



RAUMPROGRAMM

ERSTER ANSATZ DER AK-BETEILIGTEN - 100%

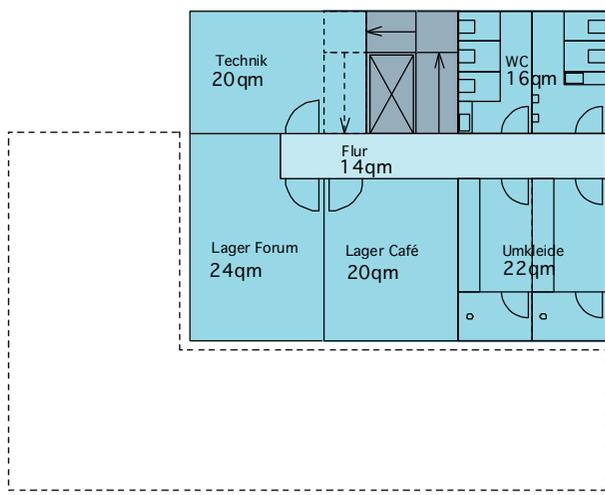
Funktion	Fläche [qm]
Cafe	60
Küche	20
Saal	120
Gruppenraum	15
Gruppenraum	50
Werkraum	40
Atelierraum	40
Büro Familie/Regiestelle	20
Stadtteilbüro	20
Büro Stadtteilsozialarbeit	20
Jugendarbeit	250
Krabbelstube	450
Zwischensumme	1105
Nebenflächen 15%	166
Summe	1271

ABGESTIMMTER BEDARF - 75%

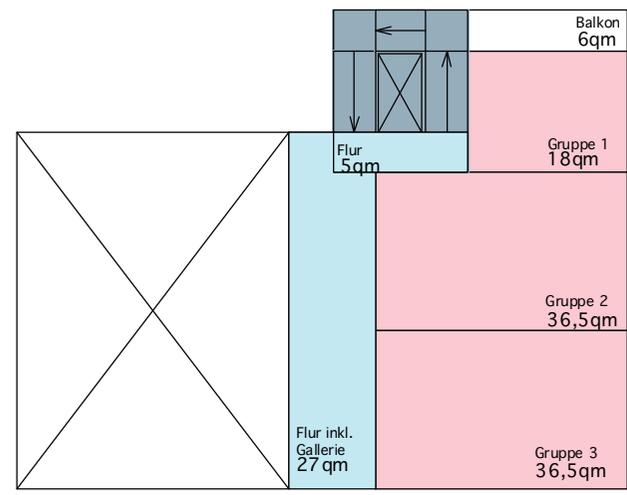
Funktion	Fläche	Anmerkungen
Foyer / Café	18,5 qm	
gr. Saal / Cafe	104,0 qm	als Cafe nutzbar
kl. Saal / Forum / Kochgruppe	45,5 qm	auch für kleine Veranstaltungen
Küche	22,0 qm	teilbar für Café und Kochgruppe
WC	26,0 qm	(16qm UG, 6qm EG, 4qm 2.OG)
Gruppenraum 1	24,0 qm	inkl. Balkon 6,0qm
Gruppenraum 2	36,5 qm	
Gruppenraum 3	36,5 qm	zusammenlegbar mit Gruppe 2 = 75 qm
Galerie/ Flur	27,0 qm	zugleich Flur, mit Blick in den Saal
Krabbelstube	260,0 qm	
Jugendarbeit	70,0 qm	Dachterrasse mit 133 qm
Stadtteilbüro	20,0 qm	mit eigener Eingangstür
Büro Stadtteilsozialarbeit	20,0 qm	mit eigener Eingangstür
Büro Familie/Regiestelle	20,0 qm	mit eigener Eingangstür
Büro Forum	10,0 qm	in EG Turm
Erschliessung Gesamt	144,0 qm	Turm 115qm, Kita 26qm
Summe	740,0 qm	
Summe inkl. Erschliessung	884,0 qm	



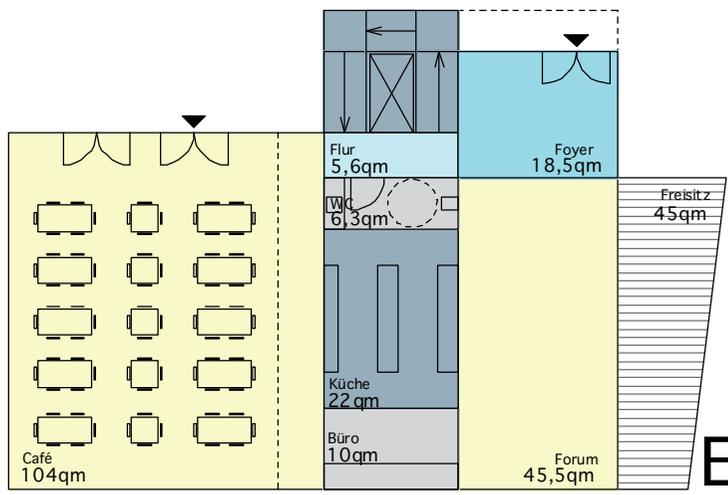
GRUNDRISS STADTTEILZENTRUM



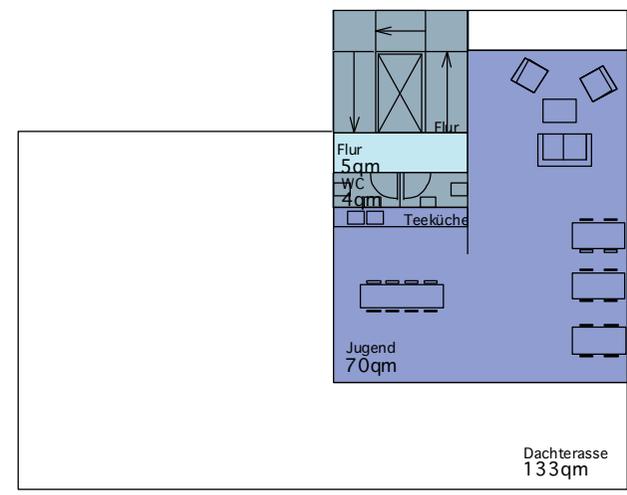
KG



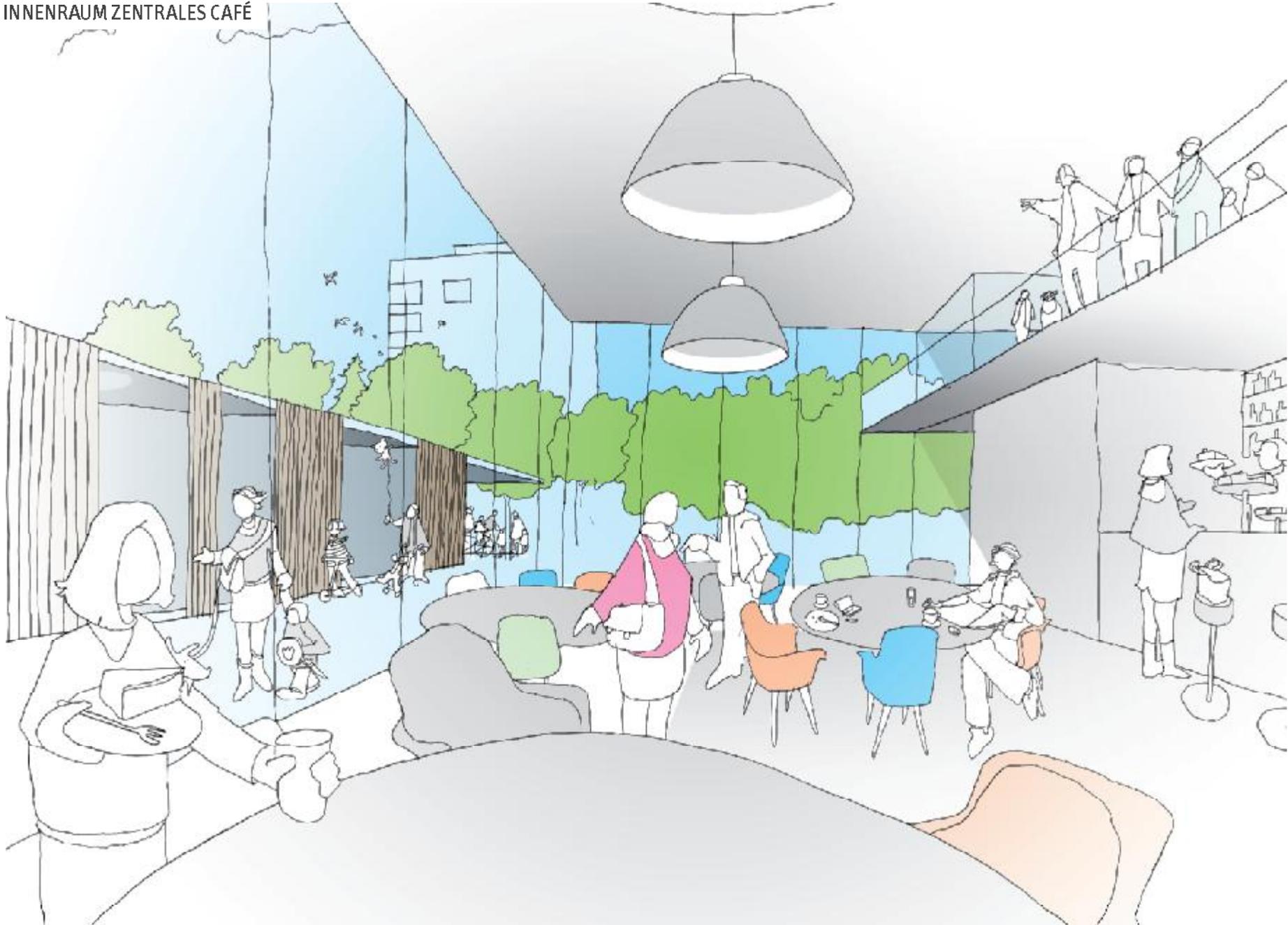
1.OG



EG



2.OG



WIRTSCHAFTLICHKEIT

Bei der Auswertung der finanziellen Spielräume, der Interessen der Beteiligten und Ihrer langfristigen Ziele kam heraus, dass nur durch ein von der Stadt Dreieich und dem Landkreis Offenbach gleichermaßen getragenes Investment die Realisierung möglich ist. Sie wird machbar, wenn der Landkreis Offenbach, eine Teilfläche der Stadt für einen geringen Kaufpreis überlässt, und bereit wäre, ggfs. Teile der Einnahmen aus Verkäufen der Baufelder 1-3 zweckgebunden für die Errichtung des Stadtteilzentrums der Stadt Dreieich zu überlassen.

Andererseits muss die Stadt Dreieich den Bau übernehmen, den Betrieb sicherstellen, einen Großteil der Investitionskosten über Fördermittel und ggfs. Kreiszuschüssen hereinholen und den Rest der Maßnahme finanzieren. Bei der Bemessung der Finanzierungsvolumen wurde in der Berechnung davon ausgegangen, dass die Eigenrealisierung dann immer noch ca. 30% günstiger ist, als die Alternative der Anmietung vergleichbarer Flächen im freien Markt.

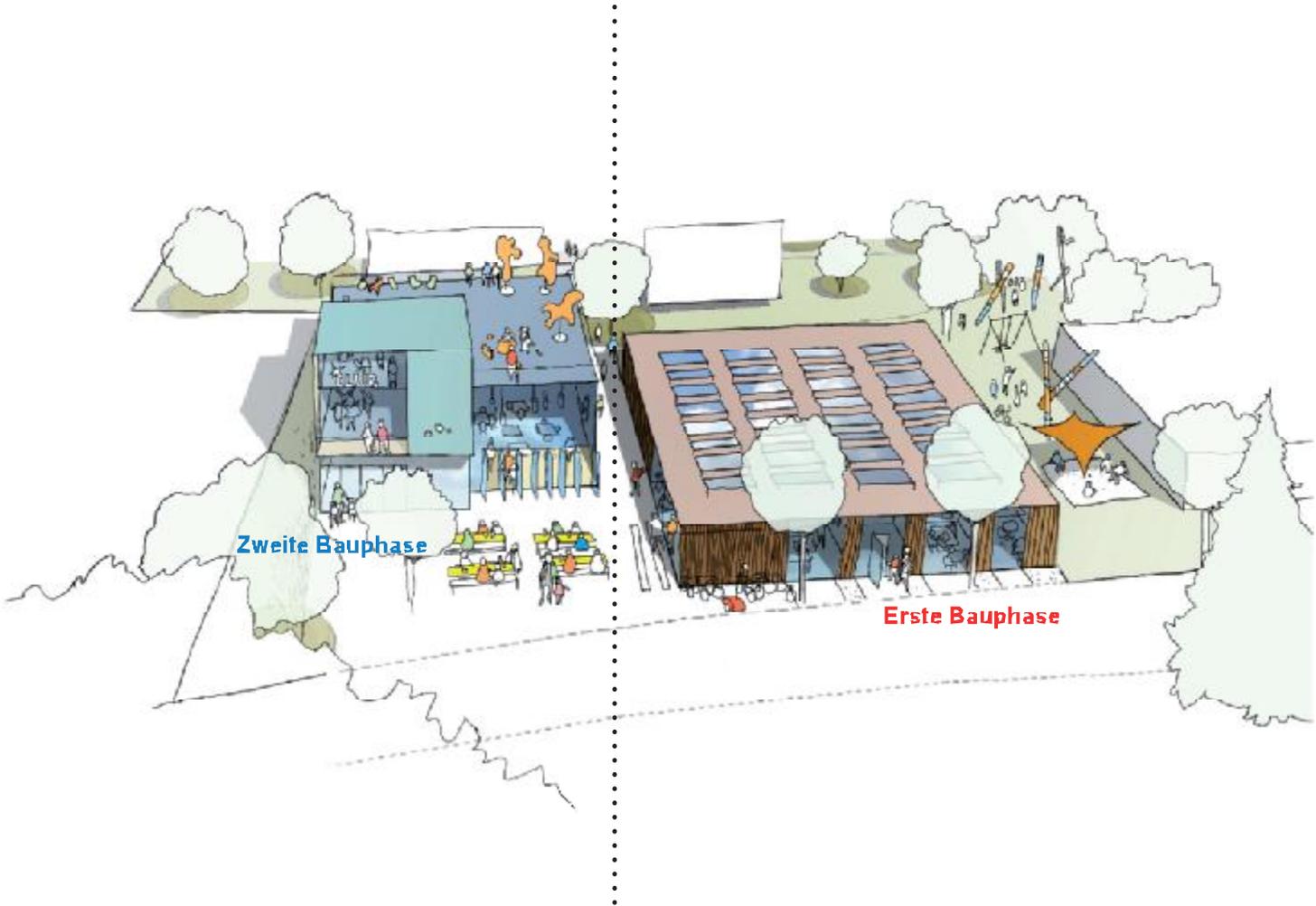
Nach einer Beteiligungsanalyse wurden ein für die Projektgröße geeignetes Trägermodell abgestimmt sowie die Investitionskosten im Rahmen einer Schätzung ermittelt. Diese Schätzung der Gesamtinvestitionskosten ist, dabei als Baukostenobergrenze zu verstehen. Die Investitionskosten für den Bau des Stadtteil- und Familienzentrums mit Krabbelstube umfassen laut Kostenschätzung 1,914 Mio. €. Das heißt, dass die Planungen und die Bauausführung inklusive Bauausstattung im weiteren Planungs- und Ausschreibungsprozess so zu wählen sind, dass die Schätzwerte erreicht werden können, u.a. auch bei einer Ausführung als Niedrigenergiehaus.

Die vorgenannten Ansätze wurden in ein Rechenmodell zur Wirtschaftlichkeitsuntersuchung eingespeist, das die Refinanzierung der Investitionskosten und die Betriebskosten einschließlich Instandhaltung über einen Zeitraum von 30 Jahren betrachtet.

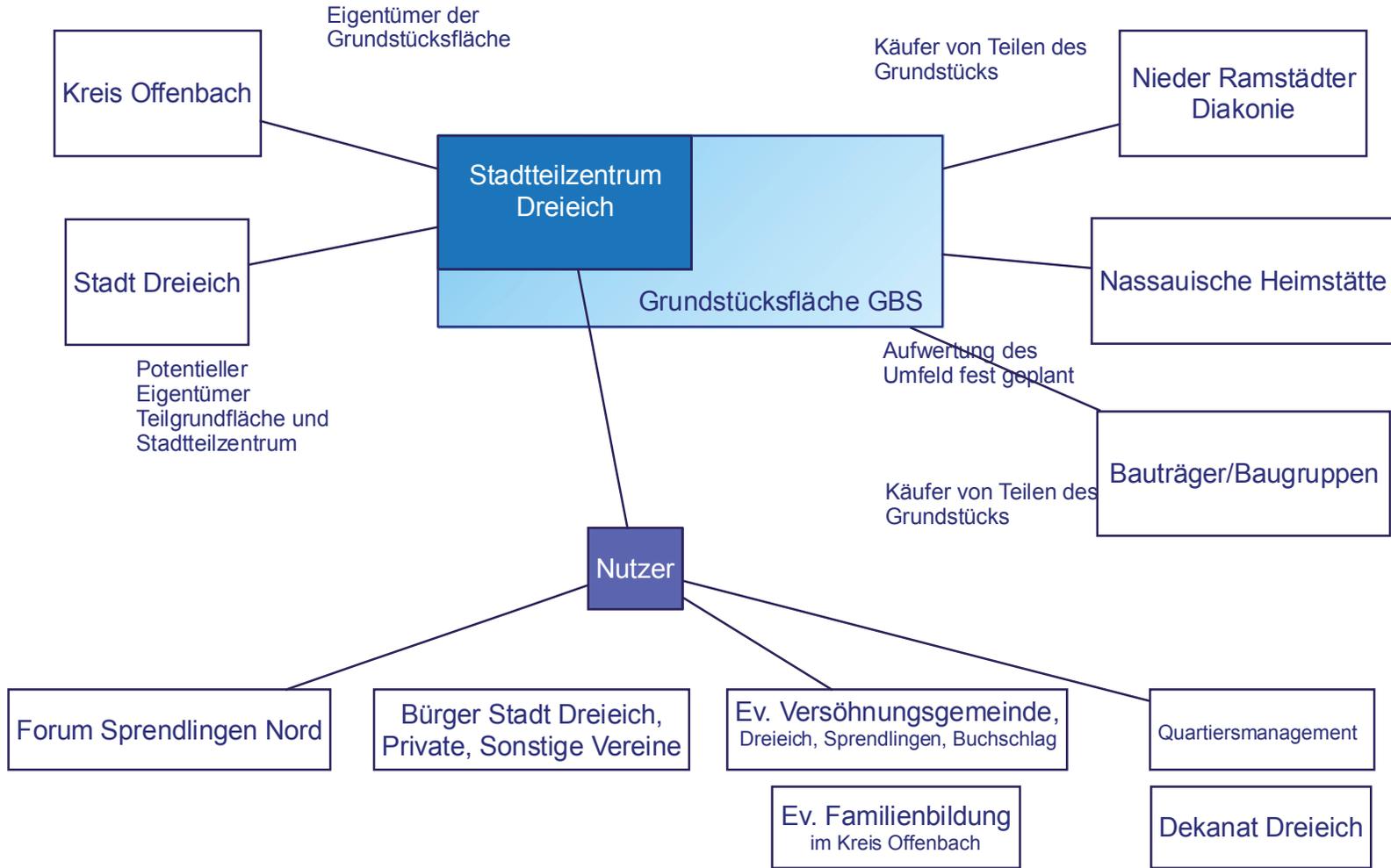
Als Grundlage für die Modellrechnung wurde hierbei davon ausgegangen, dass eine 30%-ige Vorteilhaftigkeit gegenüber einer marktüblichen Miete, also 7,- €/qm nettokalt (Warmmiete 10,- € pro qm) als oberer Grenzwert festgelegt und von der Stadt Dreieich getragen werden kann. Das heißt, dass die Erzielung eines vergleichbaren Mietpreises im Rahmen einer externen Anmietung nicht möglich wäre. Andererseits setzt die Modellrechnung ebenfalls voraus, dass der Kreis Offenbach der Stadt den für das Stadtteilzentrum benötigten Grundstücksteil für 1 € / qm statt zum Verkehrswert überlässt.

Voraussetzung für die Finanzierung der genannten maximalen und vorteilhaften Vergleichsmiete ist sodann ein Förderanteil von mindestens 773.000 € für den Bau des Stadtteilzentrums (Bauabschnitt 2). Für den Bau der Krabbelstube (Bauabschnitt 1) kann aus dem entsprechenden Bundesprogramm ein Baukostenzuschuss für neu geschaffene U3-Betreuungsplätze in Höhe von ca. 300.000,- € beantragt werden.

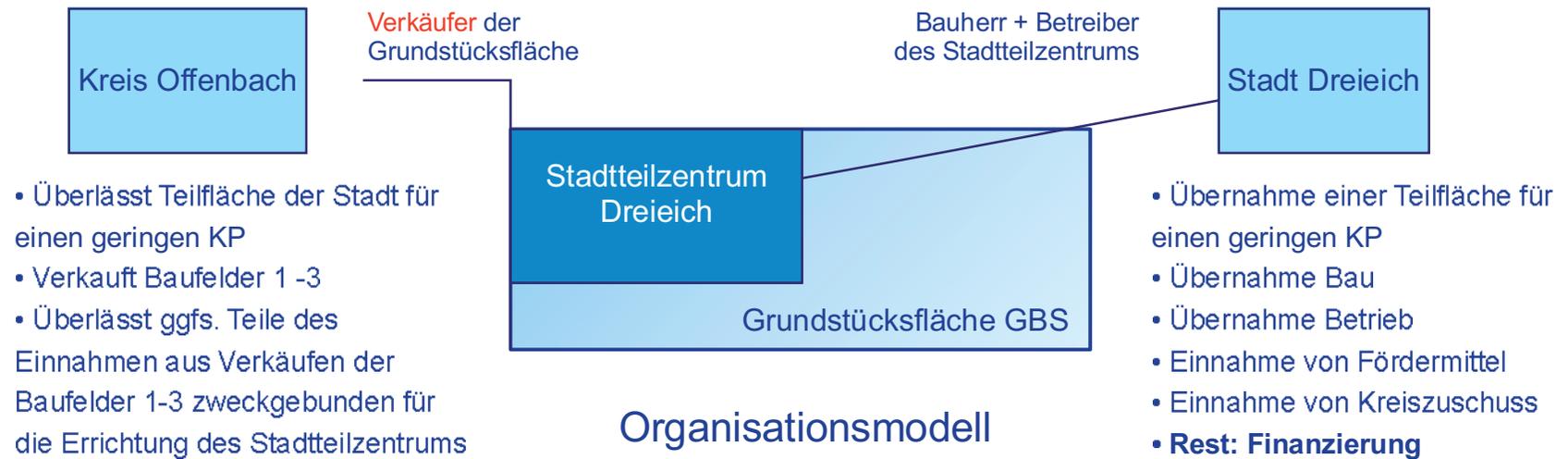
BAUPHASEN



TRÄGERMODELL
Wer hat welche Rolle? - Beteiligungsanalyse



TRÄGERMODELL
Betrachtung der Handlungsoptionen



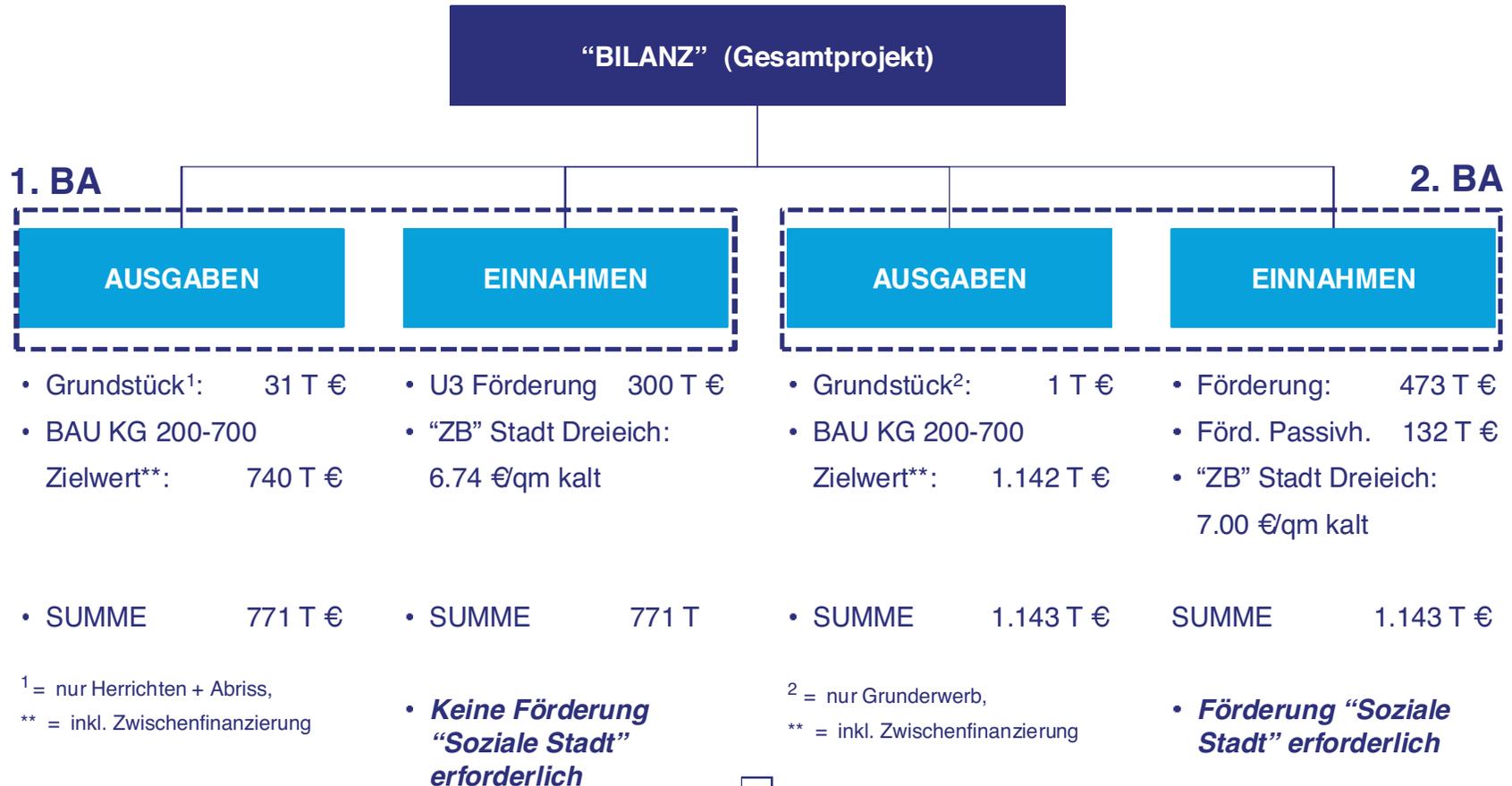
INVESTITIONSKOSTEN

Kostenschätzung auf Grundlage Raumprogramm 09.09.2010

	Flächen		Faktor	HNF m²	REF	Kostenansätze inkl. UST		Ansatz Büro Dr. Vogel	
	BGF					200-700	Budget	200-700	Summe
	m²					€/m²	€	€/m²	€
Krippe - 1. Bauabschnitt									
krippe	382		68	260	3	1290	493.296 €	1400	535.360 €
büro	29		68	20	3	1290	37.926 €	1400	41.160 €
büro familie	29		68	20	3	1290	37.410 €	1400	40.600 €
stadteil	29		68	20	3	1290	37.926 €	1400	41.160 €
hausanschluss	20		68	14	3	1290	25.800 €	1400	28.000 €
Summe Krippe (1. BA)	490			333			632.358 €		686.280 €
Stadtteilzentrum - 2. Bauabschnitt									
cafe	176		60	106	4	1500	264.450 €	1550	273.265 €
küche	37		60	22	4	1500	55.950 €	1550	57.815 €
verein	77		60	46	4	1500	115.650 €	1550	119.505 €
foyer	31		60	19	4	1500	47.000 €	1550	48.670 €
büro	17		60	10	4	1500	25.500 €	1550	26.350 €
jugend	119		60	71	4	1500	177.900 €	1550	183.830 €
galerie	46		60	27	4	1500	68.700 €	1550	70.990 €
gruppe	41		60	24	4	1500	61.050 €	1550	63.085 €
gruppe	62		60	37	4	1500	92.850 €	1550	95.945 €
gruppe	62		60	37	4	1500	92.850 €	1550	95.945 €
Summe Stadtteilzentrum (2. BA)	668			401			1.002.000 €		1.035.400 €
Gesamt	1.158			734			1.634.358 €		1.721.680 €
Grundstücksflächen									
	Gesamt-	Anteil	anteilige						
	fläche		Fläche						
Krippe - 1.BA	1500	49%	735	ohne Platz					
Stadtteilzentrum - 2. BA		26%	390						
Weg + Vorplatz		25%	375	Platz					

INVESTITIONSKOSTEN

Was wird verbaut? Woher kommen die Gelder?



VORAUSSETZUNGEN

Folgende Voraussetzungen zur Erreichung des bilanziellen Ausgleichs des Gesamtprojekts müssen erfüllt sein:

BEIDE PROJEKTE

1. Der Kreis überlässt das Grundstück für beide Bauabschnitte für 1 €/qm.
2. Der Verein muss das Stadtteilzentrum im 2. BA nutzen. (Nutzung entfallender Mietzuschuss)

KRIPPE

1. Die Stadt Dreieich ist bereit, den Eigenanteil auf Basis einer marktgerechten Vergleichsmiete bis zu einer Höhe von mind. 7,0 € Kaltmiete per qm per Monat zu finanzieren.
2. Eine Förderung für das Gesamtprojekt in einer Höhe von mindestens ca. 300 T € aus dem U3 Programm muss fließen. (Dann wären es de facto 6,74 €/qm Kaltmiete)

STADTTEILZENTRUM

1. Die Stadt Dreieich ist bereit, den Eigenanteil auf Basis einer marktgerechten Vergleichsmiete bis zu einer Höhe von mind. 7,0 €/qm Kaltmiete per qm per Monat zu finanzieren.
2. Die Stadt Dreieich erhält für den 2. Bauabschnitt für das Stadtteilzentrum in 2-3 Tranchen eine Förderung von insgesamt 605 T €, die aus dem Programm Soziale Stadt bedient werden sollte.
3. Hiervon entfällt rechnerisch ein Anteil von **473 T €** auf die Förderung Soziale Stadt Stadtteilzentrum und ein Anteil von **132 T €** zusätzlich erforderliche Förderung wg. Umsetzung Passivhausstandard.

JÄHRLICHE AUSGABEN BEZOGEN AUF DIE GEBÄUDE (HIER 1. JAHR)
Basis Planungsstand 20.09.2010 + Zahlungsbereitschaft 7.00 Euro/qm nettokalt Monat

DCF - Mietbestimmung - Zusammenfassung

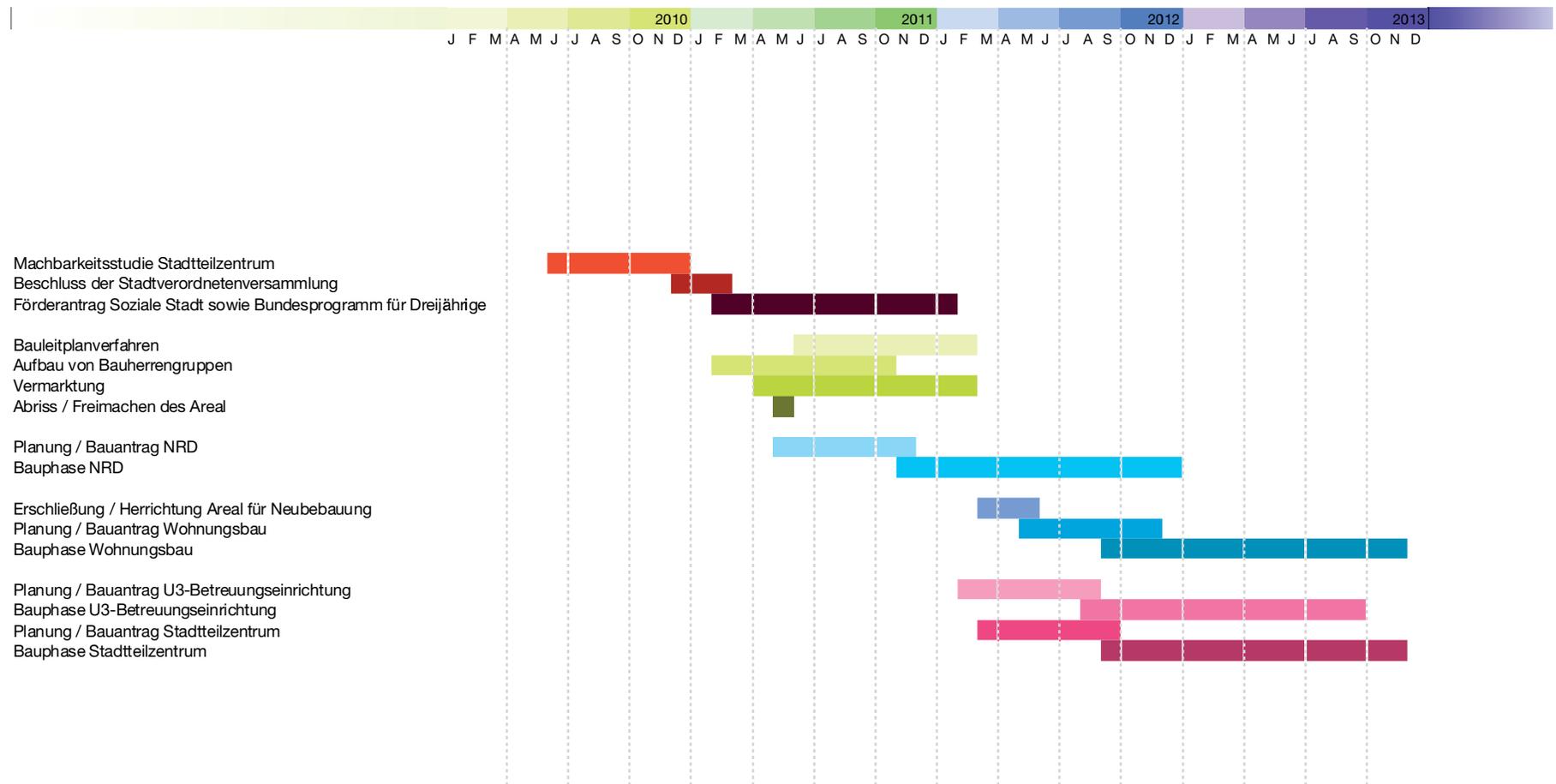
Stand: 04.02.2011

	Gesamt	Krippe	Stadtteilzentrum
Flächen			
Grundstück	1.125 m ²	735 m ²	390 m ²
Bruttogrundfläche (BGF)	1.158 m ²	490 m ²	668 m ²
Mietfläche (MF)	734 m ²	333 m ²	401 m ²
Kosten			
Baukosten (Preisbasis 2010)	1.721.680 €	686.280 €	1.035.400 €
Grundstück und Sonstiges	75.554 €	48.059 €	27.495 €
Erforderliche Zuschüsse			
Programm "U3"		300.000 €	
Soziale Stadt (2011)		0 €	
Soziale Stadt (2012)			200.000 €
Soziale Stadt (2013)			405.500 €
<i>Zwischenfinanzierung "Soziale Stadt (2013)"*</i>			20.275 €
BRW Fläche			
Grundstückswert (150 €/m ² x 1.125 m ²)	168.750 €		
Grundstückskaufpreis	735 €		
Wertdifferenz (Zuschuss Landkreis)	168.728 €		
* aufgrund scheinweiser Splittung des FöMi-Antrages bei Baubeginn nach Bewilligung Antrag 1			
Miete			
Warm-Miete in €/m ² MF Monat		9,74 €/m ² *	10,00 €/m ² **
inkl. Gebäudemanagement		1,00 €/m ²	
inkl. Verbrauchskosten		2,00 €/m ²	
Warm-Miete in €/pro Jahr (1. Jahr)	87.063 €/a	38.967 €/a	48.096 €/a
abzüglich ersparter Mietkostenzuschuss i.H.v.	-17.000 €/a		
Effektive Miete 1. Jahr Stadtteilzentrum und Krippe	70.063 €/a		

* indiziert mit 1% p.a. ** indiziert mit 1% p.a.

ANHANG

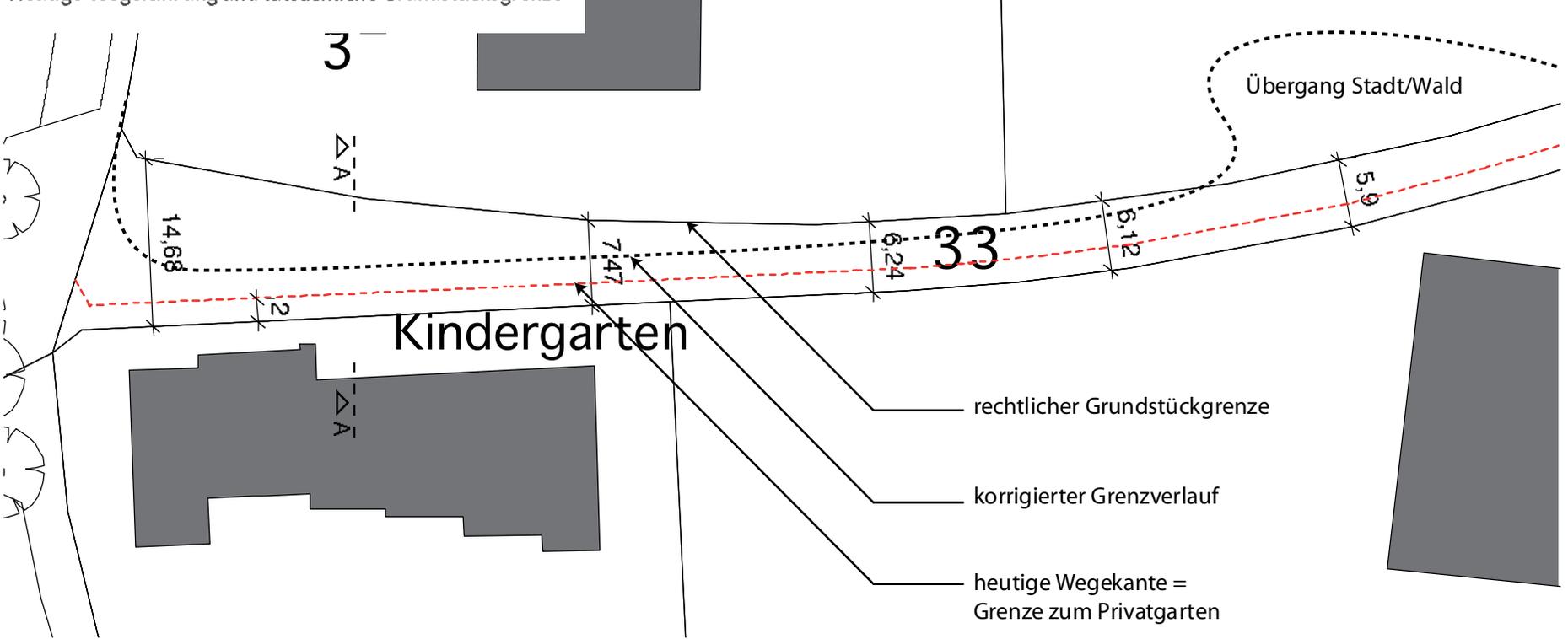
ZEITACHSE



Mit einem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung lässt sich die Entwicklung des Areals auf mehreren Ebenen vorantreiben. In einem gesonderten Verfahren wäre das vorgezogene Baurecht für die Bebauung des Baufeldes B durch die Niederramstädter-Heime sinnvoll. In Zusammenarbeit mit dem Kreis

kann der Aufbau von weiteren Bauherren oder Bauherrengruppen initiiert werden. Parallel lässt sich das B-Planverfahren auf der Basis der städtebaulichen Studie fortführen. Für die Entwicklung des Stadtteilzentrums ist die Finanzierung erst über die Bewilligung der entsprechenden Fördermittel möglich.

NÖRDLICHER ZUGANG
Heutige Wegeführung und tatsächliche Grundstücksgrenze



Schnitt A-A neue Wegeführung und Gestaltung Übergang Stadt/Wald

