

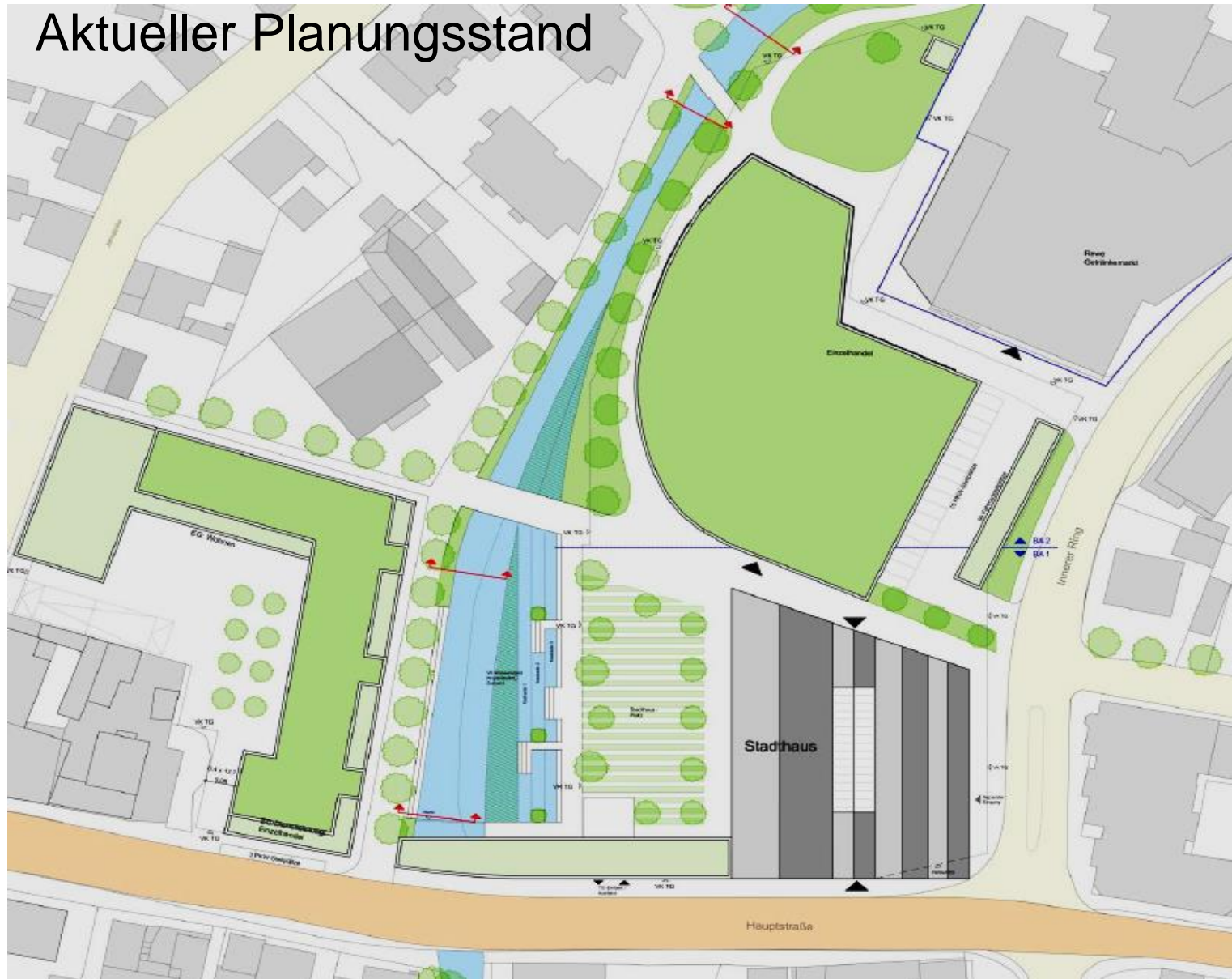
Innenstadtentwicklung Bruchköbel

Sachstand zur Markterkundung und Finanzierung

Sitzung der Lenkungsgruppe am 22.03.2017

Rückblick

Aktueller Planungsstand





Next Steps (Stand vom 15.11.2016)

- Bewertung der Plankonzepte aus Sicht des innerstädtischen Handels und dessen Entwicklung (Fachbeitrag der CIMA – in Arbeit).
- Rückkopplung der Plankonzepte mit Investoren / Prüfung der Realisierungswahrscheinlichkeit.
- (politische) Überprüfung der Planungs- und Entwicklungsziele (Bertelsmann Studie, CIMA-Gutachten).
- Verfestigung der Grundsatzentscheidungen (Standort und Funktion Rathaus, Zukunft Bürgerhaus, Haushaltskonsolidierung und –priorisierung).
- Fortschreibung der Investitions– und Haushaltsplanung / Finanzierungsalternativen prüfen.
- Klärung der Genehmigungsfähigkeit der Investitionsplanung mit der Kommunalaufsicht.
- Vergabe Generalplanung Stadthaus (Anfang 2017).

Vorbereitende Markterkundung

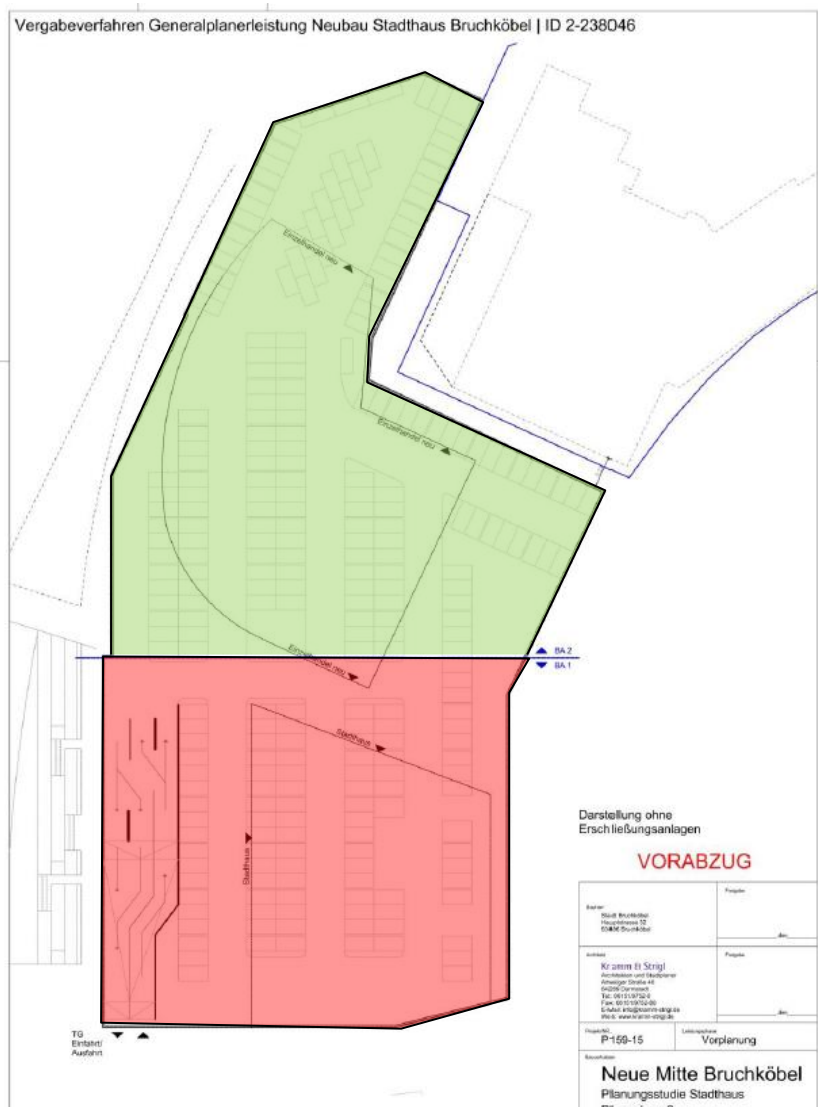
Ergebnisse



Investor	Standort	Branche
HBB	Hamburg	Projektentwickler Handelsimmobilien
Schoofs Immobilien	Frankfurt	Projektentwickler Handelsimmobilien
AK Baubetreuung	Hanau	Projektentwicklung Wohnen und Gewerbe
Bien Ries AG	Hanau	Projektentwicklung Wohnen
GEDO AG	München	Projektentwicklung Gewerbe
Fäth Immobilien	Aschaffenburg	Projektentwicklung Handel / Logistik
DAL / Sparkasse Hanau	Wiesbaden	Leasing / Projektentwicklung
Karl Eidmann	Bruchköbel	Privater Investor



Investor	Standort	Branche	Beteiligung
HBB	Hamburg	Projektentwickler Handelsimmobilien	
Schoofs Immobilien	Frankfurt	Projektentwickler Handelsimmobilien	
AK Baubetreuung	Hanau	Projektentwicklung Wohnen und Gewerbe	
Bien Ries AG	Hanau	Projektentwicklung Wohnen	
GEDO AG	München	Projektentwicklung Gewerbe	
Fäth Immobilien	Aschaffenburg	Projektentwicklung Handel / Logistik	
DAL / Sparkasse Hanau	Wiesbaden	Leasing / Projektentwicklung	
Karl Eidmann	Bruchköbel	Privater Investor	
REWE	Köln	Betreiber SB Markt	



- Bauteil 1
- Bauteil 2

Vorgabe

- die Stadt veräußert die Grundstücke für den SB-Markt (ca. 5.900 m²) und die Wohnbebauung an einen Investor.
- der Investor erhält für den Grundstückteil „Stadthaus“ ein Unterbaurecht und errichtet die Tiefgarage vollumfänglich in zwei Bauabschnitten selbst. Die Ausführung des schrittweisen Rückbaus der Bestandsgebäude ist Teil der Bauaufgabe des Investors.
- der Investor führt den Planungsauftrag des Generalplaners für die Tiefgarage fort.
- nach funktionsfähiger Herstellung des 1. BA Tiefgarage erfolgt der Rückbau der bestehenden Parkanlagen und der Baubeginn für den 2. BA der Tiefgarage.
- die Stadt errichtet aufstehend auf der Tiefgarage das Stadthaus in Eigenregie.
- der Investor errichtet nach Herstellung der Tiefgarage den Lebensmittelmarkt einschließlich der objektbezogenen Freiflächen auf Grundlage des mit der Stadt abgestimmten Gestaltungskonzeptes.
- die Stadt erstellt den Stadtplatz und führt den Umbau der Krebsbachauen durch.
- der Investor sorgt für den dauerhaften Betrieb der Tiefgarage und stellt der Stadt eine angemessene Anzahl an Dauerstellplätzen zur langfristigen Anmietung für das Stadthaus im 1. BA zur Verfügung.
- mit funktionsfähiger Herstellung des Stadthauses erfolgt der Rückbau des Bürgerhauses sowie die Errichtung der Wohn- und Mischbebauung durch den Investor.



finanzielle Belange zum Bau Tiefgarage

- Baukosten der Tiefgarage werden von zwei Investoren mit 10,0 MEUR (6 MEUR für das Bauwerk und 4 MEUR für Baugrube und angegeben).
- Tiefgarage ist bei einer solchen Bausumme kein rentables Bauwerk unter branchenüblichen Renditeerwartungen.
- Zuschussbedarf für Tiefgarage liegt bei +/- 4 Millionen Euro.
- Rewe sieht die Tiefgarage als beste Lösung und stellt Parkraumrückvergütungsmodelle (90 min) in Aussicht.

methodische Belange zum Bau der Tiefgarage

- Investoren empfehlen den Bau der Tiefgarage in einem Bauabschnitt.
- ein Investor bietet die Übernahme des Baugrund- und Gründungsrisikos an (bei Übernahme des SB-Markt Grundstücks für symbolischen Euro). Errichtung der Stadthaus-TG erfolgt als ein Bauwerk tlw. im Bauauftrag.

Alternativen zum Bau der Tiefgarage

- ein Investor regt ein ebenerdiges Parkdeck unter dem SB-Markt an.
- ein Investor empfiehlt auf den Bau der Tiefgarage und des Stadthauses zu Gunsten eines Nahversorgungszentrums zu verzichten / Parken auf dem Dach des SB Marktes mit 1-2 Geschossen (90/180 Stellplätzen).
- Rewe sieht das Parken auf dem Dach problematisch.

Projektkosten und – Finanzierung

Indikative Modellbetrachtung

Grundannahmen Baukosten

Bauwerk	Baukosten schätzung
Stadthaus	9.450.000 EUR
Gründung TG-BT1	1.400.000 EUR
Außenanlagen	2.050.000 EUR
Tiefgarage BT1	4.430.000 EUR
Rückbau	800.000 EUR
Umbau Brücke	1.000.000 EUR
Umbau Hauptstraße/IR	1.500.000 EUR
Gebäudegrundausrüstung	450.000 EUR
Entsorgung LAGA > Z1.2	250.000 EUR

Grundannahmen Einnahmen

Grundstück	Größe	Kaufpreis
Bürgerhaus	3.847 m ²	300 EUR/m ²
SB Markt	5.900 m ²	150 EUR/m ²

Objekt	Anzahl Stpl.	Nutzungsentgelt
TG BT 1	104	
TG BT 2	183	
Dauerparker		75,00 EUR/M
Kurzzeitparker		1,50 EUR/Std.
Auslastung KZP		6 Std./Tag
Belegungstage		260 Tage
Bewirtschaftungskosten		55,00 EUR/Stp.



Modell 1

Stadt baut Stadthaus mit TG Bauteil 1 / Investor baut SB-Markt mit TG Bauteil 2

Bauwerk	Baukosten
Stadthaus	9.450.000 EUR
Gründung TG-BT1	1.400.000 EUR
Außenanlagen	2.050.000 EUR
Tiefgarage BT1	4.430.000 EUR
Baukostenanteil TG BT 2 (hilfsweise ermittelt aus Anlagenwert /Baukosten)	850.000 EUR
Rückbau	800.000 EUR
Umbau Brücke	1.000.000 EUR
Umbau Hauptstraße/IR	1.500.000 EUR
Gebäudeausstattung	450.000 EUR
Entsorgung LAGA > Z1.2	250.000 EUR

Kapitaldienst	Baukosten
Bausumme	22.180.000 EUR
Erlöse aus Grundstücksverkäufen	2.334.100 EUR
Kreditbedarf	19.845.900 EUR
Zins	2,5 %
Tilgung	3,0 %
Kapitaldienst p.a.	1.091.524,50 EUR



Modell 1

Stadt baut Stadthaus mit TG BT 1 / Investor baut Rewe mit TG BT 2

Objekt TG Stadthaus	Einheit	Ansatz
Stellplätze Gesamt	104	
Dauerstellplätze	20	0,00 EUR/M
Kurzzeitparker	84	1,50 EUR/Std.
Nettojahresmiete	196.560 EUR	pro Jahr
Bewirtschaftungskosten	68.640 EUR	55,00 EUR/Stp.
Reinerlös	127.920,00	pro Jahr
Anlagenwert TG	2.948.400 EUR	(15-fache der Nettajahresmiete)

Gesamtbelastung Haushalt	Summe
Kapitaldienst	1.091.524,50 EUR
Erlöse aus Tiefgarage (ab Inbetriebnahme)	127.920,00 EUR
Gesamt (nach Inbetriebnahme TG)	963.604,50 EUR
ohne Sondereffekte (Abschreibung für Grundstückswerte)	250.000,00 EUR (SB-Markt) 430.000,00 EUR (Bürgerhaus)
ohne Sondereffekte (Abschreibung für Gebäudewerte)	800.000,00 EUR



Modell 2

Stadt baut Stadthaus / Investor baut und betreibt TG komplett

Bauwerk	Baukosten
Stadthaus	9.450.000 EUR
Gründung TG-BT1	0 EUR
Außenanlagen	2.050.000 EUR
Tiefgarage BT1	0 EUR
Baukostenanteil TG Gesamt (hilfsweise ermittelt aus Anlagenwert /Baukosten)	3.680.000 EUR
Rückbau	800.000 EUR
Umbau Brücke	1.000.000 EUR
Umbau Hauptstraße/IR	1.500.000 EUR
Gebäudeausstattung	450.000 EUR
Entsorgung LAGA > Z1.2	250.000 EUR
Kapitaldienst	Baukosten
Bausumme	19.180.000 EUR
Erlöse aus Grundstücksverkäufen	2.334.100 EUR
Kreditbedarf	16.845.900 EUR
Zins	2,5 %
Tilgung	3,0 %
Kapitaldienst per anno	926.524,50 EUR

Modell 2

Stadt baut Stadthaus / Investor baut und betreibt TG komplett

Gesamtbelastung Haushalt (bis Baufertigstellung)	Summe
Kapitaldienst	926.524,50 EUR
ohne Sondereffekte (Abschreibung für Grundstückswerte)	250.000,00 EUR (SB-Markt) 430.000,00 EUR (Bürgerhaus)
ohne Sondereffekte (Abschreibung für Gebäudewerte)	800.000,00 EUR

=> ohne zusätzliche Mietkosten für objektnahe Stellplätze.



Modell 3 – Investor baut alles und betreibt TG – Stadt mietet Stadthaus

Bauwerk	Baukosten
Stadthaus	0 EUR
Gründung TG	0 EUR
Außenanlagen	0 EUR
Tiefgarage	0 EUR
Rückbau	800.000 EUR
Umbau Brücke	1.000.000 EUR
Umbau Hauptstraße/IR	1.500.000 EUR
Gebäudeausstattung	450.000 EUR
Entsorgung LAGA > Z1.2	250.000 EUR
Kapitaldienst	Baukosten
Bausumme	4.000.000 EUR
Erlöse aus Grundstücksverkäufen	2.334.100 EUR
Kreditbedarf	1.665.900 EUR
Zins	2,5 %
Tilgung	3,0 %
Kapitaldienst per anno	91.624,50 EUR



Modell 3 – Investor baut alles und betreibt TG – Stadt mietet Stadthaus

Gesamtbelastung Haushalt	Summe (p.a.)
Kapitaldienst	91.624,50 EUR
Miete Stadthaus (ohne Nebenkosten, ohne Mietkosten TG)	1.170.000,00 EUR
Gesamt (nach Fertigstellung)	1.261.624,50 EUR
ohne Sondereffekte (Abschreibung für Grundstückswerte)	600.000,00 EUR (SB-Markt) 430.000,00 EUR (Bürgerhaus)
ohne Sondereffekte (Abschreibung für Gebäudewerte)	800.000,00 EUR

=> ohne zusätzliche Mietkosten für objektnahe Stellplätze.

=> kein Aufbau von eigenem Anlagevermögen.

= > **alternatives Leasing Modell** lässt deutliche Reduzierung der monatlichen Mietzahlungen zu.

aber: Übernahme des Gebäudes zum Ende der vereinbarten Laufzeit erforderlich.

weitere haushalterische Belastungen nach Fertigstellung



Sonderbetrachtung I

Einsparpotenzial Sanierung vs. Neubau

Betriebskosten und Instandhaltungskosten

BGF 7464m² / 3861 m²

=> **Einsparpotenzial: 51 %**

Verbrauchskosten (Heizung, Strom, Wasser)

BGF Reduzierung und Vgl. Sanierung vs. Neubaustandard EnEV 2014:

=> **Einsparpotential: 70 %**

Einsparpotenzial überschlägig in Euro pro Jahr: ca. **250 - 300 TEUR p.a.**



Sonderbetrachtung II – Zuschuss Betrieb Bürgersaal / Gastro

- Betriebskosten Veranstaltungssaal / Gastronomie
- Investitionskosten Veranstaltungstechnik / Gastronomieküche
- Managementkosten
- Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung (Veranstaltungen und Gastronomie)

Betreiberstudie (Saal- und Gastrokonzept) erforderlich.

Erwartung:

Zuschussbedarf wird mit optimierten Betreibermodell gegenüber heute deutlich reduziert.



Fazit



- Bau der Tiefgarage in Kooperation mit privaten Investor in unterschiedlicher Ausgestaltung möglich (Abwägung der Vor- und Nachteile bei der Schnittstellendefinition noch zu führen)
- Verzicht auf die Tiefgarage fordert grundsätzliche Abkehr von der Vorzugsvariante und gibt die Qualität der Entwicklung einer Beliebigkeit preis.
- Investitionen in die „Neue Stadtmitte“ belasten den zukünftigen Haushalt erheblich. Genehmigungsvoraussetzungen für den zukünftigen Kreditbedarf schränken anderweitige Handlungsfelder gegebenenfalls ein.
- haushaltsschonende Entwicklung mit Erhalt der Funktionen Bürgerhaus und Rathaus im Stadtzentrum nicht realisierbar.
- Stärkung der Innenstadt und Zukunftsfähigkeit (Aufenthaltsqualität, soziales Miteinander, Frequenz) sollte maßgebliche Entscheidungsgrundlage bleibe.

weitere Zeitplanung

