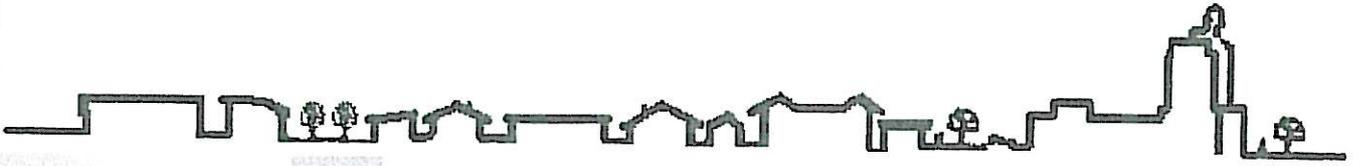
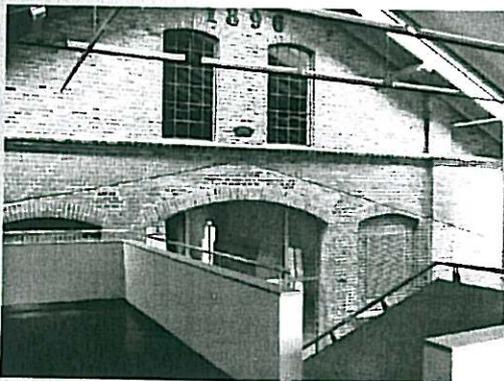


Stadt Ahrensburg



Zentrale Gebäudewirtschaft

Kostenbericht 2007



Inhaltsverzeichnis

- 1. EinleitungSeite 2

- 2. Erläuterung zur KostengliederungSeite 2
 - 2.1 BereitstellungskostenSeite 3
 - 2.2 VerbrauchskostenSeite 3
 - 2.3 BetriebskostenSeite 3
 - 2.4 BauunterhaltungSeite 4

- 3. Baunutzungskosten
 - 3.1 Liegenschaften gesamtSeite 5
 - 3.2 SchulenSeite 7
 - 3.3 KindertagesstättenSeite 11
 - 3.4 Kinder- und JugendeinrichtungenSeite 16
 - 3.5 RathausSeite 19
 - 3.6 SportanlagenSeite 21

- 4. FazitSeite 24

- 5. AusblickSeite 24

1. Einleitung

Wirtschaftliches Denken und Handeln der Verwaltung erfordert es, den Fokus auf eine optimierte Betreuung der Immobilien zu legen. Die bisherige Trennung zwischen Planung, Ausführung und Gebäudebetrieb wird aufgehoben und der gesamte Lebenszyklus eines Gebäudes betrachtet. Dieser Lebenszyklus beginnt bereits im Planungsstadium und wird in der Realisierung, dem langjährigen Gebäudebetrieb mit allen Umbauten und Sanierungen und Modernisierungen bis zum eventuellen Abriss fortgeführt. Die Gebäude werden dabei als Einheit betrachtet.

Im Kostenbericht soll durch die Ermittlung objektbezogener Baunutzungskosten, nachfolgend Gebäudekosten genannt, eine Kostentransparenz erreicht werden, die über Kennzahlen, Vergleiche und Analysen es ermöglicht, eine Optimierung und damit eine Kostenminimierung herbeizuführen.

Obwohl es mittlerweile hinlänglich bekannt ist, dass z. B. der Betrieb von Gebäuden innerhalb von sechs bis acht Jahren noch einmal die Summe der Erstellungskosten benötigt, werden Planung und der Bau meist nach wie vor vom Betrieb getrennt gesehen. So werden die Erstellungskosten (Baukosten) diskutiert, die Baunutzungskosten werden unter Folgekosten benannt, verschwinden jedoch aus dem Blickfeld. Eine Einschätzung der benannten Folgekosten war bisher nicht möglich, weil es an Vergleichszahlen fehlte.

Wichtige Elemente des zeitigen Beeinflussens von Lebenszyklen der Gebäude bis zehn Jahre nach der Fertigstellung eines Baus sind neben einer nachhaltigen Bauweise u. a. deren Funktionalität und die optimale Wegeführung der Ver- und Entsorgungsleitungen. Dazu gehören auch die Betrachtung des Einbaus der Materialien, die Erweiterbarkeit, die ökologische Gesamtbetrachtung des Lebenszyklus, die Demontier- und Recyclingfähigkeit der Einbauelemente und die Zugänglichkeit bei der Wartung. Außerdem müssen Umweltbelastungen und Kosten bei der Entsorgung von Einbauten mit kurzer Lebensdauer wie beispielsweise Bodenbeläge mit in die Überlegungen einbezogen werden.

Die Energie-, Ressourcen- und Effizienzverbesserung steht nicht nur angesichts der Klimadebatte im Mittelpunkt, sondern auch bei den Haushaltsberatungen fast aller Kommunen.

2. Kostengliederung

Die Baunutzungskosten / Gebäudekosten sind ein Anteil der Lebenszykluskosten eines Gebäudes, die die Herstellungskosten um ein Vielfaches übersteigen.

Sie gliedern sich in

1. Bereitstellungskosten
2. Verbrauchskosten
3. Betriebskosten
4. Bauunterhaltung

Die gesamten Baunutzungskosten pro Jahr pro Objekt (oder Liegenschaft) sind horizontal in ihren Untergruppen vergleichbar. Der Vergleich der Gesamtkosten kann mit anderen Liegenschaften z. B. gleicher Nutzung wie Grundschulen erfolgen und auch über Kennzahlen mit anderen Objekten auf kommunaler Ebene.

Die Voraussetzung für eine Kennzahlenbildung ist die Erfassung der Gebäudedaten.

2.1 Bereitstellungskosten

Die Bereitstellungskosten beinhalten regelmäßig oder unregelmäßig anfallende Kosten, unabhängig davon, ob ein Gebäude genutzt wird oder nicht, wie z. B. Zinsen, Abschreibung, Leasingraten, Mieten, Steuern, Abgaben und Versicherungen.

Die Bereitstellungskosten stellen innerhalb der Gesamtgebäudekosten den mit Abstand größten Block dar. Innerhalb dieser Kosten dominieren die Kapitalkosten. Mit Einführung der Doppik sollen alle städtischen Gebäude von einem externen Anbieter bewertet werden. Danach sind dann für alle Gebäude die Kapitalkosten zu benennen, was jetzt nur für die kostenrechnenden Einrichtungen möglich ist.

2.2 Verbrauchskosten

Zu den Verbrauchskosten gehören alle Kosten für Wasser / Abwasser, Heizenergie und Strom. Dazu gehören die Nebenkosten für die verbrauchten Stoffe wie Grundgebühren und Kosten für die Gebrauchsüberlassung von Geräten (z. Zähler) und Ablesekosten.

Die Verbrauchskosten sind die aussagerelevanten Zahlen für ein Energiemanagement. Hierzu gibt es den im Umweltausschuss vorgestellten Energiebericht.

Die Energiekosten sind durch drei Faktoren zu beeinflussen:

- Baulicher Wärmeschutz
- Technische Installation und Steuerung
- Nutzerverhalten und Raumbellegung
-

Der vierte Faktor, der Energielieferant, ist trotz Liberalisierung der Märkte noch keine wirkliche Größe hinsichtlich einer Steuerungsmöglichkeit. Die letzte europaweite Ausschreibung für die Stromlieferung hat keine Einsparung erbracht, sondern eine Kostensteigerung.

Bei städtischen Objekten, die in einer anderen Trägerschaft genutzt werden, z. B. Kindertagesstätten, werden diese Kosten teilweise direkt vom Träger gezahlt. Hierzu sind somit Vergleichszahlen nicht möglich.

2.3 Betriebskosten

In den Betriebskosten sind u. a. Wartungs-/Inspektionskosten, die Pflege der Außenanlagen (Grünflächen), die Abfallbeseitigungs- und Reinigungskosten erfasst. Letzteres ist bei den in Trägerschaft der Stadt befindlichen Gebäude der größte Posten.

Die Reinigungskosten sind nicht nur nutzungsabhängig, sondern werden auch von der Planung und Sanierung der Anlagen beeinflusst. Die größte Optimierung wurde hier durch eine 2006/2007 von ZGW durchgeführte europaweite Ausschreibung erreicht. Das gleiche gilt für Leistungen im Bereich von Wartung und Inspektion für technische und sicherheitsrelevante Anlagen.

Die Leistungen im Bereich der Unterhaltspflege der Außenanlagen von Schulen werden überwiegend vom Bauhof wahrgenommen. Der Leistungsumfang und die daraus entstehenden Kosten sind abhängig von der Planung und Sanierung der Anlagen.

2.3 Bauunterhaltung

Die Bauunterhaltung ist die Instandhaltung und umfasst somit Maßnahmen zur Wahrung und Wiederherstellung des Gebrauchs-, Funktions- oder Nutzungswertes (Sollzustand).

Bei der Durchführung von Maßnahmen im Rahmen der Bauunterhaltung ist die Ausführung dem neuesten und damit geltenden Stand der Technik anzupassen. Zum Beispiel ist bei einer Dachsanierung die derzeit gültige ENEC (Energieeinsparverordnung) einzuhalten; bei Nutzungsänderungen von Räumen ist der bauliche Brandschutz anzupassen und bei einer Bodenbelagserneuerung sind die neuesten Erkenntnisse zur Einstufung gesundheitsgefährdender Stoffe zu beachten.

Zum Verständnis der Bedeutung einer Instandhaltung oder Bauunterhaltung gehört die Einsicht, dass eine Immobilien keine einmalige Investition ohne Folgekosten ist. Die Abnutzung von Objekten (Gebäuden, technischen Anlagen, Einrichtungen etc) ist ein unvermeidbarer natürlicher Prozess. Die Verringerung des Abnutzungsvorrates durch Zustandsänderung bzw. Zustandsverschlechterung ist der Abnutzungsprozess. Durch die Instandsetzung / Bauunterhaltung wird ein neuer Abnutzungsvorrat geschaffen. Sie ist auf Werterhaltung ausgerichtet. Die Instandhaltung ist somit eine Investition in die Zukunft, als einzige Alternative zum Neukauf bzw. Neubau.

Für die Instandsetzungskosten / Bauunterhaltung sind gem. KGST jährlich 1,2 % des Wiederbeschaffungswertes anzusetzen.

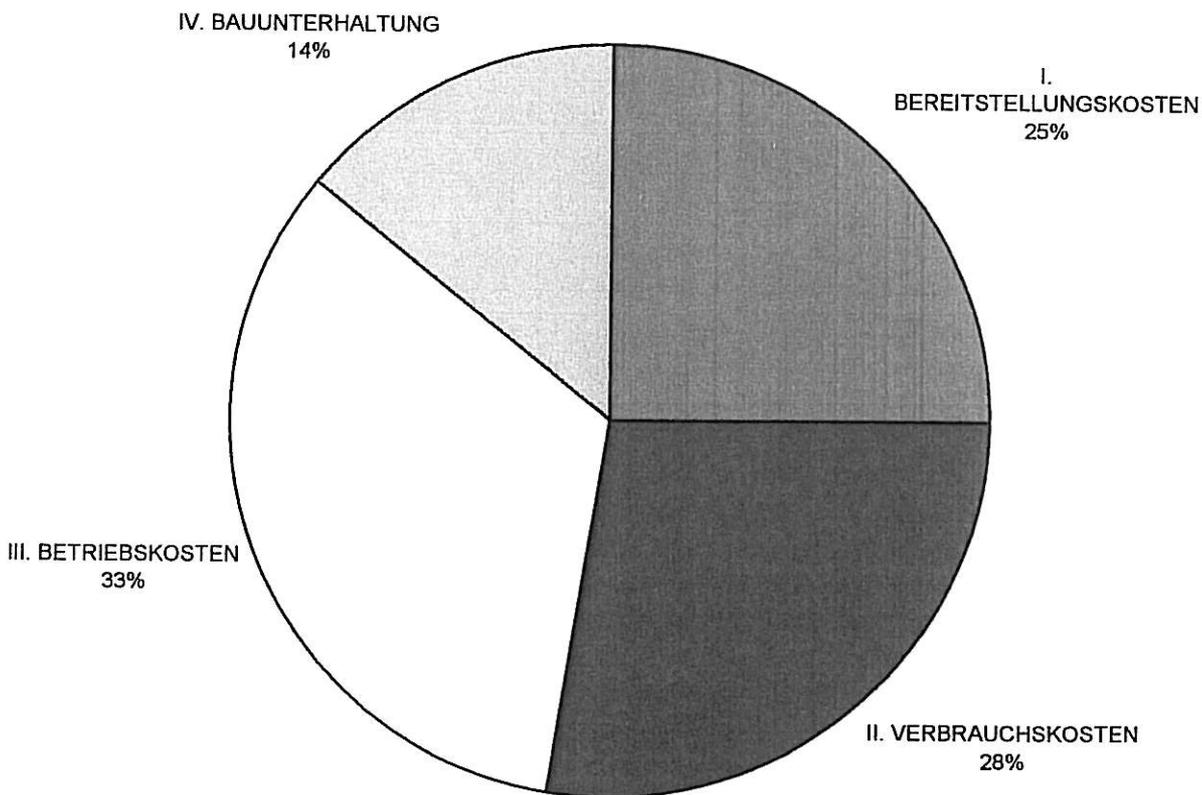
Bei sehr umfangreichen, anstehenden Instandhaltungs- / Sanierungsarbeiten ist eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung erforderlich, wie z. B. bei der Entscheidungsfindung zum neuen Turnhallen- bzw. Sporthallenbau an der IGS geschehen.

Baunutzungskosten /Gebäudekosten

3.1 Liegenschaften gesamt

In der ersten Übersicht des Kostenberichtes 2007 sind 46 Liegenschaften der Stadt Ahrensburg mit 72.900 m² Nutzfläche und 195.500 m² Außenfläche zusammengefasst. Die Bereitstellungskosten heben sich zur Zeit vor Einführung der Doppik noch nicht deutlich ab. Die Betriebs- und Verbrauchskosten stellen die größten Kostenfaktoren dar. Insbesondere die in den letzten Jahren stark angestiegenen Energiebeschaffungskosten sind deutlich erkennbar.

Gebäudekosten Gesamt 2006



46 Liegenschaften

(8 Schulgebäude, 11 Kitas, 6 Jugendeinr., 3 kultur. Einricht., 4 FFW, 9 Unterkünfte, 4 Sportanlagen, 1 Verwaltung)

	2006			2005			2004		
	NGF* (m²)	€	NGF Kst./m¹	NGF Kst./m¹	€	AF Kst./m²	€	NGF Kst./m¹	AF Kst./m²
NGF* (m²)	72.883,67								
Außenfläche (m²)	195.475,00								
I. BEREITSTELLUNGSKOSTEN	920.975,27		12,64	913.516,04		12,53	796.340,02		10,93
Kalkulator. Kosten/Kapitalkosten	389.804,73			397.776,62			341.976,61		
Kalkulator. Kosten/Abschreibung	405.065,51			388.759,39			340.459,68		
Gebäudeversicherung	112.909,81			114.156,67			101.024,08		
Grundsteuer/ Straßenreinigung	13.195,22			12.823,36			12.879,65		
II. VERBRAUCHSKOSTEN	1.022.651,01		14,03	851.855,13		11,69	756.929,13		10,39
Wasser und Abwasser	97.476,62			93.099,71			87.395,63		
Wärme (Erdgas, Erdöl, Fernwärme)	634.071,35			485.604,74			402.600,82		
Strom	291.103,04			273.150,68			266.932,68		
III. BETRIEBSKOSTEN	1.230.774,31		11,65	1.355.723,25		13,14	1.236.758,84		11,96
Gebäudereinigung	600.138,19			677.387,76			621.206,90		
Unterhaltsreinigung	599.635,95			673.602,49			621.206,90		
Glasreinigung	0,00			103,66			0,00		
Reinigungsmittel	502,24			3.681,61			0,00		
Wartung und Inspektion	143.361,14			169.558,80			132.912,74		
(Heizung, Raumluft, Abwasser, Sicherheit, Überwachung, Brandschutz, Aufzüge, Schornsteinfeger, Sonstiges)									
Verkehrs- und Grünflächen	381.642,90			398.330,31		2,04	364.800,88		1,87
Außenflächen - Bauhof	314.358,14		1,95	319.378,57			305.862,91		
Außenflächen - extern	66.785,96			77.978,50			57.989,09		
Winterdienst	498,80			973,24			948,88		
Sonstige Betriebskosten	105.632,08			110.446,38			117.838,32		
Abfallbeseitigung	47.842,04			51.629,23			58.322,97		
Externe Hausmeisterdienste	0,00			0,00			3.286,50		
Niederschlagswasser	57.790,04			58.817,15			56.228,85		
IV. BAUUNTERHALTUNG	519.584,83		7,13	412.606,38		5,66	399.044,63		5,48
Baul. Unterhaltung	362.694,18			275.215,03			257.342,91		
Techn. Installation u. Anlagen	144.724,57			126.860,74			135.183,75		
Unterhalt. Turn- u. Sportgeräte	12.166,08			10.530,61			6.517,97		
GESAMTKOSTEN €	3.693.985,42		33,80	3.533.700,80		29,88	3.189.072,62		1,87

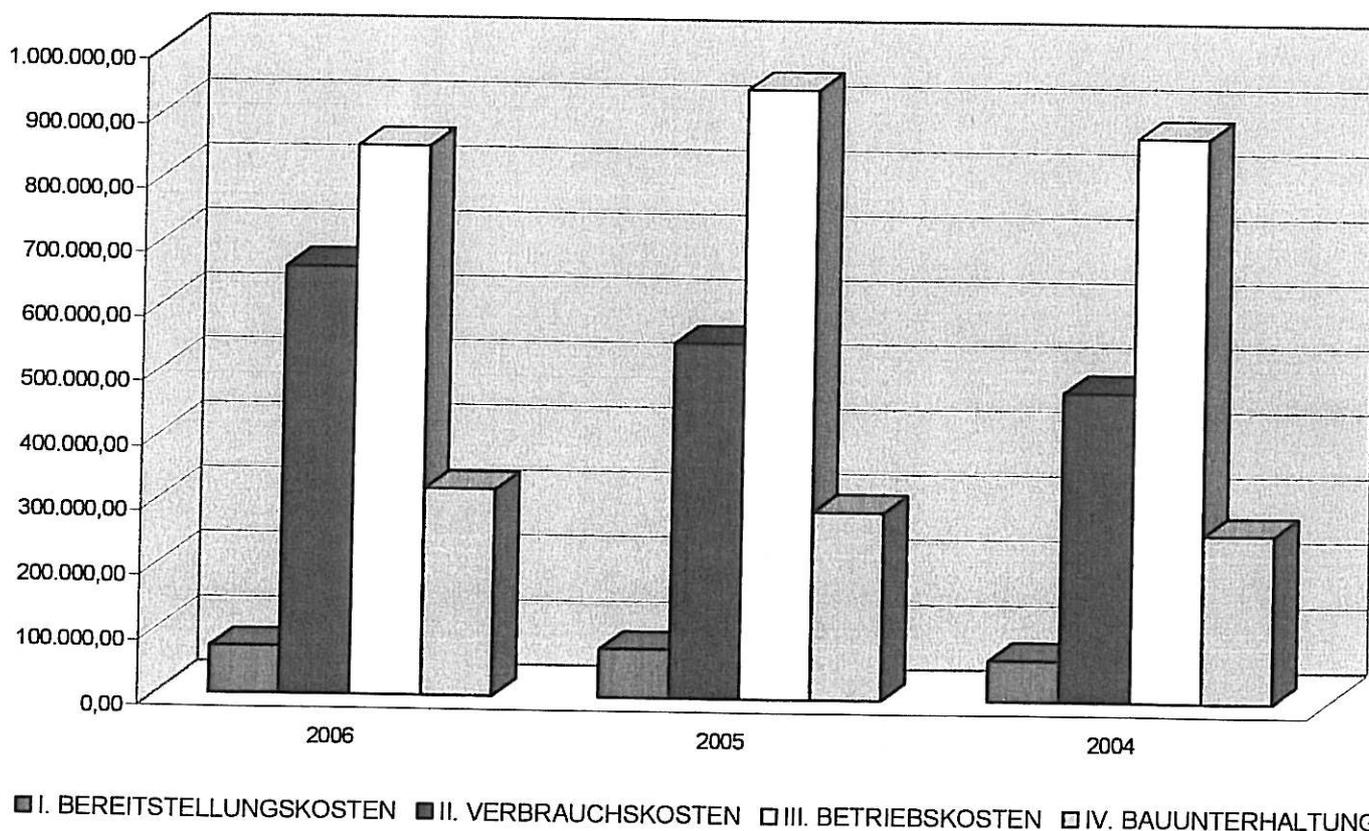
3.2 Schulen

Wie bei allen anderen Liegenschaften sticht am deutlichsten die Steigerung der Verbrauchskosten während der vergangenen Jahre ins Auge. Ursache hierfür ist nicht nur die Steigerung der Marktpreise für Strom, Gas oder Wasser, sondern auch die Notwendigkeit der Beheizung neu geschaffener Schulräume, z.B. an den weiterführenden Schulen.

Flankierende Wärmeschutzmaßnahmen konnten und können zukünftig noch deutlicher Steigerungen entgegenwirken.

Die Ausgaben für Betriebskosten konnten aufgrund der positiven Ergebnisse der Ausschreibungen der Gebäudereinigung und der Wartungsarbeiten gesenkt werden. Weitere Steigerungen sind im Rahmen der Bauunterhaltung festzustellen. Dem Renovierungstau der vergangenen Jahre wird nunmehr kontinuierlich begegnet.

Gebäudekosten Schulen 2004 - 2006



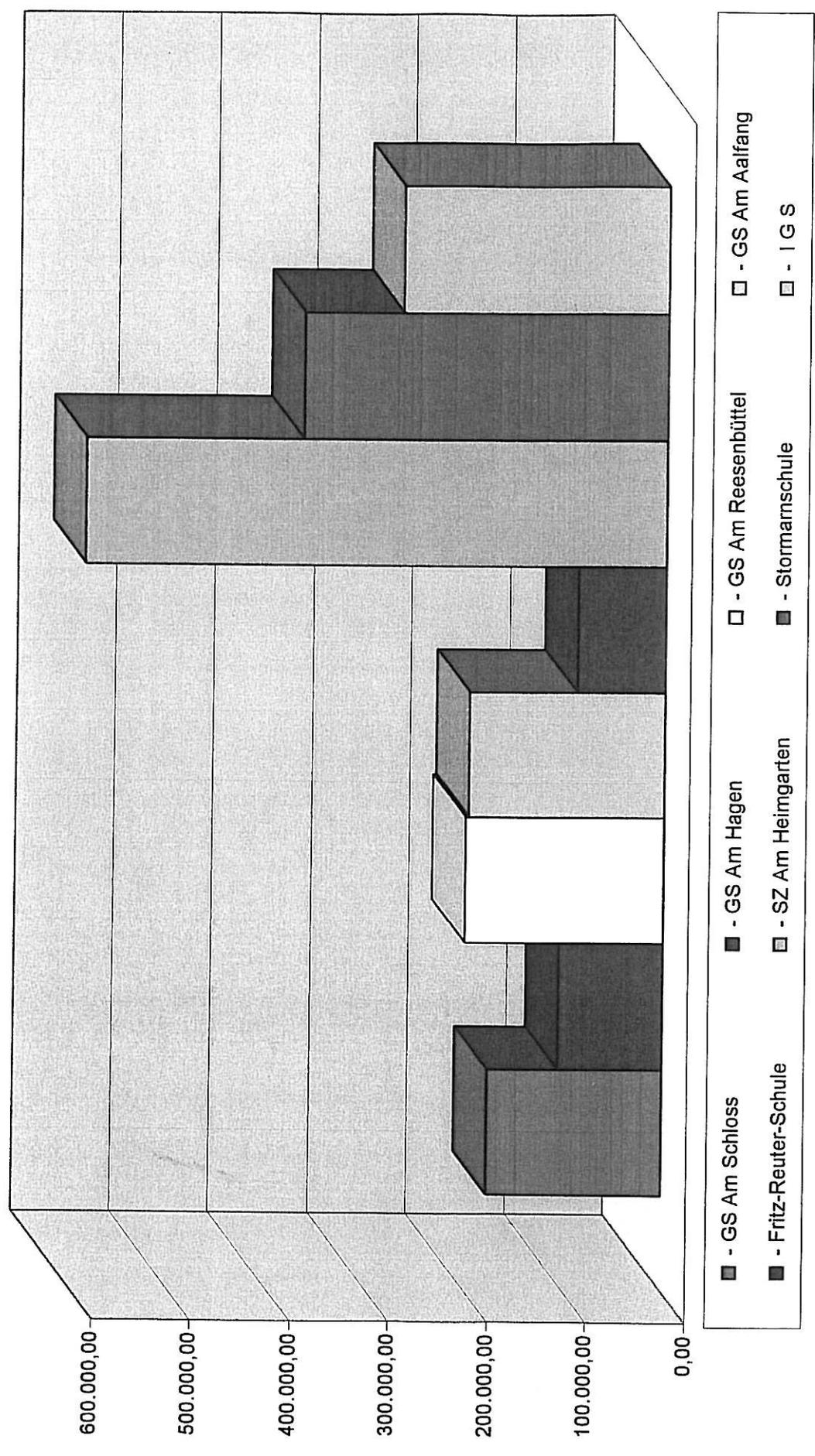
Einsparpotential → Energieeinsparungen durch bauunterhaltende Maßnahmen

8 Schulgebäude (4 Grundschulen, 1 Schulzentrum, 1 Gymnasium, 1 Gesamtschule, 1 Förderzentrum)

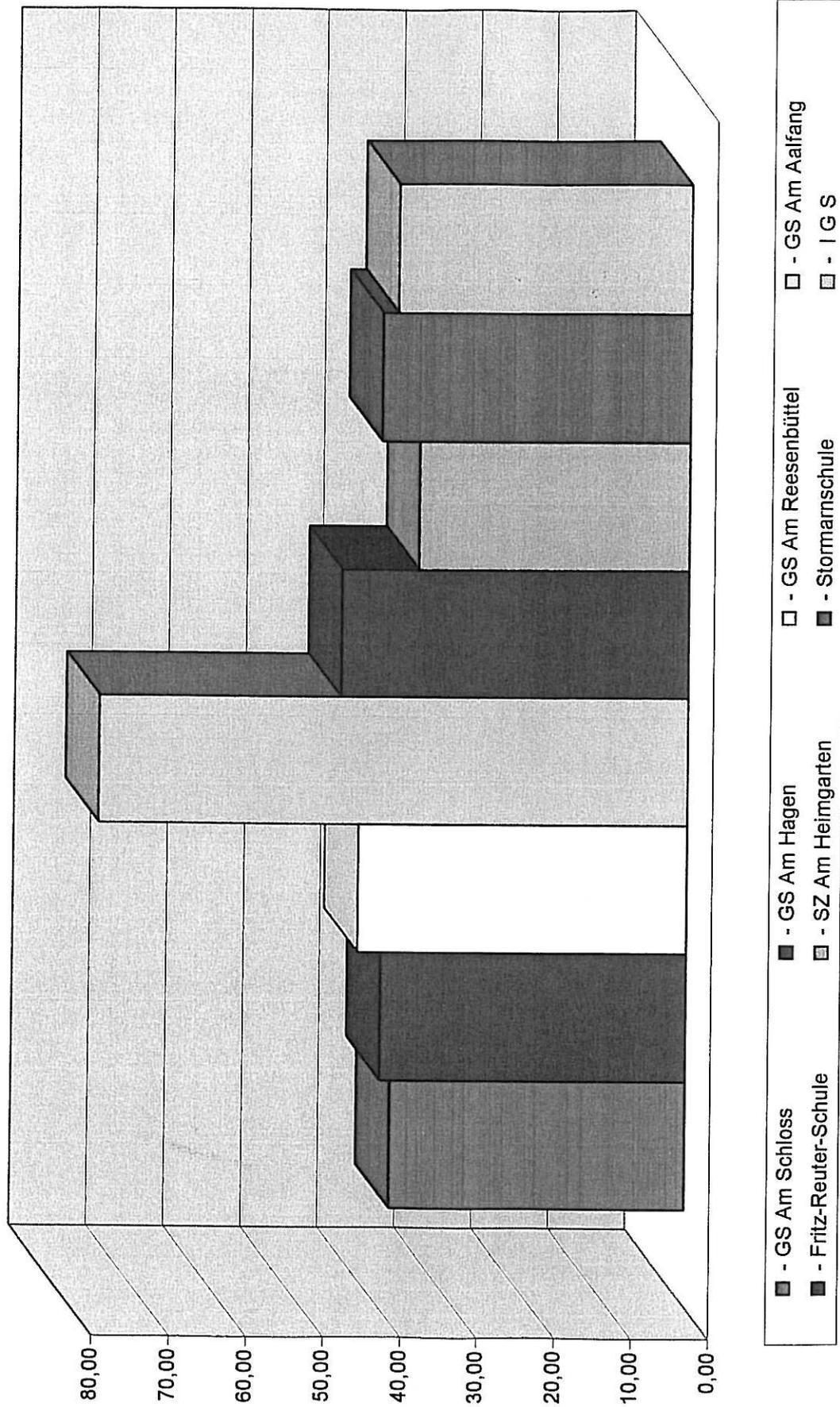
		2006			2005			2004		
Außenfläche (m²)	24.546,00									
NGF* (m²)	49.627,00		Kst./m²			Kst./m²			Kst./m²	
Schüler (Anzahl)	4.080,00			Kst./Schül			Kst./Schül			Kst./Schül
I. BEREITSTELLUNGSKOSTEN	72.940,27	1,47	17,88	74.878,65	1,51	18,35	63.878,69	1,29	15,66	
Kalkulator. Kosten/Kapitalkosten	0,00			0,00			0,00			
Kalkulator. Kosten/Abschreibung	0,00			0,00			0,00			
Gebäudeversicherung	69.142,77			71.081,13			59.978,21			
Grundsteuer/ Straßenreinigung	3.797,50			3.797,52			3.900,48			
II. VERBRAUCHSKOSTEN	661.536,90	13,33	162,14	548.332,82	11,05	134,40	476.962,81	9,61	116,90	
Wasser und Abwasser	44.941,26			48.525,58			42.102,50			
Wärme (Erdgas, Erdöl, Fernwärme)	436.641,53			332.053,50			269.356,85			
Strom	179.954,11			167.753,74			165.503,46			
III. BETRIEBSKOSTEN	849.409,24	17,12	208,19	942.443,83	18,99	230,99	872.191,99	17,57	213,77	
Gebäudereinigung	529.151,87			566.078,91			515.673,38			
Unterhaltsreinigung	484.106,06			566.078,91			515.673,38			
Glasreinigung	0,00			0,00			0,00			
Reinigungsmittel	0,00			0,00			0,00			
Wartung und Inspektion	80.790,92			99.776,08			74.388,83			
(Heizung, Raumluf, Abwasser, Sicherheit, Überwachung, Brandschutz, Aufzüge, Schornsteinfeger, Sonstiges)										
Verkehrs- und Grünflächen	173.568,92			207.935,09			208.695,06			
Außenflächen - Bauhof	143.600,46			170.391,99			181.838,88			
Außenflächen - extern	29.968,46			37.543,10			26.856,18			
Winterdienst	0,00			0,00			0,00			
Sonstige Betriebskosten	65.897,53			68.653,75			73.434,72			
Abfallbeseitigung	19.896,11			21.756,20			26.537,17			
Externe Hausmeisterdienste	0,00			0,00			3.286,50			
Niederschlagswasser	46.001,42			46.897,55			43.611,05			
IV. BAUUNTERHALTUNG	318.549,61	6,42	78,08	289.767,87	5,84	71,02	258.596,92	5,21	63,38	
Baul. Unterhaltung	201.485,22			190.248,27			142.385,08			
Techn. Installation u. Anlagen	106.666,47			90.692,89			112.796,05			
Unterhalt. Turn-u. Sportgeräte	10.397,92			8.826,71			3.415,79			
GESAMTKOSTEN €	1.902.436,02	38,33	466,28	1.855.423,17	37,39	454,76	1.671.630,41	33,68	409,71	

Im Vergleich der Schulen untereinander sticht das SZ Heimgarten als größter Kostenträger heraus. Die Grundschulen verursachen annähernd ähnliche Kosten. Werden die Kosten jedoch auf den m² Grundfläche bzw. auf den einzelnen Schüler umgelegt, so heben sich die GS Am Aalfang und die Fritz-Reuter-Schule heraus. Dies findet zum einen seinen Niederschlag in den Kosten für die Miete der Sporthalle in der GS Am Aalfang, im Falle der Fritz-Reuter-Schule sind neben der schlechten Bausubstanz und der dadurch höheren Verbrauchskosten die geringen Schülerzahlen hierfür verantwortlich.

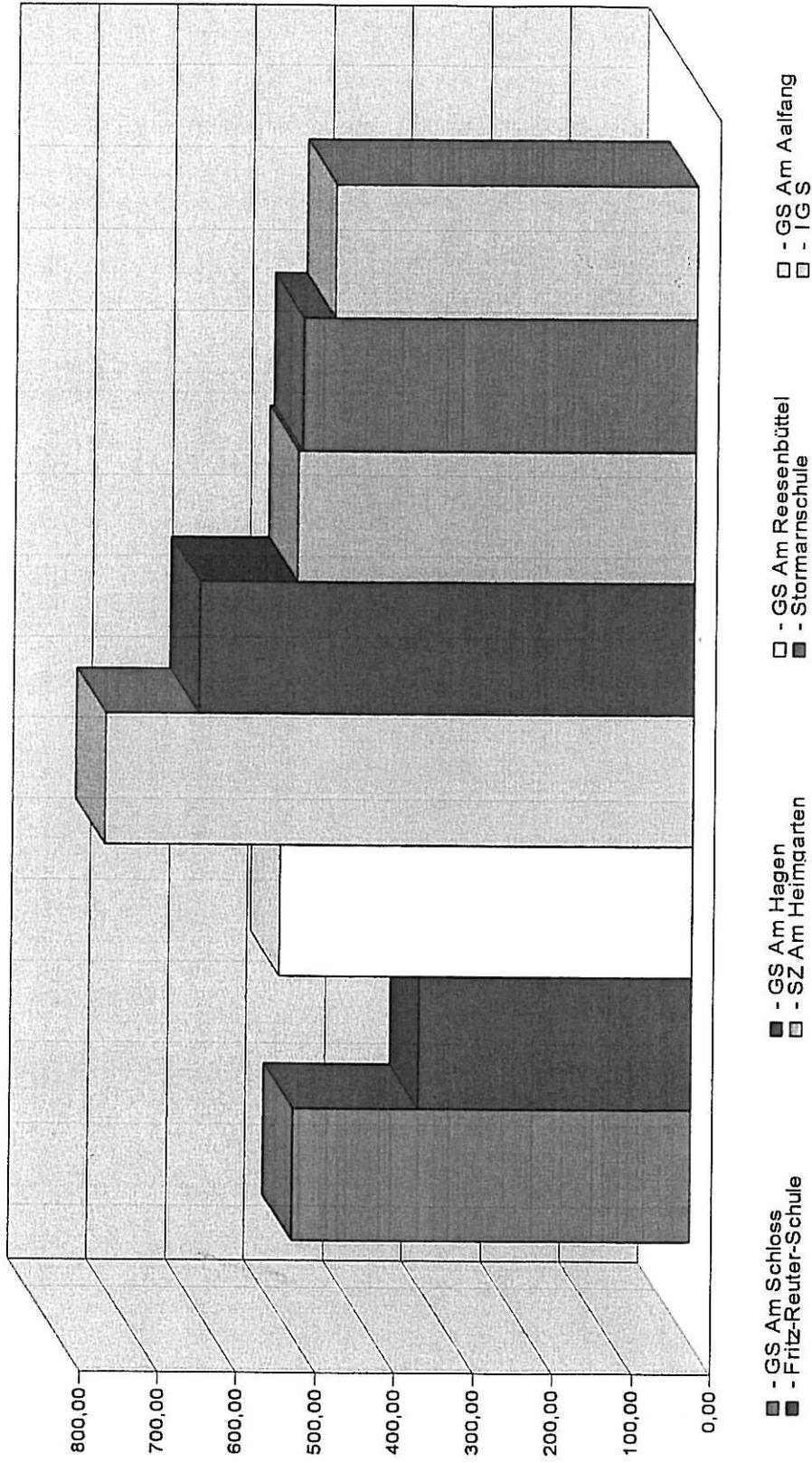
Gebäudekosten Schulen 2006 Gesamt



Gebäudekosten Schulen 2006 - Kosten je m²



Kostenbericht 2007
Gebäudekosten Schulen 2006 – Kosten je Schüler



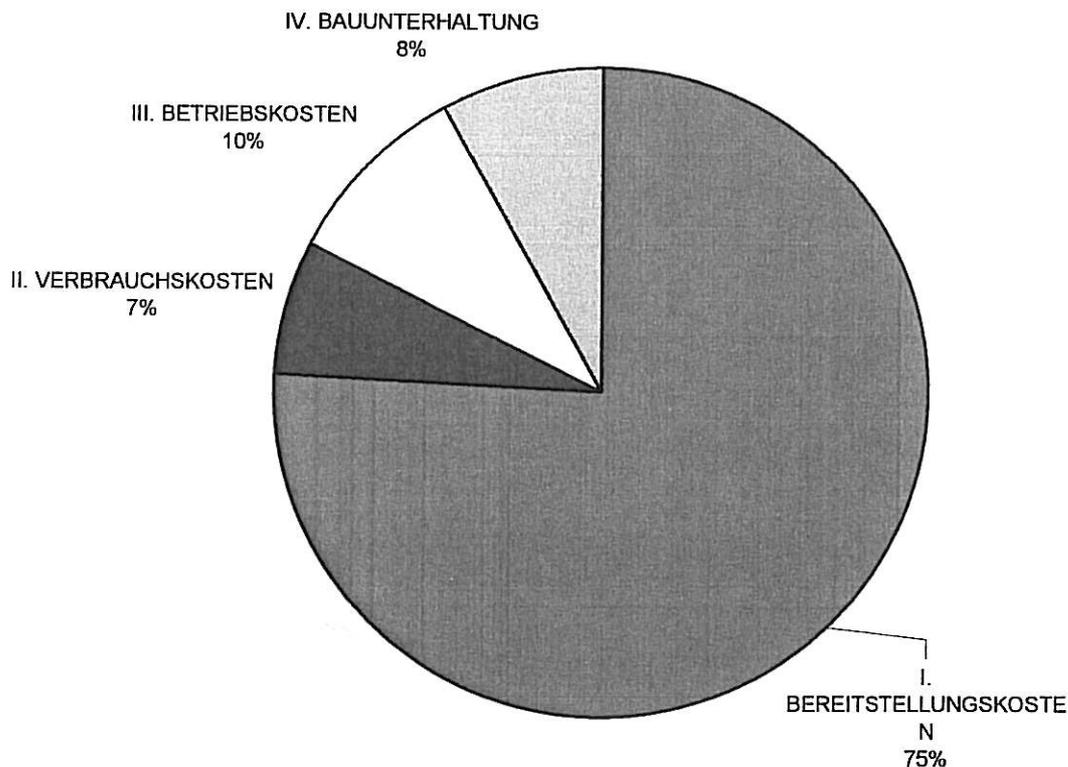
Erläuterung: GS Am Aalfang - höhere Kosten wegen Miete Sporthalle und geringer Schülerzahl
 Fritz-Reuter-Schule - höhere Kosten wegen geringer Schülerzahl

3.3 Kindertagesstätten

Auf knapp 20.000 m² Außenfläche und 4.600 m² Nutzfläche werden zur Zeit ca. 725 Kinder in 38 Gruppen betreut.

Da es sich ausschließlich um kostenrechnende Einrichtungen handelt, sind alle Gebäude hinsichtlich ihrer Kapital- und Abschreibungskosten erfasst. Die Bereitstellungskosten verursachen damit 75% der Kosten der Gebäude. Die übrigen Kosten summieren sich im wesentlichen aus dem Betrieb der drei städtisch betriebenen Kitas. Neben den gestiegenen Energiebeschaffungskosten sind die Zuwächse bei den Bauunterhaltungskosten auffällig.

Gebäudekosten Kitas 2006 nach Kostenarten



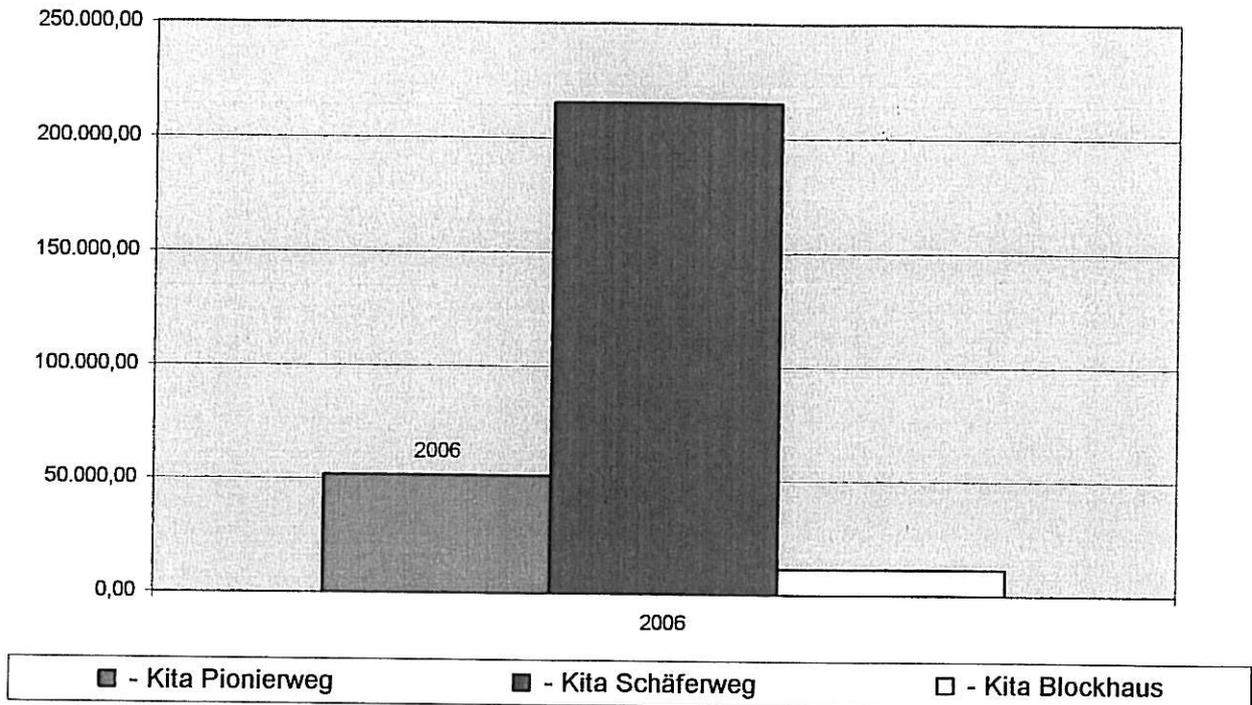
Erläuterung: die Bereitstellungskosten aller Objekte werden sich zukünftig wie hier abgebildet verhalten

11 Kindertageseinrichtungen (7 Kindertagesstätten, 3 Horte, 1 Kinderhaus)

	2006			2005			2004		
Außenfläche (m ²)	19.736,00								
NGF* (m ²)	4.568,09		Kst./m ²			Kst./m ²			Kst./m ²
Kinder (Anzahl)	725,00								Kst./Kind
Gruppen (Anzahl)	38,00								Kst./Kind
I. BEREITSTELLUNGSKOSTEN	552.320,91	120,91	761,82	538.754,10	117,94	743,11	433.333,20	94,86	597,70
Kalkulator. Kosten/Kapitalkosten	281.766,21			283.567,08			224.228,50		
Kalkulator. Kosten/Abschreibung	257.758,52			242.500,22			196.507,55		
Gebäudeversicherung	12.598,95			12.489,57			12.254,84		
Grundsteuer/ Straßenreinigung	197,23			197,23			342,31		
II. VERBRAUCHSKOSTEN	47.277,74	10,35	65,21	41.255,28	9,03	56,90	40.573,18	8,88	55,96
Wasser und Abwasser	7.016,88			5.371,88			7.174,09		
Wärme (Erdgas, Erdöl, Fernwärme)	34.195,00			25.843,00			19.181,00		
Strom	6.065,86			10.040,40			14.218,09		
III. BETRIEBSKOSTEN	69.437,24	15,20	95,78	74.530,78	16,32	102,80	59.029,10	12,92	81,42
Gebäudereinigung	30.101,88			21.279,89			20.854,48		
Unterhaltsreinigung	29.599,64			17.494,62			20.854,48		
Glasreinigung	0,00			103,66			0,00		
Reinigungsmittel	502,24			3.681,61			0,00		
Wartung und Inspektion (Heizung, Raumluf, Abwasser, Sicherheit, Überwachung, Brandschutz, Aufzüge, Schornsteinfeger, Sonstiges)	3.935,33			6.331,55			3.725,05		
Verkehrs- und Grünflächen	32.526,27			43.341,40			30.569,87		
Außenflächen - Bauhof	32.201,47			41.556,26			30.161,29		
Außenflächen - extern	324,80			1.785,14			408,58		
Winterdienst	0,00			0,00			0,00		
Sonstige Betriebskosten	2.873,76			3.577,94			3.879,70		
Abfallbeseitigung	1.776,61			2.483,84			2.764,79		
Externe Hausmeisterdienste	0,00			0,00			0,00		
Niederschlagswasser	1.097,15			1.094,10			1.114,91		
IV. BAUUNTERHALTUNG	58.039,22	12,71	80,05	26.523,17	5,81	36,58	43.571,49	9,54	60,10
Baul. Unterhaltung	52.060,66			15.225,77			41.366,53		
Techn. Installation u. Anlagen	5.819,75			10.839,50			2.204,96		
Unterhalt. Turn-u. Sportgeräte	158,81			457,90			0,00		
GESAMTKOSTEN €	727.075,11	159,16	1.002,86	681.063,33	149,09	939,40	576.506,97	126,20	795,18

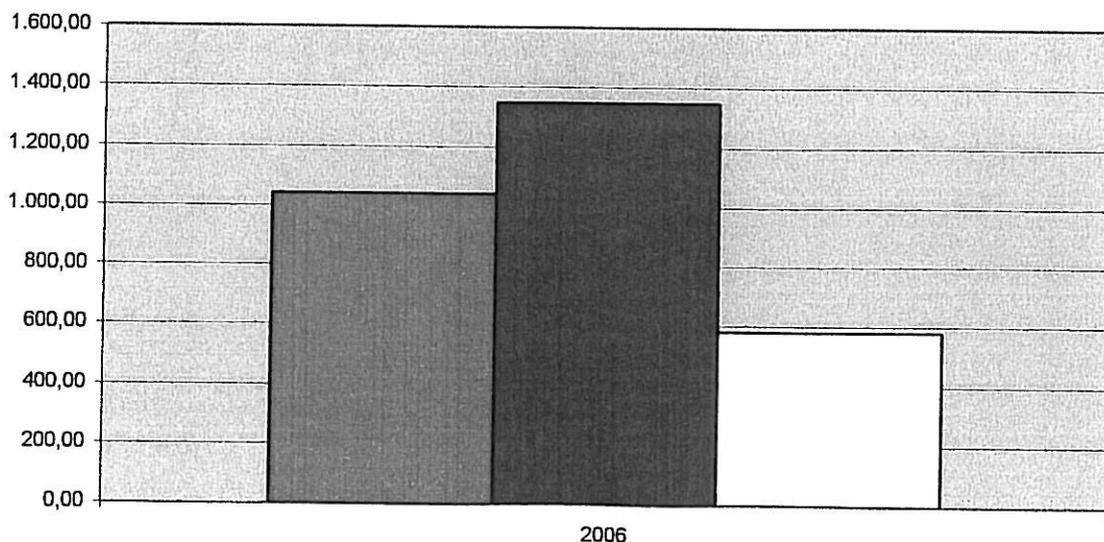
Im Vergleich der Kosten 2006 der 3 städtisch betriebenen Kitas zeigt sich, dass die Kita Schäferweg aufgrund ihrer Größe die höchsten Kosten gesamt, aber auch pro Kind verursacht. Dies ist u.a. aber auch auf die verstärkten bauunterhaltenden Maßnahmen in 2006 zurückzuführen.

Gebäudekosten städtische Kitas 2006 gesamt



Erläuterung: - Im Kita Schäferweg mit Früh- und Spätbetrieb und Krippe sind auch die Kosten des Küchenbetriebes enthalten
 - keine eigene Sanitärräume in der Kita Blockhaus → geringere Verbrauchs- und Bauunterhaltungskosten

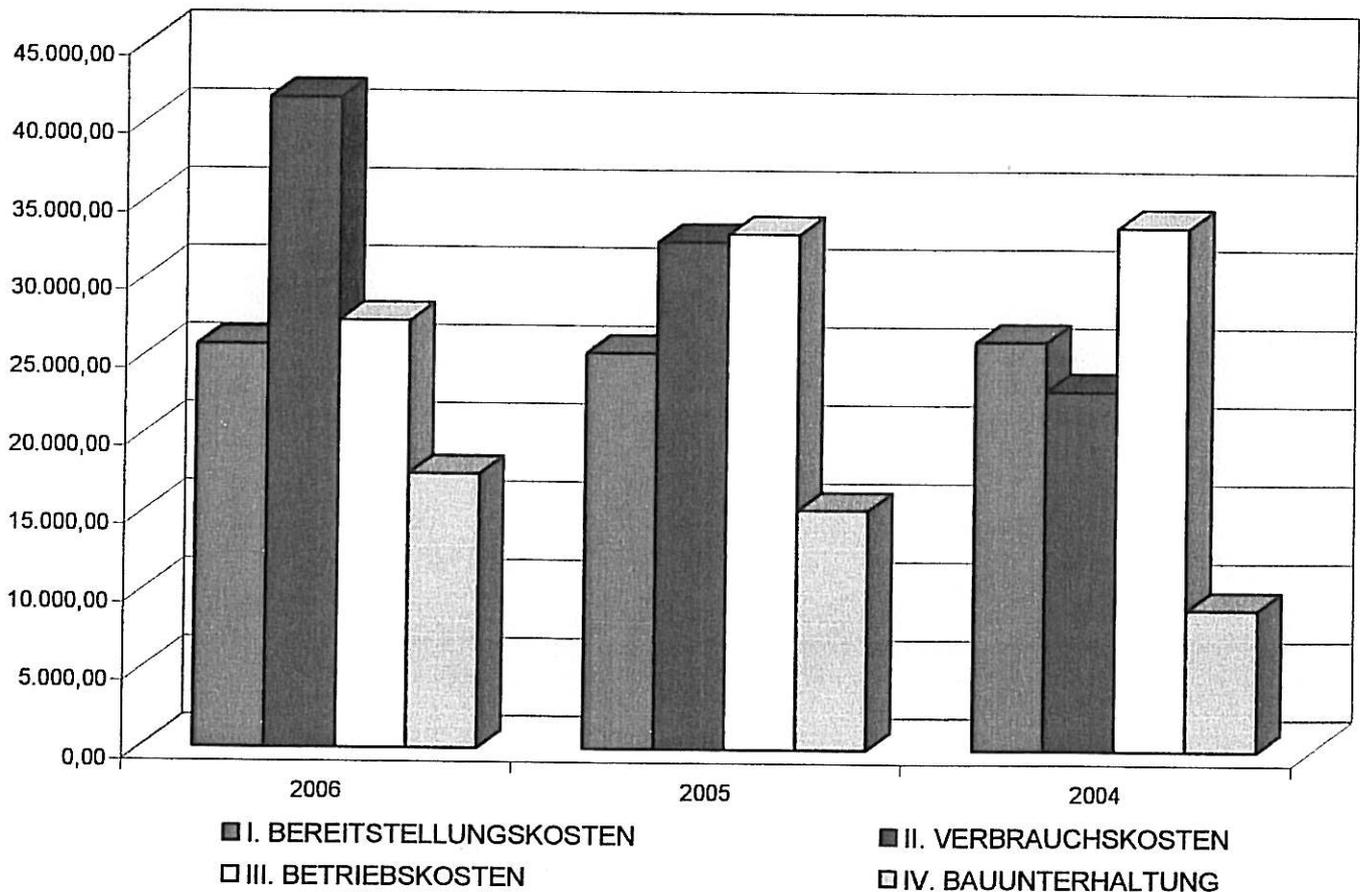
Gebäudekosten städtische KiTas 2006 - Kosten je Kind



3.4 Kinder- u. Jugendeinrichtungen

Auf 12.964 m² Außenfläche und 1.977 m² Nutzfläche befinden sich 6 Jugendeinrichtungen, von denen 5 in eigener Regie der Stadt Ahrensburg betrieben werden. Da es sich nur bei einem Objekt um eine kostenrechnende Einrichtung handelt, fallen die Kapital- und Abschreibungskosten sehr gering aus. Ein gleich bleibender Kostenverlauf der übrigen Kosten ausgenommen Energiekosten kann im Ergebnis festgestellt werden.

Gebäudekosten Jugendeinrichtungen 2004 - 2006



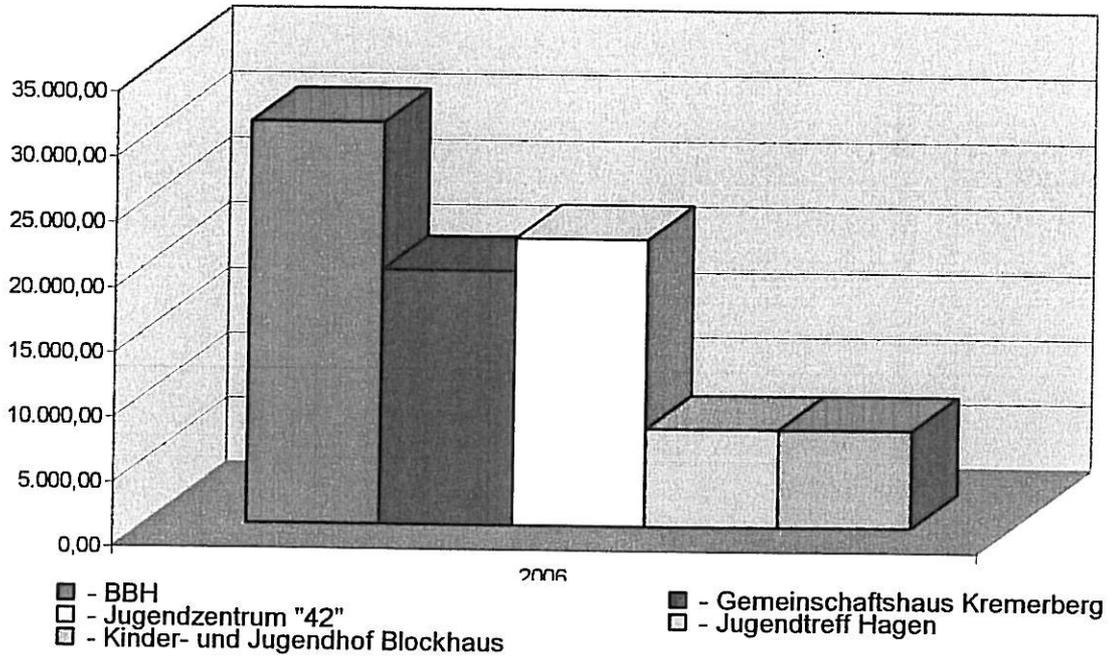
6 Jugendeinrichtungen (BBH, Gemeinschaftshaus, Blockhaus, '42', Jugendtreff Hagen, Villa Kunterbunt

76

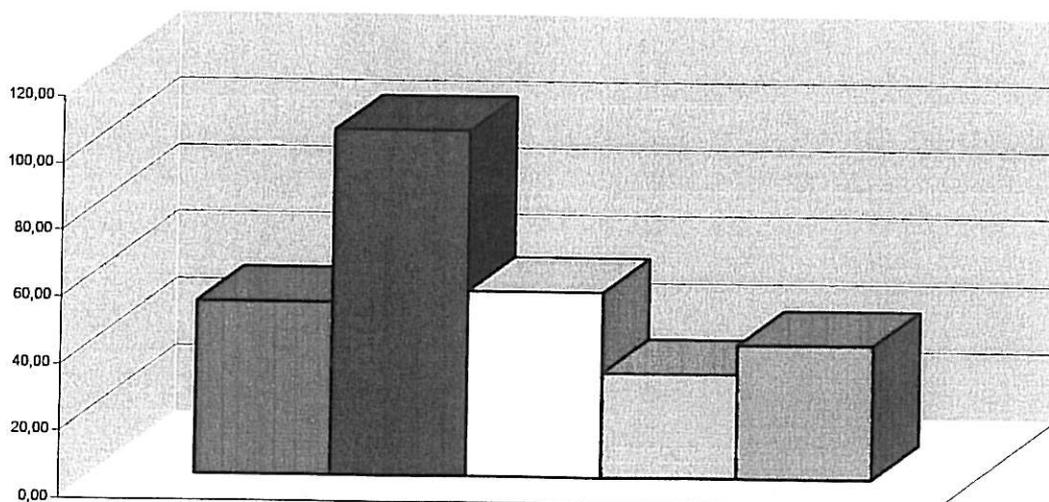
		2006		2005		2004	
NGF* (m ²)	1.977,00	NGF Kst./m ¹		NGF Kst./m ¹		NGF Kst./m ¹	
Außenfläche (m ²)	12.964,00	€		€		€	
		AF Kst./m ²		AF Kst./m ²		AF Kst./m ²	
I. BEREITSTELLUNGSKOSTEN	25.739,84	13,02		25.286,76	12,79	26.090,34	13,20
Kalkulator. Kosten/Kapitalkosten	19.014,95			19.189,30		19.363,65	
Kalkulator. Kosten/Abschreibung	3.485,99			3.485,99		3.485,99	
Gebäudeversicherung	3.042,81			2.502,22		3.123,85	
Grundsteuer/ Straßenreinigung	196,09			109,25		116,85	
II. VERBRAUCHSKOSTEN	41.584,25	21,03		32.415,56	16,40	25.814,42	13,06
Wasser und Abwasser	5.997,48			3.038,87		2.348,76	
Wärme (Erdgas, Erdöl, Fernwärme)	22.002,00			16.617,05		13.096,90	
Strom	13.584,77			12.759,64		10.368,76	
III. BETRIEBSKOSTEN	27.288,75	9,11		32.940,64	13,06	33.456,69	13,67
Gebäudereinigung	12.293,53			18.339,17		21.098,56	
Unterhaltsreinigung	12.293,53			18.339,17		21.098,56	
Glasreinigung	0,00			0,00		0,00	
Reinigungsmittel	0,00			0,00		0,00	
Wartung und Inspektion (Heizung, Raumlüft, Abwasser, Sicherheit, Überwachung, Brandschutz, Aufzüge, Schornsteinfeger, Sonstiges)	3.152,38			4.333,34		2.225,86	
Verkehrs- und Grünflächen	9.283,50		0,72	7.130,81		6.434,41	0,50
Außenflächen - Bauhof	9.283,50			7.130,81		6.434,41	
Außenflächen - extern	0,00			0,00		0,00	
Winterdienst	0,00			0,00		0,00	
Sonstige Betriebskosten	2.559,34			3.137,32		3.697,86	
Abfallbeseitigung	2.237,87			2.811,82		2.859,00	
Externe Hausmeisterdienste	0,00			0,00		0,00	
Niederschlagswasser	321,47			325,50		838,86	
IV. BAUUNTERHALTUNG	17.504,23	8,85		15.299,05	7,74	9.013,69	4,56
Baul. Unterhaltung	13.346,88			10.013,29		7.277,22	
Techn. Installation u. Anlagen	4.157,35			5.285,76		1.736,47	
Unterhalt. Turn-u. Sportgeräte	0,00			0,00		0,00	
GESAMTKOSTEN €	112.117,07	52,01	0,72	105.942,01	49,98	94.375,14	44,48
							0,50

Im Vergleich der städtisch betriebenen Jugendeinrichtungen hebt sich das BBH etwas heraus, was auf die Größere zu bewirtschaften Fläche zurückzuführen ist. Dabei sind die Verbrauchskosten 2006 aber nur geringfügig höher als die Kosten hierfür im deutlich kleineren Jugendzentrum 42. Bezogen auf den m² Nutzfläche können im Gemeinschaftshaus Gartenholz die höchsten Kosten festgestellt werden. Dies findet seine Ursache in dem hohen Anteil an Reinigungskosten für das Haus und den Kosten für die Pflege der über 2000 m² großen Außenfläche.

Gebäudekosten Jugendeinrichtungen 2006 Gesamt



Kostenvergleich Jugendeinrichtungen 2006 je m²

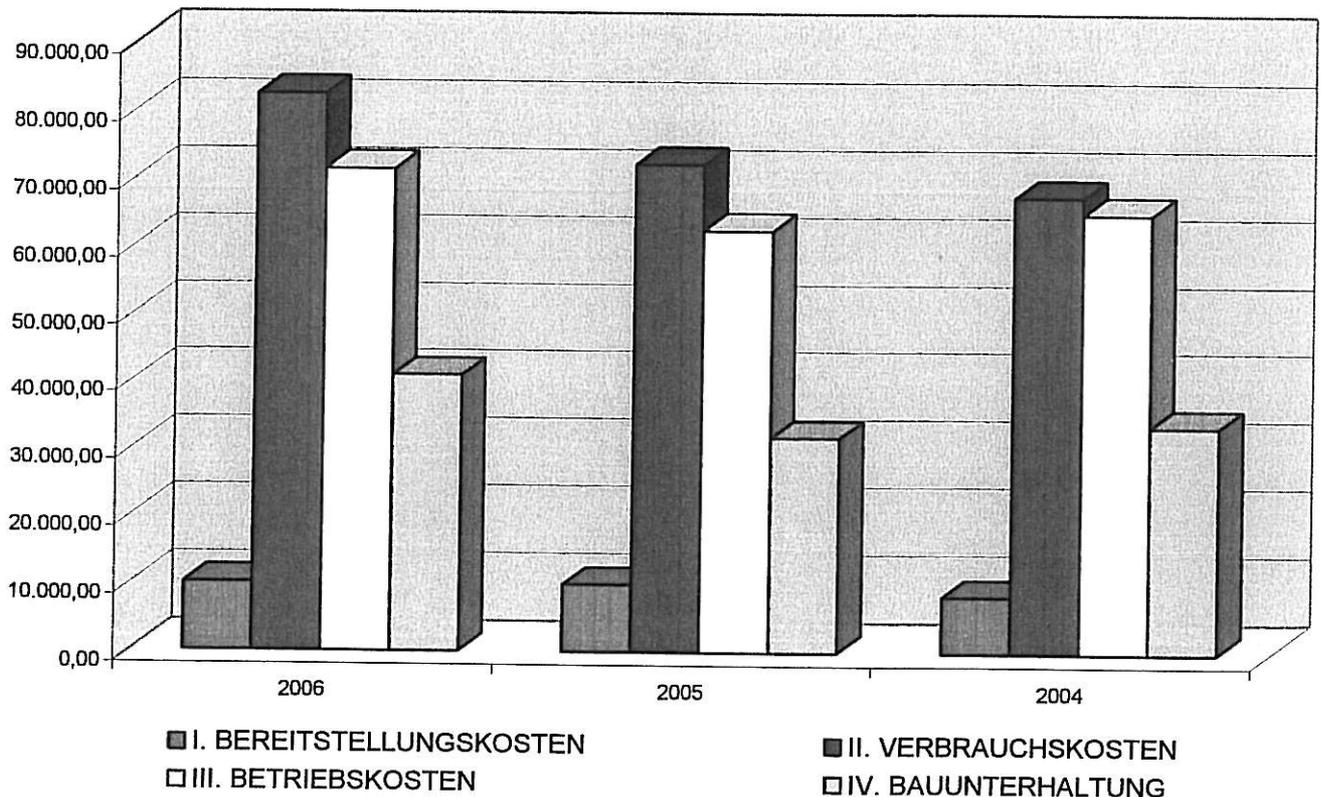


Auftrag → **Neuvergabe der Reinigung in G-Haus und BBH**

3.5 Rathaus

Der Nutzfläche von 5.855 m² steht eine Außenfläche von 4.955 m² gegenüber, für deren Bewirtschaftung in 2006 die Kosten wegen notwendiger Reparaturarbeiten und höherer Energiepreise deutlich gestiegen sind. Ein weiterer Anstieg ist mit den Ausgaben für die Pflege der Außenanlagen zu verzeichnen.

Gebäudekosten Rathaus 2004 - 2006



Einsparpotentiale → s. Energiebericht Seite 38

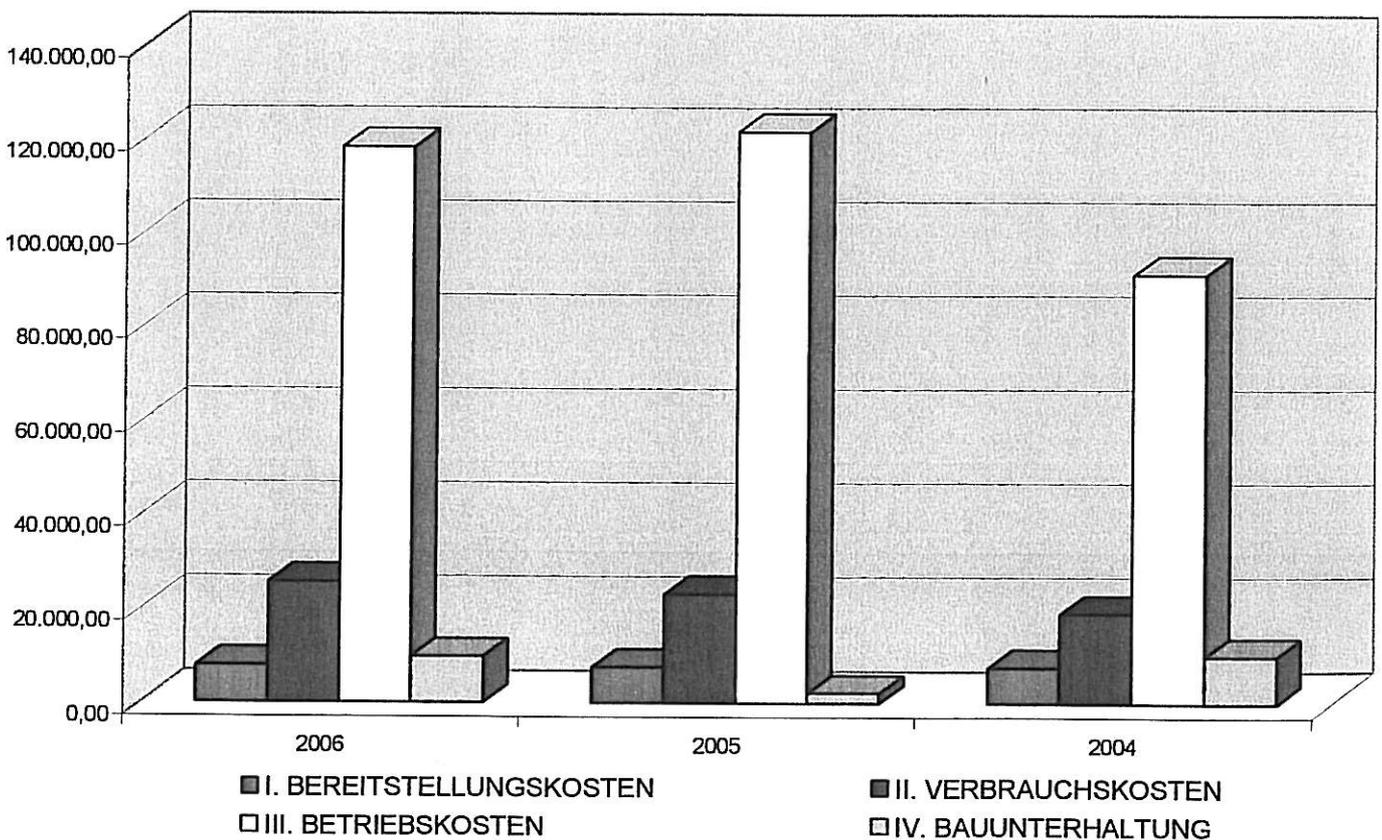
		2006		2005		2004	
NGF* (m ²)	5.845,00	NGF Kst./m ²		NGF Kst./m ²		NGF Kst./m ²	
Außenfläche (m ²)	4.955,00	€	AF Kst./m ²	€	AF Kst./m ²	€	AF Kst./m ²
I. BEREITSTELLUNGSKOSTEN	10.135,22	1,73		10.002,45	1,71	8.393,13	1,44
Kalkulator. Kosten/Kapitalkosten	0,00			0,00		0,00	
Kalkulator. Kosten/Abschreibung	0,00			0,00		0,00	
Gebäudeversicherung	9.979,13			9.846,36		8.226,48	
Grundsteuer/ Straßenreinigung	156,09			156,09		166,65	
II. VERBRAUCHSKOSTEN	82.604,95	14,13		72.291,65	12,37	67.593,91	11,56
Wasser und Abwasser	5.535,02			4.277,50		4.653,81	
Wärme (Erdgas, Erdöl, Fernwärme)	35.964,93			29.754,43		27.259,39	
Strom	41.105,00			38.259,72		35.680,71	
III. BETRIEBSKOSTEN	71.467,70	12,23		62.513,73	10,70	65.024,16	11,12
Gebäudereinigung	15.678,74			15.336,92		14.393,35	
Unterhaltsreinigung	15.678,74			15.336,92		14.393,35	
Glasreinigung	0,00			0,00		0,00	
Reinigungsmittel	0,00			0,00		0,00	
Wartung und Inspektion (Heizung, Raumluft, Abwasser, Sicherheit, Überwachung, Brandschutz, Aufzüge, Schornsteinfeger, Sonstiges)	28.408,90			29.858,56		28.349,27	
Verkehrs- und Grünflächen	24.146,43		4,13	13.926,27		18.889,56	3,23
Außenflächen - Bauhof	22.479,91			13.605,74		18.889,56	
Außenflächen - extern	1.666,52			320,53		0,00	
Winterdienst	0,00			0,00		0,00	
Sonstige Betriebskosten	3.233,63			3.391,98		3.391,98	
Abfallbeseitigung	2.041,08			2.184,48		2.184,48	
Externe Hausmeisterdienste	0,00			0,00		0,00	
Niederschlagswasser	1.192,55			1.207,50		1.207,50	
IV. BAUUNTERHALTUNG	40.884,41	6,99		31.805,74	5,44	33.582,16	5,75
Baul. Unterhaltung	26.946,94			20.958,38		28.448,97	
Techn. Installation u. Anlagen	13.937,47			10.847,36		5.133,19	
Unterhalt.Turn-u.Sportgeräte	0,00			0,00		0,00	
GESAMTKOSTEN €	205.092,28	35,09	4,13	176.613,57	30,22	174.593,36	29,87
							3,23

3.6 Sportanlagen

Im vorliegenden Kostenbericht sind die Flächen der separaten Sportanlagen Reesenbüttel, Reeshoop, Hagen und Stormarnplatz mit zur Zeit über 116.125 m² zusammengefasst. Die Bewirtschaftungskosten für die Außenflächen haben sich von 2004 auf 2006 von 0,70 € / m² auf 0,89 € / m² erhöht. Hintergrund hierfür sind die gestiegenen Kosten für die Instandsetzungen der Rasenflächen, die Jahrespflegearbeiten und die laufenden Ausgaben für die Pflege durch den städtischen Bauhof.

Die Kosten für den Betrieb der Sportflächen Am Heimgarten und Stormarnschule finden sich im Kostenbericht der jeweiligen Schule wieder. Hierzu wurden die Kosten auch getrennt erfasst.

Gesamtkosten Sportanlagen 2004 -2006



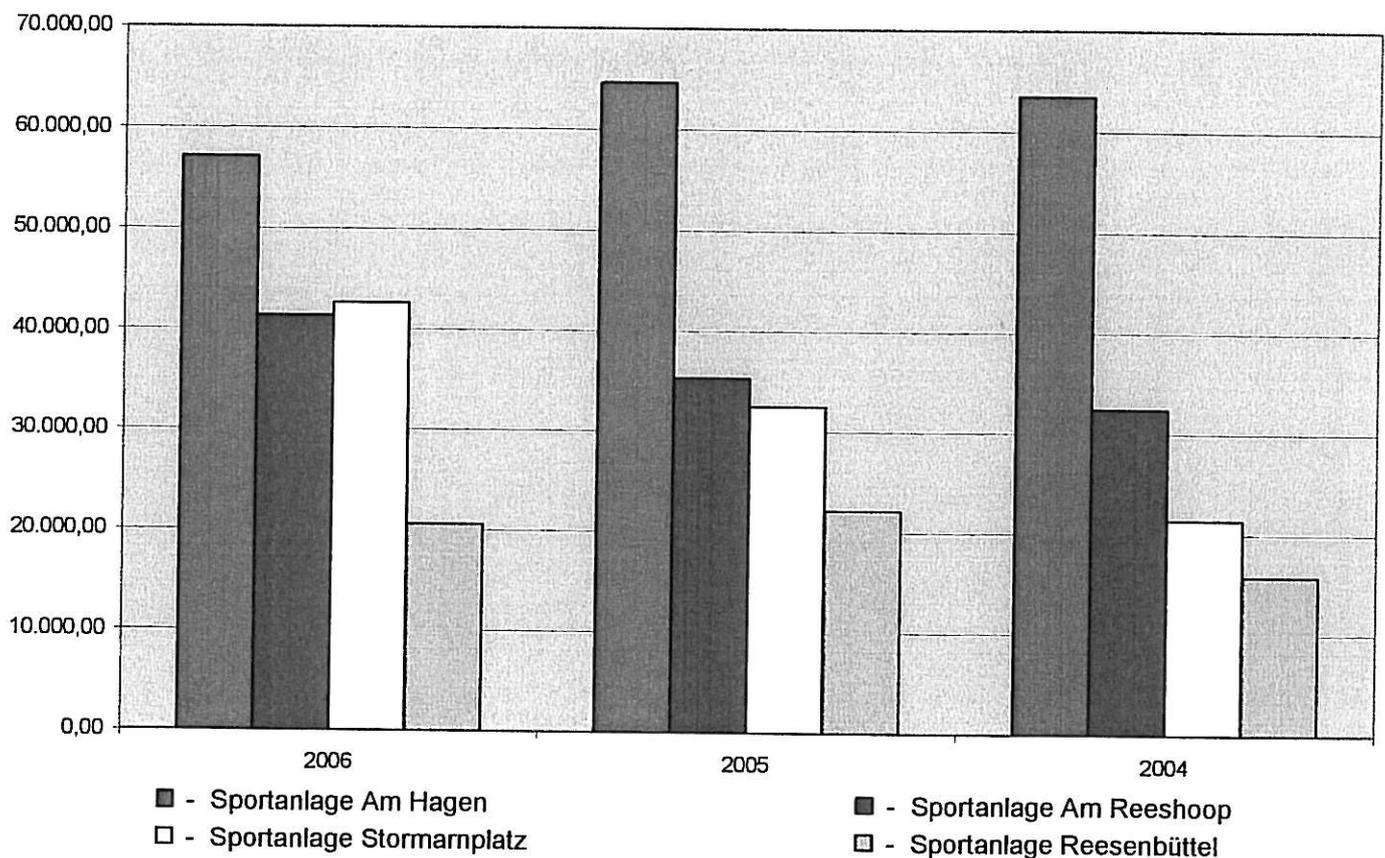
4 Sportanlagen (Stormarnplatz, Reeshoop, Hagen, Reesenbüttel)

31

		2006		2005		2004	
NGF* (m ²)	1.039,00	NGF Kst./m ²		NGF Kst./m ²		NGF Kst./m ²	
Außenfläche (m ²)	116.125,00	€	AF Kst./m ²	€	AF Kst./m ²	€	AF Kst./m ²
I. BEREITSTELLUNGSKOSTEN	7.922,42	7,63		7.633,50	7,35	7.625,86	7,34
Kalkulator. Kosten/Kapitalkosten	0,00			0,00		0,00	
Kalkulator. Kosten/Abschreibung	0,00			0,00		0,00	
Gebäudeversicherung	510,45			506,57		498,93	
Grundsteuer/ Straßenreinigung	7.411,97			7.126,93		7.126,93	
II. VERBRAUCHSKOSTEN	25.664,10	24,70		23.191,93	22,32	19.165,35	18,45
Wasser und Abwasser	6.231,63			6.683,67		5.967,74	
Wärme (Erdgas, Erdöl, Fernwärme)	9.987,47			7.698,48		6.279,14	
Strom	9.445,00			8.809,78		6.918,47	
III. BETRIEBSKOSTEN	118.364,04	20,70		121.798,91	21,12	91.450,33	15,86
Gebäudereinigung	14.882,60			15.217,10		9.906,47	
Unterhaltsreinigung	14.882,60			15.217,10		9.906,47	
Glasreinigung	0,00			0,00		0,00	
Reinigungsmittel	0,00			0,00		0,00	
Wartung und Inspektion (Heizung, Raumluft, Abwasser, Sicherheit, Überwachung, Brandschutz, Aufzüge, Schornsteinfeger, Sonstiges)	619,64			536,07		453,82	
Verkehrs- und Grünflächen	96.854,82		0,83	99.858,24		74.972,14	0,65
Außenflächen - Bauhof	63.665,27			61.865,33		48.271,85	
Außenflächen - extern	33.189,55			37.992,91		26.700,29	
Winterdienst	0,00			0,00		0,00	
Sonstige Betriebskosten	6.006,98		0,05	6.187,50		6.117,90	0,05
Abfallbeseitigung	583,47			696,00		626,40	
Externe Hausmeisterdienste	0,00			0,00		0,00	
Niederschlagswasser	5.423,51			5.491,50		5.491,50	
IV. BAUUNTERHALTUNG	9.887,26	9,52		2.162,79	2,08	10.117,14	9,74
Baul. Unterhaltung	7.668,97			1.609,01		3.465,04	
Techn. Installation u. Anlagen	2.218,29			553,78		6.652,10	
Unterhalt. Turn- u. Sportgeräte	0,00			0,00		0,00	
GESAMTKOSTEN €	161.837,82	62,54	0,89	154.787,13	52,87	128.358,68	51,38
			0,70				

Im Vergleich der vier Sportanlagen untereinander sind die jährlichen Kosten der Sportanlage Am Hagen am höchsten, während die Sportanlagen Reeshoop und Stormarnplatz nur wenig differieren. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass zur Sportanlage ein größeres Sporthaus gehört, dessen Verbrauchskosten mit knapp 20.000 € jährlich nicht unwesentlich zum Gesamtergebnis beitragen, während die übrigen Sportanlagen nur über kleinere Umkleideeinheiten verfügen.

Sportanlagen im Vergleich - Kosten 2004-2006



Erläuterung: *höhere Kosten Am Hagen resultieren z.T. aus Gebäudeunterhaltung fürs Sporthaus*

4. Fazit

In allen gezeigten Tabellen und Auswertungen wird deutlich, dass die Energiebeschaffungskosten die höchste Steigerung bei den Kosten verursachen. Positive Ausschreibungsergebnisse bei der Gebäudereinigung und Wartung der technischen Anlagen führten zu Kostenreduzierungen bei den Betriebskosten. Besonders zu beobachten sein wird zukünftig die Entwicklung der Bereitstellungskosten, wenn alle Gebäude bewertet worden sind.

- Die Bereitstellungskosten werden zukünftig den größten Anteil der Kosten bilden
- Die Betriebskosten lassen sich nur noch geringfügig reduzieren, wegen der Schaffung neuer Gebäudeteile muss mit Steigerungen gerechnet werden
- Die Verbrauchskosten lassen sich u.a. durch Beeinflussung des Nutzerverhaltens reduzieren, zum anderen durch den Einbau neuer Technik
- Die Bauunterhaltungskosten werden auf Grund des Alters der Gebäude steigen. Mit investiven Maßnahmen z.B. Wärmeschutz können die Verbrauchskosten eingedämmt werden.

5. Ausblick

Zu den Kostengruppen der Baunutzungs- bzw. Gebäudekosten wird es Einzelberichte geben. Als nächstes werden die Verbrauchskosten im Energiebericht vorgestellt. Die zukünftigen Maßnahmen wie Aufbau der Gebäudeleittechnik (GLT), Konzepte zur energetischen Optimierung, das Nachrüsten des baulichen Brandschutzes und die Grundsanierungen sind in einer Gesamtkonzeption für die einzelne Liegenschaft zu betrachten. Für künftige Jahre ist ein erheblicher Einsatz von Mitteln erforderlich, was nicht zuletzt durch die Klimadebatte ausgelöst wird. Auch sollte die Stadt auf eventuelle Förderprogramme vorbereitet sein.

