

Projektantrag:	Neubau Doppelwohngruppe Fürth "Schutzhütte"	Stand:	05.02.2013
Investor/Vermieter:	Rummelsberger Diakonie e.V.	Seite	1
Betreiber/Mieter:	Rummelsberger Dienste für Junge Menschen gGmbH		

1. Projektbeschreibung

1.1 Kurzbeschreibung der Investition

Neubau von zwei heilpädagogischen Wohngruppen für insgesamt 18 Kinder in Fürth auf dem Grundstück des bisherigen Kinderheims "St. Michael".

1.2 Kurzbeschreibung der baulichen Ausführung

Sonderbau Gebäudeklasse 3
Freistehender, zweigeschossiger im Erdgeschoss barrierefreier Neubau
EG und OG, kein UG
Gemeinschaftsräume im EG, jeweils 1 Apartment im EG und 4 EZ und 2 DZ im OG

1.3 Kurzbeschreibung der Lage

Gemarkung: Fürth, Fl.Nr. 930/11, Ackerstraße
Das zu bebauende Grundstück befindet sich auf der Rückseite des bisherigen Kinderheims St. Michael an einer Hauptstraße, in Fürth Poppenreuth, Nähe der A73.

1.4 Besonderheiten der Investition

1.4.1 Vertragliche Gestaltung

Das Grundstück wird vom Eigentümer "Lutherischer Verein für weibliche Diakonie a.V." per Erbpachtvertrag mit einer Laufzeit von 50 Jahren zur Verfügung gestellt.

1.4.2 Inhaltliche Fragen

Das Objekt sollte vom bisherigen Betreiber, dem "Lutherischen Verein für weibliche Diakonie a.V." erstellt werden. Der bisherige Träger hat jedoch das Vertrauen der zuständigen Heimaufsicht entzogen bekommen. Daraufhin haben die Fördermittelgeber von einer Förderung Abstand genommen. Diese wurde jedoch avisiert, sofern ein anerkannter Träger der Jugendhilfe die Trägerschaft übernimmt.
Zum 1. Januar 2012 hat die RDJ die Trägerschaft der Einrichtung übernommen; diese bedingt den Neubau der Doppelwohngruppe, um den Auflagen der Heimaufsicht nachzukommen.

1.5 Kurzbeschreibung des Betreiberkonzepts

1.5.1 Betreiberkonzept

Verweis auf Betriebsbeschreibung der RDJ, Herrn Hegendörfer

1.5.2 Vertragliche Gestaltung

Mietvertrag mit dem RDeV
Erbbaurechtsvertrag zwischen RDeV und Luth. Verein liegt zur Unterschrift beim Notar vor.

1.5.3 Chancen und Risiken des Betreiberkonzepts

Der Jugendhilfeverbund Kinderheim St. Michael ist der einzige differenzierte "Voll-Anbieter" von ambulanten, teilstationären und stationären Jugendhilfeleistungen in der Stadt Fürth. Die Belegung erfolgt überwiegend regional in sehr guter Abstimmung mit dem Jugendamt Fürth. Das Kinderheim St. Michael ist seit längerer Zeit voll ausgelastet und wird bereits im 1. Jahr der Übernahme durch die RDJ gGmbH einen Überschuss erwirtschaften.
Durch die mit der Stadt Fürth und der Heimaufsicht abgestimmten Dezentralisierungs-Strategie ist auch in Zukunft von einer positiven Entwicklung auszugehen.
Risiken bestehen im Bereich des Hauptgebäudes. Dieses wird im jetzigen Zustand nur noch übergangsweise als Jugendhilfeeinrichtung geduldet. Entsprechend müssen -neben dem geförderten Neubau der zwei Wohngruppen- weitere geeignete Räumlichkeiten im Stadtgebiet Fürth gefunden werden, um die Dezentralisierungs-Strategie umsetzen zu können.
Um das finanzielle Risiko hinsichtlich des Hauptgebäudes zu minimieren, wurden differenzierte Festlegungen in der Übernahme-Rahmenvereinbarung getroffen. Das Hauptgebäude wird nur angemietet, solange die Nutzung (und damit Refinanzierung) erfolgt.

Projektantrag:	Neubau Doppelwohngruppe Fürth "Schutzhütte"	Stand:	05.02.2013
Investor/Vermieter:	Rummelsberger Diakonie e.V.		
Betreiber/Mieter:	Rummelsberger Dienste für junge Menschen gGmbH	Selte	2

2. Investition / Kennzahlen / Projektverantwortung / Projektverlauf

Kostenzusammenstellung				brutto		
KGr				EUR	in % von Gesamt	
100 Grundstück				0	0,0%	
100 Summe						
200 Herrichten und Erschließen				60.741	3,3%	
200 Summe						
300 Bauwerk	nach Flächenaufstellung D+B vom 19.10.12	691 m ² Haus 1/2	1.483 €/m ²	1.025.243	55,1%	
400 Technische Anlagen		691 m ² Haus 1/2	385 €/m ²	266.032	14,3%	
3/400 Summe			1.868	1.291.275	69,4%	
500 Außenanlagen	Pflaster und Rasenansaat	401 m ² Freifläche	288 €/m ² FFI	115.620	6,2%	
600 Ausstattung und Kunstwerke				86.400	4,6%	
600 Summe						
700 Baunebenkosten				307.615	16,5%	
700 Summe						
800 Puffer, nicht gefördert, Sonstiges				0	0,0%	
Gesamtkosten der Investition				brutto	1.861.651	100,0%

Finanzierung		
Zuschuss Land	550,0	Förderzusage erhalten
Zuschuss Bezirk	0,0	
Zuschuss sonstige	500,0	Förderzusage erhalten
Fremdfinanzierung	550,0	
Spenden	261,5	
Summe	1.861,5	

Kennzahlen:		
Grundfläche:	423,04 m ²	
Geschoßfläche:	836,56 m ²	
Nutzfläche (HNF):	367,56 m ²	5.065 €/m ² HNF
Nutzfläche (NNF):	98,07 m ²	
Verkehrsfläche (VF):	217,20 m ²	
Funktionsfläche (FF):	8,54 m ²	
Umbauter Raum:	2.916,16 m ³	638 €/m ³ Umbr.
Plätze:	18	103.425 €/Platz
	20,42 m ² /Platz - Bezug HNF	
	53% Verhältnis HNF zu sonstigen Flächen	

Terminierung:	Projektbeginn	Baubeginn	Fertigstellung	Betriebsaufnahme
	Anfang 2012	März 2013	Dezember 2013	Januar 2014

Projektverantwortung / Projektbeteiligte:	
In Verantwortung von:	RD / Abteilung Immobilien
Bauherrnvertreter:	Herr Laible
kaufmännische Durchführung:	Herr Köhler
Projektsteuerung Intern:	Frau Pfeiffer
Projektsteuerung:	Fischer Planen + Bauen, Feucht (Lph 3-4)
Planung:	Architekten Dotterweich+Bort, Nürnberg
Generalplaner / Bauleitung:	Fischer Planen + Bauen, Feucht