und -verwendung)																				
29	Investition / Verkauf	+ / -	-5.531.436																		
30	Investitionskosten (kumuliert)	=	-5.531.436	-5.531.436	-5.531.436	-5.531.436	-5.531.436														
31	Brutto-Anfangsrendite	Info	3,16%	3,19%	3,22%	3,26%	3,29%														
32	Eigenkapital zu Beginn des Jahres (kumuliert)	+	19,89%	1.100.000	1.100.000	3.090															
33	Fremdkapital zu Beginn des Jahres (kumuliert)	+	80,11%	4.431.436	4.431.436	2.440															
34	Unter- / Oberdeckung der Fremdfinanzierung	Info	0	0																	
35	Geldfluss operative Geschäftstätigkeit nach Steuer	+	96.206	97.833	129																
36	Tilgung Bau- oder Bauträgerfinanzierung	-	0	72.000	72																
1	Aufwand und Ertrag																				
2	Erlöse (aus Gewerbebetrieb oder VUV)	=	174.922	176.672	178.421	180.170	181.919														
3	Umsatzsteigerung oder Indemnitäts	Info	1,00%	1.749	1.749	1.749	1.749	1.749													
4	Erbbauzins	Info	0,00%	0	0	0	0	0													
5	Verwaltungsaufwand	Info	5,00%	8.746	8.834	8.921	9.008	9.096													
6	Direkte Kosten der Instandhaltung	Info	2,00%	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	-	6.250	6.250	6.250	6.250	6.250														
10	AFA für Denkmäler und Sanierungsgebiete	-	497.829	497.829	497.829	497.829	497.829														
11	EBIT (Gewinn vor Zinsen und Steuern)	=	-341.401	-339.775	-338.149	-336.521	-334.894														
12	Zinsen Bau- oder Bauträgerfinanzierung	-	66.472	66.472	66.472	66.472	66.472														
13	Zinsen Betriebsmittelfinanzierung	-	0	0	0	0	0														
14	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
15	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
16	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
17	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
18	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
19	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
20	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
21	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
22	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
23	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
24	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
25	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
26	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
27	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
28	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
29	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
30	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
31	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
32	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
33	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
34	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
35	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
36	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
37	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
38	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
39	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
40	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
41	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
42	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
43	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
44	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
45	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
46	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
47	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
48	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
49	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
50	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
51	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
52	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
53	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
54	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
55	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
56	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
57	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
58	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
59	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
60	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
61	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
62	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
63	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
64	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
65	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
66	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
67	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
68	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
69	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
70	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
71	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
72	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														
73	Zinsen (Betriebsmittelfinanzierung)	-	0	0	0	0	0														

Projektentwicklung Alter Jakob

Nutzungsschwerpunkt	NRF	Wohnen	Rathaus
Sanierung Hauptflächen	je m ²	2.811 €	3.317 €
Sanierung Nebenflächen	je m ²	1.605 €	1.894 €
= Bauliche Herstellungskosten		5.320.686 €	6.720.970 €
+ Grundstück		350.000 €	350.000 €
= Gesamtinvestitionskosten		5.670.686 €	7.070.970 €

Berechnung Städtebauförderung		Wohnen	Rathaus
Durchschnittliche Bemessungsgrundlage Förderung / %		45%	78%
= Bau- und Ausstattungskosten		5.320.686 €	6.720.970 €
- Nicht qualifizierte Kosten*		798.103 €	1.344.194 €
= Bemessungsgrundlage		4.522.583 €	5.376.776 €
- Nicht förderbarer Anteil	(1)	2.487.421 €	1.132.741 €
= Zur Förderung anrechenbar		2.035.162 €	4.244.034 €
- Städtebauförderung Kommunaler Anteil	40%	814.065 €	1.697.614 €
= Städtebauförderung Landesanteil	60%	1.221.097 €	2.546.421 €

*) 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.



sutter³

Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

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 €	
= KfW-Förderung Klimaschutz	(4)	350.000 €	
= Verkauf der Liegenschaft altes Rathauses	(5)		550.000 €
Berechnung von weiteren Aufwendungen			
- Neuausstattung Rathaus im Alten Jakob mit Bestandsausstattung			
= Summe Förderung / Verrechnung		2.608.852 €	3.166.421 €
= Invest nach Förderungen / Verrechnung		3.061.834 €	3.904.549 €
= als Eigenkapital von Genossenschaftsmitglieder:		1.000.000 €	

(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) Attraktive KfW-Förderung (Klimaschutz)

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



sutter³

Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

Projektentwicklung Alter Jakob

Projektion Kaltmonatsmieten

Fiktive Nettokaltmiete in Euro														
Vari- ante	Jahresnettokalt miete (JNKM)	UG			EG			1. OG			2. OG		DG	
		Ost	West	Nord	Ost	West	Nord	Ost	West	Nord	Ost	Nord	Ost	Nord
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-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

Gewinn- und Verlustrechnung Jahr 3	Wohnen	Rathaus
Erlös aus Vermietung (Nettokaltmiete)	216.598 €	48.450 €
- Verwaltung	10.830 €	10.830 €
- Direkte Kosten Instandhaltung	4.332 €	4.332 €
- Zinsen	30.928 €	16.810 €
- Tilgung	65.000 €	112.795 €
= Rohergebnis	105.509 € -	96.317 €
- Körperschaftsteuer	13.395 €	
- Genossenschaftliche Pflichtrücklage	7.138 €	
- Ausschüttung Genossenschaftsmitglieder (2%)	20.000 €	
- Zuführung Instandhaltungsrücklage	39.905 €	50.407 €
= Liquiditätsergebnis	25.071 € -	146.724 €

Der dargestellten Kostenprojektion der Variante „Rathaus“ mit 38 Arbeitsplätzen stehen derzeit 30 Arbeitsplätze im bestehendem Rathaus gegenüber.



sutter³

Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

Verteilung der Gebäudekosten Variante Rathaus auf Nutzungsbereiche

mit [Saal / Gesundheit / Café] als weitere *qualitative* Nutzungsträger
Kosten p.a. gesamt [Verw., Zinsen, Tilgung), Instandhaltungsrüchl.)

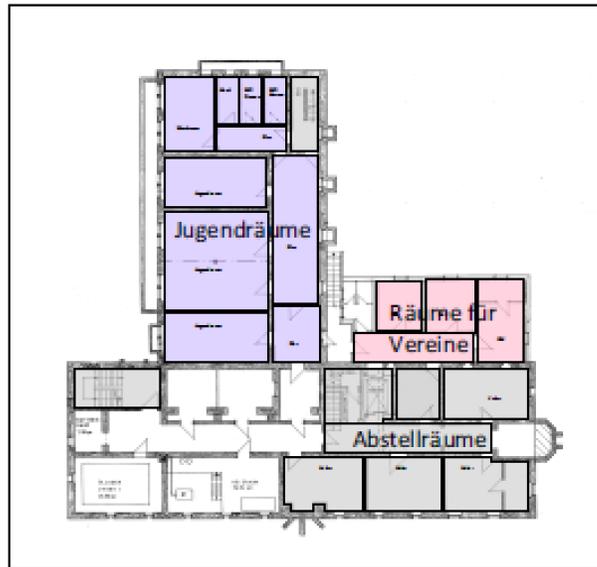
Nutzungsbereich	Mieterlöse	Anteil an Gesamt- investition	Anteil an jährlichen Kosten
Rathaus	- €	4.661.923 €	127.001 €
Saal	- €	609.713 €	11.534 €
Gesundheit	42.150 €	980.610 €	41.142 €
Café / Kantine Rathaus	6.300 €	366.420 €	6.931 €
Kolping	- €	452.303 €	8.566 €
Summen	48.450 €	7.070.970 €	195.174 €
abzgl. Mieterlös			- 48.450 €
Verbleibender Liquiditätsbedarf zur Kostendeckung			146.724 €

Falls die genossenschaftliche Lösung nicht greift ...

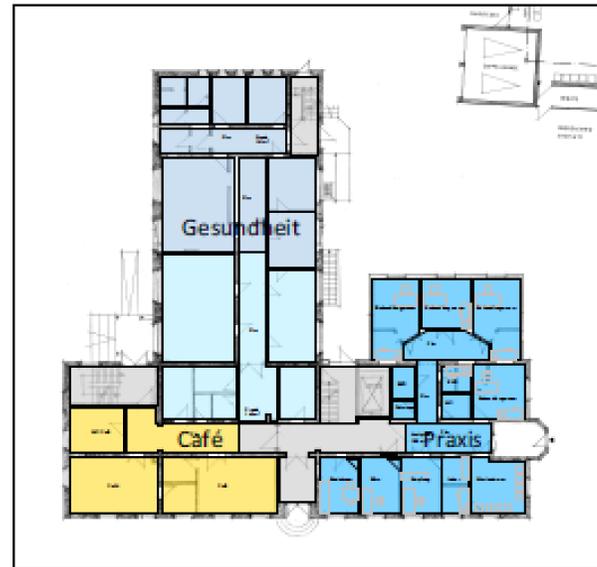
Gewinn- und Verlustrechnung (G&V) Jahr 3		Genossenschaft	Sozialer Investor
Erlös aus Vermietung (Nettokaltmiete)		216.598 €	216.598 €
-	Verwaltung	10.830 €	10.830 €
-	Direkte Kosten Instandhaltung	4.332 €	4.332 €
-	Zinsen	30.928 €	30.928 €
-	Afa (gemischter Ansatz, ohne Sonder-AfA)*	2,80%	85.731 €
-	2,80%	85.731 €	85.731 €
+	zusätzliche Denkmal-AfA (EstG § 7i)	5,50%	
	(Berechnungsgrundlage für Sonder-AfA)	2.711.834 €	149.151 €
Ergebnis vor Steuern und Sonderabschreibung		84.778 € -	64.373 €
-	Körperschaftssteuer	15,80%	13.395 € - €
-	Genossenschaftliche Pflichtrücklage	10,00%	7.138 € - €
-	Eigenkapitalerhaltende Ausschüttung		20.000 € - €
= Bilanzergebnis		44.244 € -	64.373 €
-	Einkommensteuererstattung (45%, max.)	45,00%	28.968 €
Liquidität		Genossenschaft	Sozialer Investor
Erlös aus Vermietung (Nettokaltmiete)		216.598 €	216.598 €
-	Verwaltung	10.830 €	10.830 €
-	Direkte Kosten Instandhaltung	4.332 €	4.332 €
-	Zinsen	30.928 €	30.928 €
-	Tilgung	2,80%	65.000 €
-	2,80%	65.000 €	65.000 €
Liquiditätsergebnis vor Steuern und Rücklage		105.509 €	105.509 €
-	Körperschaftssteuer / Einkommensteuererstattung	13.395 € -	28.968 €
-	Genossenschaftliche Pflichtrücklage	7.138 €	- €
-	Eigenkapitalerhaltende Ausschüttung	20.000 €	
-	Zuführung Instandhaltungsrücklage	39.905 €	39.905 €
Liquiditätsergebnis nach Steuern und Rücklage		25.071 €	116.446 €

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





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



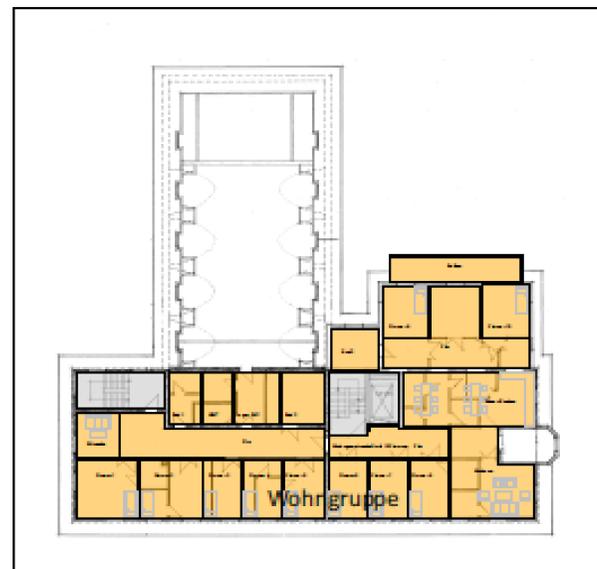
- EG (Praxis+Gesundheitsangebot)**
- Gesundheitsnahes Angebot (NRF 141 m²)
 - Gesundheitsnahes Angebot (NRF 140 m²)
 - Café (NRF 105 m²)
 - Arztpraxis (NRF 188 m²)

Konzept Wohnen

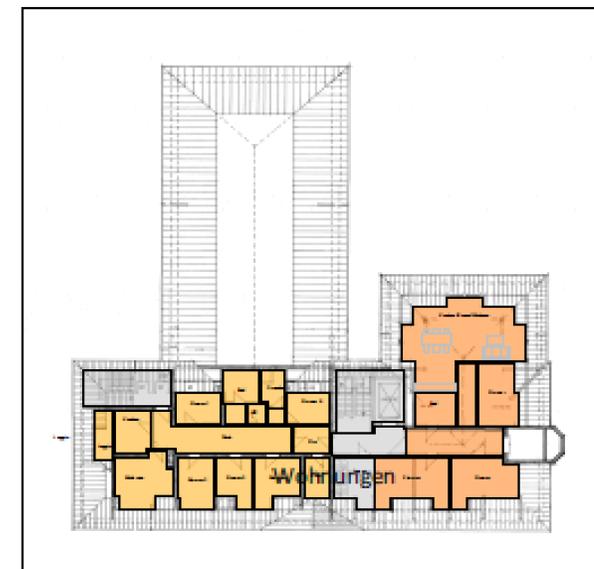
- Arztpraxis (NRF 188 m²)
- Café (NRF 105 m²)
- Gesundheitsnahes Angebot (NRF 281 m²)
- Wohnen (NRF 939 m²)
- Saal (NRF 187 m² + 119 m² Nebenfläche)
- Jugendräume (NRF 227 m²)
- Räume für Vereine (NRF 71 m²)



- 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)



STÄRKEN

versus

SCHWÄCHEN

- Sozial gemischtes Wohnkonzept
- Stärkung des Alten- und Nachbarschaftshilfekonzeptes
- Wohnraumschaffung ohne Leerstand zu erzeugen

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

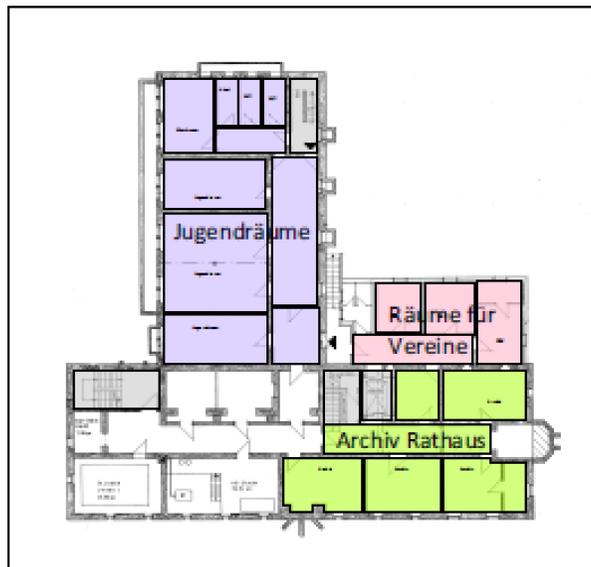
CHANCEN

versus

RISIKEN

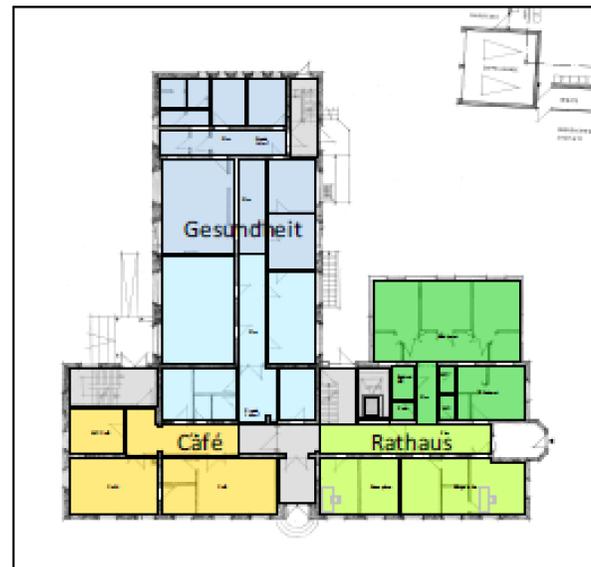
- Innovatives Wohnkonzept mit geringem wirtschaftlichem Risiko
- Bürgerbeteiligung verbessert die Chance zur Erzeugung eines sozial belebten "Alten Jakob"
- Positive Auswirkung durch kfw-Förderung (Klimaschutz)

- Nutzungseinschränkungen des Saals erschwert Nutzbarkeit
- Saal ist auf laufenden Zuschuss angewiesen



KG

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



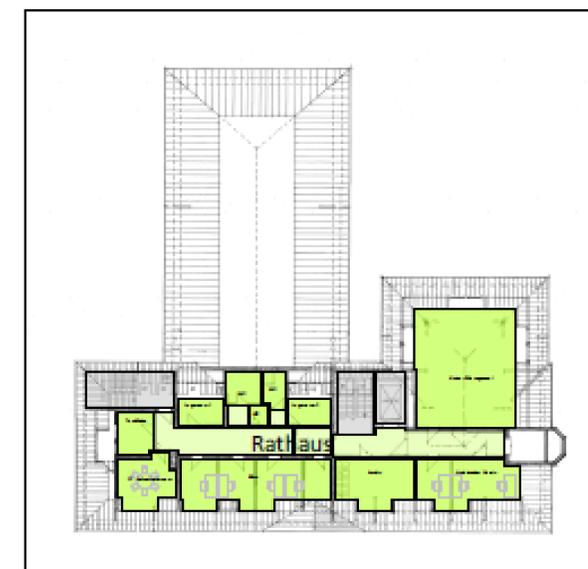
1.OG

- 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)



STÄRKEN

versus

SCHWÄCHEN

- Geringe Schallschutzproblematik bei abendlicher Saalnutzung
- Hoher LSP-Landeszuschuss möglich (bis zu 51% der Gesamtkosten)
- Barrierefreiheit möglich
- Gute Vereinbarkeit mit weiteren Nutzungen
- Café und Saal beleben in der Abendzeit
- Koppelbare Nutzung: Café, Saal, Rathaus, Einbindung Außenbereich

- Parallelnutzung Saal bedingt Möblierungsaufwand
- Wirtschaftlicher Aufwand für Verwaltungstechnik

CHANCEN

versus

RISIKEN

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

- 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.



sutter³

Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

Projektentwicklung Alter Jakob

Fazit

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

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

Durch das Café und den Saal bleibt die öffentliche Zugänglichkeit mindestens in Teilbereichen erhalten.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

