

Beratung · Prüfung · Service



Überörtliche Prüfung
der Gemeinde Eitorf
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
Flächen- und Portfoliomanagement	2
Gesamtportfolio	2
Flächenmanagement Schulen und Turnhallen	15
Anlagenabnutzungsgrad, Reinvestitions- und Modernisierungsbedarf	21
Gesamtbetrachtung Flächen-/Portfoliomanagement	24
Bewirtschaftung	25
Versorgungsmedien	25
Reinigung	38
Hausmeisterdienste	42
Gesamtbetrachtung Bewirtschaftung	45

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, der Hausmeisterdienste sowie der Versorgungsmedien 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.

Flächen- und Portfoliomanagement

Nachfolgend richten wir zunächst den Fokus auf das Gesamtportfolio der Gemeinde Eitorf. 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. 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 sowie geeignete Handlungsstrategien aufzuzeigen.

Portfoliomanagement

Das Ziel eines kommunalen Immobilien-Portfoliomanagements ist die aktive Optimierung des meist historisch gewachsenen Immobilienbestandes unter Berücksichtigung der jeweiligen Nutzungsart, der demografischen Entwicklung sowie sozialer und politischer Zielvorgaben. Wichtig ist dabei, sich von der häufig anzutreffenden Einzelbetrachtung der Objekte zu lösen und einen Gesamtüberblick über die Gebäude der Kommune zu erreichen, der strategische Entscheidungshilfen für die Optimierung des gesamten Immobilienbestandes liefern kann. Eine systematische Portfolioanalyse ermöglicht es, strategische Entscheidungshilfen für die Optimierung des gesamten Immobilienbestandes zu liefern.

Die Optimierung sollte sich dabei auf die

- Minimierung des Ressourceneinsatzes (Wirtschaftlichkeit) sowie die

- Optimierung der Gebäudeflächennutzung (z.B. durch Optimierung der Nutzungsstruktur, Verbesserung der Gebäudeeffizienz, konkrete Bedarfsdeckungsanalysen/Raumbedarfsanalysen...)

fokussieren.

Dazu gehört in einem ersten Schritt, möglichst an einer zentralen Stelle in der Kommune die nötige immobilienwirtschaftliche Transparenz zur objektiven Beurteilung des zu bewirtschaftenden Gebäudebestandes herzustellen.

Feststellung

Wir konnten im Rahmen der Prüfung feststellen, dass die erforderliche Gesamtsicht über alle Gebäude sowie deren Zustand und Nutzungen bei der Gebäudewirtschaft der Gemeinde Eitorf gegeben ist.

Zur weiteren Transparenzerhöhung halten wir es ergänzend für sinnvoll, für jedes Gebäude einen „Steckbrief“ zu erstellen, der die wesentlichen Daten und Informationen wie z.B. Flächendaten, Kapital-, Betriebs- und Instandhaltungskosten, Zustand und Sanierungsbedarf enthält. 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 bspw. Vereinsheimen, Sportplätzen etc. anfallen, die nicht im wirtschaftlichen Eigentum der Kommune stehen.

Empfehlung

Wir empfehlen der Gemeinde Eitorf, die bestehende gute Datenbasis zu einem systematischen Flächen- und Portfoliomanagement auf Basis von Kennzahlen aufzubauen. Zielsetzung sollte hierbei die Bedarfsdeckung mit möglichst geringem Flächeneinsatz sein.

Ferner bedarf es auch der Kenntnis über die relevanten Einflussfaktoren auf die Gebäudenutzung/Flächenverbrauch, wie z.B. die finanzwirt-

schaftliche Leistungsfähigkeit, 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 überhaupt erst 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 Investitions- und/oder Betriebskostenzuschüsse für Immobilien, die Dritte betreiben (Vereine/kirchliche Träger/Sozialträger)

Diese Analyse sollte unbedingt an zentraler Stelle erfolgen. Die Gemeinde Eitorf wird durch den ganzheitlichen Blick auf das gesamte kommunale Gebäudeportfolio erst in die Lage versetzt, den Immobilienbestand kritisch zu hinterfragen und innovative, auf die örtliche Situation abgestimmte Optimierungsansätze zu entwickeln. Je mehr Informationen in flächennutzungsbezogene Entscheidungen einfließen, der Blick über ein Objekt hinaus auch auf den Bestand insgesamt gelenkt wird und einzelne Entscheidungen auf einer Gesamtstrategie aufbauen, umso effizienter und effektiver kann die Nutzung von Gebäudeflächen gesteuert werden.

Nutzungsstrategien

Möglichkeiten der Flächen-/Nutzungsoptimierung bestehen grundsätzlich durch:

Nutzungsintensivierung

Vorhandene Fläche wird durch bauliche oder organisatorische Änderungen oder durch Rückführung von Standards intensiver genutzt.

- non-territoriale Arbeitsplatzkonzepte
- integrierte Bauweise von Schulen (gemeinsame Nutzung von Fachräumen durch zwei nebeneinander liegende oder baulich verbundene Schulen)

Anreicherung vorhandener Nutzung

In ein vorhandenes Objekt, dessen Grund-/Hauptnutzung beibehalten wird, werden weitere Nutzungen integriert.

- abendliche Nutzung von Schulen durch Musik- und/oder Volkshochschule, Vereine etc.
- ergänzende gewerbliche Nutzung von Gebäuden (z.B. Läden, Gastronomie, andere Dienstleister wie Steuerberater, Rechtsanwälte etc.)

Umnutzung

Die bisherige Nutzung eines Objektes wird aufgegeben, und es wird zugunsten anderer Zwecke verwendet.

Kombi-/Mischnutzung

Mehrere Nutzungen werden parallel „unter einem Dach“ zusammengefasst, z.B. Integration einer Kindertagesstätte in einem nicht mehr ausgelasteten Schulgebäude.

Standortoptimierung

Kostenersparnis durch eine Verlagerung aus teuren Objekten heraus. Nicht jeder Bedarf muss am angestammten Standort gedeckt werden.

Kooperation mit Dritten (Bürger/Vereine)

Um ein Objekt weiter zu kommunalen Zwecken zu erhalten, wird die Nutzung gemeinsam mit Dritten betrieben (Abgrenzung hierzu: reine Finanzierung durch Dritte). Die Kooperation mit Dritten kann zunehmend ein Weg sein, der es Kommunen ermöglicht, trotz Finanzknappheit bestimmte Angebote für die Einwohnerschaft zu erhalten, z.B. Vereine als Betreiber von Bädern, Kultureinrichtungen etc..

Verwertung statt Weiternutzung

Nicht mehr benötigte Objekte/Flächen werden konsequent abgestoßen, anstatt sie durch ansonsten vermeidbare Ausweitungen vorhandener Nutzungen zu belegen. Als Beispiel hierfür kann der Abriss eines disponiblen Gebäudes gesehen werden, dessen Grundstückfläche als Wohnbauland verwertet wird.

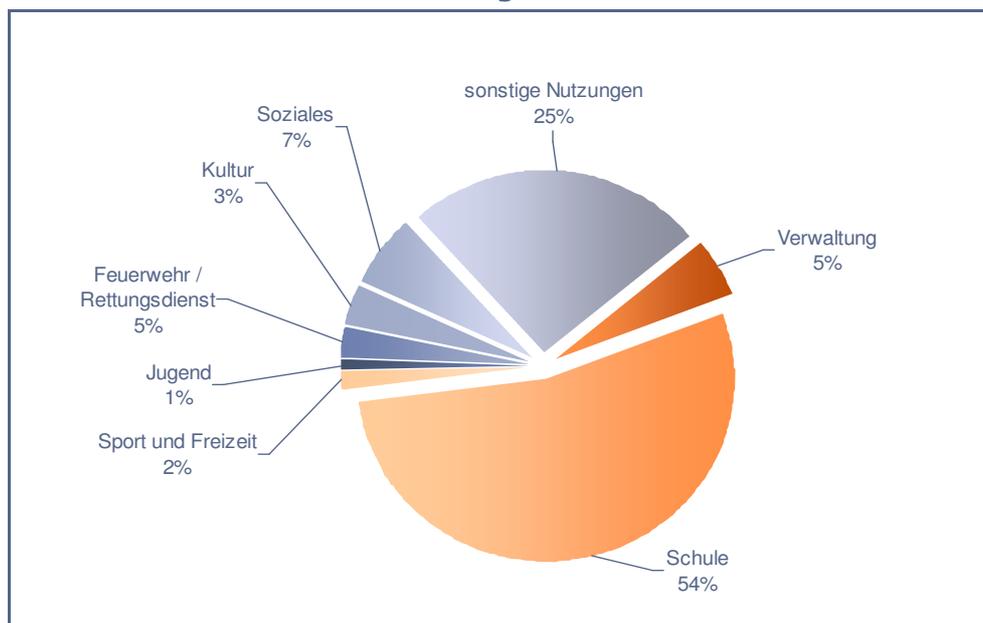
Im Rahmen der Portfoliooptimierung führt jedoch oftmals nicht die Anwendung allein einer Nutzungsstrategie zum Erfolg, sondern die sinnvolle Verknüpfung/Kombination mehrerer Ansätze.

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 Eitorf 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.

Insgesamt bewirtschaftet die Gemeinde Eitorf 54 Gebäude mit einer Fläche von rund 52.500 m². Diese setzt sich, gegliedert nach den verschiedenen Nutzungsarten, wie folgt zusammen:

Flächen der Gemeinde nach Nutzungsarten 2010		
	Gesamtfläche	Fläche je 1.000 Einwohner
Schule	28.300	1.432
Sonstige Nutzungen	14.200	719
Verwaltung	2.700	138
Soziales	2.600	131
Kultur	1.800	91
Feuerwehr / Rettungsdienst	1.500	76
Sport und Freizeit	800	41
Jugend	500	25
Summe	52.400	2.652

Aufteilung der kommunalen Gebäudeflächen nach Nutzungsarten 2010



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 im nachfolgenden Kapitel 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 m² BGF je Einwohner 2010				
	Minimum	Maximum	Mittelwert	Eitorf
Schule	812	2.643	1.734	1.432
Sonstige Nutzungen	34	805	350	719
Verwaltung	125	439	221	138
Soziales	6	307	138	131
Kultur	46	748	194	91
Feuerwehr / Rettungsdienst	67	242	147	76
Sport und Freizeit	41	638	253	41
Jugend	22	348	130	25

Sonstiges

Die „Sonstigen Nutzungen“ stellen in der Gemeinde Eitorf die zweitgrößte Gruppe dar. Im Einzelnen sind dies die folgenden Gebäude

- Parkhaus Bahnhof (5.500 qm BGF)
- Parkhaus Schmidtgasse (4.300 qm BGF)
- Bauhof mit Salzlager (1.300 qm BGF)
- Wohngebäude mit Garagen (1.300 qm BGF)
- Bistro und Biostation (700 qm BGF)
- Bürogebäude: Brückenstraße 25 (559 qm BGF); vermietet an die Erziehungsberatungsstelle des Kreises
- Kapellen und Unterstände (400 qm BGF)

Als Besonderheit ist für Eitorf die Bewirtschaftung der beiden Parkhäuser zu nennen, die mit insgesamt 9.800 qm BGF für den hohen Kennzahlenwert verantwortlich sind. Hierbei werden im Parkhaus Schmidtgasse Gebühren erhoben, während das Parkhaus am Bahnhof kostenlos zur Verfügung gestellt wird. Dies geschieht im Hinblick darauf, dass für die Errichtung des Parkhauses Zuschüsse unter entsprechenden Auflagen gewährt wurden.

Empfehlung

In diesem Zusammenhang sollte die Gemeinde Eitorf die getroffene Vereinbarung dahingehend prüfen, ob eine Gebührenerhebung zur Deckung nachträglich anfallender Kosten (Bewirtschaftung, Instandsetzungen) möglich ist, um insoweit die laufenden Kosten decken zu können.

Für die vermieteten Wohnobjekte ermittelt die Gemeinde Eitorf regelmäßig einen Kostendeckungsgrad, in den auch die bilanziellen Abschreibungen einfließen. Hierbei werden regelmäßig Deckungsgrade von über 100 Prozent erreicht. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die Deckungsgrade stark durch die sehr niedrigen Instandhaltungsaufwendungen beeinflusst werden, die deutlich unterhalb des Niveaus liegen, das für eine dauerhafte Substanzerhaltung erforderlich ist. Wir verweisen auch auf unsere Ausführungen hierzu im Kapitel „Anlagenabnutzungsgrad, Reinvestitions- und Modernisierungsbedarf“. Auch kalkulatorische Kosten wie kalkulatorische Abschreibungen und kalkulatorische Zinsen finden keinen Einfluss in den Deckungsgrad. Insoweit ist fraglich, ob die Einnahmen aus der Vermietung der Objekte die tatsächlichen Kosten auch decken.

Empfehlung

Die Gemeinde sollte für alle vermieteten Objekte prüfen, ob eine Vollkostendeckung vorliegt und vor diesem Hintergrund weitere Handlungsalternativen erarbeiten. Grundsätzlich sollte sich die Gemeinde von Objekten trennen, die sie nicht für die Erfüllung der kommunalen Aufgaben benötigt.

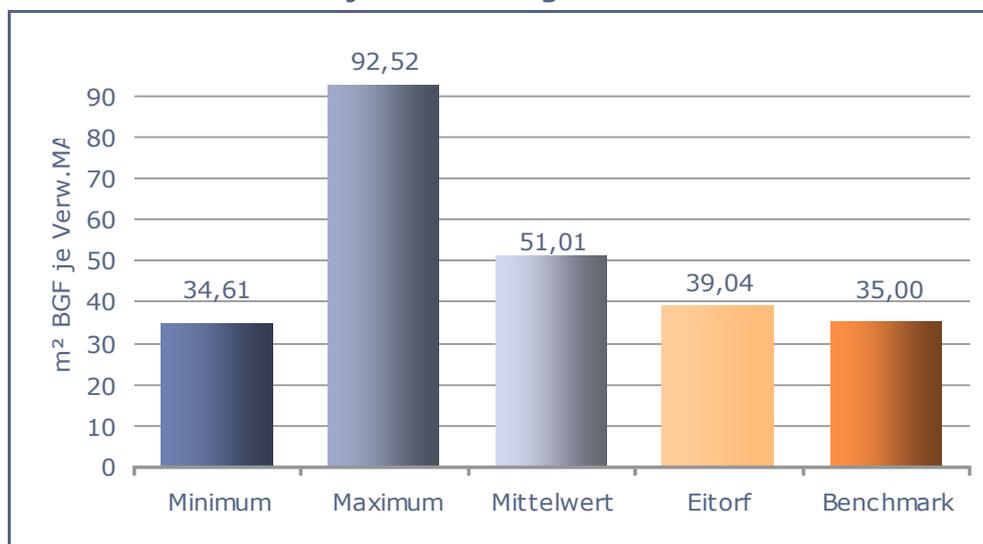
Die Kosten der Friedhofskapellen werden inklusive kalkulatorischer Abschreibungen im Rahmen der Gebührenkalkulation berücksichtigt. Insoweit ist eine zumindest teilweise Refinanzierung der anfallenden Kosten über die Nutzer sichergestellt.

Verwaltung

Kennzahl – Flächenverbrauch in m² BGF je Verwaltungsmitarbeiter

Die Kennzahl gibt an, wie viel BGF je Verwaltungsmitarbeiter in den eigenen und angemieteten Verwaltungsgebäuden bereitgestellt bzw. verbraucht wird. Ziel ist es, über den Faktor Flächenverbrauch Potenziale zu ermitteln und monetär zu bewerten sowie Möglichkeiten zu ihrer Realisierung bzw. zu einem reduzierten Verbrauch dieses Faktors aufzuzeigen. Hierzu werden den Flächen der Verwaltungsgebäude die Anzahl der dort beschäftigten Bediensteten gegenübergestellt.

m² BGF VG je Verwaltungsmitarbeiter 2010



Die Gemeinde Eitorf positioniert sich im interkommunalen Vergleich mit 39,04 qm je Verwaltungsmitarbeiter erkennbar unterhalb des Mittelwertes vergleichbarer Kommunen. Hierbei haben wir nur die Räumlichkeiten der Kernverwaltung berücksichtigt (exklusive Gemeindewerke).

Im Rathaus (2733 qm) der Gemeinde Eitorf sind aktuell 70 Verwaltungsmitarbeiter untergebracht. Die Gemeindewerke (Eigenbetrieb) sind in einem separaten Gebäude untergebracht, das dem Eigenbetrieb gehört und in den vorliegenden Vergleich nicht mit einbezogen wurde. Für das Archiv hat die Gemeinde drei Räume von den Gemeindewerken angemietet. Die Kosten hierfür belaufen sich auf rund 2.500 Euro jährlich.

Die Flächen des Rathauses sind – bedingt durch die baulichen Gegebenheiten – nicht so effizient nutzbar, wie dies bei modernen Bürogebäuden der Fall ist. Durch verschiedene Umbaumaßnahmen ist es der Gemeinde

gleichwohl gelungen, die Flächeneffizienz zu verbessern und so Flächenpotenziale zu erschließen.

Neue Arbeitsformen (zur Reduzierung des Flächenbedarfes) wie nicht festgelegte Büros (non-territorial) oder Desk-sharing gibt es bisher nicht. Die Gemeinde hat allerdings eine Mitarbeiterin, die auch über einen Teleheimarbeitsplatz verfügt. Allerdings handelt es sich hierbei um einen zusätzlichen Arbeitsplatz, so dass aufgrund von Heimarbeit bisher noch kein Büroraum eingespart werden konnte.

Potenzialberechnung Verwaltungsgebäude

Quantifizierung Potenzial Fläche Verwaltungsgebäude		
m ² BGF je VerwMA – Eitorf	39,04	A
Benchmark	35,00	B
Potenzial je MA (m ² BGF)	4,04	P = A-B
Anzahl MA – Eitorf	70	F
Potenzial in m² BGF (gerundet)	300	P*F
Potenzial in Euro (gerundet)	30.000	Euro

Als Benchmark definieren wir einen repräsentativen Leistungswert, der im unteren Bereich unserer interkommunalen Vergleichswerte liegt und von mehreren Kommunen erreicht wird, wobei nicht valide Werte bei der Festlegung unberücksichtigt geblieben sind. Dieser Wert wird mit anderen Quellen (z. B. den „Büroflächenkennziffern“ von Jones Lang LaSalle) hinsichtlich seiner Belastbarkeit abgeglichen.

Empfehlung

Konkrete Möglichkeiten zur Optimierung der Situation vor Ort sehen wir primär im verstärkten Einsatz alternativer Arbeitsformen. Insbesondere durch die Möglichkeiten der Telearbeit und des Desk-Sharing lassen sich Flächenpotenziale erschließen.

Zusätzlich sollte die Gemeinde prüfen, ob statt der angemieteten Räumlichkeiten für das Archiv oder die Räumlichkeiten der Gemeindewerke freie Kapazitäten in anderen gemeindeeigenen Gebäuden genutzt werden können.

Soziales

Von den ursprünglich für soziale Zwecke vorgesehenen Gebäuden werden mittlerweile nur noch drei als Asylanten- bzw. Obdachlosenwohnheim genutzt. Im Einzelnen haben wir die folgenden Objekte dem Bereich „Soziales“ zugeordnet.

- Asylantenwohnheim: Uferstraße 7/9 (860 qm BGF)
- Asylantenwohnheim: Auelswiese 3/5 (126 qm)
- Obdachlosenheim: Denkmalstraße 80 (665 qm BGF)
- Gebäude: Talstraße 1/3/5 (189 qm BGF)
- Wohnung: Bitzer Straße 9 (358 qm BGF)
- Wohnung: Siegstraße 39 (395 qm BGF)

Das Asylantenwohnheim in der Uferstraße ist derzeit voll belegt, während das Gebäude in der Auelswiese aktuell zwar leer steht, aber zukünftig möglicherweise genutzt werden muss, um eine Überbelegung in der Uferstraße zu vermeiden. Auch das Obdachlosenheim wird derzeit genutzt.

Die Gebäude in der Talstraße 1-5 werden aufgrund des baulichen Zustandes stillgelegt und abgerissen. Die Wohnungen in der Bitzer Straße und der Siegstraße sollen vermarktet werden, da die Gemeinde für diese Gebäude keine Verwendung mehr hat.

Feststellung

Die Gemeinde Eitorf konzentriert sich auf die Gebäude, die für die Erfüllung der kommunalen Aufgaben erforderlich sind. Nicht mehr benötigte Objekte werden konsequent veräußert oder einer anderen Nutzung zugeführt, soweit dies möglich ist.

Kultur

Die Gemeinde Eitorf unterhält drei Gebäude, die primär kulturellen Zwecken zugeordnet sind. Dies sind im Einzelnen:

- Theater (966 qm BGF)
- Bücherei (309 qm BGF)
- Bürgerzentrum (525 qm BGF)

Das Theater ist als multifunktionales kulturelles Zentrum in Eitorf anzusehen. Neben Konzerten werden dort auch Karnevalsveranstaltungen, Diskussionsrunden oder auch Oberstufenbesprechungen abgehalten. Das Bürgerzentrum wird ebenfalls vielseitig genutzt. Neben Kursen für VHS und Musikschule sowie Fortbildungen des Rhein-Sieg Kreises, werden dort auch Räumlichkeiten für Feiern an die Bürger vermietet. In der Summe hält die Gemeinde damit deutlich weniger Fläche für kulturelle Zwecke vor als andere Kommunen. Dennoch kann ein kulturelles Basisangebot verwirklicht werden.

Feuerwehr/Rettungsdienst

Die Gemeinde Eitorf betreibt lediglich ein Feuerwehrgerätehaus und bildet damit flächenmäßig den Minimalwert der von uns geprüften Kommunen ab. Laut aktuellem Brandschutzbedarfsplan weist dieses einen mangelhaften baulichen Zustand auf. Zudem lässt sich das Gemeindegebiet nicht von einem Standort der Feuerwehr aus innerhalb der Hilfsfristvorgaben mit Leistungen der Feuerwehr versorgen. Gemäß Brandschutzbedarfsplan ist zur Einhaltung der Zielvorgaben und aufgrund der festgestellten Defizite am Feuerwehrgerätehaus Eitorf, die auch die Sicherheit der Einsatzkräfte beeinträchtigen, die Erstellung eines neuen Gerätehauses erforderlich. Zusätzlich soll ein zweites Gerätehaus im Ortsteil Mühleip gebaut werden, um die Versorgung des südlichen Gemeindegebietes mit den Leistungen der Feuerwehr innerhalb der Fristvorgaben sicherzustellen.

Sport und Freizeit

An Sport- und Freizeitflächen betreibt die Gemeinde Eitorf lediglich das Hermann-Weber Bad. Die Sporthallen werden im Rahmen unserer Datenerfassung dem Bereich „Schule“ zugeordnet dort näher betrachtet.

Die Versorgung für den Bereich „Sport und Freizeit“ wird gebäudeseitig primär über die Nutzung der Schulsporthallen durch Vereine in den Abendstunden sichergestellt. Darüber hinaus stehen mehrere Sportplätze zur Verfügung. Sport- oder Vereinsheime, die von der Gemeinde Eitorf unterhalten werden, gibt es nicht. Auch hier ist zu konstatieren, dass es der Gemeinde gelingt, mit sparsamen Standards die Versorgung mit Sportflächen sicherzustellen.

Jugend

Entscheidend für den Flächenverbrauch im Bereich „Jugend“ ist die Anzahl der kommunalen Kindertageseinrichtungen. In der Gemeinde Eitorf befinden sich keine Kindertagesstätten in kommunaler Trägerschaft. Die Gemeinde unterhält lediglich ein Gebäude mit 342 qm BGF, das an einen freien Träger vermietet und als Kindertagesstätte genutzt wird. Die übrigen Kindertagesstätten im Gemeindegebiet werden sämtlich von freien Trägern bewirtschaftet.

Darüber hinaus unterhält die Gemeinde ein Jugendcafe mit insgesamt 147 qm BGF. Aufgrund der eher zentralen Gemeindestruktur in Eitorf halten wir das Vorhalten von lediglich einer Jugendeinrichtung für ausreichend. Zudem entspricht dies auch dem Umfang, der in vergleichbaren Kommunen anzutreffen ist, und kann daher als angemessen betrachtet werden.

Flächenmanagement Schulen und Turnhallen

Kennzahlen

- Flächenverbrauch Schulgebäude in m² BGF je Schüler, differenziert nach Schulformen
- Flächenverbrauch Turnhallen in m² BGF je Schüler, Gesamtkennzahl, sowie intrakommunal differenziert nach Schulformen

Die Kennzahlen geben an, wie viel BGF je Schüler differenziert nach Schulgebäude und Turnhallen für die einzelnen Schulformen bereitgestellt bzw. verbraucht werden. Beim Flächenmanagement für die Schulen haben wir zudem Zielwerte auf der Grundlage der geltenden Regelungen für die Aufstellung von Raumprogrammen ermittelt.

Demografische Entwicklung

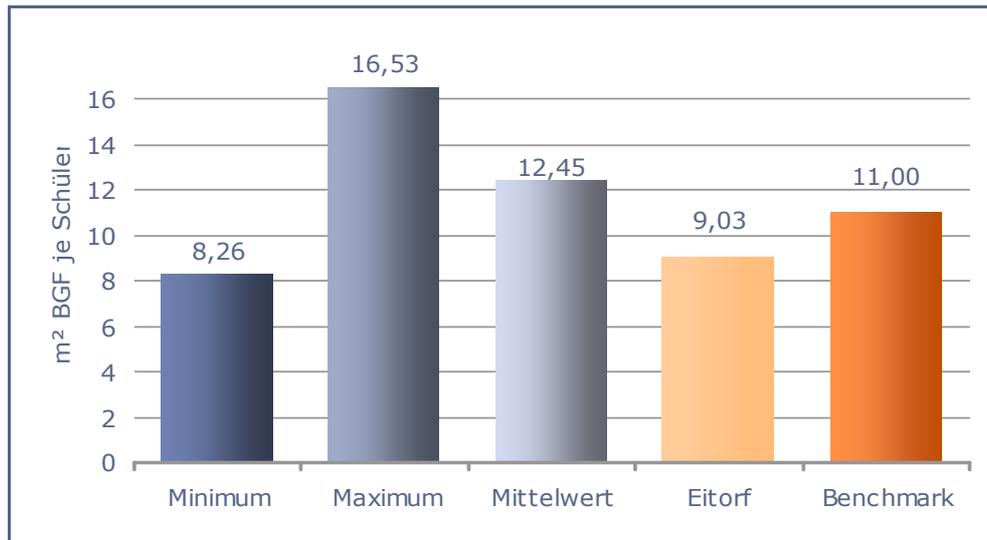
Entwicklung der Schülerzahlen				
	Grundschulen	Hauptschule	Gymnasium	Gesamt
Schuljahr 2006/2007	929	479	1.027	2.435
Schuljahr 2009/2010	879	319	1.015	2.213
Veränderungen:				
	-50 -5,38%	-160 -33,40%	-12 -1,17%	-222 -9,12%
Erwartete Entwicklung der Schülerzahlen (gem. SEP 2011 der Gemeinde Eitorf)				
Schuljahr 2015/2016	678	231	859	1.768
Veränderungen (2009 – 2015):				
	-201 -22,87%	-88 -27,59%	-156 -15,37%	-445 -20,11%

Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt leicht rückläufige Schülerzahlen bei den Grundschulen sowie stark rückläufige Zahlen bei der Hauptschule. Die Entwicklung in der Hauptschule entspricht dem landesweiten zu beobachtenden Trend. Im Gymnasium konnte die Schülerzahl in den vergangenen Jahren auf einem konstanten Niveau gehalten werden. In der mittelfristigen Prognose bis zum Schuljahr 2015/2016 ist in allen Schulformen mit einem erheblichen Rückgang zu rechnen. Dies ist im Primarbereich auf die demografische Entwicklung zurückzuführen. Im

Gymnasium ist hierfür auch die Verkürzung auf zwölf Schuljahre verantwortlich.

Grundschulen

Flächenverbrauch Schulgebäude in m² BGF je Schüler im interkommunalen Vergleich 2009/2010 (Grundschulen)

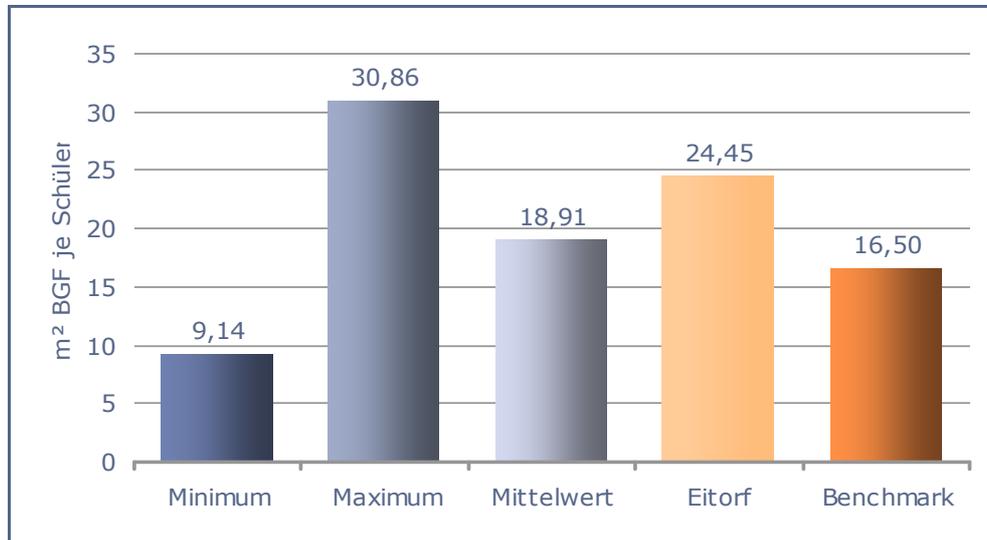


Mit einem Flächenverbrauch von lediglich 9,03 qm je Schüler positioniert sich die Gemeinde Eitorf noch deutlich unterhalb unseres Benchmarks. Ursächlich hierfür ist primär die flächeneffiziente Bauweise der Schulen. Darüber hinaus werden die vorhandenen Räumlichkeiten auch effektiv genutzt. Positiv ist in diesem Zusammenhang beispielsweise die Nutzung eines großen Dachraumes als Gymnastikhalle in der Grundschule Alzenbach zu nennen, so dass hierdurch keine zusätzlichen Hallenflächen benötigt werden.

Mittelfristig wird die Zahl der Grundschüler erheblich sinken. So ist im Vergleich zum Schuljahr 2009/2010 bis zum Schuljahr 2015/2016 mit einem Rückgang um rund 200 Schüler (23 Prozent) zu rechnen. Bei gleich bleibenden Flächen bedeutet dies, dass der Flächenverbrauch für die Grundschüler in Eitorf dann mit 11,71 qm je Schüler oberhalb des Benchmarks liegen wird. Da der Benchmark allerdings nur leicht überschritten wird, sehen wir derzeit noch keinen zwingenden Handlungsbedarf zur Flächenreduzierung.

Hauptschule

Flächenverbrauch Schulgebäude in m² BGF je Schüler im interkommunalen Vergleich 2009/2010 (Hauptschulen)



Der Flächenverbrauch der Hauptschule ist bedingt durch den starken Schülerrückgang der letzten Jahre bereits im Schuljahr 2009/2010 sehr hoch und lässt auf erhebliche Leerstände schließen. Berücksichtigt man die Entwicklung bis 2015/2016 so wird sich die Kennzahl bei gleich bleibender Flächenbasis auf 33,77 erhöhen, was unseren Benchmark bereits um das Doppelte übersteigen würde.

Die Gemeinde Eitorf hat die Handlungsnotwendigkeiten erkannt und plant die Gründung einer Sekundarschule. Da bisher kein Realschulangebot vorhanden ist, hat Eitorf derzeit eine hohe Anzahl an Auspendlern in Nachbarkommunen, für den Realschulbereich insbesondere nach Windeck zu verzeichnen. Dieses Schülerpotenzial kann durch die Gründung der Sekundarschule zumindest teilweise erschlossen werden, so dass in diesem Fall wieder mit einem spürbaren Anstieg der Schülerzahlen zu rechnen wäre. Da dies direkte Auswirkungen auf die Schulentwicklungsplanung der angrenzenden Kommunen hat, ist insoweit eine enge Abstimmung erforderlich.

Empfehlung

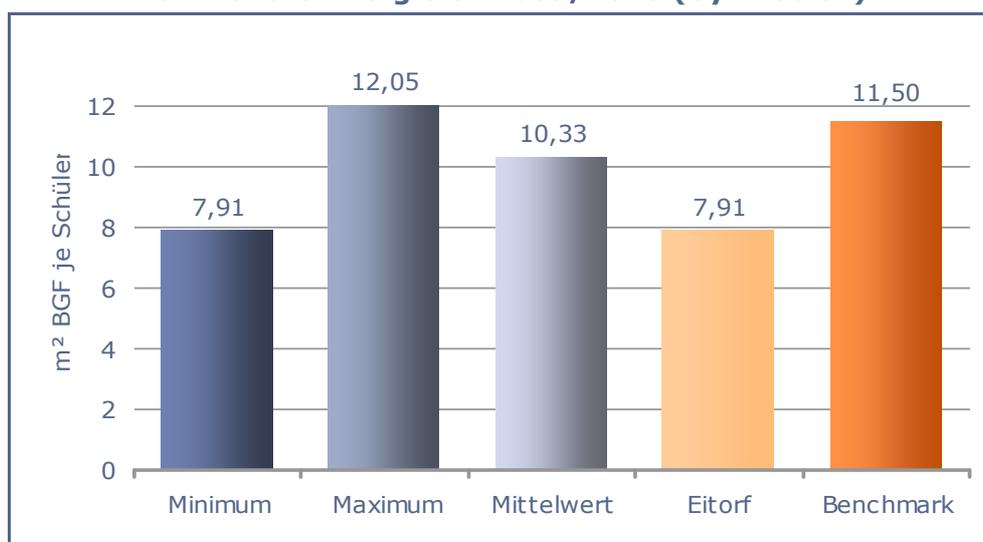
Aufgrund der vielfältigen interkommunalen Zusammenhänge im Rahmen der Schulentwicklungsplanung empfehlen wir der Gemeinde Eitorf, eine enge Zusammenarbeit mit den Nachbarkommunen. Gegebenenfalls kann eine gemeinsame Schulentwicklungsplanung mehrerer Kommunen zusätzliche Synergien erzeugen, von denen alle Kommunen profitieren.

Vor allem im Hinblick auf die stark rückläufigen Schülerzahlen bei Hauptschule und Gymnasium können weitere Flächenpotenziale auch durch gemeinsame Nutzungsstrategien der beiden Schultypen erzielt werden. So sind beispielsweise folgende Konstellationen denkbar:

- Gemeinschaftliche Nutzung des neuen naturwissenschaftlichen Traktes
- Gemeinschaftliche Nutzung der Mensen
- Mitnutzung leerstehender Räumlichkeiten in der Hauptschule durch das Gymnasium

Gymnasium

Flächenverbrauch Schulgebäude in m² BGF je Schüler im interkommunalen Vergleich 2009/2010 (Gymnasien)



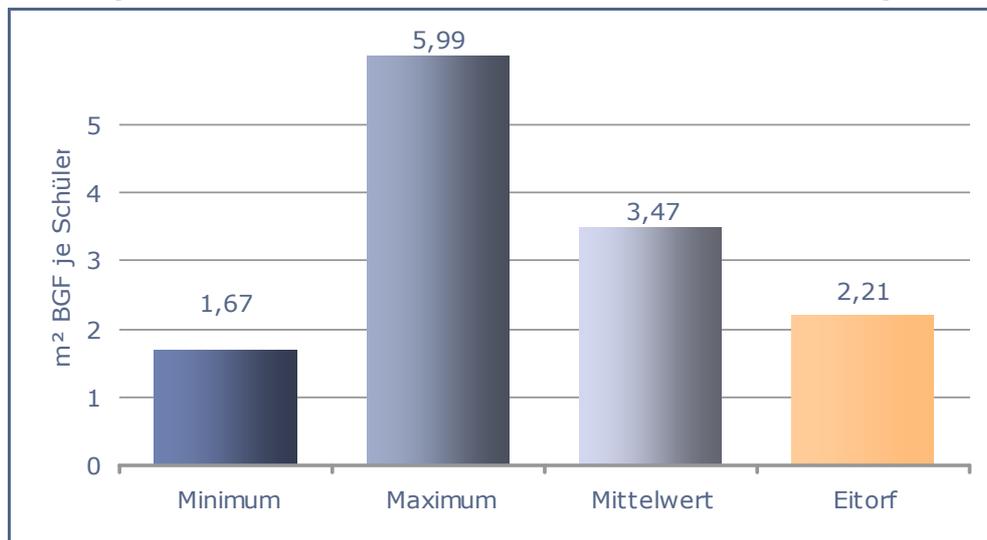
Der Flächenverbrauch des Gymnasiums bildet für das Schuljahr 2009/2010 den Minimalwert der von uns geprüften Kommunen. Die Raumsituation in der Vergangenheit ist als nicht optimal anzusehen. Diesem Umstand hat die Gemeinde Eitorf aktuell mit der Erweiterung um einen naturwissenschaftlichen Trakt Rechnung getragen. Auch unter Berücksichtigung der zusätzlichen Flächen (rund 1.600 qm) liegt die Kennzahl mit 9,49 qm je Schüler deutlich unterhalb des Benchmarks.

Eine weitere Entspannung der Flächensituation wird durch die Verkürzung auf zwölf Schuljahre eintreten. Berücksichtigt man den prognostizierten Schülerrückgang bis zum Schuljahr 2015/2016 so ergibt sich ein Kennzahlenwert von 11,21, der dann etwa am Niveau des Benchmarks liegt.

Sofern zwischenzeitlich noch Engpässe in der Raumsituation auftreten, kann das Gymnasium aus unserer Sicht auch auf leer stehende Räumlichkeiten der benachbarten Hauptschule zurückgreifen. Insbesondere bei Schülern der Oberstufe sollte dies problemlos sein.

Turnhallen

**Flächenverbrauch Turnhallen in m² BGF je Schüler
im interkommunalen Vergleich 2009/2010
(für alle örtlichen Schulformen ohne Förderschulen)**



Der Kennzahlenvergleich zeigt, dass die Gemeinde Eitorf deutlich weniger Hallenflächen vorhält als andere Kommunen. Dennoch kann die vor-

gehaltene Fläche als ausreichend erachtet werden, da auch das gemeindeeigene Schwimmbad für den Schulsport genutzt wird. Zudem ist aufgrund der rückläufigen Schülerzahlen zukünftig mit einem geringeren Bedarf an Hallenflächen für den Schulsport zu rechnen.

Feststellung

In den durchgängig sehr niedrigen Kennzahlen im Bereich des Flächen- und Portfoliomanagements spiegelt sich eine Grundhaltung der Gemeinde Eitorf wider, die von Sparsamkeit geprägt ist und wesentlich zur Entlastung des Haushaltsergebnisses beiträgt. Wir bewerten dies ausdrücklich positiv.

Potenzialberechnung Schulgebäude und Turnhallen

Auf der Basis der oben dargestellten Flächenverbräuche je Schüler nehmen wir eine differenzierte Potenzialberechnung vor. Für Eitorf ist lediglich im Bereich der Hauptschule ein Flächenpotenzial erkennbar:

Schulgebäude – Quantifizierung des Potenzials Fläche					
Flächenverbrauch in m ² BGF je Schüler					
	Kennzahlenwert	Benchmark	Flächen-Potenzial je Schüler	Anzahl Schüler	Flächen-Potenzial in m ² BGF (gerundet)
Hauptschule	24,45	16,50	7,95	319	2.500
Gesamt					2.500

Monetäre Bewertung der ermittelten Flächenpotenziale	
Zusammenfassung der Flächenpotenziale in m ² BGF	
Schulgebäude Hauptschule	2.500
Aufwand in Euro je m ² BGF	100
Potenzial in Euro (gerundet)	250.000

Die Gemeinde hat das Potenzial erkannt und ergreift durch die geplante Einführung der Sekundarschule entsprechende Gegensteuerungsmaßnahmen. Durch den erwarteten Schüleranstieg können die von uns ausgewiesenen Potenziale genutzt werden.

Anlagenabnutzungsgrad, Reinvestitions- und Modernisierungsbedarf

Ein wichtiger Aspekt für Entscheidungen über den Erhalt, die Aufgabe oder den Neubau von Verwaltungs- und Schulstandorten ist deren Altersstruktur, der Gebäudezustand sowie Investitions- und Modernisierungserfordernisse. Vor dem Gesichtspunkt der Vermögenswerterhaltung sind einige dieser Aspekte ebenfalls im Rahmen der Haushalts- und Strukturprüfung betrachtet worden. So wurde dort für die Schulen ein Abnutzungsgrad von rund 39 Prozent und für das Rathaus (Geschäftsgebäude) von rund 83 Prozent festgestellt.

Das Rathaus der Gemeinde Eitorf (Baujahr 1960) befindet sich bereits in der letzten Phase des Gebäudelebenszyklus. Aufgrund der baulichen Rahmenbedingungen ist das Gebäude zwar bezüglich der Flächen- und Energieeffizienz als nicht optimal einzustufen. Allerdings gibt es nach Aussage des Gebäudemanagements weder Baumängel noch -schäden, die mittelfristig zu einem höheren Sanierungsbedarf führen. Lediglich eine energetische Sanierung ist beabsichtigt. Hierfür wurde eine Rückstellung in Höhe von 243.000 Euro gebildet.

Die Gemeinde Eitorf hat in den Jahren 2006 bis 2009 die in der folgenden Tabelle dargestellten Mittel für die Instandhaltung ihrer Gebäude aufgewendet. Neben den laufenden Unterhaltungsaufwendungen haben wir hierbei auch die Personalaufwendungen von zwei Mitarbeitern (Basis: KGSt-Durchschnitt) berücksichtigt, die als Maler bzw. Elektriker im Rahmen der Instandhaltung tätig werden.

Instandhaltungsaufwendungen und -quoten nach Gebäudeart					
	Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung				
	2006	2007	2008	2009	Mittelwert
Aufwand für Instandhaltung absolut	329.000	332.000	354.000	498.000	378.000
Aufwand für Instandhaltung je gm BGF	9,01	10,11	9,94	15,84	11,09
Instandhaltungsquote in Prozent	0,49	0,49	0,52	0,73	0,56

Die KGSt und auf dem Gebiet der Immobilienwirtschaft spezialisierte Beratungsunternehmen veranschlagen als angemessenen Unterhaltungsaufwand regelmäßig Richtwerte abhängig vom Gebäudealter zwischen 0,8 und 1,2 Prozent vom Gebäudeneuwert. Die Aufwendungen der

Gemeinde Eitorf liegen mit 0,56 Prozent vom Gebäudeneuwert sehr deutlich unterhalb dieses Rahmens.

In den niedrigen Aufwendungen für die Instandhaltung der gemeindlichen Gebäude kommt eine sparsame Grundhaltung zum Ausdruck. Erfahrungsgemäß geht ein niedriges Niveau im Rahmen der Bauunterhaltung langfristig allerdings zu Lasten der Gebäudesubstanz.

Empfehlung

Die Gemeinde Eitorf sollte daher langfristig das Volumen der Bauunterhaltung an den Empfehlungswerten orientieren, um Substanzverlust zu vermeiden.

Die folgende Tabelle belegt, dass die Aufwendungen für Instandhaltung erwartungsgemäß vorwiegend auf die älteren Objekte mit einer geringen Restnutzungsdauer fokussiert wurden.

Instandhaltungsaufwendungen und -quoten nach Restnutzungsdauer						
RND	Aufwendungen für Instandhaltung und Instandsetzung in Euro je m ² BGF					Mittlere Instandhaltungsquote
	2006	2007	2008	2009	Mittelwert	
10 Jahre	114,03	104,07	74,93	660,92	322,98	1,48%
20 Jahre	2,61	9,79	14,00	15,63	9,74	0,64%
30 Jahre	12,06	5,13	3,77	10,27	7,89	0,39%
40 Jahre	4,52	8,84	6,75	9,87	7,50	0,37%
50 Jahre	4,41	5,10	4,47	3,28	4,32	0,28%
60 Jahre	2,45	0,00	0,00	0,00	0,61	0,01%

Im Rahmen der Instandhaltungsplanung wird im gemeinsamen Austausch zwischen Gebäudewirtschaft und den Fachabteilungen ein Maßnahmenkatalog erarbeitet. Für den erstellten Maßnahmenkatalog erfolgen eine Priorisierung der Maßnahmen sowie eine Anpassung an das zur Verfügung stehende Budget. Die Reihenfolge erfolgt durch die individuelle Beurteilung der jeweiligen Maßnahmen. Ein System mit fest definierten Prioritäten gibt es in Eitorf derzeit noch nicht. Ein solches System bietet den Vorteil, dass die Entscheidungsfindung, welche Maßnahmen durchzuführen sind, erleichtert wird.

Empfehlung

Die Gemeinde Eitorf sollte zur weiteren Optimierung prüfen, ob zur Gewichtung von Maßnahmen ein System von fest definierten Prioritäten erarbeitet werden soll.

Für die gesamte Instandhaltung steht der Gebäudewirtschaft grundsätzlich ein festes jährliches Budget von rund 250.000 Euro inklusive Schul- und Sportpauschale zur Verfügung. Ergänzt wird dies durch die Leistungen der Gemeindearbeiter. Der Schwerpunkt der Bauunterhaltung lag in den betrachteten Jahren primär im Schulbereich. Neben Maßnahmen, die der Instandhaltung zuzurechnen sind, hat die Gemeinde auch Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Hierbei handelt es sich um Herstellungsaufwendungen, die als investiv zu betrachten sind und daher in der Kennzahlenbetrachtung keine Berücksichtigung finden. Vor der Durchführung von umfangreichen Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen werden Wirtschaftlichkeitsberechnungen vorgenommen. Die laufenden Baumaßnahmen werden in allen Phasen durch das Baucontrolling begleitet.

Der Zustand der Gebäude ist unterschiedlich zu beurteilen. Während beispielsweise die Schulgebäude überwiegend gut unterhalten werden, ist der Zustand der Mietobjekte, sowie der Wohn- und Obdachlosenheime nach Auskunft der Gebäudewirtschaft als sehr schlecht zu bezeichnen. Einen Anhaltspunkt für den Gebäudezustand können die Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen geben. Die Höhe der Rückstellungen für die Schulen und sonstigen Dienst-, Geschäfts- und Betriebsgebäude stellt sich in Eitorf wie folgt dar:

Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung nach Gebäudearten			
Gebäudeart		2008	2009
Sonstige Dienst-, Geschäfts- und Betriebsgebäude	Betrag in Euro	541.822	541.160
	Quote vom Neuwert	2,45%	2,44 %
Schulen und Turnhallen	Betrag in Euro	862.534	339.300
	Quote vom Neuwert	1,98	0,78%
Gesamt	Betrag in Euro	1.404.356	880.460
	Quote vom Neuwert	2,14%	1,34%

Die Höhe der Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung konnte im Jahr 2009 deutlich reduziert werden. Die Reduzierung beschränkt sich auf den Bereich der Schulgebäude. Im Bereich der sonstigen Dienst-,

Geschäfts- und Betriebsgebäude sind die Rückstellungen unverändert und auf einem deutlich höheren Niveau als bei den Schulen.

Gesamtbetrachtung Flächen-/Portfoliomanagement

KIWI-Bewertung „Flächen-/Portfoliomanagement“

Ist-Situation

- Die Gemeinde Eitorf verfügt über ein Gebäudeportfolio, das sich grundsätzlich am betriebsnotwendigen Vermögen orientiert. Insgesamt ist eine sparsame Grundhaltung zu konstatieren.
- Die Gebäude- und Flächendaten sowie ergebnisbezogene Daten stehen in transparenter Form zur Verfügung.
- Die Flächenkennzahlen sind in fast allen Nutzungsbereichen als niedrig bis sehr niedrig einzustufen. Auffälligkeiten sind lediglich bei den sonstigen Nutzungen sowie der Hauptschule erkennbar.
- Im Rahmen der Gebäudeinstandhaltung stellt die Gemeinde Eitorf vergleichsweise geringe Summen zur Verfügung. Das Niveau liegt deutlich unterhalb der Empfehlungswerte der KGSt. Ein dauerhafter Substanzerhalt ist damit nicht möglich.

Handlungsempfehlungen

- Die Gemeinde Eitorf sollte die bestehenden Ansätze zu einem systematischen Portfoliomanagement an zentraler Stelle ausbauen. Alle nicht zwingend benötigte Objekte sollten kritisch geprüft und nach Möglichkeit veräußert werden, Einnahmemöglichkeiten sollten vollständig ausgeschöpft werden.
- Bezüglich der Büroflächen sollte die Gemeinde prüfen, inwieweit durch den verstärkten Einsatz moderner Arbeitsformen Flächenpotenziale genutzt werden können.
- Durch die Gründung der Sekundarschule können die bestehenden Potenziale im Hauptschulbereich genutzt werden. Darüber hinaus können durch gemeinsame Nutzungsstrategien von Gymnasium

und Haupt- bzw. Sekundarschule weitere Synergien erzielt werden.

- Das Instandhaltungsbudget sollte kritisch auf seine dauerhafte Auskömmlichkeit geprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

KIWI Bewertung

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

Bewirtschaftung

Versorgungsmedien

Erfüllungsgrad Energiemanagement

Das Energiemanagement stellt einen wesentlichen Teil eines umfassenden ganzheitlichen Gebäudemanagements dar. Der im Folgenden ermittelte Erfüllungsgrad zeigt auf, in welchem Umfang und in welcher Ausprägung die aktuelle Situation bei der Gemeinde Eitorf einem zeitgemäßen Energiemanagement entspricht. Die Kennzahl beruht auf einer Nutzwertanalyse, deren Basis und Bewertung den Ausführungen zum „Erfüllungsgrad Gebäudewirtschaft“ entspricht.

Erfüllungsgrad Energiemanagement				
	j / n	Punkt- wert	Skalie- rung	Ge- wich- tung
Steuerung und Organisation				
Gibt es ein zentrales Energiemanagement? D.h. sind alle Informationen und Kompetenzen zum Thema Energie an einer Stelle gebündelt und organisatorisch zusammengeführt?	J	12	4	3
Bestehen strategische Zielvorgaben seitens der Verwaltungsführung und Politik für das Energiemanagement / die Energiebewirtschaftung?	J	3	1	3
Bestehen für das Energiemanagement konkrete messbare/quantifizierbare Ziele?	N	2	1	2
Sind der Energie bewirtschaftenden Stelle alle wichtigen verbrauchsbeeinflussenden Faktoren bekannt?	J	8	4	2

Erfüllungsgrad Energiemanagement				
	j / n	Punkt- wert	Skalie- rung	Ge- wich- tung
Sind die Stammdaten der bewirtschafteten Gebäude zentral erfasst und werden sie zeitnah fortgeschrieben?	J	4	4	1
Werden die Energieverbräuche und -kosten periodengerecht und unterjährig systematisch erfasst, überwacht und ausgewertet?	J	12	4	3
Werden flächen- und objektbezogene Energiekennwerte als Basis zur Grobeinordnung von Gebäuden gebildet?	J	6	2	3
Werden zur Bildung von Energiekennwerten einheitliche Bezugsflächen verwendet und fortgeschrieben (insbesondere Flächenzu- und -abgänge)?	J	8	4	2
Werden die ermittelten Wärmeverbräuche auf der Basis der einschlägigen VDI-Vorschriften witterungsbereinigt?	J	8	4	2
Wird das Energiecontrolling EDV-gestützt durchgeführt?	J	8	4	2
Finden in regelmäßigen Abständen Erfahrungsaustausche auf interkommunaler Ebene statt?	N	0	0	1
Bestehen konkrete Überlegungen zur gemeinsamen interkommunalen Aufgabenwahrnehmung im Bereich des Energiemanagements?	N	0	0	1
Zwischensumme			78%	
Optimierung der Betriebstechnik				
Wird die Regelungstechnik hinsichtlich Nutzungszeiten und Temperaturen in den einzelnen Gebäuden optimal ausgenutzt?	J	8	4	2
Erfolgen Belegungs- und Nutzungsoptimierungen unter dem Aspekt der Energieeffizienz und ist dies als dauerhafter Prozess angelegt?	J	8	4	2
Werden die Wartungs- und Inspektionsintervalle gebäudetechnischer Anlagen regelmäßig überprüft und ggf. angepasst?	J	4	4	1
Sind die Möglichkeiten und die Wirtschaftlichkeit des Einsatzes von Gebäudeleittechnik grundsätzlich geprüft und bewertet worden?	J	4	4	1
Zwischensumme			100%	
Modernisierung/Sanierung/Neubau				
Gibt es dokumentierte Energiestandards für Neubau-, Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen?	J	4	2	2
Werden in regelmäßigen Abständen und auf der Basis des Energiecontrollings Gebäudeanalysen und -begehungen durchgeführt?	J	8	4	2
Wird eine mehrjährige Prioritätenliste auf der Basis der Grob- und Feinanalysen der Gebäude geführt und jährlich fortgeschrieben?	J	6	3	2
Werden zur Entscheidungsfindung Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen unter Einbeziehung von Folgekosten vorgenom-	J	4	4	1

Erfüllungsgrad Energiemanagement				
	j / n	Punkt- wert	Skalie- rung	Ge- wich- tung
men?				
Zwischensumme			79%	
Vertragsmanagement/Tarifsystem				
Werden Energielieferverträge und -tarife in regelmäßigen Abständen überprüft und ggf. angepasst?	J	8	4	2
Besteht eine interkommunale Zusammenarbeit bei der Energiebeschaffung?	N	0	0	1
Wird bei Vertragsneugestaltungen neben der konventionellen Strategie auch die Variante Contracting geprüft?	J	8	4	2
Erfolgt eine aktive und stets aktuelle Auseinandersetzung mit den öffentlichen Förderprogrammen zur (Teil-) Finanzierung von energetischen Maßnahmen?	J	4	4	1
Zwischensumme			83%	
Öffentlichkeitsarbeit				
Erfolgt eine kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit?	N	0	0	1
Gibt es einen jährlichen Energiebericht und entspricht er einem zeitgemäßen Standard?	J	8	4	2
Zwischensumme			67%	
Nutzer/Motivation				
Werden die Nutzer durch zielgerichtete und laufende Informationen für das Thema Energie sensibilisiert und/oder durch Anreizmodelle in die Verantwortung genommen?	N	0	0	2
Sind die Hausmeister in die betriebstechnischen Anlagen umfassend eingewiesen und erfolgen in regelmäßigen Abständen fachliche Unterweisungen?	J	8	4	2
Sind in den Dienstanweisungen für die Hausmeister auch spezifische Regelungen zum Energiemanagement enthalten oder gibt es sogar eine DA „Energie“? Gibt es im Bereich der Gebäudetechnik Wartungslisten und/oder Checklisten für die Hausmeister mit entsprechenden Dokumentationspflichten?	N	0	0	1
Zwischensumme			40%	
Gesamtergebnis				
Ermittelter Wert			160	
Optimalwert			208	
Erfüllungsgrad			77%	

Aktuelle Situation (Stärken-Schwächen-Analyse)

- Die Energiebewirtschaftung der kommunalen Immobilien erfolgt in der Abteilung 60.3 „Gebäudewirtschaft, Hochbau, Hermann-Weber-Bad“. Kompetenzen und Verantwortung zum Thema Energie sind hier zentral gebündelt.
- Konkrete Zielvorgaben strategischer oder operativer Art gibt es für das Energiemanagement nicht. Die Darstellung von Kennzahlen erfolgt innerhalb des Energieberichtes, der alle zwei Jahre erstellt wird (zuletzt für 2009) sowie für die Erstellung der Energieausweise.
- Die Energieverbräuche werden monatlich objektscharf durch die Hausmeister erfasst, so dass Abweichungen frühzeitig erkannt werden und rechtzeitig gegengesteuert wird.
- Die verbrauchsbeeinflussenden Faktoren wie z. B. Kenntnis über die Entwicklung der Nutzerzahlen, besondere Veranstaltungen, Schließzeiten, Umfang und Intensität der außerschulischen Nutzung, etc. sind bekannt.
- Die Möglichkeiten, die sich durch den Einsatz von Gebäudeleittechnik ergeben, wurden seitens der Stadt kritisch geprüft. Die Prüfung ist zu dem Ergebnis gekommen, dass der Einsatz aufgrund der örtlichen Gegebenheiten in wirtschaftlicher Hinsicht nicht sinnvoll ist.
- In der Vergangenheit hat die Gemeinde Eitorf im Rahmen der Bauunterhaltung auf energiesparende Maßnahmen hingewirkt. Im Zuge der Umsetzung des Konjunkturpaketes II wurden verschiedene Maßnahmen umgesetzt, die sich positiv auf die Entwicklung der Verbrauchswerte auswirken.
- Über die aktuelle Energieeinsparverordnung hinausgehende energetische Standards für Neubau-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen hat die Gemeinde Eitorf nicht definiert.
- Eine kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit erfolgt bisher nicht. Interkommunaler Erfahrungsaustausch oder interkommunale Zusammenarbeit im Bereich der Energiebewirtschaftung bestehen ebenfalls nicht.

- Einen wesentlichen Einfluss auf die Energieverbräuche hat das Nutzerverhalten. Bis zu 15 Prozent an Energiekosten können erfahrungsgemäß durch Verhaltensänderungen eingespart werden. Verhaltensmodifizierend wirkt sich in der Regel eine verursachungsgerechte Kostenzuordnung aus. In Eitorf werden die Gebäudekosten im Haushalt über Innere Verrechnungen transparent gemacht.
- Eine Dienstanweisung zum Thema Energie, in der konkrete Verhaltensweisen geregelt sind, gibt es bisher nicht. Wir halten es für empfehlenswert, über eine entsprechende Regelung auf das Nutzerverhalten einzuwirken.

Handlungsempfehlungen

Grundsätzlich ist festzustellen, dass in Eitorf bereits ein effektives Energiemanagement besteht. Die interkommunale Positionierung liegt deutlich oberhalb des Mittelwertes (65 Prozent). Zur weiteren Optimierung sollte die Stadt die folgenden Ansatzpunkte im Hinblick auf die Optimierung der Energiebewirtschaftung aufgreifen:

- Die Gemeinde Eitorf sollte für die Energiebewirtschaftung realistische Ziele entwickeln und diese über Kennzahlen operationalisieren.
- Es sollten verstärkt Anstrengungen zur Steigerung der Nutzermotivation und –sensibilisierung unternommen werden. Die Verbrauchswerte einzelner Objekte geben hierzu entsprechenden Anlass. In einer Dienstanweisung zum Thema „Energie“ können entsprechende Rahmenbedingungen und Verhaltensregeln festgelegt werden. Darüber hinaus kann verwaltungsintern eine verursachungsgerechte und budgetrelevante Zuordnung von Kosten beitragen. Auch sollte die Beteiligung von Drittnutzern an den Betriebskosten (z.B. bei Sportstätten) über die Einführung von Nutzungsgebühren geprüft werden.
- Schließlich sollte sich die Gemeinde Eitorf intensiver am interkommunalen Austausch beteiligen und auch die Öffentlichkeitsarbeit intensivieren.

Wärmeenergie

Kennzahlen

- Verbrauch Wärme in kWh (witterungsbereinigt) je m² BGF
- Aufwand Wärme in Euro je m² BGF
- Aufwand Wärme in Euro je kWh

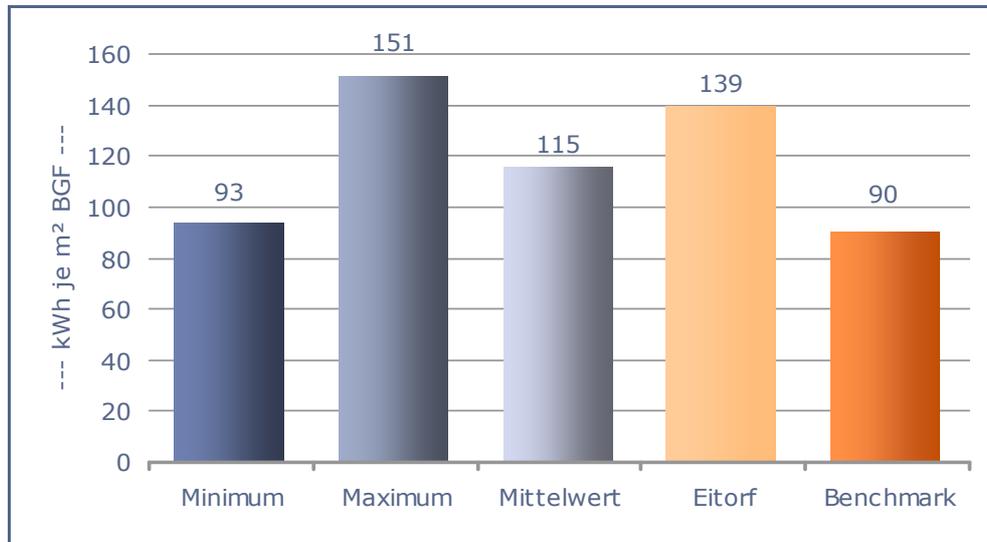
Ein wesentlicher Faktor, der den Verbrauch von Wärmeenergie beeinflusst, ist die Witterung. Dieser Faktor ist durch die Kommune nicht beeinflussbar. Um die Verbräuche sowohl im intrakommunalen Verlauf als auch interkommunal vergleichen zu können, führen wir eine Witterungsbereinigung auf der Basis der VDI-Richtlinie 3807 (Fassung Weißdruck März 2007) durch, die wir auf den langjährigen Mittelwert von Würzburg beziehen.

Intrakommunale Entwicklung

Wärmeenergie – Verbrauch und Aufwand			
	2007	2008	2009
Verbrauch in kWh je m ² BGF	100,54	113,54	113,93
Verbrauch in kWh je m ² BGF witterungsbereinigt	131,71	137,39	139,00
Aufwand in Euro je m ² BGF	6,81	8,05	7,40
Aufwand in Cent je kWh	6,78	7,09	6,50

Der witterungsbereinigte Energieverbrauch ist im Betrachtungszeitraum leicht angestiegen. Angesichts längerer Nutzungszeiten durch den Betrieb der offenen Ganztagschule ist diese Entwicklung nachvollziehbar. Die Entwicklung des Aufwands ist neben dem Verbrauchsanstieg auch von der Preisentwicklung auf dem Energiesektor abhängig. Nachfolgend stellen wir daher sowohl den Wärmeverbrauch als auch den Mengenpreis in den interkommunalen Vergleich:

Wärmeenergie – Verbrauch in kWh je m² BGF 2009



Die Gemeinde Eitorf positioniert sich deutlich oberhalb des Mittelwertes der Vergleichskommunen. Zwischen den einzelnen Gebäuden sind große Unterschiede im Wärmeverbrauch erkennbar, die durch die unterschiedlichen Bauweisen, die Bausubstanz, die Nutzungsarten sowie das individuelle Nutzungsverhalten beeinflusst werden.

Wärmeenergie – Verbrauch in kWh je m ² BGF nach Objekten			
Objekt	2007	2008	2009
Rathaus	112	115	106
Gymnasium	190	198	237
Hauptschule	84	81	72
GS Eitorf	116	140	125
GS Alzenbach	47	59	58
GS Mühleip	89	101	86
GS Harmonie	93	101	85
Siegparkhalle	125	121	107
Turnhalle Eichelkamp	320	307	274
Turnhalle Mühleip	251	274	293

Auffällig sind bei den Schulgebäuden vor allem die hohen Verbrauchswerte des Gymnasiums. Hierfür ist primär die Gebäudesubstanz, aber auch die kontinuierlich gestiegene Nutzungsintensität verantwortlich. Die Gemeinde Eitorf hat die Schwachstellen des Gebäudes erkannt und im Rahmen des Konjunkturpaketes eine Wärmedämmung durchgeführt,

wodurch eine nachhaltige Reduzierung des Wärmeverbrauchs zu erwarten ist. Die im Vergleich hierzu sehr geringen Verbrauchswerte der Hauptschule sind primär auf die stark zurückgegangene Schüleranzahl zurückzuführen, da durch die geringere Nutzungsintensität auch weniger geheizt werden muss.

Bei den Grundschulen sind untereinander große Unterschiede im Wärmeverbrauch festzustellen, die aus unserer Sicht teilweise auf die bauliche Substanz teilweise auf das Nutzerverhalten zurückzuführen sind. So sind die vergleichsweise hohen Werte der GS Eitorf primär durch die ältere Bausubstanz und die damit verbundenen niedrigeren Energiestandards verursacht. Die relativ neuen Grundschulen Alzenbach (Baujahr 2000, 192 Schüler) und Harmonie (Baujahr 1995, 181 Schüler) zeigen erhebliche Unterschiede im Wärmeverbrauch. Das gleiche Bild ergibt sich auch bei den Versorgungsmedien Strom und Wasser. Da beide Schulen eine ähnliche Bauweise haben und die Schülerzahl ebenfalls auf ähnlichem Niveau liegt, gehen wir davon aus, dass die Unterschiede primär im Nutzerverhalten zu sehen sind. Dies bedarf einer tiefer gehenden Analyse seitens der Gemeinde.

Empfehlung

Wir empfehlen der Gemeinde Eitorf, das Nutzerverhalten in den Schulen gezielt zu untersuchen und gegebenenfalls Maßnahmen zu entwickeln, die auf einen nutzerbedingten Rückgang des Energieverbrauchs hinwirken. Das Spektrum solcher Maßnahmen kann von einer reinen Sensibilisierung für das Thema „Energie“ bis hin zur Budgetierung der Energiekosten auf Nutzerebene reichen.

Darüber hinaus sind die hohen Verbrauchswerte der Turnhallen Eichelkamp und Mühleip im Vergleich zur Siegparkhalle auffällig. Im Rahmen unserer Prüfung konnten hierfür keine auffälligen Ursachen festgestellt werden. Daher sollte die Gemeinde Eitorf auch hier eine tiefer gehende Analyse durchführen.

Empfehlung

Die Gemeinde sollte den Energieverbrauch der beiden Turnhallen gezielt untersuchen. Neben den baulichen und technischen Wirkungsgrößen sind auch hier die nutzerbezogenen (Schule, Vereine) Aspekte zu berücksichtigen.

Neben dem Energieverbrauch ist der Energiepreis maßgeblich für den Gesamtaufwand verantwortlich. Nachfolgend stellen wir die Mengenpreise in den interkommunalen Vergleich:

Wärme – Aufwand in Euro je 100 kWh (Mengenpreis)				
	Minimum	Maximum	Mittelwert	Eitorf
2007	4,71	8,66	6,31	6,78
2008	5,52	9,93	6,91	7,09
2009	5,20	8,01	6,52	6,50

Der Energiepreis für Wärme liegt für das Jahr 2009 mit 6,50 Euro etwa am Mittelwert der von uns geprüften Kommunen. Die Gemeinde Eitorf bezieht die Wärmeleistungen von der Rhenag AG. Eine Ausschreibung der Leistungen soll nach Auslauf der Verträge erfolgen.

Stromenergie

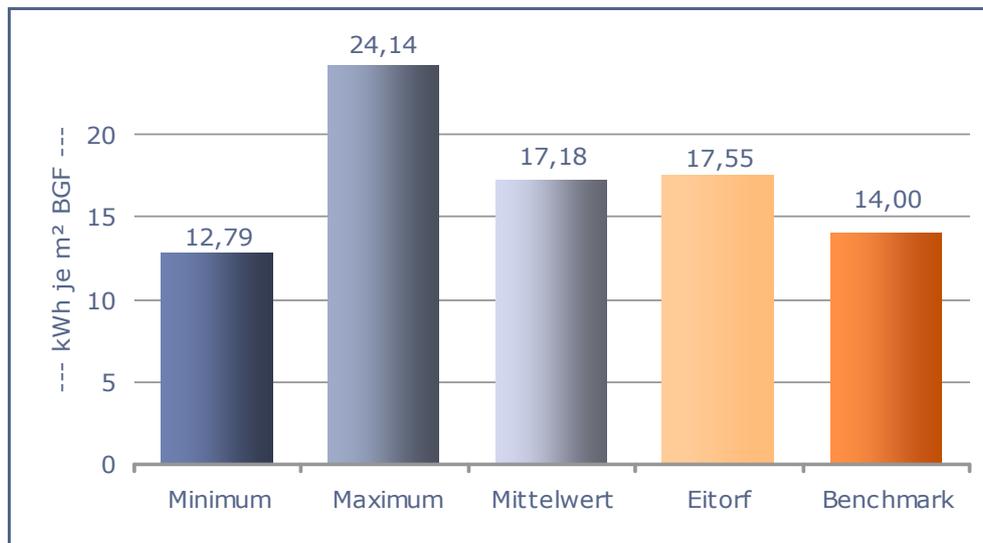
Kennzahlen

- Verbrauch Strom in kWh je m² BGF
- Aufwand Strom in Euro je m² BGF
- Aufwand Strom in Euro je kWh

Stromenergie – Verbrauch und Aufwand				
	2006	2007	2008	2009
Verbrauch in kWh je m ² BGF	15,95	17,06	17,83	17,55
Aufwand in Euro je m ² BGF	2,25	2,43	3,08	2,83
Aufwand in Euro je kWh	14,08	14,26	17,28	16,15

Der Stromverbrauch verzeichnet in den betrachteten Jahren tendenziell einen Anstieg. 2009 konnte der Verbrauch allerdings leicht gesenkt werden. Der Aufwand verläuft analog zum Stromverbrauch. Als Grund für den Anstieg können längere Nutzungszeiten und -intensitäten (siehe Ausführungen weiter unten) genannt werden. Der Strompreis je kWh ist im Betrachtungszeitraum ebenfalls leicht angestiegen, was der allgemeinen Strompreisentwicklung Rechnung trägt. Im interkommunalen Vergleich positioniert sich die Gemeinde Eitorf wie folgt:

Stromenergie – Verbrauch in kWh je m² BGF 2009



Im Stromverbrauch zeigt der interkommunale Vergleich eine leicht überdurchschnittliche Positionierung der Gemeinde Eitorf. Wie schon beim Wärmeverbrauch, gibt es auch im Vergleich des Stromverbrauchs deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Gebäuden und Gebäudetypen:

Stromenergie – Verbrauch in kWh je m ² BGF nach Objekten				
Objekt	2006	2007	2008	2009
Rathaus	31,61	34,75	36,21	37,50
Gymnasium	15,79	16,75	16,61	16,32
Hauptschule	10,52	11,52	11,75	11,66
GS Eitorf	10,46	13,26	15,37	15,13
GS Alzenbach	11,70	10,80	11,23	11,05
GS Mühleip	9,02	9,13	10,21	9,11
GS Harmonie	20,10	20,78	21,60	21,27
Siegparkhalle	15,66	17,14	17,48	17,35
Turnhalle Eichelkamp	29,76	26,72	25,97	21,70
Turnhalle Mühleip	44,75	46,17	59,24	58,65

Die Unterschiede resultieren im Wesentlichen aus den unterschiedlichen Nutzungsintensitäten und unterschiedlichem Nutzerverhalten. Der Stromverbrauch des Rathauses liegt aufgrund der technischen Ausstattung (EDV) der Büroarbeitsplätze deutlich oberhalb des Stromverbrauchs der Schulen und Turnhallen. Mit 37,50 kWh im Jahr 2009 wird ein interkommunal üblicher Wert für Verwaltungsgebäude erreicht. Generell führen in den Schulen zum einen der verstärkte Betrieb der Offenen Ganztagschule (längere Nutzungszeiten, Betrieb von Kü-

chen/Mensen), zum anderen die vermehrte Nutzung von EDV zu einem Anstieg des Stromverbrauchs.

Im Bereich der Grundschulen ist der sehr hohe Verbrauch der GS Harmonie auffällig. Dies bedarf einer vertiefenden Analyse seitens der Gemeinde Eitorf. Wir verweisen insoweit auf unsere obige Empfehlung zur Analyse des Nutzerverhaltens.

Weiterhin ist der Stromverbrauch der Turnhalle Mühleip extrem hoch. Der flächenbezogene Verbrauch ist mehr als doppelt so hoch wie der der Turnhalle Eichelkamp. Selbst der absolute Verbrauch der Turnhalle Mühleip liegt deutlich höher, obwohl die Halle insgesamt 400 qm kleiner ist. Auch hier ist eine weiterführende Analyse zur Identifizierung der verbrauchsbeeinflussenden Faktoren seitens der Gemeinde erforderlich.

Positiv ist im Hinblick auf die Verbrauchswerte anzumerken, dass diese bei einer sehr hohen Nutzungsquote erreicht werden. Wie wir im Kapitel „Portfoliomanagement“ zeigen werden, verzeichnen die Schulflächen in Eitorf mit Ausnahme der Hauptschule einen hohen Auslastungsgrad (viele Schüler je Flächeneinheit), was grundsätzlich zu höheren Energieverbrauchswerten führt.

Strom – Aufwand in Euro je 100 kWh (Mengenpreis)				
	Minimum	Maximum	Mittelwert	Eitorf
2007	13,79	19,15	16,87	14,08
2008	15,47	20,28	17,59	14,26
2009	17,05	20,76	18,15	17,28

Der Mengenpreis für Strom zeigt – bei insgesamt steigender Entwicklung - durchgängig eine günstige Positionierung unterhalb des Mittelwertes. Die Gemeinde bezieht den Strom von den RWE. Die letzte Ausschreibung erfolgte zum 01.07.2010. Zur Sicherung der Preise wurde eine Festschreibung bis zum 31.12.2014 vereinbart.

Wasser / Abwasser

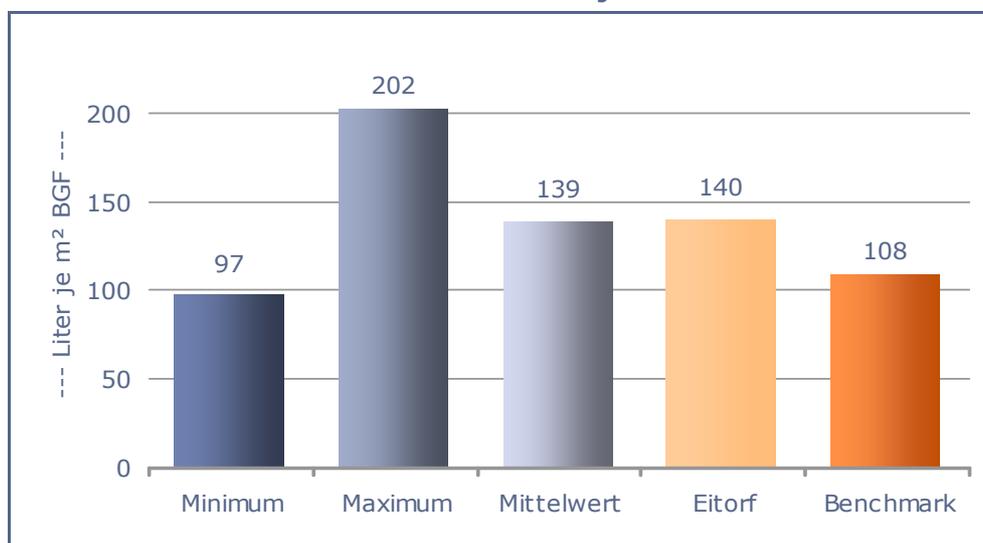
Kennzahlen

- Verbrauch Wasser in Liter je m² BGF
- Aufwand Wasser / Abwasser (Schmutzwasser ohne Niederschlagswasser) in Euro je m² BGF

Wasser – Verbrauch sowie Wasser / Abwasser – Aufwand		
	2008	2009
Verbrauch in Liter je m ² BGF	156	140
Aufwand in Euro je m ² BGF	1,03	1,35

Bezüglich des Wasserverbrauchs stellen wir lediglich die Jahre 2008 und 2009 dar, da die Werte der Vorjahre mit erheblichen Unsicherheiten behaftet sind. Der Wasserverbrauch konnte 2009 leicht gesenkt werden, während der Flächenbezogene Aufwand erkennbar angestiegen ist. Die nachfolgende Grafik zeigt die Positionierung im interkommunalen Vergleich:

Wasser – Verbrauch in Liter je m² BGF 2009



Der Vergleich und die Klassierung zeigen, dass der Wasserverbrauch in Eitorf als durchschnittlich einzustufen ist. Aufschlussreich ist auch hier eine differenzierte Betrachtung der einzelnen Objekte:

Wasser – Verbrauch in Liter je m² BGF nach Objekten		
Objekt	2008	2009
Rathaus	147	117
Gymnasium	156	120
Hauptschule	64	64
GS Eitorf	169	179
GS Alzenbach	212	125
GS Mühleip	168	172
GS Harmonie	265	253
Siegparkhalle	367	363
Turnhalle Eichelkamp	-	-
Turnhalle Mühleip	103	97

Wie bereits bei der Betrachtung des Stromverbrauchs weist bei den Grundschulen die GS Harmonie einen sehr hohen Wert auf, der einer tiefergehenden Analyse bedarf. Darüber hinaus ist der Wasserverbrauch in der Siegparkhalle auffallend hoch.

Potenzialberechnung

Potenzial Versorgungsmedien		
Versorgungsmedium Wärme		
Verbrauch in kWh je m ² BGF	139,00	V
Benchmark	90,00	B
Potenzial in Prozent	35,25	$PV = (V-B)*100/V$
Aufwand je m ² BGF in Euro	6,81	A
Potenzial je m ² BGF in Euro	2,40	$PA = A*PV/100$
Betrachtete Fläche in m ² BGF	30.690	F1
Potenzial Wärme in Euro (gerundet)	74.000	M*PA
Versorgungsmedium Strom		
Verbrauch in kWh je m ² BGF	17,55	V
Benchmark	14,00	B
Potenzial in Prozent	20,24	$PV = (V-B)*100/V$
Aufwand je m ² BGF in Euro	2,43	A
Potenzial je m ² BGF in Euro	0,49	$PA = A*PV/100$
Betrachtete Fläche in m ² BGF	30.690	F2
Potenzial Strom in Euro (gerundet)	15.000	M*PA

Potenzial Versorgungsmedien		
Versorgungsmedium Wasser		
Verbrauch in Liter je m ² BGF	140	V
Benchmark	108	B
Potenzial in Prozent	22,59	$PV = (V-B)*100/V$
Aufwand je m ² BGF in Euro	0,88	A
Potenzial je m ² BGF in Euro	0,20	$PA = A*PV/100$
Betrachtete Fläche in m ² BGF	30.690	F3
Potenzial Wasser in Euro (gerundet)	6.000	M*PA
Gesamtpotenzial in Euro	95.000	G

Reinigung

Im Folgenden werden die Aufwendungen und Inhalte sowohl der Gesamtreinigung als auch differenziert nach Eigen- und Fremdreinigung betrachtet und unter der Bezugsgröße Reinigungsfläche (RF) interkommunal verglichen. Im Fokus der interkommunalen Betrachtung stehen hier sowohl Verwaltungsgebäude als auch Schulen inkl. dazugehöriger Turnhallen.

Die Gemeinde Eitorf erbringt die Reinigungsleistungen ausschließlich über eigene Reinigungskräfte.

Im Folgenden werden die Inhalte sowie die dafür anfallenden Aufwendungen getrennt nach Eigen- und Fremdreinigung betrachtet, interkommunal verglichen und analysiert. Sie werden im Anschluss daran in einer Gesamtkennzahl zusammengeführt, um unabhängig vom jeweiligen Eigen- und Fremdreinigungsanteil das grundsätzliche Gesamtpotenzial aufzuzeigen.

Eigenreinigung

Kennzahl – Aufwand Eigenreinigung in Euro je m² RF

Die Kennzahl gibt an, welcher Aufwand bezogen auf die von eigenen Reinigungskräften bearbeitete Fläche jährlich für die Gebäudereinigung aufgewendet wird. Hierbei wird auf die Unterhaltsreinigung (Boden) abgestellt.

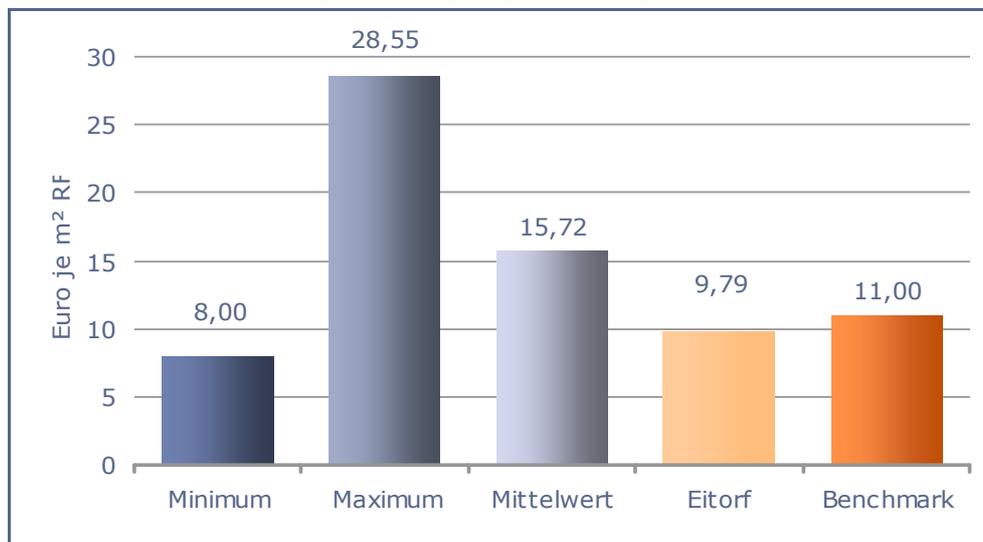
Intrakommunaler Verlauf

Aufwand Eigenreinigung (ER) in Euro je m ² Reinigungsfläche (RF)				
	Haushaltsjahr			
	2006	2007	2008	2009
	in Euro			
Aufwand ER gesamt in Euro (Personal- und Sachaufwand Reinigungsmittel/-geräte)	233.608	207.595	249.077	227.401
RF in m ²	23.225	23.225	23.225	23.225
Aufwand ER in Euro je m² RF	10,06	8,94	10,72	9,79

Die Aufwendungen für die Eigenreinigung haben sich in den Jahren 2006 bis 2009 nur geringfügig verändert. Dies ist in erster Linie auf eine kontinuierliche Aufgabenwahrnehmung zurückzuführen.

Im interkommunalen Vergleich des Jahres 2009 positioniert sich die Gemeinde Eitorf wie folgt:

Aufwand Eigenreinigung in Euro je m² RF 2009



Mit einem Aufwand von 9,79 Euro je m² Reinigungsfläche positioniert sich die Gemeinde Eitorf deutlich unterhalb des Mittelwertes und des Benchmarks.

Zur Einordnung des Ergebnisses bietet die Klassierung eine weitere Orientierung:

Aufwand Eigenreinigung in Euro je m² RF 2009				
bis 13	über 13 bis 15	über 15 bis 17	über 17 bis 19	über 19
7	2	4	5	3

Die Gemeinde Eitorf liegt in der ersten Gruppe und verursacht einen deutlich unterdurchschnittlichen Reinigungsaufwand je m² Reinigungsfläche.

Aktuelle Situation (Stärken-Schwächen-Analyse)

- Die Gemeinde Eitorf positioniert sich erkennbar deutlich unterhalb des Mittelwertes der von uns geprüften Kommunen. Weiterhin erfolgt die Positionierung auch unterhalb des Benchmarks. Im interkommunalen Vergleich wird der zweitniedrigste Wert erzielt.
- Um weiter die Eigenreinigung zu optimieren, steuert die Gemeinde Eitorf über Intervalle sowie Leistungswerte, die nach Raumgruppen vorgegeben werden.
- Die Hausmeister überwachen und kontrollieren die Leistungen der Reinigungskräfte.
- Es gibt keine Hausmeister, die selbst Pflicht-Eigenreinigungsflächen nach dem Schulhausmeistertarifvertrag haben.
- Als Reinigungskräfte kommen fast ausschließlich geringfügig Beschäftigte zum Einsatz. Zum Zeitpunkt der Prüfung waren insgesamt 45 Personen auf 7,45 vollzeitverrechneten Stellen beschäftigt.
- Es werden Jahreszeitarbeitskonten genutzt, unterjährig anfallende Überstunden der Reinigungskräfte werden in den Ferienzeiten wieder abgebaut.

Fremdreinigung

Kennzahl – Aufwand Fremdreinigung in Euro je m² RF

Die Kennzahl gibt an, welcher Aufwand bezogen auf die von externen Reinigungskräften (Unternehmerreinigung) bearbeitete Fläche jährlich

für die Gebäudereinigung aufgewendet wird. Hierbei wird auf die Unterhaltsreinigung (Boden) abgestellt.

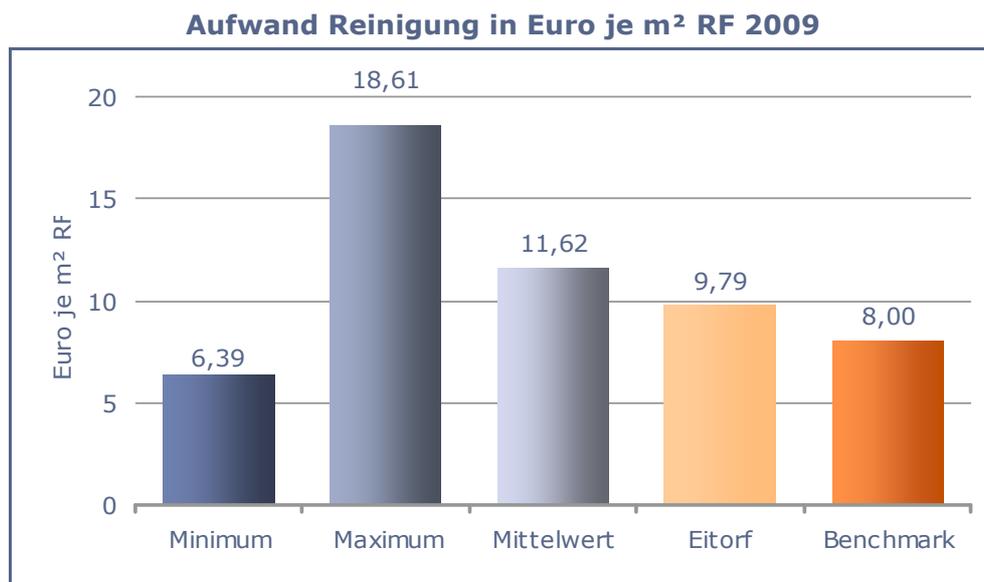
Da die Gemeinde Eitorf die Reinigung zu 100 Prozent in Form der Eigenreinigung vornimmt, werden keinen weiteren Darstellungen zur Fremdreinigung vorgenommen.

Gesamtreinigung

Kennzahl – Gesamtaufwand Reinigung in Euro je m² RF

Die Kennzahl gibt an, welcher jährliche Aufwand bezogen auf die gereinigte Fläche für die Gebäudereinigung insgesamt entstanden ist.

Im interkommunalen Vergleich des Jahres 2009 positioniert sich die Gemeinde Eitorf wie folgt:



Mit einem Aufwand von 9,79 Euro je m² Reinigungsfläche positioniert sich die Gemeinde Eitorf deutlich unterhalb des Mittelwertes und nur leicht oberhalb des Benchmarks.

Zur Einordnung des Ergebnisses bietet die Klassierung eine weitere Orientierung:

Aufwand Gesamtreinigung in Euro je m ² RF 2009				
bis 8	über 8 bis 10	über 10 bis 12	über 12 bis 14	über 14
6	5	8	3	7

Die Gemeinde Eitorf liegt in der zweiten Gruppe und verursacht einen deutlich unterdurchschnittlichen Reinigungsaufwand je m² Reinigungsfläche.

Aktuelle Situation (Stärken-Schwächen-Analyse)

- Im Vergleich der Gesamtreinigungsaufwendungen positioniert sich die Gemeinde Eitorf deutlich unterhalb des Mittelwertes und leicht oberhalb des Benchmarks.
- Diese Positionierung ist umso bemerkenswerter, da die Gemeinde Eitorf die Reinigung zu 100 Prozent in Form der Eigenreinigung vornimmt.
- Die Gemeinde Eitorf ist bemüht, die vorhandene Situation weiter zu optimieren.

Aufgrund der fast optimierten Eigenreinigung wird, bezogen auf den Benchmark der Gesamtreinigung, kein Potenzial ausgewiesen.

Handlungsempfehlungen

- Die Gemeinde Eitorf sollte die bereits sehr gut aufgestellte Eigenreinigung weiter optimieren.

Hausmeisterdienste

Kennzahl – Aufwand Hausmeisterdienste in Euro je m² RF

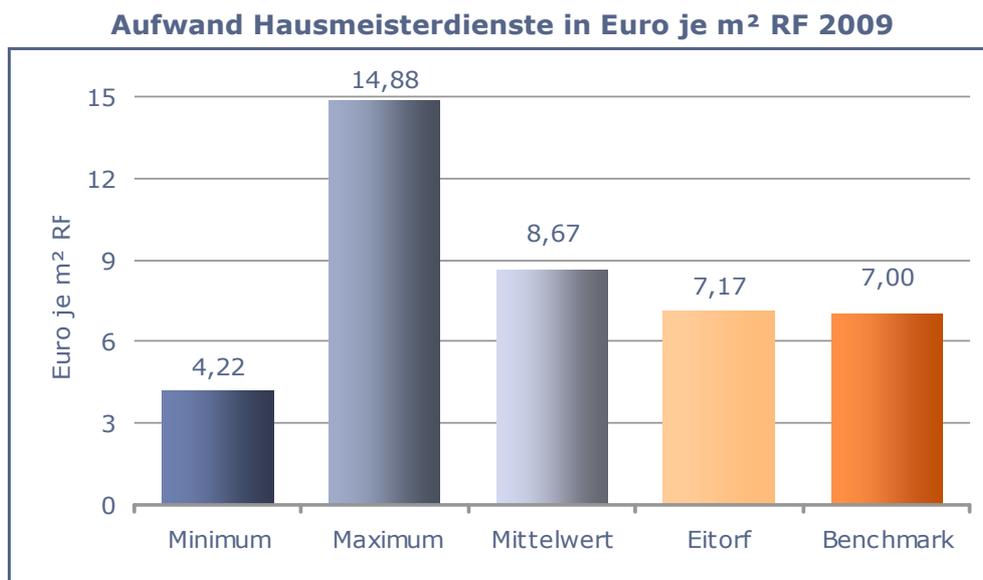
Die Kennzahl gibt an, welcher jährliche flächenbezogene Aufwand für die Hausmeisterdienste der von uns betrachteten Gebäudegruppen entsteht. Bei der Bildung der Kennzahl wird auf die entsprechenden Reinigungsflächen und den Bruttopersonalaufwand der jeweiligen Hausmeister abgestellt. Arbeitsmittel der Hausmeister werden im Rahmen der Prüfung nicht einbezogen. Die Optimierung dieser Ausgabeposition erfordert einen Hausmeistereinsatz, der sich an der Kernaufgabe der Hausmeisterfunktion, der Mitwirkung an Erhalt und Bewirtschaftung von Gebäuden, orientiert.

Intrakommunaler Verlauf

Aufwand Hausmeisterdienste (HM) in Euro je m ² Reinigungsfläche (RF)					
	Haushaltsjahr				
	2006	2007	2008	2009	2010
	in Euro				
Aufwand HM in Euro	160.958	153.595	164.447	166.444	171.609
RF in m ²	23.225	23.225	23.225	23.225	23.225
Aufwand HM in Euro je m² RF	6,93	6,61	7,08	7,17	7,39

Die Aufwendungen für die Hausmeisterdienste haben sich in den Jahren 2006 bis 2010 nur geringfügig verändert. Die Veränderungen begründen sich insbesondere mit tariflichen Steigerungen.

Im interkommunalen Vergleich des Jahres 2009 positioniert sich die Gemeinde Eitorf wie folgt:



Mit einem Aufwand von 7,17 Euro je m² Reinigungsfläche positioniert sich die Gemeinde Eitorf nur marginal oberhalb des Benchmark und deutlich unterhalb des Mittelwertes.

Zur Einordnung des Ergebnisses bietet die Klassierung eine weitere Orientierung:

Aufwand Hausmeisterdienste in Euro je m² RF 2009				
bis 7	über 7 bis 8	über 8 bis 9	über 9 bis 10	über 10
6	5	5	5	6

Die Gemeinde Eitorf liegt in der zweiten Gruppe und verursacht einen deutlich unterdurchschnittlichen Aufwand für die Hausmeisterdienste je m² Reinigungsfläche.

Aktuelle Situation (Stärken-Schwächen-Analyse)

- Die Hausmeister übernehmen alle kleineren Reparaturarbeiten, sofern dies möglich ist. Darüber hinaus wird die Überwachung der Fremdfirmen vorgenommen.
- Die Aufgaben der Schulhausmeister sind in einer Dienstanzweisung allgemein beschrieben.
- Einen Hausmeisterpool im klassischen Sinne gibt es in Eitorf nicht. Jeder Hausmeister hat grundsätzlich eine feste Zuordnung zu einer Schule. Bei den Grundschulen werden mehrere Objekte betreut. Zudem erfolgt nach Bedarf eine variable Zuordnung.
- Die Schlüsselgewalt in den Abendstunden ist bei den Hallen auf die hauptnutzenden Vereine übertragen.
- Drittnutzungen werden soweit wie möglich konzentriert, um Überstunden seitens der Hausmeister zu vermeiden. Als Schwerpunkt der Nutzungskonzentration ist hier das Theater am Park zu nennen.

Aufgrund der Geringfügigkeit wird auch hier kein Potenzial ausgewiesen.

Handlungsempfehlungen

- Die Gemeinde Eitorf sollte auch bei den Hausmeisterdiensten anstreben, die Leistungen weiterhin auf dem günstigen Niveau der letzten Jahre zu erbringen.

Gesamtbetrachtung Bewirtschaftung

In den Einzelbetrachtungen zu den Reinigungs- und Hausmeisterdiensten sowie den Versorgungsmedien haben wir die Handlungsfelder analysiert und Handlungsmöglichkeiten aufgezeigt, die zum Teil durch das ausgewiesene Potenzial beziffert werden.

Potenzialberechnung

Das im Folgenden ausgewiesene absolute Potenzial ergibt sich aus der Zusammenfassung der bereits ermittelten Teil-Potenziale.

Zusammenfassung Potenzial für Reinigung und Hausmeister in Euro		
Versorgungsmedien	95.000	A
Reinigung	0	A
Hausmeister	0	A
Gesamt	95.000	G = Summe A

KIWI-Bewertung Bewirtschaftung

Ist-Situation

- Das Energiemanagement der Gemeinde Eitorf ist bereits gut organisiert. Der Wärmeverbrauch der kommunalen Schulen und des Rathauses ist als überdurchschnittlich einzustufen, während Strom- und Wasserverbrauch am Mittelwert der von uns geprüften Kommunen liegen. Durch verschiedene Sanierungsmaßnahmen, insbesondere am Gymnasium, ist zukünftig mit einer spürbaren Verbesserung der Verbrauchswerte zu rechnen.
- Um Rahmen der Betrachtung der Handlungsfelder Reinigung und Hausmeister haben wie die Aufgabenwahrnehmung durch die Gemeinde Eitorf beschrieben. In beiden Bereichen erfolgte eine sehr wirtschaftliche Aufgabenwahrnehmung. Die Gemeinde Eitorf ist bestrebt, eine weitere Optimierung zu erzielen.

Handlungsempfehlungen

- Im Bereich des Energiemanagements sehen wir als Handlungsfeld primär die Nutzersensibilisierung sowie die Analyse einzelner Objekte mit besonders hohen Verbrauchswerten. Darüber hinaus sollte die Gemeinde die Öffentlichkeitsarbeit intensivieren sowie einen stärkeren interkommunalen Erfahrungsaustausch anstreben.
- Die Gemeinde Eitorf sollte weiterhin versuchen, die wirtschaftlich gut aufgestellte Aufgabenwahrnehmung im Bereich der Hausmeister- und Reinigungsleistungen zu optimieren, um eine Entlastung des Haushalts zu ermöglichen.

KIWI Bewertung

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