



# **Altes Amtshaus Kaichen - Vergleich zweier Nutzungskonzepte**

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

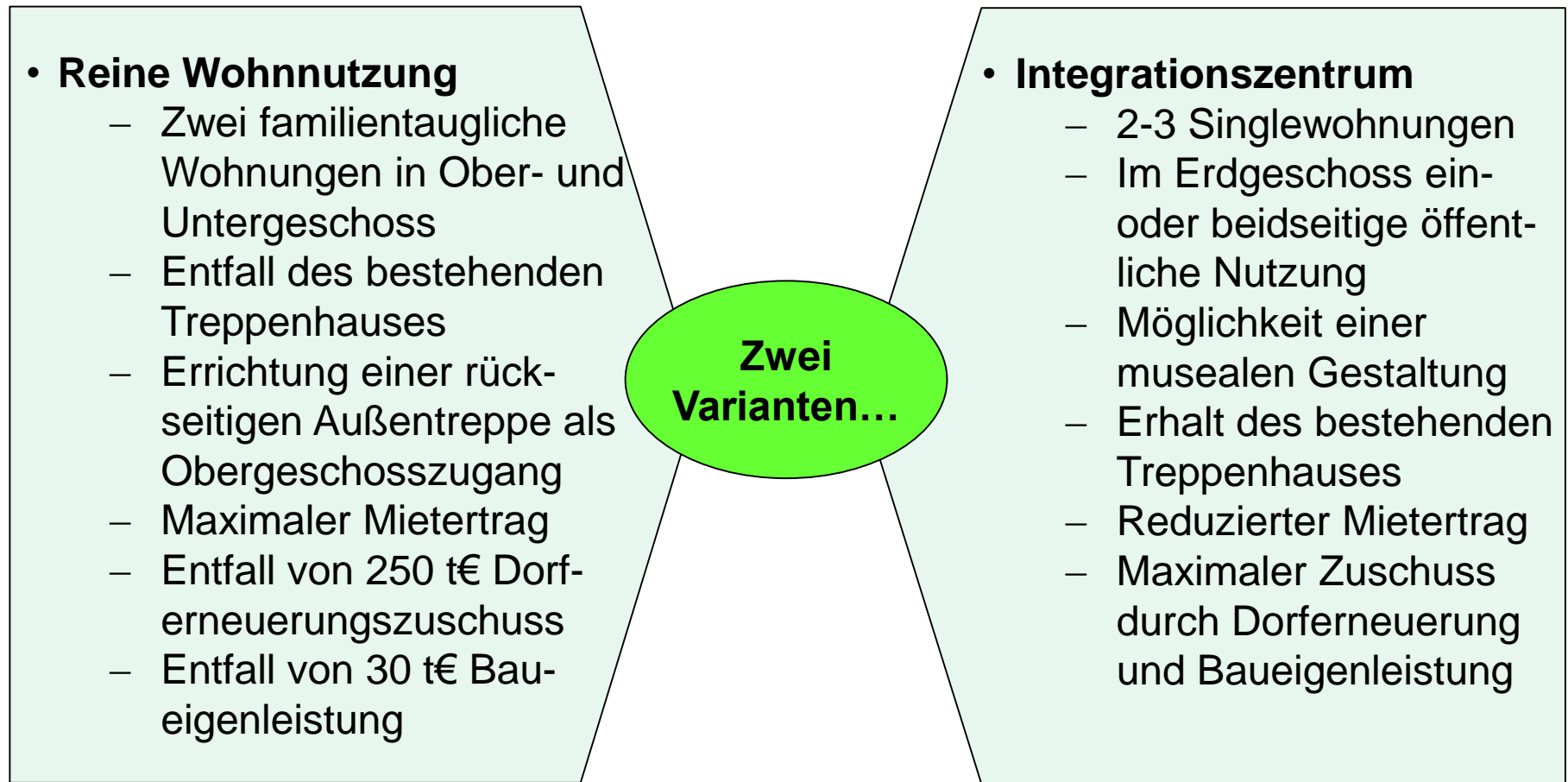
# Vorgaben für die Sanierung und Ziele für das Nutzungskonzept des Alten Schulhauses

## 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

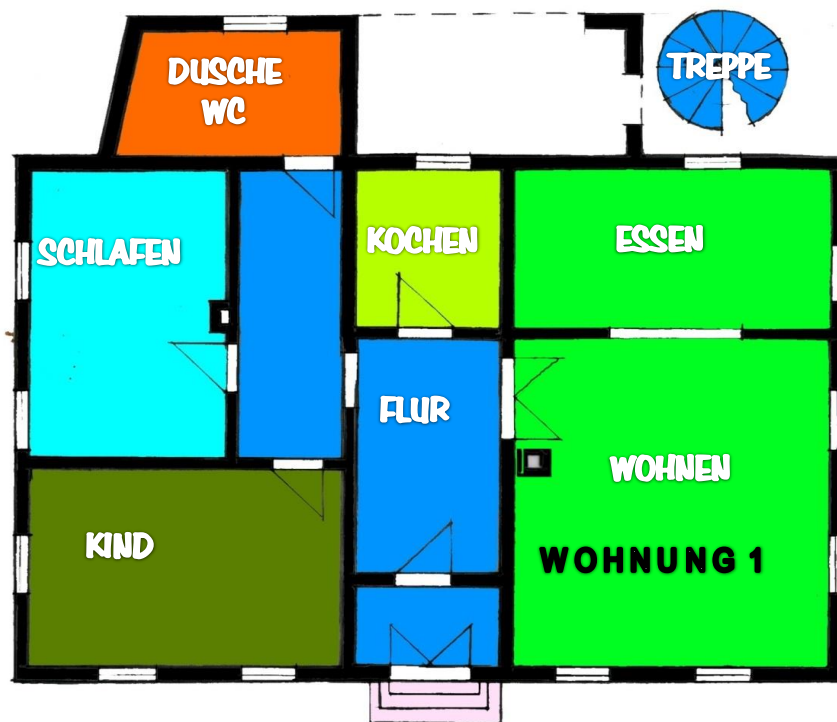
# Grundsätzlich erscheinen für das Alte Amtshaus zwei Nutzungsvarianten realistisch

## ÜBERSICHT „REINE WOHNNUTZUNG“ vs. „INTEGRATIONSZENTRUM“

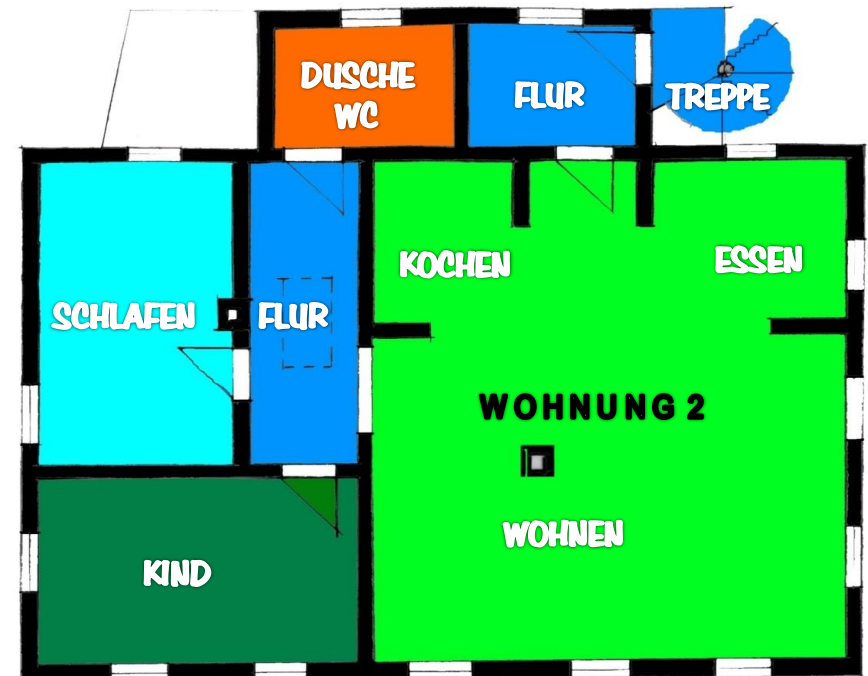


# Bei reiner Wohnnutzung können zwei familientaugliche Wohnungen errichtet werden

GRUNDRISS „REINE WOHNUTZUNG“



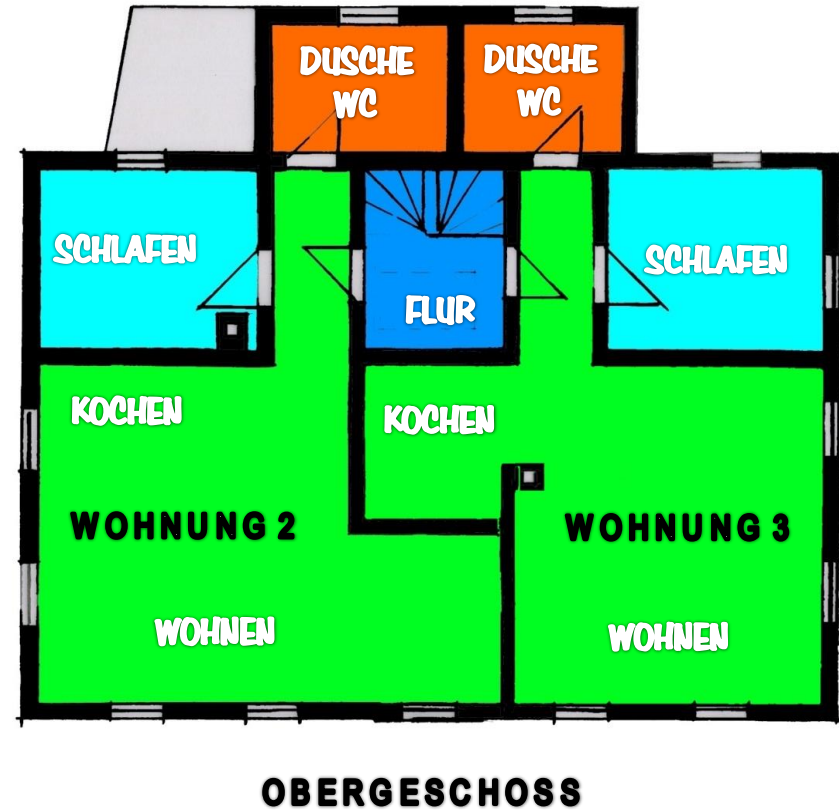
**ERDGESCHOSS**



**OBERGESCHOSS**

# 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
<b>Investitionsvolumen</b> Kostenschätzung Büro Knös	<b>730</b>	<b>730</b>
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
<b>Zuschüsse</b>	<b>53</b>	<b>340</b>
Investitionsfond B Darlehen (Zinsen 3,50%)	300	112
KfW-151 Darlehen (Zinsen 0,75%)	185	278
Finanzierungslücke (Zinsen 3,50%)	192	0
<b>Finanzierung Stadt</b>	<b>677</b>	<b>390</b>

# Ein Integrationszentrum ermöglicht der Stadt eine Rendite oberhalb der Finanzierungskosten

MIETERTRAG in €/Jahr bzw. %

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

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

ÜBERSICHT „REINE WOHNNUTZUNG“ vs. „INTEGRATIONSZENTRUM“





Vielen Dank!

