Begrüßung durch Bürgermeister und Ortsvorsteher

sutter³
Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

sutter³

Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

Ideenauslese Ortsentwicklung Legelshurst unbegrenzt

20.05.2021

Ortsentwicklung Legelshurst

Bisher:

- Auftaktveranstaltung
  Ort: Festhalle Legelshurst
  Wann: 07.07.2020

- Ideenwerkstatt
  Ort: Festhalle Legelshurst
  Wann: 30.09.2020

- Bürgerinformation
  Ort: Festhalle Legelshurst
  Wann: 25.03.2021

Derzeit:

- Vereinsbefragung

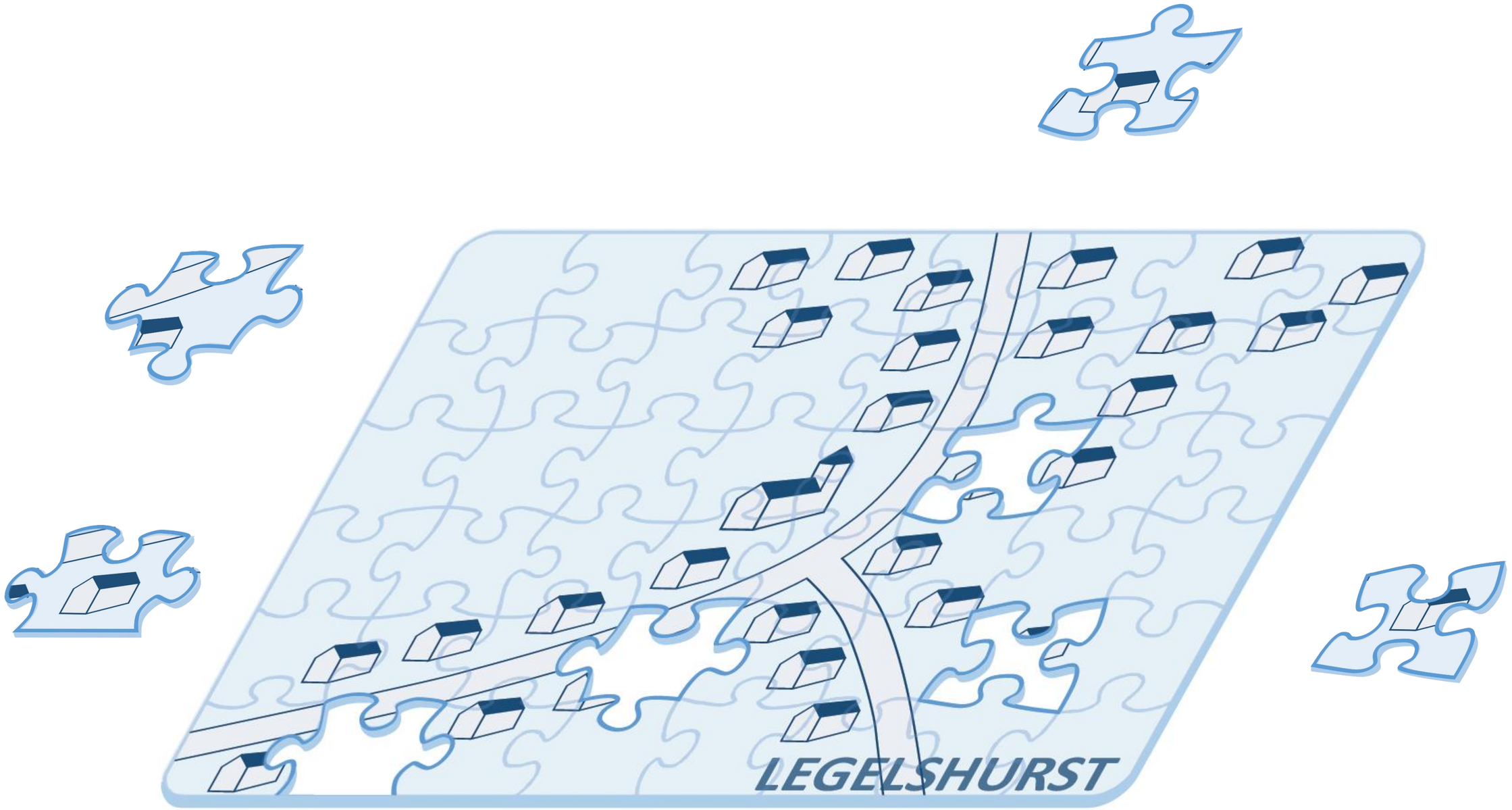
heute:

Ideenauslese
Ort: Festhalle Legelshurst

sutter³
Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

sutter³
Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

Handlungsfelder



Ortsentwicklung Legelshurst

Wo gibt es in Legelshurst besonderen Handlungsbedarf?

- **Nahversorgung**
- **Generationengerechtes Wohnen**
- **Alter Sportplatz**
- **Festhalle**
- **Altes Rathaus**
- **Altes ZG-Gebäude**
- **Flurstück 165**
- **Salmen**

sutter³
Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

sutter³
Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

Auswertung Ideenwerkstatt

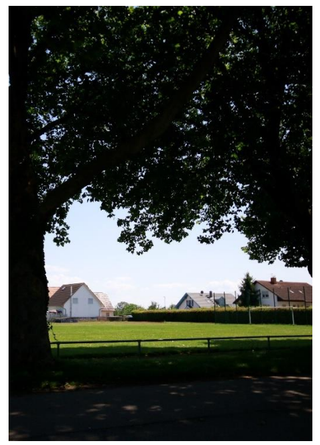
Welche Nutzer/ Nutzungen sind vorrangig zu betrachten?

Altes Rathaus

- Bürgersaal/ Begegnungsstätte

Altes ZG-Gebäude

- Vereine



Alter Sportplatz und Festhalle

- Vereine

sutter³
Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

Auswertung Ideenwerkstatt

Welche Nutzer/ Nutzungen sind vorrangig zu betrachten?

Nahversorgung

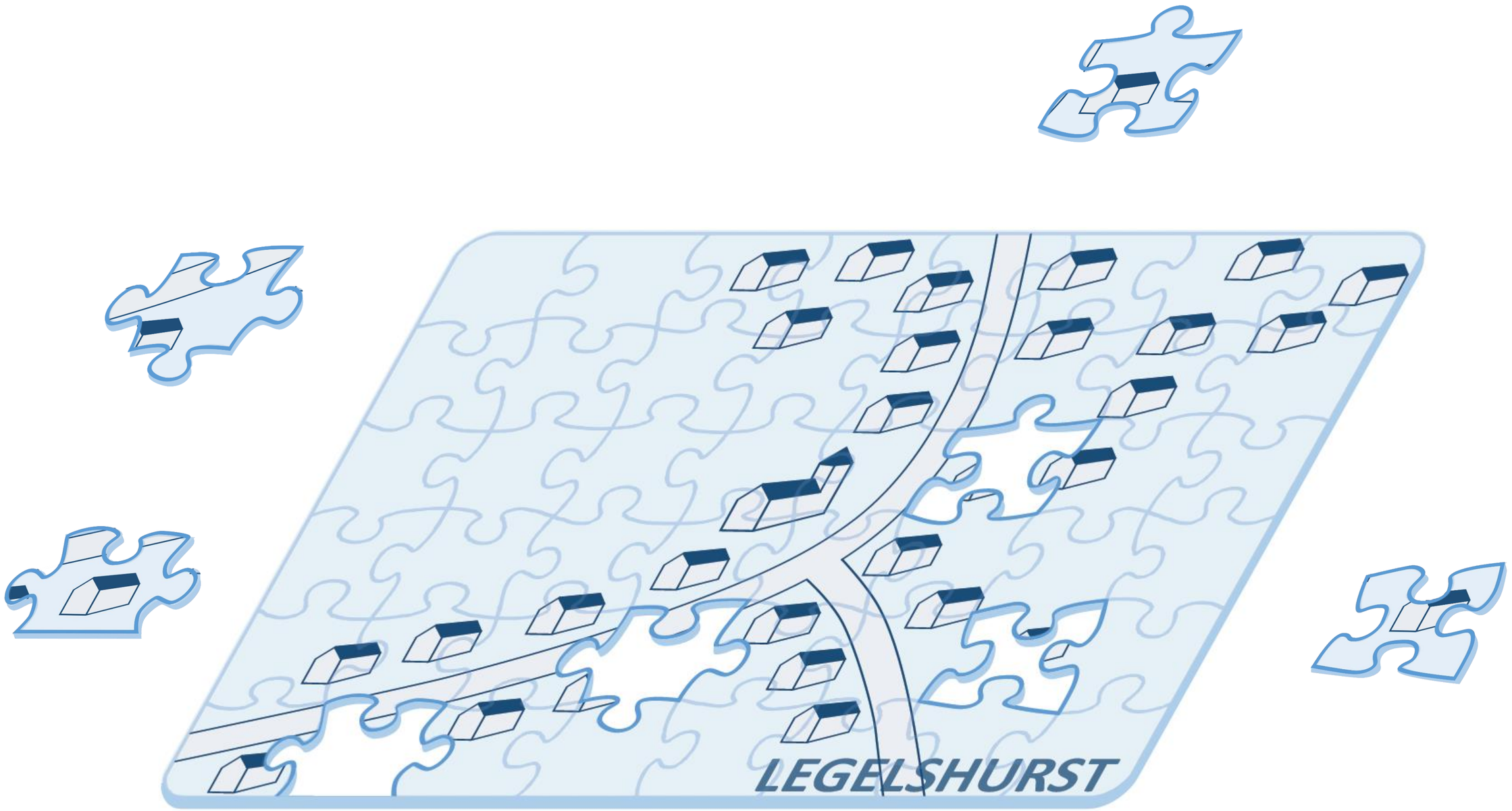
- Nahversorger/ Dorfladen – an alter Stelle
- Kein Discounter

Salmen

- Gastronomie

sutter³
Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

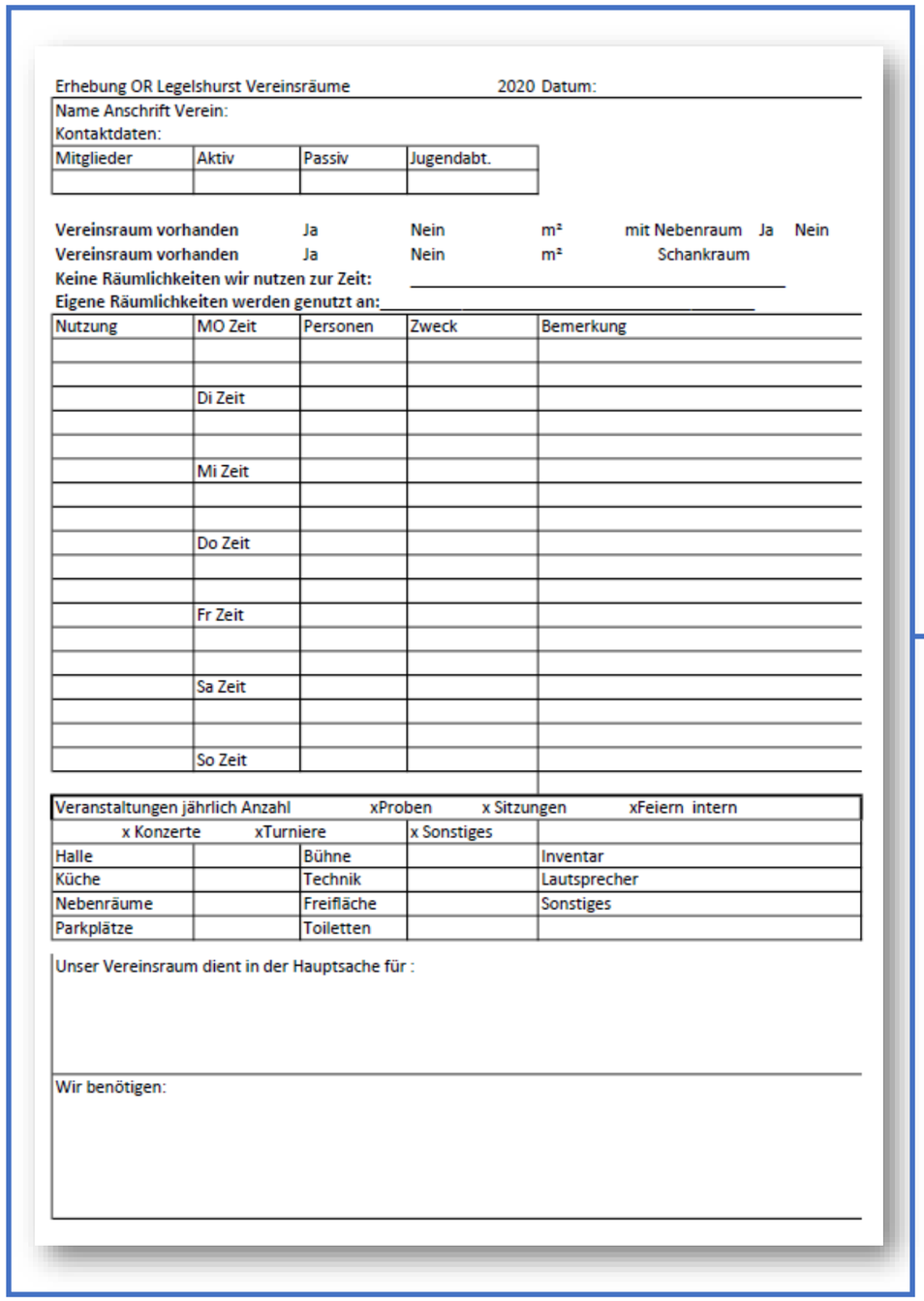
Auswertung Vereinsbefragung



Ortsentwicklung Legelshurst

sutter³
Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

Auswertung Vereinsbefragung



Erhebung OR Legelshurst Vereinsräume 2020 Datum:

Name Anschrift Verein:
Kontaktdaten:

Mitglieder	Aktiv	Passiv	Jugendabt.

Vereinsraum vorhanden Ja Nein m² mit Nebenraum Ja Nein
Vereinsraum vorhanden Ja Nein m² Schankraum
Keine Räumlichkeiten wir nutzen zur Zeit: _____
Eigene Räumlichkeiten werden genutzt an: _____

Nutzung	MO Zeit	Personen	Zweck	Bemerkung
	Di Zeit			
	Mi Zeit			
	Do Zeit			
	Fr Zeit			
	Sa Zeit			
	So Zeit			

Veranstaltungen jährlich Anzahl xProben x Sitzungen xFeiern intern
x Konzerte xTurniere x Sonstiges

Halle		Bühne		Inventar
Küche		Technik		Lautsprecher
Nebenräume		Freifläche		Sonstiges
Parkplätze		Toiletten		

Unser Vereinsraum dient in der Hauptsache für :

Wir benötigen:

Vereine ohne weiteren Bedarf

Vereine ohne weiteren Bedarf
- mit eigenem Vereinsheim
Angelsportverein
Brieftaubenverein
Feuerwehr Legelshurst
Förderverein TUS Leg.
KKSV Legelshurst
Reitverein
Schützenverein
- ohne eigenes Vereinsheim
CVJM Legelshurst
Landschaftspflegeverein
Lieblinger
Posaunenchor
VDK

Vereine mit Bedarf

Ortsentwicklung Legelshurst

sutter³
Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

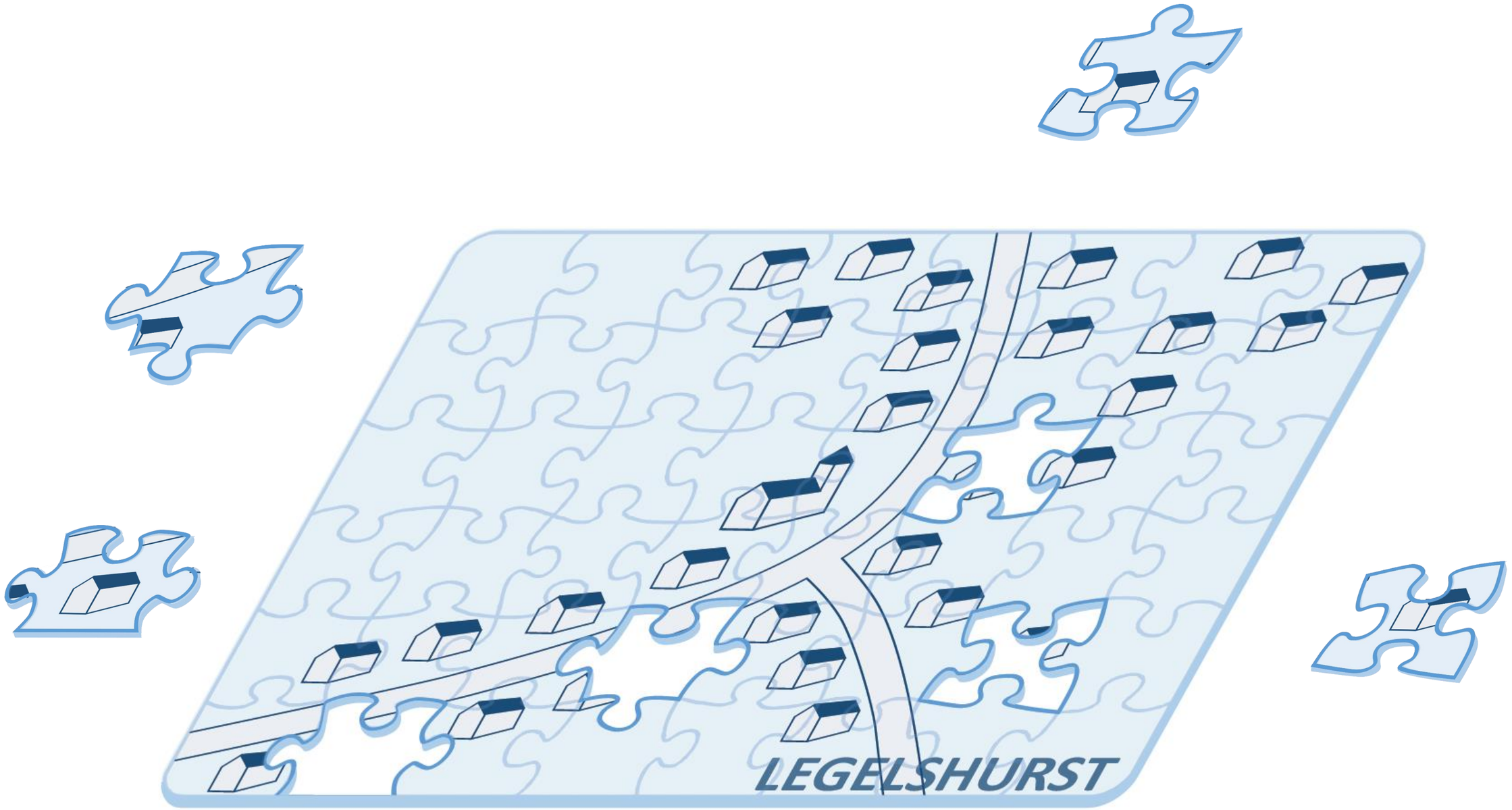
Auswertung Vereinsbefragung

Verein	Vereinsräume	Bestand (m²)	Bedarf (m²)	Bestand Nebenr.(m²)	Bedarf Nebenr.(m²)	Weitere Wünsche
Vereine mit Bedarf						
TUS Legelshurst	Vereinsheim TUS Leg., Halle Leg.	50		n.a.		Außensportanlage
Musikverein e.V.	Probelokal Halle Leg.	85	größerer Proberaum	6		Instrumente im Raum lassen können
Sängerbund 1859 e.V.	Probelokal Halle Leg.	n.a.		n.a.		Bessere Bewirtungsmöglichkeiten
Banater Trachtengruppe		n.a.		n.a.	Raum für Aufbewahrung der Trachten	
Karate Schule Leg. e.V.	GS-Turnhalle Sand	n.a.	größerer Trainingsraum	nicht vorhanden		Feste Termine in Legelshurster Halle
DC-Legelshurst 1989 e.V.	Jugendraum "Dartbox"	n.a.	größerer Vereinsraum, gesamt ca. 180 m²	n.a.	20-40 m²	Ausbau zum Dart-Zentrum
NZ Echboomgeeschder e.V.	Jugendforum	n.a.	Vereinsheim	n.a.	größeres Lager	
DRK OV Legelshurst	DRK-Raum, Garage vom 1. Vorsitzenden	44	vergleichbarer Raum für EH-Kurse, beheizte Teeküche, WC	11	Garage für MTW, mehr Lagerfläche	
Verein für Legelshurster Ortsgeschichte e.V.	Altes Rathaus Legelshurst	17	Ausstellungsräume	19	Lagerraum f. Gerätschaften	
Landfrauenverein	n.a.	25	Küche und Vereinsraum	n.a.		

Festhalle
ZG-Gebäude
Altes Rathaus
Urloffener Str. 3

sutter³
Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

Betrachtungsrahmen



Ortsentwicklung Legelshurst

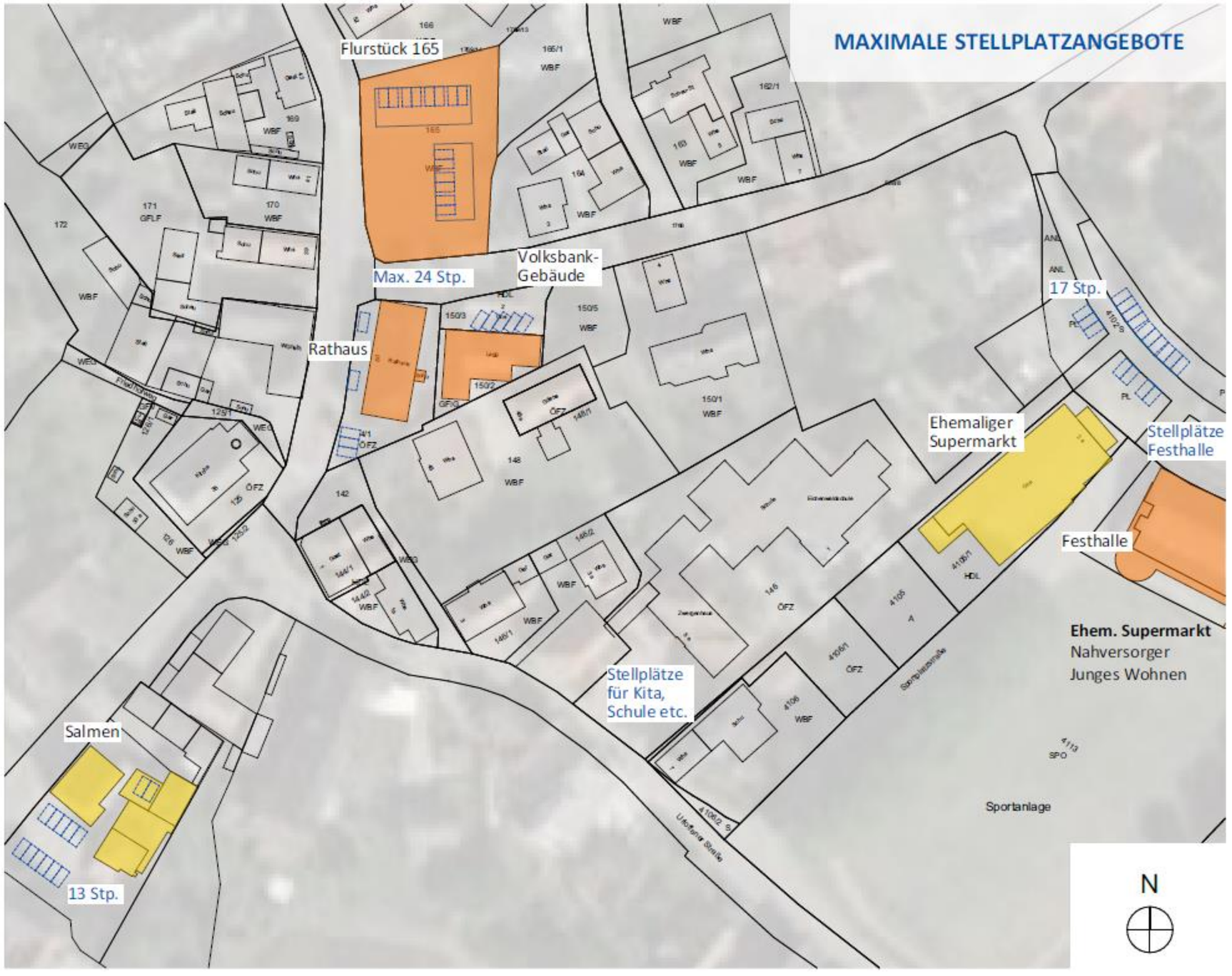
sutter³
Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

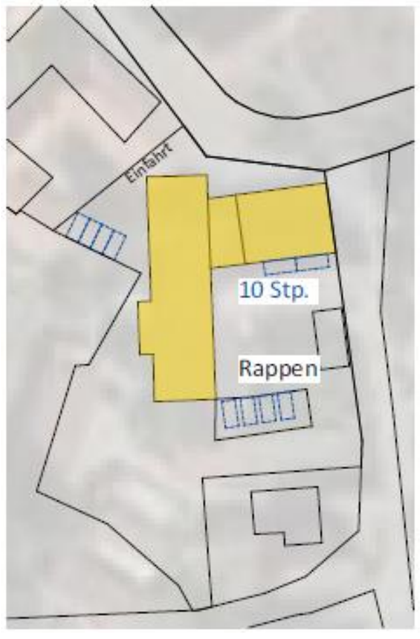
Ortsplan

Ortsentwicklung Legelshurst

sutter³
Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

Ortsplan: Maximales Stellplatzangebot

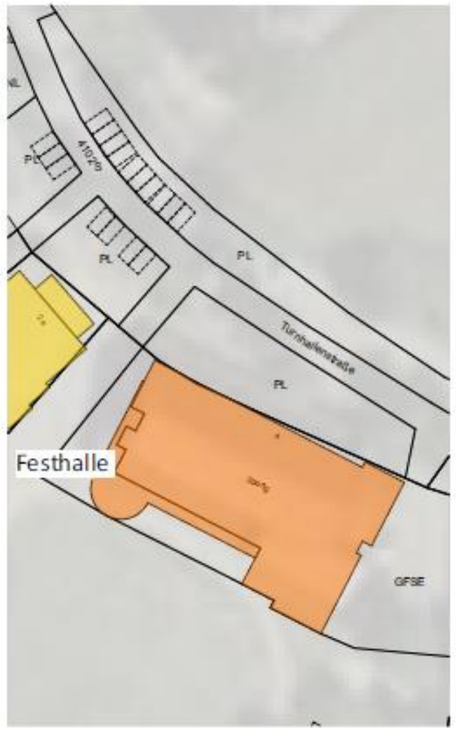




Ortsentwicklung Legelshurst

sutter³
Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

Festhalle



Stellplatzangebot: Bestand

Geschossfläche:

Erdgeschoss: ca. 1260 m²

Nutzungsmöglichkeiten:

Festhalle
Vereinsnutzung
Schulsport

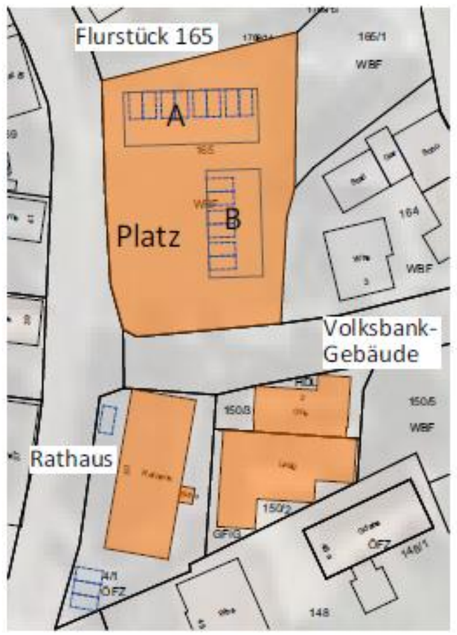
Noch zu klären:
- Sanierungsfahrplan
- Bildung von Bauabschnitten
- Ausweichhalle Schulsport
- Erweiterung?

N

Ortsentwicklung Legelshurst

sutter³
Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

Ortsmitte – Option 1



Stellplatzangebot: 19 Stp.

N

Geschossfläche + nutzbare Fläche in Nicht-Vollgeschossen:

Rathaus:
2 Vollgeschosse: je 362 m²
Dachgeschoss: ca. 362 m² - 30 % = ca. 253 m²

ZG-Gebäude:
1 Vollgeschoss: ca. 320 m²

Flurstück 165:
Grundstücksfläche: ca. 1.740 m²
Mögliche Bebauung
2-3 Vollgeschosse: je ca. 450 m²

Gesamt Bestand: ca. 1.287 m²
Gesamt Neu: ca. 1.350 m²
Gesamt: ca. 2.637 m²

Nutzungsmöglichkeiten Option 1:

Rathaus:
EG: Saal + Café
OG, DG: je 3 Wohnungen (nicht barrierefrei)

ZG-Gebäude:
Vereine (Barrierefreiheit über Plattformlifter)

Volksbank-Gebäude:
Ortsverwaltung

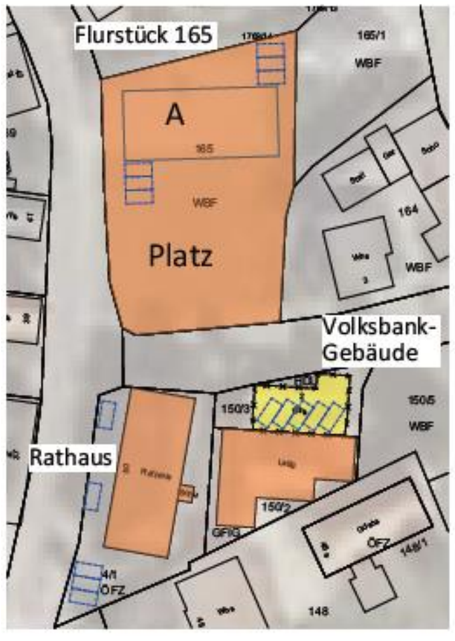
A + B:
aufgeständert
+ 2 Geschosse Seniorenger. Wohnen (wenn nicht im Rappen)

Informationen:
- Baurecht: § 34 BauGB, Mischbaufläche
- Ist die Nutzung im Gebiet möglich? Ja
- Stellplätze: Kritischer Punkt Saal
- Schallschutz: Innere Schallschutzmaßnahmen: Trennung EG/ OG
  Äußere Schallschutz nach TA Lärm
- Denkmal: Rathaus

Referenzbeispiel: Landfrauencafé St. Märgen

sutter³
Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

Ortsmitte – Option 2



Stellplatzangebot: 16 Stp.

N

Geschossfläche + nutzbare Fläche in Nicht-Vollgeschossen:

Rathaus:
Grundstücksfläche: 877 m²
2 Vollgeschosse: je 362 m²
Dachgeschoss: ca. 362 m² - 30 % = ca. 253 m²

ZG-Gebäude:
Grundstücksfläche: 436 m²
1 Vollgeschoss: ca. 320 m²

Volksbank-Gebäude:
Grundstücksfläche: 283 m²
1 Vollgeschoss: ca. 167 m²

Flurstück 165:
Grundstücksfläche: ca. 1.740 m²
Mögliche Bebauung
2-3 Vollgeschosse: je ca. 450 m²

Gesamt Bestand: ca. 1.287 m²
Gesamt Neu: ca. 1.350 m²
Gesamt: ca. 2.637 m²

Nutzungsmöglichkeiten Option 2:
Rathaus:
EG: Saal und Vereine

OG, DG: je 3 Wohnungen (nicht barrierefrei)

ZG-Gebäude:
Hofladen + Ortsverwaltung (Barrierefreiheit über Plattformlifter)

Volksbank-Gebäude:
Abbruch -> Stellplätze

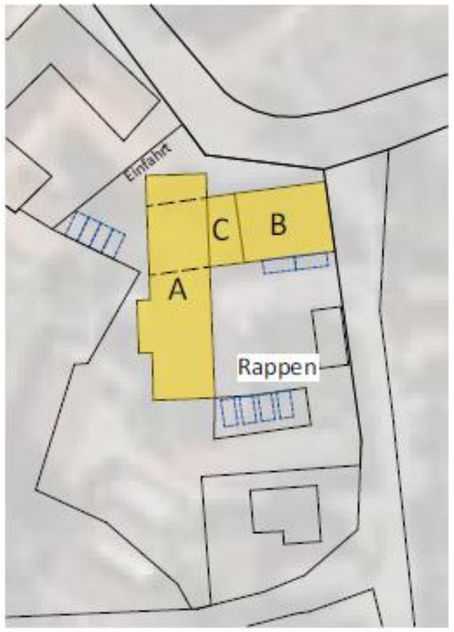
A: 3 Geschosse Wohnen

Informationen:
- Baurecht: § 34 BauGB, Mischbaufläche
- Ist die Nutzung im Gebiet möglich? Ja
- Stellplätze: Kritischer Punkt Saal
- Schallschutz: Innere Schallschutzmaßnahmen: Trennung EG/ OG
  Äußere Schallschutz nach TA Lärm
- Denkmal: Rathaus

Referenzbeispiel: Rainhofscheune Kirchzarten

sutter³
Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

Rappen



Stellplatzangebot: 10 Stp.

Geschossfläche + nutzbare Fläche in Nicht-Vollgeschossen:

Grundstücksfläche: 3217 m²

Wohnteil (B):
2 Vollgeschosse: je 222 m²
Dachgeschoss: ca. 222 m² - 30 % = ca. 155 m²

Scheune (A):
2 Vollgeschosse: je 497 m²

Zwischengebäude (C):
EG (Durchfahrt): -
OG: 76 m²
DG (in A reichend): 222 m² - 30 % = ca. 155 m²

Gesamt: 1.824 m²

Nutzungsmöglichkeiten:

Option 1:	Option 2:
A:	A:
EG: Tagespflege	Wohnen
OG: Seniorenger. Wohnen	
B:	B:
EG: Sozialstation	Wohnen
OG: 1 Wohnung	
DG: 1 Wohnung	

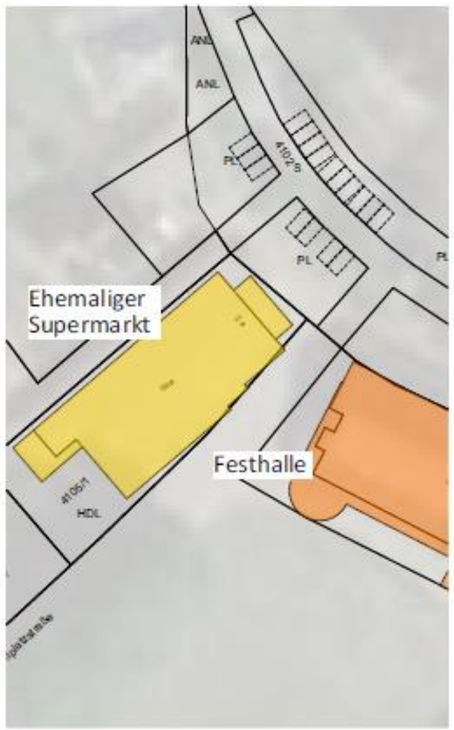
Informationen:
- Baurecht: § 34 BauGB, Mischbaufläche
- Ist die Nutzung im Gebiet möglich? Ja
- Stellplätze: Stellplatzangebot deckt Bedarf
- Denkmal: Ja

N

Ortsentwicklung Legelshurst

sutter³
Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

Ehemaliger Supermarkt



Stellplatzangebot: 17 Stp.
(Baulast Flst.-Nr.: 4102)

Geschossfläche:

Erdgeschoss: ca. 900 m²

Nutzungsmöglichkeiten:

Option 1: Option 2:

Nahversorger Junges Wohnen

Beispiel für Junges Wohnen im leerstehenden Supermarkt

Informationen:
- Baurecht: Bebauungsplan lässt nur Supermarknutzung zu
- Stellplätze: Stellplatzangebot per Baulast gesichert

N

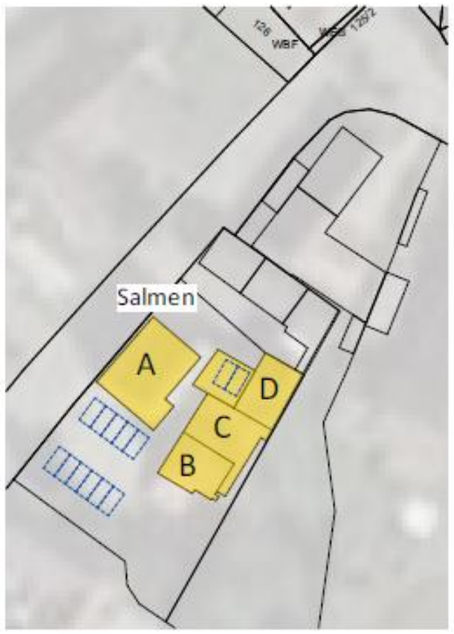
Ortsentwicklung Legelshurst

sutter³
Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

Salmen

Geschossfläche + nutzbare Fläche in Nicht-Vollgeschossen:

Grundstücksfläche: 1658 m²



Bisherige Nutzung:

Gastronomie

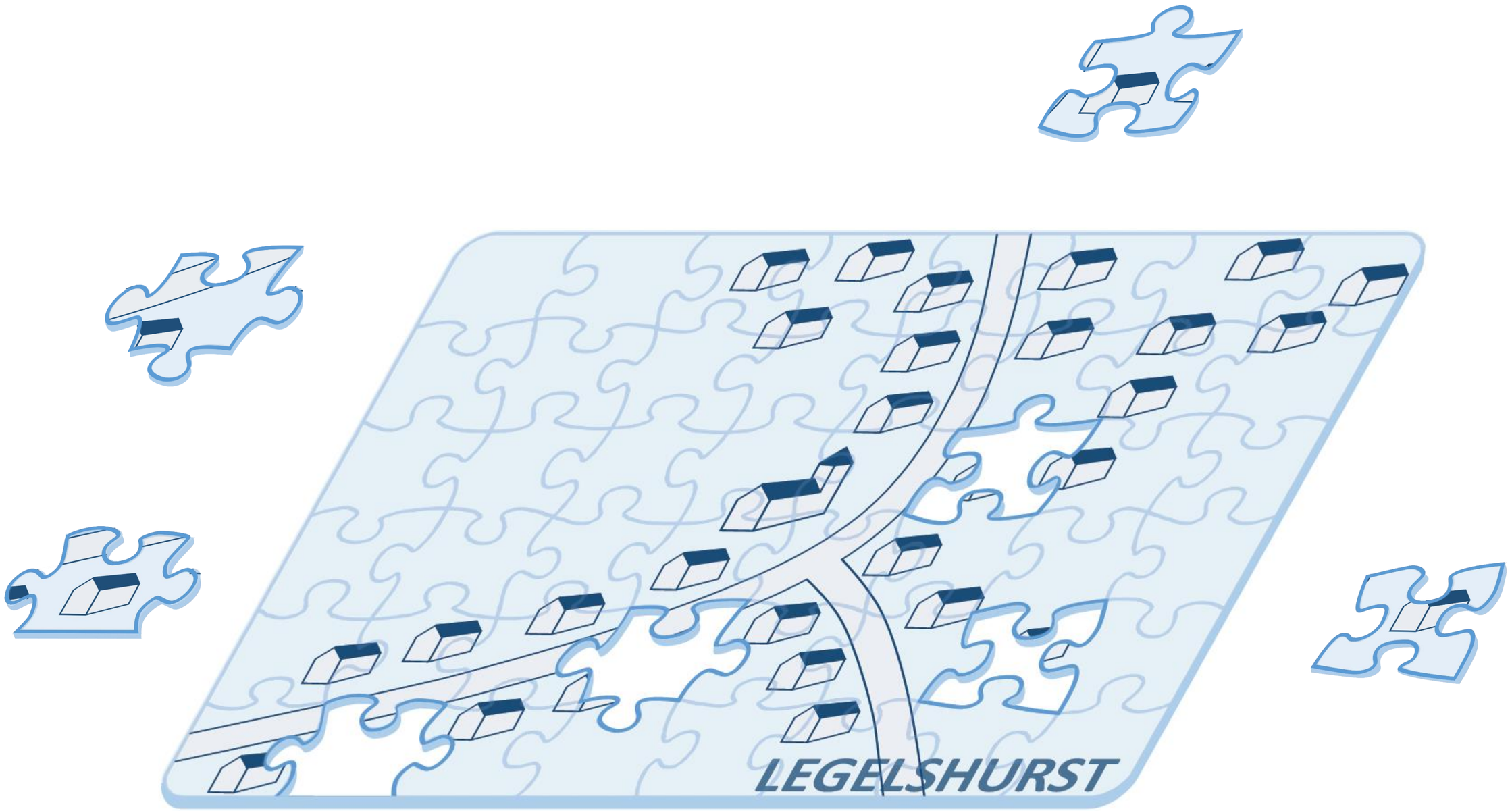
Stellplatzangebot: 13 Stp.

Informationen:
- Baurecht: § 34 BauGB, Mischbaufläche
- Ist die Nutzung im Gebiet möglich? Ja
- Stellplätze: Parallelnutzung von Tourismus und Gastronomie
- Denkmal: vermutlich ja

N

sutter³
Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

Abhängigkeiten



	Festhalle	Ortsmitte	Rappen	Sportplatz/Markt	Ehemaliger Supermarkt	Salmen
Standort	**+** Stp. aus Bestands-nutzung vorhanden	**-** Stellplatzmangel	**+/o** Stellplätze machbar	**+/o** Stellplätze machbar	**+/o** Stp. aus Bestands-nutzung vorhanden	**+/-** Stellplätze machbar
Eigentümer	**++** Gemeinde-eigentum	**++** Gemeinde-eigentum	**o** Positiver Kontakt zu Eigentümern	**++** Gemeinde-eigentum	**--** Kontakt zu Eigentümern	**--** Kontakt zu Eigentümern
Nutzung mit Abgleich zur Ideensammlung	**+** Sanierung Festhalle	**-/o** Bebauung + evtl. kleiner Platz	(keine Befragung bei Ideensammlung)	Konsens zur Ideensammlung abhängig von Märktekonzept	**+/o** Nahversorger oder Junges Wohnen	**+/o** Gastronomie oder Wohnungen
Finanzen			Wird heute vorgestellt			
Fördermöglich-keiten (außerhalb KfW)	LSP (wenn Programm eingerichtet wird)	ELR für Wohnen; LSP (wenn Programm eingerichtet wird)	Ggf. spezielles Innovations-programm	LSP (wenn Programm eingerichtet wird)	ELR für Wohnen; LSP (wenn Programm eingerichtet wird)	ELR, Tourismus-förderung
Nächster Schritt, Zeit	**++** Planungsstart möglich	**+** Planungsstart u.a. nach Klärung Vereinsnutzung Festhalle u. Festlegung der Nutzung möglich	**o** Klärung der Eigentums-verhältnisse	**-** Märktekonzept	**-/o** Kein Zugriff	**-/o** Kein Zugriff
Abhängigkeiten	**++**	**++**	**?**	**?**	**?**	**?**

Stark Ortsentwicklung fördernd

Entscheidung ohne weitere Einflussnahme

Nachrangige Entscheidung und wenig bis keine Einflussnahme der Gemeinde

Gemeindliche Machbarkeit innerhalb von 5 Jahren

?

?

Salmen: Keine gemeindl. Machbarkeit - Entwicklung ungewiss

Ortsentwicklung Legelshurst

sutter³
Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

Zeitschiene

Nutzer, Vereine

- Befragung bis Ende April
- Ergebnisse liegen vor

Schule

- Ausweichoption für Schulsport

Fläche

- Fläche im Bestand
- Erweiterung

Festhalle
(Erhalt)

Verwaltung

Sanierungs-
fahrplan

Beschlüsse

Ausführung

Förderung – LSP?

2021 | **2021/2022** | **Nach 2022 ff.**

Ortsentwicklung Legelshurst

sutter³
Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

Zeitschiene

Nutzer, Vereine

- Befragung bis Ende April
- Ergebnisse liegen vor

Märktekonzept
Indirekter Einfluss auf Hofladen

DRK, Bürgersaal

Verkehrs- und Grünplanung

Ortsmitte
(Rathaus, Flst. 165, ZG, OV)

Verwaltung

Nutzungsoptionen
Option 1:
Rathaus: Saal, Café, Whng.
ZG: Vereine
VoBA: Ortsverwaltung
Flst. 165: Seniorenger. Whng.
Option 2:
Rathaus: Saal, Vereine, Whng.
ZG: Hofladen, Ortsverwaltung
VoBA: Abbruch -> Stellplätze
Flst. 165: Wohnungen

Entscheidung Markt

Sanierungs-fahrplan

Beschlüsse

Träger

2021

Förderung – LSP?

2021/2022

Antrag ELR

… 2025 …

sutter³

Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

Finanzbetrachtung

Option 1:

Rathaus: Saal, Café, Wohnungen
ZG: Vereine, Gewerbe
VoBA: Ortsverwaltung
Flst. 165: Seniorenger. Wohnungen

Option 2:

Rathaus: Saal, Vereine, Wohnungen
ZG: Hofladen, Ortsverwaltung
VoBA: Abbruch -> Stellplätze
Flst. 165: Wohnungen

sutter³
Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

Ortsmitte – Option 1

Finanzbetrachtung

Rathaus

Saal, Café, geförderte Wohnungen nach Landeswohnbaufördergesetz

Grundparameter (gerundete Werte)							
Grundstücksgröße/m²	877 m²	**Projektbudget gesamt**	**2.842.623 €**	**Denkmal-AfA** (Prognose ansetzbarer Anteil)			
Fläche in BGF	1339 m²	Grundstück	189.432 €	Anteil Projektbudget	27%	754.346 €	
Fläche in NRF	1042 m²	Bestandsgebäude	364.784 €				
Vermietbare Fläche	687 m²	Herstellungskosten	2.288.407 €	**Förderungen**		**1.419.641 €**	
Baukosten je m² NRF	2.197 €			BEG	13,0%	343.261 €	
Baukosten/m² vermietb. Fläche	3.333 €	**Flächenverteilung:**		LWoFG		444.459 €	
Grundstück + Bestand/m² s.o.	532 €	Saal (Gemeinschaftseinr.	132 m²	- €		ELR-Grundversorgung (Café)	113.154 €
Gesamtkosten/m² vermietb. Fl.	3.865 €	Café (Grundversorgung)	97 m²	10,00 €		ELR-Gemeinschaftseinr. (Saal)	153.983 €
Miete / Ø / m² / Mon	6,05 €	Sanitär, VF, Nebenfl. EG	61 m²	- €		Zuschuss Kommune (Bestand)	364.784 €
Betr. Kosten / m² / Mon	2,00 €	Whg OG, DG (zzgl. VF)	437 m²	7,00 €		bei privat. o. genossenschaftlichem Konzept	

Option 1:
Rathaus: Saal, Café, Wohnungen
ZG: Vereine
VoBA: Ortsverwaltung, Gewerbe
Flst. 165: Seniorenger. Wohnungen

Hinweis: Modellrechnung mit Annahmen als Prognose

Ortsentwicklung Legelshurst

sutter³
Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

Ortsmitte – Option 1

Investitionsförderungen:

1. **Energetische Sanierung**
2. **ELR (Grundversorgung, Gemeinschaftseinrichtungen)**
3. **Sozial geförderter Wohnungsbau**
4. **Sonderabschreibung für Denkmalerhalt gegenüber der privatwirtschaftlichen Variante**

Option 1:
Rathaus: Saal, Café, Wohnungen
ZG: Vereine
VoBA: Ortsverwaltung
Flst. 165: Seniorenger. Wohnungen

Rathaus

Privatwirtschaftlich - Investierende, beispielsweise Einzelkaufmann oder GbR

Investitionsbetrag		**2.653.191 €**
Eigenkapital	20,0%	530.638 €
Energetische Förderung	12,9%	343.261 €
ELR, Kommune, LWoFG	40,6%	1.076.380 €
Fremdkapital	26,5%	702.912 €
Zins (anfänglich)		1,2%
Anf. Tilgung in Prozent:		2,0%
Erbbaurechtzins	1,00%	1.894 €
Miete / Ø / m² / Mon		6,05 €
Betr. Kosten / m² / Mon		2,50 €

Liquiditätsrechnung per anno		
Mieterlös / Ø / p.a.	**6,05 €**	**49.843 €**
Betr. Kosten / m² / p. a	2,50 €	20.598 €
Erbbaurechtzins / p. a.	1,00%	1.894 €
Anf. Zinsen / p. a.	1,20%	8.435 €
Anf. Tilgung / p. a.	2,00%	14.058 €
Liquiditätsüberschuss	**9,75%**	**4.858 €**
Eigenkapitalrendite/%		0,9%
Bruttoanfangsrendite/%		1,9%
EKR+Denkmal-AfA (45% EkSt):		4,6%

Steuerbilanz (G&V) per anno		
Mieterlös / Ø / p.a.	**6,05 €**	**49.843 €**
Betr. Kosten / m² / mo	2,50 €	20.598 €
Erbbaurechtzins / p. a.	1,00%	1.894 €
Zinsen / p. a.	1,20%	8.435 €
Abschreibung / p. a.	2,50%	21.719 €
Gewinn vor Steuern		**-2.803 €**
Eigenkapitalrendite (EKR) / %		-0,5%

Örtliche Genossenschaft

Investitionsbetrag		**2.653.191 €**
Eigenkapital	20%	530.638 €
Energetische Förderung	12,9%	343.261 €
ELR, Kommune, LWoFG	40,6%	1.076.380 €
Fremdkapital	67%	702.912 €
Zins (anfänglich)		1,2%
Anf. Tilgung in Prozent:		2,0%
Erbbaurechtzins	1,00%	1.894 €
Miete / Ø / m² / Mon		6,05 €
Betr. Kosten / m² / Mon		2,50 €

Liquiditätsrechnung per anno		
Mieterlös / Ø / p.a.	**6,05 €**	**49.843 €**
Betr. Kosten / m² / p. a	2,50 €	20.598 €
Erbbaurechtzins / p. a.	1,00%	1.894 €
Zinsen / p. a.	1,20%	8.435 €
Tilgung anfänglich/ p. a	2,00%	14.058 €
Liquiditätsüberschuss I	**9,75%**	**4.858 €**
Körperschaftssteuer		- €
Pflichtrücklage	10,00%	- €
Liquiditätsüberschuss I	**9,75%**	**4.858 €**
Eigenkapitalrendite/%		0,9%
Bruttoanfangsrendite/%		1,9%

Steuerbilanz(G&V) per anno		
Mieterlös / Ø / p.a.	**6,05 €**	**49.843 €**
Betr. Kosten / m² / mo	2,50 €	20.598 €
Erbbaurechtzins / p. a.	1,00%	1.894 €
Zinsen / p. a.	1,20%	8.435 €
Abschreibung / p. a.	2,50%	26.103 €
Gewinn vor Steuern		**-7.187 €**
Körperschaftssteuer	15,83%	0 €
Gewinn nach Steuern		**-7.187 €**
Eigenkapitalrendite / %		-1,4%

Kommune (als Eigenbetrieb)

Investitionsbetrag		**2.631.668 €**
Eigenkapital	21,1%	554.216 €
Energetische Förderung	13,0%	343.261 €
ELR, LWoFG	27,0%	711.596 €
Fremdkapital	65,9%	1.022.595 €
Zins (anfänglich)		0,7%
Anf. Tilgung in Prozent:		2,0%
Erbbaurechtzins	0,00%	0 €
Miete / Ø / m² / Mon		6,05 €
Betr. Kosten / m² / Mon		2,50 €

Liquiditätsrechnung per anno		
Mieterlös / Ø / p.a.	**6,05 €**	**49.843 €**
Betr. Kosten / m² / p. a	2,50 €	20.598 €
Erbbaurechtzins / p. a.	0,00%	- €
Zinsen / p. a.	0,70%	7.158 €
Tilgung anfänglich/ p. a	2,00%	20.452 €
Liquiditätsüberschuss	**3,28%**	**1.635 €**
Eigenkapitalrendite / %		0,3%
Bruttoanfangsrendite / %		1,9%

Investitionsbetrag mit Aufschlag (15%)
Bestandsgebäude Eigenkapitalrendite
Vollfinanzierung über Kommunldarlehen
ELR hier auch höher möglich

Hinweis: Modellrechnung mit Annahmen als Prognose

sutter³
Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

Ortsmitte – Option 1

Finanzbetrachtung ZG

Hofladen, Vereine

Grundparameter (gerundete Werte)		Achtung: nur grün unterlegten Felder aktiv befüllen!
Grundstücksgröße/m²	436 m²	
Fläche in BGF	320 m²	
Fläche in NRF	256 m²	
Vermietbare Fläche	256 m²	
Baukosten je m² NRF	1.614 €	
Baukosten/m² vermietb. Fläche	1.614 €	
Grundstück + Bestand/m² s.o.	407 €	
Gesamtkosten/m² vermietb. Fl.	2.020 €	
Miete / Ø / m² / Mon	4,17 €	
Betr. Kosten / m² / Mon	2,00 €	

Projektbudget gesamt	**517.238 €**
Grundstück	78.480 €
Bestandsgebäude	25.600 €
Herstellungskosten	413.158 €

Flächenverteilung:

	Fläche m²	Miete / m²
Hofladen	100 m²	6,00 €
Vereine	156 m²	3,00 €
Eventuell vergrößerter Hofladen oder Gewerbe		

Denkmal-AfA (Prognose ansetzbarer Anteil)

Förderungen	**163.216 €**
BEG	20.000 €
ELR-Grundversorgung	17.139 €
ELR-Förderung für Gemeinschaftseinrichtung in kommunaler Trägerschaft	126.077 €

Option 1:
Rathaus: Saal, Café, Wohnungen
ZG: Vereine
VoBA: Ortsverwaltung, Gewerbe
Flst. 165: Seniorenger. Wohnungen

Hinweis: Modellrechnung mit Annahmen als Prognose

Ortsentwicklung Legelshurst

sutter³
Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

Ortsmitte – Option 1

Investitionsförderungen:

1. **Energetische Sanierung**
2. **ELR (Grundversorgung, Gemeinschaftseinrichtungen)**

ZG

Privatwirtschaftlich - Investierende, beispielsweise Einzelkaufmann oder GbR

Investitionsbetrag		**517.238 €**
Eigenkapital	20,0%	103.448 €
Energetische Förderun	3,9%	20.000 €
ELR	27,7%	143.216 €
Fremdkapital	48,4%	250.575 €
Zins (anfänglich)		1,2%
Anf. Tilgung in Prozent:		2,0%
Erbbaurechtzins	1,00%	785 €
Miete / Ø / m² / Mon		4,17 €
Betr. Kosten / m² / Mon		2,50 €

Liquiditätsrechnung per anno		
Mieterlös / Ø / p.a.	**4,17 €**	**12.816 €**
Betr. Kosten / m² / p. a	2,50 €	**7.680 €**
Erbbaurechtzins / p. a.	1,00%	785 €
Anf. Zinsen / p. a.	1,20%	3.007 €
Anf. Tilgung / p. a.	2,00%	5.011 €
Liquiditätsüberschuss	**-28,61%**	**-3.667 €**
Eigenkapitalrendite/%		-3,5%
Bruttoanfangsrendite/%		2,5%

Steuerbilanz (G&V) per anno		
Mieterlös / Ø / p.a.	**4,17 €**	**12.816 €**
Betr. Kosten / m² / mo	2,50 €	7.680 €
Erbbaurechtzins / p. a.	1,00%	785 €
Zinsen / p. a.	1,20%	3.007 €
Abschreibung / p. a.	2,50%	6.249 €
Gewinn vor Steuern		**-4.904 €**
Eigenkapitalrendite (EKR) / %		-4,7%

Zivilgesellschaftlich - hier als Genossenschaft

Investitionsbetrag		**517.238 €**
Eigenkapital	20%	103.448 €
Energetische Förderun	3,9%	20.000 €
ELR	27,7%	143.216 €
Fremdkapital	76%	250.575 €
Zins (anfänglich)		1,2%
Anf. Tilgung in Prozent:		2,0%
Erbbaurechtzins	2,00%	1.570 €
Miete / Ø / m² / Mon		4,17 €
Betr. Kosten / m² / Mon		2,50 €

Liquiditätsrechnung per anno		
Mieterlös / Ø / p.a.	**4,17 €**	**12.816 €**
Betr. Kosten / m² / p. a	2,50 €	**7.680 €**
Erbbaurechtzins / p. a.	2,00%	1.570 €
Zinsen / p. a.	1,20%	3.007 €
Tilgung anfänglich/ p. a	2,00%	5.011 €
Liquiditätsüberschuss	**-34,74%**	**-4.452 €**
Körperschaftssteuer		- €
Pflichtrücklage	10,00%	- €
Liquiditätsüberschuss	**-34,74%**	**-4.452 €**
Eigenkapitalrendite/%		-4,3%
Bruttoanfangsrendite/%		2,5%

Steuerbilanz(G&V) per anno		
Mieterlös / Ø / p.a.	**4,17 €**	**12.816 €**
Betr. Kosten / m² / mo	2,50 €	7.680 €
Erbbaurechtzins / p. a.	2,00%	1.570 €
Zinsen / p. a.	1,20%	3.007 €
Abschreibung / p. a.	2,50%	6.889 €
Gewinn vor Steuern		**-6.329 €**
Körperschaftssteuer	15,83%	0 €
Gewinn nach Steuern		**-6.329 €**
Eigenkapitalrendite / %		-6,1%

Öffentlicher Sektor - hier Kommune

Investitionsbetrag		**413.158 €**
Eigenkapital	25%	104.080 €
Energetische Förderun	4,8%	20.000 €
ELR	34,7%	143.216 €
Fremdkapital	70,0%	145.862 €
Zins (anfänglich)		0,7%
Anf. Tilgung in Prozent:		2,5%
Erbbaurechtzins	0,00%	0 €
Miete / Ø / m² / Mon		4,17 €
Betr. Kosten / m² / Mon		2,50 €

Liquiditätsrechnung per anno		
Mieterlös / Ø / p.a.	**4,17 €**	**12.816 €**
Betr. Kosten / m² / p. a	2,50 €	**7.680 €**
Erbbaurechtzins / p. a.	0,00%	- €
Zinsen / p. a.	0,70%	1.021 €
Tilgung anfänglich/ p. a	2,50%	3.647 €
Liquiditätsüberschuss	**3,65%**	**468 €**
Eigenkapitalrendite / %		0,5%
Bruttoanfangsrendite / %		3,1%

Liquiditätsneutral durchführbar

Option 1:
Rathaus: Saal, Café, Wohnungen
ZG: Vereine
VoBA: Ortsverwaltung
Flst. 165: Seniorenger. Wohnungen

Hinweis: Modellrechnung mit Annahmen als Prognose

sutter³
Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

Ortsmitte – Option 1

Finanzbetrachtung

Flurstück 165

Wohnhaus mit 12 Wohnungen mit Tiefgarage, Geschosswohnungsbau Zwei Vollgeschosse + 1 Attikageschoss, mittlerer Standard

Grundparameter (gerundete Werte)		Achtung: nur grün unterlegten Felder aktiv befüllen!
Grundstücksgröße/m²	900 m²	
Fläche in BGF	1665 m²	
Fläche in NRF	1415 m²	
Vermietbare Fläche	894 m²	
Baukosten je m² NRF	2.137 €	
Baukosten/m² vermietb. Fläche	3.931 €	
Grundstück/m² vermietb. Fläch	363 €	
Gesamtkosten/m² vermietb. Fl.	4.294 €	
Miete / Ø / m² / Mon	11,82 €	
Betr. Kosten / m² / Mon	2,00 €	

Projektbudget gesamt	**3.836.872 €**
Grundstück	324.000 €
Herstellungskosten	3.512.872 €

Flächenverteilung:

	Fläche m²	Miete / m²
4 WHG	56 m²	13,00 €
4 WHG	72 m²	12,00 €
4 WHG	96 m²	11,00 €
inkl. jeweils 1 TG-Platz = 12 TG-Platze		

Denkmal-AfA (Prognose ansetzbarer Anteil)		
Anteil Projektbudget	0%	0 €

Förderungen	**180.000 €**
BEG	180.000 €

Option 1:
Rathaus: Saal, Café, Wohnungen
ZG: Vereine
VoBA: Ortsverwaltung, Gewerbe
Flst. 165: Seniorenger. Wohnungen

Hinweis: Modellrechnung mit Annahmen als Prognose

Ortsentwicklung Legelshurst

sutter³
Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

Ortsmitte – Option 1

Investitionsförderungen:

1. **Energetisches Bauen**
2. **Sozial geförderter Wohnungsbau**

   (potentiell möglich, in diesem Berechnungsbeispiel jedoch nicht berücksichtigt)

Option 1:
Rathaus: Saal, Café, Wohnungen
ZG: Vereine
VoBA: Ortsverwaltung
Flst. 165: Seniorenger. Wohnungen

Flurstück 165

Privatwirtschaftlich - Investierende, beispielsweise Einzelkaufmann oder GbR

Investitionsbetrag		**3.836.872 €**
Eigenkapital	25,0%	959.218 €
Energetische Förderung	4,7%	180.000 €
ELR	0,0%	0 €
Fremdkapital	70,3%	2.697.654 €
Zins (anfänglich)		1,2%
Anf. Tilgung in Prozent:		2,0%
Erbbaurechtzins	1,00%	3.240 €
Miete / Ø / m² / Mon		11,82 €
Betr. Kosten / m² / Mon		2,50 €

Liquiditätsrechnung per anno		
Mieterlös / Ø / p.a.	**11,82 €**	**126.696 €**
Betr. Kosten / m² / p. a	2,50 €	**26.806 €**
Erbbaurechtzins / p. a.	1,00%	3.240 €
Anf. Zinsen / p. a.	1,20%	32.372 €
Anf. Tilgung / p. a.	2,00%	53.953 €
Liquiditätsüberschuss	**8,15%**	**10.325 €**
Eigenkapitalrendite/%		1,1%
Bruttoanfangsrendite/%		3,3%
EKR+Denkmal-AfA (45% EkSt):		1,1%

Steuerbilanz (G&V) per anno		
Mieterlös / Ø / p.a.	**11,82 €**	**126.696 €**
Betr. Kosten / m² / mo	2,50 €	26.806 €
Erbbaurechtzins / p. a.	1,00%	3.240 €
Zinsen / p. a.	1,20%	32.372 €
Abschreibung / p. a.	2,00%	66.657 €
Gewinn vor Steuern		**-2.379 €**
Eigenkapitalrendite (EKR) / %		-0,2%

Zivilgesellschaftlich - hier als Genossenschaft

Investitionsbetrag		**3.836.872 €**
Eigenkapital	25%	959.218 €
Energetische Förderung	4,7%	180.000 €
ELR	0,0%	0 €
Fremdkapital	70%	2.697.654 €
Zins (anfänglich)		1,2%
Anf. Tilgung in Prozent:		2,0%
Erbbaurechtzins	2,00%	6.480 €
Miete / Ø / m² / Mon		11,82 €
Betr. Kosten / m² / Mon		2,50 €

Liquiditätsrechnung per anno		
Mieterlös / Ø / p.a.	**11,82 €**	**126.696 €**
Betr. Kosten / m² / p. a	2,50 €	**26.806 €**
Erbbaurechtzins / p. a.	2,00%	6.480 €
Zinsen / p. a.	1,20%	32.372 €
Tilgung anfänglich/ p. a	2,00%	53.953 €
Liquiditätsüberschuss I	**5,59%**	**7.085 €**
Körperschaftssteuer		- €
Pflichtrücklage	10,00%	- €
Liquiditätsüberschuss I	**5,59%**	**7.085 €**
Eigenkapitalrendite/%		0,7%
Bruttoanfangsrendite/%		3,3%

Steuerbilanz(G&V) per anno		
Mieterlös / Ø / p.a.	**11,82 €**	**126.696 €**
Betr. Kosten / m² / mo	2,50 €	26.806 €
Erbbaurechtzins / p. a.	2,00%	6.480 €
Zinsen / p. a.	1,20%	32.372 €
Abschreibung / p. a.	2,00%	66.657 €
Gewinn vor Steuern		**-5.619 €**
Körperschaftssteuer	15,83%	0 €
Gewinn nach Steuern		**-5.619 €**
Eigenkapitalrendite / %		-0,6%

Öffentlicher Sektor - hier Kommune

Investitionsbetrag		**3.512.872 €**
Eigenkapital	25%	878.218 €
Energetische Förderung	5,1%	180.000 €
ELR	0,0%	0 €
Fremdkapital	69,9%	2.454.654 €
Zins (anfänglich)		0,7%
Anf. Tilgung in Prozent:		2,5%
Erbbaurechtzins	0,00%	0 €
Miete / Ø / m² / Mon		11,82 €
Betr. Kosten / m² / Mon		2,50 €

Liquiditätsrechnung per anno		
Mieterlös / Ø / p.a.	**11,82 €**	**126.696 €**
Betr. Kosten / m² / p. a	2,50 €	**26.806 €**
Erbbaurechtzins / p. a.	0,00%	- €
Zinsen / p. a.	0,70%	17.183 €
Tilgung anfänglich/ p. a	2,50%	61.366 €
Liquiditätsüberschuss	**16,84%**	**21.341 €**
Eigenkapitalrendite / %		2,4%
Bruttoanfangsrendite / %		3,6%

Hinweis: Modellrechnung mit Annahmen als Prognose

sutter³
Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

Ortsmitte – Option 2

Finanzbetrachtung

Rathaus

Saal, Vereine, geförderte Wohnungen nach Landeswohnbaufördergesetz

Grundparameter (gerundete Werte)	
Grundstücksgröße/m²	877 m²
Fläche in BGF	1339 m²
Fläche in NRF	1042 m²
Vermietbare Fläche	687 m²
Baukosten je m² NRF	2.197 €
Baukosten/m² vermietb. Fläche	3.333 €
Grundstück + Bestand/m² s.o.	532 €
Gesamtkosten/m² vermietb. Fl.	3.865 €
Miete / Ø / m² / Mon	4,59 €
Betr. Kosten / m² / Mon	2,00 €

Projektbudget gesamt	**2.842.623 €**
Grundstück	189.432 €
Bestandsgebäude	364.784 €
Herstellungskosten	2.288.407 €

Flächenverteilung Vermietung:

	Fläche m²	Miete / m²
Saal	132 m²	- €
Vereine	97 m²	- €
Sanitär, VF, NF i. EG	61 m²	- €
Wohnungen OG, DG	437 m²	7,00 €

Denkmal-AfA (Prognose ansetzbarer Anteil)		
Anteil Projektbudget	26%	746.073 €
Förderungen		**1.427.913 €**
BEG	13,0%	343.261 €
LWoFG	37,0%	452.732 €
ELR-Gemeinbedarfsfl. - Vereine		113.154 €
ELR-Gemeinschaftseinr. (Saal)		153.983 €
Zuschuss Kommune (Bestand) bei privatem o. Geno. Konzept)		364.784 €

Option 2:
Rathaus: Saal, Vereine, Wohnungen
ZG: Hofladen, Ortsverwaltung
VoBA: Abbruch -> Stellplätze
Flst. 165: Wohnungen

Hinweis: Modellrechnung mit Annahmen als Prognose

Ortsentwicklung Legelshurst

sutter³
Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

Ortsmitte – Option 2

Investitionsförderungen:

1. **Energetische Sanierung**
2. **ELR (Grundversorgung, Gemeinschaftseinrichtungen)**
3. **Sozial geförderter Wohnungsbau**
4. **Sonderabschreibung für Denkmalerhalt gegenüber der privatwirtschaftlichen Variante**

Option 2:
Rathaus: Saal, Vereine, Wohnungen
ZG: Hofladen, Ortsverwaltung
VoBA: Abbruch -> Stellplätze
Flst. 165: Wohnungen

Rathaus

Privatwirtschaftlich - Investierende, beispielsweise Einzelkaufmann oder GbR

Investitionsbetrag		**2.653.191 €**
Eigenkapital	20,0%	530.638 €
Energetische Förderung	12,9%	343.261 €
ELR, Kommune, LWoFG	40,9%	1.084.652 €
Fremdkapital	26,2%	694.639 €
Zins (anfänglich)		1,2%
Anf. Tilgung in Prozent:		2,0%
Erbbaurechtzins	1,00%	1.894 €
Miete / Ø / m² / Mon		4,59 €
Betr. Kosten / m² / Mon		2,50 €

Liquiditätsrechnung per anno		
Mieterlös / Ø / p.a.	**4,59 €**	**37.843 €**
Betr. Kosten / m² / p. a	2,50 €	**20.598 €**
Erbbaurechtzins / p. a.	1,00%	1.894 €
Anf. Zinsen / p. a.	1,20%	8.336 €
Anf. Tilgung / p. a.	2,00%	13.893 €
Liquiditätsüberschuss	**-18,17%**	**-6.877 €**
Eigenkapitalrendite/%		-1,3%
Bruttoanfangsrendite/%		1,4%
EKR+Denkmal-AfA (45% EkSt):		2,4%

Steuerbilanz (G&V) per anno		
Mieterlös / Ø / p.a.	**4,59 €**	**37.843 €**
Betr. Kosten / m² / mo	2,50 €	20.598 €
Erbbaurechtzins / p. a.	1,00%	1.894 €
Zinsen / p. a.	1,20%	8.336 €
Abschreibung / p. a.	2,50%	21.512 €
Gewinn vor Steuern		**-14.497 €**
Eigenkapitalrendite (EKR) / %		-2,7%

Örtliche Genossenschaft

Investitionsbetrag		**2.653.191 €**
Eigenkapital	20,0%	530.638 €
Energetische Förderung	12,9%	343.261 €
ELR, Kommune, LWoFG	40,9%	1.084.652 €
Fremdkapital	26,2%	694.639 €
Zins (anfänglich)		1,2%
Anf. Tilgung in Prozent:		2,0%
Erbbaurechtzins	1,00%	1.894 €
Miete / Ø / m² / Mon		4,59 €
Betr. Kosten / m² / Mon		2,50 €

Liquiditätsrechnung per anno		
Mieterlös / Ø / p.a.	**4,59 €**	**37.843 €**
Betr. Kosten / m² / p. a	2,50 €	**20.598 €**
Erbbaurechtzins / p. a.	1,00%	1.894 €
Zinsen / p. a.	1,20%	8.336 €
Tilgung anfänglich/ p. a	2,00%	13.893 €
Liquiditätsüberschuss	**-18,17%**	**-6.877 €**
Körperschaftssteuer		- €
Pflichtrücklage	10,00%	- €
Liquiditätsüberschuss	**-18,17%**	**-6.877 €**
Eigenkapitalrendite/%		-1,3%
Bruttoanfangsrendite/%		1,4%

Steuerbilanz(G&V) per anno		
Mieterlös / Ø / p.a.	**4,59 €**	**37.843 €**
Betr. Kosten / m² / mo	2,50 €	20.598 €
Erbbaurechtzins / p. a.	1,00%	1.894 €
Zinsen / p. a.	1,20%	8.336 €
Abschreibung / p. a.	2,50%	25.896 €
Gewinn vor Steuern		**-18.881 €**
Körperschaftssteuer	15,83%	0 €
Gewinn nach Steuern		**-18.881 €**
Eigenkapitalrendite / %		-3,6%

Kommune (als Eigenbetrieb)

Investitionsbetrag		**2.631.668 €**
Eigenkapital	21,1%	554.216 €
Energetische Förderun	13,0%	343.261 €
ELR, LWoFG	27,4%	719.868 €
Fremdkapital	38,5%	1.014.322 €
Zins (anfänglich)		0,7%
Anf. Tilgung in Prozent:		2,0%
Erbbaurechtzins	0,00%	0 €
Miete / Ø / m² / Mon		4,59 €
Betr. Kosten / m² / Mon		2,50 €

Liquiditätsrechnung per anno		
Mieterlös / Ø / p.a.	**4,59 €**	**37.843 €**
Betr. Kosten / m² / p. a	2,50 €	**20.598 €**
Erbbaurechtzins / p. a.	0,00%	- €
Zinsen / p. a.	0,70%	7.100 €
Tilgung anfänglich/ p. a	2,00%	20.286 €
Liquiditätsüberschuss	**-26,80%**	**-10.141 €**
Eigenkapitalrendite / %		-1,8%
Bruttoanfangsrendite / %		1,4%

Investitionsbetrag mit Aufschlag (15%)
Bestandsgebäude: Eigenkapital
Vollfinanzierung über Kommunldarlehen
ELR hier auch höher möglich

Hinweis: Modellrechnung mit Annahmen als Prognose

sutter³
Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

Ortsmitte – Option 2

Finanzbetrachtung

ZG

Hofladen, Ortsverwaltung

Grundparameter (gerundete Werte)					
Grundstücksgröße/m²	436 m²	**Projektbudget gesamt**	**622.553 €**		
Fläche in BGF	320 m²	Grundstück	78.480 €		
Fläche in NRF	256 m²	Bestandsgebäude	25.600 €		
Vermietbare Fläche	256 m²	Herstellungskosten	518.473 €	**Förderungen**	**110.733 €**
Baukosten je m² NRF	2.025 €	**Flächenverteilung:**		BEG	20.000 €
Baukosten/m² vermietb. Fläche*	2.025 €			ELR-Grundversorgung	90.733 €
Grundstück + Bestand/m² s.o.	407 €		**Fläche m²** / **Miete / m²**		
Gesamtkosten/m² vermietb. Fl.	2.432 €	Hofladen	100 m² / 6,00 €		
Miete / Ø / m² / Mon	8,44 €	Gewerbe, Dienstleist.	156 m² / 10,00 €		
Betr. Kosten / m² / Mon	2,00 €	*oder Ortsverwaltung*			

Option 2:
Rathaus: Saal, Vereine, Wohnungen
ZG: Hofladen, Ortsverwaltung
VoBA: Abbruch -> Stellplätze
Flst. 165: Wohnungen

Hinweis: Modellrechnung mit Annahmen als Prognose

Ortsentwicklung Legelshurst

sutter³
Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

Ortsmitte – Option 2

ZG

Investitionsförderungen:

1. **Energetische Sanierung**
2. **ELR (Grundversorgung)**

Option 2:
Rathaus: Saal, Vereine, Wohnungen
ZG: Hofladen, Ortsverwaltung
VoBA: Abbruch -> Stellplätze
Flst. 165: Wohnungen

Privatwirtschaftlich - Investierende, beispielsweise Einzelkaufmann oder GbR

Investitionsbetrag		**622.553 €**
Eigenkapital	20,0%	124.511 €
Energetische Förderung	3,2%	20.000 €
ELR	14,6%	90.733 €
Fremdkapital	62,2%	387.309 €
Zins (anfänglich)		1,2%
Anf. Tilgung in Prozent:		2,0%
Erbbaurechtzins	1,00%	785 €
Miete / Ø / m² / Mon		8,44 €
Betr. Kosten / m² / Mon		2,50 €

Liquiditätsrechnung per anno		
Mieterlös / Ø / p.a.	**8,44 €**	**25.920 €**
Betr. Kosten / m² / p. a	2,50 €	**7.680 €**
Erbbaurechtzins / p. a.	1,00%	785 €
Anf. Zinsen / p. a.	1,20%	4.648 €
Anf. Tilgung / p. a.	2,00%	7.746 €
Liquiditätsüberschuss	**19,53%**	**5.061 €**
Eigenkapitalrendite/%		4,1%
Bruttoanfangsrendite/%		4,2%
EKR+Denkmal-AfA (45% EkSt):		4,1%

Steuerbilanz (G&V) per anno		
Mieterlös / Ø / p.a.	**8,44 €**	**25.920 €**
Betr. Kosten / m² / mo	2,50 €	7.680 €
Erbbaurechtzins / p. a.	1,00%	785 €
Zinsen / p. a.	1,20%	4.648 €
Abschreibung / p. a.	2,50%	10.193 €
Gewinn vor Steuern		**2.614 €**
Eigenkapitalrendite (EKR) / %		2,1%

Zivilgesellschaftlich - hier als Genossenschaft

Investitionsbetrag		**622.553 €**
Eigenkapital	20%	124.511 €
Energetische Förderung	3,2%	20.000 €
ELR	14,6%	90.733 €
Fremdkapital	77%	387.309 €
Zins (anfänglich)		1,2%
Anf. Tilgung in Prozent:		2,0%
Erbbaurechtzins	2,00%	1.570 €
Miete / Ø / m² / Mon		8,44 €
Betr. Kosten / m² / Mon		2,50 €

Liquiditätsrechnung per anno		
Mieterlös / Ø / p.a.	**8,44 €**	**25.920 €**
Betr. Kosten / m² / p. a	2,50 €	**7.680 €**
Erbbaurechtzins / p. a.	2,00%	1.570 €
Zinsen / p. a.	1,20%	4.648 €
Tilgung anfänglich/ p. a	2,00%	7.746 €
Liquiditätsüberschuss I	**16,50%**	**4.276 €**
Körperschaftssteuer		188 €
Pflichtrücklage	10,00%	119 €
Liquiditätsüberschuss I	**15,31%**	**3.969 €**
Eigenkapitalrendite/%		3,2%
Bruttoanfangsrendite/%		4,2%

Steuerbilanz(G&V) per anno		
Mieterlös / Ø / p.a.	**8,44 €**	**25.920 €**
Betr. Kosten / m² / mo	2,50 €	7.680 €
Erbbaurechtzins / p. a.	2,00%	1.570 €
Zinsen / p. a.	1,20%	4.648 €
Abschreibung / p. a.	2,50%	10.833 €
Gewinn vor Steuern		**1.189 €**
Körperschaftssteuer	15,83%	188 €
Gewinn nach Steuern		**1.001 €**
Eigenkapitalrendite / %		0,8%

Öffentlicher Sektor - hier Kommune

Investitionsbetrag		**518.473 €**
Eigenkapital	20%	104.080 €
Energetische Förderung	3,9%	20.000 €
ELR	21,4%	110.733 €
Fremdkapital	76,1%	283.660 €
Zins (anfänglich)		0,7%
Anf. Tilgung in Prozent:		2,5%
Erbbaurechtzins	0,00%	0 €
Miete / Ø / m² / Mon		8,44 €
Betr. Kosten / m² / Mon		2,50 €

Liquiditätsrechnung per anno		
Mieterlös / Ø / p.a.	**8,44 €**	**25.920 €**
Betr. Kosten / m² / p. a	2,50 €	**7.680 €**
Erbbaurechtzins / p. a.	0,00%	- €
Zinsen / p. a.	0,70%	1.986 €
Tilgung anfänglich/ p. a	2,50%	7.091 €
Liquiditätsüberschuss	**35,35%**	**9.163 €**
Eigenkapitalrendite / %		8,8%
Bruttoanfangsrendite / %		5,0%

Hinweis: Modellrechnung mit Annahmen als Prognose

sutter³
Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

Ortsmitte – Option 2

Finanzbetrachtung

Flurstück 165

Wohnhaus mit 6 Wohnungen mit Tiefgarage, GeschosswohnungsbauZwei Vollgeschosse + 1 Attikageschoss, mittlerer Standard

Grundparameter (gerundete Werte)

Grundstücksgröße/m²	450 m²
Fläche in BGF	1665 m²
Fläche in NRF	1415 m²
Vermietbare Fläche	446 m²
Baukosten je m² WF	4.020 €
Baukosten/m² vermietb. Fläche	4.020 €
Grundstück/m² vermietb. Fläch	363 €
Gesamtkosten/m² vermietb. Fl.	4.383 €
Miete / Ø / m² / Mon	11,82 €
Betr. Kosten / m² / Mon	2,00 €

Projektbudget gesamt	**1.954.736 €**
Grundstück	162.000 €
Herstellungskosten	1.792.736 €

Flächenverteilung:

	Fläche m²	Miete / m²
2 WHG	56 m²	13,00 €
2 WHG	72 m²	12,00 €
2 WHG	96 m²	11,00 €
inkl. jeweils 1 TG-Platz = 12 TG-Platze		

Denkmal-AfA (Prognose ansetzbarer Anteil)

Anteil Projektbudget	0%	0 €

Förderungen	**90.000 €**
BEG	90.000 €

Option 2:
Rathaus: Saal, Vereine, Wohnungen
ZG: Hofladen, Ortsverwaltung
VoBA: Abbruch -> Stellplätze
Flst. 165: Wohnungen

Hinweis: Modellrechnung mit Annahmen als Prognose

Ortsentwicklung Legelshurst

sutter³
Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

Ortsmitte – Option 2

Investitionsförderungen:

1. **Energetisches Bauen**
2. **Sozial geförderter Wohnungsbau**

   (potentiell möglich, in diesem Berechnungsbeispiel jedoch nicht berücksichtigt)

Option 2:
Rathaus: Saal, Vereine, Wohnungen
ZG: Hofladen, Ortsverwaltung
VoBA: Abbruch -> Stellplätze
Flst. 165: Wohnungen

Flurstück 165

Privatwirtschaftlich - Investierende, beispielsweise Einzelkaufmann oder GbR

Investitionsbetrag		**1.954.736 €**
Eigenkapital	25,0%	488.684 €
Energetische Förderung	4,6%	90.000 €
ELR	0,0%	0 €
Fremdkapital	70,4%	1.376.052 €
Zins (anfänglich)		1,2%
Anf. Tilgung in Prozent:		2,0%
Erbbaurechtzins	1,00%	1.620 €
Miete / Ø / m² / Mon		11,82 €
Betr. Kosten / m² / Mon		2,50 €

Liquiditätsrechnung per anno		
Mieterlös / Ø / p.a.	**11,82 €**	**63.240 €**
Betr. Kosten / m² / p. a	2,50 €	**13.380 €**
Erbbaurechtzins / p. a.	1,00%	1.620 €
Anf. Zinsen / p. a.	1,20%	16.513 €
Anf. Tilgung / p. a.	2,00%	27.521 €
Liquiditätsüberschuss	**6,65%**	**4.206 €**
Eigenkapitalrendite/%		0,9%
Bruttoanfangsrendite/%		3,2%
EKR+Denkmal-AfA (45% EkSt):		0,9%

Steuerbilanz (G&V) per anno		
Mieterlös / Ø / p.a.	**11,82 €**	**63.240 €**
Betr. Kosten / m² / mo	2,50 €	13.380 €
Erbbaurechtzins / p. a.	1,00%	1.620 €
Zinsen / p. a.	1,20%	16.513 €
Abschreibung / p. a.	2,00%	34.055 €
Gewinn vor Steuern		**-2.327 €**
Eigenkapitalrendite (EKR) / %		-0,5%

Zivilgesellschaftlich - hier als Genossenschaft

Investitionsbetrag		**1.954.736 €**
Eigenkapital	25%	488.684 €
Energetische Förderung	4,6%	90.000 €
ELR	0,0%	0 €
Fremdkapital	70%	1.376.052 €
Zins (anfänglich)		1,2%
Anf. Tilgung in Prozent:		2,0%
Erbbaurechtzins	2,00%	3.240 €
Miete / Ø / m² / Mon		11,82 €
Betr. Kosten / m² / Mon		2,50 €

Liquiditätsrechnung per anno		
Mieterlös / Ø / p.a.	**11,82 €**	**63.240 €**
Betr. Kosten / m² / p. a	2,50 €	**13.380 €**
Erbbaurechtzins / p. a.	2,00%	3.240 €
Zinsen / p. a.	1,20%	16.513 €
Tilgung anfänglich/ p. a	2,00%	27.521 €
Liquiditätsüberschuss	**4,09%**	**2.586 €**
Körperschaftssteuer		- €
Pflichtrücklage	10,00%	- €
Liquiditätsüberschuss	**4,09%**	**2.586 €**
Eigenkapitalrendite/%		0,5%
Bruttoanfangsrendite/%		3,2%

Steuerbilanz(G&V) per anno		
Mieterlös / Ø / p.a.	**11,82 €**	**63.240 €**
Betr. Kosten / m² / mo	2,50 €	13.380 €
Erbbaurechtzins / p. a.	2,00%	3.240 €
Zinsen / p. a.	1,20%	16.513 €
Abschreibung / p. a.	2,00%	34.055 €
Gewinn vor Steuern		**-3.947 €**
Körperschaftssteuer	15,83%	0 €
Gewinn nach Steuern		**-3.947 €**
Eigenkapitalrendite / %		-0,8%

Öffentlicher Sektor - hier Kommune

Investitionsbetrag		**1.792.736 €**
Eigenkapital	25%	448.184 €
Energetische Förderung	5,0%	90.000 €
ELR	0,0%	0 €
Fremdkapital	70,0%	1.254.552 €
Zins (anfänglich)		0,7%
Anf. Tilgung in Prozent:		2,5%
Erbbaurechtzins	0,00%	0 €
Miete / Ø / m² / Mon		11,82 €
Betr. Kosten / m² / Mon		2,50 €

Liquiditätsrechnung per anno		
Mieterlös / Ø / p.a.	**11,82 €**	**63.240 €**
Betr. Kosten / m² / p. a	2,50 €	**13.380 €**
Erbbaurechtzins / p. a.	0,00%	- €
Zinsen / p. a.	0,70%	8.782 €
Tilgung anfänglich/ p. a	2,50%	31.364 €
Liquiditätsüberschuss	**15,36%**	**9.714 €**
Eigenkapitalrendite / %		2,2%
Bruttoanfangsrendite / %		3,5%

Hinweis: Modellrechnung mit Annahmen als Prognose

sutter³
Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

Investitionsförderungen mit hoher Relevanz:

1. **Energetische Sanierung im Gebäudebestand**
   (BEG – für Wohn- und Nichtwohngebäude)
   Tilgungszuschuss über 7% bis 15% von Herstellungskosten

2. **Entwicklungsprogramm ländlicher Raum (ELR)**

   Wohnen: Umwandlung von Nichtwohnflächen zu Wohnungen:
   Zuschuss bis zu 55.000 EUR je Wohneinheit; Modernisierung von bestehenden Wohnungen: Zuschuss 20.000 EUR je Wohneinheit

   Grundversorgung: Sonderausschreibung „Dorfgasthäuser“, Förderung von Gebäudeerwerb ohne Grundstück und Herstellungskosten bis zu 35% wenn Eigentümer und Betreiber identisch sind, ansonsten 10%, desgleichen Hofläden oder vergleichbare Angebote. Fördermöglichkeit für Einrichtungen bis 30%.

   Gemeinschaftseinrichtungen: Umbau und Umnutzung zu Begegnungsräumen, Vereinsräume, Neuordnung und Zentralisierung von Gemeinschaftsflächen; Förderung von Gebäudeerwerb ohne Grundstück und Herstellungskosten bis zu 45%, Voraussetzung für den Zuschusserhalt durch privatwirtschaftliche Akteure ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit der Gebietskörperschaft.

3. **Landeswohnbauförderung (Sozialer Wohnungsbau):** Verringerung der ortsüblichen Vergleichsmiete um 33%. Zielgruppe: Menschen bis zur Einkommensgrenze (z.B. Paar mit zwei Kinder: 69.000 €). Viele Sonderregelungen für unterschiedliche Zielgruppen: Förderung: ca. 35 % bis 50 % der Gesamtinvestitionskosten inklusive Grundstück bei Bindungsdauer von 30 Jahren. Kürzere Bindungsdauer bei geringerer Förderung.

Ortsentwicklung Legelshurst

sutter³
Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

Zeitschiene

Eigentümer

Soziale Nutzung

Rappen

Verwaltung

Verhandlung

Beschlüsse

Betreiber

Träger

Nutzungsoptionen
Option 1:
Tagespflege, Sozialstation,
Seniorengerechtes Wohnen
Option 2:
Wohnungen

2021

2022 ff.

Ortsentwicklung Legelshurst

sutter³
Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

Zeitschiene

Märktekonzept

Bürgerinteressen

Sportplatz/
Markt

Verwaltung

Bürgerentscheid
Sportplatz

Entscheidung
Markt

Entscheidung
Bürgerinteressen

Nutzungsoptionen
Option 1:
Sportplatz
Option 2:
Supermarkt + Sportplatz

2021	Bürgerentscheid Sportplatz 2021/2022	Förderung - LSP ?	?

Ortsentwicklung Legelshurst

sutter³
Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

Zeitschiene

Eigentümer

Investor?

Ehemaliger Supermarkt

(Verwaltung)

Bürgerentscheid Sportplatz

Einflussnahme Gemeinden

Bebauungsplan-änderung

Reaktivierung Supermarkt

Förderung - LSP

Antrag ELR

2021

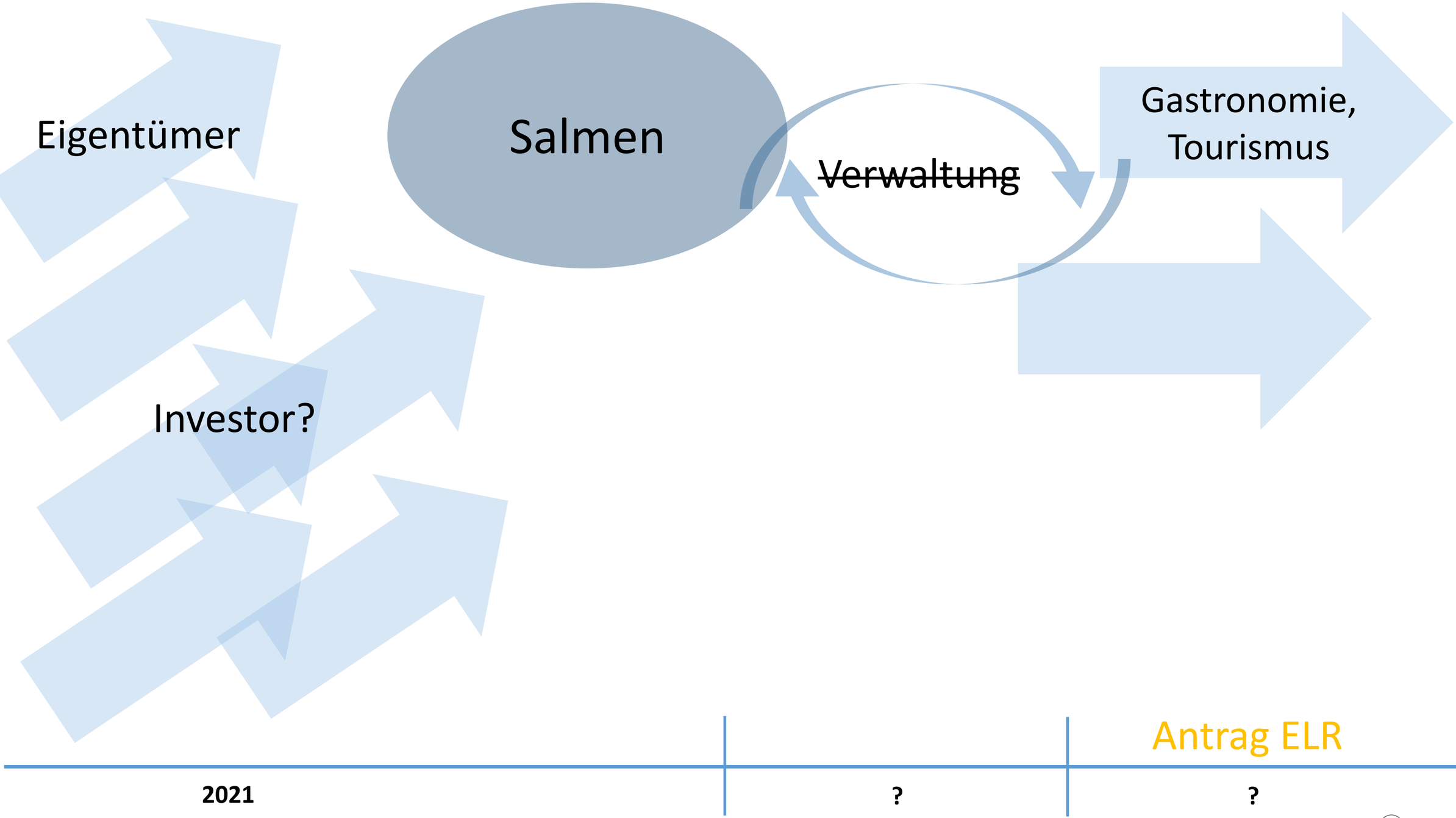
?

?

Ortsentwicklung Legelshurst

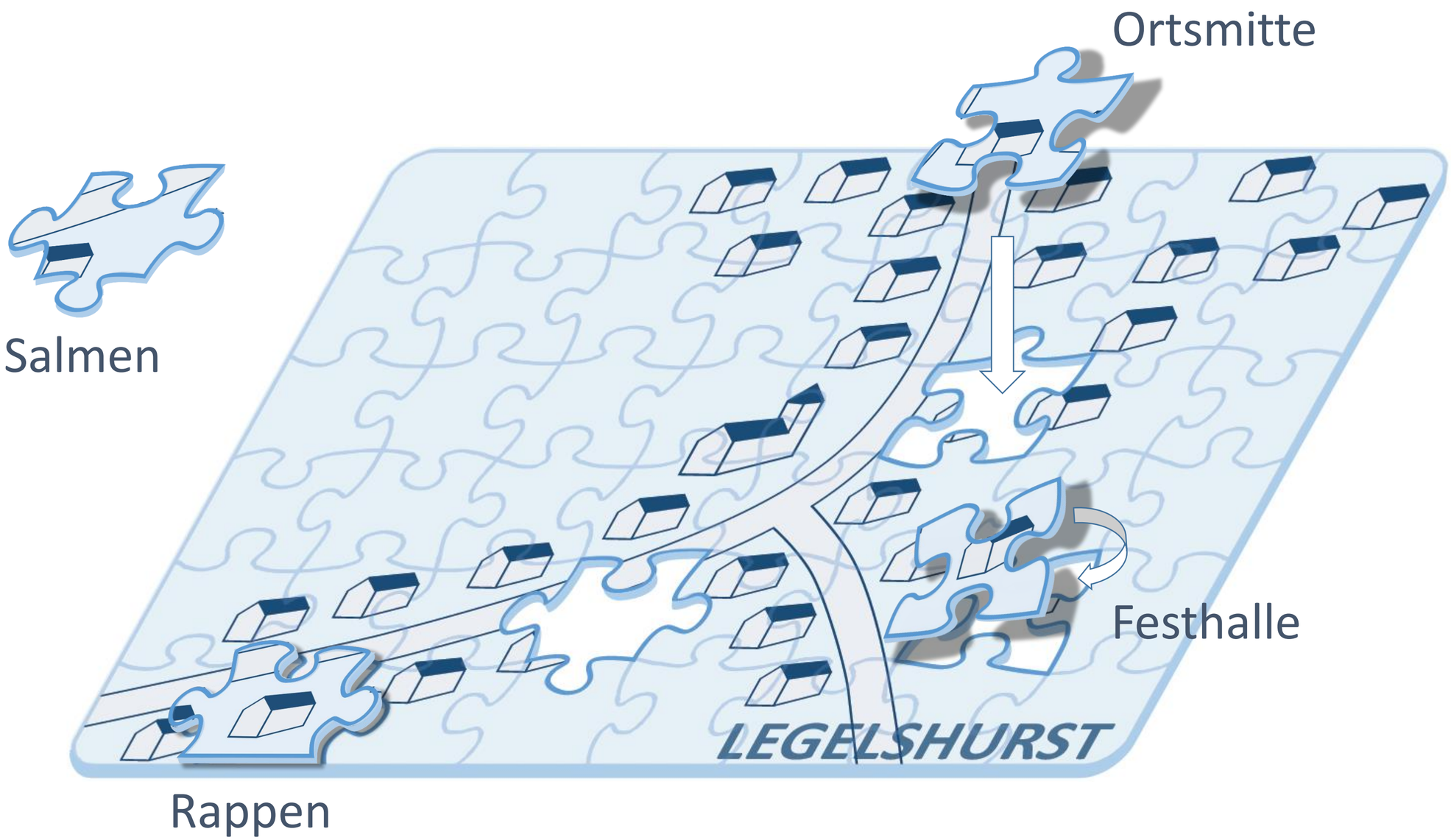
sutter³
Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

Zeitschiene



sutter³
Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

Ausblick

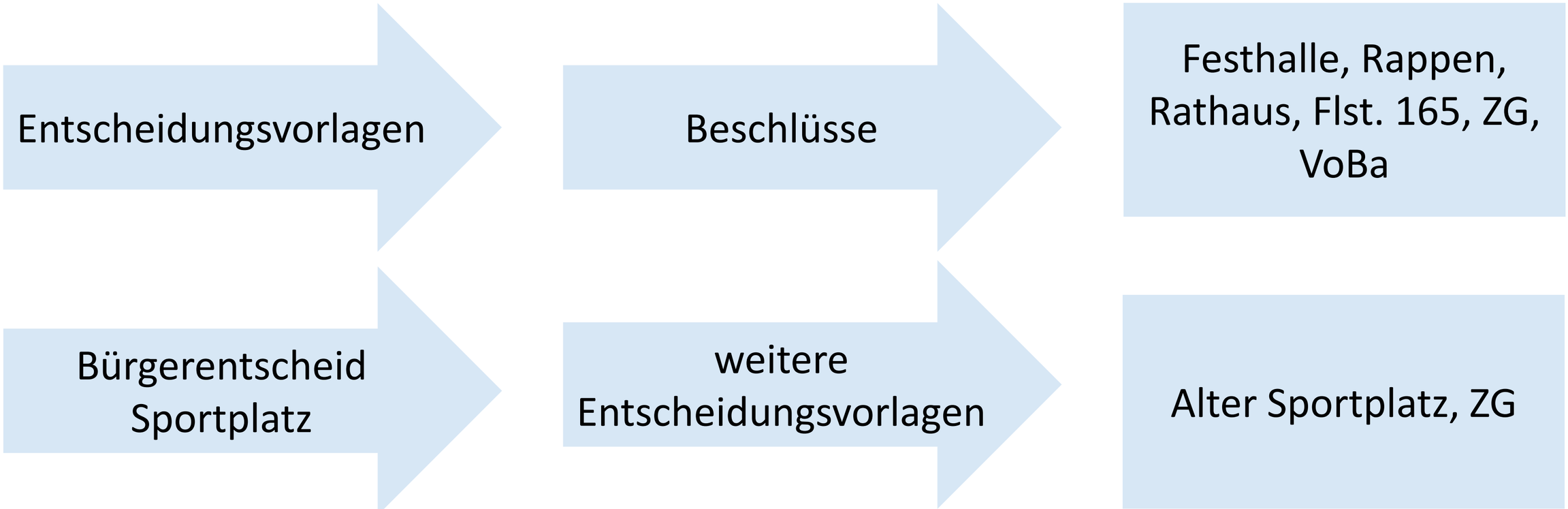


sutter³
Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

Ausblick

→ Vorstufe zum abschließenden Ergebnis

→ Arbeitsphase II bedeutet Bewertung der Möglichkeiten



Ortsentwicklung Legelshurst

sutter³
Projektentwicklung | Planung | Bauleitung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!