



Altes Amtshaus Kaichen - Vergleich zweier Nutzungskonzepte

Gemeinsame Sitzung des Bau- und Haupt & Finanzausschusses
Niddatal, 15 September 2015

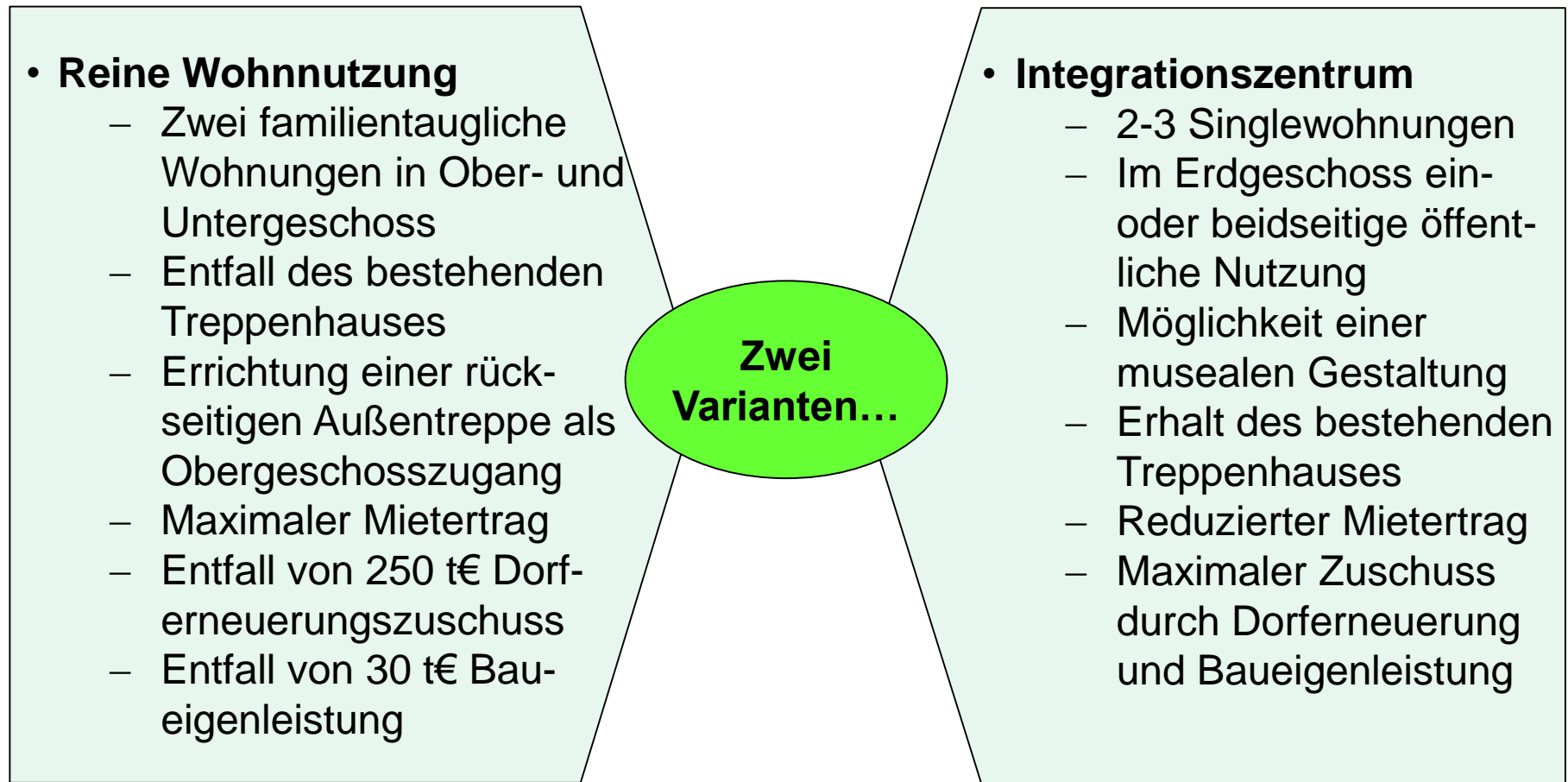
Vorgaben für die Sanierung und Ziele für das Nutzungskonzept des Alten Schulhauses

ÜBERSICHT DER VORGABEN:

- Beibehaltung der äußeren Gesamtansicht.
- Prägendes Gebäude für Kaichens Ortsmitte als dauerhaftes Denkmal erhalten.
- Sicherstellung einer vollzeitigen Nutzung.
- Ein Teil des Gebäudes zu einem aktiven Bestandteil des sozialen und kulturellen in Kaichen machen.
- Die laufenden Kosten für Heizung, Strom, Wasser, Abfall, sowie kommunale Abgaben erwirtschaften.
- Verwaltungsaufwand der Stadt minimieren.
- Symbolischen Ertrag auf das eingesetzte Kapital generieren
- Möglichst viel der Finanzierungskosten decken

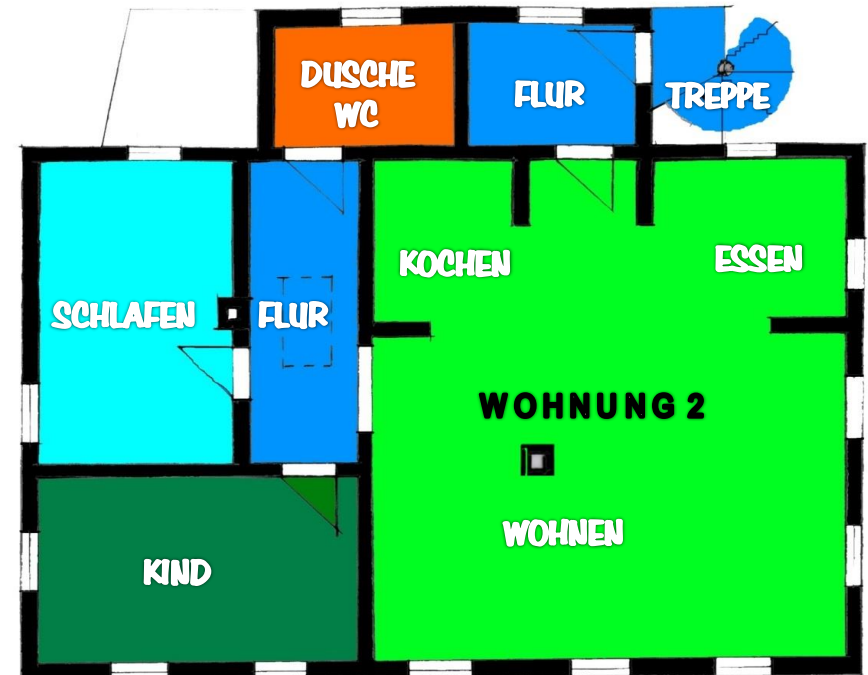
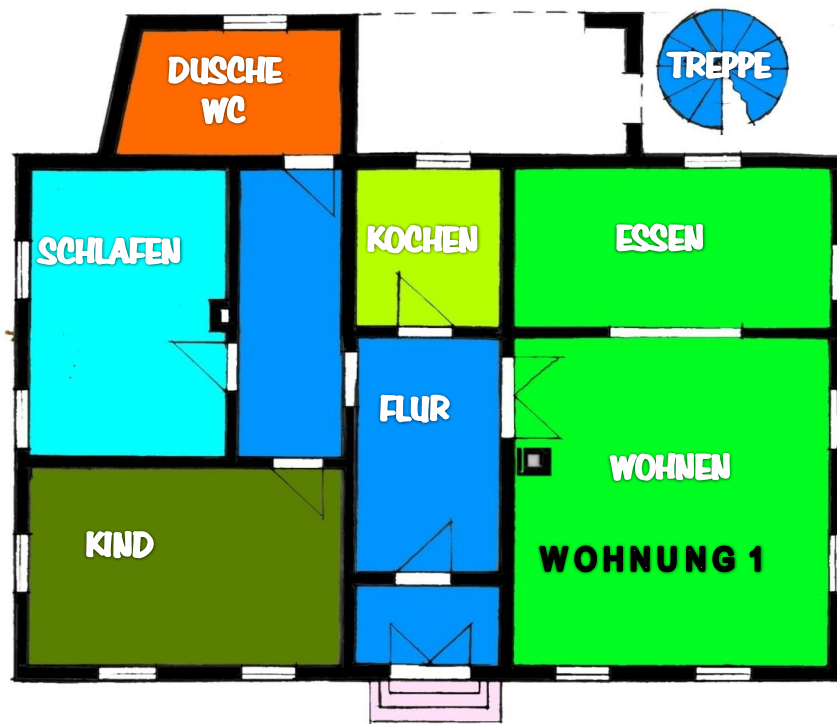
Grundsätzlich erscheinen für das Alte Amtshaus zwei Nutzungsvarianten realistisch

ÜBERSICHT „REINE WOHNNUTZUNG“ vs. „INTEGRATIONSZENTRUM“



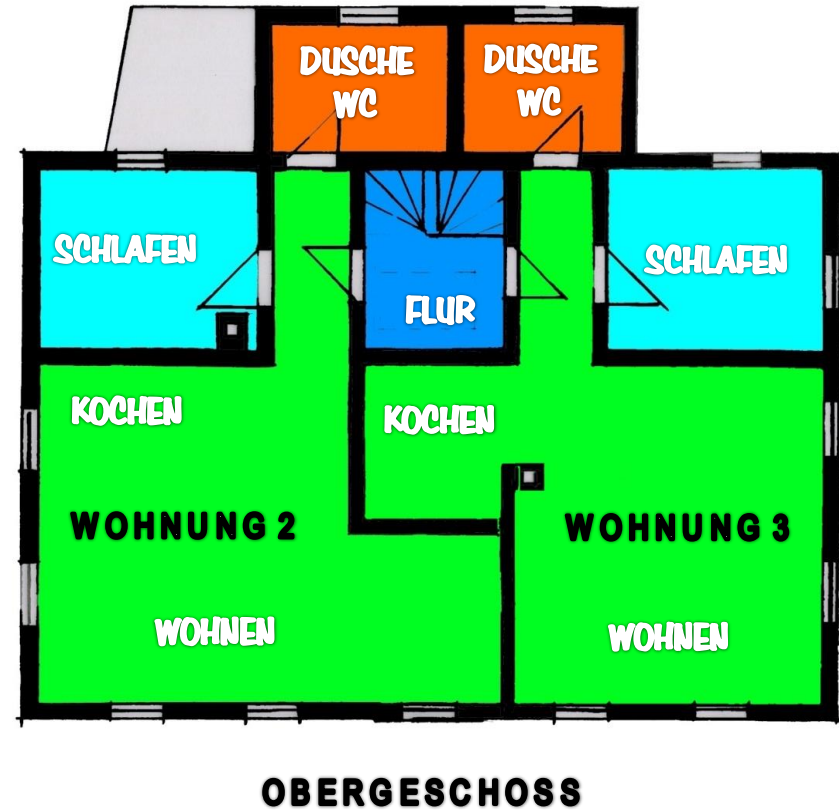
Bei reiner Wohnnutzung können zwei familientaugliche Wohnungen errichtet werden

GRUNDRISS „REINE WOHNUTZUNG“



Im „Integrationszentrum“ kann Wohn- und öffentliche Nutzung kombiniert werden

GRUNDRISS „INTEGRATIONSZENTRUM“



Ein Integrationszentrum erfordert einen um 280 t€ geringeren Finanzierungsanteil der Stadt

BETRÄGE in '000 €

		Reine Wohnnutzung	Integrations- zentrum
Investitionsvolumen	Kostenschätzung Büro Knös	730	730
	Dorferneuerungsprogramm	0	250
	Obere Denkmalbehörde	?	?
	Untere Denkmalbehörde	5	5
	Deutsche Stiftung Denkmalschutz	30	30
	BFA-Zuschuss Pelletanlage	3	3
	KfW-151 Tilgungszuschuss	15	22
	Eigenleistung	0	30
Zuschüsse		53	340
	Investitionsfond B Darlehen (Zinsen 3,50%)	300	112
	KfW-151 Darlehen (Zinsen 0,75%)	185	278
	Finanzierungslücke (Zinsen 3,50%)	192	0
Finanzierung Stadt		677	390

Ein Integrationszentrum ermöglicht der Stadt eine Rendite oberhalb der Finanzierungskosten

MIETERTRAG in €/Jahr bzw. %

	Reine Wohnnutzung ca. 200 m ² / 6,5 €/m ²	Integrations- zentrum ca.140 m ² / 7,0 €/m ²
Bruttomiete	15.600	11.760
Instandhaltungsrücklage	1.560	1.176
Leerstandsrücklage	780	588
Nettomiete	13.260	9.996
Ertrag auf Finanzierung Stadt	1,7%	2,5%
Finanzierungskosten Stadt	2,7%	1,5%
Rendite der Stadt	-1,0%	1,0%

Aus Sicht des DEK ist die Nutzung als Integrationszentrum die attraktivere Variante

ÜBERSICHT „REINE WOHNNUTZUNG“ vs. „INTEGRATIONSZENTRUM“



Vielen Dank!

