STADT ELLWANGEN

Bericht der Gebäudewirtschaft

über den Bewirtschaftungszeitraum 2019 - 2020

Inhaltsverzeichnis:

Teil 1:
Bericht der Gebäudewirtschaft über den Bewirtschaftungszeitraum 2019 - 2020

1. Allgemeines **Seite 5**

2. Flächenentwicklung **Seite 7**
2.1. Flächenanteile der Gebäudegruppen Seite 7
2.2. Entwicklung des Gebäudebestands in den Jahren 2008 bis 2020 Seite 7
2.3. Flächenversorgung der Stadt Ellwangen im interkommunalen Vergleich Seite 10
2.4. Steuerungsempfehlung Seite 11

3. Auswertung Bewirtschaftungskosten **Seite 12**

3.1. Vorbemerkung Seite 12

3.2. Raum- bzw. Gebäudekosten (Miete) Seite 13
3.2.1. Eckdaten Seite 13
3.2.2. Einzelauswertung der Raum- bzw. Gebäudekosten Seite 13
3.2.3. Steuerungsempfehlung Seite 14

3.3. Kosten des Bauunterhalts Seite 15
3.3.1. Entwicklung des Bauunterhaltungs-Budgets 2013 – 2020 Seite 15
3.3.2. Einzelauswertung Bauunterhalt Seite 16
3.3.3. Bugwelle Instandhaltungsrückstau Seite 16
3.3.4. Steuerungsempfehlung Seite 17

3.4. Wartungskosten Seite 18
3.4.1. Allgemeine Situation Seite 18
3.4.2. Einzelauswertung Wartung Seite 18
3.4.3. Steuerungsempfehlung Seite 19

3.5. Kosten der Gebäudereinigung Seite 19
3.5.1. Allgemeine Situation Seite 19
3.5.2. Einzelauswertung Gebäudereinigung Seite 21
3.5.3. Steuerungsempfehlung Seite 22

3.6. Hausmeisterkosten Seite 22
3.6.1. Allgemeine Situation Seite 22
3.6.2. Einzelauswertung Hausmeisterkosten Seite 23
3.6.3. Steuerungsempfehlung Seite 23

3.7. Wärmekosten Seite 24
3.7.1. Allgemeine Situation Seite 24
3.7.2. Einzelauswertung Wärmekosten Seite 25
3.7.3. Steuerungsempfehlung Seite 25

3.8. Stromkosten Seite 26
3.8.1. Allgemeine Situation Seite 26
3.8.2. Einzelauswertung Stromkosten Seite 26
3.8.3. Steuerungsempfehlung Seite 27

3.9. Kosten für Wasser und Abwasser Seite 27
3.9.1. Allgemeine Situation Seite 27
3.9.2. Einzelauswertung Wasser- und Abwasserkosten Seite 29
3.9.3. Steuerungsempfehlung Seite 29

3.10. Betriebskosten gesamt Seite 29
3.10.1. Allgemeine Situation Seite 29
3.10.2. Einzelauswertung Betriebskosten gesamt Seite 30
3.10.3. Interkommunaler Vergleich der Betriebskosten Seite 31
3.10.4. Steuerungsempfehlung Seite 31

3.11. Vorausschau Entwicklung der Bewirtschaftungskosten Seite 32

4. Fazit Seite 33

Verfasser:

Teil 1: Bericht der Gebäudewirtschaft 2019 – 2020

Sibylle Butz-Ganßloser
Stadtbauamt
Sachgebietsleitung Gebäudemanagement

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1	Kostenfelder der Gebäudewirtschaft	Seite 5
Abbildung 2	Aufteilung der Flächen nach Gebäudegruppen	Seite 7
Abbildung 3	Entwicklung der Nutzflächen NGF 2008 bis 2018	Seite 8
Abbildung 4	Interkommunaler Vergleich Flächenversorgung in Schulen	Seite 10
Abbildung 5	Interkommunaler Vergleich Flächenversorgung in Kindertageseinr.	Seite 10
Abbildung 6	Interkommunaler Vergleich Flächenversorgung in Hallen	Seite 11
Abbildung 7	Entwicklung Bauunterhalt	Seite 15
Abbildung 8	Entwicklung Finanzmittelbedarf für Gebäudeunterhaltung	Seite 17
Abbildung 9	Entwicklung Wartungskosten	Seite 18
Abbildung 10	Anteile der Reinigungsarten	Seite 20
Abbildung 11	Langzeitreihe Wärmekosten	Seite 24
Abbildung 12	Langzeitreihe Stromkosten	Seite 26
Abbildung 13	Langzeitreihe Wasserkosten	Seite 28
Abbildung 14	Anteile der Kostenarten an den Betriebskosten	Seite 30
Abbildung 15	Interkommunaler Vergleich der Betriebskosten gesamt	Seite 31
Abbildung 16	Szenario: Entwicklung der Bewirtschaftungskosten 2018 bis 2016	Seite 32

Anlagen:

Anlage 1	Standortliste Gebäudemanagement gesamt

Abkürzungsverzeichnis:

AfA	Abschreibung für Abnützung
BK	Betriebskosten
BKI	Baukostenindex
CAFM	Computer aided facility management = Spezialsoftware zur Gebäude-Verwaltung
Gesamtbestand GM	der im Gebäudemanagement abgebildete Gebäude-Gesamtbestand
KGSt	Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement – Verband für kommunales Management.
NGF	Nettogrundfläche, Summe aus Nutzfläche, Verkehrsfläche und Technikfläche
p.a.	per anno
rd.	rund (gerundet)
VWK	Verwaltungskosten

Bericht der Gebäudewirtschaft 2019-2020

1. Allgemeines

Inhalt dieses Berichts ist die Auswertung der Bewirtschaftungskosten der Jahre 2019 - 2020 für den im **Produkt 11.24.02.00 Gebäudebewirtschaftung** (bebaute Grundstücke einschließlich technischer Anlagen, Energiemanagement) geführten Gebäudebestand der Stadt Ellwangen.
Die Auswertung erfolgt auf der Grundlage der **Kosten- Leistungsrechnung des Gebäudemanagements.**

Die in den Langzeitreihen enthaltenen Ergebnisse der Jahre vor 2017 gründen noch auf dem bisherigen kameralen Haushaltssystem, weshalb es bei direktem Vergleich von Jahreswerten zum Teil zu Sprüngen und Verschiebungen kommen kann.

Im Weiteren erfolgt eine Auswertung verschiedener Kennzahlenreihen, die eine Standortbestimmung zur Wirtschaftlichkeit des Betriebs der städtischen Gebäude sowohl stadtintern innerhalb einzelner Gebäudegruppen wie auch in einem interkommunalen Vergleich zulassen.
Aus den Ergebnissen der Kennzahlenvergleiche lassen sich kurz-, mittel- und langfristige Steuerungsempfehlungen für die städtische Gebäudewirtschaft ableiten.

Folgende Kostenfelder werden in die Betrachtungen einbezogen:

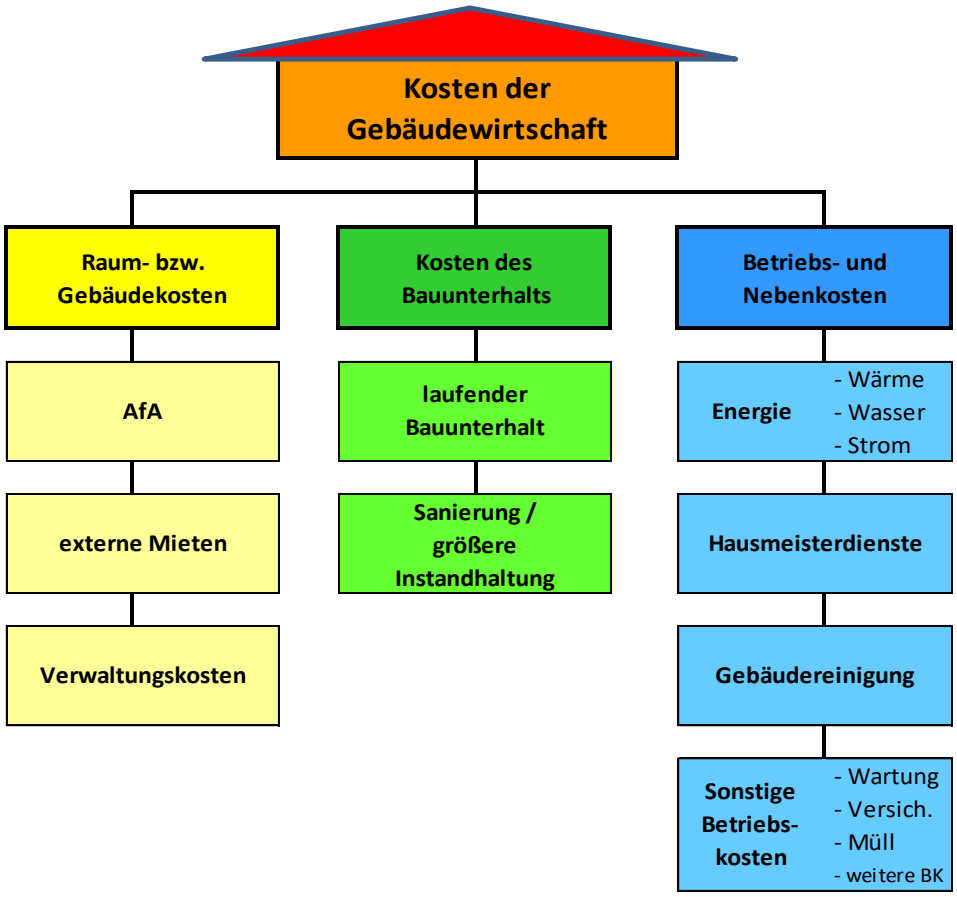


Abbildung 1

Die Auswertung der Sachthemen erfolgt nur innerhalb der Gebäudegruppen bzw. innerhalb von Standorten mit gleichartigen Zuordnungsmerkmalen, da eine Vergleichbarkeit der Werte nur mit gleichen Rahmenfaktoren gegeben ist.

Ausgewertet werden zum Thema:

a) Flächenanteile der Gebäudegruppen	alle Gebäude und baulichen Anlagen
b) Entwicklung des Gebäudebestands in den Jahren 2008-2020	alle Gebäude und baulichen Anlagen
c) Kennzahlenauswertung zur Flächenversorgung 2020	Gebäudegruppen Schulen und Kindertageseinrichtungen
d) Raum- bzw. Gebäudekosten	33 Hauptverbraucher der Gebäudegruppen Schulen, Kindertageseinrichtungen, Turn-, Sport- und Mehrzweckhallen, Verwaltungsgebäude in der Kernstadt Ellwangen (nur Rathaus), Feuerwehrgerätehaus Ellwangen sowie Wohnungen der Notunterbringung (kumuliert)
e) Bauunterhalt sowie Betriebskosten	33 Hauptverbraucher der Gruppen Schulen, Kindertageseinrichtungen, Turn-, Sport- und Mehrzweckhallen, Feuerwehren, öffentliche Bauten der Kultur, Verwaltungsgebäude in der Kernstadt (nur Rathaus)

Gebäude, die den aufgeführten Gruppen nicht angehören, werden in diesem Bericht nicht näher beleuchtet. Dazu gehören kleinere Feuerwehrhäuser, Dorfhäuser und Bauten für Bürger, Wohn- und Geschäftshäuser, öffentliche WC-Anlagen, Garagen, Kapellen sowie Denkmäler und weitere (Klein-)Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungen.
Auch diese Standorte werden in der Kosten- Leistungsrechnung des Gebäudemanagements geführt und die Kosten in die entsprechenden Produkte verrechnet. Eine detaillierte Auswertung erfolgt jedoch aufgrund der zahlreichen Untergruppen nur bei besonderem Bedarf außerhalb dieses Jahresberichts.

Eine Auflistung aller im Gebäudemanagement geführten Standorte ist diesem Bericht als **Anlage 1** beigefügt.

Die Auswertung erfolgt anhand von folgender Kennzahlen:

1. Flächenkennzahlen auf der Basis von Nutzern
2. Raumkosten (Miete) pro m² NGF
3. Erhaltungsaufwand pro m² NGF
4. Wartungskosten pro m² NGF
5. Gebäude-Reinigungskosten pro m² NGF
6. Hausmeisterkosten pro m² NGF
7. Wärmekosten pro m² NGF
8. Wasser- und Abwasserkosten (ohne Niederschlagswasser) pro m² NGF
9. Stromkosten pro m² NGF
10. Betriebskosten gesamt pro m² NGF

2. Flächenentwicklung

2.1 Flächenanteile der Gebäudegruppen

Im Produkt 11.24.02.00 wird ein Gebäudebestand von derzeit 155 Standorten (incl. Kleinstandorten) mit ca. 196 Gebäuden bzw. baulichen Anlagen abgebildet.
Der Gebäudebestand umfasst rd. 109.000 m² Nettogrundfläche (NGF), Stand 01.01.2020.

Die flächenmäßig größte Gruppe bilden die städtischen Schulen mit rd. 43.000 m² NGF, gefolgt von den Sport- und Mehrzweckhallen mit etwas über 19.000 m² NGF.

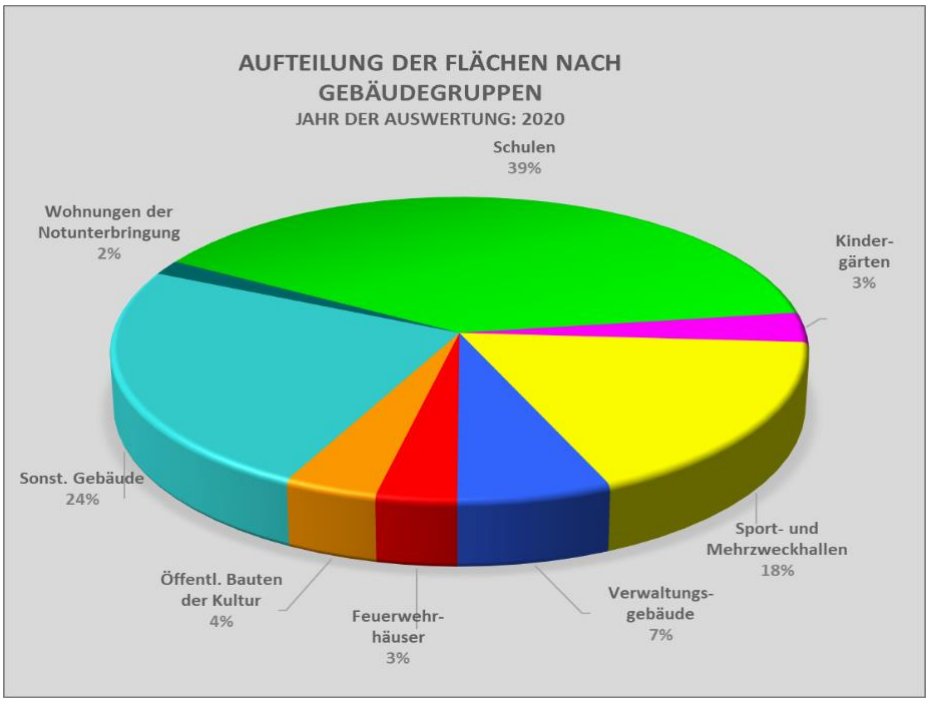


Abbildung 2

2.2 Entwicklung des Gebäudebestands in den Jahren 2008 bis 2020

Auch in den Berichtsjahren 2019 und 2020 war ein kontinuierlicher Zuwachs an Neu-/Mehrflächen zu verzeichnen. Der Bestand an Nettogrundflächen erhöhte sich somit in den Jahren seit 2008 um rd. 9%.

Flächenminderungen wurden in den Jahren 2017 und 2018 aufgrund der Verkäufe der Wohn- und Geschäftshäuser Spitalstr. 25-27, der Alten Polizei Marktplatz 21 sowie durch mehrere Abmietungen bei den Wohnungen der Notunterbringung umgesetzt.
Allerdings wurden diese Flächenminderungen durch Erweiterungen vor allem bei den Kindertageseinrichtungen sowie durch Anmietungen für Büroräume für die Verwaltung und die Landesgartenschau GmbH mehr als ausgeglichen.

Zusätzliche Erweiterungen, z.B. Bauten für die Landesgartenschau sowie verschiedene Maßnahmen im Bereich der Kindertageseinrichtungen, sind geplant bzw. befinden sich bereits in der Umsetzung.

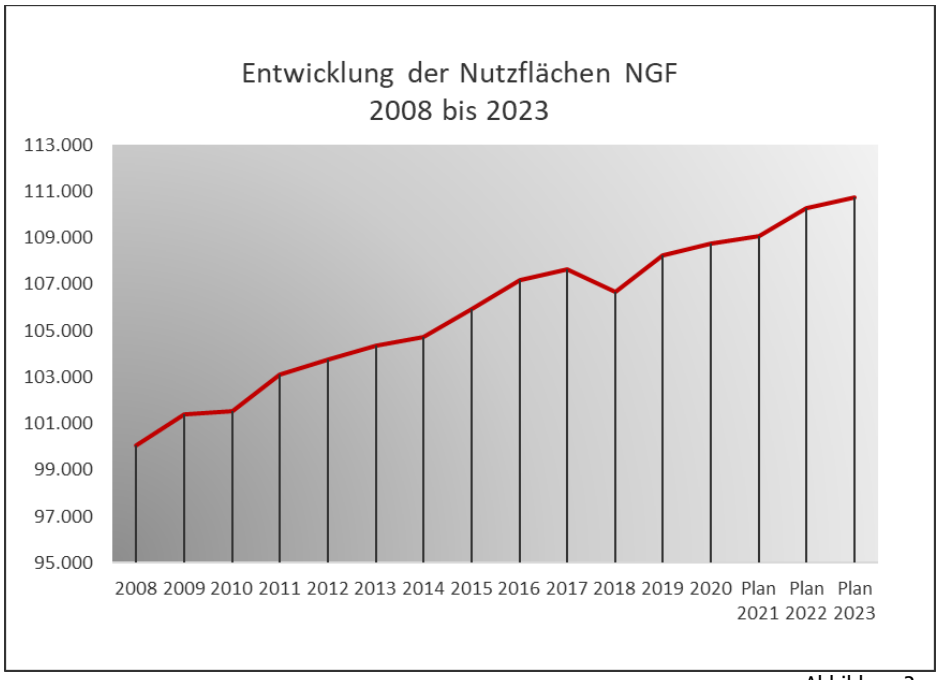


Abbildung 3

Rückschau der größeren Baumaßnahmen/Flächenerweiterungen seit 2015:

Jahr der Inbetrieb-nahme	Standort-Nr.	Bezeichnung	Projektbezeichnung	Flächen-zuwachs in m² NGF
2015	216-01	Mittelhofschule	Erweiterungsbau 2015	1.196
2016	463-01	Kindergarten Rindelbach	Container-Erweiterung	93
2016	131-01	Feuerwehrhaus Eigenzell	Neubau	381
2016	566-01	Sechtahalle	Erweiterung	142
2017	218-01	Buchenbergschule	Erweiterung	872
2018	206-01	Kastellschule Pfahlheim	Generalsanierung	80
2018	208-01	Joh.-Seb-von Drey-Schule Röhlingen	Umbau Vereinsräume	0
2019	133-01	Feuerwehrgerätehaus Eggenrot	Garagenanbau	83
2019	572-01	Hungerberghalle	Anbau Sanitärgebäude	201
2019	468-01	Dorfhaus Eggenrot	Barrierefreie Erschließung	37
2019	756-01	Ruherain Rabenhof	Übernahme und Sanierung	50
2019	472-01	Naturkindergarten Eulennest	Neueinrichtung	50
2020	465-01	Kindergarten Schrezheim	Anbau Bewegungsraum	76
2020	463-02	Kindergarten Rindelbach	Um- und Neubau Kinderkrippe	384
2021 Umsetzung	473-01	KiTa Lummerland	Neubau	868
2022 Plan	461-01	Kindergarten Neunheim	Neubau und Erweiterung	n.n.b.

Tendenz des Nutzflächenbestands in städtischer Bewirtschaftung: kontinuierlich weiter steigend

Für die Jahre 2015 bis 2020 ergibt sich nachstehender Gebäudebestand, gegliedert nach Gebäudegruppen:

1. Entwicklung der Flächen

Gebäudegruppe	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Plan 2021
Schulen	41.420 m²	42.616 m²	42.616 m²	43.488 m²	42.907 m²	42.940 m²	42.940 m²
Kinder-gärten	2.680 m²	2.749 m²	2.842 m²	3.223 m²	3.342 m²	3.417 m²	3.801 m²
Sport- und Mehrzweckhallen	18.779 m²	18.779 m²	18.779 m²	17.920 m²	19.110 m²	19.110 m²	19.110 m²
Verwaltungsgebäude	6.205 m²	6.205 m²	6.505 m²	6.505 m²	6.447 m²	7.125 m²	7.125 m²
Feuerwehr-häuser	3.330 m²	3.330 m²	3.712 m²	3.712 m²	3.727 m²	3.727 m²	3.727 m²
Öffentl. Bauten der Kultur	4.162 m²	4.162 m²	4.162 m²	4.162 m²	4.320 m²	4.320 m²	4.320 m²
Sonst. Gebäude	27.188 m²	27.188 m²	27.188 m²	25.847 m²	26.692 m²	26.398 m²	26.459 m²
Wohnungen der Notunterbringung	2.166 m²	2.166 m²	1.816 m²	1.816 m²	1.695 m²	1.700 m²	1.589 m²
Ergebnis	105.930 m²	107.195 m²	107.620 m²	106.673 m²	108.240 m²	108.737 m²	109.071 m²

Bei den Schulgebäuden ist die Gesamt-Nutzfläche im Jahr 2019 aufgrund Umnutzungen für Vereine in Pfahlheim und Röhlingen leicht gesunken.

2. Entwicklung der Standorte

Gebäudegruppe	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Plan 2021
Schulen	12	12	12	12	12	12	12
Kindergärten	7	7	7	8	9	9	9
Sport- und Mehrzweckhallen	12	12	12	11	12	12	12
Verwaltungsgebäude	4	4	5	5	5	7	7
Feuerwehrhäuser	7	7	8	8	7	7	7
Öffentliche Bauten der Kultur	5	5	5	5	5	5	5
Sonstige Gebäude	99	99	99	94	97	95	102
Wohnungen der Notunterbringung	10	10	9	9	8	8	7
Ergebnis	156	156	157	152	155	155	161

3. Entwicklung der Gebäude / baulichen Anlagen

Gebäudegruppe	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Plan 2021
Schulen	22	22	22	22	22	22	22
Kindergärten	7	7	7	8	9	9	10
Sport- und Mehrzweckhallen	13	13	13	12	13	13	13
Verwaltungsgebäude	4	4	5	5	5	7	7
Feuerwehrhäuser	7	7	8	8	7	7	7
Öffentliche Bauten der Kultur	5	5	5	5	5	5	5
Sonstige Gebäude	107	107	107	102	105	103	110
Wohnungen der Notunterbringung	37	32	31	31	30	30	33
Ergebnis	202	197	198	193	196	196	207

2.3 Flächenversorgung der Stadt Ellwangen im interkommunalen Vergleich

Im Berichtszeitraum 2019 bis 2020 wurde für die Gebäudegruppen Schulen und Kindertageseinrichtungen wiederum ein interkommunaler Flächenvergleich durchgeführt. Hierzu wurden die Nettogrundflächen NGF pro Nutzer (Schüler bzw. Betreuungskinder) der Stadt Ellwangen mit den entsprechenden Werten der KGSt-Datenbank verglichen.

Die Vergleichskennwerte der KGSt werden als 25er-Perzentil, Median und 75er-Perzentil angegeben:

- Der 25er-Perzentil bezeichnet den Wert, **unter** dem 25% der Vergleichswerte der einbezogenen Kommunen liegen.
- Der Median stellt den **mittleren Wert** aller einbezogenen Kommunen dar.
- Der 75er-Perzentil bezeichnet den Wert, **über** dem sich die restlichen 25% der einbezogenen Kommunen befinden.

Die Spanne zwischen dem 25er-Perzentil und dem 75er-Perzentil beinhaltet somit die mittleren 50% an Werten einer Auswertungsreihe.

Interkommunaler Vergleich zur Flächenversorgung, die Ergebnisse im Einzelnen:

Flächenversorgung in Schulen in m² Nettogrundfläche pro Schüler

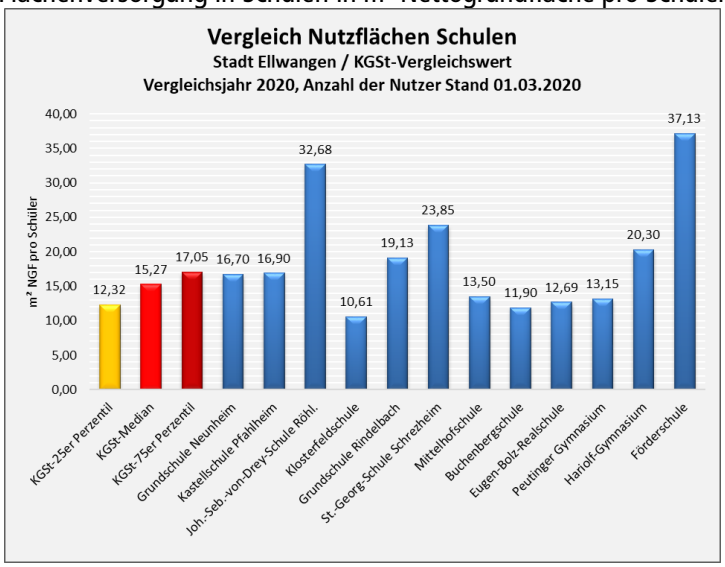


Abbildung 4

Flächenversorgung in Kindertageseinrichtungen in m² Nettogrundfläche pro Kind

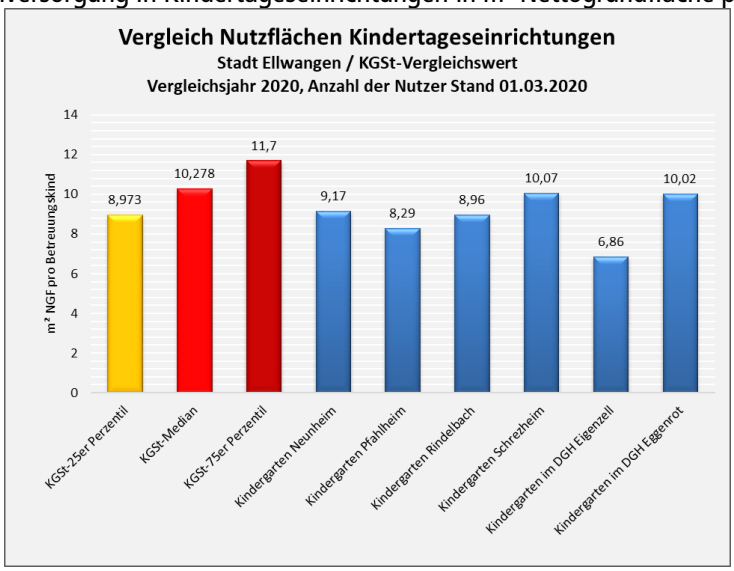


Abbildung 5

Für den Flächenvergleich der Turn-, Sport- und Mehrzweckhallen konnten seit dem Bericht 2016 bis 2018 keine aktuelleren Daten ermittelt werden. Die Abbildung zeigt daher noch einmal die Vergleichswerte aus dem Jahr 2018, die auf einer Abfrage bei 5 Städten (incl. Ellwangen) in Baden-Württemberg beruhen.

Flächenversorgung in Turn-, Sport- und Mehrzweckhallen in m² pro 1.000 Einwohner

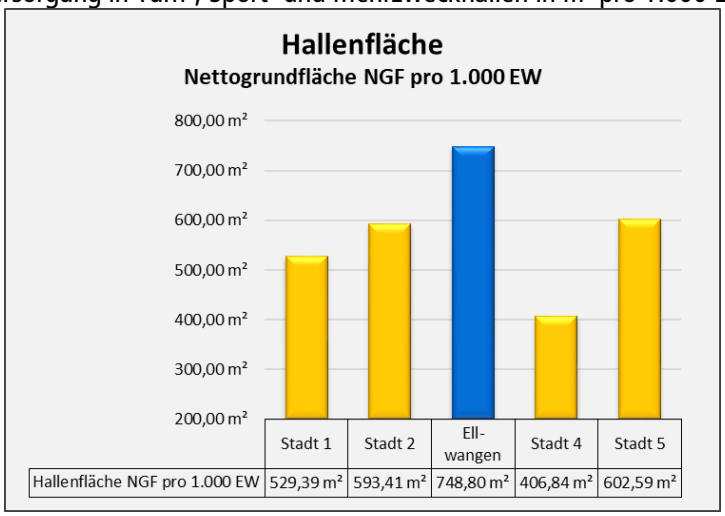


Abbildung 6

Die Auswertung der Kennzahlen Schulen ergab, dass Ellwangen auch in diesem Berichtszeitraum eine Flächenversorgung aufweist, die im Großen und Ganzen den Flächenquoten anderer Kommunen entspricht. Höhere Flächenwerte als der KGSt-75er Perzentil weisen lediglich das Hariolf-Gymnasium sowie die Grundschulen in den Ortschaften Röhlingen, Rindelbach und Schrezheim auf; unter dem KGSt-25erPerzentilwert liegen die Klosterfeldschule und die Buchenbergschule.

Im Bereich der Turn- Sport- und Mehrzweckhallen belegt Ellwangen weiterhin den Spitzenplatz und weist eine Mehrfläche pro 1.000 Einwohner von bis zu 80% gegenüber den Vergleichskommunen auf.

2.4 Steuerungsempfehlung

Die Nutzflächenversorgung der Stadt Ellwangen in den Gebäudearten Schulen und Kindertageseinrichtungen liegt im bundesweiten Vergleich nach wie vor im Mittelfeld, was im Gesamtergebnis ein gesundes Verhältnis zwischen den aktuellen Nutzerzahlen und der Größe der zur Verfügung gestellten Einrichtungen bestätigt.
Jedoch zeigen die ermittelten Werte auch auf, dass im Bereich der Schulen noch immer keine nennenswerten Reserven für eine steigende Zahl von Nutzern (Schüler) vorhanden sind.

Bei den Kindertageseinrichtungen hat sich das Verhältnis im Berichtszeitraum deutlich verbessert.
Dieser Sachverhalt birgt die Notwendigkeit einer weitsichtigen und zukunftsorientieren Planung bei der Ermittlung der benötigten Betreuungs- und Schulplätze. Bedingt durch den für Planung und bauliche Umsetzung erforderlichen Zeitraum ist eine kurzfristige Bereitstellung von zusätzlichen Raumressourcen nicht möglich.

Für eine nachhaltige Gebäudewirtschaft werden in der Zukunft die Anforderungen an die Wandelbarkeit der Gebäude wie auch an die Flexibilität der Nutzer bzw. der Nutzungen noch mehr als bisher ansteigen. Nur so können auf Dauer unnötige Überkapazitäten verhindert werden.

Im Bereich der Turn-, Sport- und Mehrzweckhallen nimmt Ellwangen im regionalen wie auch im bundesweiten KGSt-Vergleich noch immer einen Spitzenplatz ein. Die in Ellwangen vorhandene Fläche der gedeckten Sportstätten übersteigt den interkommunalen Durchschnittswert um 30-35 %.
Trotz des hohen Flächenangebots weisen sämtliche Hallen aufgrund eines umfassenden Freizeit- und Vereinsangebots noch immer eine Auslastung von über deutlich über 90% aus.

Hierbei ist jedoch darauf zu achten, dass der Umfang an städtischen Flächen auch in finanziell angespannten Zeiten mit entsprechendem Aufwand unterhalten und bewirtschaftet werden muss. Zusätzliche Bewirtschaftungskosten in Höhe von derzeit durchschnittlich rd. 50,00 €/m²/Jahr werden den Ergebnishaushalt nachhaltig belasten (siehe hierzu Ziffer 3.10). Daher sollten alle Flächenerweiterungen kritisch auf einen nachhaltigen Bedarf geprüft und für Mehrbedarfe eventuell alternative Betreiberformen untersucht werden.

3. Auswertung der Bewirtschaftungskosten

3.1 Vorbemerkung

Die Gesamtkosten für die Bewirtschaftung des Gebäudebestands bestehen aus

a) den Kosten für die Bereitstellung von Räumen und Gebäuden
b) den Kosten für den Bauunterhalt
c) den Betriebs- und Nebenkosten

(siehe hierzu auch Abbildung 1, Seite 6)

zu a) Kosten für die Bereitstellung von Räumen und Gebäuden

Seit Einführung der Doppik im kommunalen Haushaltssystem wird neben den Zahlungen für Fremdmieten für angemietete Einheiten auch der Ressourcen-Verbrauch für den eigenen Gebäudebestand berücksichtigt.
Der Ressourcenverbrauch wird im Mieter-Vermieter-Modell der Stadt Ellwangen in Form des Betrags für die jährliche Abschreibung für Abnützung AfA angesetzt. Eine Verzinsung des im Gebäudebestand gebundenen Kapitals wird nicht berücksichtigt.
Neben der AfA zählen zu den Raumkosten auch die Kosten für die Verwaltung und Bewirtschaftung des Gebäudebestands, welche sich aus den Personal- und Sachkosten des Gebäudemanagements (Stadtbauamt, Sachgebiete 2 und 3) zusammensetzen.

zu b) Kosten für den Bauunterhalt

Zu den Kosten des Bauunterhalts gehören alle Kosten für Instandhaltung, Instandsetzung, Sanierung, Wartung und Inspektion, soweit sie im Ergebnishaushalt abgewickelt werden.
Die Zuordnung erfolgt nach den tatsächlich im Abrechnungsjahr angefallenen Kosten des Bauunterhalts für das jeweilige Gebäude.
Die Kosten für bauliche Maßnahmen des Finanzhaushalts werden über die AfA und damit über die Raumkosten berücksichtigt.

zu c) Betriebs- und Nebenkosten

Bei den Betriebs- und Nebenkosten werden alle weiteren Kosten berücksichtigt, die in der jeweiligen Einheit angefallen sind. Da es sich hierbei um eine Vollkostenbetrachtung handelt, werden auch Kosten berücksichtigt, die über die Kostenarten der Betriebskostenverordnung BetrKV hinausreichen (z.B. Anschaffungen des Ergebnishaushalts, Reparaturkosten für den Gerätepark und weitere).

3.2 Raum- bzw. Gebäudekosten (Miete)

3.2.1 Eckdaten

Die Raum- bzw. Gebäudekosten setzen sich wie folgt zusammen:

bei Gebäuden im Eigenbestand aus AfA + Verwaltungskosten
bei angemietete Objekte aus Fremdmieten + Verwaltungskosten

Bei der Berechnung der Eigenmieten wird bisher auf eine Kapitalverzinsung verzichtet. Daher berücksichtigen die Raumkosten in Gebäuden im Eigenbestand auch keine Kostenanteile aus der Grundstücksbereitstellung. Im Gegensatz dazu sind bei Fremdmieten die Grundstückskosten üblicherweise mindestens in Form der Kapitalverzinsung des Grundstückswerts enthalten, was Fremdmieten entsprechend teurer erscheinen lässt.

Für den Gebäude-Gesamtbestand ergeben sich folgende Beträge:

Art	2016 und früher	2017	2018	2019	2020
AfA	nicht ermittelt	1.258.909 €	1.570.688 €	1.671.705 €	1.862.532 €
Fremdmieten	nicht ermittelt	208.313 €	232.820 €	260.538 €	316.324 €
Verwaltungskosten	nicht ermittelt	555.130 €	635.167 €	673.232 €	643.033 €
Gesamtbetrag Verrechnungsmieten	nicht ermittelt	2.022.352 €	2.438.675 €	2.605.475 €	2.821.889 €

3.2.2 Einzelauswertung der Raum- bzw. Gebäudekosten (Miete)

Standort-Nr.	Standort	NGF gesamt	2018 AfA bzw. Fremdmieten	2019 AfA bzw. Fremdmieten	2020 AfA bzw. Fremdmieten	2020 VWK	2020 Raumkosten ges. /m² mon.
Verwaltungsgebäude							
100-01	Rathaus Ellwangen	5410,99 m²	192.179 €	192.433 €	190.929 €	32.054,70 €	3,43 €
999-00	Mischpreis angemietete Einheiten	707,00 m²	n. erm.	n. erm.	71.960 €	4.188,27 €	8,98 €
999-99	Neubau BKI guter mittlerer Standard, 3.200 € / m², Nutzungszeitraum 70 Jahre	1,00 m²	41 €	41 €	46 €	5,92 €	4,30 €
Schulen							
204-01	Grundschule Neunheim	734,98 m²	3.533 €	5.919 €	5.919 €	4.354,02 €	1,16 €
206-01	Kastellschule Pfahlheim	1334,95 m²	3.370 €	77.354 €	70.341 €	7.908,24 €	4,88 €
208-01	Joh.-Seb.-von-Drey-Schule Röhlingen	2124,11 m²	14.024 €	14.210 €	14.206 €	12.583,23 €	1,05 €
210-01	Klosterfeldschule	1199,48 m²	21.786 €	21.786 €	21.786 €	7.105,72 €	2,01 €
212-01	Grundschule Rindelbach	2601,25 m²	12.568 €	12.261 €	9.899 €	15.409,81 €	0,81 €
214-01	St.-Georg-Schule Schrezheim	1550,14 m²	3.594 €	3.594 €	3.594 €	9.183,03 €	0,69 €
216-01	Mittelhofschule	4630,45 m²	80.985 €	82.464 €	83.149 €	27.430,79 €	1,99 €
218-01	Buchenbergschule	4748,63 m²	188.917 €	219.307 €	220.769 €	28.130,88 €	4,37 €
220-01	Eugen-Bolz-Realschule	5888,48 m²	80.425 €	64.365 €	64.365 €	34.883,36 €	1,40 €
230-01	Peutinger Gymnasium	9993,11 m²	59.841 €	59.862 €	59.862 €	59.199,18 €	0,99 €
235-01	Hariolf-Gymnasium	6274,19 m²	81.062 €	67.420 €	231.404 €	37.168,30 €	3,57 €
270-01	Förderschule	2005,20 m²	8.778 €	8.778 €	8.778 €	11.878,80 €	0,86 €
999-99	Neubau BKI guter mittlerer Standard, 3.300 € / m², Nutzungszeitraum 60 Jahre	1,00 m²	50 €	50 €	55 €	5,92 €	5,08 €

Standort-Nr.	Standort	NGF gesamt	2018 AfA bzw. Fremdmieten	2019 AfA bzw. Fremdmieten	2020 AfA bzw. Fremdmieten	2020 VWK	2020 Raumkosten ges. /m² mon.
Kindertageseinrichtungen							
461-01	Kindergarten Neunheim	485,75 m²	8.919 €	11.222 €	11.222 €	2.877,58 €	2,42 €
462-01	Kindergarten Pfahlheim	323,27 m²	2.733 €	3.546 €	3.546 €	1.915,05 €	1,41 €
463-01	Kindergarten Rindelbach	537,37 m²	24.311 €	27.392 €	45.925 €	3.183,38 €	7,62 €
465-01	Kindergarten Schrezheim	684,43 m²	10.245 €	11.055 €	24.585 €	4.054,56 €	3,49 €
467-02	Kindergarten im DGH Eigenzell	281,19 m²	5.443 €	5.443 €	5.443 €	1.665,77 €	2,11 €
468-02	Kindergarten im DGH Eggenrot	360,77 m²	3.056 €	5.741 €	6.070 €	2.137,20 €	1,90 €
999-00	Mischpreis angemietete Einheiten	381,00 m²	35.241 €	35.731 €	36.341 €	2.257,04 €	8,44 €
999-99	Neubau BKI guter mittlerer Standard, 3.500 € / m², Nutzungszeitraum 60 Jahre	1,00 m²	52 €	52 €	58 €	5,92 €	5,35 €
Turn-, Sport- und Mehrzweckhallen							
550-01	Rundsporthalle	4159,69 m²	108.355 €	111.022 €	111.022 €	24.642,00 €	2,72 €
552-01	Buchenberghalle	1843,34 m²	13.690 €	15.523 €	15.523 €	10.919,95 €	1,20 €
554-01	Sporthalle der Mittelhofschule	787,92 m²	29.143 €	29.143 €	29.143 €	4.667,64 €	3,58 €
556-01	Turnhalle Peutinger Gymnasium	1167,99 m²	0 €	0 €	0 €	6.919,17 €	0,49 €
560-01	Eichenfeldhalle	1098,16 m²	19.645 €	22.478 €	22.478 €	6.505,50 €	2,20 €
562-01	Kastellhalle Pfahlheim	1824,44 m²	25.618 €	25.618 €	25.935 €	10.807,98 €	1,68 €
564-01	Kübelesbuckhalle Rindelbach	942,90 m²	24.312 €	24.312 €	24.312 €	5.585,74 €	2,64 €
566-01	Sechtahalle Röhlingen	2664,91 m²	84.635 €	70.724 €	65.290 €	15.786,93 €	2,54 €
568-01	Mühlbachhalle Röhlingen	1328,54 m²	41.320 €	41.320 €	41.320 €	7.870,27 €	3,09 €
570-01	St-Georg-Halle Schrezheim	1431,61 m²	29.686 €	32.202 €	32.202 €	8.480,86 €	2,37 €
999-99	Neubau BKI guter mittlerer Standard, 3.000 € / m², Nutzungszeitraum 50 Jahre	1,00 m²	54 €	54 €	60 €	5,92 €	5,49 €
Wohnungen der Notunterbringung							
807-01 ff	Einheiten im Eigenbestand	196,00 m²	3.169 €	3.144 €	3.114 €	1.161,10 €	1,82 €
810-01 ff	Einheiten aus Fremdanmietung	1290,00 m²	90.221 €	88.228 €	89.098 €	7.641,96 €	6,25 €

VWK = Verwaltungskosten

3.2.3 Steuerungsempfehlung

Der Flächenbedarf der Stadt Ellwangen wird in der Regel durch Eigenobjekte gedeckt.
Eine Fremdanmietung von Einheiten zur kommunalen Aufgabenerledigung wurde bisher nur in Ausnahmefällen für Verwaltungsbüros bzw. in jüngster Zeit für Räume von Kindertageseinrichtungen vorgenommen.
Die Einzelauswertung der einbezogenen Gruppen lässt im ersten Moment vermuten, dass die Unterbringung in eigenen Objekten deutlich kostengünstiger ausfällt, als die Unterbringung in Fremdobjekten. Zudem unterliegen Fremd-Anmietungen den allgemeinen Marktmechanismen, die seit vielen Jahren ununterbrochen steigende Mieten zur Folge hatten, Tendenz weiter steigend.

Allerdings ist zu beachten, dass die hier ausgewiesenen AfA-Beträge der Eigenobjekte auf den für die Eröffnungsbilanz erhobenen Gebäude-Restwerten basieren und diese nach dem Niederstwert-Prinzip erhoben wurden. Hieraus ergeben sich aus der Vergangenheit verhältnismäßig niedrige m²-Werte.
Im Fall einer Raumbereitstellung in eigenen Neubauten liegen diese Beträge aufgrund der Anschaffungs- und Herstellungskosten deutlich höher (siehe Beispiel am Ende einer jeden Gruppe, für das jeweils ein BKI mit Baustandard „guter Durchschnitt" herangezogen wurde).
Daneben ist zu berücksichtigen, dass in den Berechnungen für die Eigenobjekte auf den Ansatz einer Kapitalverzinsung verzichtet wird, weshalb hierin auch die Grundstückswerte nicht berücksichtigt sind.
Im Weiteren fallen bei eigenen Gebäuden die Kosten der Bauunterhaltung deutlich höher aus als bei angemieteten Objekten, da diese in der Regel zum Großteil vom Eigentümer zu tragen sind.

Trotzdem ist die Unterbringung im Eigenbestand die auf lange Sicht kostengünstige Art. Kostenmindernd wirken eine optimale Ausnutzung der vorhandenen Einheiten in Zeit und Raum (z.B. durch die Verringerung von Leerständen durch Mitnutzungen) sowie eine nachhaltige Bauunterhaltung, um Folgeschäden möglichst gering zu halten.

3.3 Kosten des Bauunterhalts

Basis für eine lange Lebens- bzw. Nutzungsdauer des Gebäudebestands sind eine gute Bauqualität sowie eine fortlaufende und ausreichende Instandhaltung der Objekte. Nur wenn auf Dauer ausreichende Pflege und Unterhaltung des Bestands gewährleistet sind, können Ressourcen optimal ausgenutzt und Anlagewerte gesichert werden.

Als angemessene Finanzausstattung für einen den Wert sichernden baulichen Unterhalt eines Gebäudebestands wird in der Literatur ein langjähriger Mittelwert von mindestens 0,5% bis 0,7% der Wiederherstellungswerte 1914 zuzüglich weiteren 0,5% für größere Instandsetzungsmaßnahmen und Sanierungen (ohne Grundsanierung) genannt.

3.3.1 Entwicklung des Bauunterhaltungs-Budgets 2013 – 2020

Der Wiederherstellungswert 1914 (berechnet nach der verfeinerten KGSt-Methode) des im Gebäudemanagement abgebildeten Gebäudebestands (ohne Fremdanmietungen) beträgt im Jahr 2020 rd. 198 Mio. Euro. Er ist damit seit 2018 um mehr 13 Mio. Euro angestiegen.

Die Entwicklung des Bauunterhaltungs-Budgets (ohne Wartung/Inspektion) für den Gesamtbestand GM der Jahre 2013 bis 2020 stellt sich wie folgt dar:

Bauunterhalt Gsamtbestand	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Bauunterhalt Plan	1.490.100 €	1.763.000 €	1.667.500 €	1.497.700 €	1.547.000 €	1.545.000 €	1.328.000 €	1.647.500 €
Bauunterhalt Ist	1.231.000 €	1.637.100 €	1.446.000 €	1.221.300 €	990.900 €	1.252.000 €	1.167.300 €	999.400 €
Mittlerer Sollwert KGSt (1,1%	1.790.000 €	1.800.000 €	1.820.000 €	1.850.000 €	1.957.000 €	2.037.000 €	2.125.000 €	2.176.000 €

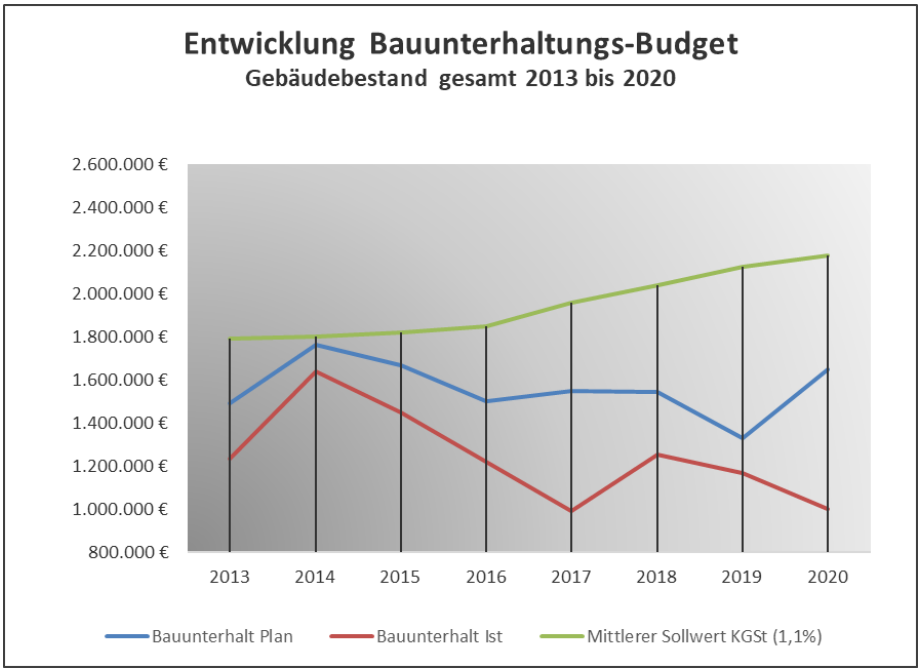


Abbildung 7

Leider muss festgestellt werden, dass sowohl die Bereitstellung finanzieller Mittel für die Bauunterhaltung wie auch die Umsetzung von Unterhaltungsmaßnahmen deutlich hinter dem KGSt-Sollwert zurückbleibt und damit das Delta zwischen Soll- und Istwert seit dem letzten Bericht im Jahr 2018 noch weiter angewachsen ist.

3.3.2 Einzelauswertung Bauunterhalt

Standort-Nr.	Standort	NGF gesamt	2018 Summe	2018 € / m²	2019 Summe	2019 € / m²	2020 Summe	2020 € / m²
Verwaltungsgebäude								
100-01	Rathaus Ellwangen	5410,99 m²	146.376 €	26,77 €	31.756 €	5,87 €	27.756 €	5,13 €
Feuerwehrhäuser								
130-01	Feuerwache Ellwangen	2408,40 m²	13.896 €	5,77 €	32.137 €	13,34 €	99.979 €	41,51 €
Schulen								
204-01	Grundschule Neunheim	734,98 m²	6.185 €	8,05 €	2.957 €	4,02 €	1.582 €	2,15 €
206-01	Kastellschule Pfahlheim	1334,95 m²	44.856 €	30,35 €	3.001 €	2,25 €	2.450 €	1,84 €
208-01	Joh.-Seb.-von-Drey-Schule Röhl.	2124,11 m²	32.747 €	12,84 €	40.125 €	18,89 €	1.566 €	0,74 €
210-01	Klosterfeldschule	1199,48 m²	4.720 €	3,93 €	4.159 €	3,47 €	6.175 €	5,15 €
212-01	Grundschule Rindelbach	2601,25 m²	51.536 €	19,81 €	26.015 €	10,00 €	3.977 €	1,53 €
214-01	St.-Georg-Schule Schrezheim	1550,14 m²	20.138 €	13,01 €	39.401 €	25,42 €	52.898 €	34,12 €
216-01	Mittelhofschule	4630,45 m²	14.037 €	3,03 €	30.062 €	6,49 €	93.344 €	20,16 €
218-01	Buchenbergschule	4748,63 m²	90.734 €	19,11 €	14.428 €	3,04 €	22.421 €	4,72 €
220-01	Eugen-Bolz-Realschule	5888,48 m²	45.521 €	7,70 €	35.764 €	6,07 €	77.393 €	13,14 €
230-01	Peutinger Gymnasium	9993,11 m²	76.151 €	7,82 €	8.793 €	0,88 €	76.793 €	7,68 €
235-01	Hariolf-Gymnasium	6274,19 m²	77.200 €	12,30 €	35.587 €	5,67 €	45.622 €	7,27 €
270-01	Förderschule	2005,20 m²	3.373 €	1,68 €	8.836 €	4,41 €	3.118 €	1,55 €
Bauten der Kultur								
322-01	Alamannenmuseum	987,25 m²	11.914 €	12,07 €	6.817 €	6,91 €	5.093 €	5,16 €
333-01	Joh.-Melch.-Dreyer-Musikschule	1199,22 m²	11.623 €	9,69 €	2.748 €	2,29 €	5.897 €	4,92 €
343-01	Palais Adelmann	836,44 m²	8.245 €	9,86 €	22.311 €	26,67 €	43.180 €	51,62 €
344-01	Stadtbücherei	692,58 m²	5.097 €	7,59 €	2.854 €	4,12 €	469 €	0,68 €
Kindertageseinrichtungen								
461-01	Kindergarten Neunheim	485,75 m²	30.098 €	66,74 €	914 €	1,88 €	10.926 €	22,49 €
462-01	Kindergarten Pfahlheim	323,27 m²	8.807 €	27,24 €	10.899 €	33,72 €	833 €	2,58 €
463-01	Kindergarten Rindelbach	537,37 m²	64.392 €	119,83 €	56.362 €	104,89 €	42.667 €	79,40 €
465-01	Kindergarten Schrezheim	684,43 m²	11.566 €	19,00 €	154.770 €	226,13 €	61.010 €	89,14 €
467-02	Kindergarten im DGH Eigenzell	281,19 m²	25.136 €	89,39 €	11.975 €	42,59 €	15.790 €	56,15 €
468-02	Kindergarten im DGH Eggenrot	360,77 m²	21.926 €	67,18 €	8.418 €	23,33 €	16.256 €	45,06 €
Turn-, Sport- und Mehrzweckhallen								
550-01	Rundsporthalle	4159,69 m²	141.099 €	33,92 €	19.896 €	4,78 €	14.843 €	3,57 €
552-01	Buchenberghalle	1843,34 m²	8.778 €	4,76 €	22.780 €	12,36 €	12.266 €	6,65 €
554-01	Sporthalle der Mittelhofschule	787,92 m²	2.039 €	2,59 €	504 €	0,64 €	8.367 €	10,62 €
556-01	Turnhalle Peutinger Gymnasium	1167,99 m²	2.432 €	2,08 €	8.880 €	7,60 €	1.027 €	0,88 €
560-01	Eichenfeldhalle	1098,16 m²	7.124 €	6,49 €	8.852 €	8,06 €	355 €	0,32 €
562-01	Kastellhalle Pfahlheim	1824,44 m²	8.799 €	4,93 €	12.498 €	6,85 €	8.456 €	4,63 €
564-01	Kübelesbuckhalle Rindelbach	942,90 m²	17.424 €	18,48 €	5.517 €	5,85 €	23.904 €	25,35 €
566-01	Sechtahalle Röhlingen	2664,91 m²	30.726 €	11,53 €	5.116 €	1,92 €	8.286 €	3,11 €
570-01	St-Georg-Halle Schrezheim	1431,61 m²	4.418 €	3,09 €	5.342 €	3,73 €	3.921 €	2,74 €

3.3.3 Bugwelle Instandhaltungsrückstau

Die Entwicklung der Gebäudeunterhaltung (siehe Abbildung 7, Seite 16) weist spätestens seit dem Jahr 2014 eine eindeutig sinkende Tendenz auf.
Der Grund hierfür liegt vor allem darin, dass der Schwerpunkt seit Jahren auf die Umsetzung von Zusatz- bzw. Neubaumaßnahmen gelegt wurde, der einen Großteil der personellen Arbeitsleistung im Bereich Hochbau bindet. Vor allem dieser eingeschränkte personelle Rahmen führt zu einer wachsenden Bugwelle aus unterlassenen Unterhaltungsmaßnahmen, die zwingend nachgeholt werden müssen, um nicht außerordentliche Wertverluste entstehen zu lassen.

Im städtischen Haushalt wird diese Bugwelle auch durch die mittelfristige Finanzmittelplanung für die Gebäudeunterhaltung ersichtlich:

Gebäudeunterhalt	Ist 2017	Ist 2018	Ist 2019	Ist 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023	Plan 2024
Laufender Bauunterhalt	682.400 €	970.500 €	829.600 €	714.000 €	**826.000 €**	**830.000 €**	**850.000 €**	**870.000 €**
Größere Instandhaltung	308.500 €	281.500 €	337.700 €	285.400 €	**372.000 €**	**1.000.000 €**	**1.100.000 €**	**1.200.000 €**

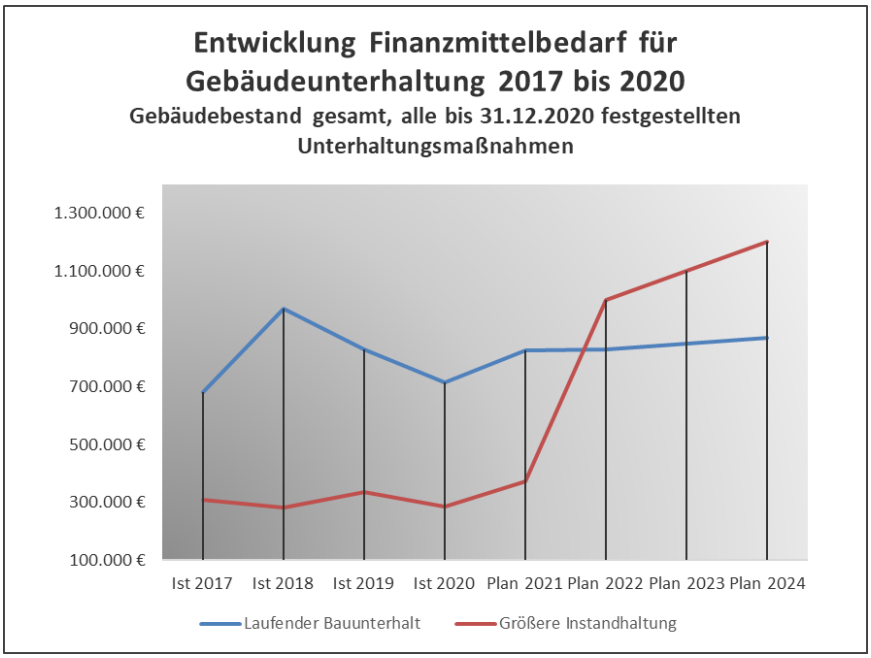


Abbildung 8

3.3.4 Steuerungsempfehlung

Nachdem in den Jahren 2006 bis 2013 große Teile der finanziellen und personellen Ressourcen in Neubauprojekten (IZBB, ELR und weitere) gebunden waren, konnte die Stadt Ellwangen im Jahr 2014 ein Bauunterhaltungs-Budget nahe dem von der KGSt empfohlenen Niveau zur Verfügung stellen; der mittlere KGSt-Wert (insgesamt 1.1% der Wiederherstellungswerte 1914 für den laufenden Bauunterhalt incl. Sanierung) wurde annähernd erreicht. Auch konnten die bereitgestellten Mittel zum größten Teil vom Fachamt personell umgesetzt werden.

Ab 2015 wurde das bereitgestellte Budget aufgrund der allgemeinen Finanzsituation der Stadt wieder gekürzt. Daneben sank die Abarbeitungsquote im Bereich Bauunterhalt um rd. 35% im Vergleich zum Stand des Jahres 2014, was neben der Mittelkürzung auch in einem wiederum verstärkten Einsatz des Fachpersonals für Neubaumaßnahmen begründet ist.
Im Jahr 2018 stieg die Abarbeitungsquote wieder an. Dies ist jedoch lediglich auf umfassenden Baumaßnahmen an Außenanlagen in 3 Kindergärten zurück zu führen. Der Bauunterhalt im Allgemeinen blieb unverändert auf niedrigem Niveau und hat sich im Berichtszeitraum 2019 und 2020 noch einmal verringert.

Eine Kürzung/Verringerung der laufenden Bauunterhaltung ist in bestimmten Fällen (z.B. Konsolidierung des städtischen Gesamthaushalts oder erhöhte Neubautätigkeit) für einen begrenzten Zeitraum (1 bis maximal 3 Jahre) möglich, ohne dass für den Bestand ein nachhaltiger Schaden zu erwarten ist.
Allerdings muss einem Zeitraum mit eingeschränkter Bauunterhaltung eine ausreichend lange Zeitspanne nachfolgen, in dem das Hauptaugenmerk der baulichen Aktivitäten wieder auf Unterhalt und Instandsetzung gelegt wird.

Eine Trendwende in eine Nachholphase in der Bauunterhaltung ist jedoch nicht zu erkennen. Vielmehr sind in den kommenden Jahren weitere Neubaumaßnahmen und Flächenmehrungen angedacht bzw. befinden sich bereits in der Umsetzung, die die zuständigen Mitarbeiter des Fachbereichs wieder in großem Umfang binden werden. Eine Ausweitung der Bauunterhaltungsmaßnahmen kann auf dieser Basis nicht umgesetzt werden.

Wird dieser Entwicklung nicht gegengesteuert, sind Wertverluste im Gebäudebestand in den nächsten Jahren zu erwarten.

3.4 Wartungskosten

3.4.1 Allgemeine Situation

Das Sachthema „Wartung und Inspektion von Gebäuden und gebäudetechnischen Anlagen" hat in den vergangenen Jahren stark an Bedeutung zugenommen und weist den höchsten prozentualen Kostenanstieg der letzten Jahre innerhalb der Betriebs- und Nebenkosten auf.

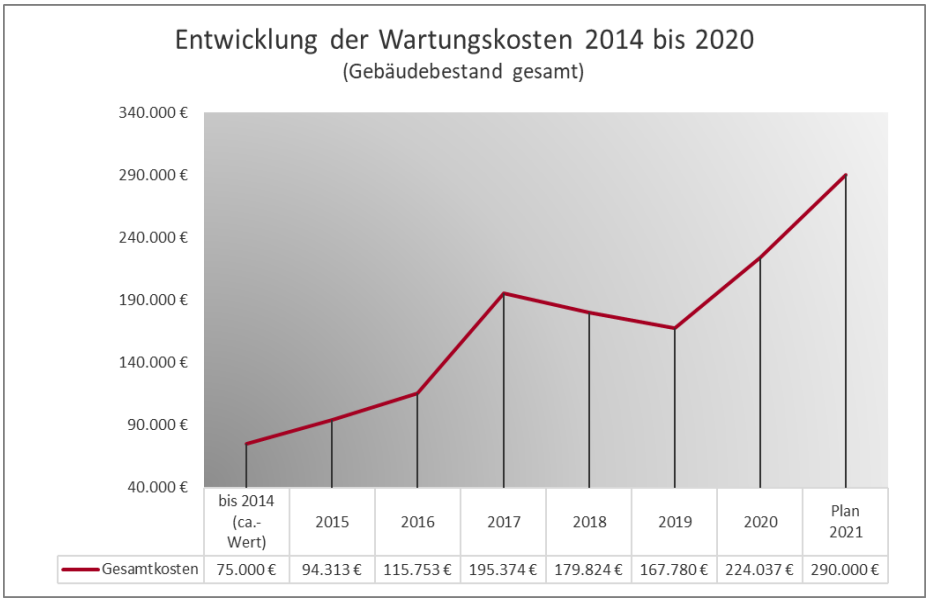


Abbildung 9

Gründe für den Kostenanstieg liegen zum einen im Umfang der technischen Gebäudeausstattung, die in den vergangenen Jahren entweder aufgrund gesetzlicher Vorgaben oder gestiegener Nutzeransprüche ausgebaut und erweitert wurden (z.B. Inklusion von behinderten Schülern, Barrierefreiheit von öffentlichen Einrichtungen, RLT-Anlagen, Brandschutzeinrichtungen und weitere).
Weiter wurden im selben Zeitraum die Rechtsvorschriften für die Inspektions- und Wartungspflichten der Gebäudebetreiber erweitert und verschärft (z.B. Betriebssicherheits-Verordnung und weitere), was den Umfang der Wartungs- und Inspektionsvorgänge wesentlich erhöht hat.
Aufwendige und kostenintensive Maßnahmen sind nach wie vor zur Erreichung und Erhaltung der Trinkwasserhygiene nach Trinkwasser-Verordnung notwendig.

3.4.2 Einzelauswertung Wartung

Standort-Nr.	Standort	NGF gesamt	2018 Summe	2018 € / m²	2019 Summe	2019 € / m²	2020 Summe	2020 € / m²
Verwaltungsgebäude								
100-01	Rathaus Ellwangen	5410,99 m²	25.016 €	4,57 €	6.383 €	1,18 €	21.645 €	4,00 €
Feuerwehrhäuser								
130-01	Feuerwache Ellwangen	2408,40 m²	5.490 €	2,28 €	4.323 €	1,79 €	4.720 €	1,96 €
Schulen								
204-01	Grundschule Neunheim	734,98 m²	1.873 €	2,44 €	1.006 €	1,37 €	1.051 €	1,43 €
206-01	Kastellschule Pfahlheim	1334,95 m²	1.603 €	1,08 €	1.005 €	0,75 €	3.402 €	2,55 €
208-01	Joh.-Seb.-von-Drey-Schule Röhl.	2124,11 m²	942 €	0,37 €	621 €	0,29 €	3.228 €	1,52 €
210-01	Klosterfeldschule	1199,48 m²	374 €	0,31 €	785 €	0,65 €	711 €	0,59 €
212-01	Grundschule Rindelbach	2601,25 m²	1.718 €	0,66 €	1.479 €	0,57 €	4.231 €	1,63 €
214-01	St.-Georg-Schule Schrezheim	1550,14 m²	4.745 €	3,07 €	2.738 €	1,77 €	7.115 €	4,59 €
216-01	Mittelhofschule	4630,45 m²	11.616 €	2,51 €	15.592 €	3,37 €	14.130 €	3,05 €
218-01	Buchenbergschule	4748,63 m²	7.000 €	1,47 €	4.554 €	0,96 €	8.004 €	1,69 €
220-01	Eugen-Bolz-Realschule	5888,48 m²	9.628 €	1,63 €	7.396 €	1,26 €	14.011 €	2,38 €
230-01	Peutinger Gymnasium	9993,11 m²	24.359 €	2,50 €	12.031 €	1,20 €	18.552 €	1,86 €
235-01	Hariolf-Gymnasium	6274,19 m²	6.870 €	1,09 €	5.125 €	0,82 €	8.863 €	1,41 €
270-01	Förderschule	2005,20 m²	1.133 €	0,56 €	642 €	0,32 €	6.074 €	3,03 €

Standort-Nr.	Standort	NGF gesamt	2018 Summe	2018 € / m²	2019 Summe	2019 € / m²	2020 Summe	2020 € / m²
Bauten der Kultur								
322-01	Alamannenmuseum	987,25 m²	4.112 €	4,17 €	3.703 €	3,75 €	2.435 €	2,47 €
333-01	Joh.-Melch.-Dreyer-Musikschule	1199,22 m²	700 €	0,58 €	768 €	0,64 €	2.185 €	1,82 €
343-01	Palais Adelmann	836,44 m²	3.873 €	4,63 €	3.539 €	4,23 €	3.701 €	4,42 €
344-01	Stadtbücherei	692,58 m²	230 €	0,34 €	0 €	0,00 €	551 €	0,80 €
Kindertageseinrichtungen								
461-01	Kindergarten Neunheim	485,75 m²	348 €	0,77 €	351 €	0,72 €	724 €	1,49 €
462-01	Kindergarten Pfahlheim	323,27 m²	318 €	0,98 €	357 €	1,10 €	995 €	3,08 €
463-01	Kindergarten Rindelbach	537,37 m²	386 €	0,72 €	432 €	0,80 €	1.643 €	3,06 €
465-01	Kindergarten Schrezheim	684,43 m²	717 €	1,18 €	584 €	0,85 €	1.463 €	2,14 €
467-02	Kindergarten im DGH Eigenzell	281,19 m²	0 €	0,00 €	416 €	1,48 €	589 €	2,09 €
468-02	Kindergarten im DGH Eggenrot	360,77 m²	538 €	1,65 €	354 €	0,98 €	808 €	2,24 €
Turn-, Sport- und Mehrzweckhallen								
550-01	Rundsporthalle	4159,69 m²	9.663 €	2,32 €	11.234 €	2,70 €	13.344 €	3,21 €
552-01	Buchenberghalle	1843,34 m²	6.084 €	3,30 €	4.130 €	2,24 €	4.001 €	2,17 €
554-01	Sporthalle der Mittelhofschule	787,92 m²	2.243 €	2,85 €	2.873 €	3,65 €	2.907 €	3,69 €
556-01	Turnhalle Peutinger Gymnasium	1167,99 m²	324 €	0,28 €	134 €	0,11 €	130 €	0,11 €
560-01	Eichenfeldhalle	1098,16 m²	4.939 €	4,50 €	3.976 €	3,62 €	6.276 €	5,72 €
562-01	Kastellhalle Pfahlheim	1824,44 m²	4.652 €	2,60 €	4.974 €	2,73 €	4.924 €	2,70 €
564-01	Kübelesbuckhalle Rindelbach	942,90 m²	1.855 €	1,97 €	1.422 €	1,51 €	2.491 €	2,64 €
566-01	Sechtahalle Röhlingen	2664,91 m²	10.086 €	3,78 €	15.769 €	5,92 €	12.738 €	4,78 €
570-01	St-Georg-Halle Schrezheim	1431,61 m²	4.117 €	2,88 €	5.938 €	4,15 €	6.854 €	4,79 €

3.4.3 Steuerungsempfehlung

Die Kosten für Wartungen und Inspektionen von Gebäuden und technischen Anlagen werden in Zukunft einen stetig steigenden Kostenfaktor beim Betrieb des Gebäudebestands darstellen.

Da Wartungen und Inspektionen zu einem großen Teil gesetzlich vorgeschrieben sind, sind diese Kosten als Fixkosten anzusehen und müssen nachhaltig getragen werden. Ein Aussetzen oder eine Verschiebung einzelner Wartungs- und Inspektionspflichten ist nicht möglich und würde in einem Schadensfall mitunter ernsthafte Konsequenzen nach sich ziehen.
Dies gewinnt noch dadurch an Bedeutung, als dass durch das bloße Vorhandensein bestimmter Anlagen bereits eine Wartungspflicht auslöst wird, unabhängig davon, ob die Anlage genutzt wird oder stillgelegt ist (z.B. Aufzugsanlagen).

Da anzunehmen ist, dass sich die gesetzlichen Vorgaben in Zukunft eher ausweiten und verschärfen, ist in diesem Kostenbereich mit tendenziell steigenden Kosten zu rechnen, die dauerhaft eingeplant werden müssen.

Um den Anstieg der Wartungskosten auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, sollte in Zukunft jeweils im Vorfeld ausreichend geprüft werden, ob die vorgesehene Einrichtungen rechtlich vorgeschrieben sind oder aus anderen Gründen ohne Rechtsverpflichtung hergestellt werden sollen.

Bei freiwillig erstellten Anlagen muss kritisch hinterfragt werden, ob ein nachhaltiger Bedarf besteht oder ob wartungspflichte Anlagen nicht durch wartungsfreie oder wartungsarme Alternativen ersetzt werden können.

3.5 Kosten der Gebäudereinigung

3.5.1 Allgemeine Situation

Die Stadt Ellwangen betreibt rd. 60 Objekte, in denen Reinigungsleistungen durchgeführt werden.

Mit Aufbau des Gebäudemanagements im Jahr 2014 wurde ein strukturiertes Reinigungsmanagement eingerichtet, welches die Reinigungsleistungen in den Gebäuden auf der Grundlage moderner und fachgerechter Vorgaben beauftragt, durchführt und kontrolliert.

Zu den Eckpfeilern des städtischen Reinigungsmanagements gehören:

- einheitlichen Reinigungsstandards unter Berücksichtigung von gesetzlichen Vorgaben bei Eigen- und Fremdreinigung
- detaillierte Arbeits- und Aufgabenbeschreibungen für die Mitarbeiter
- umfassende und regelmäßig wiederkehrende Ein- und Unterweisung des Reinigungspersonals in die jeweiligen Gegebenheiten
- ausreichende Maschinen- und Geräteausstattung
- Qualitätsmanagement und –controlling
- Steuerungsmöglichkeiten zur wirtschaftlichen Durchführung der Reinigungsleistungen

Die Gebäudereinigung der Stadt Ellwangen umfasst zum Stand 31.12.2020:
(Flächenangaben jeweils gerundet):

Regelmäßig wiederkehrende Unterhaltsreinigung von Gebäuden und Einrichtungen incl. Grundreinigung:

Eigenreinigung	53 Objekte	60.800 m² Reinigungsfläche
	davon 42 Objekte optimierte Eigenreinigung, 11 Objekte Standardreinigung	
	54 angestellte Teilzeitmitarbeiterinnen	
Fremdreinigung	19 Objekte	26.200 m² Reinigungsfläche

Glas- und Sonderreinigung (ausschließlich in Fremdvergabe):

Glasreinigung	72 Objekte	25.100 m² Reinigungsfläche
Sonderreinigung	nach Bedarf	ca. 20.000 m² Reinigungsfläche

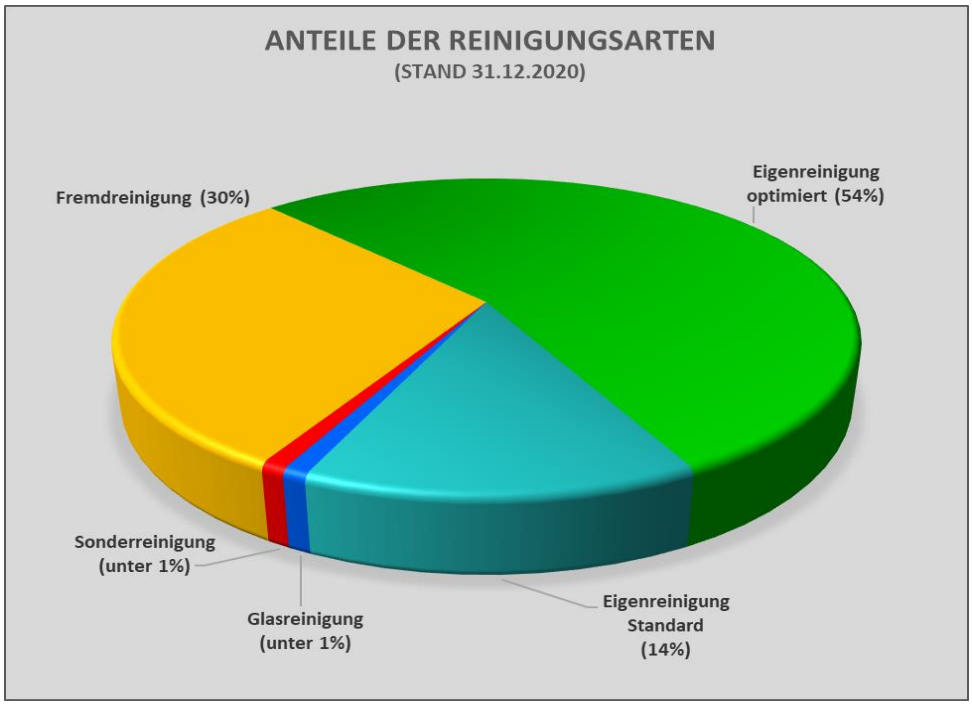


Abbildung 10

3.5.2 Einzelauswertung Gebäudereinigung

Standort-Nr.	Standort	NGF gesamt	2018 Sachkosten	2018 Personalkosten	2018 Gesamt	2018 € / m²	2019 Sachkosten	2019 Personalkosten	2019 Gesamt	2019 € / m²	2020 Sachkosten	2020 Personalkosten	2020 Gesamt	2020 € / m²
Verwaltungsgebäude														
100-01	Rathaus Ellwangen	5410,99 m²	18.756 €	72.632 €	91.388 €	16,71 €	21.384 €	69.274 €	90.659 €	16,75 €	29.063 €	55.192 €	84.255 €	15,57 €
Feuerwehrhäuser														
130-01	Feuerwache Ellwangen	2408,40 m²	2.155 €	14.046 €	16.202 €	6,73 €	2.605 €	15.864 €	18.469 €	7,67 €	8.166 €	12.968 €	21.134 €	8,78 €
Schulen														
204-01	Grundschule Neunheim	734,98 m²	1.861 €	12.379 €	14.240 €	18,54 €	1.849 €	10.191 €	12.039 €	16,38 €	1.861 €	7.589 €	9.450 €	12,86 €
206-01	Kastellschule Pfahlheim	1334,95 m²	4.363 €	16.442 €	20.805 €	14,07 €	4.631 €	16.407 €	21.037 €	15,76 €	1.096 €	20.074 €	21.170 €	15,86 €
208-01	Joh.-Seb.-von-Drey-Schule Röhl.	2124,11 m²	2.988 €	33.344 €	36.332 €	14,24 €	3.768 €	36.893 €	40.660 €	19,14 €	1.066 €	34.517 €	35.583 €	16,75 €
210-01	Klosterfeldschule	1199,48 m²	15.371 €	0 €	15.371 €	12,81 €	16.018 €	0 €	16.018 €	13,35 €	13.773 €	0 €	13.773 €	11,48 €
212-01	Grundschule Rindelbach	2601,25 m²	5.266 €	34.687 €	39.953 €	15,36 €	12.163 €	26.562 €	38.725 €	14,89 €	4.662 €	37.509 €	42.171 €	16,21 €
214-01	St.-Georg-Schule Schrezheim	1550,14 m²	3.378 €	23.366 €	26.744 €	17,28 €	4.804 €	22.999 €	27.804 €	17,94 €	5.058 €	24.974 €	30.032 €	19,37 €
216-01	Mittelhofschule	4630,45 m²	55.504 €	0 €	55.504 €	11,99 €	56.625 €	0 €	56.625 €	12,23 €	51.218 €	0 €	51.218 €	11,06 €
218-01	Buchenbergschule	4748,63 m²	65.672 €	0 €	65.672 €	13,83 €	59.328 €	0 €	59.328 €	12,49 €	54.030 €	0 €	54.030 €	11,38 €
220-01	Eugen-Bolz-Realschule	5888,48 m²	64.299 €	12.705 €	77.005 €	13,03 €	78.309 €	19.307 €	97.616 €	16,58 €	58.256 €	21.215 €	79.471 €	13,50 €
230-01	Peutinger Gymnasium	9993,11 m²	19.487 €	141.353 €	160.840 €	16,51 €	20.415 €	148.498 €	168.913 €	16,90 €	7.959 €	144.505 €	152.464 €	15,26 €
235-01	Hariolf-Gymnasium	6274,19 m²	14.621 €	98.307 €	112.928 €	18,00 €	12.916 €	107.397 €	120.313 €	19,18 €	2.586 €	94.845 €	97.431 €	15,53 €
270-01	Förderschule	2005,20 m²	18.012 €	0 €	18.012 €	8,98 €	18.386 €	0 €	18.386 €	9,17 €	15.085 €	0 €	15.085 €	7,52 €
Bauten der Kultur														
322-01	Alamannenmuseum	987,25 m²	2.131 €	13.465 €	15.597 €	15,80 €	2.551 €	12.811 €	15.362 €	15,56 €	2.976 €	13.037 €	16.013 €	16,22 €
333-01	Joh.-Melch.-Dreyer-Musikschule	1199,22 m²	2.502 €	13.458 €	15.960 €	13,31 €	691 €	17.463 €	18.154 €	15,14 €	2.201 €	11.290 €	13.491 €	11,25 €
343-01	Palais Adelmann	836,44 m²	888 €	9.699 €	10.587 €	12,66 €	1.462 €	9.956 €	11.417 €	13,65 €	249 €	10.246 €	10.495 €	12,55 €
344-01	Stadtbücherei	692,58 m²	656 €	13.471 €	14.127 €	21,03 €	882 €	13.827 €	14.710 €	21,24 €	218 €	14.231 €	14.449 €	20,86 €
Kindertageseinrichtungen														
461-01	Kindergarten Neunheim	485,75 m²	6.032 €	16.214 €	22.246 €	49,33 €	6.368 €	16.304 €	22.672 €	46,67 €	5.250 €	17.029 €	22.279 €	45,87 €
462-01	Kindergarten Pfahlheim	323,27 m²	1.908 €	10.377 €	12.285 €	38,00 €	1.955 €	10.652 €	12.607 €	39,00 €	1.421 €	10.982 €	12.403 €	38,37 €
463-01	Kindergarten Rindelbach	537,37 m²	3.449 €	16.191 €	19.639 €	36,55 €	4.725 €	16.621 €	21.345 €	39,72 €	4.798 €	17.137 €	21.935 €	40,82 €
465-01	Kindergarten Schrezheim	684,43 m²	3.622 €	27.333 €	30.955 €	50,84 €	20.052 €	18.855 €	38.906 €	56,85 €	38.391 €	0 €	38.391 €	56,09 €
467-02	Kindergarten im DGH Eigenzell	281,19 m²	2.656 €	8.851 €	11.507 €	40,92 €	4.281 €	9.155 €	13.436 €	47,78 €	2.289 €	9.591 €	11.880 €	42,25 €
468-02	Kindergarten im DGH Eggenrot	360,77 m²	2.296 €	13.193 €	15.489 €	47,46 €	4.238 €	5.325 €	9.563 €	26,51 €	8.338 €	4.119 €	12.457 €	34,53 €
Turn-, Sport- und Mehrzweckhallen														
550-01	Rundsporthalle	4159,69 m²	40.347 €	0 €	40.347 €	9,70 €	58.621 €	0 €	58.621 €	14,09 €	50.133 €	0 €	50.133 €	12,05 €
552-01	Buchenberghalle	1843,34 m²	22.070 €	0 €	22.070 €	11,97 €	22.844 €	0 €	22.844 €	12,39 €	23.882 €	0 €	23.882 €	12,96 €
554-01	Sporthalle der Mittelhofschule	787,92 m²	11.020 €	0 €	11.020 €	13,99 €	11.047 €	0 €	11.047 €	14,02 €	10.610 €	0 €	10.610 €	13,47 €
556-01	Turnhalle Peutinger Gymnasium	1167,99 m²	1.930 €	19.128 €	21.058 €	18,03 €	2.529 €	19.629 €	22.158 €	18,97 €	1.178 €	20.370 €	21.548 €	18,45 €
560-01	Eichenfeldhalle	1098,16 m²	1.386 €	24.436 €	25.822 €	23,51 €	2.353 €	19.072 €	21.424 €	19,51 €	2.319 €	15.941 €	18.260 €	16,63 €
562-01	Kastellhalle Pfahlheim	1824,44 m²	1.849 €	14.238 €	16.088 €	9,01 €	6.204 €	11.528 €	17.732 €	9,72 €	2.726 €	9.998 €	12.724 €	6,97 €
564-01	Kübelesbuckhalle Rindelbach	942,90 m²	824 €	12.761 €	13.584 €	14,41 €	645 €	13.300 €	13.946 €	14,79 €	1.601 €	13.938 €	15.539 €	16,48 €
566-01	Sechtahalle Röhlingen	2664,91 m²	2.852 €	27.034 €	29.886 €	11,21 €	3.951 €	26.931 €	30.881 €	11,59 €	2.154 €	27.198 €	29.352 €	11,01 €
570-01	St-Georg-Halle Schrezheim	1431,61 m²	1.597 €	23.086 €	24.684 €	17,24 €	1.613 €	22.560 €	24.173 €	16,89 €	535 €	22.741 €	23.276 €	16,26 €

= Gebäude in Fremdreinigung

3.5.3 Steuerungsempfehlung

In den Jahren 2019 und 2020 wurde die Optimierung der Eigenreinigung nochmals voran geführt und weitere rd. 7.200 m² Reinigungsfläche entsprechend umgestellt. Die Quote der Optimierten Eigenreinigung erhöhte sich um 6% von 48% im Jahr 2018 auf nun 54% im Jahr 2020.
Die Quote der Standard-Eigenreinigung sank von 34% im Jahr 2018 auf nun 30% zum Ende des Jahres 2020.

Die Anzahl sowie der flächenmäßige Umfang der fremdgereinigten Objekte blieb konstant. Die Quote verringerte sich jedoch aufgrund der Zunahme des Gesamtumfangs von 16% im Jahr 2018 auf aktuell 14%.

In der Fremdreinigung stehen nach wie vor die Qualitätssicherung sowie die Erhaltung der Nutzerzufriedenheit im Vordergrund, die erfreulicher Weise durch einen engen Kontakt des Reinigungsmanagements mit den Nutzern, nachhaltige Qualitätskontrollen und Sondermaßnahmen in den vergangenen 2 Jahren merkbar erhöht werden konnte. Allerdings waren diese Sondermaßnahmen auch mit entsprechenden Mehrkosten verbunden.

Eine Umstellung weiterer Gebäude in die Eigenreinigung, wie sie vom Gemeinderat im Jahr 2019 beschlossen wurde, war im Berichtszeitraum trotz umfangreicher Bemühungen nicht möglich.
Noch immer ist die Bewerberlage auf Stellenausschreibungen trotz laufender und umfangreicher Maßnahmen sehr dürftig und es bestehen bereits Schwierigkeiten bei der Nachbesetzung der vorhandenen Stellen. Eine Ausweitung der Eigenreinigung auf bisher fremdgereinigte Objekte ist derzeit nicht greifbar.

Insgesamt ist in der Gebäudereinigung auch in den nächsten Jahren aufgrund des anhaltenden Arbeitskräftemangels keine wesentliche Verbesserung der Gesamtsituation zu erwarten. Vielmehr müssen die Anstrengungen zur Gewinnung von geeignetem Personal ausgeweitet und die Arbeitsplätze insgesamt attraktiver gestaltet werden. Insbesondere sind hierbei die Themen Bezahlung und Flexibiltät bei den Arbeitszeiten aufzugreifen. Dies gilt gleicher Maßen für eigene Mitarbeiter wie auch diejenigen in den Fremdfirmen. In jedem Fall ist in den kommenden Jahren mit weiter steigenden Kosten zu rechnen.

3.6 Hausmeisterkosten

3.6.1. Allgemeine Situation

Die Stadt Ellwangen stellt Hausmeister-Dienstleistungen in den Gebäudegruppen Schulen, Turn-, Sport- und Mehrzweckhallen, Kindergärten sowie in Verwaltungsgebäude, Gebäude für kulturelle Zwecke und dem Wohnungsbestand der Notunterbringung bereit. Insgesamt betreute das Hausmeisterteam im Jahr 2020 mit 16 Vollzeit- und 4 Teilzeitmitarbeitern einen Gebäudebestand von rd. 55 öffentlichen Standorten mit ca. 78.000 m² Betreuungsfläche im Innenbereich sowie nahezu 140.000 m² Außenfläche (ohne Sport- und Funktionsflächen).

Die Kosten für Hausmeister-Dienstleistungen im Produkt 11.24.02.00 betrugen im Jahr 2020 rd. 890.000 € und stellen damit nach wie vor einen der 4 großen Kostenblöcke der Gebäudebewirtschaftung dar.

In den Jahren 2019 und 2020 wurde eine Bemessung der Hausmeisterstellen in städtischen Gebäuden durchgeführt. Mit Hilfe der Stellenbemessung wurde geprüft, ob unter Berücksichtigung der Standort abhängigen Gegebenheiten die einzelnen Hausmeisterstellen gleichmäßig ausgelastet sind oder größere Unterschiede vorliegen, die eine Nachjustierung der Aufgaben notwendig macht.
Im Ergebnis wurde festgestellt, dass sich die Hausmeisterstellen bei der Grundanforderung in einer Schwankungsbreite von bis zu +/- 20% befinden.
Wo möglich, wurden daraufhin Ausgleiche geschaffen. Bei Stellen-Minderbedarfen unter 1,0 wurden zumeist zusätzliche Grünpflegeaufgaben beauftragt oder Kleinstandorte übertragen; bei Mehrbedarfen über 1,0 erfolgen Unterstützungsleistungen durch die Hausmeister-Springer.

3.6.2. Einzelauswertung Hausmeisterkosten

Standort-Nr.	Standort	NGF gesamt	2018 Summe	2018 € / m²	2019 Summe	2019 € / m²	2020 Summe	2020 € / m²
Verwaltungsgebäude								
100-01	Rathaus Ellwangen	5410,99 m²	25.208 €	4,61 €	28.139 €	5,20 €	27.346 €	5,05 €
Feuerwehrhäuser								
130-01	Feuerwache Ellwangen	2408,40 m²	7.588 €	3,15 €	5.898 €	2,45 €	5.679 €	2,36 €
Schulen								
204-01	Grundschule Neunheim	734,98 m²	10.859 €	14,14 €	10.849 €	14,76 €	11.110 €	15,12 €
206-01	Kastellschule Pfahlheim	1334,95 m²	22.736 €	15,38 €	25.340 €	18,98 €	25.987 €	19,47 €
208-01	Joh.-Seb.-von-Drey-Schule Röhl.	2124,11 m²	27.026 €	10,59 €	27.177 €	12,79 €	27.825 €	13,10 €
210-01	Klosterfeldschule	1199,48 m²	20.115 €	16,77 €	21.080 €	17,57 €	21.864 €	18,23 €
212-01	Grundschule Rindelbach	2601,25 m²	32.407 €	12,46 €	30.084 €	11,57 €	30.874 €	11,87 €
214-01	St.-Georg-Schule Schrezheim	1550,14 m²	26.546 €	17,15 €	44.450 €	28,67 €	33.063 €	21,33 €
216-01	Mittelhofschule	4630,45 m²	48.695 €	10,52 €	33.565 €	7,25 €	33.289 €	7,19 €
218-01	Buchenbergschule	4748,63 m²	34.419 €	7,25 €	35.069 €	7,39 €	35.908 €	7,56 €
220-01	Eugen-Bolz-Realschule	5888,48 m²	56.708 €	9,60 €	56.556 €	9,60 €	56.608 €	9,61 €
230-01	Peutinger Gymnasium	9993,11 m²	63.458 €	6,51 €	49.313 €	4,93 €	60.009 €	6,01 €
235-01	Hariolf-Gymnasium	6274,19 m²	46.935 €	7,48 €	35.187 €	5,61 €	46.016 €	7,33 €
270-01	Förderschule	2005,20 m²	22.946 €	11,44 €	23.129 €	11,53 €	23.938 €	11,94 €
Bauten der Kultur								
322-01	Alamannenmuseum	987,25 m²	3.717 €	3,77 €	3.800 €	3,85 €	3.895 €	3,95 €
333-01	Joh.-Melch.-Dreyer-Musikschule	1199,22 m²	3.717 €	3,10 €	4.100 €	3,42 €	4.395 €	3,67 €
343-01	Palais Adelmann	836,44 m²	10.957 €	13,10 €	15.094 €	18,05 €	12.842 €	15,35 €
344-01	Stadtbücherei	692,58 m²	2.813 €	4,19 €	4.795 €	6,92 €	4.755 €	6,87 €
Kindertageseinrichtungen								
461-01	Kindergarten Neunheim	485,75 m²	8.003 €	17,75 €	10.849 €	22,34 €	11.110 €	22,87 €
462-01	Kindergarten Pfahlheim	323,27 m²	5.497 €	17,00 €	5.631 €	17,42 €	5.775 €	17,86 €
463-01	Kindergarten Rindelbach	537,37 m²	8.102 €	15,08 €	7.521 €	14,00 €	7.718 €	14,36 €
465-01	Kindergarten Schrezheim	684,43 m²	9.499 €	15,60 €	13.335 €	19,48 €	9.919 €	14,49 €
467-02	Kindergarten im DGH Eigenzell	281,19 m²	2.666 €	9,48 €	3.000 €	10,67 €	5.818 €	20,69 €
468-02	Kindergarten im DGH Eggenrot	360,77 m²	4.666 €	12,93 €	4.445 €	12,32 €	6.613 €	18,33 €
Turn-, Sport- und Mehrzweckhallen								
550-01	Rundsporthalle	4159,69 m²	52.894 €	12,72 €	53.796 €	12,93 €	55.115 €	13,25 €
552-01	Buchenberghalle	1843,34 m²	19.027 €	10,32 €	16.274 €	8,83 €	18.880 €	10,24 €
554-01	Sporthalle der Mittelhofschule	787,92 m²	12.173 €	15,45 €	9.590 €	12,17 €	9.511 €	12,07 €
556-01	Turnhalle Peutinger Gymnasium	1167,99 m²	10.865 €	9,30 €	12.328 €	10,56 €	12.002 €	10,28 €
560-01	Eichenfeldhalle	1098,16 m²	16.238 €	14,79 €	16.274 €	14,82 €	16.665 €	15,18 €
562-01	Kastellhalle Pfahlheim	1824,44 m²	22.736 €	12,73 €	25.340 €	13,89 €	25.987 €	14,24 €
564-01	Kübelesbuckhalle Rindelbach	942,90 m²	13.503 €	14,32 €	12.535 €	13,29 €	12.864 €	13,64 €
566-01	Sechtahalle Röhlingen	2664,91 m²	27.027 €	10,14 €	27.178 €	10,20 €	27.826 €	10,44 €
570-01	St-Georg-Halle Schrezheim	1431,61 m²	20.215 €	14,12 €	22.226 €	15,53 €	16.532 €	11,55 €

3.6.3. Steuerungsempfehlung

Die Kosten für Hausmeisterdienste lagen in der Vergangenheit in einer weit gefächerten Spanne zwischen unter 3,00 € und deutlich über 20,00 € pro m² Nutzfläche im Jahr. Die Gründe hierfür lagen einerseits in einer noch ungenauen Kostenzuordnung, die im kamralen Finanzsystem noch nicht ausreichend detailliert verankert war. Im Weiteren waren die Unterschiede jedoch auch einer unterschiedlich großen Zuordnung von Betreuungsflächen sowie differierenden Aufgabenstellungen geschuldet, die sich oftmals mehr an den Bedürfnissen der Gebäudenutzer orientierten als den Erfordernissen des Gebäudes.

Mit der Zentralisierung der Hausmeisterdienste im Stadtbauamt – Gebäudemanagement wurden die unterschiedlichen Gegebenheiten aufgegriffen und die Rahmenvorgaben für die Hausmeisterdienste modifiziert.
In einem 1. Schritt wurde der allgemeine Aufgabenkatalog für Hausmeisterleistungen überarbeitet und verschiedene am Nutzungszweck orientierte Sonderaufgaben formuliert. Des Weiteren wurden die nutzerbezogenen Aufgaben identifiziert und, wo möglich, hausmeisterfremde Aufgaben aus dem Aufgabenkatalog genommen.

In den Jahren 2019 und 2020 wurde eine Stellenbemessung für alle städtischen Hausmeisterstellen durchgeführt. Neben einer detaillierten Erfassung der Gebäude- und Außenflächen wurden alle weiteren Objekt bezogenen Gegebenheiten und Anforderungen in die Bemessung eingearbeitet.
Nach Abschluss der Stellenbemessung wurden Unterschiede bei der Arbeitsauslastung, die nicht aufgrund besonderer Aufgaben in der jeweiligen Einrichtung begründet waren, soweit möglich und sinnvoll ausgeglichen. Bei Neubesetzungen von Hausmeister-Stellen soll zukünftig auch jeweils eine Überprüfung des Stellenprofils auf der Basis der Bemessungsmatrix durchgeführt werden.

3.7. Wärmekosten

3.7.1. Allgemeine Situation

Die Wärmekosten der 33 Hauptverbraucher sanken seit einem vorläufigen Höchststand im Jahr 2016 trotz Flächenmehrungen und Verbrauchsanstieg deutlich um rd. 16%.

Kostenentwicklung der 33 Hauptverbraucher 2015 bis 2020:

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Gesamtkosten	316.961 €	333.019 €	262.761 €	250.568 €	298.119 €	280.725 €

Die Gründe des Kostenrückgangs lagen vor allem in der allgemeinen Marktentwicklung, die in den Jahren 2016 und 2017 durch stark gesunkene Öl- und Gaspreise gekennzeichnet war. Aufgrund mehrjähriger Lieferverträge konnte dieser Preisvorteil beim Gaseinkauf auch bis in das Jahr 2020 gesichert werden.

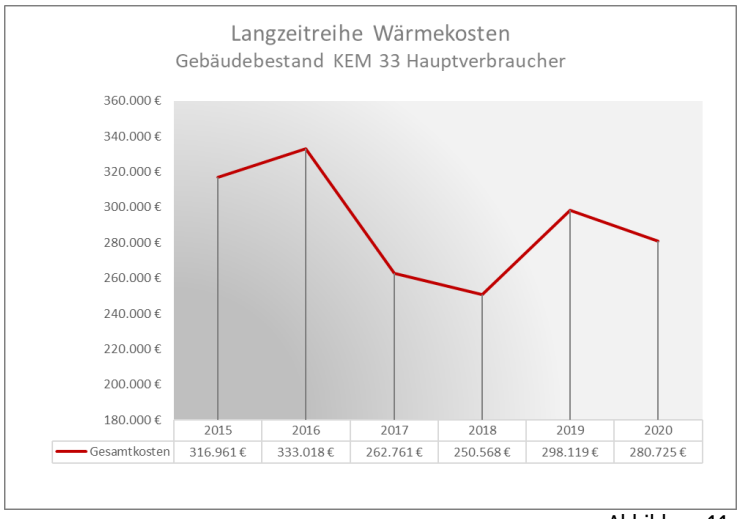


Abbildung 11

Im Weiteren konnten die Kosten in einigen Gebäuden aufgrund baulicher und struktureller Maßnahmen im Bereich des Energiemanagements deutlich gesenkt werden (siehe auch Jahres-Energiebericht 2019-2020).

Die Basis für die Einsparungen wurden geschaffen durch:

- Umrüstung der haustechnischen Anlagen auf moderne Wärmeerzeuger sowie Aufrüstungen bei Gebäudedämmungen
- Ausbau der Gebäudeleittechnik mit verbesserten Controlling-Möglichkeiten durch das kommunale Energiemanagement
- Hausmeisterschulung und –betreuung
- Sensibilisierung der Nutzer durch unterschiedliche Maßnahmen

Darüber hinaus machte sich bei den Wärmekosten auch die weltweite Corona-Pandemie bemerkbar, aufgrund derer zahlreiche städtische Einrichtungen längere Zeit teilweise oder ganz geschlossen waren.

3.7.2. Einzelauswertung Wärmekosten

Standort-Nr.	Standort	NGF beheizte Fläche	2018 Kosten	2018 € / m³ NGF beheizt	2019 Kosten	2019 € / m³ NGF beheizt	2020 Kosten	2020 € / m³ NGF beheizt
Verwaltungsgebäude								
100-01	Rathaus Ellwangen	4306,77 m²	21.144 €	4,84 €	20.110 €	4,67 €	22.184 €	5,15 €
Feuerwehrhäuser								
130-01	Feuerwache Ellwangen	2154,58 m²	7.838 €	3,64 €	8.344 €	3,87 €	8.370 €	3,88 €
Schulen								
204-01	Grundschule Neunheim	637,85 m²	3.869 €	5,28 €	4.077 €	6,39 €	3.799 €	5,96 €
206-01	Kastellschule Pfahlheim	1140,11 m²	nicht messbar wegen Umbau		1.214 €	1,06 €	2.478 €	2,17 €
208-01	Joh.-Seb.-von-Drey-Schule Röhl.	1815,49 m²	7.063 €	3,15 €	8.194 €	4,51 €	6.420 €	3,54 €
210-01	Klosterfeldschule	1135,84 m²	4.768 €	4,20 €	5.853 €	5,15 €	5.363 €	4,72 €
212-01	Grundschule Rindelbach	2335,12 m²	9.560 €	4,09 €	11.493 €	4,92 €	11.146 €	4,77 €
214-01	St.-Georg-Schule Schrezheim	1375,69 m²	6.598 €	4,80 €	7.171 €	5,21 €	6.219 €	4,52 €
216-01	Mittelhofschule	4234,90 m²	16.416 €	3,88 €	19.979 €	4,72 €	19.507 €	4,61 €
218-01	Buchenbergschule	4319,54 m²	11.589 €	2,68 €	13.589 €	3,15 €	11.993 €	2,78 €
220-01	Eugen-Bolz-Realschule	5597,81 m²	20.841 €	3,72 €	27.543 €	4,92 €	23.695 €	4,23 €
230-01	Peutinger Gymnasium	8695,86 m²	30.695 €	3,53 €	37.598 €	4,32 €	38.807 €	4,46 €
235-01	Hariolf-Gymnasium	6223,96 m²	26.899 €	4,32 €	35.190 €	5,65 €	29.725 €	4,78 €
270-01	Förderschule	1823,56 m²	7.642 €	4,33 €	9.805 €	5,38 €	8.447 €	4,63 €
Bauten der Kultur								
322-01	Alamannenmuseum	802,30 m²	3.539 €	4,41 €	4.859 €	6,06 €	4.932 €	6,15 €
333-01	Joh.-Melch.-Dreyer-Musikschule	783,77 m²	4.174 €	5,33 €	5.416 €	6,91 €	5.322 €	6,79 €
343-01	Palais Adelmann	657,56 m²	3.763 €	5,72 €	4.523 €	6,88 €	4.174 €	6,35 €
344-01	Stadtbücherei	608,36 m²	3.017 €	4,96 €	3.627 €	5,96 €	3.347 €	5,50 €
Kindertageseinrichtungen								
461-01	Kindergarten Neunheim	458,62 m²	1.881 €	5,18 €	2.876 €	6,27 €	2.807 €	6,12 €
462-01	Kindergarten Pfahlheim	207,54 m²	1.657 €	6,11 €	1.726 €	8,32 €	1.623 €	7,82 €
463-01	Kindergarten Rindelbach	488,91 m²	2.091 €	4,28 €	2.599 €	5,32 €	2.757 €	5,64 €
465-01	Kindergarten Schrezheim	600,96 m²	3.078 €	5,70 €	3.102 €	5,16 €	3.725 €	6,20 €
467-02	Kindergarten im DGH Eigenzell	281,19 m²	1.891 €	6,73 €	1.897 €	6,75 €	2.262 €	8,04 €
468-02	Kindergarten im DGH Eggenrot	312,42 m²	1.676 €	5,36 €	2.200 €	7,04 €	2.648 €	8,48 €
Turn-, Sport- und Mehrzweckhallen								
550-01	Rundsporthalle	4118,80 m²	11.890 €	2,90 €	13.605 €	3,30 €	15.857 €	3,85 €
552-01	Buchenberghalle	1822,80 m²	5.762 €	3,16 €	5.865 €	3,22 €	2.002 €	1,10 €
554-01	Sporthalle der Mittelhofschule	781,27 m²	2.662 €	3,41 €	2.795 €	3,58 €	1.751 €	2,24 €
556-01	Turnhalle Peutinger Gymnasium	1098,86 m²	3.601 €	3,28 €	4.411 €	4,01 €	4.560 €	4,15 €
560-01	Eichenfeldhalle	905,21 m²	3.750 €	4,14 €	4.418 €	4,88 €	4.109 €	4,54 €
562-01	Kastellhalle Pfahlheim	1663,15 m²	5.762 €	3,46 €	6.768 €	4,07 €	6.250 €	3,76 €
564-01	Kübelesbuckhalle Rindelbach	872,69 m²	4.000 €	4,58 €	4.923 €	5,64 €	4.624 €	5,30 €
566-01	Sechtahalle Röhlingen	1684,18 m²	5.699 €	3,38 €	6.435 €	3,82 €	5.859 €	3,48 €
570-01	St-Georg-Halle Schrezheim	1284,48 m²	5.755 €	4,48 €	6.049 €	4,71 €	4.696 €	3,66 €

3.7.3. Steuerungsempfehlung

Die Kostenminderungen im Betrachtungszeitraum waren zu einem großen Teil auf positive äußere Umstände (Markteintwicklung und klimatische Verhältnisse) sowie auf die Auswirkungen der weltweiten Corona-Pandemie zurück zu führen, auf die der Energieverbraucher/Nutzer keinen Einfluss hatte.
Die Einsparungen sind daher nicht als nachhaltig zu betrachten und bergen für die Zukunft auch das Risiko einer unbeeinflussbaren Kostensteigerung.

Da Wärmekosten immer auch in direktem Zusammenhang mit der Qualität der Bausubstanz und der technischen Wärmeversorgungsanlagen stehen und auf Dauer trotz der momentanen Entwicklung mit steigenden

Energiepreisen zu rechnen ist, sollte die sukzessive Modernisierung der Wärmeversorgungsanlagen sowie die Verbesserung der Gebäudehüllen weiter vorangetrieben werden.

3.8. Stromkosten

3.8.1. Allgemeine Situation

Die Stromkosten stiegen in den Jahren 2015 bis 2018 kontinuierlich an.
Im Jahr 2019 war hier erstmals eine Trendwende ersichtlich, die zum Teil in einem kurzzeitig stagnierenden Strom-Bezugspreis begründet war. Auf der anderen Seite sank jedoch auch die Verbrauchsmenge der ausgewerteten Objekte (siehe hierzu Jahres-Energiebericht 2019-2020).

Kostenentwicklung der 33 Hauptverbraucher 2015 bis 2020:

2015	2016	2017	2018	2019	2020
233.896 €	238.349 €	244.236 €	246.676 €	235.744 €	221.566 €

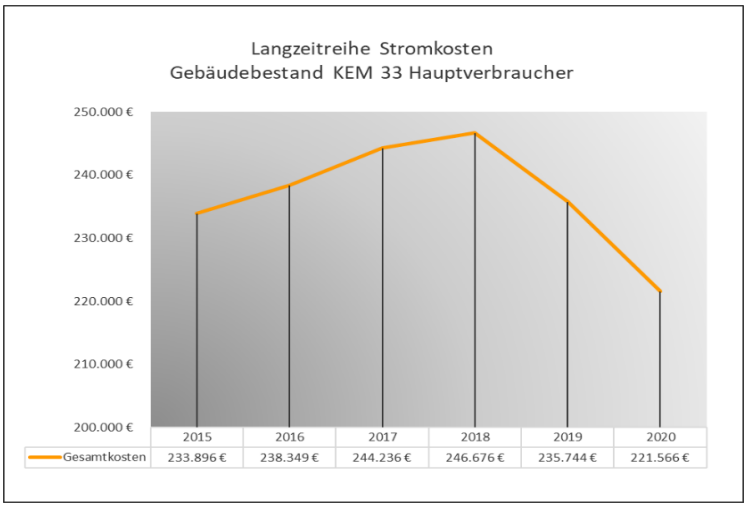


Abbildung 12

3.8.2. Einzelauswertung Stromkosten

Standort-Nr.	Standort	NGF gesamt	2018 Kosten	2018 €/m²	2019 Kosten	2019 €/m²	2020 Kosten	2020 €/m²
Verwaltungsgebäude								
100-01	Rathaus Ellwangen	5410,99 m²	40.251,93 €	7,36 €	40.107,56 €	7,41 €	42.806,44 €	7,91 €
Feuerwehrhäuser								
130-01	Feuerwache Ellwangen	2408,40 m²	8.349,37 €	3,47 €	9.094,63 €	3,78 €	8.206,18 €	3,41 €
Schulen								
204-01	Grundschule Neunheim	734,98 m²	1.853,25 €	2,41 €	1.856,28 €	2,53 €	1.966,87 €	2,68 €
206-01	Kastellschule Pfahlheim	1334,95 m²	1.299,16 €	0,88 €	3.369,19 €	2,52 €	3.217,97 €	2,41 €
208-01	Joh.-Seb.-von-Drey-Schule Röhl.	2124,11 m²	6.364,03 €	2,49 €	4.979,57 €	2,34 €	3.712,76 €	1,75 €
210-01	Klosterfeldschule	1199,48 m²	1.793,73 €	1,50 €	2.145,88 €	1,79 €	1.859,00 €	1,55 €
212-01	Grundschule Rindelbach	2601,25 m²	3.424,88 €	1,32 €	3.361,16 €	1,29 €	3.087,98 €	1,19 €
214-01	St.-Georg-Schule Schrezheim	1550,14 m²	7.399,39 €	4,78 €	7.590,54 €	4,90 €	5.697,20 €	3,68 €
216-01	Mittelhofschule	4630,45 m²	11.327,11 €	2,45 €	10.755,46 €	2,32 €	8.686,50 €	1,88 €
218-01	Buchenbergschule	4748,63 m²	12.497,25 €	2,63 €	12.234,00 €	2,58 €	10.607,89 €	2,23 €
220-01	Eugen-Bolz-Realschule	5888,48 m²	17.680,01 €	2,99 €	17.983,96 €	3,05 €	16.486,62 €	2,80 €
230-01	Peutinger Gymnasium	9993,11 m²	23.678,39 €	2,43 €	21.602,27 €	2,16 €	19.155,04 €	1,92 €
235-01	Hariolf-Gymnasium	6274,19 m²	22.009,84 €	3,51 €	22.725,86 €	3,62 €	19.747,06 €	3,15 €
270-01	Förderschule	2005,20 m²	4.154,02 €	2,07 €	3.473,83 €	1,73 €	3.111,71 €	1,55 €

Standort-Nr.	Standort	NGF gesamt	2018 Kosten	2018 €/m²	2019 Kosten	2019 €/m²	2020 Kosten	2020 €/m²
Bauten der Kultur								
322-01	Alamannenmuseum	987,25 m²	4.598,53 €	4,66 €	4.571,01 €	4,63 €	3.663,33 €	3,71 €
333-01	Joh.-Melch.-Dreyer-Musikschule	1199,22 m²	2.181,12 €	1,82 €	1.989,99 €	1,66 €	1.726,38 €	1,44 €
343-01	Palais Adelmann	836,44 m²	3.375,08 €	4,04 €	3.109,38 €	3,72 €	2.741,96 €	3,28 €
344-01	Stadtbücherei	692,58 m²	2.706,14 €	4,03 €	2.767,35 €	4,00 €	2.440,34 €	3,52 €
Kindertageseinrichtungen								
461-01	Kindergarten Neunheim	485,75 m²	1.299,62 €	2,88 €	1.235,96 €	2,54 €	1.094,40 €	2,25 €
462-01	Kindergarten Pfahlheim	323,27 m²	1.197,88 €	3,71 €	682,32 €	2,11 €	674,98 €	2,09 €
463-01	Kindergarten Rindelbach	537,37 m²	2.283,14 €	4,25 €	2.572,17 €	4,79 €	3.357,46 €	6,25 €
465-01	Kindergarten Schrezheim	684,43 m²	2.457,44 €	4,04 €	4.472,27 €	6,53 €	4.459,67 €	6,52 €
467-02	Kindergarten im DGH Eigenzell	281,19 m²	1.572,58 €	5,59 €	1.706,23 €	6,07 €	1.349,29 €	4,80 €
468-02	Kindergarten im DGH Eggenrot	360,77 m²	816,80 €	2,26 €	1.355,35 €	3,76 €	1.116,04 €	3,09 €
Turn-, Sport- und Mehrzweckhallen								
550-01	Rundsporthalle	4159,69 m²	19.542,79 €	4,70 €	19.495,45 €	4,69 €	18.287,37 €	4,40 €
552-01	Buchenberghalle	1843,34 m²	6.126,91 €	3,32 €	6.035,88 €	3,27 €	4.998,34 €	2,71 €
554-01	Sporthalle der Mittelhofschule	787,92 m²	1.666,53 €	2,12 €	1.663,62 €	2,11 €	2.948,61 €	3,74 €
556-01	Turnhalle Peutinger Gymnasium	1167,99 m²	5.762,27 €	4,93 €	5.357,28 €	4,59 €	3.760,34 €	3,22 €
560-01	Eichenfeldhalle	1098,16 m²	2.663,59 €	2,43 €	2.332,39 €	2,12 €	1.996,55 €	1,82 €
562-01	Kastellhalle Pfahlheim	1824,44 m²	13.029,53 €	7,29 €	6.024,18 €	3,30 €	3.852,84 €	2,11 €
564-01	Kübelesbuckhalle Rindelbach	942,90 m²	3.487,50 €	3,70 €	3.372,17 €	3,58 €	2.813,70 €	2,98 €
566-01	Sechtahalle Röhlingen	2664,91 m²	7.577,51 €	2,84 €	3.558,51 €	1,34 €	7.783,14 €	2,92 €
570-01	St-Georg-Halle Schrezheim	1431,61 m²	2.248,94 €	1,57 €	2.161,98 €	1,51 €	1.530,67 €	1,07 €

3.8.3. Steuerungsempfehlung

Die Stromkosten sanken seit einem bisherigen Höchststand im Jahr 2018 im Berichtszeitraum um nahezu 10%. Die Verminderung der Stromkosten lag einerseits in einem kurzzeitig stagnierenden Bezugspreis, im weiteren aber auch in einer Verringerung des Gesamtverbrauchs, die durch verschiedene bauliche und Nutzer bezogene Maßnahmen erreicht werden konnte.
Der Kostenrückgang im Jahr 2020 war jedoch vornehmlich der Gebäudeschließungen geschuldet, die aufgrund der weltweiten Corona-Pandemie vorgenommen werden mussten.

Durch die fortschreitende Technisierung der städtischen Gebäude ist in der Zukunft weiterer mit einem kontinuierlichen Anstieg der Stromverbräuche zu rechnen.
Da die Strompreise aus momentaner Sicht auch zukünftig eher steigen werden, sind Mehrbelastungen des städtischen Haushalts absehbar. Um dieser Entwicklung entgegenzutreten, sollten weiter Möglichkeiten von Verbrauchsreduzierungen identifiziert und umgesetzt werden. Verbrauchsreduzierungen können neben dem Einsatz stromsparender Anlagen und Geräte auch durch ein entsprechend motiviertes Nutzerverhalten erreicht werden.

Das Hauptaugenmerk sollte jedoch in der Zukunft, wo technisch möglich, auf die größtmögliche Autark-Stellung der Gebäude bzw. auf die Eigenproduktion von Strom durch die Erstellung von Photovoltaik-Anlagen mit Speicherkapazitäten gelegt werden. Erste Leuchtturmprojekte der Stadt z.B. in der Schule Pfahlheim, Sechtahalle Röhlingen oder Kinderkrippe Rindelbach wurden mittlerweile erfolgreich umgesetzt und tragen dazu bei, die Stromkosten der Stadt unabhängig vom Markt mittel- und langfristig planbar zu halten.

3.9. Kosten für Wasser und Abwasser

3.9.1. Allgemeine Situation

Bei Frisch- und Abwasser sind die Kosten von 2016 bis 2019 um insgesamt rd. 18% angestiegen.

Die Gründe des Anstiegs liegen in einer moderaten Bezugspreiserhöhung von 1.2% im Jahr 2018 sowie in Mehrverbräuchen aufgrund Flächenmehrungen bzw. Sondermaßnahmen im Bereich der Außenanlagen.

Kostenentwicklung der 33 Hauptverbraucher 2016 bis 2020

2016	2017	2018	2019	2020
39.954 €	41.947 €	44.729 €	48.318 €	37.389 €

Im Jahr 2020 sanken die Wasserkosten um mehr als 23% im Vergleich zu 2019.
Die Gründe hierfür liegen alleine in den mehrmonatigen Objektschließungen, die aufgrund der Corona-Pandemie notwendig wurden.

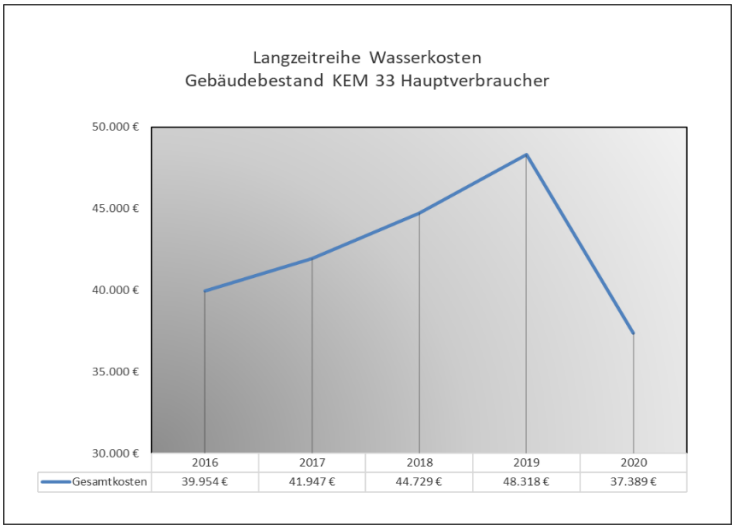


Abbildung 13

3.9.2. Einzelauswertung Wasser- und Abwasserkosten

	Standort	NGF gesamt	2018 Summe	2018 € / m²	2019 Summe	2019 € / m²	2020 Summe	2020 € / m²
Verwaltungsgebäude								
100-01	Rathaus Ellwangen	5410,99 m²	3.019,23	0,55	3.218,01 €	0,59 €	2.851,34 €	0,53 €
Feuerwehrhäuser								
130-01	Feuerwache Ellwangen	2408,40 m²	4.030,46	1,67	4.333,61 €	1,80 €	2.647,64 €	1,10 €
Schulen								
204-01	Grundschule Neunheim	734,98 m²	277,59	0,36	310,17 €	0,42 €	376,56 €	0,51 €
206-01	Kastellschule Pfahlheim	1334,95 m²	321,81	0,22	575,26 €	0,43 €	229,12 €	0,17 €
208-01	Joh.-Seb.-von-Drey-Schule Röhl.	2124,11 m²	543,30	0,21	908,78 €	0,43 €	514,81 €	0,24 €
210-01	Klosterfeldschule	1199,48 m²	698,50	0,58	717,02 €	0,60 €	627,23 €	0,52 €
212-01	Grundschule Rindelbach	2601,25 m²	928,75	0,36	1.002,08 €	0,39 €	717,18 €	0,28 €
214-01	St.-Georg-Schule Schrezheim	1550,14 m²	541,51	0,35	519,00 €	0,33 €	559,50 €	0,36 €
216-01	Mittelhofschule	4630,45 m²	2.317,82	0,50	3.265,90 €	0,71 €	2.178,56 €	0,47 €
218-01	Buchenbergschule	4748,63 m²	3.258,12	0,69	4.699,52 €	0,99 €	3.812,78 €	0,80 €
220-01	Eugen-Bolz-Realschule	5888,48 m²	1.407,16	0,24	780,78 €	0,13 €	1.154,62 €	0,20 €
230-01	Peutinger Gymnasium	9993,11 m²	5.935,16	0,61	5.932,68 €	0,59 €	5.011,67 €	0,50 €
235-01	Hariolf-Gymnasium	6274,19 m²	3.254,46	0,52	3.589,74 €	0,57 €	2.976,99 €	0,47 €
270-01	Förderschule	2005,20 m²	553,52	0,28	612,04 €	0,31 €	593,28 €	0,30 €
Bauten der Kultur								
322-01	Alamannenmuseum	987,25 m²	233,63	0,24	267,02 €	0,27 €	227,39 €	0,23 €
333-01	Joh.-Melch.-Dreyer-Musikschule	1199,22 m²	494,06	0,41	490,75 €	0,41 €	444,65 €	0,37 €
343-01	Palais Adelmann	836,44 m²	267,32	0,32	425,71 €	0,51 €	236,04 €	0,28 €
344-01	Stadtbücherei	692,58 m²	214,34	0,32	378,88 €	0,55 €	210,08 €	0,30 €

	Standort	NGF gesamt	2018 Summe	2018 € / m²	2019 Summe	2019 € / m²	2020 Summe	2020 € / m²
Kindertageseinrichtungen								
461-01	Kindergarten Neunheim	485,75 m²	1.326,71	2,94	799,46 €	1,65 €	624,76 €	1,29 €
462-01	Kindergarten Pfahlheim	323,27 m²	500,56	1,55	475,71 €	1,47 €	430,20 €	1,33 €
463-01	Kindergarten Rindelbach	537,37 m²	2.159,08	4,02	899,81 €	1,67 €	920,36 €	1,71 €
465-01	Kindergarten Schrezheim	684,43 m²	718,23	1,18	895,98 €	1,31 €	692,79 €	1,01 €
467-02	Kindergarten im DGH Eigenzell	281,19 m²	317,50	1,13	442,73 €	1,57 €	461,45 €	1,64 €
468-02	Kindergarten im DGH Eggenrot	360,77 m²	544,45	1,51	505,22 €	1,40 €	596,86 €	1,65 €
Turn-, Sport- und Mehrzweckhallen								
550-01	Rundsporthalle	4159,69 m²	2.671,30	0,64	2.063,76 €	0,50 €	2.266,65 €	0,54 €
552-01	Buchenberghalle	1843,34 m²	1.258,83	0,68	1.890,56 €	1,03 €	852,77 €	0,46 €
554-01	Sporthalle der Mittelhofschule	787,92 m²	598,45	0,76	842,40 €	1,07 €	800,29 €	1,02 €
556-01	Turnhalle Peutinger Gymnasium	1167,99 m²	696,30	0,60	696,01 €	0,60 €	587,96 €	0,50 €
560-01	Eichenfeldhalle	1098,16 m²	665,39	0,61	773,25 €	0,70 €	449,31 €	0,41 €
562-01	Kastellhalle Pfahlheim	1824,44 m²	999,50	0,56	1.000,96 €	0,55 €	622,92 €	0,34 €
564-01	Kübelesbuckhalle Rindelbach	942,90 m²	1.163,00	1,23	1.471,42 €	1,56 €	901,71 €	0,96 €
566-01	Sechtahalle Röhlingen	2664,91 m²	1.546,91	0,58	2.147,21 €	0,81 €	1.013,57 €	0,38 €
570-01	St-Georg-Halle Schrezheim	1431,61 m²	1.266,29	0,88	1.386,90 €	0,97 €	798,05 €	0,56 €

3.9.3. Steuerungsempfehlung

Die Wasser- und Abwasserkosten haben in der Gesamtbetrachtung der Bewirtschaftungskosten aufgrund des relativ geringen Gesamtkostenbetrags eine eher untergeordnete Stellung.

Einsparungen lassen sich durch Umstellungen/Modernisierungen der Wasserver- und –entsorgungsanlagen generieren, wobei diesbezügliche bauliche Maßnahmen oft kostenintensiv sind und die Maßnahmen daher eine lange Amortisationszeit haben. Daneben haben neuere Auswertungen ergeben, dass sich der Wasserverbrauch z.B. nach Umbauten von WC-Anlagen von alten Druckspülern zu neuen Hygiene-Spülkästen mancherorts auch erhöhen kann.
Neben modernen baulichen Sanitäranlagen mit wassersparenden Entnahmestellen ist daher die Nutzersensibilisierung ein nach wie vor unerlässlicher Bestandteil für eine Verbrauchsvermeidung.

In Bezug auf die Niederschlagswassergebühr sollte bei zukünftigen Planungen von Hof-, Park- und Wegeflächen nicht oder teilversiegelte Ausführungsvarianten einer geschlossenen Flächenversiegelung vorgezogen werden.

3.10. Betriebskosten gesamt

Zu den Betriebskosten zählen neben den vorstehend ausgewerteten Bereichen alle weiteren Kosten, wie die Kosten der Müllentsorgung, Gebäudeversicherung und Steuern, Anschaffung und Unterhaltung von Geräten, Maschinen und Gebrauchsgegenständen, die Kosten für Leistungen des Baubetriebshofs sowie sonstige Betriebskosten.

3.10.1. Allgemeine Situation

Die Betriebskosten des städtischen Gebäudebestands sind im Berichtszeitraum 2019 – 2020 leicht angestiegen. Das Gesamtvolumen der Betriebskosten erhöhte sich seit 2018 von 3,493 Mio. € auf 3,502 Mio €, was eine Steigerung von lediglich rd. 9.000 € bedeutet.
Die Kostensteigerung fiel somit außerordentlich gering aus, was jedoch vor allem in den langen Corona bedingten Schließungen der Schulen, Hallen und Kindertageseinrichtungen begründet ist.
Insbesondere bei den Verbrauchskosten für Strom, Wärme und Wasser waren Kostenrückgänge zu verzeichnen.

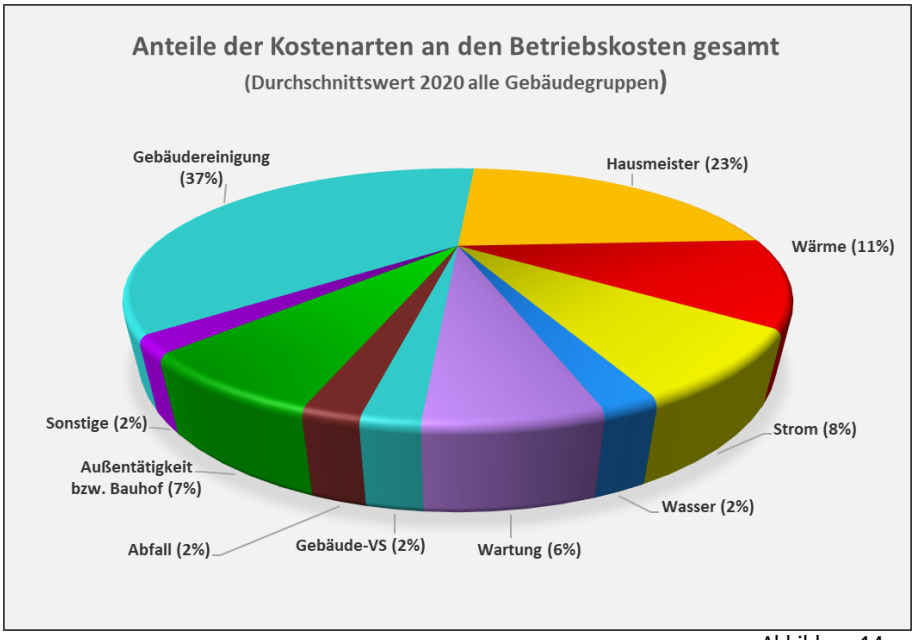


Abbildung 14

3.10.2. Einzelauswertung Betriebskosten gesamt

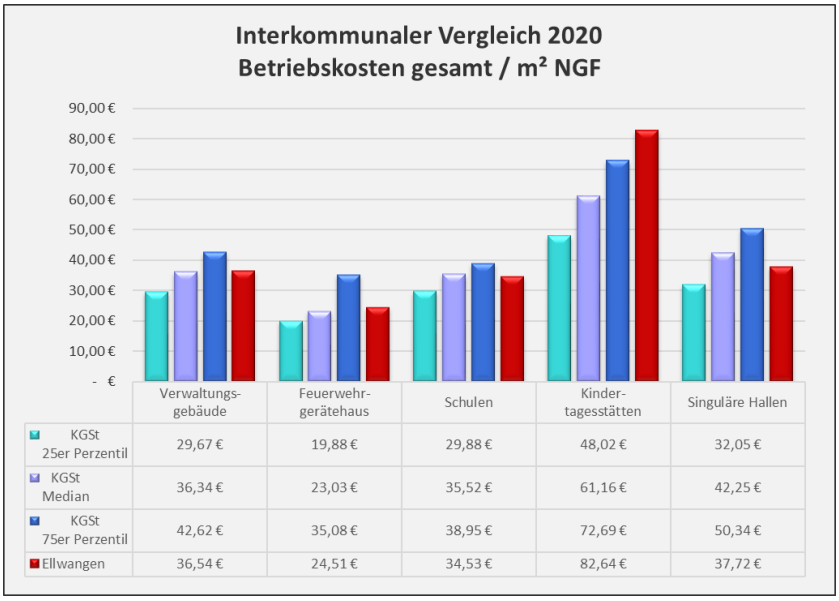
Standort-Nr.	Standort	NGF gesant	2018 Summe	2018 € / m²	2019 Summe	2019 € / m²	2020 Summe	2020 € / m²
Verwaltungsgebäude								
100-01	Rathaus Ellwangen	5410,99 m²	194.348 €	35,54 €	212.513 €	39,27 €	228.192 €	42,17 €
Feuerwehrhäuser								
130-01	Feuerwache Ellwangen	2408,40 m²	56.623 €	23,51 €	56.927 €	23,64 €	60.725 €	25,21 €
Schulen								
204-01	Grundschule Neunheim	734,98 m²	43.792 €	57,02 €	38.475 €	52,35 €	36.139 €	49,17 €
206-01	Kastellschule Pfahlheim	1334,95 m²	80.912 €	54,74 €		0,00 €	69.367 €	51,96 €
208-01	Joh.-Seb.-von-Drey-Schule Röhl.	2124,11 m²	89.011 €	34,89 €		0,00 €	84.092 €	39,59 €
210-01	Klosterfeldschule	1199,48 m²	57.573 €	48,00 €		0,00 €	39.845 €	33,22 €
212-01	Grundschule Rindelbach	2601,25 m²	102.402 €	39,37 €		0,00 €	102.449 €	39,38 €
214-01	St.-Georg-Schule Schrezheim	1550,14 m²	82.318 €	53,18 €	99.513 €	64,20 €	91.316 €	58,91 €
216-01	Mittelhofschule	4630,45 m²	159.556 €	34,47 €	151.954 €	32,82 €	143.307 €	30,95 €
218-01	Buchenbergschule	4748,63 m²	148.261 €	31,22 €	140.377 €	29,56 €	136.001 €	28,64 €
220-01	Eugen-Bolz-Realschule	5888,48 m²	208.029 €	35,21 €	234.074 €	39,75 €	201.117 €	34,15 €
230-01	Peutinger Gymnasium	9993,11 m²	287.408 €	29,50 €		0,00 €	302.198 €	30,24 €
235-01	Hariolf-Gymnasium	6274,19 m²	258.249 €	41,16 €		0,00 €	222.947 €	35,53 €
270-01	Förderschule	2005,20 m²	60.018 €	29,93 €		0,00 €	58.743 €	29,30 €
Bauten der Kultur								
322-01	Alamannenmuseum	987,25 m²	33.729 €	34,16 €	36.736 €	37,21 €	29.171 €	29,55 €
333-01	Joh.-Melch.-Dreyer-Musikschule	1199,22 m²	26.947 €	22,47 €		0,00 €	22.774 €	18,99 €
343-01	Palais Adelmann	836,44 m²	35.240 €	42,13 €		0,00 €	36.657 €	43,83 €
344-01	Stadtbücherei	692,58 m²	24.474 €	36,44 €	28.775 €	41,55 €	26.830 €	38,74 €
Kindertageseinrichtungen								
461-01	Kindergarten Neunheim	485,75 m²	43.050 €	95,46 €	42.062 €	86,59 €	42.052 €	86,57 €
462-01	Kindergarten Pfahlheim	323,27 m²	22.268 €	68,88 €		0,00 €	24.560 €	75,97 €
463-01	Kindergarten Rindelbach	537,37 m²	42.008 €	78,17 €	46.310 €	86,18 €	43.279 €	80,54 €
465-01	Kindergarten Schrezheim	684,43 m²	54.937 €	90,23 €	65.647 €	95,91 €	62.690 €	91,59 €
467-02	Kindergarten im DGH Eigenzell	281,19 m²	27.231 €	96,84 €	29.405 €	104,57 €	22.741 €	80,87 €
468-02	Kindergarten im DGH Eggenrot	360,77 m²	29.603 €	82,05 €	24.160 €	66,97 €	25.550 €	70,82 €

Standort-Nr.	Standort	NGF gesant	2018 Summe	2018 € / m²	2019 Summe	2019 € / m²	2020 Summe	2020 € / m²
Turn-, Sport- und Mehrzweckhallen								
550-01	Rundsporthalle	4159,69 m²	143.637 €	34,53 €	192.054 €	46,17 €	173.635 €	41,74 €
552-01	Buchenberghalle	1843,34 m²	60.557 €	32,85 €	60.601 €	32,88 €	64.521 €	35,00 €
554-01	Sporthalle der Mittelhofschule	787,92 m²	32.454 €	41,19 €	27.735 €	35,20 €	27.951 €	35,47 €
556-01	Turnhalle Peutinger Gymnasium	1167,99 m²	47.839 €	40,96 €	45.476 €	38,93 €	51.644 €	44,22 €
560-01	Eichenfeldhalle	1098,16 m²	52.236 €	47,57 €	47.808 €	43,54 €	47.006 €	42,80 €
562-01	Kastellhalle Pfahlheim	1824,44 m²	68.087 €	38,12 €	58.368 €	31,99 €	55.967 €	30,68 €
564-01	Kübelesbuckhalle Rindelbach	942,90 m²	40.776 €	43,24 €	39.561 €	41,96 €	41.994 €	44,54 €
566-01	Sechtahalle Röhlingen	2664,91 m²	80.805 €	30,32 €	79.800 €	29,94 €	85.769 €	32,18 €
570-01	St-Georg-Halle Schrezheim	1431,61 m²	53.786 €	37,57 €	58.639 €	40,96 €	52.015,00 €	36,33 €

3.10.3. Interkommunaler Vergleich der Betriebskosten

Für die aktuelle Standortbestimmung zum wirtschaftlichen Betrieb der städtischen Gebäude wurde der Durchschnittswert der Betriebskosten pro Gebäudegruppe ermittelt und mit den Benchmarks der KGSt-Datenbank verglichen.
Die KGSt-Datenbank liefert einen Durchschnittswert aus allen Vergleichsringen der Gebäudewirtschaft und beinhaltet jeweils die Ergebnisse von bis zu 70 Kommunen.
Zwar sind die von der KGSt genannten Werte nicht direkt mit den Kosten der Stadt Ellwangen vergleichbar, da die genauen Rahmenbedingungen der Ermittlung (z.B. Leistungsstandard) nicht bekannt sind, jedoch lässt sich durchaus eine Tendenz zur Wirtschaftlichkeit erkennen.

Verglichen wurden die Durchschnittswerte der Stadt Ellwangen mit dem Median sowie dem 25er- und 75er-Perzentil der KGSt-Datenbank. Der Median ist der Mittelwert aller einbezogenen Daten. Der 25er-Perzentil ist der Wert, der von 25% der einbezogenen Kommunen unterschritten wurde, der 75er-Perzentil stellt den Wert dar, ab dem 25% der beteiligten Kommunen höhere Werte erreichen.



	Verwaltungs-gebäude	Feuerwehr-gerätehaus	Schulen	Kinder-tagesstätten	Singuläre Hallen
KGSt 25er Perzentil	29,67 €	19,88 €	29,88 €	48,02 €	32,05 €
KGSt Median	36,34 €	23,03 €	35,52 €	61,16 €	42,25 €
KGSt 75er Perzentil	42,62 €	35,08 €	38,95 €	72,69 €	50,34 €
Ellwangen	36,54 €	24,51 €	34,53 €	82,64 €	37,72 €

Abbildung 15

3.10.4. Steuerungsempfehlung

In den Gebäudegruppen Verwaltungsgebäude, Feuerwehrgerätehäuser, Schulen und singuläre Hallen erreicht die Stadt Ellwangen jeweils einen Wert nahe am Median bzw. zum Teil sogar leicht darunter. Damit kann

festgestellt werden, dass sich die Betriebskosten auf einem, gemessen am erbrachten Leistungsstandard, guten Kostenniveau befinden. Die in den Steuerungsempfehlungen der einzelnen Kostenfelder aufgeführten Vorschläge können die Betriebskosten in gewissem Maße senken bzw. ein Ansteigen der Kosten in den kommenden Jahren abmildern, allerdings sind hierzu teilweise entsprechende Investitionen notwendig.

Lediglich mit der Gebäudegruppe der Kindertagesstätten erreicht Ellwangen noch immer einen der höchsten Kostenwerte. Der 75er-Perzentil der KGSt wird deutlich um rd. 15% überschritten. Die Gründe hierfür liegen vor allem im Umfang der Gebäudereinigungs- und Hausmeisterleistungen, die auch Aufgaben umfassen, die bei anderen Kommunen durch das Erziehungspersonal oder hauswirtschaftliche Mitarbeiter erledigt werden.

Sollten zukünftig aufgrund geänderter finanzieller Rahmenbedingungen (z.B. Einnahmenrückgang) deutliche Kosteneinsparungen notwendig sein, können diese nur durch entsprechende Leistungskürzungen erreicht werden.

3.11. Vorausschau Entwicklung der Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten, bestehend aus Verwaltungskosten, Fremdmieten, Bauunterhalt und Betriebskosten (ohne Gebäude-AfA) sind zu einem großen Anteil als Fixkosten einzuordnen, die dauerhaft vom Ergebnishaushalt getragen werden müssen.

Aufgrund steigender Anforderungen an technische und nutzerbedingte Gebäudeausstattungen, gesetzlicher Vorgaben bei den Betreiberpflichten sowie derzeit bereits geplanten Flächenmehrungen werden die Ausgaben im Ergebnishaushalt bei einer angenommenen Preissteigerung von jährlich 1,3% von rd. 5,8 Mio. € im Jahr 2018 auf rd. 7,3 Mio. € im Jahr 2026 ansteigen. Dies bedeutet nach heutigem Stand eine nachhaltige Mehrbelastung des Ergebnis-Haushalts von rd. 1,5 Mio. € jährlich.

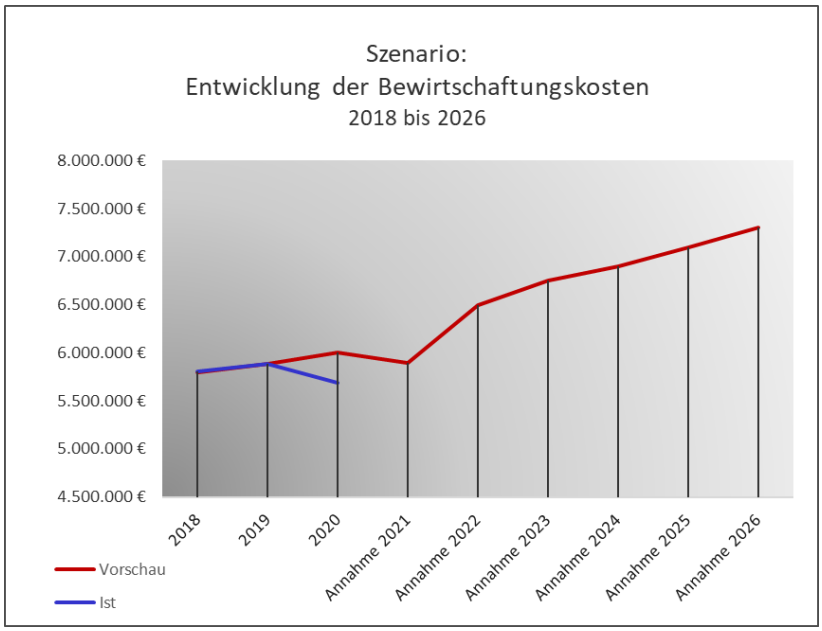


Abbildung 16

Minderkosten im Jahr 2020 sowie erwartete Minderkosten im Jahr 2021 sind, wie bereits erwähnt, den vorübergehenden Schließungen von Schulen, Hallen und Kindertageseinrichtungen in Folge der Corona-Pandemie zuzuschreiben und werden sich spätestens bei Wiederaufnahme des Regelbetriebs in den Gebäuden wieder egalisieren.

4. Fazit

Der Bericht der Gebäudewirtschaft 2019 – 2020 stellt zum 2. Mal eine Zusammenfassung der Kostensituation für den Gebäudebestand der Stadt Ellwangen dar.
Zwar werden im Bericht nur die 33 größten Hauptverbraucher aus den bedeutendsten Gebäudegruppen ausgewertet, trotzdem kann das Ergebnis als repräsentativ für alle Gebäude angesehen werden.

Ellwangen befindet sich im Bereich der Bewirtschaftungskosten insgesamt bei den Kosten pro m² Nutzfläche nach wie vor auf einem guten Kostenniveau. Dies wird auch im interkommunalen Vergleich bestätigt und kann durchaus als Erfolg eines leistungsfähigen Gebäudemanagements gewertet werden. Technisches Gebäudemanagement (Hochbau), Energiemanagement und kaufmännisches/infrastrukturelles Gebäudemanagement bilden hierzu eine Einheit, die Zahn in Zahn über alle Bereiche der Gebäudewirtschaft zusammenarbeitet.
Allerdings zeigt das Ergebnis auch, dass Einsparungen durch Kostenoptimierungen bei Lieferungen und Leistungen in der Zukunft nur in geringem Maße zu erwarten sind und dass die Belastungen insbesondere des Ergebnishaushalts als nachhaltig bzw. als Fixkosten eingestuft werden müssen.
Kostenminderungen sind fast ausschließlich nur durch Leistungskürzungen erzielbar.

Die für die kommenden Jahre erwarteten Kostensteigerungen gründen zum größten Teil auf bereits geplante Flächenerweiterungen, die auch im Hinblick auf die im Jahr 2026 stattfindende Landesgartenschau in Ellwangen vorgesehen sind und umgesetzt werden müssen.
Daher wird neben der Aufgabe, die gebäudewirtschaftlichen Leistungen und Standards regelmäßig auf Notwendigkeit und Leistbarkeit zu prüfen, in Zukunft ein funktionierendes Flächenmanagement sowie flexible Nutzungsmöglichkeiten der Räume und Gebäude mehr und mehr an Bedeutung gewinnen.