

Überörtliche Prüfung
der Gemeinde Havixbeck
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	3
Gesamtportfolio	3
Flächenmanagement Schulen und Turnhallen	16
Auswirkungen der erwarteten demografischen Entwicklung	19
Gesamtbetrachtung Flächenmanagement	26
Bewirtschaftung (Reinigung und Hausmeister)	27
Reinigung	27
Hausmeister	30
Gesamtbetrachtung Reinigung und Hausmeister	32

Gebäudewirtschaft

Inhalte, Ziele und Methodik

In der überörtlichen Prüfung der Gebäudewirtschaft richten wir unseren Fokus sowohl auf strategische als auch auf 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 in den Bereichen der kommunalen Reinigung und der Hausmeisterdienste 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 an 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.

Im nachfolgenden Berichtsteil nennen wir als eine Bezugsgröße die Brutto-Grundflächen (BGF). Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks mit Nutzung nach DIN 277-2:2005-02, Tabelle 1, Nr. 1 bis Nr. 9, und deren konstruktive Umschließungen. Nicht zur Brutto-Grundfläche gehören Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, z.B. nicht nutzbare Dachflächen, fest installierte Dachleitern und -stege, Wartungsstege in abgehängten Decken.

Sämtliche Flächenangaben wurden uns von den einzelnen Dienststellen der Gemeindeverwaltung zur Verfügung gestellt.

Ist-Situation in Havixbeck

Die Gemeinde Havixbeck hat bereits Handlungsnotwendigkeiten erkannt und die Fachbereiche umstrukturiert. So wurde zum 01.02.2012 das Gebäudemanagement eingerichtet. Im Rahmen der wirtschaftlichen Überprüfung der einzelnen Gebäude in den kommenden Jahren werden die möglichen Einsparpotenziale erarbeitet und sukzessive umgesetzt.

Nachfolgend stellen wir dar, dass die Gemeinde Havixbeck einen eigenen Gebäudebestand mit einer Gesamtfläche von 38.271 m² BGF bewirtschaftet. Das entspricht einem Haushaltsvolumen von jährlich 3,8 Mio. Euro. Auf der Basis unserer interkommunalen Erfahrungen muss eine Kommune heute mindestens 100 Euro je m² BGF jährlich für die Bewirtschaftung ihrer Immobilien aufwenden. Wir orientieren uns damit bewusst konservativ am unteren Ende der tatsächlichen Spannweite, was ausreichend ist, die besondere Bedeutung des Themas zu verdeutlichen.

Feststellung

Wir bewerten es positiv, dass die Gemeinde Havixbeck die wirtschaftliche Bedeutung für ein optimiertes Gebäudemanagement erkannt hat und zunächst die strukturellen Voraussetzungen für Optimierungen geschaffen hat.

Flächen- und Portfoliomanagement

Nachfolgend richten wir zunächst den Fokus auf das Gesamtportfolio an Gebäuden der Gemeinde Havixbeck.

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

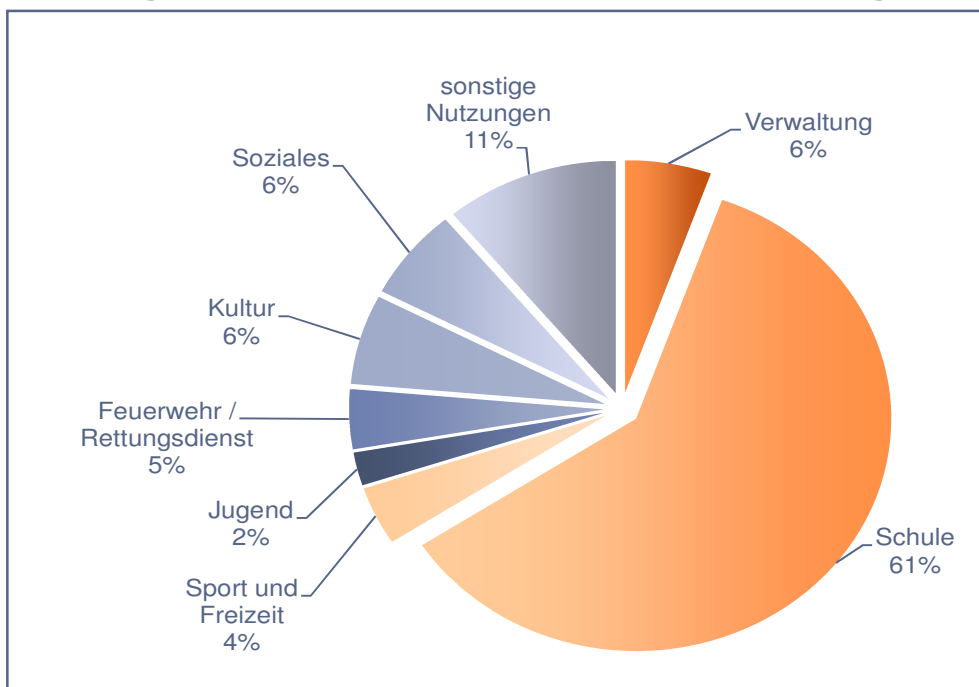
Gesamtportfolio

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

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

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 bzw. Bewirtschaftung Leistungen erbringen.

Aufteilung der kommunalen Gebäudeflächen nach Nutzungsarten



Anhand der Grafik wird deutlich, dass die Schulen (inklusive Turnhallen) die mit Abstand größte Gebäudegruppe darstellen. Aus diesem Grund wird die Flächensituation der kommunalen Schullandschaft unten 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 1.000 Einwohner				
	Minimum	Maximum	Mittelwert	Havixbeck
Verwaltung	125	439	225	178
Schule	758	2.643	1.715	1.954
Sport und Freizeit	18	638	255	132
Jugend	21	348	124	75
Feuerwehr / Rettungsdienst	67	260	148	135
Kultur	39	983	227	202
Soziales	20	307	137	215
Sonstige Nutzungen	34	805	347	357
Summe			3.178	3.246

Feststellung

Im interkommunalen Vergleich überschreitet die Fläche des Gebäudebestandes in Havixbeck nur geringfügig den interkommunalen Mittelwert.

Auffallend ist der Abstand vom Mittelwert bei den Schulen und dem Bereich „Soziales“. Hierunter fallen Asylanten-, Übergangs- und Obdachlosenwohnheimen, Möbelmagazin, Anziehungspunkt, AWO. Der Wert wird auch dadurch erhöht, weil großen Flächen für das Möbelmagazin vorgehalten werden. Hierauf gehen wir nachfolgend näher ein.

Einige Gebäude im Gemeindegebiet dienen nicht der originären Aufgabenerfüllung einer Kommune. Die Nutzer beteiligen sich nicht oder nur zu einem geringen Anteil an den Betriebs- und Unterhaltungsaufwendungen.

Empfehlung

Wir regen an, dass die Gemeinde Havixbeck die Aufwendungen für die Gebäude, die fast ausschließlich von Vereinen und Verbänden genutzt werden, transparent macht und mittelfristig den Aufwandsdeckungsgrad erhöht. In jedem Fall sollten die Aufwendungen in den jeweiligen Budgets abgebildet werden.

U. U. kann es sinnvoll sein, eine Immobilie vollumfänglich den Nutzern zu übergeben. Nachstehend nennen wir einige Gebäude:

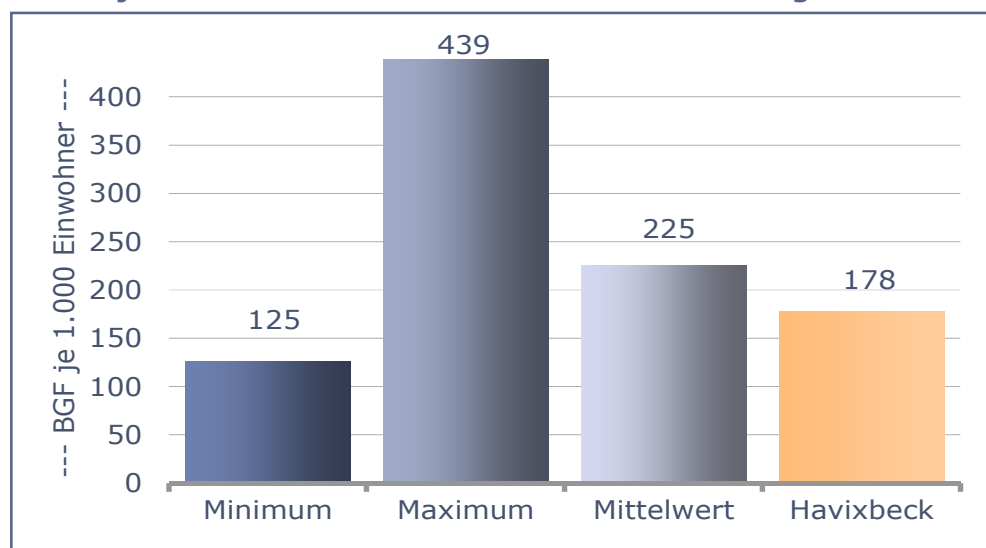
	Nutzer
Haus Sudhues	Heimatverein
Marie-Jucharz Haus	AWO
Musikschule	Musikverein

Individuelle Detailbetrachtung einzelner Auffälligkeiten

Verwaltung

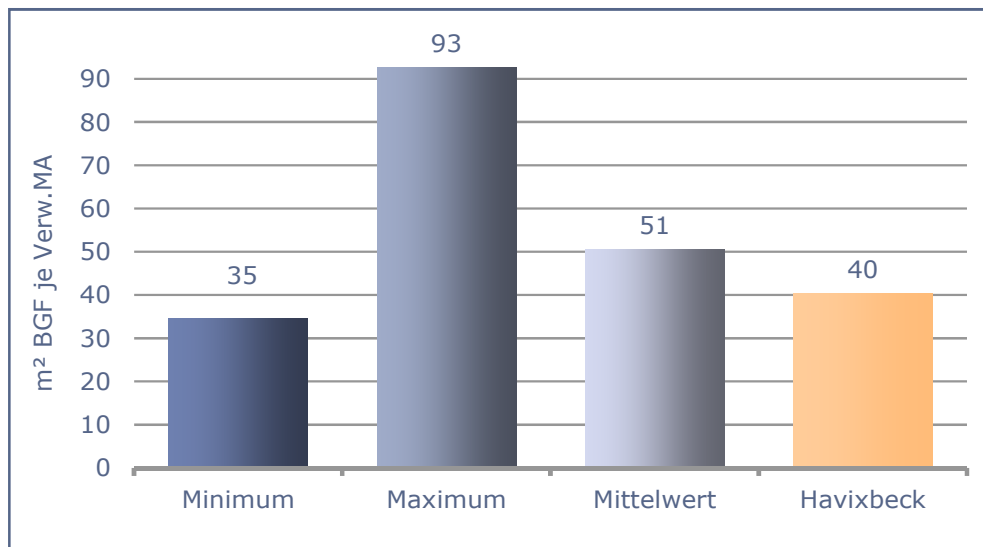
Flächenverbrauch in m ² BGF Verwaltung je 1.000 Einwohner	
Minimum	125
Maximum	439
Mittelwert	225
Gemeinde Havixbeck	178

**Flächenverbrauch in m² BGF Verwaltung
je 1.000 Einwohner im interkommunalen Vergleich**



Die Verwaltung ist im Rathaus und in einem weiteren Gebäude untergebracht. Insgesamt sind auf einer Fläche von 2.018 m² 49 Arbeitsplätze vorhanden. Von der Gesamtfläche haben wir die fremdgenutzten Flächen (Polizei, Verkehrsverein, Kreis Coesfeld) von insges. 85,36 m² abgezogen.

Eine weitere Kennzahl gibt an, wie viel BGF je Verwaltungsmitarbeiter in den eigenen und ggfl. angemieteten Verwaltungsgebäuden bereitgestellt bzw. verbraucht wird. Ziel ist es, über den Faktor Flächenverbrauch ggfl. Potenziale zu ermitteln und monetär zu bewerten sowie Möglichkeiten zu ihrer Realisierung bzw. zu einem reduzierten Verbrauch dieses Faktors aufzuzeigen.

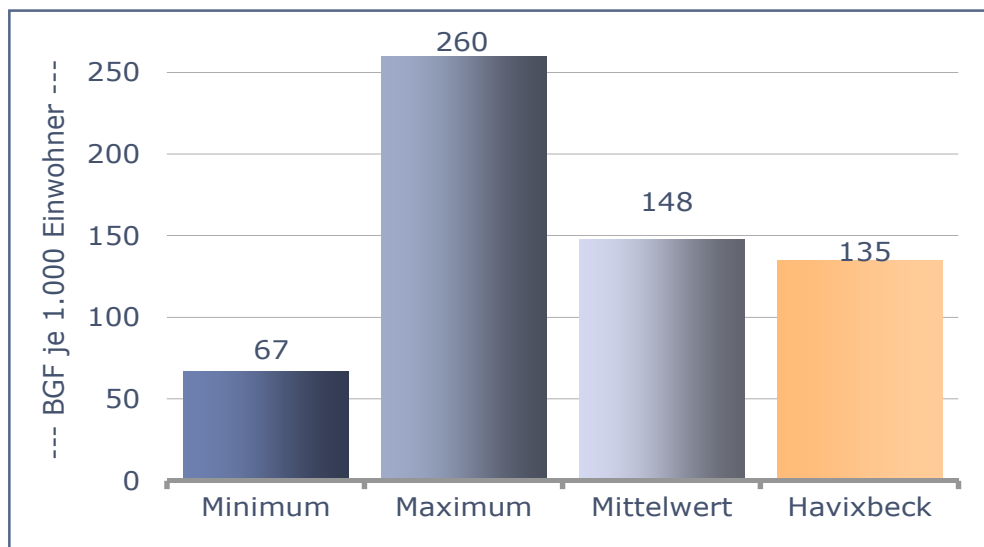
**Flächenverbrauch Verwaltungsgebäude in m² BGF je
Verwaltungsmitarbeiter im interkommunalen Vergleich**

Bezogen auf die Einwohnerzahl und den Flächenverbrauch je Mitarbeiter positioniert sich die Gemeinde Havixbeck im interkommunalen Vergleich deutlich unter dem Mittelwert und nahe dem Minimumwert.

Feuerwehr/Rettungsdienst

Flächenverbrauch in m² BGF Feuerwehr Rettungsdienst je 1.000 Einwohner	
Minimum	67
Mittelwert	147
Maximum	260
Gemeinde Havixbeck	135

**Flächenverbrauch in m² BGF Feuerwehr Rettungsdienst
je 1.000 Einwohner im interkommunalen Vergleich**

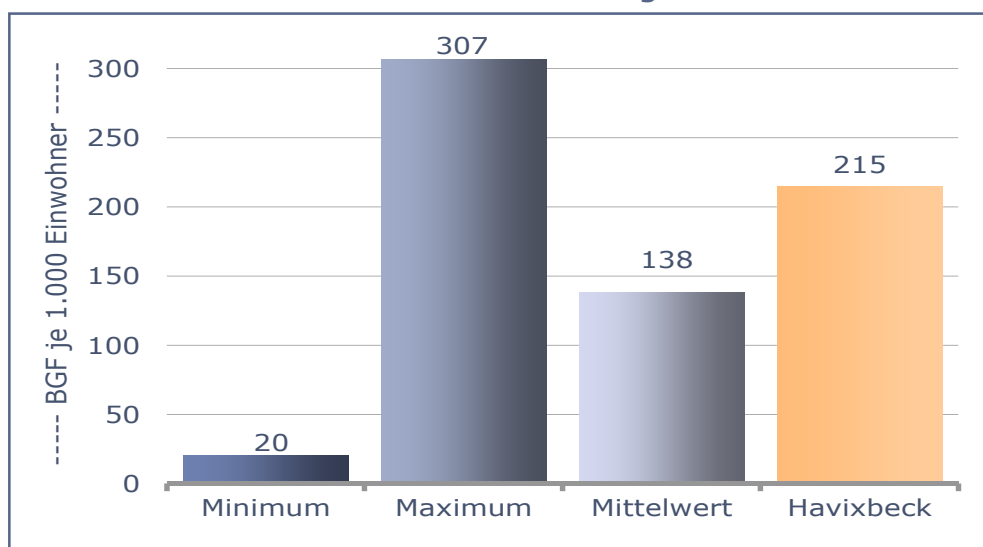


Die Gemeinde Havixbeck schreibt ihren Feuerwehrbedarfsplan jährlich fort. Um die vorgeschriebenen Einsatzzeiten erfüllen zu können, sind die vorhandenen zwei Standorte notwendig.

Soziales

Flächenverbrauch in m ² BGF Soziales je 1.000 Einwohner	
Minimum	20
Mittelwert	138
Maximum	307
Gemeinde Havixbeck	215

**Flächenverbrauch in m² BGF Soziales je 1.000 Einwohner
im interkommunalen Vergleich**



Bei dieser Betrachtung berücksichtigen wir folgende Gebäudeflächen:

- 130 m² im Gebäude „Alte Schule Hohenholte“ – ehemalige Hausmeisterwohnung / reserviert für Asylbewerber
- 165 m² Marie-Jucharz Haus. Dieses Haus wurde von der AWO mit Fördermitteln umgebaut. Das Gebäudemanagement überprüft, wie und in welchem Umfang eine optimalere Nutzung erreicht werden kann.
- 365 m² im ehem. Bahnhof - öffentliches Möbelmagazin.
- 1.028 m² und 738 m² für Asylanten-, Übergangs- und Obdachlosenwohnungen in den Objekten Altenberger Str. und Mergelkamp. Die Gemeinde Havixbeck hat in der Vergangenheit die Kapazitäten zurückgefahren. Zuletzt wurde in 2011 ein 6-Fam-Haus (Mietobjekt) abgegeben. Die derzeitigen Kapazitäten werden nach Auskunft des Fachbereiches aufgrund wieder ansteigender Zuweisungen benötigt.

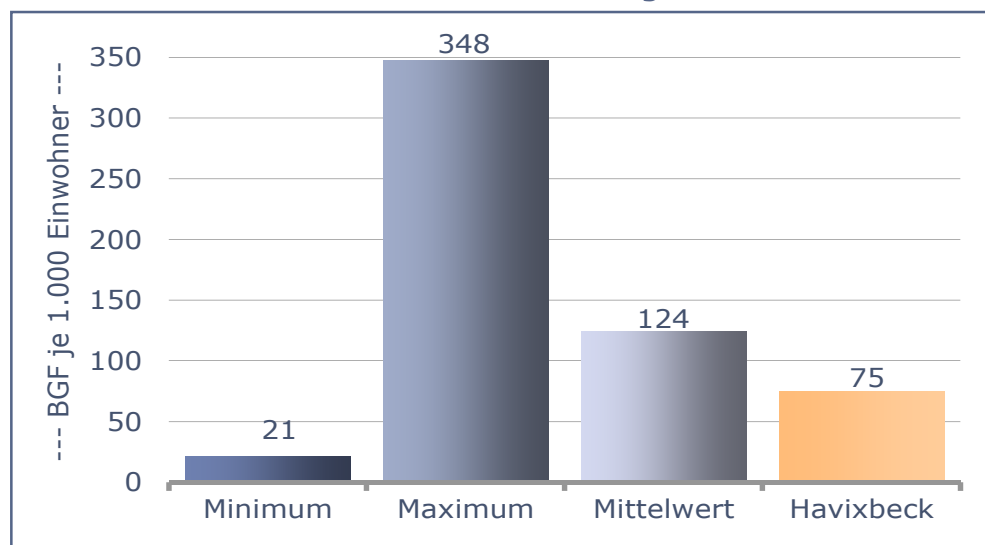
Jugend

Die Gemeinde Havixbeck betreibt selbst nur eine Kita mit einem Flächenvolumen von 739 m². Sieben weitere Kitas werden von anderen Trägern betrieben. Ebenso stellen die katholische und evangelische Kirche Räumlichkeiten für Angebote an die jugendliche Bevölkerung zur Verfügung, sodass die Gemeinde nur in der „alten Schule Hohenholte“ geringe Flächen für einen Jugendtreff zur Verfügung stellen muss.

Daraus erklärt sich der für die Gemeinde Havixbeck im interkommunalen Vergleich geringe Flächenaufwand, der für den Bereich „Jugend“ unterhalten werden muss.

Flächenverbrauch in m ² BGF Jugend je 1.000 Einwohner	
Minimum	21
Mittelwert	124
Maximum	348
Gemeinde Havixbeck	75

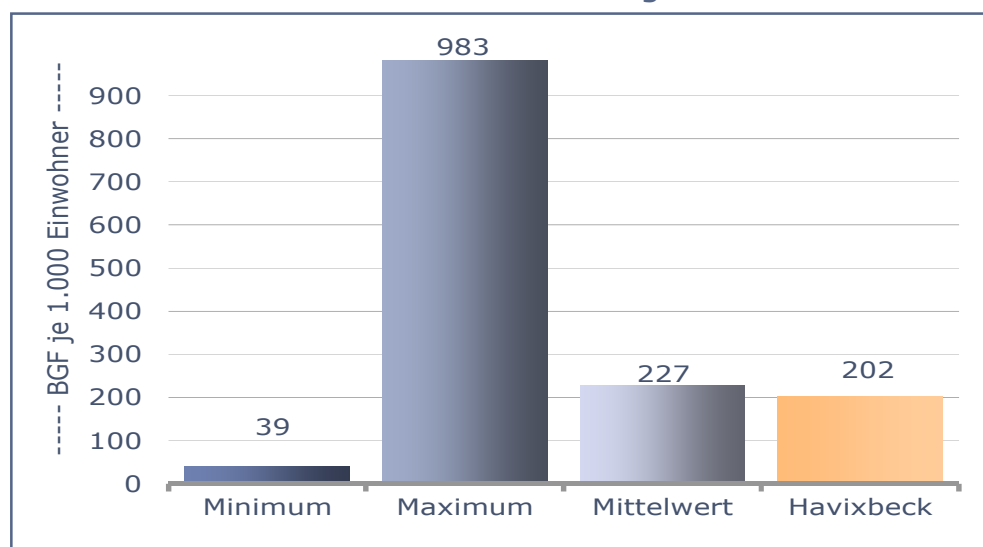
Flächenverbrauch in m² BGF Jugend je 1.000 Einwohner im interkommunalen Vergleich



Kultur

Flächenverbrauch in m ² BGF Kulturgebäude je 1.000 Einwohner	
Minimum	39
Mittelwert	227
Maximum	983
Gemeinde Havixbeck	202

Flächenverbrauch in m² BGF Kulturgebäude je 1.000 Einwohner im interkommunalen Vergleich



Dieser Teil des Gebäudeportfolios umfasst insgesamt 2.380 m². Die größten Liegenschaften sind:

mit 1.370 m² das Sandsteinmuseum,

mit 895 m² die Musikschule und

mit 111,5 m² Haus Sudhues. (s. Ausführungen in der Einleitung)

Es ist ungewöhnlich, dass eine Kommune von der Größenordnung wie Havixbeck ein Museum betreibt. Die größten Ausgabeblöcke sind die Personal- und Gebäudeaufwendungen. Auf die Erhebung von Eintrittsgeldern wird verzichtet. Das Museum ist für die Region von Bedeutung, jedoch trägt die Gemeinde Havixbeck alle Aufwendungen.

Empfehlung

Wie empfehlen, für das Museum eine ortsübergreifende Konzeption zu erstellen. Ziel sollte es sein, das Museum in eine andere Trägerschaft zu überführen, um damit den gemeindlichen Haushalt zu entlasten.

Die Musikschule wird in privater Trägerschaft geführt. Eine Miete wird nicht gezahlt. Jedoch trägt die Musikschule die Aufwendungen für Energie, Schönheitsreparaturen, Versicherungen, Reinigung, Winterdienst und Grünpflege.

Die Unterhaltung der Bausubstanz erfordert einen bedeutenden finanziellen Aufwand. In nächster Zeit fallen Aufwendungen für einen Dachausbau, die Fassadensanierung und den Brandschutz im Gebäude an. Auch diese Aufwendungen gehen ausschließlich zulasten der Gemeinde.

Empfehlung

Wir empfehlen, den Musikschul-Verein angemessen an den Gebäudeaufwendungen zu beteiligen. Diese Anregungen formulieren wir im Übrigen auch in der Ausrichtung auf weitere gemeindliche Objekte, die tlw. ausschließlich durch örtliche Vereine genutzt werden.

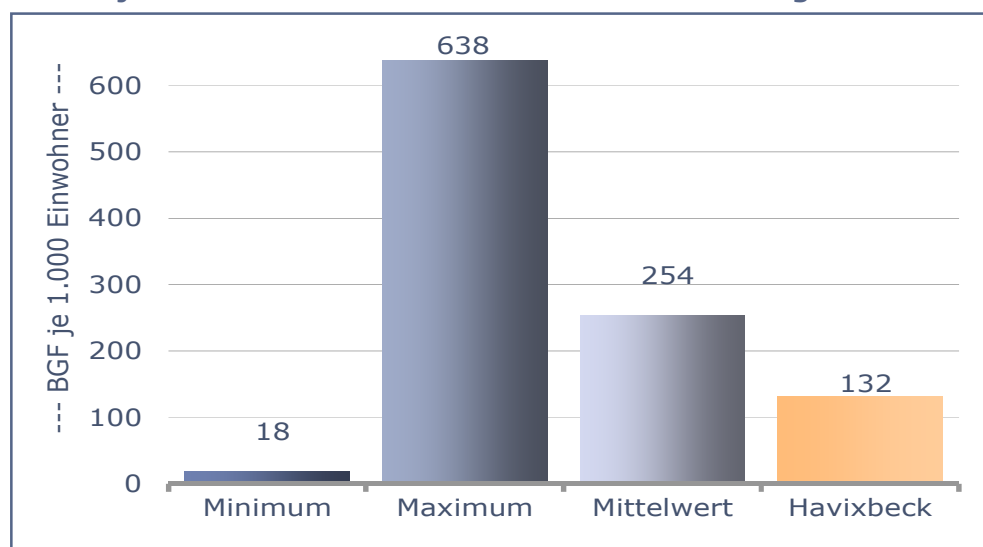
Alternativ sollte geprüft werden, das Gebäude – notfalls zu einem Anerkennungspreis – dem Verein zu übertragen. Sämtliche Aufwendungen wären dann zukünftig vom Verein zu tragen.

Im Folgenden stellen wir dar, dass aufgrund der demografischen Veränderungen im Schulzentrum mit einem deutlichen Schülerrückgang gerechnet werden muss. Sobald der Schülerrückgang tatsächlich nachweisbar ist, bieten sich dann u. U. für die Musikschule alternative Schulungsräume an.

Sport und Freizeit

Flächenverbrauch in m ² BGF Sport und Freizeit je 1.000 Einwohner	
Minimum	18
Mittelwert	255
Maximum	638
Gemeinde Havixbeck	132

**Flächenverbrauch in m² BGF Sport und Freizeit
je 1.000 Einwohner im interkommunalen Vergleich**



Im Gebäudesegment „Sport und Freizeit“ haben wir das Hallenbad nicht berücksichtigt, weil dieses in der Zeit von 8.00 Uhr bis ca. 16.00 Uhr von den Schulen genutzt wird. Dafür stehen entsprechend geringere Turnhallenflächen zur Verfügung.

Die Turnhallen im Schulzentrum dienen primär dem Schulsport und sind deshalb im Flächenverbrauch für die Schulen enthalten. Außerhalb der Schulzeiten werden die Schul-Turnhallen von den örtlichen Vereinen genutzt. Diese beteiligen sich bisher nicht am Mehraufwand für den Energieverbrauch, die zusätzliche Reinigung am Wochenende und den Schließdienst.

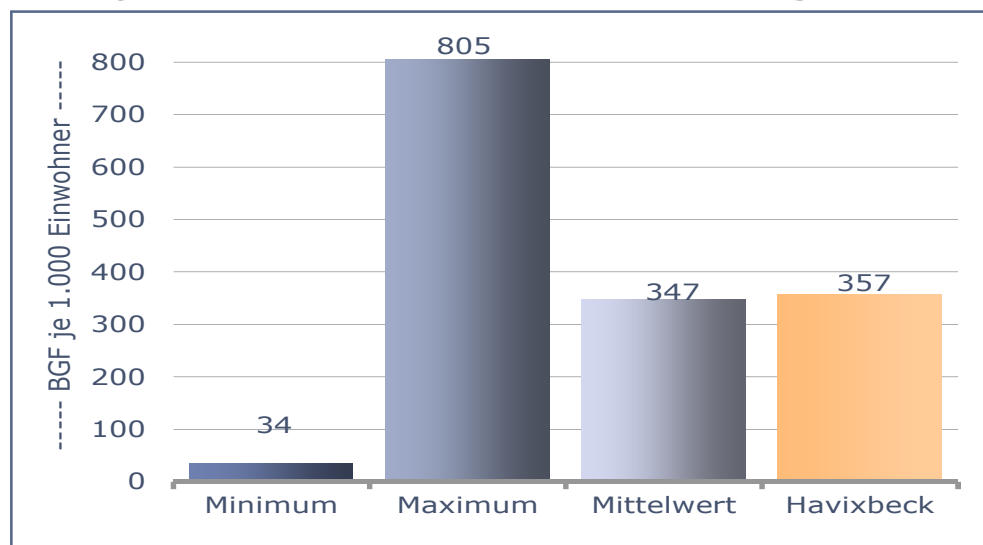
Empfehlung

Wir regen an, im Hinblick auf die sich weiter anspannende Haushaltssituation der Kommune, die Vereine an den von ihnen verursachten Aufwendungen für Energie, Reinigung und Schließdienst angemessen zu beteiligen.

Sonstiges

Flächenverbrauch in m ² BGF sonstiger Gebäude je 1.000 Einwohner	
Minimum	34
Mittelwert	346
Maximum	805
Gemeinde Havixbeck	357

**Flächenverbrauch in m² BGF sonstiger Gebäude
je 1.000 Einwohner im interkommunalen Vergleich**



Dieser Teil des Gebäudeportfolios umfasst insgesamt 4.208 m². Die größten Liegenschaften sind:

- mit 2.539 m² BGF der Baubetriebshof,
- mit 400 m² BGF die Friedhofsgebäude.

Auffällig ist der hohe Flächenverbrauch des Baubetriebshofes. Andere Kommunen gleicher Größenordnung kommen ohne Raumprobleme mit einer Fläche von 1.000 m² aus. Im Teilbericht „Bauhof“ haben wir ausgeführt, dass wir anlässlich einer Besichtigung festgestellt haben, dass in den Lagerhallen des Bauhofes umfangreiches Lagergut vorhanden ist, das nicht zum Aufgabenfeld des Bauhofes gehört. Es bestehen erhebliche Zweifel, ob dieses Lagergut noch jemals sinnvoll genutzt werden kann. Eine umfassende Entsorgungsaktion (teilweise Entrümpelung) halten wir für angezeigt. Die dann frei werdenden Lagerflächen sollten einer sinnvollen Nutzung zugeführt werden.

Feststellung

Wenn das in den Lagerhallen befindliche nicht mehr benötigte Lagergut entsorgt wird, stehen mindestens 50 Prozent Lagerfläche für eine wirtschaftliche andere Nutzung zur Verfügung.

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 Schulgebäuden 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.

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 die Flächen der Schulen und Turnhallen der Anzahl der jeweiligen Schüler gegenübergestellt.

Grundsätzlich sind die von uns ausgewiesenen Potenziale unter Berücksichtigung folgender Aspekte zu betrachten:

- Die Potenzialberechnung stellt auf die konkret vorgefundene Situation vor Ort ab. Wir differenzieren dabei zugleich zwischen den Flächen in den Schulen und in den Turnhallen, soweit dies aufgrund der Datenlage möglich ist.
- Für jede Schulform wurden Benchmarks auf der Grundlage des Runderlasses des Ministeriums für Schule und Weiterbildung vom 19.10.1995 (GABl. NW. I S. 229) „Grundsätze für die Aufstellung von Raumprogrammen für allgemeinbildende Schulen und Förderschulen“ gebildet, Musterschulen mit verschiedenen Parametern (Schultyp, Zügigkeit, bauliche Ausgestaltung, Nutzungsintensität) entworfen und auf der Basis der geltenden Klassenfrequenzrichtwerte die sich daraus ergebenden Flächenbedarfe je Schüler ermittelt.
- Diese Zielwerte gleichen wir im Rahmen der Datenerhebung kontinuierlich mit den ermittelten Kennwerten der von uns geprüften Kommunen ab, um sie auf ihre faktische Richtigkeit und Belastbarkeit zu validieren.

- Wir stellen ihnen sodann die ermittelten örtlichen Kennwerte gegenüber, analysieren sie und errechnen aus der Differenz auf der Basis der tatsächlichen örtlichen Schülerzahlen ein Potenzial.
- Das von uns dargestellte Potenzial ist rechnerisch ermittelt. Also finden sich auch kleinere und kleinste Flächen(-anteile) einzelner Standorte hierin wieder, die nicht unmittelbar und „Eins zu Eins“ realisierbar sind.
- Insoweit erfüllen die von uns ermittelten Flächenüberhänge die Funktion einer „Größenordnung mit Sensibilisierungsfunktion, die grundsätzliche Handlungsfelder lokalisiert“, da aus zeitlichen Gründen nicht immer objektscharf analysiert und hinterlegt werden kann.
- Das bedeutet, dass Flächenüberhänge - soweit vorhanden - im Nachgang zu unserer Betrachtung auf den vorhandenen Gebäudebestand abzustimmen sind. Geografische Einflussfaktoren, die der Aufgabe von Schulstandorten entgegenstehen, sind hierbei zu berücksichtigen. Ebenso sind entstehende Schülerbeförderungskosten bei Aufgabe von Schulstandorten den von uns ausgewiesenen Potenzialen gegenüberzustellen.
- Der von uns zugrunde gelegte Benchmark ist wie alle unsere Kennzahlen die Darstellung eines Status quo zu einem bestimmten Zeitpunkt – demnach sind das Potenzial künftig beeinflussende, demografische Entwicklungen sowie gesetzliche und inhaltliche Veränderungen im System Schule hier zunächst nicht berücksichtigt.
- Die Aktivitäten der Kommunen im Zusammenhang mit dem Thema „offene Ganztagsschule“ (OGS) sind vielfältig und werden von uns über die Parameter zur Flächenermittlung mit berücksichtigt.
- Dabei gehen wir für die Grundschulen von einem flächendeckenden OGS-Anteil im Betrachtungsjahr von 25 Prozent aus. Hierfür berücksichtigen wir in einem entsprechenden Umfang die Räume und Flächenanteile, die die „Grundsätze für die Aufstellung von Raumprogrammen“ für den Ganztagsbetrieb an allgemeinbildenden Schulen vorsehen.
- Inklusion: Die gemeinsame Unterrichtung von Schülern mit und ohne Behinderung soll auch in Havixbeck der Regelfall werden.

Inwieweit ein flächenmäßiger Mehrbedarf entstehen wird, ist heute noch nicht abzuschätzen, weil konkrete Schülerzahlen noch fehlen. Wir empfehlen den Kommunen als Faustregel, je zusätzlich zugewiesenen Fachpädagogen einen geeigneten Raum einzuplanen. Mangels heute konkreter Kenntnisse können wir in unserer nachfolgenden Analyse inklusionsbedingten Raumbedarf nicht berücksichtigen.

Auswirkungen der erwarteten demografischen Entwicklung

Ein wesentlicher Faktor für die Erfüllung kommunaler Aufgaben, ihrer Weiterentwicklung und die dafür benötigten Flächen ist im Schulbereich die Entwicklung der Schülerzahlen auf der Basis der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung.

Die Gemeinde Havixbeck verfügt über einen detaillierten Schulentwicklungsplan, der durch Fortschreibungen den aktuellen Entwicklungen angepasst wird.

Die Entwicklung der Schülerzahlen stellt sich für die Gemeinde Havixbeck nach ihrem bisherigen Verlauf sowie zukünftig im Zeitraum von 2010 bis 2017 wie folgt dar:

Entwicklung der Schülerzahlen / Prognose

Entwicklung der Schülerzahlen					
Schuljahr	Grund-schüler	Haupt-schüler	Real-schüler	Ge-samtschüler	Schüler-gesamt
Bisherige Entwicklung der Schülerzahlen (Ist)					
2010/11	532	0	0	1.023	1.555
2011/12 *1)	485	0	0	1.049	1.534
Veränderung der Schülerzahlen (Ist)					
absolut in Prozent	- 8,83 %	0	0	+ 2,54 %	
Prognose über die Entwicklung der Schülerzahlen in Havixbeck für die Schuljahre 2011/12 bis 2016/17 (Soll)¹					
Erwartete Schü-lerzahl 2016/17	372	0		1.050	
Prognostizierte Veränderung der Schülerzahlen (Soll)					
absolut in Prozent	-23,3 %	0		0	

Auffallend ist der deutliche Schülerrückgang im Grundschulbereich um 23 Prozent bis 2017. Im Bereich der Gesamtschule rechnet die Gemeinde Havixbeck in diesem Zeitraum noch nicht mit einem Schülerrückgang.

¹ Basis: Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung der Gemeinde Havixbeck und EW-Statistik Januar 2012

Grundschule

Für den Bereich der Grundschule haben wir nach Angabe der Fachbereiche folgende Flächen zugrunde gelegt:

4.710 m² BGF Schulgebäude

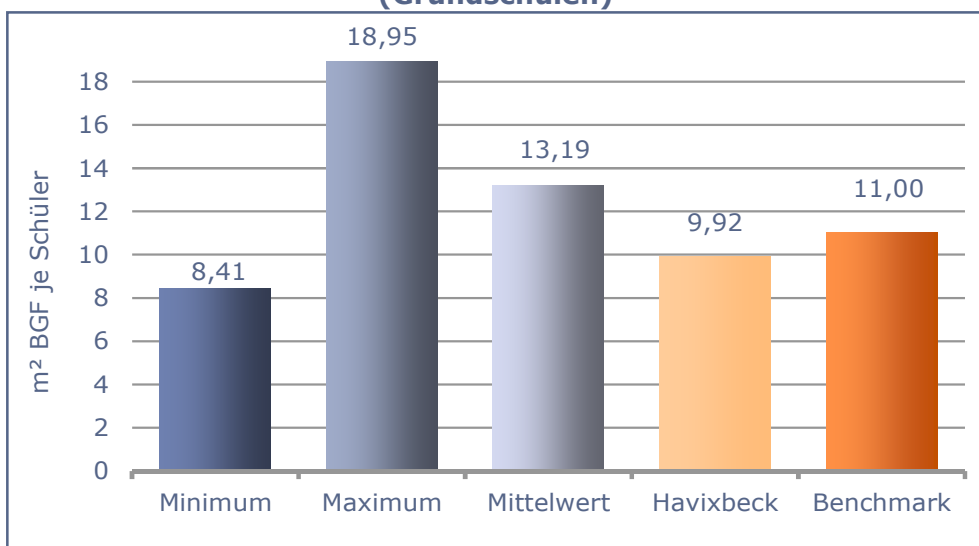
Zuzügl. 729 m² BGF multifunktionales Gebäude

Minus 626 m² BGF von der Gesamtschule genutzte Räume

Gesamt: 4.813 m² BGF.

Danach ergibt sich folgender Flächenverbrauch im interkommunalen Vergleich:

**Flächenverbrauch Schulgebäude in m² BGF je Schüler
im interkommunalen Vergleich
(Grundschulen)**



Grundschulen - Flächenverbrauch Schulgebäude in m ² BGF je Schüler				
Verteilung der Ergebnisse				
bis 9	über 9 - 11	über 11 - 13	über 13 - 15	Über 15
2	6	10	13	8

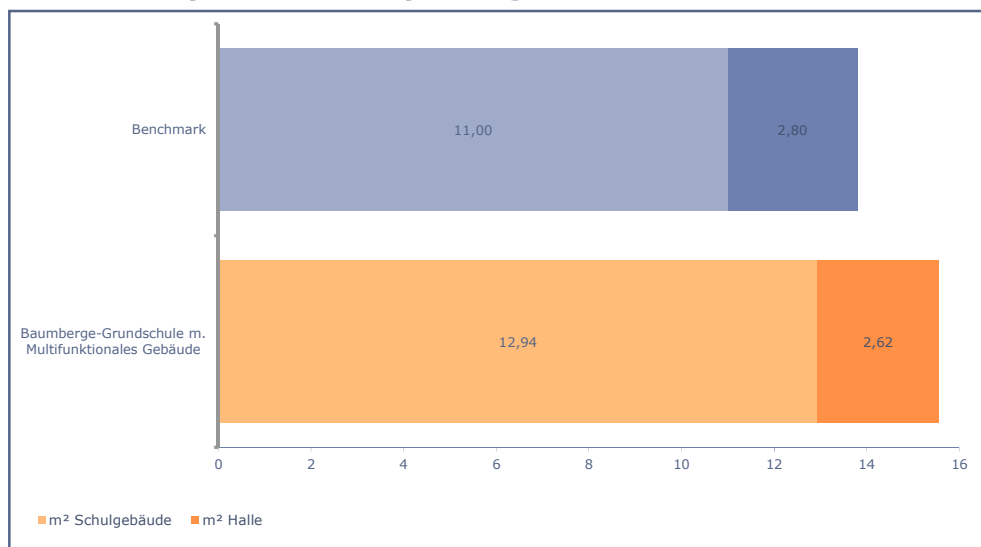
Für den Bereich der Grundschulen haben wir als Benchmark einen Flächenverbrauch von 11,00 m² BGF je Schüler ermittelt. Diesem

Benchmark liegt die Prämisse zugrunde, dass der OGS-Anteil in der Kommune über alle Grundschulen betrachtet 25 Prozent beträgt.

Im Schuljahr 2009/11 betrug der Flächenverbrauch je Schüler noch 10,22 m²/BGF. Bedingt durch einen Schülerrückgang um 8,83 Prozent stieg der Flächenverbrauch auf 11,22 m²/BGF.

Bis 2016/17 rechnet die Gemeinde Havixbeck mit einem deutlichen Schülerrückgang von 23,3 Prozent. Dadurch steigt der Flächenverbrauch je Schüler weiter an und stellt sich grafisch wie folgt dar:

**Flächenverbrauch Schulgebäude in m² BGF je Schüler
im interkommunalen Vergleich
(Grundschulen) – Prognose für 2016/17 -**



Gesamtschule

Für den Bereich der Grundschule haben wir nach Angabe der Fachbereiche folgende Flächen zugrunde gelegt:

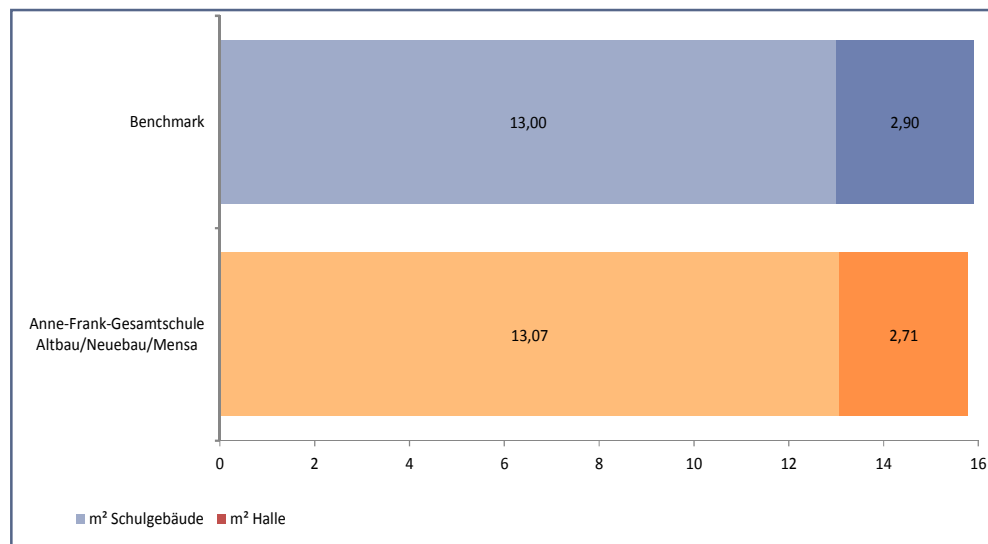
12.749 m² BGF Schulgebäude

Zuzügl. 626 m² BGF in der Grundschule genutzte Räume

Gesamt: 13.375 m² BGF.

Danach ergibt sich folgender Flächenverbrauch im interkommunalen Vergleich:

**Flächenverbrauch Schulgebäude in m² BGF je Schüler
(Gesamtschule)**



Bei der Berechnung des Benchmarks haben wir den Ganztagsbetrieb zugrunde gelegt.

Wegen der geringen Anzahl von Gesamtschulen im Segment der „kleinen und mittleren Kommunen“ ist ein interkommunaler Vergleich nicht möglich.

Die Gemeinde Havixbeck rechnet auch in 2016/17 mit unveränderten Schülerzahlen. Aufgrund des deutlichen Schülerrückgangs im Grundschulbereich, muss auch im Bereich der Gesamtschule zeitversetzt mit einem Schülerrückgang gerechnet werden.

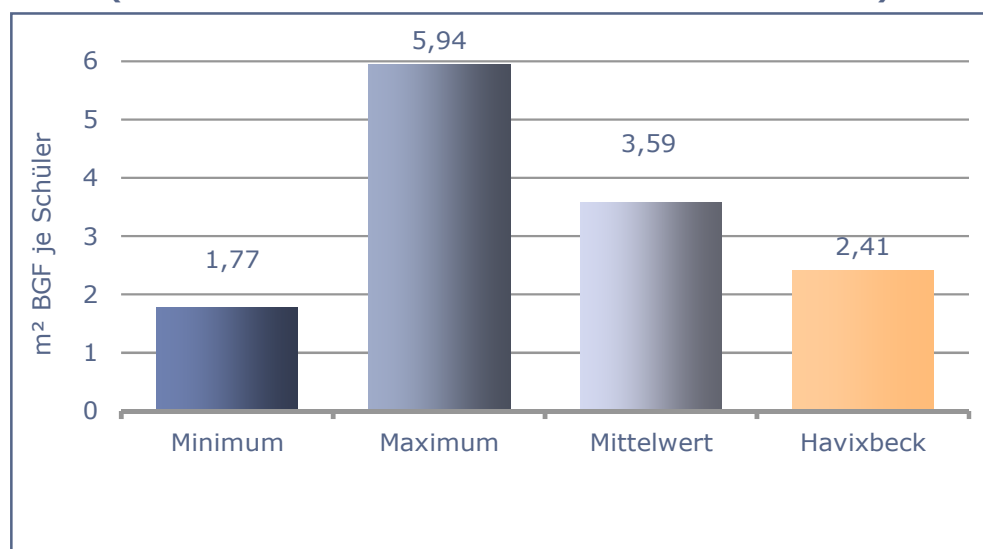
Turnhallen

Die „Grundsätze für die Aufstellung von Raumprogrammen für allgemeinbildende Schulen und Förderschulen“ empfehlen den Kommunen, für je angefangene 10 Klassen eine Übungseinheit (15m x 27 m) bereitzustellen. Unter Berücksichtigung, dass das Hallenbad mit 1.128 m² BGF (Belegungsanteil der Schulen 41 Prozent) von den Schulen genutzt wird, und die Schülerzahlen bis 2017 um über 20 Prozent zurückgehen, halten wir den derzeitigen Flächenbestand für ausreichend. Das belegen auch die nachfolgenden Darstellungen.

Die Gemeinde Havixbeck verfügt über zwei Turnhallen. Die Doppelturnhalle (1.700 m² BGF) wird ausschließlich von der Gesamtschule genutzt. Die Baumberg-Sporthalle (2.044,84 m² BGF) wird von der Grundschule und der Gesamtschule genutzt. Auf der Grundlage der Belegungspläne haben wir diese Hallenfläche aufgeteilt: Grundschule 973 m² und Gesamtschule 1072 m².

Der Flächenverbrauch der Turnhallen aller Schulen stellt sich im interkommunalen Vergleich wie folgt dar:

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



Flächenverbrauch Turnhallen in m ² BGF je Schüler				
Verteilung der Ergebnisse				
bis 2	über 2 bis 2,5	über 2,5 bis 3	über 3 bis 3,5	über 3,5
1	3	5	5	16

Aktuelle Situation (Stärken-Schwächen-Analyse)

- Die Gemeinde Havixbeck setzt sich aktiv mit der Entwicklung der Schülerzahlen auseinander.
- Der Flächenverbrauch liegt bei der Grund- und Gesamtschule derzeit noch am Benchmark. Deutlich rückläufige Schülerzahlen lassen bereits bis 2017 einen Flächenüberhang erkennen.

Potenzialberechnung Schulgebäude

Auf der Basis der oben dargestellten Flächenverbräuche je Schüler nehmen wir eine differenzierte Potenzialberechnung vor.

Schulgebäude – Quantifizierung des Potenzials Fläche					
Flächenverbrauch in m² BGF je Schüler					
		Benchmark	Flächen-Potenzial je Schüler	Anzahl Schüler	Flächen-Potenzial in m² BGF (gerundet)
Grundschule	9,05	11,00	0	485	0
Gesamtschule	13,07	13,00	0,07	1.049	100
Gesamt					100

Sporthallen – Quantifizierung des Potenzials Fläche					
Flächenverbrauch in m² BGF je Schüler					
		Benchmark	Flächen-Potenzial je Schüler	Anzahl Schüler	Flächen-Potenzial in m² BGF (gerundet)
Grundschule	2,01	2,80	0	485	0
Gesamtschule	2,64	2,90	0	1.049	0
Gesamt					0

Rechnerisch besteht derzeit im Bereich der Sporthallen ein Flächenbedarf von ca. 500 m². Da wir die Schwimmhalle hier nicht erfasst haben, diese aber für den Schulsport in Anspruch genommen wird, sehen wir keine Notwendigkeit für die Schaffung zusätzlicher Hallenkapazitäten. Mittelfristig wird sich die Situation aufgrund dauerhaft rückläufiger Schülerzahlen deutlich entspannen.

Gegenwärtig besteht bei den Schulgebäuden noch kein Potenzial. Allerdings werden bis 2017 die Schülerzahlen der Grundschule gegenüber 2010 um weitere 23 Prozent zurückgehen. Die Schülerzahlen der Gesamtschule werden sich noch nicht wesentlich verändern. Wenn im Grundschulbereich bis 2017 eine Flächenreduzierung nicht möglich ist, besteht dann folgendes Flächenpotenzial.

Schulgebäude – Quantifizierung des Potenzials Fläche - 2017 - Prognose -					
Flächenverbrauch in m² BGF je Schüler					
		Benchmark	Flächen- Potenzial je Schüler	Anzahl Schü- ler	Flächen- Potenzial in m² BGF (gerundet)
Grundschule	12,94	11,00	1,94	372	700
Gesamtschule	13,07	13,00	0,07	1.049	100
Gesamt					800

Erfahrungswerte aus der Gebäudewirtschaft gehen von Vollkosten für die betriebenen Flächen zwischen 100 und 200 Euro je m² BGF aus.

Auf der Basis unserer interkommunalen Erfahrungen gehen wir für die monetäre Bewertung der von uns ermittelten Flächenpotenziale von einem Wert von 100 Euro je m² BGF aus. Wir orientieren uns damit bewusst konservativ am unteren Ende der tatsächlichen Spannbreite, was ausreichend ist, die besondere Bedeutung des Themas zu verdeutlichen und adäquate Konsolidierungspotenziale für den Haushalt aufzuzeigen.

Monetäre Bewertung der ermittelten Flächenpotenziale 2017 - Prognose -	
Zusammenfassung der Flächenpotenziale in m² BGF	
Flächenpotenzial Schulgebäude	800
Turnhallen	0
Gesamt-Flächenpotenzial Schulgebäude und Turnhallen	800
Aufwand in Euro je m² BGF	100
Potenzial in Euro (gerundet)	80.000

Gesamtbetrachtung Flächenmanagement

KIWI-Bewertung „Flächenmanagement“

Die Gemeinde Havixbeck hat damit begonnen, zunächst mit der Implementierung eines Gebäudemanagements, eine Kostentransparenz für die gemeindlichen Immobilien aufzubauen.

Ist-Situation

- Wir bewerten es positiv, dass die Gemeinde Havixbeck die wirtschaftliche Bedeutung für ein optimiertes Gebäudemanagement erkannt hat und zunächst die strukturellen Voraussetzungen für Optimierungen geschaffen hat.
- In einigen Bereichen stellt die Gemeinde Havixbeck im Vergleich zu anderen Kommunen deutlich mehr Fläche zur Verfügung als die Vergleichskommunen.
- Rückläufige Schülerzahlen lassen das Flächenpotenzial künftig deutlich ansteigen.

Handlungsempfehlungen

- Der weitere Aufbau des Immobilienmanagements sollte mit Nachdruck erfolgen.
- Auf der Grundlage valider Daten sollte die Gemeinde Havixbeck den Umfang des Gebäudebestandes kritisch hinterfragen. Ziel sollte eine dauerhafte Entlastung des gemeindlichen Haushaltes sein.
- Der deutliche Schülerrückgang im Grundschulbereich verlangt nach Lösungen, um den Haushalt zu entlasten.

KIWI Bewertung

In der Gesamtbetrachtung der Ist-Situation sowie den hieraus ableitbaren Handlungsempfehlungen bewerten wir das Handlungsfeld „Flächenmanagement“ mit dem Index 3.

Bewirtschaftung (Reinigung und Hausmeister)

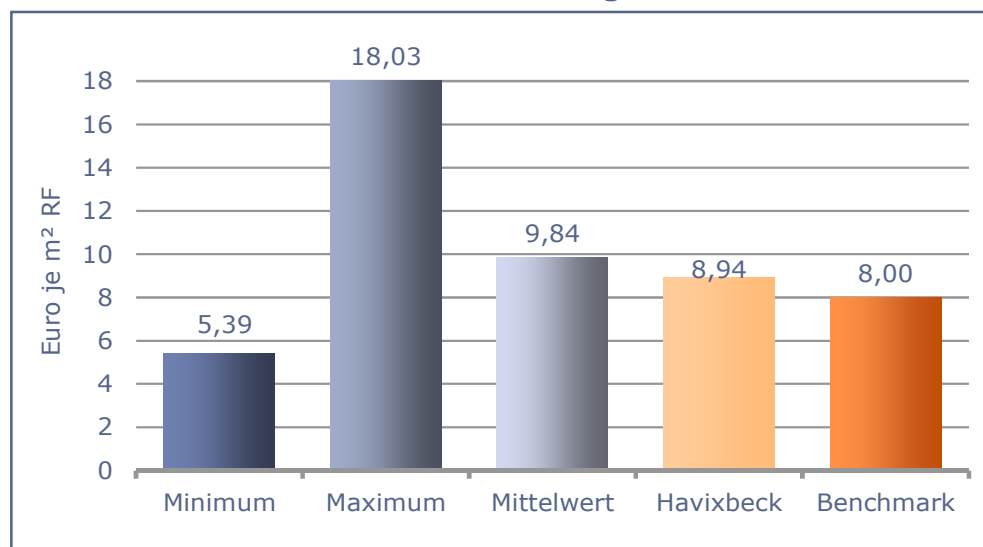
Die Aufwendungen für Reinigungs- und Hausmeisterdienste stellen aufgrund ihres hohen Anteils am gesamten Bewirtschaftungsaufwand ein bedeutsames steuerungsrelevantes Handlungsfeld innerhalb der kommunalen Immobilienwirtschaft dar. Daher sind sie auch zentraler Gegenstand der nachfolgenden vergleichenden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

Reinigung

Die Unterhaltsreinigung wird in Havixbeck von drei externen Dienstleistern wahrgenommen.

Die nachfolgenden Kennzahlen geben an, welcher Aufwand jährlich jeweils für die laufende Unterhaltsreinigung inklusive etwaiger Grund- bzw. Ergänzungsreinigungen aufgewendet wird.

**Aufwand Gesamtreinigung in Euro je m² RF
im interkommunalen Vergleich 2010**



Aufwand Gesamtreinigung in Euro je m ² RF				
Verteilung der Ergebnisse				
bis 8	über 8 - 10	über 10 - 12	über 12 - 14	über 14
8	11	8	6	12

Im interkommunalen Vergleich positioniert sich die Gemeinde Havixbeck unter dem Mittelwert im unteren Aufwandssegment vergleichbarer Kommunen.

Die Reinigungsaufwendungen wurden zuletzt 2004 und 2006 öffentlich ausgeschrieben und vergeben. Zuvor wurden nach Angabe des Fachbereiches die Reinigungsflächen aufgemessen.

In der objektscharfen Betrachtung stellten wir Auffälligkeiten hinsichtlich der Aufwendungen je m² Reinigungsfläche fest. Diese könnten ein Indiz für nicht zutreffende Flächenberechnungen oder ungewöhnlicher Standards sein:

Aufwendungen in Euro je m ² Reinigungsfläche 2011							
Rathaus	Grundschule	Grundschule Mufu ² OGS	Turnhalle Baumberge	Gesamtschule Altbau	Gesamtschule Neubau	Forum	Doppelturnhalle
12,81	9,94	10,19	10,97	8,02	7,05	10,11	8,78

Aktuelle Situation (Stärken-Schwächen-Analyse)

- Die Reinigungsflächen wurden vor der letzten öffentlichen Ausschreibung ermittelt und nur hinsichtlich baulicher Veränderungen angepasst.
- Die Reinigungsleistungen wurden zuletzt 2004 und 2006 öffentlich ausgeschrieben.
- In Havixbeck wird noch jährlich eine Grundreinigung in den Schulen durchgeführt.
- Durch die intensive Nutzung der Sporthallen durch die Vereine an Wochenenden und in den Ferien sind zusätzliche Reinigungsaufwendungen notwendig.

² Multifunktionsgebäude

Potenzialberechnung

Quantifizierung Potenzial Reinigung		
Aufwand je m ² RF in Euro	8,94	A
Benchmark	8,00	B
Potenzial je m ² RF in Euro	0,94	$P = A - B$
Betrachtete RF in m ²	19.433	F
Potenzial in Euro (gerundet)	18.000	$P * F$

Handlungsempfehlungen

- Die Reinigungsleistungen sollten nach einer öffentlichen Ausschreibung neu vergeben werden. Im Hinblick auf die zukünftig zurückgehenden Schülerzahlen und eine dementsprechende geringere Raumnutzung sollten die Reinigungsstandards raumscharf hinterfragt und dann jährlich angepasst werden.
- Durch eine qualitativ gute Unterhaltsreinigung erübrigt sich die Grundreinigung weitgehend. Sie kommt im Prinzip lediglich für eine werterhaltende Bodenpflege in Betracht, die auf stark frequentierte Flächen reduziert werden sollte. Daher sollten sich Reinigungsarbeiten in den Ferienabschnitten auf gezielte Ergänzungsreinigungen beschränken.
- Neben der räumlichen Sichtprüfung kann durch eine Anwesenheitskontrolle der eingesetzten Reinigungskräfte die ordnungsgemäße Erbringung der vereinbarten Reinigungsleistung kontrolliert werden.
- Der durch die intensive Vereinsnutzung der Sporthallen notwendige zusätzliche Reinigungsaufwand sollte transparent gemacht werden, weil es sich hierbei auch um eine indirekte Vereinsförderung handelt.

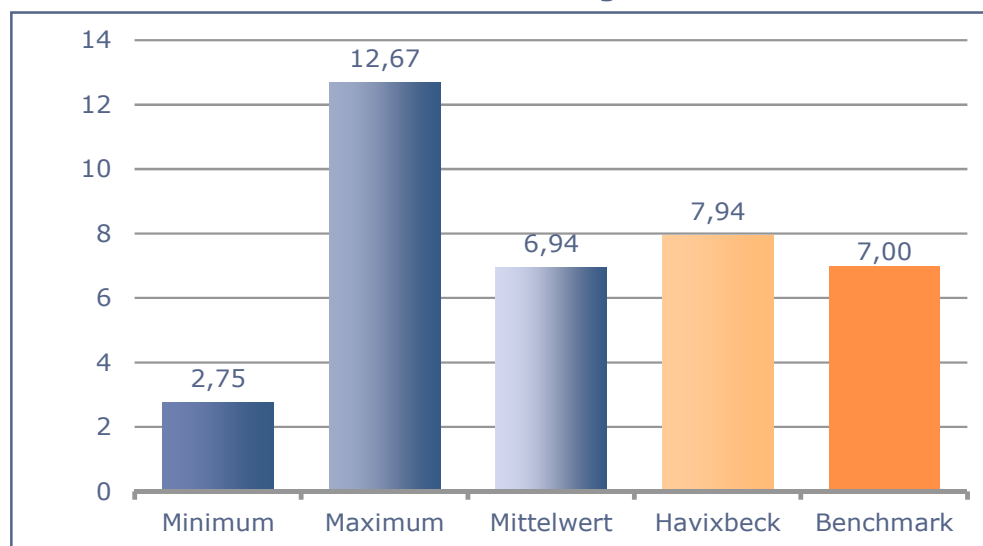
Hausmeister

Im Rahmen der Analyse des Aufwandes für Hausmeisterdienste stellen wir dar, welcher jährliche flächenbezogene Aufwand für die Hausmeisterdienste in den 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.

Zum Prüfungszeitpunkt sind für den Schulbereich drei Hausmeisterstellen besetzt. Vier geringfügig beschäftigte Personen verrichten aufgrund außerschulischer Nutzungen den Schließdienst. Die dafür angefallenen Personalaufwendungen haben wir den Aufwendungen für den Hausmeisterdienst hinzugerechnet. Diese belaufen sich im Durchschnitt der letzten drei Jahre auf jährlich ca. 8.000 Euro.

Nachfolgend stellen wir den Aufwand für den Hausmeisterdienst in einen interkommunalen Vergleich.

**Aufwand Hausmeister in Euro je m² RF
im interkommunalen Vergleich 2010**



Aktuelle Situation (Stärken-Schwächen-Analyse)

- Die grundsätzlichen Aufgaben der Hausmeister sind in einer Dienstanweisung vom 3. Juni 1996 beschrieben.
- Eine Checkliste der auszuführenden Arbeiten – insbesondere kleinere Reparatur- und Wartungsarbeiten – besteht noch nicht.
- Eine Aufgabenanalyse ist bisher noch nicht vorgenommen worden.

Potenzialberechnung

Quantifizierung Potenzial Hausmeisterdienste		
Aufwand je m ² RF in Euro	7,94	A
Benchmark	7,00	B
Potenzial je m ² RF in Euro	0,94	P = A-B
Betrachtete RF in m ²	21.933	F
Potenzial in Euro (gerundet)	21.000	P * F

Tatsächlich ist das Potenzial geringer, weil derzeit zwei Hausmeister für Aufgaben in der Führung der Freiwilligen Feuerwehr mit je 5 Stunden/Woche freigestellt sind.

Die außerschulische Nutzung des Forums für kulturelle Veranstaltungen wird vom Hausmeisterdienst begleitet. Dieser Aufwand müsste dem Kulturbereich zugeordnet werden.

Handlungsempfehlungen

- Die außerschulischen Veranstaltungen (VHS u. a.) verursachen einen erkennbaren zusätzlichen Hausmeisteraufwand. Dieses sollte allen Beteiligten transparenter sein.
- Im Hinblick auf die notwendige Kostentransparenz sollten die außerschulischen Aufwendungen dokumentiert und den jeweiligen Produkten / Kostenstellen zugeordnet werden.

Gesamtbetrachtung Reinigung und Hausmeister

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

Potenzialberechnung

Das im Folgenden ausgewiesene absolute Potenzial ergibt sich aus der Zusammenfassung der bereits ermittelten Teil-Potenziale für die Reinigungs- und Hausmeisterdienste:

Zusammenfassung Gesamtpotenzial für Reinigung und Hausmeister in Euro		
Reinigung	18.000	A
Hausmeister	21.000	A
Gesamt	39.000	G = Summe A

KIWI-Bewertung Bewirtschaftung

In den Einzelbetrachtungen haben wir die Handlungsfelder analysiert und Handlungsmöglichkeiten aufgezeigt, die durch das ausgewiesene Potenzial beziffert werden.

Ist-Situation

- Die Gemeinde Havixbeck verfügt für die Gebäudereinigung über kein aktuelles Reinigungskataster. Die letzten öffentlichen Ausschreibungen erfolgten in 2004 und 2006.
- Die Reinigungsflächen wurden vor der letzten öffentlichen Ausschreibung ermittelt und nur hinsichtlich baulicher Veränderungen angepasst.
- Die außerschulischen Aufwendungen für den Hausmeisterdienst sind den Verursachern (VHS, Kultur, u. a.) noch nicht zugeordnet.

Handlungsempfehlungen

- Auf der Grundlage eines aktualisierten Leistungsverzeichnisses sollten die Reinigungsleistungen öffentlich ausgeschrieben werden.
- Der Hausmeisterdienst sollte nach einer Aufgabenanalyse an die veränderten Anforderungen angepasst werden.
- Die außerschulischen Aufwendungen für den Hausmeisterdienst sollten dokumentiert und den Verursachern/Budgets zugeordnet werden.

KIWI Bewertung

In der Gesamtbetrachtung der Ist-Situation sowie den hieraus ableitbaren Handlungsempfehlungen bewerten wir das Handlungsfeld „Bewirtschaftung“ mit dem Index 3.