

Folgekostenberechnung der Sanierung und Modernisierung des Bürgerzentrums Nordstadt, Reichenberger Str. 9, 35396 Gießen

Erläuterungen zur Berechnung

Bei der Berechnung der Folgekosten für die Sanierung und Modernisierung des Bürgerzentrums Nordstadt, Reichenberger Str. 9, 35396 Gießen wurden die Herstellungskosten lt. Antrag (abzügl. zu erwartender Zuschüsse) zugrunde gelegt. Kosten für Ausstattung, Pflege der Außenanlage etc. sind nicht enthalten.

Die Verbrauchskosten konnten nur geringfügig ermittelt werden. Sie setzen sich zusammen aus den Kanalbenutzungsgebühren in Höhe von 397,44 € und Abfall laut Steuerbescheid für Restmüll in Höhe von insgesamt 1.620,00 €.

Die Kosten der Gebäudeunterhaltung enthält bei dieser Berechnung lediglich die Straßenreinigung in Höhe von 187,44 €.

Zu den Kosten der Bauunterhaltung konnten derzeit keine Angaben gemacht werden. Insofern konnte keine vollständige Berechnung durchgeführt werden, da hier Kosten anfallen werden.

Sonstige Aufwendungen fallen an in Höhe von 1.592,21 € für den Versicherungsschutz des Gebäudes (Auskunft Rechtsamt).

Zu den gebäudebezogene Unterhaltungskosten wurden keine Aussagen getroffen. Die Berechnung ist auch hinsichtlich diesen Punktes unvollständig.

Der kalkulatorische Zins auf Grund / Boden und Gebäude beträgt 5 %. Bei der Berechnung wurde die Durchschnittswertmethode angewendet.

Für die Berechnung der kalkulatorischen Abschreibung auf Herstellungskosten wurde eine Nutzungsdauer von 40 Jahren berücksichtigt.

(Gleichsetzung mit Neubau, da das Grundwerk des Gebäudes nicht angegriffen ist und durch die Sanierung eine ähnliche Qualität des Gebäude wie bei einem Neubau herbeigeführt wird. Somit Nutzungsdauer (lt. Afa-Tabelle 40 Jahre) – Auskunft des Fachamtes).

Zu den Kosten der Außenanlage wurden keine Aussagen getroffen. Somit sind bei der Berechnung die Kosten für Pflege der Außenanlage, kalkulatorische Zinsen und Abschreibungen nicht berücksichtigt.

Das Gebäude wurde bis 31.12.2008 an den Trägerverbund Gießener Nordstadt e. V., welcher sich auch zu diesem Zeitpunkt aufgelöst hat, vermietet. Das Objekt wird derzeit noch genutzt und es wird davon ausgegangen werden, dass das Bürgerzentrum auch weiterhin in dieser Form betrieben wird. Eine abschließende Regelung ist noch nicht getroffen worden. Dieses betrifft auch die Mieteinnahmen. Es wird mit Mieteinnahmen durch einen Verein in Höhe von ca. 25.000 € (Angaben Liegenschaftsamt) gerechnet. Ob dieses tatsächlich so eintreten wird, steht noch offen. Weiterhin ist anzumerken, dass der Mieter die vollen Nebenkosten wie Heizung, Strom, Wasser sowie Reinigung zu tragen hat. Auch ist zu erwarten, dass das Jugendamt Zuschüsse an den folgenden Mieter zahlen wird, dieses wurde bei der Berechnung nicht berücksichtigt.

Laut Auskunft des Hochbauamtes kann man davon ausgehen, dass nach der Sanierung ca. 40 % aller Energiekosten eingespart werden können. Eine genauere Einschätzung wäre möglich, würde aber Zeit in Anspruch nehmen. Das Einsparpotential dürfte aber laut Aussage des Energieberaters eher noch höher ausfallen, wenn man eine Berechnung erstellen würde.

Darüber stellt das Hochbauamt noch fest, dass aufgrund des Baujahres, Mitte der 70er Jahre, mit einem erhöhten Sanierungsaufwand in den nächsten Jahren zu rechnen ist. Hierzu gehören u. a. Austausch von z. T. noch einfachverglasten Fenstern, neue Dachabdichtung, Renovierungsaufwand im Inneren. Geschätzt wird hier ein Sanierungsaufwand von ca. 130.000 € Dach, 30.000 € Fenster / Außentüren (nur die nötigsten), Ausbesserungen Außen 5.000 €, Renovierung / Umbau innen 80.000 €.

In Frage kommende Alternativen zur Sanierung generell gibt es laut Auskunft des Hochbauamtes nicht. Es gäbe lediglich Alternativen zur Ausführung der Sanierung, z.B. Wandverkleidungen anstelle Putz, oder Metalldacheindeckung anstelle Bitumenabdichtungen. Die geschätzten Kosten des Hochbauamtes basieren auf den Vorgaben gem. EnEV 2009 was die Dämmstoffdicken angeht (keine Alternativen möglich) und den wirtschaftlichsten Baustoffen. Alles andere, so das Hochbauamt, wäre teurer.

Weiterhin wurde eine Alternative „Neubau eines Bürgerzentrums“ vorgelegt. Die Kosten eines Neubaus wurden dort auf Grundlage der ermittelten Bruttogeschossfläche von 987 m² und den im BKL hinterlegten Kosten für den Neubau eines Bürgerzentrums mittlerer Ausstattung geschätzt auf 1.666.000,00 € brutto. Dies entspricht einem Preis von 1.687,95 €/m² BGF.

Nebenkosten i. H. v. 15 % sind dort bereits mit eingerechnet.

Die Berechnung dieser Alternative wurde durchgeführt. Bezüglich der Verbrauchskosten, der Kosten der Gebäudeunterhaltung sowie der sonstigen Ausgaben wurden gleiche Werten wie bei der Sanierung seitens der Kämmerei angenommen.

Die Nutzungsdauer des Gebäudes bei einem Neubau, wurde nach Rücksprache mit dem Fachamt ebenfalls auf 40 Jahre gesetzt.

Zuschüsse sind bei der Variante „Neubau“ nicht zu erwarten.

Dem Signalwert ist zu entnehmen, dass die Folgekosten bei der Gesamtanierung nach ca. 62,85 Jahren die Herstellungskosten übersteigen.

Der Signalwert der Berechnung der Variante „Neubau“ besagt, dass die Folgekosten bereits nach 26,83 Jahren die Herstellungskosten übersteigen.

Bei dieser Rechnung ist vorausgesetzt, dass Kosten und Erlöse zu dem gleichen Verhältnis in den Folgejahren bestehen bleiben. Die Berechnung ist hinsichtlich der o.g. nicht ermittelten Bestandteile unvollständig.

Begl.

J. Schäfer