

DEPOT

Sachstand und weiteres Vorgehen



stadt aachen



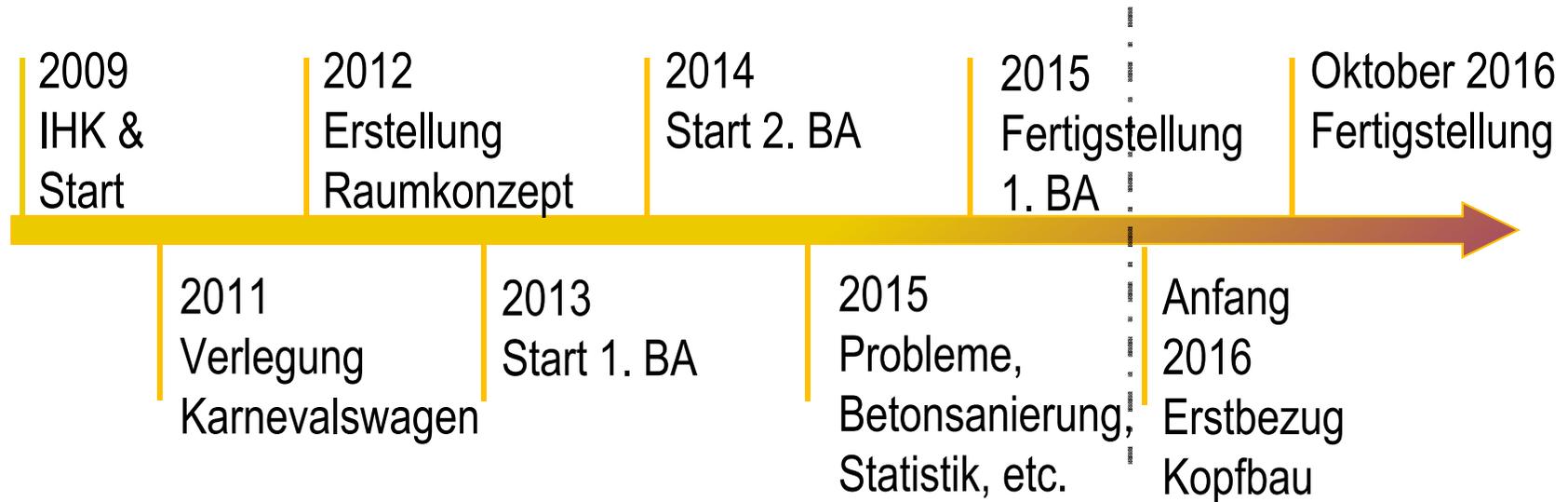
Vor der Sanierung...



stadt aachen



Entwicklung bis heute...



- **Bewilligung zusätzlicher Fördermittel i.H.v. 1.5 Mio €**
- **Zusätzlicher Eigenanteil i.H.v 400.000 € - Keine Umlage auf Mieter**
- **Budget für Gestaltung Außengelände: 720.000 € - Fertigstellung: August 2016**

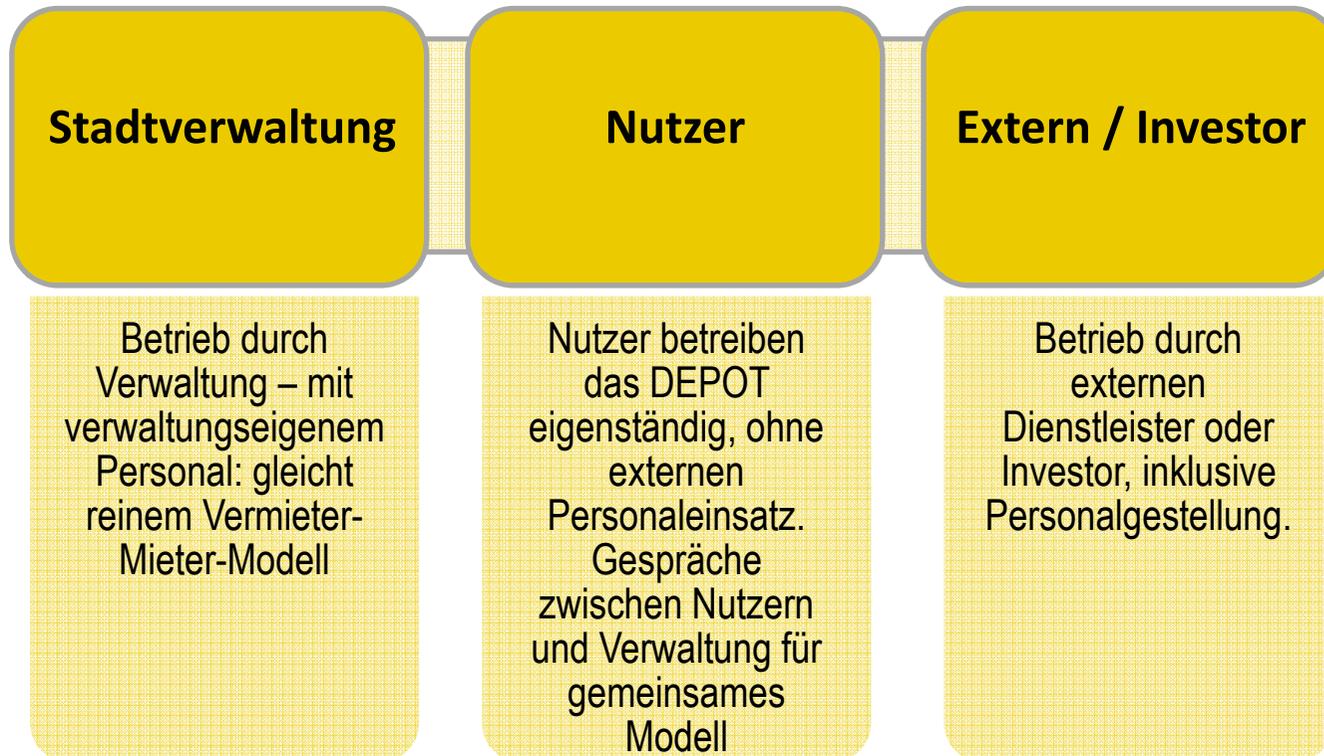
...weitere Schritte bis zur Eröffnung



Parallel dazu:



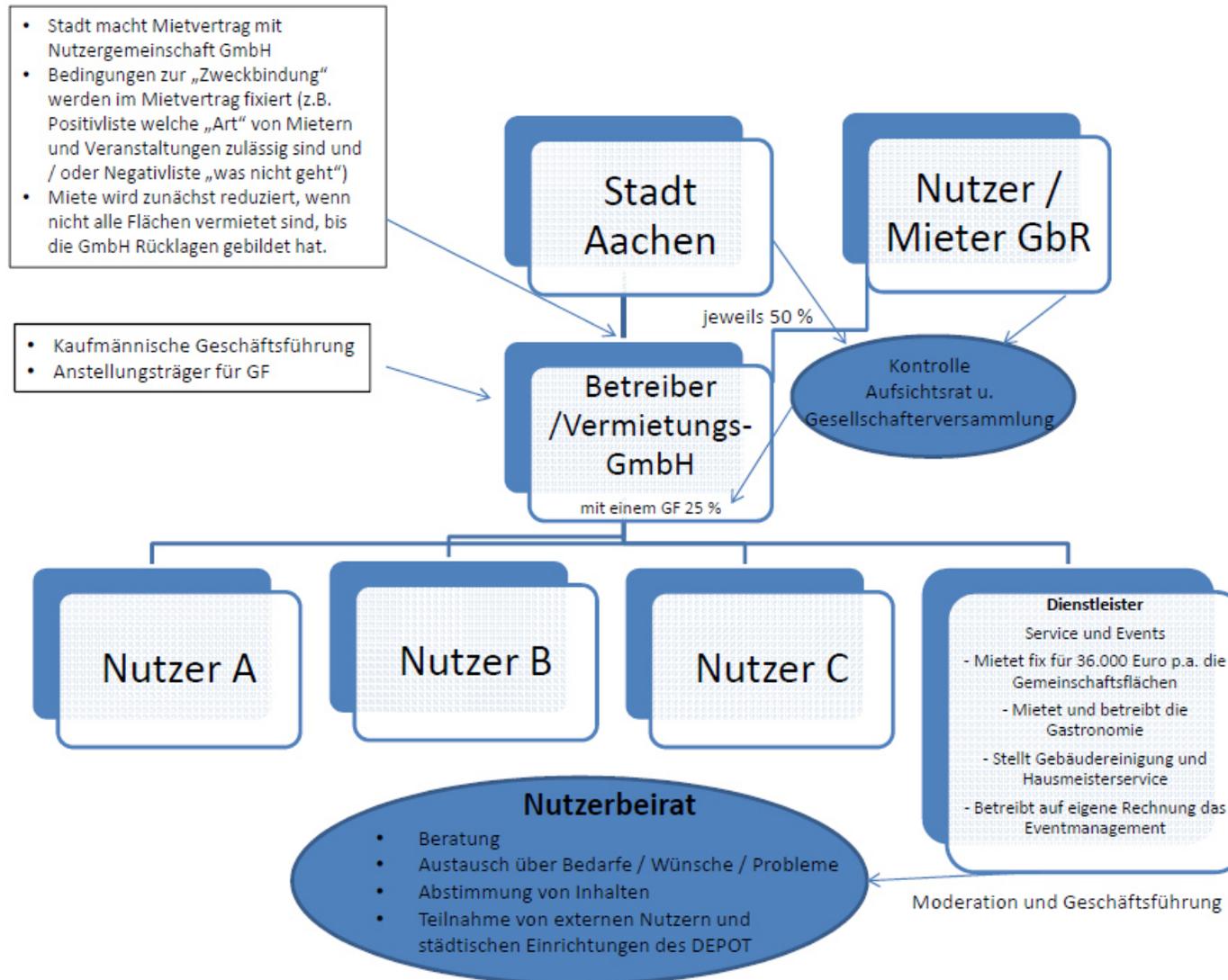
Betreibermodell



Ein Betrieb durch die Stadtverwaltung oder einen externen Dritten ist – wie auch in der graphischen Darstellung – lediglich als außenstehende Pole der Planungen zu betrachten. Zwischen diesen Polen ergeben sich Mischformen, die ausdrücklich gewünscht sind. In jedem Fall sollen die Nutzer in den Betrieb des DEPOTs eingebunden werden. Zur Zeit ist ein Modell der Nutzer im Gespräch.



Betreibermodell – Vorschlag Nutzermodell



Betreibermodell – zu klärende Punkte

- **Rechtsform inkl. steuer- und haftungsrechtlicher Auswirkungen**
- **Finanzierung**
- **Bereitstellung von Personal durch Nutzer/Stadt**
- **Einbindung und Mitsprachemöglichkeiten der Nutzer**
- **Verantwortlichkeiten**
- **Beteiligungsmöglichkeiten von Stadt und städt. Dienststellen**

Mietkalkulation Depot

	€/ p. a.
"Kapitalkosten"	63.367,88
Abschreibung auf 40 Jahre	
Mietausfallwagnis rd. 2 % der Jahresmiete	
Die Erbpacht fließt in die Mietpreiskalkulation nicht mit ein.	
Der Einsatz des städtischen Kapitals im Rahmen der Förderfinanzierung bleibt für die Mietpreiskalkulation unberücksichtigt.	
Instandhaltungskosten	136.800,00
Instandhaltungsrückstellungen: 1,2% von Anschaffungs-/ Herstellungskosten (Sachkosten für Instandhaltung)	
Betriebskosten	299.818,39
beinhalten umlagefähige Kosten der Gemeinflächen (Wasser, Abwasser, etc.)	
darin enthalten Reinigungskosten 49.897,00 €/ p. a.	
Objektmanagement Kosten	147.453,40
Personalkosten für Objektmanagement nach TVÖD (Ohne festangestellten VA-Techniker, Honorare in Höhe von ca. 15.000 €/p.a. berücksichtigt)	
Gesamtsumme für kostendeckende Betriebe	647.439,67

Betriebskosten (verbrauchsabhängige Kosten)

300 Betriebskosten (in Anlehnung an DIN 18960)	299.818 € p.a.
310 Versorgung	107.873 € p.a.
311 Wasser	9.377 € p.a.
316 Strom	43.389 € p.a.
319 Heizkosten	55.106 € p.a.
320 Entsorgung	31.605 € p.a.
321 Abwasser	20.838 € p.a.
322 Abfall	10.767 € p.a.
330 Reinigung und Pflege von Gebäuden	21.649 € p.a.
339 Reinigung und Pflege von Gebäuden (Glas- Fassaden- und Grundreinigung)	21.649 € p.a.
340 Reinigung und Pflege von Außenanlagen	28.248 € p.a.
349 Reinigung und Pflege von Außenanlagen (Winterdienst, Gärtnerdienste, Reinigung Außenanlagen)	28.248 € p.a.
350 Bedienung, Inspektion und Wartung	99.446 € p.a.
351 Bedienung der Technischen Anlagen (Betreiben und Gewährleistungsmanagement)	23.154 € p.a.
359 Bedienung, Inspektion und Wartung (Betreiben und Gewährleistungsmanagement)	76.292 € p.a.
370 Abgaben und Beiträge	10.998 € p.a.
379 Abgaben und Beiträge (Versicherungen und Gebühren)	10.998 € p.a.

(Quelle: Gutachten Apfelbaum
Consulting & Stefan Knopp Real Estate
Consulting)



Mieten und Nebenkosten

- **Wie bereits kommuniziert beträgt die Kaltmiete: 3,50 € (Offene Tür Talstraße, Jugendberufshilfe, Stadtteilbibliothek und Stadtteilbüro aufgrund höheren Ausstattungsstandards 4,00€); Neben-/Betriebskosten: 4,40 € pro qm**
- **In den Nebenkosten enthalten sind sowohl die verbrauchsabhängigen Kosten, wie Heizung, Wasser, Strom (für die Verkehrsflächen) enthalten, als auch die Kosten für das Centermanagement. Diese Kosten teilen sich wie folgt auf:
verbrauchsabhängige Kosten: 3,00 €/qm
Centermanagement: 1,40€/qm**

Übersicht Nutzer m²

Einrichtungen	Fläche in m ²
Jugendberufshilfe	549,27
OT	741,59
NN	178,67
Stadtteilbibliothek	238,96
Stadtteilbüro	63,03
Low Tec/ BF	774,02
Atelierhaus Aachen	1.786,25
NN	457,78
Kinderschutzbund	410,73
FH Maschinenbau	144,57
Gastronomie	199,16
Theater	181,28
Summe	5.725,31



Kommunikation mit Nutzern

Infotermine und Baustellenbesichtigungen

Gemeinsame Projekte

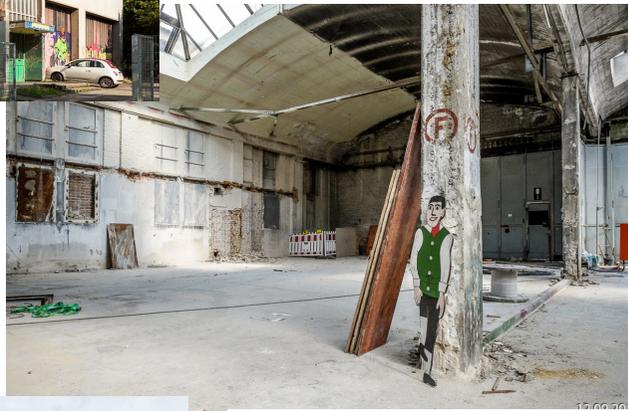
- Bürger und Interessenten beteiligen
- Entwicklung Integriertes Handlungskonzept
- Erarbeitung Raumkonzept („Hausmann“)
- Prozess zur Mietkosteneinschätzung
- Gem. Auswahl Architekturbüro
- Nutzerentscheidung zur Fassadengestaltung
- Diskussionsprozess zum Betreiberkonzept und zu Mietkalkulationen
- Einzelgespräche

Beteiligung RAT, HA, PLA, BAKU, KJA, BA, Geb.
Management, BO

Beteiligung Lenkungsgruppe Aachen-Nord



Vorher...



Nachher...



stadt aachen



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

Fachbereich Wirtschaftsförderung /
Europäische Angelegenheiten
Dieter M. Begaß (Fachbereichsleiter)
0241/432-7610
Dieter.begass@mail.aachen.de

