

10. Nutzungskosten

Nutzungskosten im Hochbau umfassen nach DIN 18960 „alle in baulichen Anlagen und deren Grundstücken entstehenden regelmäßig oder unregelmäßig wiederkehrenden Kosten, beginnend nach der Inbetriebnahme (Nutzungsdauer)“.

Dazu zählen:

100 – Kapitalkosten,

200 – Objektmanagementkosten,

300 – Betriebskosten,

400 – Instandsetzungskosten.

Nutzungskosten werden nach DIN 18960 stufenweise analog zu den Planungsphasen gem. HOAI ermittelt. Eine HOAI-basierte Planung liegt zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor.

Es konnten daher zum jetzigen Zeitpunkt nur sehr grobe Orientierungswerte auf Grundlage der vorliegenden Machbarkeitsstudien ermittelt werden.

Seitens der Zuwendungsgeber Bund und Freistaat Thüringen wird eine erste grobe Vorabschätzung für die KG 300 und 400 erwartet. Die nachfolgende Darstellung bezieht sich folglich nur auf die KG 300 (Betriebskosten) und 400 (Instandsetzungskosten).

Herangehensweise:

- Ermittlung der IST-Nutzungs-Kosten für die Nutz-Fläche von ca. 16.000 m² des IST-Raumprogramms im Großen Haus und den Außenstandorten
- Hochrechnung der Nutzungskosten für die „Generalsanierung“ auf Basis der Nutzfläche des Raumprogramms SOLL ca. 21.000 m².

Dabei wurden rechnerisch verschiedene Rahmenbedingungen berücksichtigt:

- Der Verbrauch von Gas/Öl/Fernwärme wird nicht linear wachsen, da sich die Energieeffizienz mit der Sanierung verbessert.
- Auch beim Stromverbrauch kann nicht von einem linearen Zuwachs ausgegangen werden, da die Generalsanierung aller Voraussicht unter Einschluss von BHKW, PV-Anlagen, usw. erfolgen wird.
- Ein linearer Zuwachs wurde in Bezug auf die Wartungskosten angenommen.
- Instandhaltungskosten wurden für die ersten 5 Jahre bis 2034 (sanierter Zustand oder neue Gebäude mit Gewährleistung) nur geringfügig angesetzt (zurzeit 248.000 €, Ansatz 50.000 €) Für die Nutzungszeit ab 2034 wird in 5- Jahres –Schritten mit sukzessive steigenden Instandhaltungskosten hochgerechnet auf die vergrößerte Fläche kalkuliert.

Ergebnis:

Die IST-Nutzungskosten der KG 300 und 400 betragen aktuell ca. **1.921.500 €/ a**. Diese Kosten werden zurzeit anteilig durch die Stadt Weimar über den Bauunterhalt, die Wartung und die Straßenreinigung (zur Zeit 438.000 €) und durch das DNT getragen.

Sie steigen nach der Generalsanierung von 1.921.400 € auf ca. **2.037.162 €/a** ab 2029/2030 und ab ca. 2033/34 auf ca. **2.187162.000 €/a**.

Es handelt sich hierbei um die Darstellung eines Trends. In allen Kosten (auch in einer IST-Kosten-Entwicklung ohne Generalsanierung) sind zusätzlich Inflationsraten, Risiken und Teuerungsraten zu berücksichtigen.

Diesem Szenario wurden die Kosten für den zurzeit erkennbaren Sanierungsstau von ca. 50.000.000 € gegenübergestellt.

Die Beteiligung der Stadt würde dabei 10.500.000 € betragen- vorausgesetzt der Freistaat Thüringen unterstützt Investitionen weiterhin mit einem finanziellen Anteil von 79%, so dass seitens der Stadt anteilig Mittel von 21% aufzubringen sind. Basierend auf der Annahme, dass dieser Sanierungsstau zur Erhaltung des Spielbetriebes kurz- und mittelfristig zu beseitigen ist, erfolgt eine Gegenüberstellung für die Jahre 2024 bis 2028. Somit wären im städtischen Haushalt in diesem Zeitraum **jährlich zusätzlich ca. 2.1000.000 €** (10.500.000 € / 5 Jahre = 2.100.000 €/a) bereitzustellen.

Anlage2- 2 Tabellen

Ermittlung der Nutzungskosten unter Berücksichtigung von 0% und 2,5 % jährlicher Kostensteigerung