

REGIERUNG VON MITTELFRAANKEN



Regierung von Mittelfranken • Postfach 6 06 • 91511 Ansbach

Stadt Fürth
Königstraße 88

90762 Fürth

Ihr Zeichen
Ihre Nachricht vom

V-SpA/Sf-Ku
07.03.2017

Unser Zeichen (Bitte bei Antwort angeben)
Ihre Ansprechpartnerin/Ihr Ansprechpartner

34.14-4652-9-7 und 9-10
Herr Croner

E-Mail: ernst.croner@reg-mfr.bayern.de

Telefon / Fax
0981 53-

Erreichbarkeit

Datum

1268 / 981268 Zi. Nr. F 118 20.03.2017

Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm II – Soziale Stadt

Gesamtmaßnahme: 01 Innenstadt
Teilmaßnahme: 02 Sanierungsgebiet Ib
Einzelmaßnahmen: 275/277 Errichtung Ludwig-Erhard-Zentrum (Neubau und Altbau)

Anlagen: 1 Finanzierungsbetrachtung „Neubau“,
1 Finanzierungsbetrachtung „Altbau“,
1 Entwicklung Gesamtfinanzierung (März 2017)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie gewünscht, erhalten Sie die aktualisierten Finanzierungsbetrachtungen für den Altbau und den Neubau des Ludwig-Erhard-Zentrums sowie eine Gesamtbetrachtung der Kostenentwicklung.

Unter der Voraussetzung, dass die Mittel der Bayerischen Landesstiftung (derzeit 740.000 €) als Eigenkapitalersatz angerechnet werden, beträgt der Eigenanteil der Stadt Fürth beim derzeitigen Kostenstand insgesamt 1.892.720 €. *1.873.520 €*

Die Anerkennung der Mehrkosten setzt einen nach einzelnen Gewerken aufgeschlüsselten Nachweis voraus, dass diese Mehrkosten unvorhersehbar und unabweisbar waren.

Wir bitten um Mitteilung, ob mit dem Finanzierungsvorschlag Einverständnis besteht und um Vorlage eines Zuwendungsantrages mit einer ausführlichen Begründung der Mehrkosten.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Häußer
Leitender Baudirektor

Briefanschrift
Postfach 6 06, 91511 Ansbach

Frachtschrift
Promenade 27, 91522 Ansbach

Dienstgebäude
Promenade 27
Weitere Gebäudeteile
F Flügelbau
Th Thörmerhaus

Weitere Dienstgebäude
Bischof-Meiser-Str. 2/4
Turnitzstraße 28
Montgasplatz 1

Telefon 0981 53-0
Telefax 0981 53-1206 und 53-1456
E-Mail poststelle@reg-mfr.bayern.de
Internet
<http://www.regierung.mittelfranken.bayern.de>

Öffentliche Verkehrsmittel
Bushaltestellen Schlossplatz
oder Bahnhof der Stadt- und
Regionallinien

1. Kostenaufstellung Altbau (brutto) - Städtebauförderung

KGr.	Bezeichnung	Kosten gesamt €*	Kosten zwf. €*	Kosten nzwf €*
100	Grundstück	0,00	0,00	0,00
200	Erschließung	15.200,00	15.200,00	0,00
300	Baukonstruktionen	1.641.400,00	1.641.400,00	0,00
400	Technische Anlagen	603.100,00	603.100,00	0,00
500	Außenanlagen	49.500,00	49.500,00	0,00
700	**Nebenkosten	828.000,00	484.900,00	343.100,00
Gesamtkosten Gebäude		3.137.200	2.794.100,00	343.100,00

* Kosten gerundet

**** Zuwendungsfähig sind pauschal 21% der zwf. Kosten der Kostengruppen 200/300/400 und 500. Da Planung und Durchführung der Außenanlagen aufgrund der beengten Situation mit einem erhöhten Aufwand verbunden sind (Innenhof), werden auch hier pauschal 21 % (statt 16%) der zwf. Kosten pauschal als zuwendungsfähig anerkannt.**

2. Aufteilung der Flächen

Vermietbare Fläche

Museumsshop / Café	105,00 m²
Lager Café	16,00 m²
Vorbereitung Café / Flur / WC	21,00 m²
Gesamt	142,00 m² = 11%

Gemeinbedarf

Restflächen EG	227,00 m²
1. OG lt. Vorentwurf	353,00 m²
2. OG lt. Vorentwurf	353,00 m²
DG lt. Vorentwurf	228,00 m²
Gesamt	1.161,00 m² = 89%

3. Rentierlichkeitsbetrachtung

Zuwendungsfähige Gesamtkosten	2.482.600,00 €
Kostenanteil Vermietung (11%)	273.100,00 €
Kostenanteil Gemeinbedarf (89%)	2.209.500,00 €

Mietertrag	142 m² x 7,50 €/m² x 11 Monate	11.715,00 €
-------------------	--------------------------------	--------------------

Kapitalisierte Miete (2% Zinsen/1% Tilgung)

11.715 € : 3 x 100 391.000,00 €

Zuwendungsfähige Gesamtkosten Vermietung	307.400,00 €
abzüglich 15 % Eigenkapital	- 46.100,00 €
abzüglich kapitalisierte Miete	- 391.000,00 €
Gesamt	- 129.700,00 €

Der vermietbare Anteil des Altbaus ist somit rentierbar!!

4. Landesstiftung

Lt. Bescheid	190.000,00 €
---------------------	---------------------

5. Zuschuss Landesamt für Denkmalpflege

Denkmalpflegerischer Mehraufwand lt. Aussage LfD	ca. 230.000,00 €
--	------------------

Zuschuss LfD (10%)	23.000,00 €
---------------------------	--------------------

6. Weitere Fördergeber

Deutsche Stiftung Denkmalschutz (zugesagt)	30.000,00 €
--	-------------

7. Zuwendungsfähige Kosten Städtebauförderung (gerundet)

Förderfähige Kosten Städtebauförderung	2.794.100,00 €
abz. kapitalisierte Miete	391.000,00 €
abz. Eigenkapital Café	46.100,00 €
<u>abz. Entschädigungsfonds</u>	<u>23.000,00 €</u>

Zuwendungsfähige Kosten Städtebauförderung	2.334.000,00 €
---	-----------------------

Anteil Stadt Fürth (20%)	466.800,00 €
Anteil Bund/Land (80%)	1.867.200,00 €

8. Gesamtfinanzierung Baukosten Altbau (gerundet)

Gesamtkosten	3.137.200,00 €
abz. StBauF Gemeinde (ca. 11,9%)	- 276.800,00 €
abz. Landesstiftung (ca. 8,1% als EK-Ersatz Stadt)	- 190.000,00 €
abz. StBauF Bund/Land (80%)	- 1.867.200,00 €
abz. Kapitalisierte Miete	- 391.000,00 €
abz. Zuschuss LfD	- 23.000,00 €
<u>abz. DSD (zugesagt)</u>	<u>- 30.000,00 €</u>

Eigenanteil Stiftung Ludwig-Erhard-Haus	359.200,00 €
--	---------------------

Regierung von Mittelfranken – Sachgebiet 34
Ansbach, 14.03.2017
Häußer

Ludwig-Erhard-Haus in Fürth
Finanzierungsbetrachtung Neubau – März 2017 (2)
Ohne Ausstattung
Variante 1 – Bundesmittel bleiben gleich (6.643.200 €)

1. Kostenaufstellung Neubau (brutto) – Städtebauförderung/Sonderprogramm Bund

KGr.	Bezeichnung	Kosten gesamt €*	Kosten Bund € 46,72 %	Kosten StBauF € 53,28 %	Kosten StBauF zwf €	Kosten nzwf StBauF €	Kosten nzwf gesamt €
100	Grundstück	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
200	Erschließung	219.900,00	102.700,00	117.200,00	**95.900,00	*21.300,00	21.300,00
300	Baukonstruktionen	8.316.500,00	3.885.500,00	4.431.000,00	4.401.200,00	*29.800,00	29.800,00
400	Technische Anlagen	3.103.800,00	1.450.100,00	1.653.700,00	1.626.800,00	*26.900,00	26.900,00
500	Außenanlagen	201.200,00	94.000,00	107.200,00	107.200,00	0,00	0,00
700	Nebenkosten	2.377.900,00	1.110.900,00	1.267.000,00	***1.180.700,00	86.300,00	86.300,00
	Gesamtkosten Gebäude	14.219.300,00	6.643.200,00	7.576.100,00	7.411.800,00	164.300,00	164.300,00

* Nicht zuwendungsfähig sind im Finanzierungsabschnitt StBauF die anteiligen Kosten der Stellplatzablässe, der KGr 370 (56.000,00€) sowie der KGr. 451 (Telefonanlage 10.400,00 €, Küche 40.000,00 €)

** Nichtöffentliche Erschließung.

*** Zuwendungsfähig bei der StBauF sind pauschal 19% der zwf. Kosten der Kostengruppen 200/300/400, begründet durch die schwierigen städtebaulichen Rahmenbedingungen und den Altbauanteil sowie 16% der zwf. Kosten der Kostengruppe 500

2. Landesstiftung

Lt. Bescheid

550.000,00 €

3. Gesamtfiananzierung Baukosten Neubau (Summen gerundet)

Gesamtkosten	14.219.300,00 €
abz. StBauF Stadt Fürth (ca. 12,6 %)	- 932.400,00 €
abz. Landesstiftung (ca. 7,4 % EK-Ersatz Stadt Fürth)	-550.000,00 €
abz. StBauF Bund/Land (80%)	- 5.929.400,00 €
abz. Sonderprogramm Bund (Bund/Stadt Fürth)	- 6.643.200,00 €

Eigenanteil Stiftung Ludwig-Erhard-Haus

164.300,00 €

4. Gesamtfinanzierung Baukosten Altbau / Neubau

Gesamtkosten	17.356.500,00 €	
abz. Sonderprogramm Bund, Anteil Bund	-5.978.880,00 €	
abz. Sonderprogramm Bund, Anteil Stadt	-664.320,00 €	
abz. StBauF Stadt Fürth (ca. 12,5%)	- 1.209.200,00 €	)
abz. Landesstiftung (ca. 7,5% EK-Ersatz Stadt Fürth)	- 740.000,00 €	)
abz. StBauF Bund/Land (80%)	- 7.796.600,00 €	)
abz. kapitalisierte Miete	- 391.000,00 €	
abz. Zuschuss LfD	-23.000,00 €	
abz. DSD (zugesagt)	-30.000,00 €	
		9.745.800,00 €

Eigenanteil Stiftung Ludwig-Erhard-Haus = 523.500,00 € = ca. 3,02 % der Gesamtkosten

6. Mitteleinsatz Bund/Land/Kommune

Bund Sonderprogramm	5.978.880,00 €
Bund Städtebauförderung	2.923.740,00 €
Bund gesamt	8.902.620,00 €

Land Städtebauförderung	4.872.860,00 €
Land Landesstiftung	740.000,00 €
Land Zuschuss LfD	23.000,00 €
Land gesamt	5.635.860,00 €

Stadt Sonderprogramm	664.320,00 €
Stadt Städtebauförderung	1.209.200,00 €
Stadt gesamt	1.892.720,00 €
	<i>1.873.520</i>

= ca. 10,8 % der Gesamtkosten

Regierung von Mittelfranken – Sachgebiet 34
 Ansbach, 20.03.2017
 Häußner

Ludwig-Erhard-Haus in Fürth

Entwicklung Gesamtfinanzierung / Kosten – März 2017

1. Gesamtfinanzierung Variante 1 (Bundesmittel bleiben gleich) ohne Kosten Museum und KGr 600

Finanzierung	Stand Januar 2015 €	Stand Oktober 2016 €	Veränderung €	In %
Sonderprogramm Bund, Anteil Bund	5.978.880,00	5.978.880,00	0,00	0,0
Sonderprogramm Bund, Anteil Stadt	664.320,00	664.320,00	0,00	0,0
StBauF Stadt Fürth	517.550,00	1.209.200,00	+ 691.650,00	+ 133,6
Landesstiftung (EK-Ersatz Stadt Fürth)	517.550,00	740.000,00	+ 222.450,00	+ 43,0
StBauF Bund / Land (30% / 50%)	4.140.200,00	7.796.600,00	+ 3.656.400,00	+ 88,3
Kapitalisierte Miete	391.000,00	391.000,00	0,00	0,0
Landesstiftung Rest	95.650,00	0,00	- 95.650,00	- 100,0
Zuschuss Lfd	23.000,00	23.000,00	0,00	0,0
Deutsche Stiftung Denkmalschutz	50.000,00	30.000,00	- 20.000,00	- 40,0
Bezirk Mittelfranken (erwünscht)	20.000,00	0,00	- 20.000,00	- 100,0
Stiftung Ludwig-Erhard-Haus	37.350,00	523.500,00	+ 486.150,00	+ 1.401,6
Gesamtkosten	12.435.500,00	17.356.500,00	+ 4.921.000,00	+ 39,6

2. Kostenentwicklung ohne Kosten Museum und KGr 600

Bauteil	Kostenart	Stand 01 / 2015 €	Stand 10 / 2016 €	Änderung %
Altbau	Baukosten 200 – 500 / 700	2.697.900,00	3.137.200,00	+ 16,3
Neubau	Baukosten 200 – 500 / 700	9.737.600,00	14.219.300,00	+ 46,0
Altbau/Neubau gesamt		12.435.500,00	17.356.500,00	+ 39,6

3. Städtebauförderung

Gesamtbedarf Städtebauförderung (Kosten)
Mehrbedarf gegenüber Januar 2015 (Kosten)
Mehrbedarf Finanzhilfen (80%) gegenüber Januar 2015

9.745.800,00 €
4.570.500,00 €
3.656.400,00 €

Regierung von Mittelfranken – Sachgebiet 34
Ansbach, 20.03.2017
Häuser