

Stellungnahme zur Anfrage der FREIEN WÄHLER Kalkulation der Renovierungskosten im Badehaus

Zu (1)

Die Abschätzung der Renovierungskosten der Saunaanlage im Badehaus von 500.000 € war eine Grobabschätzung dessen, was die Stadt für den Erhalt der Saunaanlage in der kommenden Zeit investieren muss. Diese Kosten betreffen den von der Pächterin gepachteten Saunabereich, d.h. die Saunaanlagen, Räumlichkeiten und die Außenanlage.

Betrachtet man die Saunaanlagen, so unterliegen diese neben dem Gebrauch durch das Publikum vor allem durch das für die Bautechnik aggressive Klima – insbesondere die extremen Temperaturschwankungen, Feuchtigkeit, Aufgussmitteleinsatz und dem Reinigungseinsatz – einem besonderen Verschleiß. Daher setzt die AfA-Tabelle des Bundesfinanzministeriums für Saunaanlagen eine Abschreibungsdauer zwischen 6-8 Jahren an. Die Sauna wurde in 2005 errichtet, im Mai 2006 eröffnet. Sie ist somit 17,5 Jahre im Betrieb. Sie ist damit schon doppelt so alt wie die veranschlagte Nutzungsdauer des BMF. Wie wir vor allem auch durch die Mängelanzeigen wissen, ist der Zustand der Einrichtung dementsprechend.

Die Anschaffungskosten der Saunaanlagen belaufen sich nach Anlagenspiegel der KBR-Finzen auf netto 296.460,26 Euro. Das waren zu Zeiten der alten Mehrwertsteuer von 16% Bruttokosten von 343.893,90 Euro. Der Baupreisindex für Bauleistungen am Bauwerk ist für gewerbliche Bauten nach dem Statistischen Bundesamt zwischen 2006 und 2022 von 79 auf 150,6 angestiegen. Dies entspricht einem Preissteigerungs-Faktor von 1,91. Somit lägen die Neuanschaffungskosten heute bei 656.837.- Euro.

Die Gebäudewirtschaft wurde um eine grobe Abschätzung der ihr bekannten Kosten gebeten, die in den nächsten Jahren anfallen werden. Sie werden nachfolgend aufgelistet und um Kalkulationsgrundlagen ergänzt.

Sanierungsbedürftiger Gegenstand	Kostenschätzung vom 6.2.2023 (brutto)	Kostenschätzung vom 1.9.2023 (brutto)	Grundlagen
Finnsauna:			
Wände, Decke, Bänke, Fliesen, Ofen, Zu- und Abluft funktioniert nicht richtig Lüftung, Klimamanager defekt			
		12.567 €	Angebot Fa. Klafs v. 23.06.2022 (Bänke Seesauna) 9.667,56 € geschätzt 30% mehr
		5.000 €	Fliesen hohl, Abbruchsarbeiten + Neu
		20.000 €	Holzverkleidung Abbruch + neu: Überschläglich 100 m ² *200 Euro/m ² von Saunafachfirma
		3.000 €	Erneuerung Lüftung
		2.000 €	Klimamanager defekt - Erneuerung der Technik
		5.000 €	Ofen neu
		4.757 €	bauseitige Leistungen: Elektriker ... usw. Aufschlag 10%
	80.000 €	52.324 €	
Seesauna			
Ofeneinfassung und Ofen	7.000 €	7.000 €	Einfassung Ofen muss erneuert werden. Schaumbeton geplatzt, Füße des Ofens weggerostet, aktuell durch Backstein ersetzt. Mängelanzeige Frau Butz an Mitarbeiterin.
Seesauna		25.709 €	Angebot Fa. Klafs v. 6.4.2021
Wände inklusive Rückenlehnen neu			

Decke und Fliesen		5.000 €	Decke Überschläglic ca. 25 m ² pro Sauna*200 Euro/m ² Klafs
		7.500 €	Fliesen Abbr.+neu inkl. Vorraum
		3.820 €	10% bauseitige Leistungen: Elektriker, Installateur ... usw:
	5.000 €	42.029 €	
Saline / Solebad			Angebot Fa. Klafs 17.08.22 23.560 Euro. Zur Zeit außer Betrieb, da nicht funktionsfähig.
	16.000 €	23.560 €	
Biosauna			
Bänke provisorisch erneuert.		9.668 €	Ang. Klafs v. 23.06.2023, Bänke Seesauna 9.667,56 Euro
Mittelfristig Komplettsanierung notwendig.		22.000 €	Wände und Decke. Überschläglic 100 m ² pro Sauna*200 Euro/m ² Klafs = 20.000 € +10% bauseitige Leistungen: Elektriker, Installateur ... usw:
		5.000 €	Fliesen Abbr. + neu
	15.000 €	36.668 €	
Dampfbad			
Decke erneuert.		8.049 €	Angebot vom 27.06.22. August 22 durchgeführt.
Fliesen/Fugen/Schimmelproblem		5.000 €	Fugenerneuerung - Teilweise keine mehr vorhanden
Sternehimmel (Elektro)		2.000 €	Sternehimmel (Elektro)
		?	Schimmel in der Wand - Ursache unklar
	15.000 €	15.049 €	
Tauchbecken	5.000 €	5.000 €	Porös, ist zu ersetzen. Mangel von der Pächterin. Preis 2013 - 2.261 Euro ohne Montage.
Theke	12.000 €	12.000 €	Komplett neu, da Holz so verfault, nicht punktuell reparierbar.
Kühlhäuser und Küche			Mittelfristig zu erneuern – 17,5 Jahre alt
		6.000 €	2x Geschirrspüler - Neuanschaffung 2016/17 (Abschr. 8 Jh.)

		5.000 €	2 x Cerankochfelder, Pizaofen, Elektroherd, Tiefkühltruhe
		5.000 €	Kühlhäuser Instandsetzung (Schätzung)
		3.000 €	Mängelbehebung (Armaturen, Undichtigkeiten, Zu-/Abwasser)
	30.000 €	19.000 €	
Duschbereiche Herren / Damen	30.000 €	30.000 €	Trockenbaudecke nur Provisorium, Mittelfristig zu sanieren.
			Duscharmaturen - Instandsetzung (ca. 1200 Euro pro Armatur ohne Montage) Vergleichsangebot von Schwimmbad Fa. Conti.
Fassade Saunagarten	100.000 €	100.000 €	Fassade schadhaft am Rundgebäude. Vermutung: Feuchtigkeitseintrag von innen. Ortstermin mit Fa. Bojanic für Sanierung. Kosteneinschätzung für Sanierung über 100.000.-.
Fliesen alle Bereiche	10.000 €	10.000 €	Fugenerneuerungen fallen jährlich an. (Hochrechnung auf weitere ca. +6 Jahre Nutzung)
Installationen	10.000 €	10.000 €	Armaturen, Wasserregler, Lüftung Filter, Heizungsregler ...
Beleuchtung	140.000 €	160.000 €	Beleuchtungssanierung Kostenschätzung Fachplaner ITG 29.04.2021 - Sauna Umkleide 36.100, Sauna EG 77.100, Sauna OG - 26.800, zzgl. Fachplaner 20.000.-
Unvorhergesehenes	50.000 €	50.000 €	Feuchte Decke, Gartenzaun bricht weg... z.Zt.
			Laufende bauliche Unterhaltung
			Reparatur technische Anlagen (Bsp. Lüftung, Heizung, Wasser)
Gesamtsumme	525.000 €	572.630 €	

Genauere Kosten bedürfen einer Fachplanung. Die Abschreibungsbetrachtung lässt vermuten, dass der Wert von 500.000 Euro die tatsächlichen Kosten eher moderat darstellt.

Zu (2+3):

Auch für den Umbau JUZ im Bereich der Sauna wurde eine Grobkostenschätzung vorgenommen. Die Umbaukosten wurden über Flächen- und Kubatur-Kosten abgeschätzt. Als Grundlage hierfür dienten u.a. der BKI Baukostenindex Altbau. Methodisch wurde so vorgegangen, dass auf Basis des Konzeptentwurfs unterschiedliche Bereiche identifiziert wurden, die für die Umsetzung der Idee auch unterschiedliche Aufwendungen erfordern würden. Dies waren die Bereiche Büro, Sanitär, Jugend und Ruhe. Für den Bereich Sanitär ist beispielsweise ein relativ hoher Aufwand erforderlich, während für große Teile des Bereichs Jugend nur vergleichsweise geringe Eingriffe nötig sind. Es wurde davon ausgegangen, dass die tragende Konstruktion keiner und die Gebäudehülle nur sehr geringer Zusatzaufwendungen Bedarf. Die Abbruchkosten sind hierbei nicht explizit ermittelt worden – das war methodisch nicht nötig. Für genauere Zahlen sind detaillierte Planungen und Fachplanungen durchzuführen.

Fazit:

Die Ausstattung der Sauna im Badehaus ist technisch abgängig. Eine Fortsetzung des Mietvertrags führt zwangsläufig zu hohen Kosten, die wir als Vermieter zum Erhalt des Mietgegenstands in den kommenden Jahren investieren müssten. Ein Unterlassen von Sanierungsmaßnahmen mindert nicht nur den Gebrauchswert. Sie führt auch zu Sicherheitsrisiken – insbesondere im Bereich des Brandschutzes.

Rödermark, 22.09.2023