Anlage 6
Erläuterung Instandhaltungskosten Bestandsimmobilie

Technisches Rathaus
Um die dauerhaften Kosten der Instandhaltung, Wartung und Instandsetzung zu ermitteln, wurden folgende Annahmen getroffen:

- Der betrachtete Zeitraum soll 25 Jahre betragen, um den Aufwand mit den Gesamtbaukosten der innerstädtischen Standorte vergleichen zu können.
- Dabei wird davon ausgegangen, dass bei einem Neubau oder einem Umbau die Anfangsinvestition sehr hoch, dafür der Instandhaltungsaufwand in den kommenden Jahren sehr niedrig ist.
- Dem gegenüber steht ein höherer kontinuierliche Instandhaltungsaufwand für die Bestandsimmobilie, zu der durchaus einmalig höhere Instandsetzungs- und Modernisierungskosten in den Jahren hinzukommen können.
- Ein Betrachtungszeitraum von 25 Jahren erscheint daher sinnvoll.

Basis der Instandhaltungskosten bildet die DIN 31051 Grundlagen der Instandhaltung.
Dabei werden verschiedene Standrads definiert. Der rot gekennzeichnete Wert wurde der weiteren Betrachtung zu Grunde gelegt:

- Normaler Standard: **8**-15 Euro/m² und Jahr
- Hoher Standard: **12**-25 Euro/m² und Jahr
- Sanierungsbedarf >30 Jahre: **25**-40 Euro/m² und Jahr

Rechenweg:
(1) 11.200m² BGF x 8 Euro/m² = 90.000 Euro und Jahr
(2) 11.200m² BGF x 12 Euro/m² = 134.000 Euro und Jahr
(3) 11.200m² BGF x 25 Euro/m² = 280.000 Euro und Jahr

Bezogen auf Zeitraum: 25 Jahre bei einer Inflation von 4%:
(1) 90.000 Euro (1. Jahr), 230.000 Euro (25. Jahr), Gesamtzeitraum: 3,9 Mio. Euro
(2) 134.000 Euro (1. Jahr), 340.000 Euro (25. Jahr), Gesamtzeitraum: 5,6 Mio. Euro
(3) 280.000 Euro (1. Jahr), 460.000 Euro (25. Jahr), Gesamtzeitraum: 11,7 Mio. Euro

Bezogen auf m² BGF in 25 Jahren:
(1) 3,9 Mio. Euro / 11.200m² = 350 Euro/m²
(2) 5,6 Mio. Euro / 11.200m² = 500 Euro/m²
(3) 11,7 Mio. Euro / 11.200m² = **1.000 Euro/m²**

Die Annahme kann an Hand der Haushaltsplanung 2027 auf Plausibilität geprüft werden.

- Bei einem Ansatz von 25 Euro/m² betrüge das Budget im 1. Jahr 280.000 Euro.
- Im HH-Plan 2027-2030 sind für die nächsten 4 Jahre 872.000 Euro und damit 218.000 Euro/ Jahr eingeplant.
- Übersicht der Einzelmaßnahmen:

Dach	300.000
Ladeinfrastruktur	90.000
Hydraulischer Abgleich	42.000
Heizung	35.000
Überdachung	15.000
Parkplätze	15.000
Garagen	10.000
PV-Anlage	350.000

Mit dem Wert von 1.000 Euro/m² BGF wurden die Instandhaltungskosten berechnet (sh. Anlage 2).