

Beratung · Prüfung · Service



Überörtliche Prüfung
der Stadt Kalkar
Gebäudewirtschaft

GPA NRW

*Heinrichstraße 1 · 44623 Herne
Postfach 101879 · 44608 Herne
Telefon (0 23 23) 14 80-0
Fax (0 23 23) 14 80-333*

Inhaltsverzeichnis

Gebäudewirtschaft _____	1
Inhalte, Ziele und Methodik _____	1
Organisation und Steuerung _____	2
Flächen- und Portfoliomanagement _____	6
Flächenmanagement Schulen und Turnhallen _____	17
Gesamtbetrachtung Flächen- und Portfoliomanagement _____	30
Bewirtschaftung (Reinigung und Hausmeister) _____	32
Reinigung _____	33
Hausmeister _____	41
Gesamtbetrachtung Bewirtschaftung _____	43

**** Die folgende Zeile bitte nicht löschen! ****

Gebäudewirtschaft

Inhalte, Ziele und Methodik

In der überörtlichen Prüfung der Gebäudewirtschaft richten wir unseren Fokus sowohl auf strategische als auch operative immobilienwirtschaftliche Handlungsfelder.

Von besonderer strategischer Relevanz sind dabei in erster Linie die Herausforderungen und Handlungsoptionen, die sich aus einem zukunftsgerichteten Flächen- und Portfoliomanagement ergeben. Im Mittelpunkt unserer Analysen stehen daher die öffentlichen Schulen und Turnhallen. Darüber hinaus verschaffen wir uns einen summarischen Überblick über das gesamte kommunale Gebäudeportfolio.

Auf der operativen Ebene führen wir zusätzlich Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen im Bereich der kommunalen Reinigung und bei den Hausmeisterdiensten durch.

Ziel unserer Prüfung ist es, die Kommunen auf die im kommunalen Gebäudevermögen liegenden erheblichen Steuerungs- und Optimierungspotenziale hinzuweisen und ihnen Strategien und Handlungsmöglichkeiten aufzuzeigen, diese Potenziale sukzessive umzusetzen. Dabei wollen wir die Kommunen insbesondere für einen bewussten und sparsamen Umgang mit der „Ressource“ Fläche sensibilisieren.

Mit einem vorausschauenden, streng am Bedarf und der finanziellen Leistungsfähigkeit orientierten Flächen- und Portfoliomanagement, das gleichzeitig die Auswirkungen des demografischen Wandels mit berücksichtigt, steht den Städten und Gemeinden ein nachhaltiger und bedeutender „Hebel“ zur Haushaltskonsolidierung zur Verfügung.

Methodisch liegen unseren Betrachtungen sowohl interkommunale Kennzahlenvergleiche als auch Stärken-Schwächen-Analysen zugrunde. Sie tragen – verbunden mit entsprechenden Handlungsempfehlungen – dazu bei, die gebäudewirtschaftlichen Steuerungs- und Entscheidungsgrundlagen in den Städten und Gemeinden weiter zu verbessern, um so die nötigen Voraussetzungen für signifikante Konsolidierungserfolge zu schaffen.

Als Bezugsgröße für die Flächenbetrachtungen stellen wir auf die Bruttogrundflächen (BGF) der Gebäude ab. Bei den Themenfeldern Reinigung und Hausmeisterdienste nehmen wir die Kennzahlenbildung zusätzlich in Relation zur Reinigungsfläche (RF) vor.

Organisation und Steuerung

Zeitgemäße Gebäudewirtschaft geht inzwischen weit über den Grundgedanken der Bereitstellung und baulichen Unterhaltung von Immobilien hinaus.

Ziele der kommunalen Gebäudebewirtschaftung sind die wirtschaftliche Leistungserfüllung, der Erhalt bzw. die Entwicklung der Vermögenswerte und die Nutzerorientierung, d. h. langfristig die optimalen Gebäude für die jeweilige Nutzergruppe vorzuhalten. Instrumente sind ein Gebäudekataster mit Eckdaten, eine vollständige Kostenrechnung, ein aussagekräftiges Kennzahlenset, die interne Budgetierung sowie ein zukunftsgerichtetes Flächenmanagement. Die Verwaltungsführung muss dafür die entsprechenden personellen und technischen Rahmenbedingungen zur Verfügung stellen.

Ein zentrales Gebäudemanagement ist in der Stadt Kalkar im Aufbau. Die Zentralisierung aller Aufgaben bedeutet jedoch einen erheblichen Eingriff in die gesamte Organisationsstruktur. Aufgrund von Mischarbeitsplätzen bei der Größenordnung der Stadt Kalkar ist sie bisher nur in Ansätzen umgesetzt. Noch sind alle Fachbereiche mit der Aufgabewahrnehmung beschäftigt. Nachstehend zeigen wir nur die der Bereiche auf, mit denen wir uns beschäftigt haben:

- Fachbereich 1 „Zentrale Verwaltung und Finanzen“: Organisation, Gebäudebewirtschaftung mit Eigenreinigung, Hausmeister, Verbräuche Versorgungsmedien und Zahlungsanweisungen
- Fachbereich 2 „Planen, Bauen, Umwelt“: Gebäudeunterhaltung (Hochbau)
- Fachbereich 3 „Bürgerdienste“: Schulen, Schulhausmeister, Fremdreinigung

Nach unseren Erfahrungen dauert der Prozess ca. fünf Jahre und sollte daher von der Stadt Kalkar zum Abschluss gebracht werden, um Synergieeffekte zu erzielen und effektiv und effizient arbeiten zu können.

Ergänzend wurde bei der Allevo Kommunalberatung eine Untersuchung zur Weiterentwicklung der interkommunalen Kooperation der Kommunen Bedburg-Hau, Kalkar, Kranenburg, Uedem und Weeze in Auftrag gegeben. Der Projektbericht liegt seit November 2012 vor.

Im Ergebnis wird die Bildung einer gemeinsamen Organisationseinheit Gebäudemanagement vorgeschlagen, wobei die Kommunen Eigentümer ihrer Gebäude und Liegenschaften bleiben und die Haushaltsplanung und -überwachung sowie die letzte Entscheidung bzgl. der Flächennutzung oder Unterhaltung von Gebäuden jeweils den Kommunen obliegt.

Grundsätzlich halten wir eine Zusammenarbeit ebenfalls für eine wirtschaftliche Lösung des Gebäudemanagements in kleinen Kommunen. Gleichwohl ist und bleibt die Stadt Kalkar verantwortlich für die Zusammenstellung von Daten, Unterlagen und Berichten sowie die Steuerung der Gebäudewirtschaft.

Unsere Erfahrung zeigt, dass Immobilienwirtschaft nur dann nachhaltig erfolgreich umgesetzt werden kann, wenn *eine* Person sich den Überblick über alle entscheidungsrelevanten Kriterien verschaffen kann. Auf dieser Grundlage können zukunftsgerichtete, wirtschaftliche Entscheidungen getroffen und der Gebäudebestand nicht nur verwaltet, sondern aktiv gesteuert werden.

Empfehlung

Wir empfehlen, aus Effizienzgründen die Aufbauphase des zentralen Gebäudemanagements abzuschließen und mit den erforderlichen personellen Ressourcen und technischen Hilfsmitteln auszustatten. Es sollte kurzfristig die Entscheidung getroffen werden, ob die Stadt Kalkar ein eigenständiges Gebäudemanagement betreibt oder mit den Verbandskommunen kooperiert.

Zunächst wurde mit der Bestandsaufnahme aller gemeindeeigenen Gebäude mit Sanierungs-/Modernisierungstau, den Kosten zur Instandsetzung sowie der Auseinandersetzung der zukünftig benötigten Flächen eine gute Grundlage geschaffen. Als nächster Schritt sollten ein digitales Gebäude- und Schadenskataster mit Raumbuch eingeführt werden. Für die Herstellung einer Kosten- und Leistungstransparenz bedarf es nach unseren Erfahrungen einer entsprechenden objektorientierten Datenverfügbarkeit in einem bedarfsgerechten CAFM¹-Programm.

¹ Computer aided Facility Management

Vorteile liegen in der speziellen und strukturierten Handhabung der Daten für das Gebäudemanagement, einer einmaligen Datenerfassung, vorhandener Hintergrundprogramme (wie z. B. die Witterungsbereinigung²), vorgefertigter Auswertungsmöglichkeiten und Dokumentationen (wie z. B. Energieberichte³). Somit ist eine effiziente, strukturierte Arbeitsweise gewährleistet ohne die Notwendigkeit, unterschiedliche Software oder einzelne Dateien konsequent durch Mehrfacherfassung pflegen zu müssen. Im Optimalfall ist das CAFM-Programm mit der Kämmerer-Software kompatibel.

Grundvoraussetzung hierfür ist zunächst das Zusammenführen und Erfassen aller steuerungsrelevanten Gebäudeinformationen, strukturiert nach einzelnen Wirtschaftseinheiten/Liegenschaften und weiter hierarchisch untergliedert in Gebäude, Geschosse und Räume. Wichtig dabei ist, nur die wichtigen Daten zu erfassen, damit keine „Datenfriedhöfe“ entstehen, die schnell an Aktualität verlieren und dann nicht mehr nutzbar sind.

Nach der Erfassung der Grunddaten sehen wir als strategische Optimierungsmöglichkeiten:

- Aufstellung einer internen, für die Gebäudewirtschaft spezifischen Kosten-Leistungs-Rechnung (KLR), in der alle Kostenarten auf Kostenstellen (Gebäude, Liegenschaften) verteilt werden, um die Kosten differenziert ermitteln und vollständig und transparent darstellen zu können (z. B. Gebäudebereitstellung, Bewirtschaftung, Verwaltungskosten).
- Einführung der internen Leistungsverrechnung auf Basis der verursachungsgerechten Kostentransparenz, um Steuerungseffekte auf Seiten der „Auftraggeber“ zu generieren und anfallende Kosten an externe Nutzer weitergeben zu können.

² Um den Heizenergieverbrauch unterschiedlicher Jahre oder unterschiedlicher Standorte vergleichen zu können, müssen die Energieverbräuche witterungsbereinigt werden; nach VDI 3807 soll der langjährige Mittelwert für Würzburg verwendet werden. Ohne Witterungsbereinigung sind Auswertungen zum Wärmeverbrauch ohne Aussagekraft.

³ Energieberichte erhöhen die Transparenz bei einer gebäudescharfen Darstellung der Daten. Neben dem Informations- und Kontrollinstrument auf operativer Ebene ist ein Energiebericht ein Baustein für ein nachhaltiges Controlling der Kommune mit dem Zweck, Verwaltungsführung und Rat über den Energieverbrauch und die Kostenentwicklung in den Gebäuden zu informieren sowie darüber, welche Maßnahmen mit welchem Erfolg zur Kosten- und Verbrauchssenkung ergriffen wurden und werden. Darüber hinaus sollten energiepolitische Leitbilder und -konzepte, Zielkennzahlen, Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Nutzerzufriedenheit sowie der Amortisationszeitpunkt einbezogen werden.

- Einpflegen der Kennzahlenverläufe und -analysen sowie der Ergebnisse aus Soll-Ist-Vergleichen der Gebäudewirtschaft in ein vollständiges und aussagekräftiges Berichtswesen und Controllingssystem an übergeordneter Stelle bei der Verwaltungsführung.
- Definieren und Zusammenstellen von steuerungsrelevanten Schlüsselkennzahlen mit Bezug auf die Fläche oder den Nutzer (z. B. Kennzahlen zum Sanierungsaufwand, Verbrauch von Versorgungsmedien sowie Reinigungs- und Hausmeisterdiensten) zum Vergleich mit anderen Kommunen oder Richt-/Zielwerten.
- Definition des benötigten und leistbaren Gebäudebestandes für die derzeitigen und zukünftigen Nutzeranforderungen und -zahlen (z. B. demografischer Wandel) unter Berücksichtigung der Lebenszykluskosten⁴.

Empfehlung

Wir empfehlen, die Gebäudegrunddaten möglichst schnell in ein spezielles, mit den erforderlichen Funktionen bzw. Modulen ausgestattetes CAFM-Programm einzupflegen, um sie effizient erfassen und nutzen zu können.

Dann sollten Gebäude anhand von spezifischen Kennzahlen, z. B. zur Darstellung von Verbräuchen, miteinander verglichen und anhand von Zielkennzahlen (neben unseren Benchmarks⁵ die Zielwerte anerkannter Institute, z. B. der ages-Studie⁶) weiter optimiert werden. Die Wärmeverbräuche müssen entsprechend einschlägiger Vorschriften vorher witterungsbereinigt werden.

⁴ Kostenanteil bezogen auf die Lebensdauer eines Gebäudes (Planung – Errichtung – Nutzung/Bewirtschaftung – Verwertung). Dabei nimmt der Anteil der Nutzung und Bewirtschaftung rund Dreiviertel der Gesamtkosten in Anspruch und kann bei sich häufig ändernden Nutzungen oder Nutzeransprüchen bzw. hohem Ausstattungs- und Technikstand überproportional ansteigen. Vorausschauend sollte von Modernisierungen in Abständen von zehn- bis zwanzig Jahren ausgegangen werden. Entsprechend sollten Rückstellungen für Modernisierungen gebildet werden.

⁵ Benchmarks werden auf den Internetseiten der GPA NRW veröffentlicht und aktualisiert.

⁶ Vergleich mit bundesweiten Durchschnitts- bzw. Zielwerten. Diese sind der VDI-Richtlinie 3807 zu entnehmen und stammen von ca. 7.200 Gebäuden, die in einer umfangreichen Erhebung unter 66 Institutionen (Bund, Länder, Kommunen) erfasst wurden (Quelle: ages, GERTEC).

Letzter Schritt für ein optimales Immobilienmanagement ist aus unserer Sicht die verursachungsgerechte Kostentransparenz und interne Leistungsverrechnung, um Steuerungseffekte zu generieren.

Die Stadt Kalkar sollte dafür eine KLR einführen und klare, Anreiz orientierte, Immobilien bezogene Budgetregeln einführen, die eingehalten werden. Dies schafft Kostenbewusstsein der Nutzer innerhalb der Verwaltung durch die Notwendigkeit, Bedarfe und Wünsche aus dem eigenen Budget finanzieren zu müssen. Erst im Rahmen der „echten“ Budgetierung entfaltet eine Leistungsverrechnung die gewünschten Steuerungswirkungen.

Auf weitere, operative Optimierungsmöglichkeiten gehen wir in den nachfolgenden Kapiteln ein.

Flächen- und Portfoliomanagement

Nachfolgend richten wir zunächst den Fokus auf das Gesamtportfolio der Stadt Kalkar.

Anschließend unterziehen wir die in der Regel flächenmäßig größte Gebäudegruppe innerhalb des kommunalen Immobilienbestandes – die Schulen mit den dazugehörigen Turnhallen – einer näheren Betrachtung.

Gesamtportfolio

Kommunen verfügen aufgrund ihres vielfältigen Aufgabenspektrums in der Regel über ein erhebliches Gebäudevermögen, das durch eine hohe Kapitalbindung gekennzeichnet ist und zudem signifikante Folgekosten verursacht. Gleichwohl sind die Flächenbestände in den vergangenen Jahren erfahrungsgemäß stetig gestiegen. Zielrichtung der nachfolgenden Betrachtung ist es daher, den kommunalen Gebäudebestand hinsichtlich seines Umfangs und der Notwendigkeit für die Aufgabenerledigung – insbesondere im Hinblick auf die demografischen Veränderungen – zu hinterfragen.

Eine Grobanalyse in Verbindung mit der Methodik des interkommunalen Vergleichs auf der Ebene von Gebäudearten soll in einem ersten Schritt Hinweise geben, in welchen Bereichen eine Kommune über größere Flächenressourcen verfügt als andere Gemeinden. Hohe Kennzahlen sowie Gebäude, die in anderen Kommunen nicht vorgehalten werden, sollten Anlass für eine kritische Betrachtung bieten.

Neben dem Blick auf die kommunalen (bilanzierten) Objekte werden wir außerdem in die Analyse einbeziehen, ob die Gemeinden ggf. anderweitig (z.B. durch Zuschüsse an Dritte) für die Unterhaltung/Bewirtschaftung Leistungen erbringen.

Portfolio-Management

Das Ziel eines kommunalen Portfoliomanagements ist eine aktive Optimierung des meist historisch gewachsenen Immobilienbestandes unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzungsart sowie sozialer und politischer Zielvorgaben. Eine systematische Portfolioanalyse ermöglicht der Stadt Kalkar, strategische Entscheidungshilfen für die Optimierung des gesamten Immobilienbestandes zu liefern.

Dazu gehört in einem ersten Schritt, innerhalb eines zentralen Gebäudemaneagements die nötige immobilienwirtschaftliche Transparenz zur objektiven Beurteilung des zu bewirtschaftenden Gebäudebestandes herzustellen.

Die Stadt Kalkar ist sich der Bedeutung eines aktiv gesteuerten Gebäudemaneagements bewusst. Ein zentrales Gebäudemangement befindet sich im Aufbau. Ergänzend zu den bereits ergriffenen oder noch vorgesehenen Maßnahmen sollte hierbei auch die für eine wirksame Steuerung des Gebäudeportfolios erforderliche Datentransparenz geschaffen werden.

Eine wesentliche Grundlage hierfür hat die Stadt Kalkar in Zusammenarbeit mit einer Beratungsgesellschaft bereits geschaffen. Ziel dieses Auftrags war es, als Grundlage des künftigen Facility-Managements die notwendige Transparenz über Immobilienvollkosten, Sanierungs- und Investitionsstaus sowie Nutzungen und Bedarfe zu erhalten.

Empfehlung

Auf Grundlage der bereits erarbeiteten Daten sollte die Stadt Kalkar für jedes Objekt einen Gebäudesteckbrief entwickeln, aus dem u. a. neben Lage, Eigentumsverhältnissen, Nutzungsart, Flächen insbesondere auch die Liegenschaftsvollkosten, Erträge, absehbare Investitions- und Instandhaltungsbedarfe sowie der tatsächliche Zustand hervorgehen.

In diese systematische Sammlung, Aufbereitung und Dokumentation gebäudewirtschaftlicher, steuerungsrelevanter Informationen gehören darüber hinaus auch solche kommunalen Aufwendungen, die durch die Gewährung von (immobilienbezogenen) Zuschüssen/Zuwendungen (z.B. Betriebskosten- und/oder Investitionszuschüsse) an Dritte (Vereine, kirchliche Träger etc.) zum Betrieb und zur Erhaltung von Vereinsheimen, Sportplätzen etc. anfallen, die nicht im wirtschaftlichen Eigentum der Kommune stehen.

Ferner bedarf es auch der Kenntnis über die relevanten Einflussfaktoren auf die Gebäudenutzung/den Flächenverbrauch, wie z. B. die finanzwirtschaftliche Leistungsfähigkeit, die demografische Entwicklung, strukturelle Gegebenheiten und struktureller Wandel, rechtliche Rahmenbedingungen sowie nicht zuletzt die Interessen von Einwohnerschaft und Politik.

Auf dieser Grundlage ist dann im nächsten Schritt eine systematische und objektive Strukturierung und Analyse des Immobilienbestandes nach Stärken und Schwächen unter Berücksichtigung folgender Kriterien/Aspekte möglich:

- Anzahl und Art der Gebäude (insbesondere auch atypische Gebäudenutzungen)
- Anteil/Umfang angemieteter Objekte/Flächen an Gesamtflächen als Indikator für Flächenflexibilität
- Ermittlung der Flächeneffizienz (Verhältnis NF/BGF je Objekt)
- Kostenstruktur der Gebäude (z. B. hohe Betriebskosten wegen schlechtem Gebäudezustand, hoher künftiger Sanierungsbedarf)
- Nutzerstruktur der Gebäude/Nutzungsintensität

- Umfang der Drittnutzungen/Nebennutzungen
- Bauliche/energetische Gebäudezustände
- Umfang der eigenen (Kommune und Gesellschaften) Aufwendungen durch Personal- und Sachkosten zum Betrieb und der Unterhaltung der Immobilien
- Umfang der Investitions- und/oder Betriebskostenzuschüsse für Immobilien, die Dritte betreiben (Vereine/kirchliche Träger/Pächter)

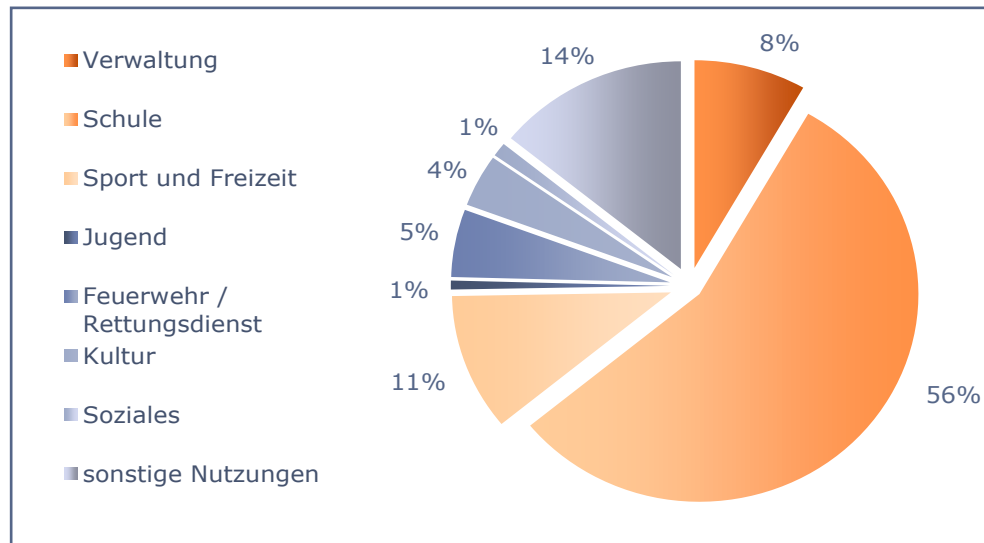
Die Stadt Kalkar wird durch den ganzheitlichen Blick auf das gesamte kommunale Gebäudeportfolio künftig verstärkt in der Lage sein, den Immobilienbestand kritisch zu hinterfragen und innovative, auf die örtliche Situation abgestimmte Optimierungsansätze zu entwickeln. Wesentliche Grundlagen hierfür liegen bereits vor. Je mehr Informationen in flächennutzungsbezogene Entscheidungen einfließen, je mehr der Blick über ein Objekt hinaus auch auf den Bestand insgesamt gelenkt wird, je mehr einzelne Entscheidungen auf einer Gesamtstrategie aufbauen, umso effizienter und effektiver kann die Nutzung von Gebäudeflächen gesteuert werden. Die Potenziale, die in einem strategischen Flächen- und Portfoliomanagement und seiner operativen Umsetzung liegen, sind nachhaltig und übertreffen die Einsparmöglichkeiten bei den Betriebs- und Unterhaltungskosten regelmäßig deutlich.

Gebäudeportfolio der Stadt Kalkar

Das Gebäudeportfolio der Stadt Kalkar (einschließlich des Sondervermögens Abwassersammlung sowie der verbundenen Unternehmen) umfasst insgesamt eine BGF in Höhe von 50.932 m². Gegliedert nach den verschiedenen Nutzungsarten setzt sie sich wie folgt zusammen:

Flächenverbrauch absolut nach Nutzungsarten (m ² BGF)	
Verwaltung	4.214
Schule	28.423
Sport und Freizeit	5.419
Jugend	353
Feuerwehr / Rettungsdienst	2.680
Kultur	2.078
Soziales	553
sonstige Nutzungen	7.212
Summe	50.932

Aufteilung der kommunalen Gebäudeflächen nach Nutzungsarten



Anhand der Grafik wird deutlich, dass die Schulen (inkl. Turnhallen) die mit Abstand größte Gebäudegruppe darstellen. Aus diesem Grund wird die Flächensituation der kommunalen Schullandschaft später im Bericht einer detaillierten Betrachtung unterzogen.

Die folgende Tabelle zeigt für die einzelnen Nutzungsbereiche, wie sich die Flächen in Relation zur Einwohnerzahl interkommunal einordnen.

Interkommunaler Vergleich der Flächen nach Nutzungsarten in m ² BGF je 1.000 Einwohner				
	Minimum	Maximum	Mittelwert	Kalkar
Verwaltung	121	412	209	306
Schule	554	2.942	1.708	2.061
Sport und Freizeit	0	735	211	393
Jugend	0	438	131	26
Feuerwehr / Rettungsdienst	61	845	181	194
Kultur	0	1.331	235	151
Soziales	0	373	113	40
Sonstige Nutzungen	55	2.171	362	523
Gesamtfläche			3.146 *)	3.693

*) Mittelwert der Gesamtflächen der Kommunen, hier besteht eine Abweichung zu der Summe der Einzelflächen je Nutzungsart

Bei zahlreichen Nutzungsarten positioniert sich die Stadt Kalkar über den Mittelwerten der Vergleichskommunen. Überdurchschnittliche Flächen in Bezug auf die Einwohnerzahl entfallen auf die Verwaltung, auf die Schulen, auf den Bereich Sport und Freizeit, auf die Feuerwehr sowie auf sonstige Nutzungen.

Der interkommunale Vergleich der Gesamtfläche zeigt, dass die Stadt Kalkar flächenmäßig über einen deutlich überdurchschnittlichen Gebäudebestand verfügt. Je 1.000 Einwohner bewirtschaftet die Stadt Kalkar ca. 550 m² BGF mehr als das Mittel der Vergleichskommunen.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass einige der im Vergleich enthaltenen Kommunen wie auch Kalkar Träger z. T. mehrerer weiterführender Schulformen (Haupt-, Real- und Gesamtschulen sowie Gymnasien) sind. In diesen Kommunen nehmen die Schulflächen einen hohen Stellenwert ein und tragen zu einer hohen Gesamtfläche bei.

Feststellung

Im interkommunalen Vergleich liegt die Gesamtfläche des Gebäudebestandes der Stadt Kalkar deutlich über dem Mittelwert der Vergleichskommunen. Mit entscheidend für diese Positionierung ist die Schullandschaft der Stadt Kalkar. Daneben entfallen in Relation zur Einwohnerzahl überdurchschnittliche Flächenanteile auf die die Verwaltung, Sport und Freizeit, Feuerwehr sowie sonstige Nutzungen.

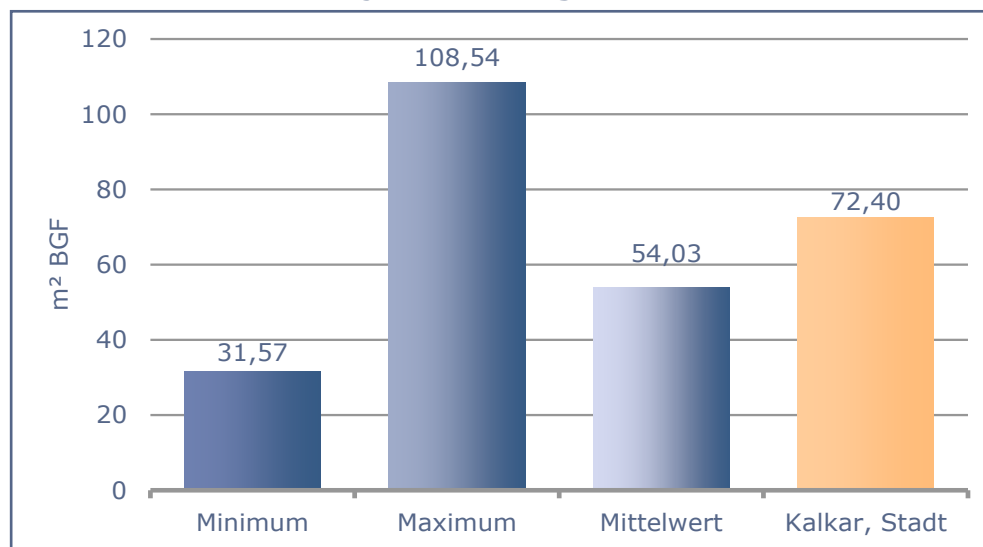
Auf die wesentlichen Nutzungsarten gehen wir im Folgenden differenzierter ein.

Verwaltung

Die für Verwaltungszwecke zur Verfügung stehenden Flächen liegen interkommunal in Relation zur Einwohnerzahl deutlich über dem Mittelwert.

Als zusätzliche Kennzahl haben wir die Verwaltungsflächen auch der Mitarbeiterzahl gegenübergestellt. Die Kennzahl „Flächenverbrauch in m² BGF je Verwaltungsmitarbeiter“ gibt an, wie viel BGF je Verwaltungsmitarbeiter in den eigenen und angemieteten Verwaltungsgebäuden (in Kalkar nicht vorhanden) bereitgestellt bzw. verbraucht wird.

Flächenverbrauch Verwaltungsgebäude in m² BGF VG je Verwaltungsmitarbeiter 2011



Flächenverbrauch Verwaltungsgebäude in m ² BGF VG je Verwaltungsmitarbeiter				
Verteilung der Ergebnisse des Jahres				
bis 35	über 35 bis 45	über 45 bis 55	über 55 bis 65	über 65
6	35	34	31	25

Diesem Vergleich haben wir das Rathaus der Stadt Kalkar mit 1.884 m² BGF sowie das Verwaltungsgebäude Grabenstraße 69 mit 1.809 m² BGF zugrunde gelegt. In diesen Objekten sind insgesamt 51 Verwaltungsmitarbeiterinnen und -mitarbeiter untergebracht. Weitere sechs Personen arbeiten im Museum und dem Bürogebäude Markt 18. Da für diese Gebäude keine validen BGF ermittelt werden konnten, haben wir diese Flächen einschließlich der Nutzer unberücksichtigt gelassen. Die oben aufgeführte Rathausfläche gibt den für Verwaltungszwecke genutzte Flächenanteil wider. Den Ratskeller (416 m² BGF) haben wir bereinigt.

Die Stadt Kalkar positioniert sich im interkommunalen Vergleich mit 72,4 m² BGF je Verwaltungsmitarbeiter deutlich über dem Mittelwert der bislang geprüften kleinen kreisangehörigen Kommunen. Hierbei wirkt sich insbesondere das historische Rathaus inklusive eines großen Ratssaals nachteilig auf den Flächenverbrauch aus. Die Flächensituation stellt sich differenziert nach beiden Verwaltungsstandorten wie folgt dar:

Flächenverbrauch der Rathäuser in m² BGF VG je Verwaltungsmitarbeiter 2011		
	Rathaus Kalkar	Grabenstr. 69
Verwaltungsmitarbeiter	13	38
BGF Verwaltungsgebäude	1.883,7	1.808,9
Flächenverbrauch in m² BGF je MA	144,9	47,6

Der Vergleich beider Standorte verdeutlicht den erheblich größeren mitarbeiterbezogenen Flächenverbrauch des historischen Rathauses, der den bisherigen Maximalwert nochmals deutlich übertrifft. Mit rund 48 m² liegt der Flächenverbrauch im Verwaltungsgebäude Grabenstraße zumindest deutlich unter dem Mittelwert.

Die Flächen des historischen Rathauses sind bedingt durch die baulichen Gegebenheiten nicht so effizient nutzbar, wie dies bei modernen Bürogebäuden der Fall ist.

Darüber hinaus ist im Falle mehrerer Verwaltungsstandorte zu berücksichtigen, dass mehrere Gebäudeteile ineffizienter zu nutzen sind als ein Baukörper. Kellerräume, Flure und Treppenhäuser sind nach DIN 277 als BGF erfasst, für Büroarbeitsplätze aber nicht nutzbar. In Kommunen, die wie die Stadt Kalkar mehrere Verwaltungsgebäude nutzen, sind in dem Kennzahlenwert diese sogenannten Verkehrsflächen, die zur Erschließung der Büroflächen erforderlich sind, mehrfach enthalten und führen zu höheren Flächenverbräuchen.

Feststellung

Bedingt durch die baulichen Gegebenheiten insbesondere des historischen Rathauses in Verbindung mit dem Vorhalten mehrerer Verwaltungsstandorte fällt der mitarbeiterbezogene Flächenverbrauch hoch aus.

Mit Blick auf die Lebenszykluskosten eines Gebäudes wirkt sich dies insofern nachteilig für die Stadt Kalkar aus, als auch diese Flächenanteile über die Lebensdauer eines Gebäudes unterhalten und bewirtschaftet werden müssen. Dieser Anteil der Nutzung und Bewirtschaftung nimmt rund Dreiviertel der Gesamtkosten in Anspruch und kann bei sich häufig ändernden Nutzungen oder Nutzeransprüchen bzw. hohem Ausstattungs- und Technikstand überproportional ansteigen.

Flächenpotenziale könnten aus einer Ausweitung des Einsatzes moderner Arbeitsformen wie desk-Sharing, Tele-/Heimarbeit oder non-territorialer Arbeitsplätze erschlossen werden. Entscheidend wird in

diesem Zusammenhang sein, ob es möglich ist, frei werdende Rathausflächen sinnvoll durch andere Nutzungen zu belegen, insbesondere wenn damit die Aufgabe anderer kommunaler Gebäude in Betracht kommt.

Sport und Freizeit

Die fünf Platzhäuser der Stadt Kalkar sind den Vereinen, die die Sportanlagen nutzen, kostenlos überlassen. Hierzu bestehen nach Auskunft der Stadt Kalkar keine vertraglichen Regelungen. Dies hat in der Vergangenheit dazu geführt, dass bauliche Maßnahmen an den Objekten durchgeführt wurden oder Untervermietungen erfolgt sind, die mit der Stadt als Eigentümerin und Kostenträgerin nicht abgestimmt waren.

Am Beispiel anderer Kommunen hat sich gezeigt, dass gerade auch die Vereine zu einer Konsolidierung der Haushaltslage beitragen können. Immobilien, die nur durch Vereinstätigkeiten genutzt werden (wie im vorliegenden Fall), können durch das Engagement von Vereinen im Rahmen der baulichen und auch betrieblichen Unterhaltung selbst getragen werden. Über Beitragserhöhungen, die Zusammenarbeit mit Sponsoren oder entsprechende ehrenamtliche Eigenleistungen können die Vereine so zu einem Gelingen von Konsolidierungsbemühungen wesentlich beitragen.

Selbstverständlich muss dann auch eine verursachungsgerechte Beteiligung der Vereine an den Aufwendungen erfolgen, wenn Vereine schuleigene Hallen oder Plätze nutzen, wie es auch in Kalkar der Fall ist. Dies kann beispielsweise über die Erhebung von Sportstättennutzungsentgelten erfolgen. Die Schulsporthallen haben wir dem Bereich Schule zugeordnet und dort näher betrachtet.

Auch das bereits thematisierte Gutachten zum Facility-Management regt die Erhebung von Nutzungsentgelten an, die in anderen Kommunen bereits geübte Praxis sind.

Empfehlung

Die Stadt Kalkar sollte die Überlassung der Platzhäuser auf einer gesicherten vertraglichen Grundlage mit den Vereinen regeln. Ziel sollte es sein, nicht nur die gegenseitigen Rechte und Pflichten festzulegen, sondern eine verursachungsgerechte und möglichst weit reichende Beteiligung der Nutzer an den Aufwendungen der Sportstätten zu erreichen.

Als Grundlage für eine Neuorganisation der direkten und indirekten Sportförderung bzw. der Vereinsförderung sollte Transparenz geschaffen werden, um allen gemeindlichen Vereinen darzulegen, in welchem Maße sie bereits jetzt schon durch die Stadt bezuschusst werden. Zu dieser Transparenz ist eine Vollkostenbetrachtung notwendig.

Feuerwehr / Rettungsdienst

Die freiwillige Feuerwehr der Stadt Kalkar verfügt über sieben Feuerwehrgerätehäuser. Im Rahmen der Entwicklung der Immobilienstrategie wurde durch das beratende Ingenieurbüro festgestellt, dass lediglich die Hauptwache Kalkar durch Investitionsmaßnahmen auf einen den aktuellen qualitativen Anforderungen und Sicherheitsanforderungen entsprechenden Stand gebracht werden kann. Für die übrigen Feuerwehrdepots wird festgestellt, dass eine „nachhaltige Mängelbeseitigung, Vermögenserhalt und Nutzungsoptimierung“ nur über einen Neubau möglich sei.

Auf Grundlage dieser Erkenntnisse hat die Stadt Kalkar durch eine feuerwehrfachliche Beratung die sich aus dieser Analyse ergebenden Optionen für die langfristige Neuausrichtung der Feuerwehr untersuchen lassen. Als Weiterentwicklung der bereits jetzt praktizierten gemeinsamen Arbeit der einzelnen Wehren, wie beispielsweise einer gemeinsamen Alarmierung, wurden drei Standorte entwickelt, die den Verzicht auf vier Gerätehäuser ohne eine Verschlechterung des Sicherheitsniveaus ermöglichen würden.

Neben den Sicherheitsaspekten sind aus unserer Sicht auch die finanziellen Verhältnisse bzw. die Leistungsfähigkeit des Haushalts zu berücksichtigen (siehe dazu den Berichtsteil Finanzen). Die Kommunen sollten die Brandschutzbedarfsplanung daher als Möglichkeit begreifen, Bürgern und Mandatsträgern im politischen Willensbildungsprozess die Schwierigkeiten zwischen Sicherheitsaspekten einerseits und finanzwirtschaftlichen Zwängen andererseits zu verdeutlichen. Auch bisher vorgenommene Gewichtungen sollten bei der Wahrnehmung der vielfältigen gesetzlichen Aufgaben auf allen Ebenen kritisch überprüft werden. Dabei muss auch eine Rolle spielen, welcher Aufwand dem einzelnen Bürger, zu seinem Schutz beizutragen, zugemutet werden kann.

In Nordrhein-Westfalen bestehen keine verbindlichen Vorgaben hinsichtlich der Brandschutzbedarfsplanung vor Ort. Die Maßstäbe der „Arbeitsgemeinschaft der Berufsfeuerwehren“ (AGBF) über „Qualitätskriterien für die Bedarfsplanung der Feuerwehren in Städten“ zur Brandschutzbe-

darfsplanung sind Empfehlungen einer freiwilligen Vereinigung und nicht rechtsverbindlich⁷. Die Verantwortung für eine den örtlichen Verhältnissen angepasste Feuerwehrgröße gemäß § 1 FSHG liegt allein bei den Kommunen. Die Festlegung des individuellen Sicherheitsniveaus einer Kommune und die dafür erforderlichen Ressourcen sind vom Rat zu beschließen.

Empfehlung

Durch die vorgeschlagene Immobilienstrategie im Bereich der Feuerwehr könnten langfristig auch bei den Gebäuden Einsparungen ermöglicht werden, wenn eine räumliche Zentralisierung der bisher sehr dezentral strukturierten Feuerwehr gelingt.

Wir bekräftigen alle Beteiligten darin, entsprechende Überlegungen in enger Abstimmung konsequent weiter zu verfolgen.

Kultur

Ähnlich wie im Sportbereich sind die Bürgerbegegnungsstätten in den Stadtteilen Grieth und Altkalkar Trägervereinen kostenfrei überlassen worden. Der Haushalt der Stadt Kalkar trägt die Aufwendungen für bauliche und betriebliche Unterhaltung sowie die bilanziellen Abschreibungen. Die Erträge aus der Vermietung dieser Gebäude fließen den Trägervereinen zu. Die Stadt Kalkar hat somit nicht die Möglichkeit, eine auch nur anteilige Aufwandsdeckung im Haushalt darzustellen. Im Falle der Begegnungsstätte Altkalkar hat der Verein, zu dessen Mitgliedern auch die Stadt Kalkar gehört, die Bewirtschaftungs- und Unterhaltungsaufwendungen zu erstatten.

Empfehlung

Auch hier regen wir eine vertraglich geregelte stärkere Einbindung der Trägervereine an, entweder durch die Übernahme der Bewirtschaftungsaufwendungen (Bürgerbegegnungsstätte Grieth) oder durch eine Beteiligung der Stadt Kalkar an den Vermietungserträgen.

⁷ Für weiter gehende Ausführungen hierzu siehe Bericht zur überörtlichen Prüfung der Stadt Kalkar Juni/Juli 2007.

Da die Begegnungsstätte in Grieth eine Einheit mit dem Feuerwehrdepot bildet, ist hier zunächst die Immobilienstrategie im Bereich der Feuerwehr zu klären. Dem angesprochenen feuerwehrfachlichen Gutachten zufolge gehört das Depot Grieth zu den im Rahmen der Neuausrichtung nicht zwingend notwendigen Standorten.

Feststellung

Im Bereich der Bürgerbegegnungsstätten sind aus unserer Sicht mittelfristig Entscheidungen zu treffen, die sich aus den künftigen Bedarfen im Bereich der Feuerwehr und der Schulnutzung ergeben.

Sonstige Nutzungen

Unter den sonstigen Nutzungen sind in erster Linie die Flächen des Bauhofs, die durch die Stadtwerke von der SEG angemieteten Flächen und fünf Leichenhallen erfasst. Die Nutzungsgebühren der Leichenhallen werden mit einer Unterdeckung in Höhe von rund 7.000 Euro kalkuliert (2013).

Daneben sind hier Flächen des Rathauses und des Bürogebäudes Markt 18 enthalten, die an Gastronomiebetriebe vermietet sind (Ratskeller und Pizzeria).

Zwingende Handlungsnotwendigkeiten im Bereich sonstiger Nutzungen sind nicht erkennbar.

Flächenmanagement Schulen und Turnhallen

Kennzahlen

- Flächenverbrauch Schulgebäude in m² BGF je Klasse, differenziert nach Schulformen
- Flächenverbrauch Turnhallen in m² BGF je Klasse

Beim Flächenmanagement für die Schulen haben wir die Zielwerte (Benchmarks) im Wesentlichen auf der Grundlage der geltenden Regelungen für die Aufstellung von Raumprogrammen ermittelt, wobei wir zusätzliche Flächen für Ganztagsangebote berücksichtigt haben, wenn Schüler das Angebot nutzen.

Wir betrachten bewusst prioritär die ökonomische Ausrichtung des Prüfmoduls Schulflächenmanagement, ohne weitergehend auf pädagogische Konzepte und Aspekte einzugehen. Wir möchten die Kommunen über den Kostenfaktor – basierend aus Flächenüberhängen – sensibilisieren.

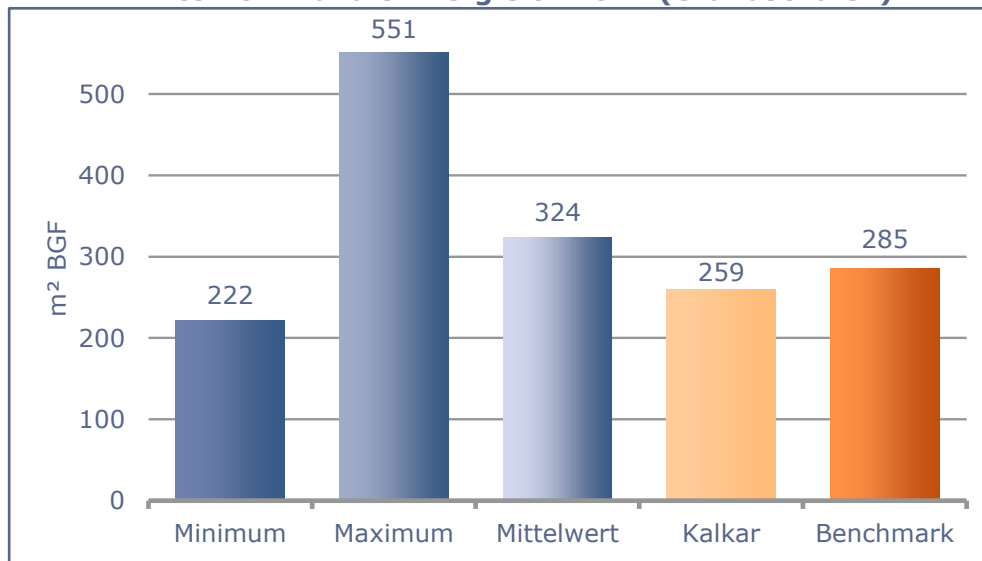
Grundschulen

Die Stadt Kalkar betreibt drei Grundschulen in drei verschiedenen Ortsteilen: Die Josef-Lörks-Grundschule in Kalkar, die Heinrich-Eger-Grundschule in Appeldorn und die St. Luthard-Grundschule in Wissel.

Flächenverbrauch Grundschulen (Schulgebäude) 2011 in m² BGF je Klasse	
Gebäudeflächen gesamt in m ² BGF	6.725
Fläche in m ² BGF je GS-Klasse gesamt	259
Gebäudefläche GS Kalkar in m ² BGF (inkl. Gymnastikhalle)	4.212
Gebäudefläche GS Appeldorn in m ² BGF	1.469
Gebäudefläche GS Wissel in m ² BGF	1.044
Gebildete Klassen GS Kalkar	12
Gebildete Klassen GS Appeldorn	6
Gebildete Klassen GS Wissel	8
Fläche in m ² BGF je Klasse GS Kalkar	351
Fläche in m ² BGF je Klasse GS Appeldorn	245
Fläche in m ² BGF je Klasse GS Wissel	131

Das nachstehende Diagramm zeigt den mittleren Flächenverbrauch für die drei Grundschulen im interkommunalen Vergleich und in Bezug zu dem von uns ermittelten Benchmark. Der derzeitige OGS-Anteil liegt jeweils unter 25 Prozent:

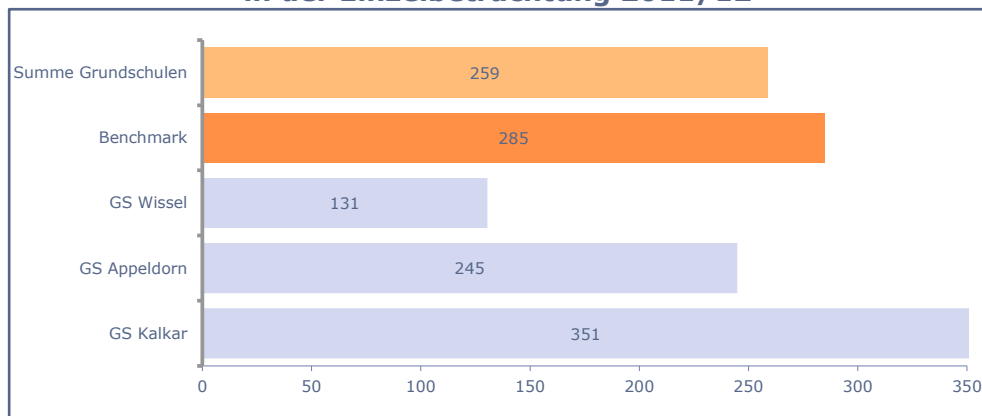
Flächenverbrauch Schulgebäude je Klasse im interkommunalen Vergleich 2011 (Grundschulen)



Grundschulen – Flächenverbrauch Schulgebäude in m² BGF je Klasse				
Verteilung der Ergebnisse				
bis 260	über 260 bis 290	über 290 bis 320	über 320 bis 350	über 350
8	8	15	8	17

Der mittlere Wert über alle drei Grundschulen liegt im Vergleich unterhalb vom Mittelwert und unserem Benchmark. Das folgende Diagramm zeigt jedoch die sehr deutlich unterschiedliche Auslastung der einzelnen Grundschulen:

Flächenverbrauch Grundschulen in m² BGF je Klasse in der Einzelbetrachtung 2011/12



Das Gebäude der Grundschule Wissel ist eingeschossig, hat nur eine Teilunterkellerung für die Heizungsanlage und ein leicht geneigtes Satteldach, das nicht in die BGF einfließt und darüber hinaus geringe Verkehrsflächen. Es handelt sich insofern um ein sehr effizientes Gebäude. Acht gebildete Klassen nutzen die acht vorhandenen Klassenräume. Die mittlere Klassenfrequenz liegt bei knapp 20 Schülern. Insofern handelt es sich trotz der so kleinen und deutlich unter unserem Benchmark liegenden Kennzahl um eine sehr komfortable Schulsituation.

Das Schulgebäude in Appeldorn ist teils eingeschossig, der Neubau zweigeschossig. In acht vorhandenen Klassenzimmern sind sechs Klassen untergebracht. Darüber hinaus verfügt die Schule über drei weitere Räume für den Offenen Ganztags-Bereich bzw. die Übermittagbetreuung. Die Turnhalle wurde 2012 saniert. Die Heizungsanlagen wurden bei beiden Grundschulen im Rahmen des Wärmecontractings ausgetauscht.

Die Grundschule Kalkar liegt gegenüber vom Schulzentrum und ist sehr großzügig gebaut. Es gibt viele Verkehrs- und Erschließungsflächen, also große Treppenhäuser und breite Flure. 1999/2000 gingen noch 404 Schüler in 17 Klassen dorthin; bei nur zwölf Klassenzimmern war die Schule völlig überlastet. Zzt. besuchen nur noch rund 280 Schüler in eben zwölf Klassen diese Grundschule. Darüber hinaus stehen sechs zusätzliche Räume für den Offenen Ganztags-Bereich bzw. die Übermittagbetreuung zur Verfügung. Die Gymnastikhalle (271 m² BGF) haben wir in die Fläche des Schulgebäudes eingerechnet, da es sich nicht um eine ganze Halleneinheit einer Schulturnhalle (vgl. Kapitel „Turnhallen“) handelt und Vergleichskommunen oft solche Gymnastik-, Spiel-, Kuschel- oder Rückzugsräume innerhalb des Schulgebäudes vorhalten.

Die Gebäudeteile sind in überwiegend schlechtem Zustand. Es gibt Abdichtungsprobleme und bereits Feuchtigkeitsschäden, die Turnhalle und die Gymnastikhalle sind aufgrund von Feuchtigkeit und schlechtem energetischem Zustand, z. B. durch Wände mit Glasbausteinen, abgängig oder zumindest mit erheblichem Aufwand zu sanieren.

Aufgrund der drastisch zurück gehenden Schülerzahlen in der Grundschule und auch in der Hauptschule im Schulzentrum gegenüber soll die Grundschule in das Schulzentrum integriert werden.

Sekundarstufe – Schulzentrum

Nachfolgend stellen wir die Situation in unserem Vergleichsjahr 2011 an den weiterführenden Schulen dar. Hieraus und anhand der rückläufigen

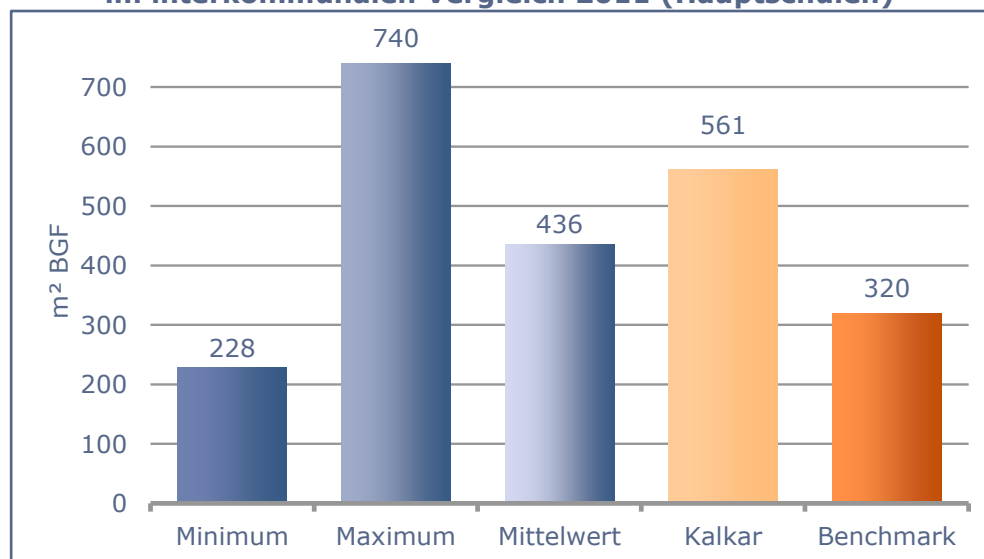
Schülerzahlen haben sich für die Stadt Kalkar Handlungsnotwendigkeiten ergeben, die sie bereits selbst erkannt hat.

Hauptschule

Der Gebäudetrakt der Hauptschule wird teilweise von Realschülern genutzt. Die nachfolgend ausgewiesene Fläche ist um diesen Anteil bereits reduziert. Enthalten sind 80 Prozent des so genannten Pädagogischen Zentrums, das im Schulbetrieb von den Hauptschülern als Pausenhalle genutzt wird.

Flächenverbrauch Hauptschule (Schulgebäude) in m ² BGF je Klasse	
Gebäudefläche	6.176
Gebildete Klassen 2011	11
Fläche in m ² BGF je Klasse 2011	561

Flächenverbrauch Schulgebäude je Klasse im interkommunalen Vergleich 2011 (Hauptschulen)



Hauptschulen – Flächenverbrauch Schulgebäude in m ² BGF je Klasse				
Verteilung der Ergebnisse				
bis 300	über 300 bis 350	über 350 bis 400	über 400 bis 450	über 450
5	6	9	4	16

Im Schuljahr 2011/12 wurden noch elf Klassen und im Schuljahr 2012/13 noch zehn Klassen gebildet, die in 17 Klassenzimmern und

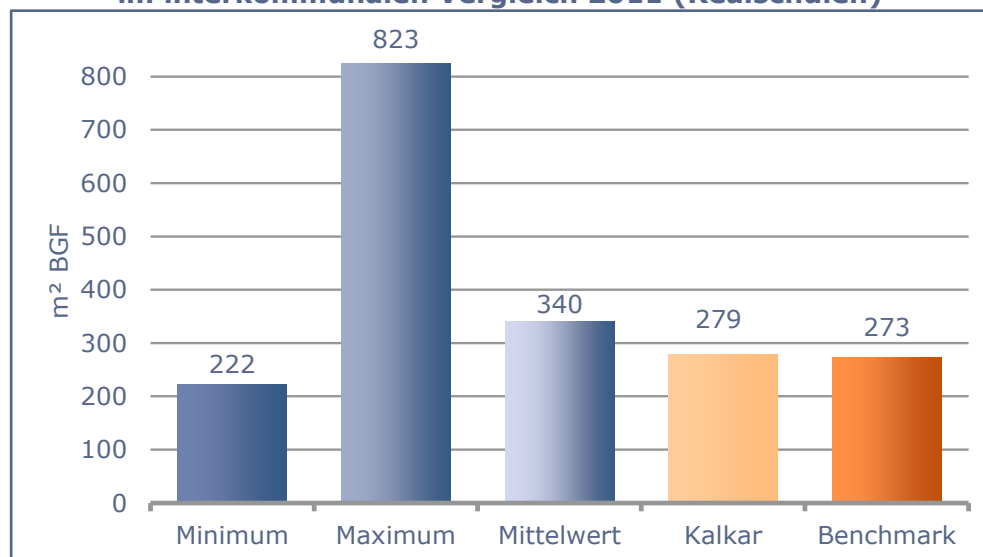
neun Fachräumen untergebracht waren. Für das Schuljahr 2013/14 verzeichnete die Stadt Kalkar nur noch vier Anmeldungen für die Hauptschule, so dass die Hauptschule aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen zum 01.08.2015 ausläuft. Im Rahmen einer Kooperation mit der Stadt Rees werden die Klassen 8-10 dann in der Rheinschule Rees beschult. Dieses Vorgehen ist in Abstimmung mit der Bezirksregierung erfolgt.

Realschule

Wie bereits erwähnt, nutzen die Realschüler Teile des Gebäudetraktes der Hauptschule. Die nachfolgend ausgewiesene Fläche enthält den Flächenanteil entsprechend. Nicht enthalten ist die Fläche des KOT-Heims („Kleine Offene Tür“), das im Keller untergebracht ist und durch einen separaten Eingang von der Realschule getrennt ist. Hierbei handelt es sich um ein Jugendzentrum.

Flächenverbrauch Realschule (Schulgebäude) in m² BGF je Klasse	
Gebäudefläche	5.303
Gebildete Klassen 2011	19
Fläche in m ² BGF je Klasse 2011	279

**Flächenverbrauch Schulgebäude je Klasse
im interkommunalen Vergleich 2011 (Realschulen)**



Realschulen – Flächenverbrauch Schulgebäude in m² BGF je Klasse				
Verteilung der Ergebnisse				
bis 270	über 270 bis 300	über 300 bis 330	über 330 bis 360	über 360
4	4	10	4	3

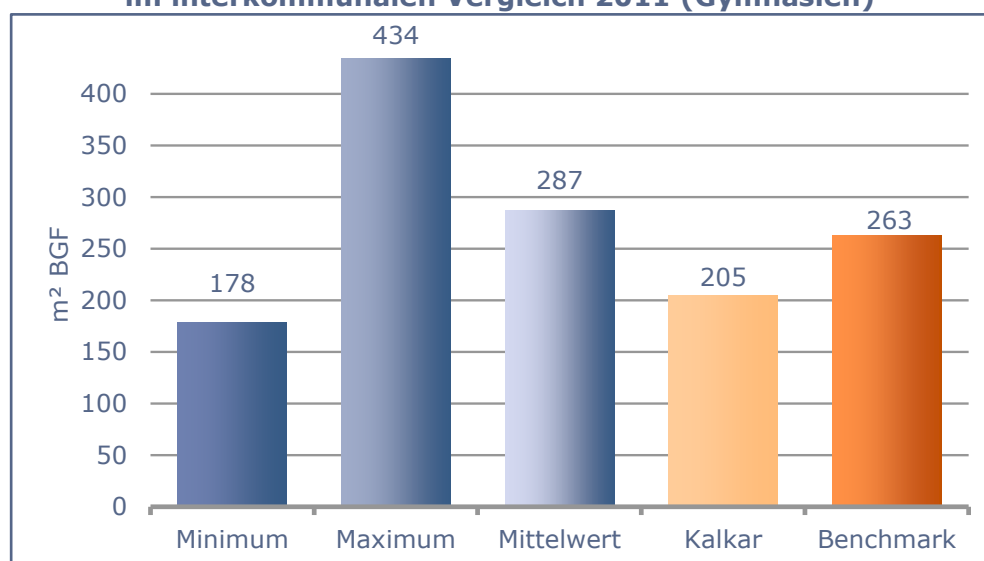
Die Realschule und die zugehörige Doppelturnhalle wurden 2001 gebaut. Es handelt sich um ein modernes, optisch ansprechendes Gebäude, das aufgrund wachsender Schülerzahlen ausgelastet ist. 2011/12 und 2012/13 wurden jeweils 19 Klassen gebildet. Teilweise wird bereits der Hauptschultrakt mit genutzt.

Gymnasium

In der ausgewiesenen Fläche sind 20 Prozent des so genannten Pädagogischen Zentrums enthalten, das im Schulbetrieb von den Gymnasiasten für schulische Zwecke, z. B. eine Theater-AG, oder als Aula genutzt wird.

Flächenverbrauch Gymnasium (Schulgebäude) in m² BGF je Klasse	
Gebäudefläche	4.920
Gebildete Klassen/Kurse 2011	24
Fläche in m ² BGF je Klasse 2011	205

**Flächenverbrauch Schulgebäude je Klasse
im interkommunalen Vergleich 2011 (Gymnasien)**



Gymnasien – Flächenverbrauch Schulgebäude in m² BGF je Klasse				
Verteilung der Ergebnisse				
bis 200	über 200 bis 230	über 230 bis 260	über 260 bis 290	über 290
1	2	3	0	3

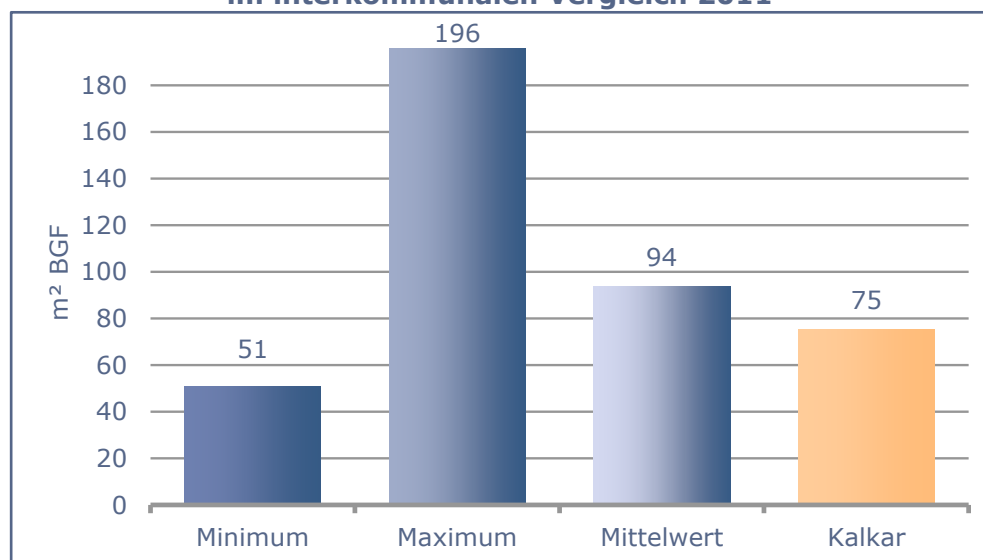
Auch bei dieser Schulform liegt der Flächenverbrauch je Klasse deutlich unter unserem Benchmark. Die Stadt Kalkar positioniert sich knapp im zweiten Ergebnissegment, wobei an der Verteilung der Ergebnisse zu erkennen ist, dass nur wenige Vergleichskommunen gleicher Größenordnung ein Gymnasium vorhalten.

In den Schuljahren 2011/12 und 2012/13 wurden jeweils zwölf Klassen und zwölf Kurse gebildet. Insgesamt stehen den 24 Klassen und Kursen 16 Klassenzimmer und 17 Fachräume zur Verfügung, also 33 Räume. Auch hier handelt es sich um ein flächeneffizientes Gebäude mit Flachdach.

Turnhallen

Flächenverbrauch Turnhallen in m² BGF je Klasse 2011	
Hallenfläche gesamt (ohne Gymnastikhalle der GS Kalkar da keine Halleneinheit)	6.054
Gebildete Klassen	80
Fläche in m ² BGF je Klasse	75

Flächenverbrauch Turnhallen je Klasse im interkommunalen Vergleich 2011



Flächenverbrauch Turnhallen in m² BGF je Klasse				
Verteilung der Ergebnisse				
bis 60	über 60 bis 80	über 80 bis 100	über 100 bis 120	über 120
4	14	15	9	9

Auch der Flächenverbrauch der Turnhallen je Klasse liegt unterhalb des Mittelwertes im interkommunalen Vergleich. Jede Grundschule besitzt eine Einfachturnhalle, die Hauptschule und das Gymnasium teilen sich die Dreifach-Turnhalle und die Realschule verfügt über eine Doppelturnhalle. Der Schnitt je Halleneinheit beträgt 757 m² BGF je Klasse (Sportfläche inkl. Nebenräume).

Vergleich Turnhallenbedarf – Turnhallenbestand				
Standort	Bedarf Halleneinheiten *)	Bestand Halleneinheiten	Vergleich Bestand - Bedarf	Mittlere Größe je Halleneinheit in m ² BGF
Grundschulen	2,60	3,00	0,40	
Hauptschule	1,10	1,50	0,40	
Realschule	1,90	2,00	0,10	
Gymnasium	2,40	1,50	-0,90	
Gesamt	8,00	8,00	0	

*) 1 HE je 10 Klassen/Kurse

Durchschnittliche Größe der Halleneinheiten in m² BGF			
Minimum	Maximum	Mittelwert	Kalkar
497	1.060	751	757

Die durchschnittliche Hallengröße liegt beim Mittelwert der Vergleichskommunen. 2011 waren der Bedarf und der Bestand an Halleneinheiten deckungsgleich.

Alle Hallen werden außerschulisch teilweise bis spät abends durch Vereine und Verbände genutzt.

Empfehlung

Wir empfehlen, Sportstättennutzungsentgelte zu erheben und nach Einführung einer vollständigen Kostenrechnung zu überprüfen und ggf. anzupassen.

Potenzialberechnung Schulgebäude und Turnhallen

Nachfolgend stellen wir das rechnerische Potenzial, basierend aus den Kennzahlen in Bezug zu unseren Benchmarks im Vergleichsjahr 2011, dar:

Schulgebäude – Quantifizierung des Potenzials Fläche 2011/12					
Flächenverbrauch in m ² BGF je Klasse					
	Kennzahl	Benchmark	Flächen- potenzial je Klasse	Anzahl Klassen	Flächen- Potenzial in m ² BGF (gerundet)
Grundschulen	259	285	-26	26	0
Hauptschule	561	320	241	11	2.700
Realschule	279	273	6	19	100
Gymnasium	202	263	-60	24	0
Gesamt					2.800

Turnhallen – Quantifizierung des Potenzials Fläche	
Überhang Halleneinheiten	0
Mittlere Größe der Halleneinheiten in m ² BGF	757
Flächenpotenzial in m² BGF (gerundet)	0

Monetäre Bewertung der ermittelten Flächenpotenziale	
Zusammenfassung der Flächenpotenziale in m ² BGF	
Schulgebäude	2.800
Turnhallen	0
Gesamt-Flächenpotenzial Schulgebäude und Turnhallen	2.800
Aufwand in Euro je m ² BGF (pauschal)	100
Potenzial in Euro (gerundet)	280.000

Aufgrund der Differenz zu unseren Benchmarks bestand 2011 rechnerisch ein Flächenpotenzial in Höhe von 2.800 m² BGF bei den Schulen.

Prognose Potenzialberechnung Schulgebäude und Turnhallen

Die Stadt Kalkar verfügt nicht über einen aktuellen Schulentwicklungsplan (SEP). Nach Aussage der Verwaltung sieht sie derzeit bewusst von einer (teuren) Erstellung eines Gutachtens ab, da sich die Schullandschaft zzt. drastisch ändert.

Am Beispiel der eigenen Hauptschule, die 2011/12 noch zweizügig aufgestellt war, sind die Veränderungen abzulesen. Nur zwei Jahre später konnten lediglich vier Anmeldungen verzeichnet werden. Die Stadt Kalkar reagiert auf die aktuelle Situation z. B. mit einer geplanten öffentlich-rechtlichen Vereinbarung mit der Stadt Rees zur Aufnahme der Hauptschüler nach Auslaufen der eigenen Hauptschule.

Bis zur Festigung der Schulformen in der Stadt Kalkar und in den Nachbarkommunen (z.B. Gesamtschule, Sekundarschule) sowie der Beruhigung des Schulwahlverhaltens der Eltern stellt die Stadt Kalkar vorübergehend in Abstimmung mit der Bezirksregierung keinen SEP auf (Grundsätzlich ist das Aufstellen eines überregionalen SEP lt. § 80 „Schulentwicklungsplanung“ Schulgesetz NRW für Kommunen verpflichtend).

Wir haben das Schulzentrum in Kalkar besichtigt und im Vergleich zu anderen Kommunen einen positiven Eindruck erhalten. Es handelt sich um ein modernes, ansprechendes Schulzentrum mit großen Freiflächen, einem schön gestalteten Schulhof, dem Pädagogischen Zentrum, das tagsüber als Pausenhalle genutzt wird, einer Dreifach- und einer Doppelturnhalle sowie gut ausgestatteten Fachräumen.

Die Gebäudetrakte können von den unterschiedlichen Schularten weitgehend separat genutzt werden. Die Grundschule Kalkar könnte nach dem Auslaufen der Hauptschule und einigen Umbauten flächenmäßig integriert werden. Das dann frei werdende Grundstück könnte veräußert oder als Wohngebiet ausgewiesen werden. Im Norden grenzen bereits hochwertige Einfamilienhausgrundstücke an. Insofern ist die Stadt Kalkar in der Umstrukturierung der schulischen Flächennutzung durchaus aktiv und bemüht, Flächenüberhänge zu vermeiden. Die Realisierung dieser Vorhaben unterstützen wir.

Aus der Prognose für den Kreis Kleve bis 2019 leiten wir nachstehende Berechnung ab. Die prognostizierte Grundschülerzahl wurde uns von der Stadt Kalkar für 2019/20 mit 490 Schülern bestätigt. Für die weiterführenden Schulen gibt es aus den dargelegten Gründen keine Prognose der Stadt Kalkar:

Entwicklung der Schülerzahlen *)			
Schuljahr	Grundschulen	Realschule	Gymnasium Sek I + II
Bisherige Entwicklung der Schülerzahlen (Ist)			
Schuljahr 2010/11	582	531	559
Prognose Entwicklung der Schülerzahlen			
absolut	-90	-128	-112
in Prozent	-15,5	-24,0	-20,0
Prognostizierte Veränderung der Schülerzahlen von 2011/12 bis 2019/20			
Schuljahr 2019/20	492	403	447

*) Basis: Regionalisierte Schülerprognosen IT.NRW

Für die Berechnung der Auslastung der Schulgebäude gehen wir davon aus, dass die Grundschule Kalkar nach Rückzug der Hauptschule in das Schulzentrum integriert wird.

Zukünftige Auslastung der Klassen- und Fachräume (2019/20)					
	Klassen- räume	Fach- u. Ne- benräume	Richtwert Schüler je Klasse/Kurs	Schüler 2019/20	Anzahl Klassen (und Kurse)
GS Wissel	8	0	22,5	134	6
GS Appeldorn	8	0	22,5	119	5
GS Kalkar	12	0	22,5	239	11
GESAMT GS				492	
GS Kalkar			22,5	239	11
RS Kalkar			24	403	17
Gym. Kalkar			24 / 19,5	447	20
GESAMT SZ	51	34		1.088	48

Schulgebäude – Quantifizierung des Potenzials Fläche 2019/20					
Flächenverbrauch in m ² BGF je Klasse					
	Kennzahl (Fläche Schul- gebäude / Anzahl Klas- sen)	Benchmark	Flächen- potenzial je Klasse (Differenz Kz – BM)	Anzahl Klassen	Flächen- Potenzial in m ² BGF (gerundet)
Grundschulen Wissel und Appeldorn	174	GS: 285	-57	6 + 5 11	0
	294				
Schulzentrum mit GS, RS und Gymnasium Kalkar	342	GS: 285	71	11 + 17 + 20 48	3.400
		RS: 273			
		Gym: 263			
Gesamt					3.400

Für die Berechnung des Flächenpotenzials bis zum Schuljahr 2018/19 ermitteln wir für das Schulzentrum eine Kennzahl in Höhe von 342 m² BGF je Klasse (Gesamtfläche Schulzentrum 16.399 m² BGF / 48 Klassen) und einem gemittelten Benchmark in Höhe von 271 m² BGF je Klasse. Sollte der Ganztagsbetrieb von zzt. unter 20 Prozent ausgebaut werden, würden die Benchmarks moderat steigen⁸ und das Flächenpotenzial geringer.

Rechnerisch ist die Unterbringung der Grundschüler im Schulzentrum möglich.

Gemessen an den 48 Klassen reichen dann auch die Dreifach- und die Doppelturnhalle aus. Es stehen für 48 Klassen fünf Halleneinheiten zur Verfügung. Die Dreifachturnhalle wird 2013/14 saniert.

Die Umstrukturierung hat für die Stadt Kalkar neben der mutmaßlichen Auslastung des Schulzentrums für die nächsten Jahre den weiteren Vorteil, dass die zweckgebundenen Mittel zur Schulsanierung aus dem Konjunkturpaket II nicht zurückgezahlt werden müssen.

Empfehlung

Wir empfehlen der Stadt Kalkar, nach Schließung der Hauptschule zum Schuljahr 2015/16 die Grundschule in das Schulzentrum zu integrieren und das Grundstück der Grundschule möglichst zu veräußern. Ein dann aufzustellender SEP sollte der weiteren Prognose von Flächenbedarf oder Flächenüberhang dienen. Sollten die von uns ermittelten 3.400 m² BGF bereits im Jahr 2019/20 erreicht oder überschritten werden, sollte die Stadt Kalkar die Unterbringung einer anderen, schulverträglichen Nutzung auf dem Grundstück prüfen. Eine Mensa für die Ausweitung des Ganztagsbetriebs soll im Schulzentrum ebenfalls noch eingeplant werden.

⁸ Benchmarks werden auf den Internetseiten der GPA NRW veröffentlicht und aktualisiert.

Gesamtbetrachtung Flächen- und Portfoliomanagement

KIWI-Bewertung „Flächen- und Portfoliomanagement“

Ist-Situation

- In der Stadt Kalkar soll ein zentrales Gebäudemanagement aufgebaut werden. Ein Gutachten der Allevo Kommunalberatung empfiehlt eine interkommunale Zusammenarbeit mit Verbandsgemeinden des Kommunkassenverbandes in Bedburg-Hau (KKV). Noch besteht eine Aufgabenverteilung quer über alle Fachbereiche.
- Ein spezielles CAFM-Programm zur Erfassung und Verarbeitung von Grunddaten sowie ein Gebäude- und Schadenskataster sind nicht vorhanden. Ebenso fehlen eine vollständige Kostenrechnung, ein Kennzahlenset und ein Energiemanagement sowie eine interne Leistungsverrechnung.
- Im interkommunalen Vergleich liegt die Gesamtfläche des Gebäudebestandes der Stadt Kalkar deutlich über dem Mittelwert der Vergleichsgemeinden.
- Mit entscheidend für diese Positionierung ist, dass die Stadt Kalkar anders als die Mehrzahl der Gemeinden alle wesentlichen Schulformen anbietet. Daneben entfallen in Relation zur Einwohnerzahl überdurchschnittliche Flächenanteile auf die Verwaltung, Sport und Freizeit, Feuerwehr sowie sonstige Nutzungen.
- Bedingt durch die baulichen Gegebenheiten insbesondere des historischen Rathauses in Verbindung mit dem Vorhalten mehrerer Verwaltungsstandorte fällt der mitarbeiterbezogene Flächenverbrauch der Verwaltung hoch aus.
- Optimierungsmöglichkeiten bestehen bei der Feuerwehr in Gestalt einer stärkeren Zentralisierung und bei den Nutzungsarten Sport und Kultur.
- Die Stadt Kalkar hält drei Grundschulen in drei verschiedenen Ortsteilen Kalkar, Appeldorn und Wissel vor. Darüber hinaus gibt es ein Schulzentrum mit Haupt- und Realschule sowie einem Gymnasium.

- Der Flächenverbrauch liegt für alle Schulformen außer dem der Hauptschule unter unserem Benchmark und zeigt, dass die Stadt Kalkar über flächeneffiziente Gebäude verfügt. Die Hauptschule soll mit dem Schuljahr 2014/15 auslaufen und die verbleibenden Jahrgänge 8 bis 10 zur Stadt Rees wechseln. Der Antrag bei der Bezirksregierung ist in Vorbereitung.
- Die Grundschule Kalkar liegt dem Schulzentrum gegenüber. Schulgebäude, Turnhalle und Gymnastikhalle sind aufgrund von Feuchtigkeitsschäden in schlechtem Zustand, darüber hinaus besteht hinsichtlich der energetischen Sanierung erheblicher Sanierungsstau. Das Schulgebäude weist durch eine großzügige Bauweise einen erheblichen Flächenüberhang aus, dessen weitere Unterhaltung und Bewirtschaftung vor dem Hintergrund sinkender Schülerzahlen unwirtschaftlich ist.
- Die Turnhallen liegen mit durchschnittlich 757 m² BGF je Übungseinheit beim Mittelwert der Vergleichskommunen. Bedarf und Bestand an Halleneinheiten sind deckungsgleich.

Handlungsempfehlungen

- Die Erfassung von Grunddaten in ein CAFM-Programm, die Einführung einer KLR und das Aufstellen eines Kennzahlensets mit Analyse im Vergleich zu Richtwerten ist erforderlich. Mit Hilfe dieser Daten sollten ein Controlling und Berichtswesen sowie die interne Budgetierung zu Steuerungszwecken innerhalb der Verwaltung eingerichtet werden.
- Die Stadt Kalkar sollte zeitnah die Entscheidung treffen, ob sie den Empfehlungen der Allevo Kommunalberatung (Bericht aus November 2012) folgt und mit den vier Kooperationskommunen des „Kommunalkassenverbandes in Bedburg-Hau“ ein gemeinsames Gebäudemanagement installiert. Zzt. ist eine effiziente Gebäudebewirtschaftung weder personell möglich noch sind ausreichende technische Hilfsmittel vorhanden.
- Die Stadt Kalkar sollte die Überlassung der Platzhäuser auf einer gesicherten vertraglichen Grundlage mit den Vereinen regeln. Ziel sollte es sein, nicht nur die gegenseitigen Rechte und Pflichten festzulegen, sondern eine verursachungsgerechte und möglichst weit reichende Beteiligung der Nutzer an den Aufwendungen der Sportstätten zu erreichen.

- Ähnliches gilt für die Begegnungsstätten der Stadt Kalkar. Grundsätzlich sollte der Fortbestand dieser Einrichtungen an eine ausreichende Frequentierung bzw. Auslastung geknüpft werden, insbesondere wenn keine weitreichendere Beteiligung der Vereine möglich ist.
- Durch die vorgeschlagene Immobilienstrategie im Bereich der Feuerwehr könnten langfristig auch bei den Gebäuden Einsparungen ermöglicht werden, wenn eine räumliche Zentralisierung der bisher sehr dezentral strukturierten Feuerwehr gelingt. Insofern sollte dieser Weg konsequent weiter verfolgt werden.
- Die Entscheidung, die Hauptschule auslaufen zu lassen und die Überlegung, die frei werdenden Flächen im Schulzentrum der Grundschule Kalkar zur Verfügung zu stellen, halten wir für eine gute Lösung, die vorhandenen Schulflächen optimal zu nutzen. Das Grundstück der Grundschule Kalkar könnte dann veräußert werden.

KIWI Bewertung

In der Gesamtbetrachtung der Ist-Situation sowie den hieraus ableitbaren Handlungsempfehlungen bewerten wir das Handlungsfeld „Flächen- und Portfoliomanagement“ mit dem Index 4.

Bewirtschaftung (Reinigung und Hausmeister)

Die Aufwendungen für Reinigungs- und Hausmeisterdienste stellen aufgrund ihres hohen Anteils am gesamten Bewirtschaftungsaufwand ein bedeutsames steuerungsrelevantes Handlungsfeld innerhalb der kommunalen Immobilienwirtschaft dar. Daher sind sie auch zentraler Gegenstand der nachfolgend vergleichenden Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen.

Reinigung

Kennzahlen

- Kennzahl – Aufwand Gesamtreinigung in Euro je m² RF
- Kennzahl – Aufwand Eigenreinigung in Euro je m² RF
- Kennzahl – Aufwand Fremdreinigung in Euro je m² RF

Im Folgenden werden die Aufwendungen und Inhalte sowohl der Reinigung insgesamt als auch differenziert nach Eigen- und Fremdreinigung betrachtet und interkommunal verglichen. Im Fokus der interkommunalen Betrachtung stehen hier sowohl Verwaltungsgebäude als auch Schulen inklusive dazugehöriger Turnhallen.

Der für die Kennzahlenbildung erhobene Aufwand umfasst die laufende Unterhaltsreinigung einschließlich etwaiger Grund- und Ergänzungsreinigungen; einbezogen werden hier sowohl die Bruttopersonalaufwendungen für das Reinigungspersonal, die Sachaufwendungen für Reinigungsmittel und -geräte als auch die Aufwendungen für die Firmen, jedoch nicht der Overhead der Verwaltung. Hierbei wird auf die laufende Unterhaltsreinigung (Boden, ohne Glasreinigung) abgestellt.

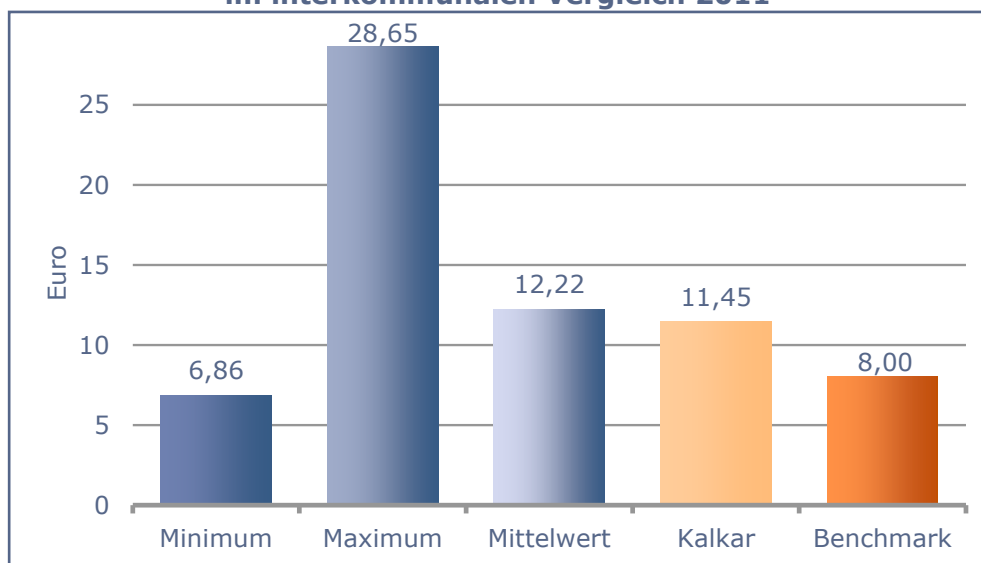
Als sachgerechte Bezugsfläche für die Reinigungsaufwendungen wählen wir die Reinigungsfläche (RF), da sie gegenüber der BGF konkreter und insofern als Grundlage für die Kennzahlenbildung aussagekräftiger ist. Interkommunale Vergleiche und Potenzialberechnungen stellen wir im Folgenden auf Basis dieser Reinigungsfläche dar. Die Kennzahlenausweisung in Relation zur BGF soll zusätzlich einen Abgleich mit den von anderen Institutionen (z. B. KGSt) erhobenen Werten ermöglichen.

Reinigung gesamt

Aufwand Reinigung Rathaus und Schulen			
	2010	2011	2012
Aufwand Gesamtreinigung (GesR) in Euro	324.675	305.531	288.676
Reinigungsfläche gesamt in m ² RF	26.674	26.674	26.674
Bruttogrundfläche gesamt in m ² BGF	32.871	32.871	32.871

Aufwand Reinigung Rathaus und Schulen			
	2010	2011	2012
Aufwand Gesamtreinigung in € je m ² RF	12,17	11,45	10,82
Aufwand Gesamtreinigung in € je m ² BGF	9,88	9,29	8,78

**Aufwand Reinigung gesamt in Euro je m² RF
im interkommunalen Vergleich 2011**



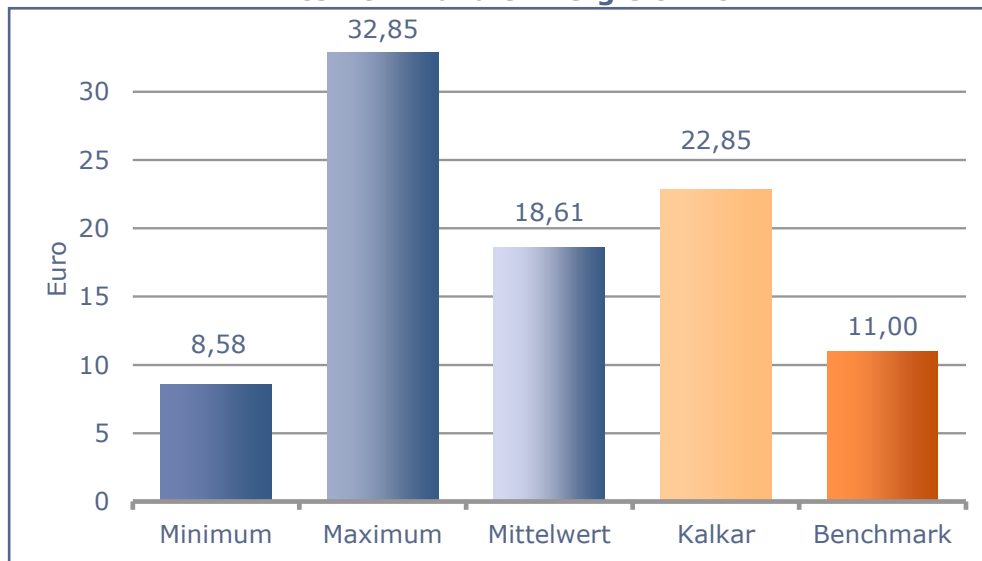
Aufwand Reinigung gesamt in Euro je m ² RF				
Verteilung der Ergebnisse				
bis 8	über 8 – 10	über 10 – 12	über 12 – 14	über 14
4	17	15	9	16

Nachfolgend stellen wir den Reinigungsaufwand getrennt nach Eigen- und Fremdreinigung dar.

Eigenreinigung

Aufwand Eigenreinigung			
	2010	2011	2012
Aufwand Eigenreinigung (ER) in Euro	68.640	65.918	67.524
Eigenreinigungsfläche in m ² RF	2.885	2.885	2.885
Aufwand Eigenreinigung in Euro je m ² RF	23,79	22,85	23,41

Aufwand Eigenreinigung in Euro je m² RF im interkommunalen Vergleich 2011



Aufwand Eigenreinigung in Euro je m ² RF				
Verteilung der Ergebnisse				
bis 11	über 11 – 14	über 14 – 17	über 17 – 20	über 20
3	6	10	10	17

Insgesamt liegt die Aufwendung für Eigenreinigung im Rathaus um mehr das Doppelte über unserem Benchmark und fast beim Dreifachen des Benchmarks für Fremdreinigung (siehe nachfolgendes Kapitel). Der interkommunale Maximumwert für die Eigenreinigung sollte nicht als Vergleichswert herangezogen werden. Dabei handelt es sich i.d.R. um eine Kommune, in denen nur noch eine Reinigungskraft, die evtl. oft krank ist, bis zu ihrer bevorstehenden Pensionierung beschäftigt wird.

Die Stadt Kalkar verfügt insgesamt über drei eigene Reinigungskräfte in Teilzeitbeschäftigung. Insgesamt entspricht das einem Umfang von 2,0 Vollzeit-Stellen. Die Eigenreinigungsquote liegt bei 10,8 Prozent und betrifft nur das Rathaus und die Verwaltungsnebengebäude. Nach Aussagen der Stadt Kalkar ist man mit den Reinigungsleistungen sehr zufrieden. Die Reinigungskräfte reinigen die Verwaltungsgebäude, die alle in unmittelbarer Nähe zueinander liegen, auf eigene Verantwortung in einer festgelegten Zeit. Vertretungen werden untereinander geregelt; Springer werden nur im äußersten Bedarfsfall eingesetzt. Darüber hinaus arbeiten sie flexibel. Sie haben z. B. ohne Weiteres das Nebengebäude Markt 18 und auch die verstärkt notwendige Reinigung während des Rathausumbaus mit übernommen.

Wir stellen fest, dass die Kennzahl für die Eigenreinigung vergleichsweise – auch für Kommunen gleicher Größenordnung mit entsprechend wenigen Reinigungskräften – sehr hoch ist. Die Reinigungskräfte sind zwischen 55 und 60 Jahre alt und bleiben der Stadt Kalkar aller Voraussicht nach noch einige Jahre erhalten. Die Eigenreinigung bedarf daher aus unserer Sicht einer Überprüfung.

Grundsätzlich empfehlen wir, die Eigenreinigung zugunsten der deutlich günstigeren Fremdreinigung abzubauen. Aufgrund der Altersstruktur erschließt sich in den nächsten Jahren die Möglichkeit, die Verwaltungsgebäude ebenfalls in die Fremdreinigung zu geben. Bis dahin sollten folgende Optimierungsmöglichkeiten wahrgenommen werden:

- Moderate Erhöhung der Leistungswerte,
- Reduzierung von vorgegebenen Reinigungsintervallen und Standards,
- Schulungen hinsichtlich neuer Putztechniken, Geräte und Reinigungsmittel, aber auch Rücken- und Motivationstraining.

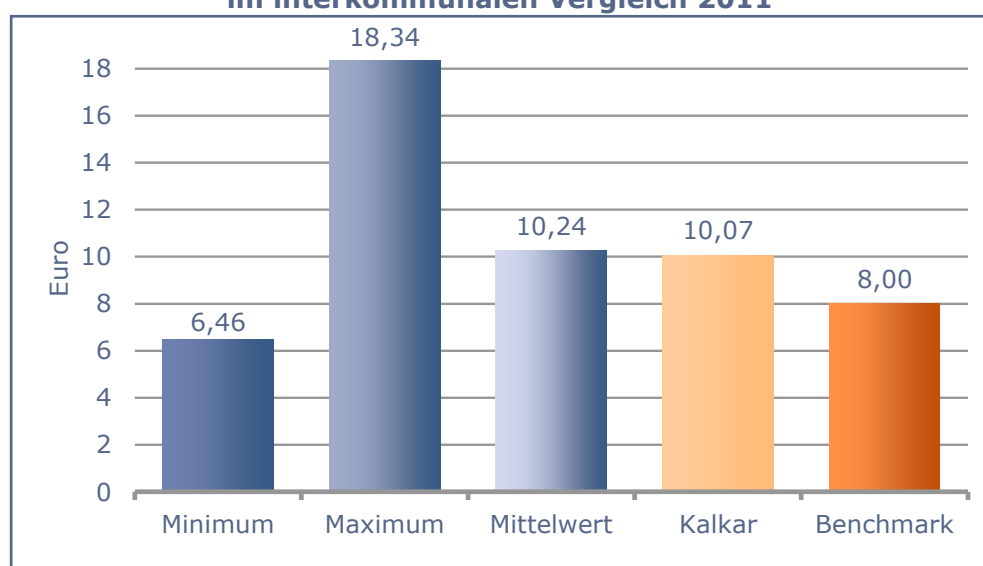
Wir empfehlen folgende, nach Raumgruppen differenzierte Leistungswerte. Die Spannweiten erlauben einen Spielraum für besondere Standards, pflegeintensive Böden oder ungünstige Gebäudezuschnitte:

Empfohlene Leistungswerte und Reinigungshäufigkeiten		
Raumgruppe	m²-Leistung pro Stunde	Reinigungshäufigkeit pro Woche (Intervall)
Büros (mit Teppichboden)	190 – 250	2
WC-Anlagen	80 – 100	5
Flure	250 – 350	2,5 – 5
Eingangsbereiche/Foyers	500 – 600	2 – 5
Besprechungs-/Sitzungsräume	190 – 250	2 ggf. Sichtreinigung und bei Bedarf
Gruppenräume	130 – 190	5
Speiseräume/Teeküchen	170 – 250	5
Lager-/Nebenräume		1 mal monatlich oder nach Bedarf
Treppenhäuser	110 – 160	2 – 5

Fremdreinigung

Aufwand Fremdreinigung			
	2010	2011	2012
Aufwand Fremdreinigung (FR) in Euro	256.035	239.613	221.152
Fremdreinigungsfläche in m² RF	23.789	23.789	23.789
Aufwand Fremdreinigung in Euro je m² RF	10,76	10,07	9,30

Aufwand Fremdreinigung in Euro je m² RF im interkommunalen Vergleich 2011



Aufwand Fremdreinigung in Euro je m ² RF				
Verteilung der Ergebnisse				
bis 8	über 8 – 9	über 9 – 10	über 10 – 11	über 11
9	13	7	11	15

Die Fremdreinigung wurde 2009 zuletzt EU-weit ausgeschrieben. Davor bestand ein Reinigungsvertrag seit 1979, der 2001 um die Reinigung der in dem Jahr neu errichteten Realschule erweitert wurde. Nach unserer Empfehlung im Bericht aus dem Jahr 2007 wurde ein Beratungsbüro beauftragt und die Reinigungsflächen wurden neu aufgemessen. Der neue Vertrag läuft vom 1. April 2009 bis zum 31. März 2017.

Empfehlung

Nach § 4 Abs. 1 S. 4 VOL/A, § 4 Abs. 7 EG VOL/A dürfen Rahmenverträge eine Laufzeit von vier Jahren nur überschreiten, wenn es der Auftragsgegenstand oder andere besondere Umstände rechtfertigen. Ansonsten könnten Aufträge dem Wettbewerb zu lange entzogen werden. Wir empfehlen daher, zeitnah wieder eine Ausschreibung für die Fremdreinigung vorzubereiten.

Die Kennzahl für Fremdreinigung lag in unserem Vergleichsjahr 2011 noch beim Mittelwert. Durch eine flexible Vertragsgestaltung sind Einzelreduzierungen jederzeit möglich, und so konnte die Kennzahl bereits im Jahr 2012 auf 9,30 Euro je m² RF gesenkt werden.

In nachstehender Tabelle sind die Aufwendungen je m² RF für die einzelnen Gebäude dargestellt. Auch an den einzelnen Gebäuden ist die Reduzierung des Aufwands in der Zeitreihe abzulesen. Positiv auffällig ist auch, dass die Aufwendungen bezogen auf die Gebäude weitgehend egalisiert sind. Es entspricht unseren Erfahrungen, dass die Reinigung von Grundschulen i.d.R. teurer ist als von großflächigeren Schulgebäuden (inkl. großer Turnhallen). Des Weiteren ist festzuhalten, dass die Reinigungsergebnisse zufriedenstellend sind.

Fremdreinigung – Aufwand in Euro je m² RF nach Gebäuden			
	2010	2011	2012
GS Kalkar	11,58	11,16	10,35
GS Appeldorn	12,60	11,45	10,74
GS Wissel	11,72	10,30	9,49
Schulzentrum	10,29	9,65	8,88
GESAMT	10,76	10,07	9,30

Bei der Ferien-/Grundreinigung werden z. B. im Gegensatz zu früheren Zeiten keine Aufträge mehr zur Reinigung von gesamten Gebäudekomplexen erteilt, sondern nur noch auf spezielle Anforderung durch die Schule bzw. den Nutzer und Bedarfsbestätigung durch die Hausmeister. Aufgrund der Raumpläne sind alle zu reinigenden Flächen exakt anzugeben. Räume, die nicht speziell angesprochen werden, sind nicht mehr im Plan für die Grundreinigung enthalten.

Als zusätzliche Optimierungsmöglichkeiten sehen wir:

- Konsequente Anwendung der Richtwerte der DIN 77400 „Reinigungsdienstleistungen in Schulgebäuden“ für die Bodenreinigung sowie die Ausstattungsgegenstände, hier wird z. B. von einer Reinigung der Klassenräume zwei Mal pro Woche (und nicht wie in Kalkar praktiziert alle zwei Tage (Mo – Mi – Fr – Di – Do)) ausgegangen
- Differenzierung in Sommer- und Winterreinigung sowie z. B. Häufigkeit der Reinigung im Eingangsfoyer oder einem weiter entfernt liegenden Flur,
- Einbau von Schmutzfangzonen oder Abgrenzung von unbefestigten oder Sandspielflächen in der Nähe von Eingangsbereichen durch Pflasterung oder Einfriedungen.

Potenzialberechnung

Quantifizierung Potenzial Reinigung *)		
Aufwand je m ² RF in Euro	11,45	A
Benchmark	8,00	B
Potenzial je m ² RF in Euro	3,45	P = A-B
Betrachtete RF in m ²	26.674	F
Potenzial in Euro (gerundet)	92.000	P*F
Quantifizierung Potenzial Eigenreinigung		
Aufwand je m ² RF in Euro	22,85	A
Benchmark	11,00	B
Potenzial je m ² RF in Euro	11,85	P = A-B
Betrachtete RF in m ²	2.885	F
Potenzial in Euro (gerundet)	34.000	P*F
Quantifizierung Potenzial Fremdreinigung		
Aufwand je m ² RF in Euro	10,07	A
Benchmark	8,00	B
Potenzial je m ² RF in Euro	2,07	P = A-B
Betrachtete RF in m ²	23.789	F
Potenzial in Euro (gerundet)	49.000	P*F

*) Das ausgewiesene Potenzial gilt für die Umstellung auf vollständige Fremdreinigung auf Benchmarkniveau.

Bei der Fremdreinigung ist durch die Absenkung der Kennzahl auf 9,30 Euro je m² RF das Potenzial im Jahr 2012 bereits auf 31.000 Euro (statt 49.000 Euro) jährlich reduziert. Die Kennzahl für die Gesamtreinigung liegt im Jahr 2012 durch die deutlich niedrigere Fremdreinigung bei

10,82 Euro je m² RF und führt zu einem immer noch deutlichen Potenzial von jährlich 75.000 Euro (statt 92.000 Euro). Die Eigenreinigung verteuert sich dagegen von 22,85 Euro je m² RF auf 23,41 Euro je m² RF.

Handlungsempfehlungen

- Die Stadt Kalkar sollte aus vergaberechtlichen Gründen eine neue Ausschreibung der Fremdreinigungsleistungen vornehmen.
- Eine Optimierung der Eigenreinigung sollte zusammen mit der Neuausschreibung der Fremdreinigung vorgenommen werden.
- Grundsätzlich sollte die Stadt Kalkar die Eigenreinigung sozialverträglich zugunsten der Fremdreinigung reduzieren. Die bisher von uns ermittelten Erfahrungswerte und auch die Kennzahlen in Kalkar zeigen, dass die Fremdreinigung deutlich kostengünstiger zu realisieren ist als die Eigenreinigung.
- Berechnung von Sonderreinigungen an den Nutzer/Verursacher, also interne Verrechnung bzw. Berechnung an externe Nutzer.
- Im Zuge der Zentralisierung der Gebäudewirtschaft sollte der Reinigungsdienst vom Fachbereich 1 (Eigenreinigung) und Fachbereich 3 (Fremdreinigung) dorthin übertragen werden.

Weiter verweisen wir auf den Prüfbericht aus dem Jahr 2007, in dem wesentliche Handlungsempfehlungen bereits aufgeführt sind, sowie auf die DIN 77400 „Reinigungsleistungen in Schulen“ und diverse KGSt-Berichte der letzten Jahre zur Kostensteuerung und Qualitätsmessung in der Gebäudereinigung.

Hausmeister

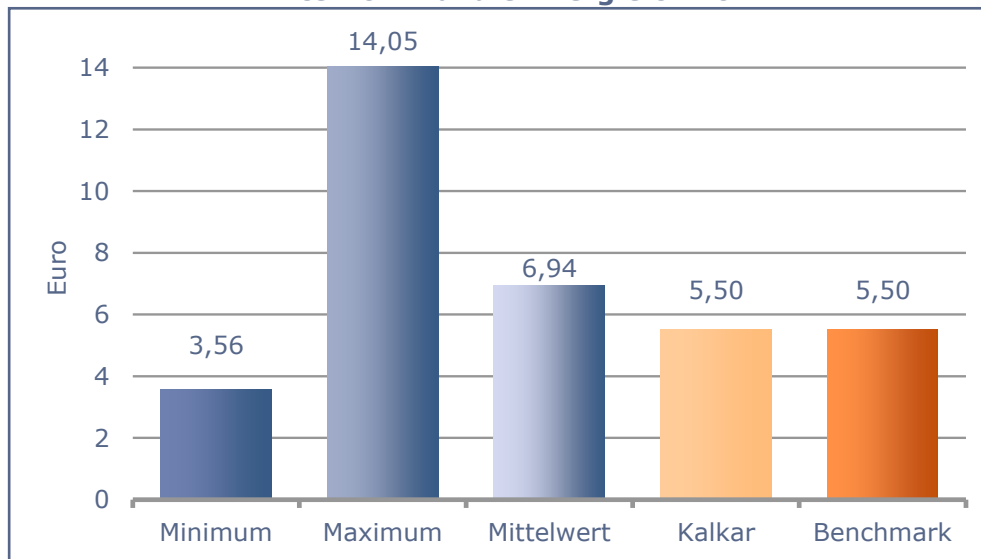
Mit der Betrachtung des Aufwandes für Hausmeisterdienste zeigen wir auf, welcher jährliche flächenbezogene Aufwand für die Hausmeisterdienste der von uns betrachteten Gebäudegruppen entsteht. Bei der Bildung der Kennzahl stellen wir auf die entsprechenden Bruttogrund- sowie ergänzend die Reinigungsflächen und den Bruttopersonalaufwand der jeweiligen Hausmeister ab. Arbeitsmittel der Hausmeister werden im Rahmen der Prüfung nicht einbezogen.

In Anlehnung an die Vorgehensweise der KGSt (z. B. Gutachten 5/2010 „Hausmeisterdienste in Kommunen“) nehmen wir den interkommunalen Vergleich sowie die Potenzialberechnung auf Basis der Bruttogrundflächen vor (anders als in der letzten Prüfrunde). Die Kennzahlen in Relation zur Reinigungsfläche bilden wir weiterhin, um die Entwicklung seit der vorigen Prüfung aufzeigen zu können.

Insgesamt beschäftigt die Stadt Kalkar vier Hausmeister. Der Hausmeister für die Verwaltungsgebäude ist dem Fachbereich 1 „Zentrale Verwaltung und Finanzen“ zugeordnet, die drei Schulhausmeister dem Fachbereich 3 „Bürgerdienste“, zu dem der Bereich „Schulen“ gehört. Im Zuge der Zentralisierung der Gebäudewirtschaft sollten alle Hausmeisterdienste zusammengefasst werden.

Aufwand Hausmeisterdienst Rathaus und Schulen			
	2010	2011	2012
Aufwand Hausmeisterdienste in Euro	176.663	180.865	184.884
Betreute Bruttogrundfläche (BGF) in m ²	32.871	32.871	32.871
Betreute Reinigungsfläche (RF) in m ²	26.674	26.674	26.674
Aufwand in Euro je m ² BGF	5,37	5,50	5,62
Aufwand in Euro je m ² RF	6,62	6,78	6,93

Aufwand Hausmeisterdienst in Euro je m² BGF im interkommunalen Vergleich 2011



Aufwand Hausmeisterdienst in Euro je m ² BGF				
Verteilung der Ergebnisse				
bis 5	über 5 – 6	über 6 – 7	über 7 – 8	über 8
9	16	9	9	14

Der Hausmeister für die Verwaltungsgebäude ist mit Abstand der jüngste und bleibt der Stadt Kalkar voraussichtlich noch ca. 25 Jahre erhalten. Er übernimmt weitere Leistungen für den Fachbereich 1, z. B. Boten- und Fahrdienste und ist darüber hinaus Sicherheitsbeauftragter. Hier bietet es sich an, durch einen Stundenaufschrieb die jeweiligen Anteile zu ermitteln und zukünftig den Personalaufwand für den reinen Hausmeisterdienst zu bereinigen. So könnte die Kennzahl, die schon bei unserem Benchmark liegt, weiter reduziert werden.

Die drei Schulhausmeister bilden einen Hausmeisterpool für die zu betreuenden sechs Schulen (zwei Grundschulen in Appeldorn und Wissel, die Grundschule in Kalkar und vis à vis das Schulzentrum mit Haupt- und Realschule und Gymnasium). Zwei Hausmeister beginnen morgens, der dritte zum Mittag bis in die Abendstunden. So entfallen weitgehend abends zusätzliche Bereitschaften und Schließdienste, z. B. für die Turnhallen bzw. das Pädagogische Zentrum, wenn es als Versammlungsstätte genutzt wird. Auch für die Wochenenden sind Regelungen getroffen. Es gibt ein Bereitschafts-Handy, so dass der Notdienst jederzeit erreichbar ist. Die Zuständigkeiten wechseln wöchentlich nach kurzer Absprache. Das hat den Vorteil, dass die gegenseitige Vertretung jederzeit

möglich ist und alle Hausmeister immer auf demselben Wissensstand sind. Darüber hinaus verfügt jeder Hausmeister über sein eigenes Handy.

Die Reinigungskataloge der Fremdreinigungsfirma liegen den Hausmeistern vor. Sie unterschreiben die Stundenzettel und kontrollieren die Reinigungsqualität. Bei Problemen wird die Objektleiterin der Firma informiert und ggf. ohne weitere Verzögerung der Fachbereichsleiter.

Aufgrund der hohen Altersstruktur der Schulhausmeister kann die Stadt Kalkar flexibel reagieren, wenn durch die geplante Integration der Grundschule Kalkar in das Schulzentrum der Bedarf an Hausmeisterstellen reduziert wird.

Hierzu verweisen wir auf den KGSt-Bericht Nr. 5/2010 „Hausmeisterdienste in Kommunen“, in dem die Thematik neu aufgegriffen und in vielen Bereichen gegenüber dem lange gültigen KGSt-Bericht Nr. 1/1986 „Wirtschaftlicher Hausmeistereinsatz an Schulen“ aktualisiert bzw. weiterentwickelt wurde.

Gesamtbetrachtung Bewirtschaftung

In den Einzelbetrachtungen zu den Reinigungs- und Hausmeisterdiensten haben wir die Handlungsfelder analysiert und Handlungsmöglichkeiten aufgezeigt, die zum Teil durch das ausgewiesene Potenzial beziffert werden. Zur Vermeidung von Wiederholungen verweisen wir auf die Beschreibungen und Handlungsempfehlungen in den Unterkapiteln.

Der Aufwand für die Reinigungsleistungen in der Stadt Kalkar liegt im Bereich der Eigenreinigung weit über unserem Benchmark. Der Aufwand für die Fremdreinigung wird sukzessive durch Standardabsenkungen reduziert und liegt im Jahr 2012 nur noch wenig über unserem Benchmark. Mit den Reinigungsleistungen ist man zufrieden. Die zuletzt im Jahr 2009 ausgeschriebene Fremdreinigung ist aus vergaberechtlichen Gründen unmittelbar nach Auslaufen des Vertrages erneut und zukünftig etwa alle vier Jahre durchzuführen.

Beim Hausmeisterdienst liegt die Stadt Kalkar exakt bei unserem Benchmark und erreicht diesen Wert durch Objektlösung und Poolbildung.

In unserem Prüfbericht aus dem Jahr 2007 sowie in den entsprechenden Berichten der KGSt sind weitere Handlungsempfehlungen aufgeführt, die zum Minimumwert führen können.

KIWI Bewertung

In der Gesamtbetrachtung der Ist-Situation sowie den hieraus ableitbaren Handlungsempfehlungen bewerten wir das Handlungsfeld „Bewirtschaftung“ mit dem Index 4.