

Vereinfachte Erläuterung zur überarbeiteten WiBe - Was wurde verändert

Restnutzungsdauer

Für öffentliche Gebäude (Massivbauweise) wird üblicherweise davon ausgegangen, dass sie insgesamt etwa **90 Jahre genutzt werden können**.

Das Gebäude der Kita hätte – **ohne Schäden** – zum Zeitpunkt der Untersuchung noch etwa **80 Jahre** genutzt werden können. Da jedoch eine Sanierung erforderlich ist, wurden in der ersten Version des Gutachtens **85 Jahre** als modifizierte Restnutzungsdauer nach der Sanierung in der Berechnung angesetzt.

Nach Absprache mit dem Fachbereich Hochbau wurde nun in der jetzigen Version des Gutachtens eine modifizierte Restnutzungsdauer nach der Sanierung von 80 Jahren angesetzt. Das entspricht der Restnutzungsdauer des Gebäudes, wenn es keine Schäden gegeben hätte.

Warum wird das gemacht?

Man berücksichtigt damit, dass ein saniertes Gebäude trotz aller Maßnahmen nicht ganz den Zustand eines Neubaus erreicht.

Einfach gesagt:

Die etwas kürzere Nutzungsdauer sorgt dafür, dass die Berechnung unter sehr konservativen (vorsichtigen) Annahmen erfolgt, damit die Kosten der Sanierung nicht zu „optimistisch“ bewertet werden.

Erläuterung der Sanierungskosten (Feuchtigkeit, Schimmel und Risiken)

Das Gebäude weist erhebliche Schäden durch Feuchtigkeit und Wasser auf. Dazu gehören unter anderem Probleme bei Abdichtung, Leitungen und technischen Anlagen.

Für die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurden deshalb:

- die **geplanten Sanierungskosten des „Architekturbüros Zanner“** übernommen (Stand: 06.05.2025)
- zusätzlich **typische Risiken bei solchen Schäden** berücksichtigt und mit Kosten bewertet

Dazu zählen insbesondere:

- verbleibende **Restfeuchte in Bauteilen**
- **verdeckte Schäden**, die erst während der Bauarbeiten sichtbar werden
- mögliche **erneute Wasserschäden**
- Risiken bei Technik (z. B. Elektroanlagen) durch Feuchtigkeit

Diese Risiken wurden **bewusst in Geld umgerechnet und eingerechnet**.

Einfach gesagt:

Die Kosten für die fachgerechte Schimmelbeseitigung inklusive einer abschließenden Freimessung wurden in die Berechnung einkalkuliert.

Ergebnis:

Auch unter diesen eher vorsichtigen Annahmen bleibt die Sanierung die wirtschaftlichste Lösung.

Erläuterung der Szenarioanalyse (Was wird hier verglichen?)

Neben der normalen Berechnung wurde zusätzlich geprüft, was passiert, wenn es **schlechter läuft als geplant**.

Dazu wurden drei Szenarien gerechnet:

- **Szenario A:** Moderate Mehrbelastung (+500.000 € investiv | +3 Monate Bauzeit | +10 % lfd. Kosten | Restnutzungsdauer 80 Jahre)
- **Szenario B:** Deutliche Mehrbelastung (+1.000.000 € investiv | +6 Monate Bauzeit | +10 % lfd. Kosten | Restnutzungsdauer 80 Jahre)
- **Szenario C "Worst Case":** Starkes Stressszenario / Worst Case (+2.000.000 € investiv | +12 Monate Bauzeit | +10 % lfd. Kosten | Restnutzungsdauer 80 Jahre)

Ziel:

Zu testen, ob die Sanierung auch dann noch sinnvoll ist, wenn Probleme auftreten.

Ergebnis:

Selbst im ungünstigsten Fall bleibt die Sanierung wirtschaftlich die beste Lösung.

Erläuterung der Betriebs- und Instandsetzungskosten

Zur Überprüfung der Stabilität der Ergebnisse wurde ergänzend geprüft, wie sich eine Erhöhung der Betriebs- und Instandsetzungskosten um 10 % auf alle drei Szenarien auswirkt.

Ziel: Diese Annahme dient der Abbildung möglicher Kostensteigerungen, etwa infolge unvorhergesehener Preisentwicklungen oder eines höheren Instandhaltungsaufwands

Beispiel aus Szenario A

Bei diesem Szenario wurde berücksichtigt, dass sich die Bauzeit um drei Monate verlängert und die Kita entsprechend später in Betrieb genommen werden kann. Für die Zeit bis zur Fertigstellung entstehen zusätzliche Kosten für die Interimslösung in Höhe von 51.718,50 €, die in der Berechnung berücksichtigt wurden. Unter Einbeziehung der um 10 % erhöhten laufenden Kosten ergeben sich für das Szenario A Betriebskosten von 737.524,06 € und Instandsetzungskosten von 81.878,74 €. Im Vergleich zur ursprünglichen Sanierungsvariante ergibt sich daraus eine Mehrbelastung von 67.368,31 €.

Ergebnis: Selbst unter Berücksichtigung der erhöhten Kosten für die Interimslösung (Miete von Lagergebäude und Containern) sowie der um 10 % gestiegenen Betriebs- und Instandsetzungskosten in allen drei Szenarien bleibt die Sanierung weiterhin die wirtschaftlichste Lösung.

Erläuterung des Kosten-Nutzen-Vergleichs (einfach erklärt)**Wie wird verglichen?**

Es wird nicht nur auf Kosten geschaut, sondern auch auf die **Qualität der Lösung** (Technische Machbarkeit, Bautechnologische Aspekte, Nachhaltigkeit der Investition, etc.).

Daraus entsteht die sogenannte Kosten-Nutzen-Analyse:

Kosten pro „Qualitätspunkt“

Beispiel aus Szenario A:

- **Sanierung (A1):**
 - Qualität: 5,37 Punkte
 - Kosten: ca. 2,27 Mio. €
 - Kosten-Nutzen-Analyse: **422.695 € pro Punkt**
- **Ersatzneubau (A4):**
 - Qualität: 6,29 Punkte
 - Kosten: ca. 4,40 Mio. €
 - Kosten-Nutzen-Analyse: **698.945 € pro Punkt**

Was bedeutet das konkret?

Der Neubau ist nach der Nutzwertanalyse (qualitative Kriterien) zwar etwas besser bewertet, aber

- Er kostet **sehr viel mehr**
- Jeder zusätzliche Qualitätsvorteil ist **extrem teuer**

Anschaulich:

Die Gemeinde müsste für jeden zusätzlichen „Qualitätspunkt“ beim Neubau rund **276.000 € mehr bezahlen** als bei der Sanierung.

Gesamtverständnis in einem Satz

Die Sanierung bietet **das deutlich bessere Verhältnis von Kosten zu Nutzen** – selbst wenn Risiken und mögliche Probleme bereits mit eingerechnet werden.