



GEMEINDE WÖRTHSEE

# Neues Wohnen am Kirchenwirt

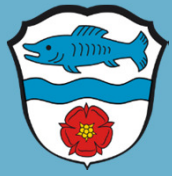
Von der Rettung eines alten Wirtshauses  
zu kommunalem Wohnungsbau

Christel Muggenthal, 1. Bürgermeisterin





Die besondere Lage  
des Grundstücks

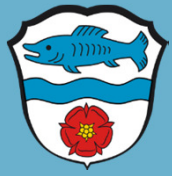


## Ziele der Gemeinde

- Erhalt des Altbaus und der Gastronomie
- Erhalt des Biergartens
- Wiederbelebung des Ortskerns
- Schaffung von dauerhaft bezahlbarem Wohnraum unter Wahrung des dörflichen Charakters

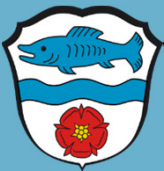


Luftbild mit  
Biergarten



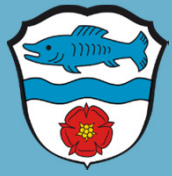
## Umsetzung der Ziele

- Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
- Veränderungssperre
- Satzung für ein Vorkaufsrecht



Gemeinde Wörthsee  
Steinebach-Areal Kirchenwirt  
Bebauungsplan Nr. 61

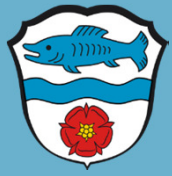
M 1:500  
Fassung: 12.10.2018



## Weitere Schritte zur Umsetzung

- Wertgutachten für das Grundstück
- Diskussion entscheidender Fragen und Ergebnis
- Beratung durch ROB, Kommunale Wohnungsbauförderung
- Wirtschaftlichkeitsberechnung und Beschluss zum Kauf





## Die Fördermöglichkeiten bestehen in

- Zuschüssen
- zinsverbilligten Krediten
- **umfassender Beratung**





## Kirchenwirt: Übersicht der Szenarien

	inkl. Finanzierung Pavillon		<-- Differenz -->	exkl. Finanzierung Pavillon	
	Variante 1 1065 m <sup>2</sup> Wohnen	Variante 2 1232 m <sup>2</sup> Wohnen		Variante 1 1065 m <sup>2</sup> Wohnen	Variante 2 1232 m <sup>2</sup> Wohnen
Finanzierungsbedarf nach Förderungen (nach Grundstückkauf, mit Förderung Grundstück)	4.970.807 €	5.877.300 €	inkl. <--> exkl. Finanzierung Pavillon	4.806.059 €	5.712.551 €
Tilgungsdauer (bis 0 Restschuld)	30 Jahre	30 Jahre		30 Jahre <--> 35 Jahre	35 Jahre
jährliche Belastung Zins und Tilgung	197.484,00 €	232.836 €		167.040 €	197.868 €
jährliche Einnahmen aus Mieten	181.488,00 €	203.964 €		181.488 €	203.964 €
jährliche Unter-/Überdeckung	- 15.996,00 €	- 28.872,00 €		14.448,00 €	6.096,00 €
Pacht Gastwirtschaft €/Monat	1.000 €	1.000 €		1.000 €	1.000 €
Miete Wohnen €/m <sup>2</sup> /Monat ohne NK	11 €	11 €		11 €	11 €
Miete Gewerbe €/m <sup>2</sup> /Monat ohne NK	9 €	9 €		9 €	9 €
Miete Tiefgarage €/je Stellplatz/Monat	50 €	50 €		50 €	50 €



## Nächste Schritte

- Gründung Eigenbetrieb „Gemeindewerk Wörthsee“ und Werkausschuss
- Ausschreibung Projektsteuerung als ausgelagertes Bauamt
- VGV Verfahren

**Mit der Auswahl des Architekturbüros**  
Grundsatzentscheidungen



GEMEINDE WÖRTHSEE

# Neues Wohnen am Kirchenwirt





