

Stadtumbaugebiet Stadtteil West Fördervarianten Neubau Projekthaus- Kita - Familienzentrum

in Anlehnung an Anlage Drucksache 0286/2013/DS - Stand 03.06.2015
auf Grundlage StBauFR Schleswig-Holstein 2015

A Realisierung durch Wobau Neumünster (Neubau, GBF Dritter auf eigenem Grundstück)	B Realisierung durch Stadt Neumünster (Erwerb Grundstück, Neubau GBF)
Grundstück: Verkehrwert lt. Gutachten 2014	Grundstück: Verkehrwert lt. Gutachten 2014
285.000 €	285.000 €
Baukosten ca. 2.280 €/m ² 3.510.500 € (Nutzfläche ca. 1.540 m ²)	Baukosten ca. 2.280 €/m ² 3.510.500 € (Nutzfläche ca. 1.540 m ²)
zzgl. Außenanlagen 10 % Baukosten 351.050 €	zzgl. Außenanlagen 10 % Baukosten 351.050 €
zzgl. Nebenkosten 828.478 €	zzgl. Nebenkosten 828.478 €
Gesamtbaukosten (geschätzt) 4.690.028 € (ohne Ausstattung)	Gesamtbaukosten (geschätzt) 4.690.028 € (ohne Ausstattung)
aufgerundet ca. <u>4.700.000 €</u>	aufgerundet ca. <u>4.700.000 €</u>
davon geschätzt für U-3 Bereich 970.000 €	davon geschätzt für U-3 Bereich 970.000 €
Gesamtbaukosten geschätzt 4.700.000 €	Gesamtbaukosten geschätzt 4.700.000 €
Ausgangssituation: Die Wobau errichtet auf eigenem Grundstück eine GBF Dritter mit einer Förderung der Unrentierlichkeit (analog zu KEB bei Mod.-Inst.) und vermietet an die Stadt.	
Gesamtbaukosten geschätzt 4.700.000 €	
Finanzierungsentwurf	
Zuschuss Bundesmittel für U3-Gruppen 440.000 €	Zuschuss Bundesmittel für U3-Gruppen 440.000 €
Eigenanteil Wobau U3-Gruppen 530.000 €	Eigenanteil Stadt U3-Gruppen 530.000 €
20 % Eigenanteil Wobau auf 3.730 Mio. € lt. StBauFR SH 2015 (ohne Kosten U3-Gruppen) ca. 746.000 €	20% Eigenanteil Stadt entfällt lt. StBauFR SH 2015 0 €
Zuschuss Bundesmittel für Familienzentrum 20.000 €	Zuschuss Bundesmittel für Familienzentrum 20.000 €
Zuschuss Landesmittel für Kita 364.000 €	Zuschuss Landesmittel für Kita 364.000 €
einzusetzendes Fremdkapital aus dem Rohertrag (gem. KEB) ca. 1.400.000 €	100% Förderung durch StBauFM (Baukosten-Zuschuss ohne U3-Gruppe) 3.346.000 €
Förderung StBauFM der unrentierlichen Kosten ca. 1.200.000 € *	
<u>4.700.000 €</u>	<u>4.700.000 €</u>
Anteil Städtebauförderung (3/3)	
	Grunderwerbskosten 285.000 €
	100% der anrechenbaren Baukosten <u>3.346.000 €</u>
	<u>3.631.000 €</u>
Ergebnisplan / lfd. Kosten Stadt (Miete) (geschätzt):	
netto Kaltmiete 8 €/ m ² bei ca. 1850 m ² Mietfläche (Nutzfläche + 20 %)	laufende Gebäudeunterhaltung 1,2 % Wiederbeschaffungszeitwert 56.400 € / Jahr
14.800 € Miete/ Monat	
<u>177.600 € Miete/ Jahr</u>	Gebäudeunterhaltung für 25 Jahre 1.410.000 €
Miete für 25 Jahre 4.440.000 €	
einmalige Aufwendungen Stadt (geschätzt):	
1/3-Anteil StBauFM 400.000 €	1/3-Anteil StBauFM 1.210.333 €
	zusätzl. Eigenanteil 0 €
	Eigenanteil U3 <u>530.000 €</u>
<u>400.000 €</u>	<u>1.740.333 €</u>
Gesamtaufwendungen der Stadt Neumünster über 25 Jahre 4.840.000 €	Gesamtaufwendungen der Stadt Neumünster über 25 Jahre 3.150.333 €

* vorbehaltlich Abstimmungen/Zustimmungen Fördermittelgeber