







Innenstadtentwicklung Bruchköbel

Sitzung der Lenkungsgruppe am 15.11.2017





 \approx

B

Tagesordnung

1. Einleitung

Herr Maibach / Herr Müller

2. Das neue Stadthaus

Prof. Kramm / Kramm & Strigl

3. Baugrund und Baugrube

Herr Ringleb / Büro BFM

4. Aktuelle Kosten- und Finanzierungsplanung

T.Müller / Terramag GmbH

5. Baulogistik und Zeitabläufe

T.Müller / Terramag GmbH



Rückblick

Sitzung der Lenkungsgruppe am 11.05.2017







口

B

Alternativen auf strategischer Ebene

Eigenbau des Stadthauses über den Haushalt



Treuhandkonto

Sanierung Altbestand

PPP- Modell

Leasing Modell





BRUCHKÖBEL. DA WILL ICH LEBEN!

Alternativen auf konzeptioneller Ebene

Aufenthaltsqualität

Treffpunkte

soziales Miteinander

Wahrung bisheriger (politischer) Ziele

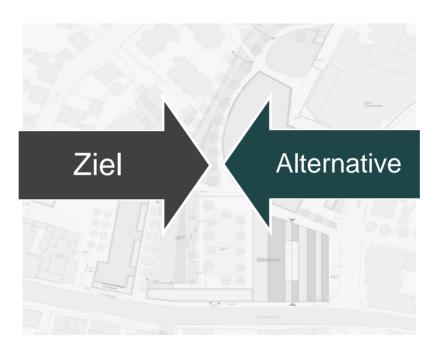
Kulturelle Frequenz und Belebung

Wohnen

Architekturqualität

Zentralität des Rathausfunktionen

Zukunft A



Entlastung

Konsolidierung

Ausgliederung der Verwaltung

renditeorientierter Besatz

Flexibilisierung

Zukunft B









 Ω

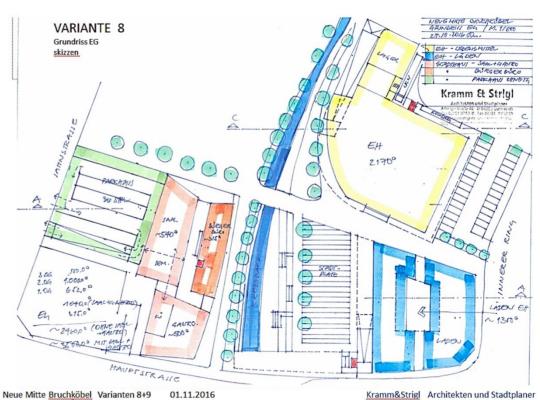
Н

0

 \simeq

B





Ziel Akernative





Kramm & Strigl Architekten und Stadtplaner



口

ΚÖΒ

Η

RU

B

STADT



Ziel



Alternative







B

 \approx

 \mathbf{B}

Gutachterlicher Konzept- und Zielabgleich

- Bertelsmann Studie
- Einzelhandelsgutachten CIMA
- IFH Studie zu "Vitale Innenstädte 2016"
- diverse Fachbeiträge
- ⇒ Städte punkten gegenüber dem Onlinehandel mit Ambiente und Flair.
- ⇒ Gebäude und Plätze bilden den Charakter einer Stadt.
- ⇒ Attraktivität der Innenstädte wird neben dem Einzelhandel insbesondere durch Freizeitund Kulturangebote befördert.
- ⇒ Qualität der Angebote in allen Bereichen entscheidend.











Denkformen und Handlungsansätze

- Renaissance des öffentlichen Raums findet statt
- Cornern, Mediterranes Lebensgefühl
- Draußen ist das neu Drinnen Plätze zum Aufenthalt
- · Optimierung der Stadtgene ist wichtig Sich für Zielgruppen schön machen
- Ausstellungsplatz Stadt schaffen Treffpunkt Stadt Sozialisation auf dem Marktplatz
- Stadt bietet Raum um Gesellschaft zu genießen
- Kultur ist Publikumsmagnet
- geteilte Verantwortung ist gefragt Shared Places zur partizipativen Entwicklung
- Kunst, Essen, Einkaufen, Sport, Miteinander
- Grüne Stadt Urban Gardening Inszenierung Platzgestaltung
- Marktplatz ist Verkaufs- und Feierplatz ausgefallene Architektur Einzigartigkeit
- Der Kunde als Lifestyletourist demokratischer Erlebnisraum Stadt
- Stadt bietet Raum für Kunst für jeden statt Museumsräume für Eliten
- Stadt als Unterhaltungsprogramm -
- jeder ist ein Tourist auf der Suche nach Entdeckungen



Aktueller Planungsstand







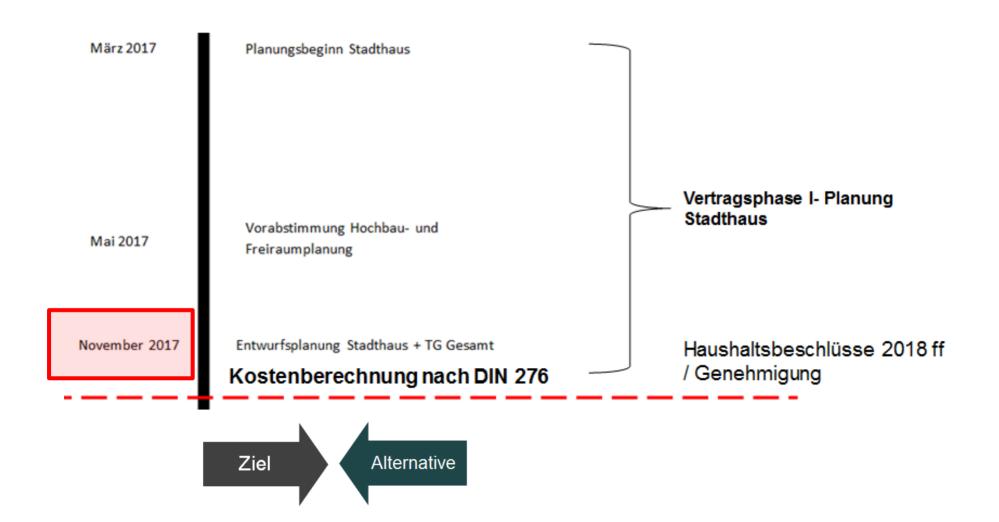


口

B

 \aleph

B





Das neue Stadthaus

... und seine Baugrube.







Aktuelle Kosten- und Finanzierungsplanung



Kostenschätzung (April 2017)





Kostenberechnung

(November 2017)

- Vorplanung
- Flächen- und Kubaturansätze
- Vergleichswerte
- gutachterliche Einschätzungen und Fachbeiträge



- Entwurfsplanung
- Exakte Berechnungsmodelle für Tragwerk und Baugrube
- Raum- und Funktionsbedarfe
- energetische und brandschutztechnische Kategorisierung
- Gebäudetechnik, Ausstattung und Automation
- Angebote
- Komfort und Flexibilität (Wartung- und Pflege, Bedienung, Schallschutz, Klangund Akustik, Gastrotechnik)







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

 \mathbf{B}

 \simeq

 \mathbf{B}

Bauwerk	Baukosten
Kostengruppe 100 - Grundstück	0,00 EUR
Kostengruppe 200 - Herrichten und Erschließen	493.000 EUR
Kostengruppe 300 - Bauwerk und Konstruktion	11.163.500 EUR
Kostengruppe 400 – Technische Anlagen	4.490.000 EUR
Kostengruppe 500 – Außenanlagen	2.050.000 EUR
Kostengruppe 600 – Ausstattung	150.000 EUR
Kostengruppe 700 - Baunebenkosten	3.130.000 EUR
Rückbau und Entsorgung	615.000 EUR
Einrichtung / Mobiliar	635.000 EUR
weitere Nebenkosten	1.000.000 EUR

Kapitaldienst	Baukosten
Baukosten	21.476.500 EUR
Nebenkosten	2.250.000 EUR
Umbau Hauptstraße / Innerer Ring	2.000.000 EUR
Erlöse aus Grundstücksverkäufen	2.334.100 EUR
Kreditbedarf	23.392.400 EUR
Zins	2,5 %
Tilgung	3,0 %
Kapitaldienst p.a.	1.169.620,00 EUR









	Stand 04/2017	Stand 11/2017	Veränderung (absolut)	Veränderung (Prozent)
Gebäudekubatur (BGF)	8.894 m²	9.996 m²	+ 1102 m ²	+ 12,39 %
Baukosten	18.180.000 EUR	21.476.500 EUR	+ 3.296.500 EUR	+ 18,13 %
Nebenkosten	1.500.000 EUR	2.250.000 EUR	+ 750.000 EUR	+ 50,00 %
Umbau Hauptstraße / Innerer Ring	2.500.000 EUR	2.000.000 EUR	- 500.000 EUR	- 20,00 %
Erlöse aus 2.334.100 EUR Grundstücksverkäufen		2.334.100 EUR	0,00 EUR	0,00 %
Kreditbedarf	19.845.900 EUR	23.392.400 EUR	+3.540.000 EUR	+ 17,87 %
Zins	2,5 %	2,5 %	keine	0,00 %
Tilgung	3,0 %	3,0 %	keine	0,00 %
Kapitaldienst p.a.	1.091.524,50 EUR	1.169.620,00 EUR	+ 78.095,50 EUR	+ 7,15 %







Belastung im Finanz- und Ergebnishaushalt (Prognose)

Stadt Bruchköbel - Projekt Neue Mitte
Vergleich der Bauvorhaben (Betrachtung gleicher Nutzungen, Kosten - u. Erlösbetrachtung)

	Sanierung des Bestandes	Neue Mitte	Unterschied	Anmerkungen
				Varualtung Varanstaltungan
				Verwaltung, Veranstaltungen,
				Parken, Senioren, JUZ.
				Vorsteuerabzug bei Parkhaus;
				AHK Zuwegung bereinigt, um
Baukosten (TEUR)	10.853,80	21.063,40		ohnehin fällige Straßensanierung.
Nutzungsdauer (Jahre)	20	50		
Ende Nutzungsdauer	31.12.2039	31.12.2070		
Resultierende Abschreibungen (TEUR/Jahr)	576,00	421,30	-154,70	AfA Sanierung einschl. Altbestand
Verkaufserlöse (TEUR)	0,00	2.334,10	2.334,10	
Kreditbedarf (TEUR)	10.853,80	18.729,30	7.875,50	
Tilgungsdauer (Jahre)	13	30,00		
Zinssatz	2,50%	2,50%		
Annuität (TEUR/Jahr)	988,20	894,80	-93,40	







Belastung im Finanz- und Ergebnishaushalt (Prognose)

						+		<u></u>
								Sofern sie nicht in beiden
Aufwendungen	2021	2033	2039	2021	2033	2039		Szenarien in etwa gleicher Höhe
								anfallen (z.B. Personal)
Inflationserwartung 1,50%								
Strom (TEUR)	63,70	76,20	83,30	38,30	45,80	50,10		
Heizung (TEUR)	48,10	57,50	62,90	34,10	40,80	44,60		
Instandhaltung (TEUR)	275,30	289,30	297,30	334,80	334,80	334,80		
Abschreibungen (TEUR)	576,00	576,00	576,00	421,30	421,30	421,30		
Zinsen (TEUR)	253,40	0,00	0,00	468,20	321,10	229,50		Letztmaliger Zins Sanierung 2032
								Miete u. Parkhausnutzung, sofern
Erträge				78,60	91,20	98,30		nicht in beiden Szenarien
Littuge				70,00	51,20	50,50		anfallend (z.B.
								amanena (215)
Jahresergebnis (TEUR)	-1.216,50	-999,00	-1.019,50	-1.218,20	-1.072,60	-982,00		
							-35,10	Mittelwert 2021 - 2032
							-30,10	Mittelwert 2021 - 2039
Ein- und Auszahlungen								
Zahlungswirksame Erträge (TEUR)				78,60	91,20	98,30		
Zahlungswirksame Aufwendungen (TEUR)	-640,50	-423,00	-443,50	-875,50	-742,60	-659,00		
Tilgung (TEUR)	-734,80	0,00	0,00	-426,60	-573,70	-665,40		Letzte Tilgung Sanierung 2032
Cinconsistant and the standard (TELLID)	1 275 20	422.00	442.50	1 222 50	1 225 10	1 226 12		
Finanzmittelfehlbedarf (TEUR)	-1.375,30	-423,00	-443,50	-1.223,50	-1.225,10	-1.226,10	454.50	Mittalian + 2024 2022
							164,50	Mittelwert 2021 - 2032
							-189,00	Mittelwert 2021 - 2039







laufende Anträge auf Fördermittel

(bislang in Finanzprognose unberücksichtigt, da Förderzusage und - höhe offen)

Programm "Zukunft Stadtgrün"

-	Verbesserung der Verkehrsverhältnisse	1.500.000 EUR
-	Gestaltung von Freiflächen	3.500.000 EUR
_	Neubau von Gebäuden	1.500.000 EUR

Programm "Investitionspakt Soziale Integration im Quartier"

- Für öffentlich genutzte Flächen im Stadthaus 1.400.000 EUR

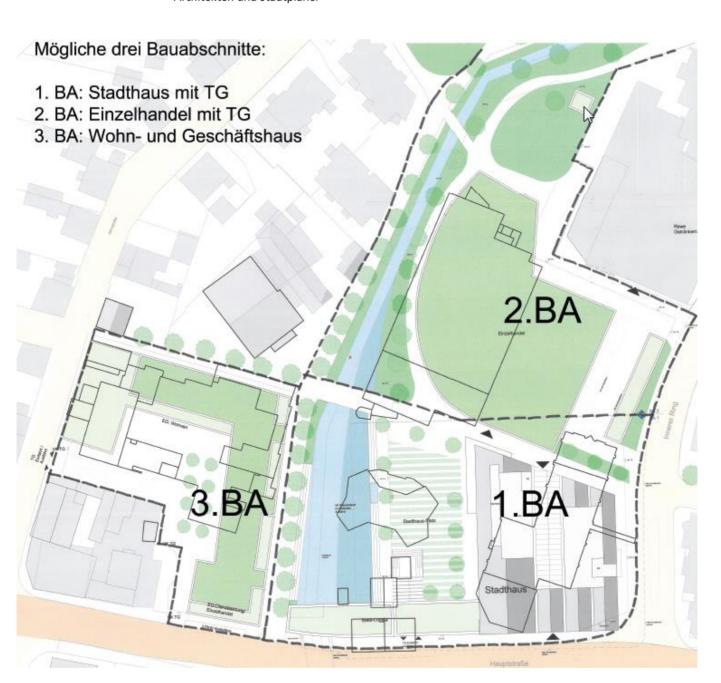




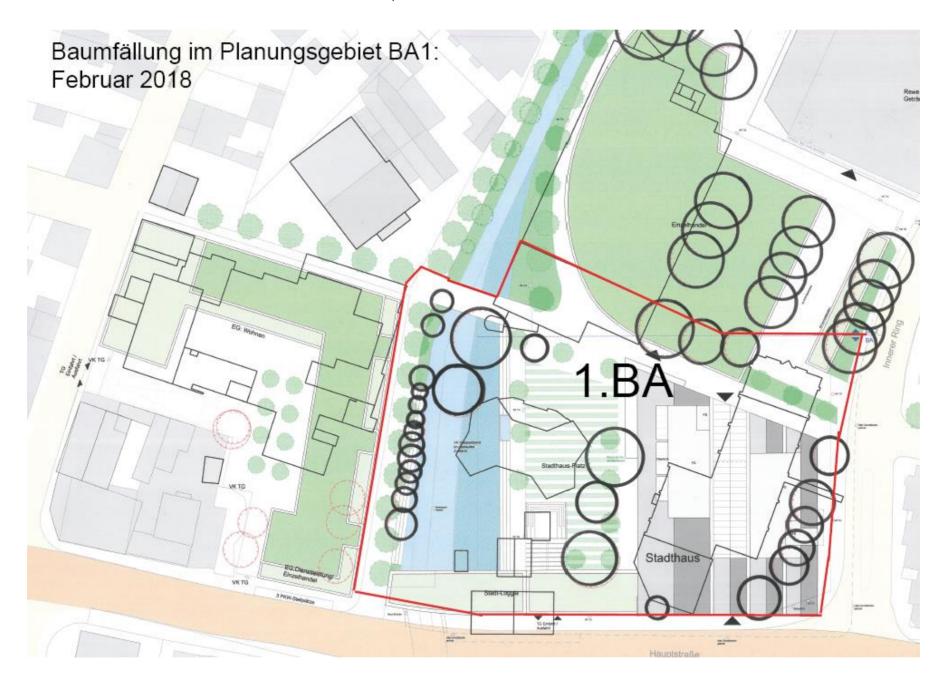




Baulogistik und Zeitplanung

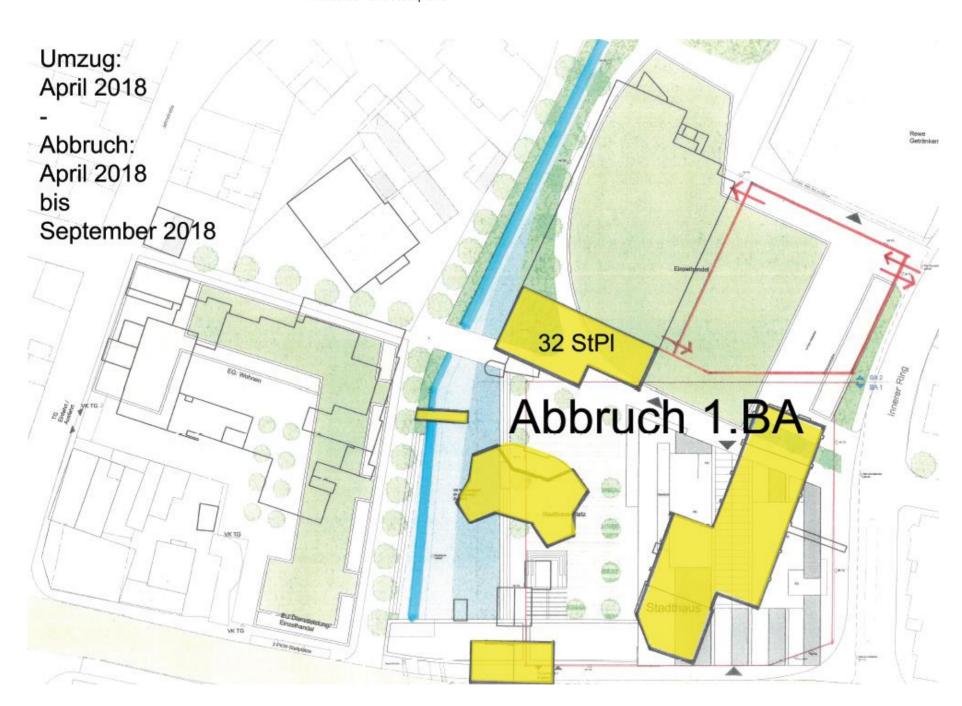


 \mathbf{S}



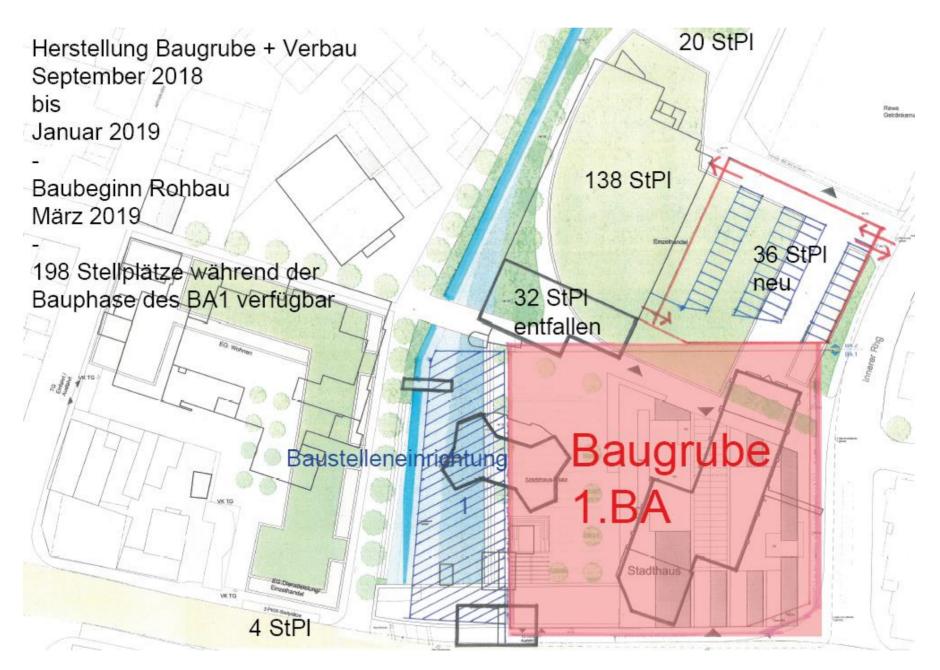


Kramm & Strigl Architekten und Stadtplaner









Kramm & Strigl
Architekten und Stadtplaner

 \mathbf{B}

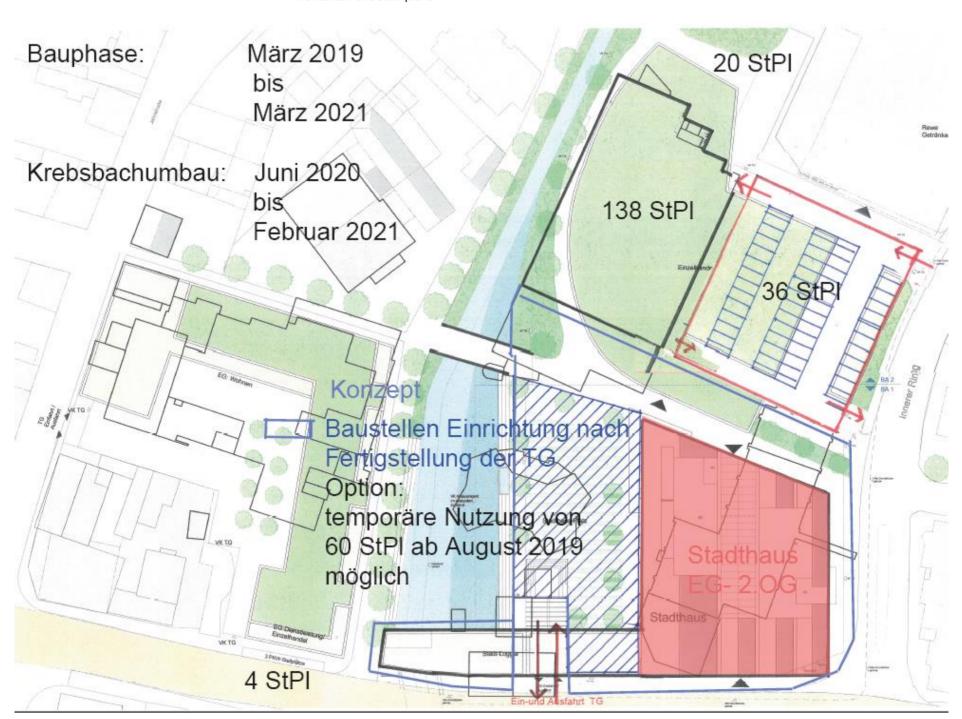
 \odot

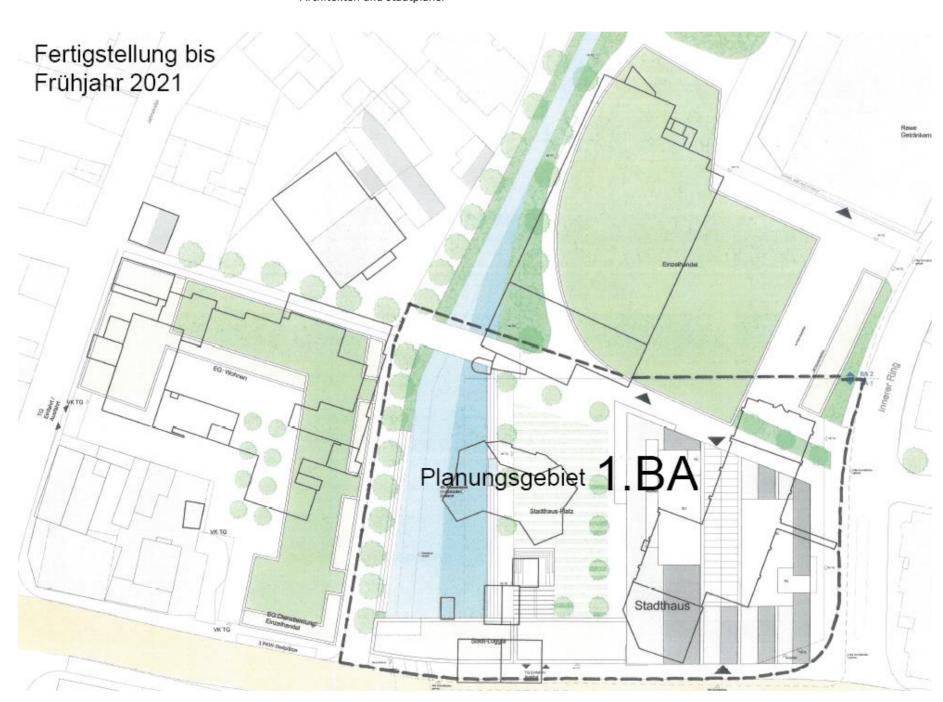
Н

 \simeq

B

S











Ausblick





Bürgerversammlung am 20.11.2017

- Schulterblick auf das neue Rathaus
- Zeitplanung und Bauabläufe

Sitzung der STVV am 12.12.2017

- Entscheidung über Finanz- und Investitionsplanung zum Bau des neuen Stadthauses.





BRUCHKÖBEL DA WILL ICH LEBEN!

Sonderbetrachtung – Zuschuss Betrieb Bürgersaal / Gastro

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

Betreiberstudie (Saal- und Gastrokonzept) erforderlich.







Vorstellung der Ergebnisse Anfang 2018

Potenzialstudie Bürger- und Tagungszentrum für die Stadt Bruchköbel



Baustein	1:	Marktanalyse
----------	----	--------------

Baustein 2: Standortanalyse "Tagungsangebote Bruchköbel"

Baustein 3: Bedarfsanalyse

Baustein 4: (optional): Betriebsgrobkonzept







Sonderbetrachtung II – Betriebs- und Umsatzsteuermodelle

- Einschaltung eines Wirtschaftsprüfers für die Frage zum steueroptimierten Bau- und Betreibermodell
- Prüfung eines möglichen Vorsteuerabzuges















Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit 1