

FOLGEKOSTEN-BERECHNUNG

Stadtverordnetenvorlage / 2748 / 2025

Neubau Jugendtreff "Holzpalast"

Paul-Schneider-Straße, 35398 Gießen

ANGABEN ZUR BERECHNUNG	ALTBESTAND	NEUBAU
Unterhaltungskosten		
Versicherungsbeiträge	700,00 €	1.400,00 €
Materialaufwendungen	200,00 €	400,00 €
Reinigungskosten (Fremdreinigung und Reinigungsmaterial)	200,00 €	400,00 €
Instandhaltungskosten (Bauunterhaltung, Wartung, Instandhaltung)	1.000,00 €	1.900,00 €
Fremdreinigungskosten	2.100,00 €	4.100,00 €
Summe	4.200,00 €	8.200,00 €
Betriebskosten	€	€
Strom	4.900,00 €	9.600,00 €
Fernwärme	7.700,00 €	11.400,00 €
Wasser / Abwasser	400,00 €	800,00 €
Summe	13.000,00 €	21.800,00 €
Investitionsvolumen	€	€
Herrichten u. Erschließen		51.500,00 €
Baukonstruktion		743.800,00 €
Technische Anlagen		241.700,00 €
Freifläche		75.000,00 €
Ausstattung		20.000,00 €
Nebenkosten		235.000,00 €
Summe		1.367.000,00 €
Zuschüsse und Kostenanteile	€	€
Zuschüsse, Förderungen, Kostenanteile Dritter		848.709,10 €
Kofinanzierungsanteil der Stadt Gießen		518.290,90 €
Kalkulatorische Kosten	€	€
Eigenkapitalzinsatz		3,0%
Zinsen auf Grund und Boden		7.774,00 €
Nutzungsdauer lt. AfA-Tabelle der Universitätsstadt Gießen für Gebäudekosten		20 Jahre
Nutzungsdauer lt. AfA-Tabelle der Universitätsstadt Gießen für Außenanlagen		30 Jahre
Abschreibungen (der Gebäudekosten abzügl. Kostenanteile, Zuschüsse usw.)		62.271,79 €
Abschreibungen (Außenanlage)		947,86 €
Abschreibungen gesamt		63.219,65 €
BERECHNUNG DER JÄHRlichen FOLGEKOSTEN		NEUBAU
Unterhaltungskosten	4.200,00 €	8.200,00 €
Betriebskosten	13.000,00 €	21.800,00 €
= Zwischensumme I	17.200,00 €	30.000,00 €
+ kalkulatorische Zinsen		7.774,00 €
= Zwischensumme II		37.774,00 €
+ kalk. Abschreibungen		63.219,65 €
= Zwischensumme III		100.993,65 €
./. Erlöse aus Mieten, Pachten und Kostenerstattungen		- €
= Folgekosten		100.993,65 €
BERECHNUNG DES SIGNALWERTS		NEUBAU
Folgekosten		100.993,65 €
Investitionsvolumen		1.367.000,00 €
./. Zuschüsse, Förderungen, Kostenanteile Dritter		848.709,10 €
= von der Stadt Gießen zu tragende Herstellungskosten		518.290,90 €
=> Signalwert in Jahren (Herstellungskosten / Folgekosten)		5,1 Jahre

ERLÄUTERUNGEN

Für Verbrauchs- und Unterhaltskosten des geplanten Neubaus des Holzpalastes erfolgt der Ansatz geschätzter Kosten überwiegend aus durchschnittlichen Istwerten der Vorjahre 2023 und 2024 des bisherigen Bestandsgebäudes "Jugendfreizeitheim" in der Paul-Schneider-Str. 87. Dem gegenübergestellt sind die bisherigen durchschnittlichen Kosten des alten Bestandsgebäudes. Die sich daraus ergebene Differenz bildet die jährlichen Mehraufwendungen des Neubaus ab. Bei Neubauten liegt das wirtschaftlich realisierbare Einsparpotenzial für den Gesamtenergieverbrauch von Haushalten und Bürogebäuden bei 20 bis 30 %. Das Haus wird nach gültiger EnEV geplant, mit dem Ziel Effizienzhaus 40 und richtet sich nach den Kriterien des Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude (QNG). Unter diesen Gegebenheiten wird angenommen, dass die Einsparungen bei der Fernwärme bei 25 % liegen. Photovoltaikanlagen sind derzeit nicht vorgesehen, können jedoch nachgerüstet werden.

Der kalkulatorische Zins auf Grund / Boden und Gebäude beträgt 3,0 %. Bei der Berechnung wurde die Durchschnittswertmethode angewendet.

Die Nutzungsdauer für Gebäude dieser Art ist in der Abschreibungstabelle der Stadt Gießen mit 20 Jahren angesetzt. Für Außenanlagen gilt eine Nutzungsdauer von 30 Jahren.

Eingeplant ist eine Förderung durch das Städtebauförderprogramm "Sozialer Zusammenhalt" mit rd. 1.273.000 € förderfähigen Kosten, die mit einer Förderquote von 66,67 % gefördert werden. Dies entspricht einer zu erwartenden Fördersumme von rd. 848.709 €, die in der Folgekostenberechnung einbezogen werden.

Der Signalwert beschreibt die Zeit, in der die zahlungswirksamen Folgekosten die Herstellkosten überschreiten. Die Folgekosten der Sanierung würden nach rd. 5,1 Jahren die ursprünglichen Herstellungskosten übersteigen.