

Projektantrag

1. Projektträger	Klicken Sie hier, um Text einzugeben. Hannelore von Witzendorff, Lindenallee 15, 23883 Seedorf OT Groß Zecher	
Ansprechpartner Name / Vorname	Klicken Sie hier, um Text einzugeben. Joachim Lucas (Ehemann)	
Funktion	Klicken Sie hier, um Text einzugeben. Steuerberater	
Anschrift:	beruflich Bahnhofsallee 35, 23909 Ratzeburg	
Telefon: 04541/890040	Mobil: Klicken Sie hier, um Text einzugeben	E-Mail: j.lucas@lucas-weis.de
Klicken Sie hier, um Text einzugeben		
2. Räumliche Zuordnung des Projektes		
<input type="checkbox"/> AktivRegion insgesamt <input checked="" type="checkbox"/> Teilraum, und zwar: Amt Lauenburgische Seen		

3. Handlungsschwerpunkt und Handlungsziele

Das Projekt ist folgendem Handlungsschwerpunkt zuzuordnen:

Klimawandel und Energie Nachhaltige Daseinsvorsorge/Bildung

Wachstum u. Innovation

Im Vordergrund steht(en) das/die Handlungsziel(e):

K	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	D	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>

W	1 <input type="checkbox"/>	2 <input type="checkbox"/>	3 <input type="checkbox"/>	4 <input type="checkbox"/>	5 <input type="checkbox"/>

Beschreibung der Handlungsziele

- K 1. Wir wollen Maßnahmen unterstützen, die die Bedeutung des Klimaschutzes herausstellen und die Akzeptanz zur Nutzung regenerativer Energien durch Beratung, Bildung, Wissensvermittlung, Netzwerke und modellhafte Maßnahmen stärken.
- K 2. Einzelinitiativen und teilträumliche Konzepte zu den Themen Klimawandel, Klimaschutz und Energie geben der Region eine gute Ausgangslage. Unser Ziel ist es, für die gesamte Region, integrierte Konzepte zu Energie und Klimaschutz sowie den Klimafolgen zu erarbeiten und deren Umsetzung zu unterstützen.
- K 3. Mobilität im ländlichen und kleinstädtischen Raum soll aus energetischer und bedarfsgerechter Sicht neu betrachtet und organisiert werden. Neben der E-Mobilität bieten sich weitere Ansätze, um den Verkehr klimafreundlich zu gestalten wie z.B. Fahrradschnellstrecken, E-Mobil-Ladestationen, Erd- / Biogasbusse.
- D 1. Die Region versteht sich als eine Region für alle. Alle Bevölkerungsgruppen sollen unabhängig von Alter, Einkommen und Herkunft gleichermaßen in der Region angemessene Lebens-, Arbeits- und Freizeitmöglichkeiten vorfinden.
- D 2. Wir wollen die Infrastruktur der Daseinsvorsorge bedarfsgerecht erhalten, stärken und ausbauen und Allen eine ungehinderte Teilhabe in der Region ermöglichen.
- D 3. Wir wollen Ansiedlung und Integration fördern und eine Willkommenskultur etablieren und leben.
- D 4. Wir wollen das Potenzial, Menschen für ehrenamtliche Tätigkeiten zu gewinnen, durch verbesserte Information, Kooperation und Ansprache sowie neue Angebotsformen aktivieren und nutzen.
- D 5. Bildung hat einen hohen Stellenwert in der Region und wird als Schlüssel für eine nachhaltige Daseinsvorsorge gesehen. In diesem Bereich wollen wir die Verbesserung von Kooperationen, die personelle Ausstattung und den Ausbau und die Nutzung der Infrastruktur in der Fläche unterstützen
- W 1. Wir wollen den Ausbau der regionalen Infrastruktur und die Schaffung von Angeboten unterstützen und Kooperationen fördern, um die Wertschöpfung aus den vorhandenen Potenzialen für die wirtschaftliche Entwicklung von u.a. Gesundheitswirtschaft, Tourismus, Naherholung und Direktvermarktung zu verbessern.
- W 2. In unseren Zentren sollen attraktive Erlebnis- und Einkaufsmöglichkeiten mit Regionalität gesichert und entwickelt werden.
- W 3. Wir verstehen regionale Identität als zentralen Faktor für die Entwicklung unserer Kommunen und deren Wachstums- und Innovationsfähigkeit. Daher wollen wir die Identität fördern und unterstützen.
- W 4. Die historische Bausubstanz prägt die Region und schafft Identität. Sie zu erhalten und / oder mit neuem Leben zu füllen will die AktivRegion unterstützen
- W 5. Die Region zeichnet sich durch ein reiches kulturelles und sportliches Angebot aus. Wir wollen dieses erhalten und stärken

4. Kernthemenziele (zutreffende Ziele bitte kennzeichnen)

Klimawandel und Energie		
Klima und Energie - Kompetenz und Bildung	Klima und Energie - Innovation und Effizienz	Klimabewusste Mobilität
<input type="checkbox"/> Bewusstseinsbildung und Wissensvermittlung	<input type="checkbox"/> Innovation im Bereich K+E in die Region holen	<input type="checkbox"/> Unterstützung klimafreundlicher Verkehrsinfrastruktur
<input type="checkbox"/> Konzepterstellung	<input type="checkbox"/> Steigerung der energetischen Maßnahmen bei bedeutsamen Einrichtungen	<input type="checkbox"/> Verbesserung des öffentlichen Mobilitätsangebots
<input type="checkbox"/> Klimaschutzmanagement und Netzwerkbildung.		
Nachhaltige Daseinsvorsorge inkl. Bildung		
Daseinsvorsorge für Alle	Bürgerschaftliches Engagement für Alle	Bildung für Alle
<input type="checkbox"/> Bereitstellung bedarfsge- angepasster Infrastruktur	<input type="checkbox"/> Erhöhung des ehrenamtlichen	<input type="checkbox"/> Verbesserung der Bildungs-
<input type="checkbox"/> Barrierefreie Infrastruktur schaffen	<input type="checkbox"/> Mehr Kooperationen im Ehrenamt	<input type="checkbox"/> Schaffung zusätzlicher Kapazitäten im Bildungsbereich
		<input type="checkbox"/> Verbesserung der Integration
Wachstum und Innovation		
Tourismus und Naherholung für Alle	Zukunftsfähige regionale Kultur und Identität	Qualifizierung des Wirtschaftsstandorts
<input type="checkbox"/> Verbesserung der touristischen und Freizeitinfrastruktur	<input type="checkbox"/> Aufwertung und Weiterentwicklung der Ortskerne	<input type="checkbox"/> Ausbau der Gesundheitswirtschaft
<input type="checkbox"/> Barrierefreie Infrastruktur schaffen	<input type="checkbox"/> Verringerung des Leerstands / Nachnutzung leerstehender Gebäude	<input type="checkbox"/> Gewinnung / Sicherung von Fachkräften
<input type="checkbox"/> Natur / Kultur erlebbar machen	<input type="checkbox"/> Sicherung historischer Gebäude und kultureller Einrichtungen	<input type="checkbox"/> Verbesserung des Regionalmarketings
	<input type="checkbox"/> Entwicklung regionaler Produkte, Angebote, Dienstleistungen	

5 Kurzbeschreibung des Projektes

(ausführliche Projektbeschreibungen bitte als Anlage beifügen)

5.1 Einzelmaßnahmen/ Leistungen/ Gegenstand der Förderung	Umbau und Sanierung des historischen, unter Denkmalschutz stehenden „Inspektorhauses“ zum Seminar- und Tagungshaus mit Übernachtungsmöglichkeiten und Errichtung eines Anbaus in Form eines Wintergartens.
5.2 Wirkung Was soll erreicht werden? Welche konkreten Ergebnisse sollen erzielt werden?	Ökonomisch sinnvolle Nutzung des historischen und stark sanierungsbedürftigen Gebäudes. Aufbau eines nachhaltigen weiteren Unternehmensstandbeines.
5.3 Arbeitsplätze	<input type="checkbox"/> Das Projekt hat keine direkten Arbeitsplatzwirkungen <input type="checkbox"/> Das Projekt hat indirekte Arbeitsplatzwirkungen, und zwar X Das Projekt trägt zur Schaffung von 3 Arbeitsplätzen bei.
5.4 Synergieeffekte zu anderen Projekten/ Einrichtungen (auch außerhalb des Programms „AktivRegion“)	Aufbau eines saisonverlängernden Standbeines im Hinblick auf den bereits bestehenden Gastronomiebetrieb mit Ferienwohnungen und –häusern, der stark saisonabhängig ist. Zukünftige starke Reduzierung von saisonbedingten Entlassung von Mitarbeitern.
5.5 Planungsrecht	Für das Vorhaben ist eine Baugenehmigung notwendig x ja <input type="checkbox"/> nein Eine Baugenehmigung liegt vor <input type="checkbox"/> ja x nein, aber positiver Bauvorbescheid
5.6 Umweltauswirkungen	<input type="checkbox"/> Das Projekt hat keine Auswirkungen auf die Umwelt <input type="checkbox"/> Die Auswirkungen auf die Umwelt wurden bewertet X Die Auswirkungen auf die Umwelt wurden noch nicht untersucht
5.7 Ergänzende Hinweise	Klicken Sie hier, um Text einzugeben.
5.8 Projektlaufzeit	Beginn Frühjahr 2017 Abschluss Herbst/Winter 2018

6. Projektpartner (ggf. in der Anlage konkretisieren)	Konzeptionelle Mitarbeit	Umsetzungsbeteiligung	(Mit-) Finanzierung/ Eigenmittel	
6.1 Öffentliche Partner (Länder, Kommunen)	1.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	2.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	3.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	4.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2 Private Partner	1. Architekt Michael Baldauf	x	x	<input type="checkbox"/>
	2. Diverse Baufirmen	<input type="checkbox"/>	x	<input type="checkbox"/>
	3. KSK Herzogtum Lauenburg oder	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x
	4. Raiffeisenbank Ratzeburg	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	x

7. Kosten und Finanzierung/ Folgekosten

7.1 Beantragte Zuwendung € 100.000,00

7.2 Gesamtkosten a) Bruttokosten € 1.927.000
b) Nettokosten € 1.620.000

7.3 Zusammensetzung der Gesamtkosten (ggf. in der Anlage konkretisieren):
a) Materialkosten/investive Kosten vgl. Zusammenstellung Kostenschätzung
b) Personalkosten
c) Reisekosten
d) Raumkosten (Miete/Mietnebenkosten)
e) Sonstige Kosten (Erläuterung Anlage)

7.4 Darstellung der Gesamtfinanzierung

f) Finanzielle Eigenmittel 50.000
g) Eigenleistungen (Erläuterung Anlage) 20.000 Abbrucharbeiten / Erdaushub
h) Kommunale Mittel zur Co-Finanzierung
davon Gemeinde/Stadt
davon Gemeinde/Stadt
i) Zuwendung i.R. AktivRegion (ZPLR) 100.000
j) Sonstige Fördermittel (Erläuterung Anlage) 100.000
k) Sonstige Drittmittel (Erläuterung Anlage) 1.350.000 (max. 1.550.000 Bankdarlehen)

7.5 Folgekosten

Die Folgekosten des Projektes belaufen sich auf jährlich rd, € vgl. beigefügte Wirtschaftlichkeitsberechnung

Die Folgekosten werden übernommen von

- Die Übernahme der Folgekosten ist gesichert
 Die Übernahme der Folgekosten ist noch offen

7.6 Darstellung des Mittelbedarfs und der Finanzierung (Co-Finanzierungsmittel/Fördermittel) im Projektverlauf

Mittelbedarf insgesamt

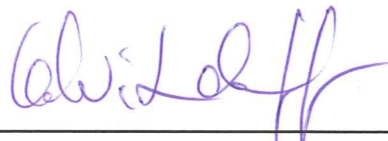
Jahr	2016	2017	2018	2019	2020_	2021_
€		800.000	820.000			

Finanzmittelbedarf aus beantragter Zuwendung

Jahr	2016	2017	2018	2019	2020_	2021_
€						

8. Unterschrift des/der Antragsteller(s)

Gröfzeder, 26.10.2016
Ort/Datum/ Unterschrift



KREIS HERZOGTUM LAUENBURG

Der Landrat



E. 14.4.2016

Kreis Herzogtum Lauenburg Postfach 1140 23901 Ratzeburg

Fachdienst: Bauordnung und Denkmalschutz
Öffnungszeiten: Montag 08.30 bis 12.00 Uhr
Mittwoch 08.30 bis 12.00 Uhr
und nach Vereinbarung
Ansprechpartner: Frau Kocik
Zimmer: 208
Telefon: 04541/888-444
Telefax: 04541/888-158
E-Mail: Kocik@kreis-rz.de
Datum: 12.04.2016

Frau
Hannelore von Witzendorff
Lindenallee 15
23883 Seedorf OT Groß Zecher

Vorhaben: **Voranfrage: Nutzungsänderung "Inspektorhaus" in Seminargebäude mit Gästezimmern**

Grundstück: **Seedorf, Lindenallee 13**

Gemarkung: **Groß Zecher-Haupthof**

Flur: 4

Flurstück: 71

Aktenzeichen: **3301 - 1175 603 13**

Registrier-Nr.: **04636-2015-02**

Bei Schriftwechsel bitte Aktenzeichen und Registriernummer angeben.

Kassenzeichen:

915160921

Vorbescheid

gem. § 66 der Landesbauordnung (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. Nr. 2/2009 S. 6 ff.) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Die Prüfung Ihrer Voranfrage hat ergeben, dass die Nutzungsänderung des Inspektorhauses in Seminargebäude mit Gästezimmern grundsätzlich zulässig ist.

Die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt nach § 35 (4) Nr. 4 BauGB.

Bei der Antragstellung ist folgendes zu beachten:

- Von dem Bauvorhaben können die Vorschriften zu geschützten Arten in § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) betroffen sein. Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich in dem Dachbereich und/oder dem Bodenraum geschützte Tierarten oder deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten befinden; dies können insbesondere Fledermäuse oder Eulen im Dachbereich/Bodenraum oder sonstige in oder an Gebäuden brütende Vogelarten (z. B. Schwalben) sein. Es ist sicherzustellen, dass die Verbote in § 44 BNatSchG von dem Bauvorhaben nicht berührt sind. Dies erfordert eine vorherige Untersuchung und Prüfung der von den Baumaßnahmen betroffenen Gebäudebereiche hinsichtlich des Vorhandenseins geschützter Tierarten bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten. Sollten diese dort festgestellt werden, ist eine gesonderte naturschutzrechtliche Entscheidung erforderlich. Die vorherige Untersuchung und Prüfung ist von einem Biologen vorzunehmen.

Sitz: Barlachstraße 2,
23909 Ratzeburg
Zentrale: 04541/ 888-0
Telefax: 04541/ 888-306
E-Mail: info@kreis-rz.de

Sprechzeiten:
Mo. - Fr.: 08.00 bis 12.00 Uhr
Mo. - Do.: 14.00 bis 16.00 Uhr
und nach Vereinbarung
Internet: www.kreis-rz.de

Konten des Kreises:
Kreissparkasse Ratzeburg
Kto.-Nr.: 110 000, BLZ: 230 527 50
IBAN: DE38 2305 2750 0000 1100 00
BIC: NOLADE21RZB

Postbank Hamburg
Kto.-Nr.: 96 76 201, BLZ: 200 100 20
IBAN: DE14 2001 0020 0009 6762 01
BIC: PBNKDEFF

Umbau und Sanierung

Inspektorhaus, Lindenallee 11, Groß Zecher

Zusammenstellung nach Leistungsbereichen

Stand: 06.10.2016

Pos.	Leistungsbereich	€
01	Allgemeine Bauleistungen, Baustelleneinrichtung	31.462,06
02	Anbau - Fassade	117.606,51
03	Anbau - Innen	52.128,00
04	Bestand - Fassade	349.475,53
05	Bestand - Innen	479.213,61
06	Haustechnik	302.100,00
07	Ausstattung	35.975,00
08	Nebenkosten	251.195,00
	Summe, netto	1.619.155,71
	zuzüglich 19% Umsatzsteuer	307.639,58
	Summe	1.926.795,29



Wirtschaftlichkeitsberechnung

Bauvorhaben: Erweiterung des Gastronomie- und Beherbergungsbetriebes "Zur Kutscherscheune" durch Sanierung und Umnutzung des historischen Inspektorhauses in 12 Gästezimmer mit Seminarbereich

Grundstück: Lindenallee 11, 23883 Groß Zecher

Bauherrin: Hannelore von Witzendorff
Lindenallee 15
23883 Groß Zecher

Investitionen:	Sanierungs- und Ausbaurkosten	1.500.000,00 €
	Ausstattung / Möblierung	<u>100.000,00 €</u>

	Gesamtinvestition	1.600.000,00 €
--	-------------------	----------------

Finanzierung:	Barmittel / Eigenleistungen	100.000,00 €
	Bankdarlehen	<u>1.500.000,00 €</u>

	Summe	1.600.000,00 €
--	-------	----------------

Umsatzkalkulation

Mieterlöse Doppelzimmer

Die Auslastung der bereits vorhandenen Doppelzimmer betrug in den Jahren 2010 – 2015 durchschnittlich 115 Übernachtungen im Jahr.

Im Hinblick darauf, dass Seminare in der Regel in der Woche stattfinden und die bereits vorhandenen Zimmer in der Vergangenheit auch an den Wochenenden gebucht wurden, wird mit 130 Übernachtungen je Zimmer kalkuliert.

Zimmerpreis 80,00 €	
130 Übernachtungen x 12 Zimmer x 80,00 € =	124.800,00 €
./i. enthaltene USt 7%	<u>8.164,50 €</u>
Nettoübernachtungserlöse	116.635,50 €
Ansatz	116.000,00 €

Erlöse Tagungspauschale

Es werden Tagungspauschalen von durchschnittlich 40,00 € - 60,00 € je Teilnehmer und Tag angeboten, die sich durch die Wahl der in Anspruch genommenen Verpflegung unterscheiden.

Ansatz: 50,00 € / Tag / Teilnehmer
Teilnehmer: durchschnittlich 15 – 20 Teilnehmer → Ansatz: 17
Auslastung: 24 Wochen = 120 Tage

120 Tage x 17 Teilnehmer x 50,00 € =	102.000,00 €
./i. enthaltene USt 19%	<u>16.285,71 €</u>
Nettoerlöse	85.714,29 €
Ansatz	85.000,00 €

Wareneinsatz

Die Tagungspauschale beinhaltet kalkulatorisch einen Teilbetrag für die Seminarraumnutzung von 10,00 € und einen Teilbetrag von 40,00 € für die Verpflegung, so dass sich für den Verpflegungsanteil folgender Wareneinsatz ergibt:

120 Tage x 17 Teilnehmer x 40,00 € =		81.600,00 €
./. darin enthaltene US. 19%		<u>13.028,57 €</u>
Erlöse Verpflegung	netto	68.571,43 €
Tatsächlicher Wareneinsatz im Restaurantbetrieb	30% = rd.	21.000,00 €

Personalkosten

1 Hotel- und Restaurantfachkraft zur Organisation und Betreuung der Seminare / Tagung 30 Std./Woche		
2.250,00 € x 12 Monate =		27.000,00 €
+ Sozialversicherungsanteil Arbeitgeber, Umlage, Berufsgenossenschaft	22% von 27.000,00 €	5.940,00 €
2 Geringfügig Beschäftigte insbesondere als Reinigungskräfte		
450,00 € x 12 Monate =		10.800,00 €
+ Beiträge Bundesknappschaft	30% von 10.800,00 €	<u>3.240,00 €</u>
Gesamtaufwand		46.980,00 €
Ansatz		47.000,00 €

Hinweis:

Für den zusätzlichen Arbeitsanfall im Service und in der Küche werden keine zusätzlichen Mitarbeiter beschäftigt werden müssen.

Betriebseinnahmen

	€
Erlöse Übernachtung	116.000,00
Erlöse Tagungspauschale	<u>85.000,00</u>
Summe Betriebseinnahmen	201.000,00

Betriebsausgaben

	€	
Wareneinsatz	21.000,00	
Darlehenszinsen 2% v. 1.500.000,00 € =	30.000,00	
Personalaufwand	47.000,00	
Gas / Strom / Wasser	9.000,00	
Grundsteuer / Versicherungen	3.000,00	
Werbekosten	3.000,00	
Lfd. Instandhaltung / kl. Reparaturen	6.000,00	
Reinigung Bettwäsche	3.000,00	
Kleinanschaffungen / Raumkosten / Dekoration	3.000,00	
Kosten Pflege Außenanlagen	3.000,00	
Sonstige Kosten (Telefon, Buchhaltung, Kfz-Kosten, etc.)	<u>6.000,00</u>	134.000,00

Absetzung für Abnutzung

Gebäude	2,5% von 1.500.000,00 €	37.500,00	
Einrichtung	10,0% von 100.000,00 €	<u>10.000,00</u>	<u>47.500,00</u>

Überschuss

19.500,00

Es kann somit festgestellt werden, dass das geplante Bauvorhaben nach einer Anlaufzeit wirtschaftlich ist.

Ratzeburg, 05. Januar 2016

Joachim Lucas • Maria Weis
Steuerberater
Tel. 04541 / 89 00 40 • Fax 89 00 44
Bahnhofsallee 35 • 23909 Ratzeburg
Postfach 1360 • 23903 Ratzeburg