

- ENTWURF -

Fördervarianten Projekthaus und Familienzentrum
Förderquote StBauF 80%

17.06.2014

A Realisierung durch Wobau Neumünster (Neubau, GBF Dritter auf eigenem Grundstück)	B Realisierung durch Stadt Neumünster (Erwerb Grundstück, Neubau GBF)																																																																																				
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="3">Grundstück:</td> </tr> <tr> <td>Größe (geschätzt ca.)</td> <td style="text-align: right;">3.900 m²</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Preis (Bodennrichtwert)</td> <td style="text-align: right;">75 €/ m²</td> <td style="text-align: right;">292.500 €</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Baukosten ca. 1.300 €/ m² 2.340.000 € (Flächenbedarf geschätzt ca. 1.800 m²)</td> </tr> <tr> <td>zzgl. Außenanlagen</td> <td style="text-align: right;">geschätzt 200.000 €</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mehrkosten zur Einhaltung EnEV 2014 + 50% / Kostenreserve</td> <td style="text-align: right;">325.000 €</td> <td></td> </tr> <tr> <td>zzgl. Nebenkosten</td> <td style="text-align: right;">ca. 15%</td> <td style="text-align: right;">429.750 €</td> </tr> <tr> <td>Gesamtbaukosten (geschätzt)</td> <td></td> <td style="text-align: right;">3.294.750 €</td> </tr> <tr> <td>(ohne Ausstattung)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">aufgerundet ca.</td> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3.300.000 €</td> </tr> <tr> <td>davon geschätzt für U-3 Bereich</td> <td></td> <td style="text-align: right;">544.500 €</td> </tr> <tr> <td colspan="3"><small>entspricht Verhältnisanteil der U3-Plätze an den Kita-Kosten</small></td> </tr> <tr> <td colspan="3"><small>Anteil der U-3 Plätze an allen Kitaplätzen ca. 33 %</small></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Gesamtbaukosten geschätzt</td> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3.300.000 €</td> </tr> </table>	Grundstück:			Größe (geschätzt ca.)	3.900 m ²		Preis (Bodennrichtwert)	75 €/ m ²	292.500 €	Baukosten ca. 1.300 €/ m ² 2.340.000 € (Flächenbedarf geschätzt ca. 1.800 m ²)			zzgl. Außenanlagen	geschätzt 200.000 €		Mehrkosten zur Einhaltung EnEV 2014 + 50% / Kostenreserve	325.000 €		zzgl. Nebenkosten	ca. 15%	429.750 €	Gesamtbaukosten (geschätzt)		3.294.750 €	(ohne Ausstattung)			aufgerundet ca.		3.300.000 €	davon geschätzt für U-3 Bereich		544.500 €	<small>entspricht Verhältnisanteil der U3-Plätze an den Kita-Kosten</small>			<small>Anteil der U-3 Plätze an allen Kitaplätzen ca. 33 %</small>			Gesamtbaukosten geschätzt		3.300.000 €	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="3">Grundstück:</td> </tr> <tr> <td>Größe (geschätzt ca.)</td> <td style="text-align: right;">3.900 m²</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Preis (Bodennrichtwert)</td> <td style="text-align: right;">75 €/ m²</td> <td style="text-align: right;">292.500 €</td> </tr> <tr> <td colspan="3">Baukosten ca. 1.300 €/ m² 2.340.000 € (Flächenbedarf geschätzt ca. 1.800 m²)</td> </tr> <tr> <td>zzgl. Außenanlagen</td> <td style="text-align: right;">geschätzt 200.000 €</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Mehrkosten zur Einhaltung EnEV 2014 + 50% / Kostenreserve</td> <td style="text-align: right;">325.000 €</td> <td></td> </tr> <tr> <td>zzgl. Nebenkosten</td> <td style="text-align: right;">ca. 15%</td> <td style="text-align: right;">429.750 €</td> </tr> <tr> <td>Gesamtbaukosten (geschätzt)</td> <td></td> <td style="text-align: right;">3.294.750 €</td> </tr> <tr> <td>(ohne Ausstattung)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">aufgerundet ca.</td> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3.300.000 €</td> </tr> <tr> <td>davon geschätzt für U-3 Bereich</td> <td></td> <td style="text-align: right;">544.500 €</td> </tr> <tr> <td colspan="3"><small>entspricht Verhältnisanteil der U3-Plätze an den Kita-Kosten</small></td> </tr> <tr> <td colspan="3"><small>Anteil der U-3 Plätze an allen Kitaplätzen ca. 33 %</small></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">Gesamtbaukosten geschätzt</td> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3.300.000 €</td> </tr> </table>	Grundstück:			Größe (geschätzt ca.)	3.900 m ²		Preis (Bodennrichtwert)	75 €/ m ²	292.500 €	Baukosten ca. 1.300 €/ m ² 2.340.000 € (Flächenbedarf geschätzt ca. 1.800 m ²)			zzgl. Außenanlagen	geschätzt 200.000 €		Mehrkosten zur Einhaltung EnEV 2014 + 50% / Kostenreserve	325.000 €		zzgl. Nebenkosten	ca. 15%	429.750 €	Gesamtbaukosten (geschätzt)		3.294.750 €	(ohne Ausstattung)			aufgerundet ca.		3.300.000 €	davon geschätzt für U-3 Bereich		544.500 €	<small>entspricht Verhältnisanteil der U3-Plätze an den Kita-Kosten</small>			<small>Anteil der U-3 Plätze an allen Kitaplätzen ca. 33 %</small>			Gesamtbaukosten geschätzt		3.300.000 €
Grundstück:																																																																																					
Größe (geschätzt ca.)	3.900 m ²																																																																																				
Preis (Bodennrichtwert)	75 €/ m ²	292.500 €																																																																																			
Baukosten ca. 1.300 €/ m ² 2.340.000 € (Flächenbedarf geschätzt ca. 1.800 m ²)																																																																																					
zzgl. Außenanlagen	geschätzt 200.000 €																																																																																				
Mehrkosten zur Einhaltung EnEV 2014 + 50% / Kostenreserve	325.000 €																																																																																				
zzgl. Nebenkosten	ca. 15%	429.750 €																																																																																			
Gesamtbaukosten (geschätzt)		3.294.750 €																																																																																			
(ohne Ausstattung)																																																																																					
aufgerundet ca.		3.300.000 €																																																																																			
davon geschätzt für U-3 Bereich		544.500 €																																																																																			
<small>entspricht Verhältnisanteil der U3-Plätze an den Kita-Kosten</small>																																																																																					
<small>Anteil der U-3 Plätze an allen Kitaplätzen ca. 33 %</small>																																																																																					
Gesamtbaukosten geschätzt		3.300.000 €																																																																																			
Grundstück:																																																																																					
Größe (geschätzt ca.)	3.900 m ²																																																																																				
Preis (Bodennrichtwert)	75 €/ m ²	292.500 €																																																																																			
Baukosten ca. 1.300 €/ m ² 2.340.000 € (Flächenbedarf geschätzt ca. 1.800 m ²)																																																																																					
zzgl. Außenanlagen	geschätzt 200.000 €																																																																																				
Mehrkosten zur Einhaltung EnEV 2014 + 50% / Kostenreserve	325.000 €																																																																																				
zzgl. Nebenkosten	ca. 15%	429.750 €																																																																																			
Gesamtbaukosten (geschätzt)		3.294.750 €																																																																																			
(ohne Ausstattung)																																																																																					
aufgerundet ca.		3.300.000 €																																																																																			
davon geschätzt für U-3 Bereich		544.500 €																																																																																			
<small>entspricht Verhältnisanteil der U3-Plätze an den Kita-Kosten</small>																																																																																					
<small>Anteil der U-3 Plätze an allen Kitaplätzen ca. 33 %</small>																																																																																					
Gesamtbaukosten geschätzt		3.300.000 €																																																																																			
<p>Ausgangssituation: Die Wobau errichtet auf eigenem Grundstück eine GBF Dritter mit einer Förderung der Unrentierlichkeit (analog zu KEB bei Mod.-Inst.) und vermietet</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;"><u>Gesamtbaukosten geschätzt</u></td> <td style="text-align: right;">3.300.000 €</td> </tr> </table> <p><u>Finanzierungsentwurf</u></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Zuschuss nach U3- Investitionsförderrichtlinie für U3- Gruppen</td> <td style="text-align: right;">277.000 €</td> </tr> <tr> <td>Eigenanteil Wobau U3-Gruppen (geschätzte Kosten U3-Gruppen abzgl. Zuschuss)</td> <td style="text-align: right;">267.500 €</td> </tr> <tr> <td>15% Eigenanteil Wobau auf 2,755 Mio. € (ohne Kosten U3- Gruppen)</td> <td style="text-align: right;">413.325 €</td> </tr> <tr> <td>einzusetzendes Fremdkapital aus dem Rohertrag (gem. KEB)</td> <td style="text-align: right;">1.478.569 €</td> </tr> <tr> <td>ca. 26,2% Förderung StBauFM</td> <td style="text-align: right;">863.606 €</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3.300.000 €</td> <td></td> </tr> </table> <p>Anteil Städtebauförderung (3/3) gem. Entwurf</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>ca. 26,2% Förderung der anrechenbaren Baukosten</td> <td style="text-align: right;">863.606 €</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">863.606 €</td> <td></td> </tr> </table> <p><u>Ergebnisplan / lfd. Kosten Stadt (Miete) (geschätzt):</u></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>netto Kaltmiete 7€/ m² bei 1.440 m² Nutzfläche</td> <td style="text-align: right;">10.080 € Miete/ Monat</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">120.960 € Miete/ Jahr</td> </tr> <tr> <td>Miete für 25 Jahre</td> <td style="text-align: right;">3.024.000 €</td> </tr> </table> <p><u>Finanzplan / einmalige Aufwendungen Stadt (geschätzt):</u></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>1/3-Anteil StBauFM</td> <td style="text-align: right;">287.869 € bereits eingestellt</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">287.869 €</td> <td></td> </tr> </table>	<u>Gesamtbaukosten geschätzt</u>	3.300.000 €	Zuschuss nach U3- Investitionsförderrichtlinie für U3- Gruppen	277.000 €	Eigenanteil Wobau U3-Gruppen (geschätzte Kosten U3-Gruppen abzgl. Zuschuss)	267.500 €	15% Eigenanteil Wobau auf 2,755 Mio. € (ohne Kosten U3- Gruppen)	413.325 €	einzusetzendes Fremdkapital aus dem Rohertrag (gem. KEB)	1.478.569 €	ca. 26,2% Förderung StBauFM	863.606 €	3.300.000 €		ca. 26,2% Förderung der anrechenbaren Baukosten	863.606 €	863.606 €		netto Kaltmiete 7€/ m ² bei 1.440 m ² Nutzfläche	10.080 € Miete/ Monat		120.960 € Miete/ Jahr	Miete für 25 Jahre	3.024.000 €	1/3-Anteil StBauFM	287.869 € bereits eingestellt	287.869 €		<p>Ausgangssituation: Die Stadt kauft das Grundstück von der Wobau mit Fördermitteln und errichtet das Gebäude als GBF mit einer Förderung von 80%.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: right;"><u>Gesamtbaukosten geschätzt</u></td> <td style="text-align: right;">3.300.000 €</td> </tr> </table> <p><u>Finanzierungsentwurf</u></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Zuschuss nach U3- Investitionsförderrichtlinie für U3- Gruppen</td> <td style="text-align: right;">277.000 €</td> </tr> <tr> <td>Eigenanteil Stadt U3-Gruppen (geschätzte Kosten U3-Gruppen abzgl. Zuschuss)</td> <td style="text-align: right;">267.500 €</td> </tr> <tr> <td>20% Eigenanteil StBauF Stadt auf 2,755 Mio. € (ohne Kosten U3-Gruppen)</td> <td style="text-align: right;">551.100 €</td> </tr> <tr> <td>80% Förderung durch StBauFM (Baukosten-Zuschuss ohne U3- Gruppe)</td> <td style="text-align: right;">2.204.400 €</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3.300.000 €</td> <td></td> </tr> </table> <p>Anteil Städtebauförderung (3/3) gem. Entwurf</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Grunderwerbskosten</td> <td style="text-align: right;">292.500 €</td> </tr> <tr> <td>80% der anrechenbaren Baukosten</td> <td style="text-align: right;">2.204.400 €</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">2.496.900 €</td> <td></td> </tr> </table> <p><u>Ergebnisplan / lfd. Kosten Stadt (Unterhaltung) (geschätzt):</u></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>laufende Gebäudeunterhaltung (8,16/m² analog KEB) ca.</td> <td style="text-align: right;">11.750 € / Jahr</td> </tr> <tr> <td>Gebäudeunterhaltung für 25 Jahre</td> <td style="text-align: right;">293.750 €</td> </tr> </table> <p><u>Finanzplan / einmalige Aufwendungen Stadt (geschätzt):</u></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>1/3-Anteil StBauFM</td> <td style="text-align: right;">832.300 € bereits eingestellt</td> </tr> <tr> <td>20% zusätzl. Eigenanteil</td> <td style="text-align: right;">551.100 €</td> </tr> <tr> <td>Eigenanteil U3</td> <td style="text-align: right;">267.500 €</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1.650.900 €</td> <td></td> </tr> </table>	<u>Gesamtbaukosten geschätzt</u>	3.300.000 €	Zuschuss nach U3- Investitionsförderrichtlinie für U3- Gruppen	277.000 €	Eigenanteil Stadt U3-Gruppen (geschätzte Kosten U3-Gruppen abzgl. Zuschuss)	267.500 €	20% Eigenanteil StBauF Stadt auf 2,755 Mio. € (ohne Kosten U3-Gruppen)	551.100 €	80% Förderung durch StBauFM (Baukosten-Zuschuss ohne U3- Gruppe)	2.204.400 €	3.300.000 €		Grunderwerbskosten	292.500 €	80% der anrechenbaren Baukosten	2.204.400 €	2.496.900 €		laufende Gebäudeunterhaltung (8,16/m ² analog KEB) ca.	11.750 € / Jahr	Gebäudeunterhaltung für 25 Jahre	293.750 €	1/3-Anteil StBauFM	832.300 € bereits eingestellt	20% zusätzl. Eigenanteil	551.100 €	Eigenanteil U3	267.500 €	1.650.900 €																											
<u>Gesamtbaukosten geschätzt</u>	3.300.000 €																																																																																				
Zuschuss nach U3- Investitionsförderrichtlinie für U3- Gruppen	277.000 €																																																																																				
Eigenanteil Wobau U3-Gruppen (geschätzte Kosten U3-Gruppen abzgl. Zuschuss)	267.500 €																																																																																				
15% Eigenanteil Wobau auf 2,755 Mio. € (ohne Kosten U3- Gruppen)	413.325 €																																																																																				
einzusetzendes Fremdkapital aus dem Rohertrag (gem. KEB)	1.478.569 €																																																																																				
ca. 26,2% Förderung StBauFM	863.606 €																																																																																				
3.300.000 €																																																																																					
ca. 26,2% Förderung der anrechenbaren Baukosten	863.606 €																																																																																				
863.606 €																																																																																					
netto Kaltmiete 7€/ m ² bei 1.440 m ² Nutzfläche	10.080 € Miete/ Monat																																																																																				
	120.960 € Miete/ Jahr																																																																																				
Miete für 25 Jahre	3.024.000 €																																																																																				
1/3-Anteil StBauFM	287.869 € bereits eingestellt																																																																																				
287.869 €																																																																																					
<u>Gesamtbaukosten geschätzt</u>	3.300.000 €																																																																																				
Zuschuss nach U3- Investitionsförderrichtlinie für U3- Gruppen	277.000 €																																																																																				
Eigenanteil Stadt U3-Gruppen (geschätzte Kosten U3-Gruppen abzgl. Zuschuss)	267.500 €																																																																																				
20% Eigenanteil StBauF Stadt auf 2,755 Mio. € (ohne Kosten U3-Gruppen)	551.100 €																																																																																				
80% Förderung durch StBauFM (Baukosten-Zuschuss ohne U3- Gruppe)	2.204.400 €																																																																																				
3.300.000 €																																																																																					
Grunderwerbskosten	292.500 €																																																																																				
80% der anrechenbaren Baukosten	2.204.400 €																																																																																				
2.496.900 €																																																																																					
laufende Gebäudeunterhaltung (8,16/m ² analog KEB) ca.	11.750 € / Jahr																																																																																				
Gebäudeunterhaltung für 25 Jahre	293.750 €																																																																																				
1/3-Anteil StBauFM	832.300 € bereits eingestellt																																																																																				
20% zusätzl. Eigenanteil	551.100 €																																																																																				
Eigenanteil U3	267.500 €																																																																																				
1.650.900 €																																																																																					