

Variante zur Planung der außerordentlichen und laufenden Instandhaltung der KITAs

Die zukünftig aufzuwendenden laufenden und außerordentlichen Instandhaltungskosten der KITAs sind zu planen. Die Kosten der einzelnen Objekte bestimmen sich nach den Umständen des Einzelfalls, insbesondere nach Alter, Größe, bauliche Besonderheiten und Zustand. Die Instandhaltungsplanung soll der wirtschaftlichen Absicherung künftiger notwendiger Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen dienen.

Es gibt verschiedene Kriterien zur Ermittlung der angemessenen Höhe der Instandhaltung.

So bietet § 28 II Berechnungsverordnung für den öffentlich geförderten Wohnungsbau Anhaltspunkte für die Bemessung der Instandhaltungskosten (Kosten zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen). Der Ansatz der Instandhaltungskosten dient nur zur Deckung der Kosten von (laufenden) Instandsetzungen, nicht jedoch der Kosten von Baumaßnahmen, soweit durch sie eine Modernisierung oder Erneuerung von Anlagen und Einrichtungen vorgenommen wird. In Anlehnung an die II. BV kann –mangels anderer Vorschriften - von folgenden Werten ausgegangen werden:

Die Instandhaltungskosten werden mit Werten zwischen 8,16 €/m²/Jahr und 13,22 €/m²/Jahr, abhängig vom Alter des Objektes, angegeben. Die anzunehmenden Kosten erhöhen sich z. B. um 9,76 €/m²/Jahr, wenn die Schönheitsreparaturen (z.B. malermäßige Instandsetzung) durch den Eigentümer durchzuführen sind, so dass von Instandhaltungskosten von bis zu 22,98 €/m²/Jahr auszugehen ist. Dies würde rein rechnerisch – ohne Berücksichtigung weiterer baulicher Besonderheiten - für die KITAs einen (laufenden) Instandhaltungsaufwand von 114.302,52 € ergeben (4.974 m² Nutzfläche aller KITAs x 22,98 €/m²/Jahr = 114.302,52 €).

Keine Berücksichtigung hat dabei der erhöhte Abnutzungsgrad durch die Nutzung des Objektes als Kindertagesstätte gefunden. Weiterhin ist zu betrachten, dass dieser Betrag nur die (laufende Instandhaltung) beinhaltet. Modernisierung und Sanierungsmaßnahmen wären objektbezogen im Rahmen von „außerordentlich geplanten“ Maßnahmen hinzuzurechnen.

Das rechnerische –anhand der II. BV – erstellte Ergebnis für die jeweilige KITA ist anliegend dargestellt. Die zusätzlich zu planenden Modernisierungs- und/Sanierungsarbeiten sind gesondert pro KITA aufzunehmen und der laufenden Instandhaltung hinzuzurechnen.

Kleinmachnow, den 20.05.2016


Katja Schmidt
-Geschäftsführerin-

Berechnung der Kosten der laufenden Instandhaltung analog der II. Berechnungsverordnung für die Einrichtungen des KITA-Verbundes

Bezeichnung	m ² NF	Baujahr	lfd. Instandhaltung €/m ²	zzgl. Kosten der malermäßigen Instandhaltung	Summe	Gesamtkosten der laufenden Instandhaltung	zzgl. Maßnahmen der außerordentlichen Instandhaltung
Wirbelwind	1019,00	2001	8,16 €	9,76 €	17,92 €	18.260,48 €	
Villa	181,00	1934	13,22 €	9,76 €	22,98 €	4.159,38 €	
Kükennest	251,00	1936	13,22 €	9,76 €	22,98 €	5.767,98 €	
Freundschaft	1297,00	1974/2010	10,34 €	9,76 €	20,10 €	26.069,70 €	
Spielhaus	334,00	1934	13,22 €	9,76 €	22,98 €	7.675,32 €	
Pitti-Platz	370,00	1938	13,22 €	9,76 €	22,98 €	8.502,60 €	
Waldhäuschen	270,00	1934	13,22 €	9,76 €	22,98 €	6.204,60 €	
Ameisenburg	1252,00	1999	13,22 €	9,76 €	22,98 €	28.770,96 €	
	4974,00					105.411,02 €	