

# Jahresbericht Gebäudewirtschaft 2008-2010





# Jahresbericht Gebäudewirtschaft 2008 - 2010

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Vorwort</b> .....	Seite 4
<b>2. Flächenmanagement</b>	
2.1 Entwicklung der Bruttogeschossfläche.....	Seite 5
2.2 Entwicklung der Mietverhältnisse.....	Seite 8
<b>3. Reinigungsmanagement</b> .....	Seite 9
<b>4. Bewirtschaftungskosten 2008 – 2010</b> .....	Seite 10
<b>5. Tarifentwicklung ENERGIE 2008 – 2010</b> .....	Seite 17
<b>6. Bauunterhaltungskosten 2008 – 2010</b>	
6.1 Sachkosten.....	Seite 24
6.2 Handwerkerkolonne - Anmietung Frauenbergstr. 24.....	Seite 33
<b>7. Betrieb, Wartung und Unterhaltung der technischen Gebäudeanlagen</b>	
7.1 Wartungsverträge Aufzugsanlagen in städtischen Liegenschaften	Seite 34
7.2 Wartungsverträge Brand- und Gefahrmeldeanlagen.....	Seite 35
7.3 Wartungsverträge Sicherheitsbeleuchtungsanlagen städtischer Liegenschaften.....	Seite 35
<b>Anlage 1 zu Punkt 2</b> .....	Seite 37
<b>Anlage 2 zu Punkt 4</b> .....	Seite 38
<b>Anlage 3 zu Punkt 6.1</b> .....	Seite 39
<b>Anlage 4 zu Punkt 6.1</b> .....	Seite 46

## **1. Vorwort**

Wie die Vorgängerberichte so soll auch dieser Jahresbericht einen Überblick über die gebäudebezogenen Daten und Aktivitäten der Stadtverwaltung geben und damit zur Transparenz und Erhöhung der Entscheidungssicherheit beitragen. Der Berichtszeitraum bezieht sich auf die Jahre 2008 bis 2010. Geprägt war dieser Zeitraum ganz wesentlich durch die Arbeiten im Zusammenhang mit dem Konjunkturprogramm und der Umstellung des Haushaltswesens von der Kameralistik auf die Doppik. Beide Maßnahmen forderten von unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern über das gewohnte Maß hinausgehende Anstrengungen und generieren auch für die Zukunft zusätzlichen Arbeitsaufwand. Die Entwicklung der zu bewirtschaftenden Bruttogeschossflächen, die Entwicklung der zu betreuenden Mietverhältnisse und auch der wesentlich höhere Differenzierungsgrad unserer Bewirtschaftungskosten werden eindrücklich in dem Bericht dargestellt. Gerade der letztgenannte Punkt bietet aber auch die Chance, uns in der Verfolgung o. g. Ziele weiter zu verbessern. Die Ermittlung von Kennzahlen mit hoher Detailgenauigkeit und der daraus abgeleitete innerstädtische Gebäudevergleich aber auch der Vergleich mit Gebäuden anderer Städte und Gemeinden bildet die Voraussetzung für eine optimale Analyse und Steuerung von Kosten und Ressourcenverbrauch. Der hierfür erforderlichen Weiterentwicklung und Weiterverbreitung der EDV-gestützten Verfahren (Facility Management System) werden wir uns, neben den gewohnten Themen, im nächsten Jahresbericht verstärkt zuwenden.

Dr. Franz Kahle  
Bürgermeister

## 2. Flächenmanagement

### 2.1. Entwicklung der Bruttogeschossfläche (BGF)

Die bewirtschaftungsrelevante Bruttogeschossfläche ist im Berichtszeitraum auf 307.300 qm (2010) angestiegen und hat sich damit um 14.918 qm gegenüber der Bestandfläche von 2007 stark erhöht. Dies entspricht einem Flächenzuwachs in den letzten drei Jahren von +5,1%. Damit liegt die bewirtschaftungsrelevante Fläche über 300.000 qm und hat das hohe Niveau von 2003 (vor Abgang des Parkhauses Pilgrimstein) deutlich übertroffen.

Ursachen für den Flächenanstieg sind neben einigen großflächigen Zukäufen (z.B. der Gebäude „Am Plan 3“, „Am Grün 16+18“, Turnergarten sowie Postgebäude Cappel) vor allem die zahlreichen Erweiterungsbauten in den Schulen, die im Rahmen des Konjunkturprogramms gefördert wurden. Die Veränderungen der BGF im Einzelnen finden sich in der Anlage 1.

Der Verlauf der BGF ab 2003 bis 2010 mit einem Prognosewert für 2011 kann nachstehender Grafik entnommen werden.

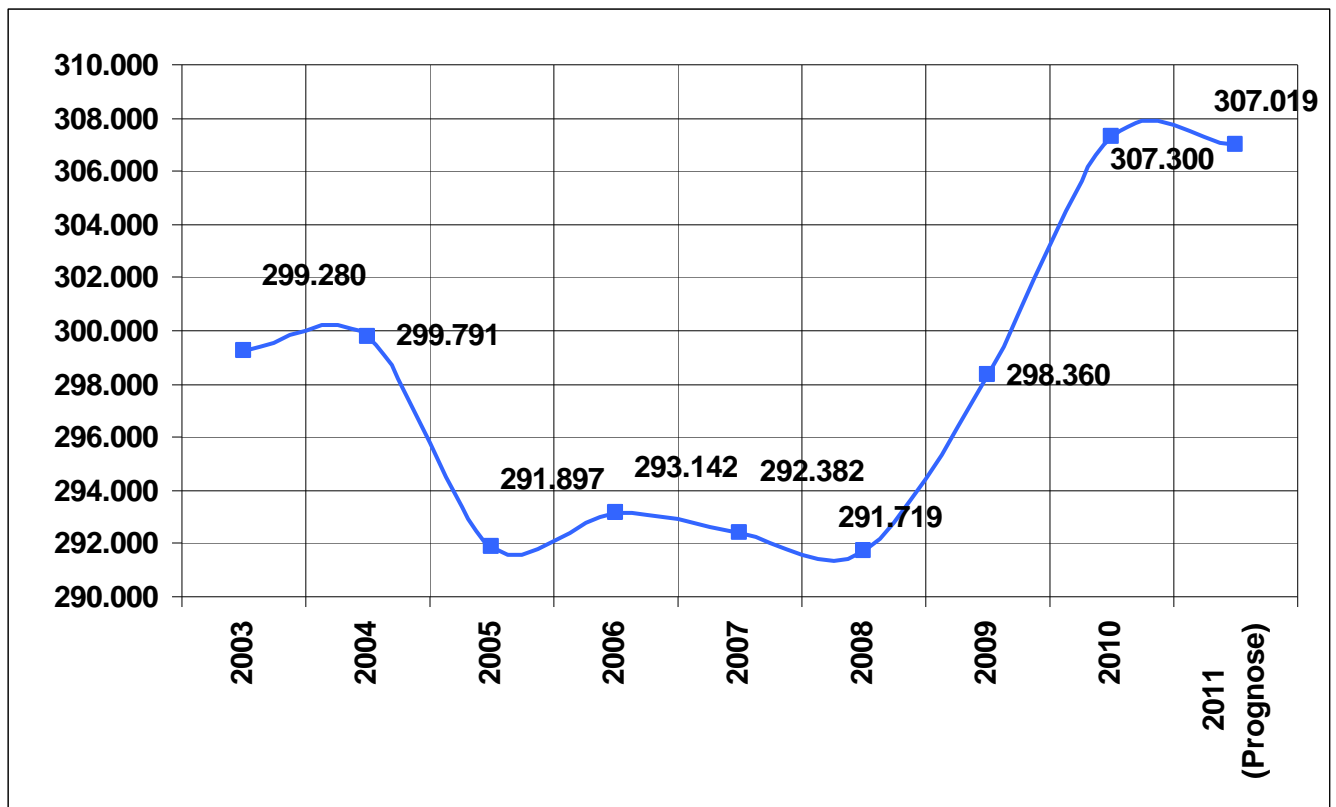


Abb. 1: Entwicklung der BGF von 2003 bis 2011 (Prognose)

Viele der in den letzten drei Jahren realisierten Erweiterungsbauten in **Schulen** waren dort zur Ausweitung des Betreuungsangebotes bzw. zur Realisierung der Ganztagschule (mittlerweile 11 Schulen!) erforderlich. Den erheblichen Anstieg der Nachfrage nach Betreuungsangeboten in den Marburger Grundschulen verdeutlichen folgende Zahlen: Wurden im

Schuljahr 2007/2008 692 Schüler/innen (Stichtag: 01.10.2007) in den Grundschulen betreut, so waren es ein Jahr später 734, in 2009 bereits 773 und in 2010 sogar 865 Kinder. Zu diesen 865 Grundschulern im Betreuungsangebot kamen in 2010 noch weitere 126 Grundschüler/innen hinzu, die für das Ganztagsangebot angemeldet waren, also insgesamt 991 Kinder; Tendenz weiter steigend.

Folgende **Flächenerweiterungen in Schulen** waren durch die geforderte Ausweitung des Betreuungsangebotes und die Realisierung der Ganztagschule bedingt:

<b>Schule</b>	<b>Flächen- erweite- rung gesamt</b>	<b><u>davon</u> Flächenzuwachs für Betreuung/ Ganztagschule</b>
Neubau E-Schule, Block D (2007)	419 qm	419 qm
Neubau Philippinum, Cafeteria (2007)	352 qm	352 qm
<b>Summe 2007</b>		<b>771 qm</b>
Otto-Ubbelohde-Schule Nutzung Unistr. 4, EG + 1. OG (2008)	365 qm	178 qm
Elisabethschule, Anbau der Cafeteria (2008)	100 qm	100 qm
Erweiterung Martin-Luther-Schule (2010)	2.064 qm	ca. 330 qm
Erweiterung Philippinum (2010)	604 qm	ca. 510 qm
<b>Summe 2008 bis 2010</b>		<b>1.118 qm</b>
Aufstockung Geschwister-Scholl-Schule. (2011)	199 qm	120 qm
Küchenerweiterung Gerh.-Hauptm.-Schule (2011)	39 qm	26 qm
<b>Summe 2011</b>		<b>146 qm</b>

Neben diesen Flächenerweiterungen fand nach Auskunft des FD Schule in allen Schulen zur Realisierung der Ganztagschule bzw. der Betreuung und Mittagsversorgung auch die Umnutzung/Umbau von bestehenden Räumen (z.B. ehemaliger Lagerräume) sowie die Ausweitung der Nutzungszeiten auf den Bestandsflächen statt. Dies bedeutet eine intensivere Nutzung zahlreicher Räume in den Schulen und damit auch einen erhöhten Aufwand für die Bewirtschaftung dieser Flächen (z.B. für Strom, Heizung und Reinigung).

Die in den Vorgängerberichten prognostizierte Veräußerung des Gebäudes Leopold-Lucas-Straße 8 (ehemalige Stadtbildstelle) ist nicht zustande gekommen. Hier wurde zwischenzeitlich die „Anneliese-Pohl – Psychosoziale Krebsberatungsstelle“ eingerichtet. Zusätzlich wur-

den dem „Verkehrs- und Verschönerungsverein“ 2 Räume sowie dem Fachbereich „Öffentliche Sicherheit, Ordnung und Brandschutz“ die Kellerräume zur Lagerung von Fahrrädern, die zur Versteigerung anstehen, zur Verfügung gestellt.

Auch die im Jahresbericht 2007 angekündigte Veräußerung des gesamten Betriebsgeländes des DBM in der Ockershäuser Allee wurde in der Form nicht vollzogen. Die massiven Gebäude werden weiterhin vom DBM genutzt. Etwa 20 % der Gesamtfläche, die überwiegend unbebaut bzw. mit untergeordneten Anlagen bebaut war, wurde veräußert und inzwischen bebaut.

In den kommenden Jahren wird es sicherlich weitere Bewegungen bei den zu bewirtschaftenden Flächen geben. Im Bereich der Schulen und der Kinderbetreuung sind Veränderungen zu erwarten, ohne dass diese heute bereits konkret zu benennen sind. Ferner stehen wichtige Entscheidungen im Zusammenhang mit der Gestaltung des Rudolphsplatzes, der künftigen Nutzungen der Gebäude Am Grün 16/18, Universitätsstraße 4 und Am Plan 3 an. Die Auswirkungen der weiteren Planungen der Universität auf den städtischen Bereich bleibt abzuwarten.

Zwischenzeitlich realisiert (noch nicht in den Prognosezahlen 2011 eingerechnet) wurde der Ankauf des Gebäudes Schuhmarkt 4 (Kilian). Hier sollen Verwaltungseinheiten, die derzeit im Gebäude Markt 9 untergebracht sind, einziehen, während dieses Gebäude der Wohnnutzung zugeführt werden soll.

## 2.2 Entwicklung der Mietverhältnisse

Die Gesamtzahl der vom Fachdienst Gebäudewirtschaft betreuten Mietverhältnisse hat sich gegenüber dem Jahresbericht 2007 von 174 auf **194** in 2010, also um 20 (11%) erhöht. Dabei handelt es sich um **24 Anmietungen** (2007: 22) und **170 Vermietungen** (2007: 152). Der Anstieg der Vermietungen ist u.a. durch den Kauf des Gebäudes „Am Grün 16+18“ mit insgesamt 11 verschiedenen Mietpartien bedingt.

Die Veränderungen bei den Anmietungen in den letzten 3 Jahren sind in den nachstehenden Tabellen aufgeführt:

### Aufgegebene Anmietungen:

	Mietfläche (qm)	Zeitpunkt
Am Grün 1a (untervermietet an Studienseminar)	260	zum 30.04.2008
<b>Gesamt</b>	<b>260</b>	

### Neuanmietungen:

	Mietfläche (qm)	Zeitpunkt
Friedrichsplatz 1 (FD 58 - Kindertagespflege)	120	ab 01.01.2010
Hannah-Arendt-Straße 3-7 (FD 18 - Zensus)	129	ab 01.10.2010
Frauenbergstraße 24 (FD 65 – Hochbauservice)	1.218	ab 15.03.2010
<b>Gesamt</b>	<b>1.467</b>	

Zusätzlich werden vom FD Gebäudewirtschaft **50 Mietverträge** für die Vermietung von städtischen Dachflächen an die verschiedenen Betreiber von **Photovoltaikanlagen** betreut.



### **3. Reinigungsmanagement**

Der Berichtszeitraum war durch eine hohe Personalfuktuation auf der einzigen Sachbearbeiterstelle im Reinigungsbereich geprägt. Nachdem der langjährige verantwortliche Mitarbeiter im August 2008 in Ruhestand ging, konnte nach dreimaliger Neubesetzung der Stelle erst seit Februar 2010 die erforderliche Kontinuität in der Sachbearbeitung und damit auch die Verlässlichkeit als Ansprechpartner für unsere Reinigungskräfte und Objektbetreuerinnen wieder erreicht werden.

In diesem Bericht wird auf eine ausführliche Darstellung der Aktivitäten verzichtet, sondern es werden nur die wesentlichen Eckpunkte dargestellt.

- Der Weg unseres Reinigungskonzeptes (s. Vorgängerberichte) wurde weiter beschritten. Das Verhältnis von Eigenreinigung zu Fremdreinigung hat mit ca. 60:40 weiterhin Bestand.
- Im Februar 2008 wurde eine dritte Objektbetreuerin aus dem Kreis unserer eigenen Reinigungskräfte ausgewählt, die im Wesentlichen die Objekte der östlichen Stadteile betreut.
- Nach einer einjährigen Testphase wurde den 3 Objektbetreuerinnen die Bestellung der Reinigungsmaterialien übertragen, die sie flächendeckend über alle Objekte wahrnehmen.
- Die Zusammenarbeit mit unserer Fachkraft für Arbeitssicherheit wurde intensiviert, so dass auch die jährlich erforderliche Gefahrstoffschulung für unsere Reinigungskräfte durch diese – und nicht mehr durch externe Kräfte – durchgeführt werden konnte.
- Die ersten Betriebseingliederungsmanagement-Verfahren (BEM) wurden begleitet und die erforderlichen Maßnahmen weitgehend umgesetzt.

Arbeitsschutz, Arbeitssicherheit und BEM sind Themen, die uns in dem personalintensiven Bereich der Reinigung zunehmend beschäftigen und auch Personalressourcen binden. So wird die Erstellung von Gefährdungsbeurteilungen für die durchaus unterschiedlichen Arbeitsplätze unserer Reinigungskräfte eine Aufgabe der nahen Zukunft sein.

Darüber hinaus ist vorgesehen, die Aufgabe der Objektbetreuung nun endgültig auf alle städtischen Gebäude zu übertragen, sofern die personellen Voraussetzungen dafür geschaffen werden können.

#### 4. Bewirtschaftungskosten 2008 – 2010

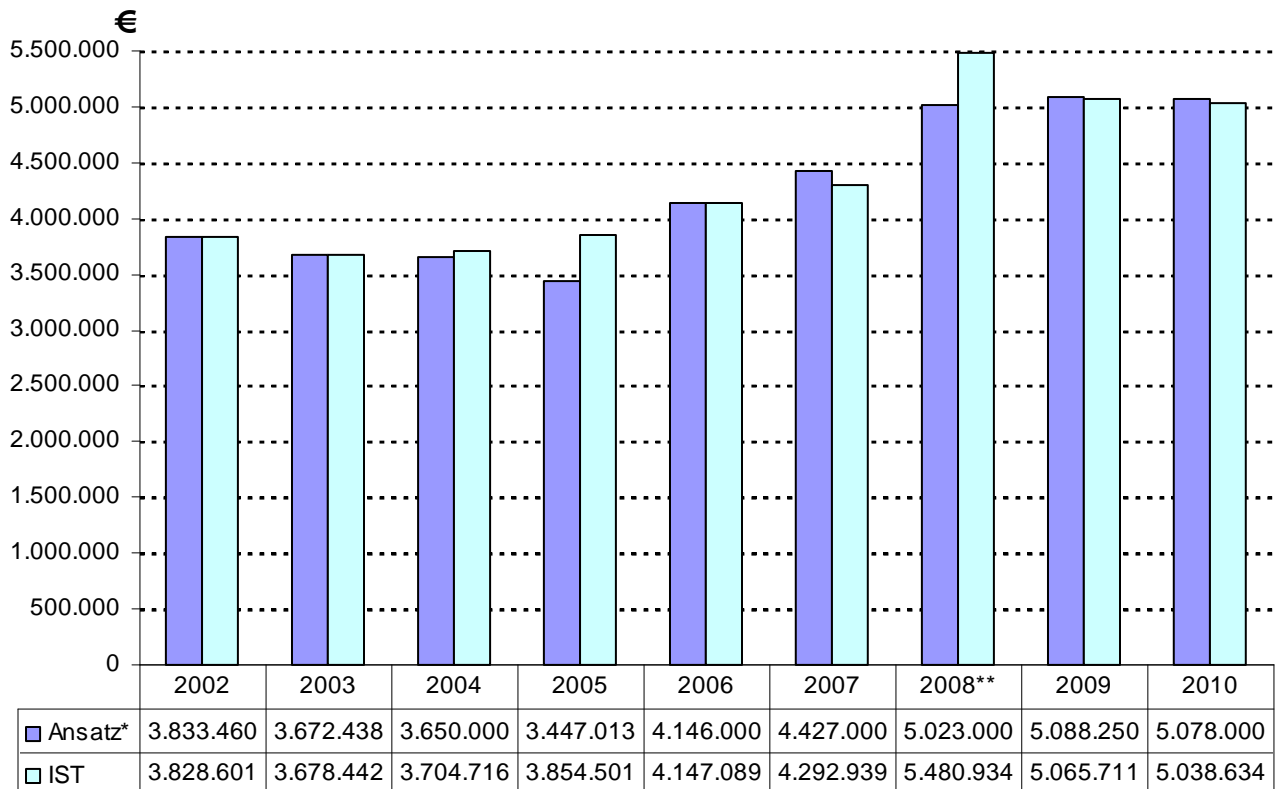
Bei Betrachtung der Bewirtschaftungskosten 2008 bis 2010 ist zu berücksichtigen, dass in 2008 noch kameral gebucht wurde zu Lasten der zentralen HH-Stelle 8820.5400 „Bewirtschaftung der Gebäude/Grundstücke“ mit einem Gesamtansatz für alle Bewirtschaftungskostenarten (Energie, Müll, Versicherung, Reinigung u.ä.)

Mit der **Einführung der Doppik zum 01.01.2009** wurde dieser zentrale Topf mit einem geplanten Gesamtvolumen von ca. 5 Mio. € in insgesamt ca. 35 verschiedene Sachkonten übergeleitet, für die es nun galt, separate Haushaltsansätze zu bilden, wie aus Anlage 2 hervorgeht. Entsprechend den neuen Vorschriften für die Abgrenzung zwischen Ergebnis-Haushalt (bisher: Verwaltungs-HH) und Finanz-HH (bisher: Vermögens-HH) waren die Ansätze für den Kauf von Reinigungsmaschinen ab einem Nettowert von 150 € vom Ergebnis in den Finanz-HH zu verschieben, und die früheren Ausgabeabsätze für die Vereinnahmung von Nebenerlösen waren dem Bruttoprinzip folgend als Erträge auszuweisen, so dass für 2009 ein Planansatz für den „alten“ Bewirtschaftungstopf von 5,184 Mio. € angemeldet wurde, der sich nach Kürzungen im Rahmen der HH-Beratungen auf letztendlich auf 5,088 Mio. € belief.

Zu den vorgenannten ca. 35 Sachkonten, die aus dem einen ursprünglichen Bewirtschaftungstopf hervorgehen, kommen noch ca. 25 weitere Aufwandssachkonten im Kostenträger 660010 „Verwaltung und Bewirtschaftung bebauter Grundstücke“, die sich aus den übrigen kameralen HH-Stellen im ehemaligen UA 8820 ergeben. Es handelt sich hierbei in erster Linie um sogenannte Gemeinkosten der Gebäudebewirtschaftung, wie z.B. Büromaterial, Fachliteratur, Kfz-Kosten für die Pkws der Objektbetreuung oder um außergewöhnliche Kostenpositionen, die (früher im UA 8820) jetzt unter dem KT 660010 angesetzt werden, wie z.B. Zuschüsse an Stadtteilgemeinden oder diverse Mietkosten. Aus den nunmehr 60 Sachkonten ergab sich ein Ausgabenbudget für 2009 im KT 660010 von 5,225 Mio. €, davon allein – wie bereits oben erwähnt - 5,088 Mio. € aus dem alten Bewirtschaftungstopf.

An dieser Stelle sei nochmals darauf hingewiesen, dass all die neu gebildeten Sachkonten (zu den 60 Ausgabesachkonten kommen noch ca. 10 verschiedene Ertragssachkonten) für jede Haushaltslesung separat zu beplanen, im künftigen IST separat zu bebuchen und schließlich hinsichtlich ihrer Kostenabweichungen separat zu analysieren sind. Das bedeutet einerseits mehr Transparenz als im kameralen System, andererseits aber auch einen weit aus höheren Aufwand für alle Beteiligten!

Einen Überblick über die Entwicklung der HH-Ansätze und IST-Werte der originären Bewirtschaftungskosten („alter“ Topf) in den Jahren ab 2002 zeigt nachstehende Grafik. Für diesen Zweck wurden auch für die Jahre 2009 und 2010 nur die ursprünglichen Bewirtschaftungskostenarten zusammengefasst:



\*: inkl. Nachtrag und Haushaltsreste

\*\* : In 2008 durch Umstellung auf Doppik im IST teilw eise 13.+14. Monat enthalten

## Abb. 2: Entwicklung der HH-Ansätze und IST-Ausgaben für Bewirtschaftungs-kosten ab 2002

Das **Jahr 2008** nimmt hierbei eine „**Sonderrolle**“ ein: Die Umstellung auf die Doppik zum 01.01.2009 und die damit verbundene Anforderung, künftig eine möglichst „saubere“ Jahresabgrenzung aller Aufwendungen und Erträge bezogen auf das jeweilige Kalenderjahr vorzunehmen bedeuteten für das Jahr 2008 eine Mehrbelastung durch die Rechnungen des Monats Dezember (13. Monat), die im bisherigen kameralen System aufgrund des frühen Kassenschlusses (Anfang Dezember) bereits in das jeweilige Folgejahr gebucht worden waren. Bei den Bewirtschaftungskosten kamen teilweise aus dem Bereich Energie noch die Rechnungsbeträge für einen 14. Monat hinzu, da der Ablesezeitpunkt für die Energie von Ende Oktober erstmalig auf Ende Dezember verlegt wurde, um ab dem Jahr 2009 auch bei den Energieabrechnungen Kalenderjahreswerte zu erhalten. Diese Effekte erklären den hohen Wert der IST-Bewirtschaftungskosten 2008 von 5,481 Mio. € und die Ansatzüberschreitung. In den Jahren **2009** und **2010** liegen die IST-Ausgaben für die Bewirtschaftungskosten mit 5,066 bzw. 5,033 Mio. € auf einem relativ konstanten Niveau; in beiden Jahren konnten die geplanten Ansätze eingehalten werden.

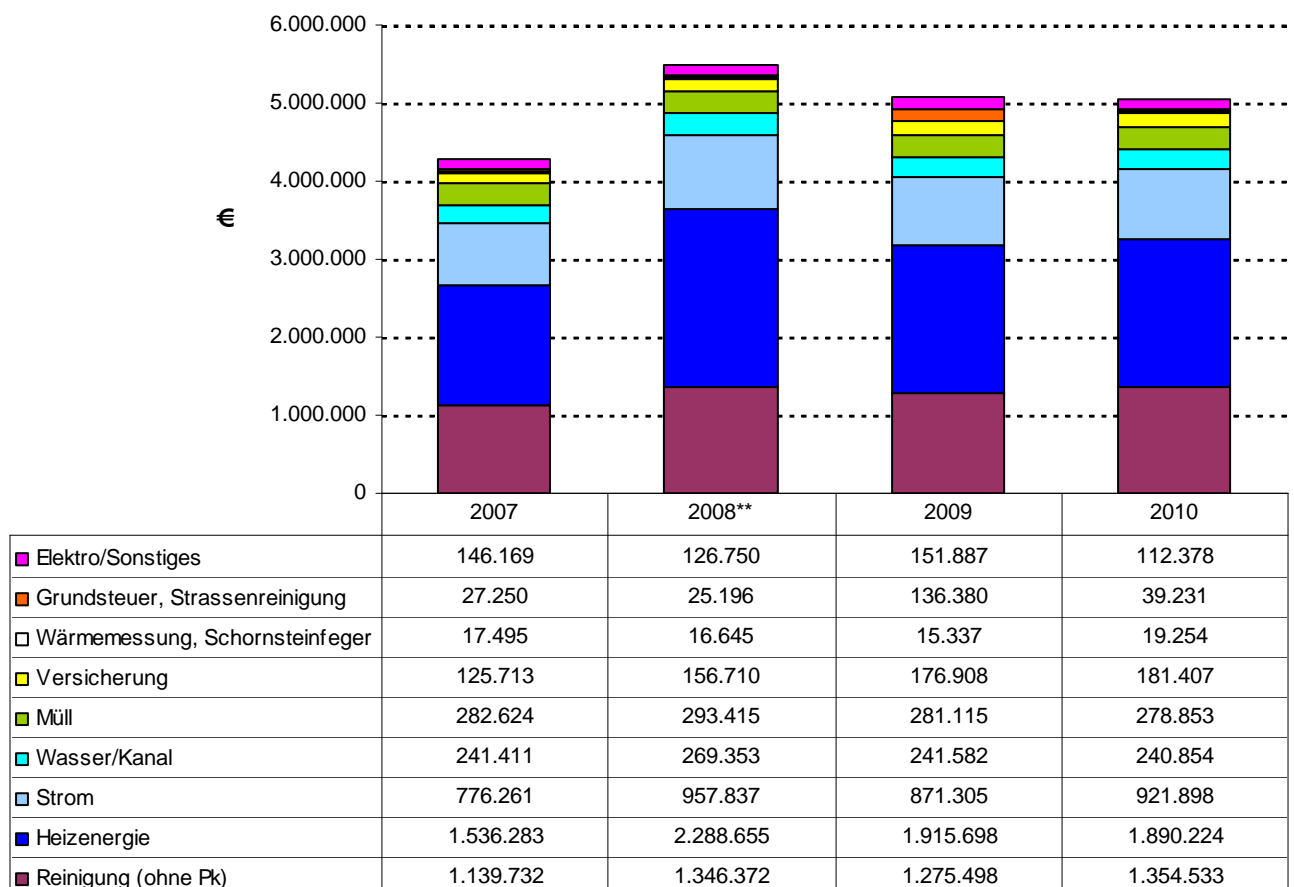
Betrachtet man für die Jahre 2009 und 2010 das gesamte Ausgabenbudget des KT 660010 (d.h. neben den o.g. Bewirtschaftungskosten auch noch die Gemein- und Sonderkosten), so konnte auch hier der geplante Kostenrahmen eingehalten werden:

#### Entwicklung des Ausgabenbudgets für KT 660010

	ANSATZ	IST	Abweichung IST zu ANSATZ	
			in €	in %
<b>2009</b>	5.225.105 €	5.201.902 €	- 23.203 €	-04 %
<b>2010</b>	5.296.525 €	5.197.565 €	- 98.960 €	-19 %

Die folgende **Detailanalyse der Bewirtschaftungskosten** konzentriert sich auf die Jahre 2009 bzw. 2010 und deren Veränderung gegenüber 2007. Das Jahr 2008 kann aufgrund der o. g. Sonderstellung nur bedingt als Vergleichsmaßstab herangezogen werden.

Die Entwicklung der Bewirtschaftungskosten 2007 bis 2010 nach Kostenartengruppen stellt sich wie folgt dar:



\*\* : In 2008 durch Umstellung auf Doppik im IST teilw eise 13.+14. Monat enthalten

**Abb. 3: Entwicklung der Bewirtschaftungskosten 2007 bis 2010 nach Kostenartengruppen**

Die Ausgaben für **Elektro/Sonstiges** umfassen neben dem Kauf von Leuchtmitteln auch die Auszahlung von Energiesparprämien an die Nutzer bzw. den FD 65 sowie den jährlichen Zuschuss für das Mehrgenerationenhaus. Letztgenannter betrug in den Jahren 2008 bis 2010 konstant 12.000 €. Im Jahr 2008 kam es zusätzlich zur einmaligen Auszahlung eines Zuschussbetrages an die Gewobau in Höhe von 50.000 € für die Bewirtschaftung des Turnergartens. Die sonstigen Schwankungen der Ausgabenvolumina in den Jahren 2007 bis 2010 sind auf die unterschiedlich hohen Auszahlungsbeträge für die Energiesparprämien zurückzuführen (z.B. 2009: 118.191 €, 2010: 78.684 €).

Die außerordentlich hohen Kosten für **Grundsteuer/Straßenreinigung** im Jahr 2009 sind durch die zusätzlichen Aufwendungen für die Straßenreinigung („sauberes Marburg“) an DBM (Anhebung der Pauschale) in Höhe von 100.000 € bedingt. Der in 2009 beschlossene Anhebungsbetrag wurde einmalig in 2009 aus den Bewirtschaftungskosten von FD 60.2 bezahlt; ab 2010 wurde die Auszahlung dieses Postens vom FD 32 übernommen. Die verbleibende Kostenerhöhung gegenüber 2007 von 9.000 € in 2009 bzw. 12.000 € in 2010 ist durch die neuen Gebäude bedingt. So fallen z.B. allein für das Gebäude „Am Grün 16+18“ Grundsteuern von 5.175 € pro Jahr an.

Auch die Mehrkosten für **Wärmemessung/Schornsteinfeger** sind durch die neuen Gebäude begründet. So beliefen sich die Kosten für Wärmemessung für „Am Grün 16+18“ im Jahr 2010 auf 3.537 €.

Der permanente Anstieg der **Versicherungskosten** von 2007 zu 2010 beruht neben der jährlichen Erhöhung der Prämie durch den Versicherer (2008: um 6,6%, 2009: um 3,45%, 2010: um 1,33%) auch auf den neu hinzugekommenen Gebäuden (z.B. Am Plan 3). Der sprunghafte Anstieg von 2007 zu 2008 ist durch den zusätzlichen Versicherungsbaustein 06 „Hagel-Sturm“ mit Zusatzkosten von ca. 43.500 €/Jahr zu erklären. In 2007 waren diese zusätzlichen Kosten nur anteilig (ca. 18.000 €) enthalten.

Für 2011 ist mit einem weiteren Anstieg zu rechnen, da sich dann viele der wertsteigernden Maßnahmen aus dem Konjunkturprogramm in einer erhöhten Versicherungsprämie niederschlagen werden.

Die Ausgaben für **Müll** (Hausmüll und Gewerbemüll) bewegen sich in den letzten Jahren auf einem relativ konstanten Niveau von ca. 280 T€/Jahr – trotz Flächenzuwachsen. Dies konnte erreicht werden durch die Senkung der Gewerbemüllgebühren in 2010 um ca. 5€ pro Container, was bei dem durchschnittlichen Gewerbemüllaufkommen in den städtischen Liegenschaften eine Einsparung von ca. 10 T€ bedeutet.

Erfreulich ist, dass sich trotz der Flächenzuwächse die Ausgaben für **Wasser/Kanal** auf einem konstanten Niveau von ca. 241 T€ in den Vergleichsjahren 2007, 2009 und 2010 bewegen. Dies wurde begünstigt durch die zum 01.09.2008 vorgenommene Senkung des Wasserpreises um 0,04 €/cbm (netto), die bei einem durchschnittlichen Wasserverbrauch von ca. 70.000 cbm pro Jahr einen Einsparungseffekt von jährlich ca. 3.300 € (brutto) ausmacht.

Die **Stromkosten** sind in den letzten Jahren stark angestiegen: Im Jahr 2010 mussten gegenüber 2007 rund 146.000 € mehr für die Stromversorgung der städtischen Liegenschaften ausgegeben werden; dies entspricht einem Kostenanstieg im Berichtszeitraum von 18,8%. Hauptursachen hierfür sind kräftige Preiserhöhungen des Versorgers von durchschnittlich ca. 11% zum 01.01.2008 sowie weiteren ca. 8% zum 01.01.2009. Dagegen fällt die nur geringe Reduzierung zum 01.07.2009 von ca. 1% kaum ins Gewicht.

Die Preisanhebungen des Versorgers sind auch der Tatsache geschuldet, dass der Anteil der gesetzlichen Steuern und Abgaben am Strompreis in den letzten Jahren stark angestiegen ist. Dies liegt insbesondere am Anstieg der EEG-Umlage: Allein ihr Anstieg zum 01.01.2010 auf 2,047 Ct/kWh bedeutete für die Stadt Marburg bei den Strom-Sonderverträgen Mehrkosten von jährlich ca. 22.000 € (netto) gegenüber 2009. Allerdings wurden diese Mehrkosten durch EEG durch einen günstigeren Leistungspreis weitgehend neutralisiert.

Neben den Tarifierhöhungen sind natürlich auch die zusätzlichen Flächen als Ursache für den Anstieg der Stromkosten zu nennen. Zudem ist festzustellen, dass der Stromverbrauch pro qm Fläche in den letzten 3 Jahren wieder gestiegen ist (siehe Energiebericht 2008 bis 2010). Ob dies allein darauf zurückzuführen ist, dass zum Teil eine intensivere Nutzung von städtischen Flächen durch z.B. Ganztagschule und Betreuungsangebote stattfindet (siehe Kapitel 2), bedarf noch einer genaueren Analyse.

Mit 37,5% (2010) bzw. 37,8% (2009) der gesamten Bewirtschaftungskosten (ohne Personalkosten Eigenreinigung) macht die **Heizenergie** den größten und bedeutendsten Kostenanteil aus. In 2007 lag ihr Anteil noch bei 35,8%. Grund für den zunehmenden Umfang dieses Kostenblocks sind teilweise kräftige Energiepreiserhöhungen, die insbesondere zu Beginn und während des Jahres 2008 stattgefunden haben. Erst im Laufe des Jahres 2009 kam es dann wieder zu deutlichen Preisreduzierungen (z.B. bei Erdgas), die während 2010 weitestgehend beibehalten wurden. Seit dem 01.01.2011 steigen die Preise für Heizenergie wieder drastisch an. Zu den Tarifentwicklungen im Einzelnen für die wichtigsten städtischen Heizenergiearten Erdgas, Wärme, Heizöl und Pellets siehe Kapitel 4.

Es bleibt festzustellen, dass die Kosten für Heizenergie in 2010 trotz der umfangreichen Flächenerweiterungen und trotz des deutlich kälteren Winters und damit verbunden auch eines

höheren absoluten Gesamtverbrauchs in 2010 noch um 25.474 € (-1,3%) unter den Heizkosten des Jahres 2009 liegen (Beachte: Der witterungsbereinigte spezifische Verbrauch pro qm ist im selben Zeitraum gesunken, siehe *Energiebericht.*). Dies ist in erster Linie durch die in 2010 deutlich niedrigeren Preise für Erdgas und Wärme gegenüber 2009 begründet.

Aber auch die fortschreitende Umstellung von Gas auf die kostengünstigen Pellets hat zu diesem positiven Ergebnis beigetragen: Wäre in 2010 statt der zusätzlichen Pellets weiterhin Erdgas bezogen worden, so hätte dies in 2010 Mehrkosten von rund 5.000 € verursacht. Diese Einsparung macht deutlich, wie wichtig die Umstellung auf Pellets auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist.

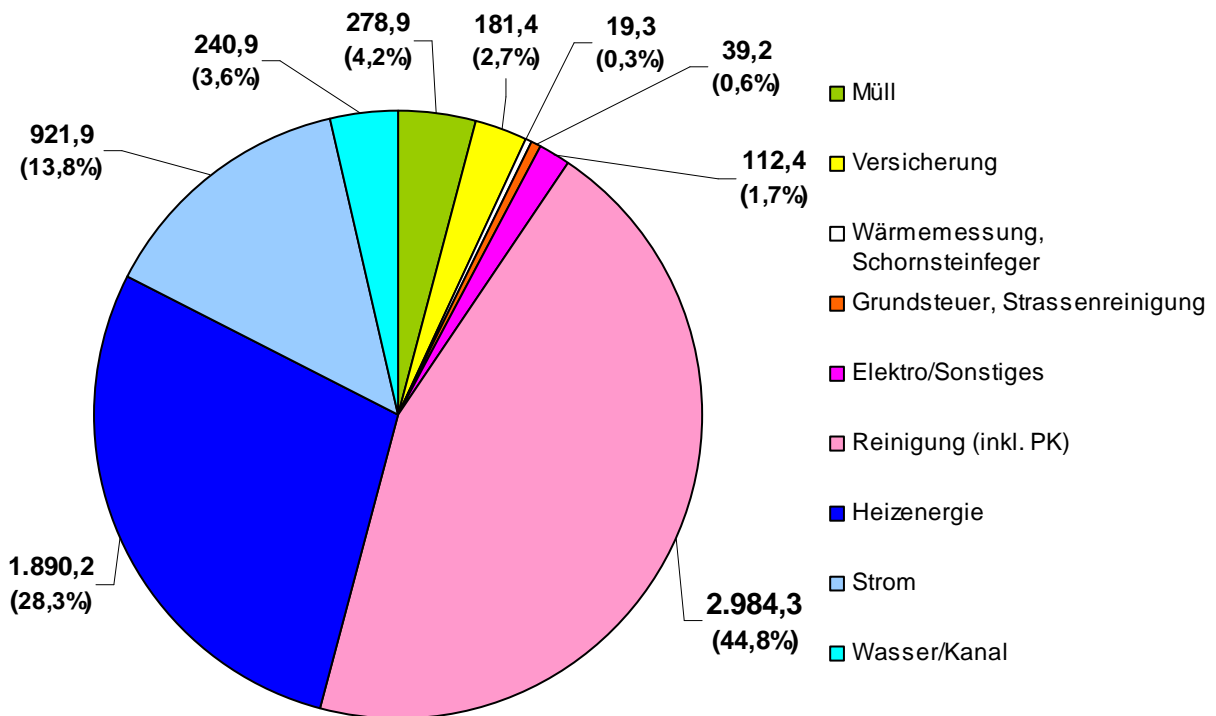
Die dargestellten **Reinigungskosten** umfassen neben dem Reinigungsmaterial (inkl. Papier) die Kosten für die laufende Fremdreinigung, die Vertretungskosten für eigene Reinigungskräfte durch Fremdfirmen sowie die Kosten für die Glas- und Textilreinigung. Nicht berücksichtigt sind hierbei zunächst die Personalkosten für das städtische Reinigungspersonal.

Mit einem Kostenanteil von 26,9% (2010) stellen die Reinigungskosten hinter der Heizenergie den zweitgrößten Anteil an den Bewirtschaftungskosten dar.

Der festzustellende Anstieg des Ausgabevolumens während des Berichtszeitraums hat verschiedene Ursachen:

- Tarifierhöhungen im Gebäudereinigerhandwerk:  
zum 01.03.2008: + 3,56%,  
zum 01.01.2010: + 3,07%
- Anstieg der Vertretungsstunden durch erhöhten Krankenstand bei städtischen Reinigungskräften (In 2010 ist gegenüber 2009 ein Mehrbedarf von 2.090 Vertretungsstunden festzustellen, dies entspricht einem Anstieg von 15,6%.)
- Anstieg der Vertretungsstundensätze von 2009 auf 2010 um durchschnittlich 11,7%.
- Preiserhöhungen Reinigungsmaterial von durchschnittlich ca. 5%
- Zusätzliche Reinigungsmittel (Desinfektionsmittel) für Mittagsbetreuung: ca. 10.000 € pro Jahr
- Nutzer fordern die jährliche Glasreinigung pro Objekt verstärkt an; Anzahl der Neubauten mit Glasfronten ist gestiegen (z.B. Eingangsbereich Gymnasium Philippinum)
- Vermehrt Textilreinigung durch Betreuungsangebote (Decken, Kissen) sowie Polsterreinigungen (z.B. Stadthalle, MLS)
- Flächenerweiterungen (siehe Kapitel 2)
- Intensivierung der Nutzung der Bestandsflächen durch Ganztagschule und Betreuung (siehe Kapitel 2) machen Erhöhung der Reinigungshäufigkeit notwendig

Bei zusätzlicher Berücksichtigung der **Personalkosten für die städtischen Reinigungskräfte** (Eigenreinigung) in Höhe von ca. 1.630 T€ in 2010, erhöht sich der Anteil der Reinigungskosten an den Gesamtbewirtschaftungskosten auf 44,8%. Die Aufteilung der IST-Bewirtschaftungskosten 2010 (inkl. Personalkosten für Eigenreinigung) zeigt nachstehende Grafik:



**Abb. 4: Aufteilung der IST-Bewirtschaftungskosten 2010 (inkl. der Personalkosten für Eigenreinigung) in Höhe von 6.668,4 T€ nach Kostengruppen (absolute Angaben in T€)**



## 5. Tarifentwicklung ENERGIE 2008 – 2010

### A. Wasser- und Kanalgebühren

Während die Kanalgebühren in den letzten drei Jahren konstant geblieben sind (1,94 €/cbm) hat sich der Wasserpreis im Berichtszeitraum zum 01. 09 2008 um 4 Ct/cbm auf 1,74 €/cbm (netto) reduziert.

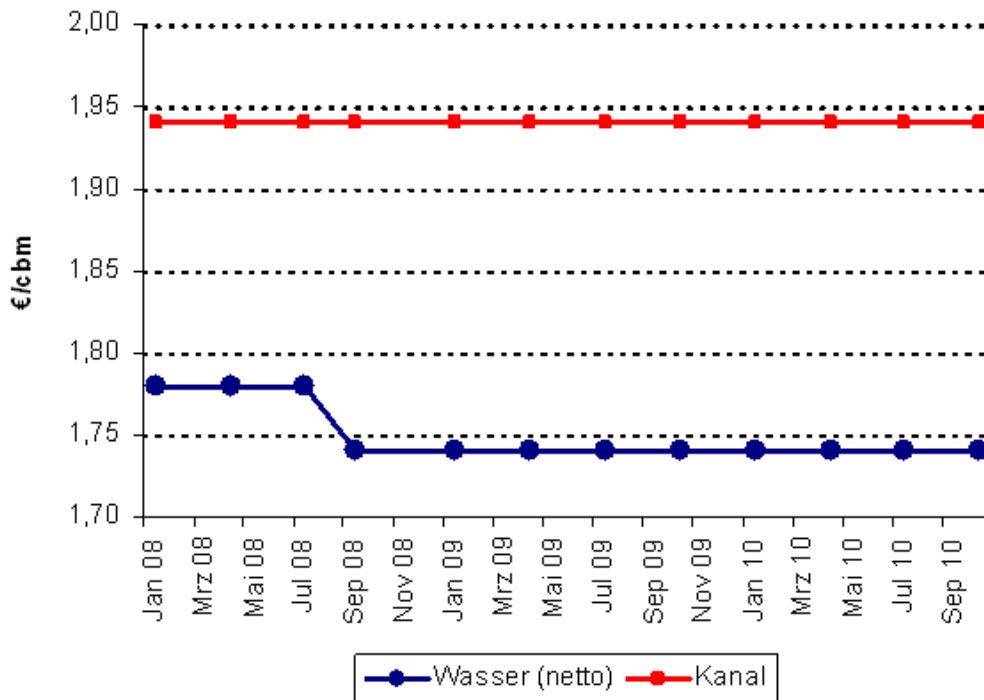
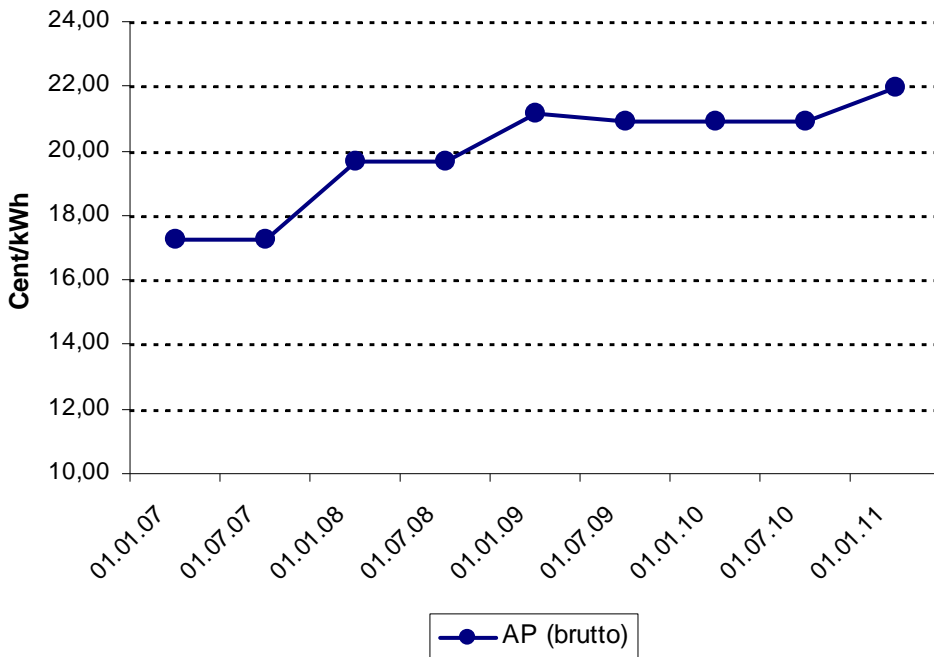


Abb. 5: Entwicklung der Wasser- und Kanalgebühren

### B. Strompreise

Der Strompreis ist im Berichtszeitraum deutlich angestiegen: So gab es zum 01.01.2008 eine kräftige Erhöhung um durchschnittlich 11% und zum 01.01.2009 einen weiteren Anstieg um ca. 8%. Im Jahr 2009 wurde seitens des Versorgers zum 01.07.2009 der Strom-Arbeitspreis (netto) um 0,2 Ct/kWh reduziert (Ökostrom jetzt zum Normaltarif für „normale“ Verbrauchsstellen; bei den Sonderverträgen weiterhin Ökostrom-Zuschlag von 0,2 Ct/kWh), was allerdings eine Preisreduzierung von nur ca. 1% bedeutet. Ab Mitte 2009 bis Ende 2010 blieb der Strompreis dann stabil, bevor es zum 01.01.2011 zu einer erneuten Preissteigerung von ca. 5% kam. Nachstehend exemplarisch die Entwicklung des Arbeitspreises (brutto) im Stromtarif „Premium Maxi“ ab 2007:



**Abb. 6: Entwicklung der Strompreise**

Für die Stadt Marburg war die deutliche Verteuerung des Strompreises ab 2008 auch dadurch verursacht, dass seitens der Stadtwerke Marburg (SWMR) eine Änderung des **Konzessionsvertrages** in § 12 „Preisnachlass“ vorgenommen wurde: Statt 10% Rabatt auf den Allgemeinen Tarif für die Stadt (sogenannter Kommunalrabatt) wurden ab sofort nur noch 10% auf die enthaltenen Netznutzungsentgelte für alle nicht leistungsgemessenen Abnahmestellen in Niederspannung gewährt. Diese Änderung war nach Auffassung der SWMR aufgrund der Novellierung des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG) vom 07. Juli 2005 und der damit verbundenen Neufassung der Konzessionsabgabenverordnung (KAV) notwendig geworden.

Der FD Gebäudewirtschaft teilte diese Auffassung zwar grundsätzlich, machte aber angesichts der Vertragslaufzeit des bestehenden Konzessionsvertrages (bis 31.12.2019) Bestandsschutz für Altverträge geltend und forderte – analog der erhaltenen Ausgleichzahlung von e.on – einen Ausgleich von den SWMR für die von ihnen gewünschte Änderung des Konzessionsvertrages während der Vertragslaufzeit. Nach langwierigen Verhandlungen des FDs Gebäudewirtschaft konnte mit den SWMR die Erstattung eines Ausgleichsbetrags von 146.700 € vereinbart werden. Der Betrag wird der Stadt nun im Rahmen der jährlichen Gewinnausschüttung von den SWMR zufließen. Dabei ist zu beachten, dass diese Ausgleichszahlung nicht dem Budget des Fachdienstes Gebäudewirtschaft gutgeschrieben wird, obwohl dort aufgrund der vorzeitigen Änderungen des Konzessionsvertrages nun die höheren Strompreise zu bezahlen sind.

Auch nicht unerwähnt im Zusammenhang mit den Strompreiserhöhungen der letzten Jahre darf die Feststellung bleiben, dass der Anteil der **gesetzlichen Bestandteile am Strompreis** (insbesondere EEG-Zulage) zunimmt.

Während bei den nicht leistungsgebundenen („normalen“) Abnahmestellen der Versorger das Risiko der Erhöhung der gesetzlichen Zulagen trägt bzw. dieses mehr oder weniger komplett in die Kalkulation seiner Tarife/Endpreise einrechnet, werden bei den Strom-Sonderverträgen die gesetzlichen Zulagen in ihrem vollen Umfang an die Stadt als Kunden durchgereicht, d.h. sie schlagen ab dem Zeitpunkt ihrer Änderung komplett zu Buche.

Wie sich beispielsweise die Erhöhung der EEG-Zulage von 2009 auf 2010 auf die Gesamtkosten für die 15 vom FD Gebäudewirtschaft betreuten Sonderverträge ausgewirkt hat, zeigt folgender Vergleich der Angebotspreise 2010 mit den IST-Preisen 2009 auf Basis der IST-Jahresverbräuche 2008 und IST-Jahresleistungen 2008:

Kostenbestandteile	2009		Angebot 2010		Differenz	
	Kosten (€)	GK-Anteil	Kosten (€)	GK-Anteil	abs.	in %
Meßgebühr (netto)	10.063 €	2%	9.293 €	2%	-770 €	-7,65%
LP (netto)	38.958 €	9%	19.396 €	5%	-19.562 €	-50,21%
AP(netto)	221.821 €	52%	226.344 €	53%	4.522 €	2,04%
Zuschlag Ökostrom (netto)	4.867 €	1%	4.867 €	1%	0 €	0,00%
EEG (netto)	28.144 €	7%	49.809 €	12%	21.665 €	76,98%
KWK (netto)	3.785 €	1%	2.352 €	1%	-1.433 €	-37,87%
Stromsteuer (netto)	49.882 €	12%	49.882 €	12%	0 €	0,00%
MwSt	67.929 €	16%	68.769 €	16%	840 €	1,24%
<b>Gesamtkosten</b>	<b>425.450 €</b>	<b>100%</b>	<b>430.712 €</b>	<b>101%</b>	<b>5.263 €</b>	<b>1,24%</b>

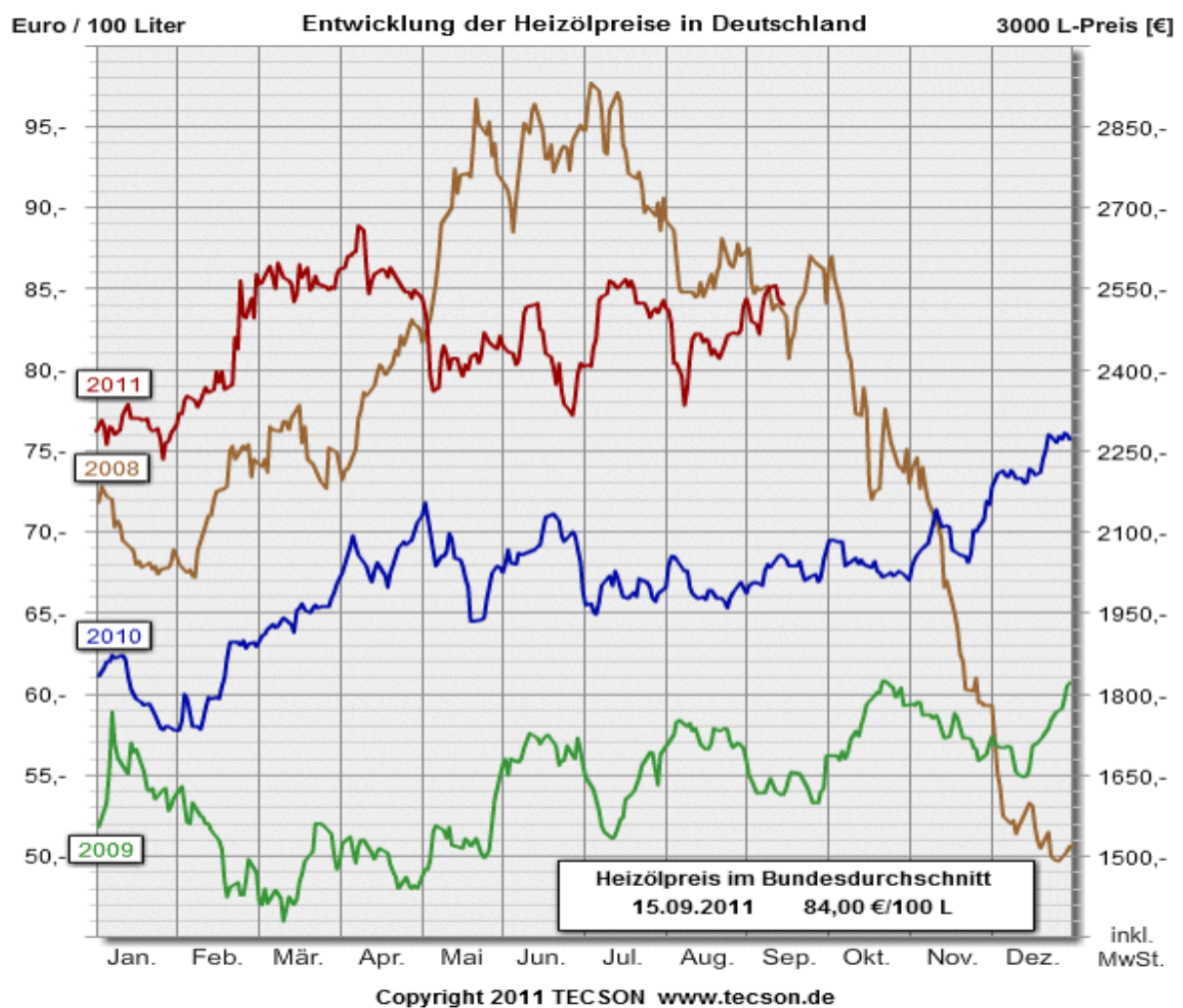
Bemerkenswert bei diesem Vergleich ist, dass im Bereich der Messgebühr, des Leistungspreises und des Arbeitspreises in Summe eine Kostenreduzierung von 15.810 € (- 5,84%) festzustellen ist, während es bei den gesetzlichen Abgaben, hier der EEG-Umlage, zu einem erheblichen Kostenanstieg von 21.665 € (+ 77%) kommt, der durch eine geringfügige Reduzierung bei der KWK-Umlage mit 1.433 € (-38%) etwas gemindert wird. D.h. der Kostenanstieg in 2010 ist in erster Linie durch die erhöhte EEG-Umlage bedingt und wird durch die geringeren Leistungspreise weitestgehend abgedeckt.

Der Anteil der gesetzlichen Steuern und Abgaben am Strompreis (EEG, KWK, Stromsteuer, Mehrwertsteuer) steigt damit von 35% in 2009 auf 39% in 2010 an!

## C. Heizenergiepreise

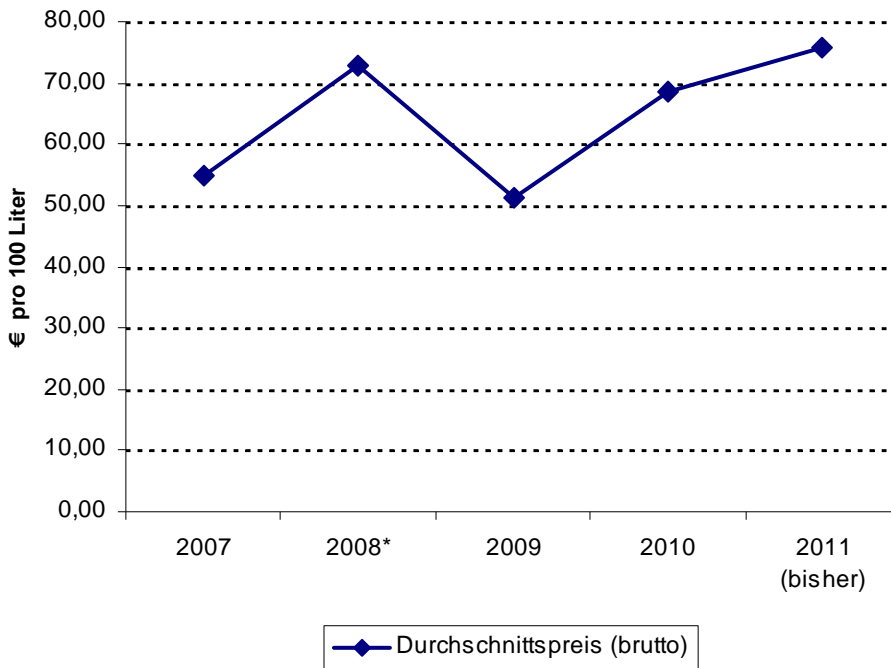
### → Heizöl

Die Heizölpreis-Entwicklung in den letzten Jahren war insbesondere im Jahr 2008 sehr turbulent: Nach dem Höchststand im Juli 2008 „stürzte“ der Preis zum Jahresende regelrecht ab. Nach einem im Vergleich zu 2008 gemäßigten Verlauf in den Jahren 2009 und 2010 – allerdings mit stetig ansteigendem Trend – nähern sich die Preisspitzen des bisherigen Jahres (2011) wieder dem Preisniveau von 2008 an.



**Abb. 7: Entwicklung der Heizölpreise in Deutschland (Quelle: TECSON)**

Betrachtet man die jährlichen Durchschnittspreise, zu denen die Stadt Marburg in den letzten Jahren Heizöl für ihre städtischen Liegenschaften bezogen hat, so erhält man ein ähnliches Bild:



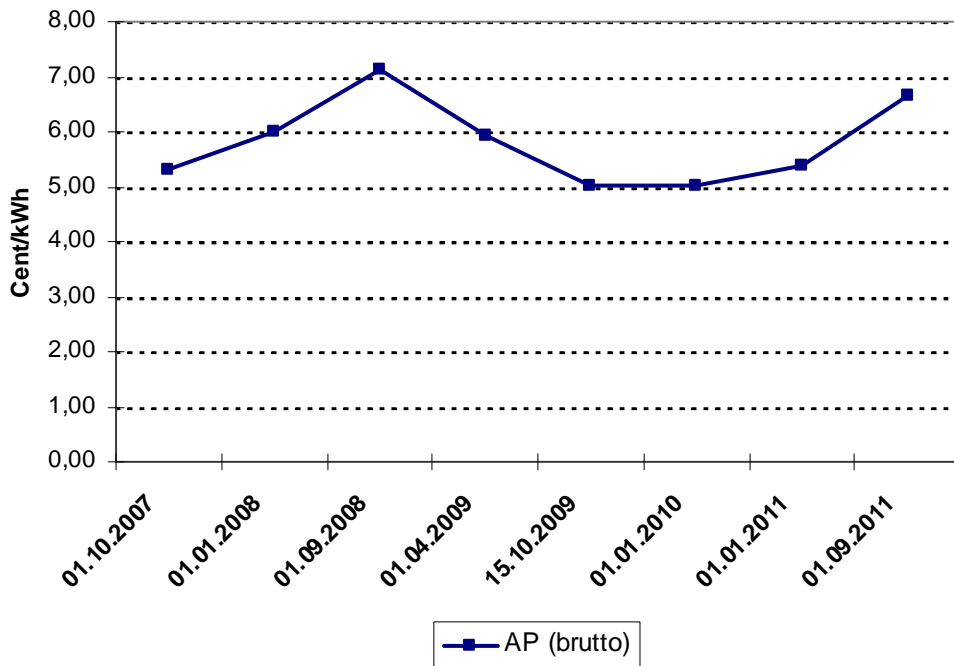
**Abb. 8: Entwicklung des durchschnittlichen Heizölpreises bei der Stadt Marburg**

### → Erdgas

Beim Erdgas gab es zum 01.01.2008 eine kräftige Preiserhöhung um durchschnittlich rund 12%. Zum 01.09.2008, d.h. zu Beginn der Heizsaison 2008/2009, wurden die Preise erneut angehoben in der Größenordnung von 15 bis 19% (je nach Tarif). Zum 01.04.2009 erfolgte dann eine deutliche Reduzierung des Preisniveaus um ca. 15%; eine weitere Reduzierung in etwa gleicher Höhe erfolgte zum 15.10.2009. Ab diesem Zeitpunkt blieben die Tarife bis zum 31.12.2010 stabil. Damit wurde ein Preisniveau erreicht, dass sogar unter dem von 2007 liegt.

In 2011 wurden die Erdgaspreise seitens des Versorgers wieder deutlich angehoben um ca. 7% zum 01.01.2011 und weiteren ca. 23% zum 01.09.2011. Damit wird in 2011 schon fast wieder der Preishöchststand vom September 2008 erreicht.

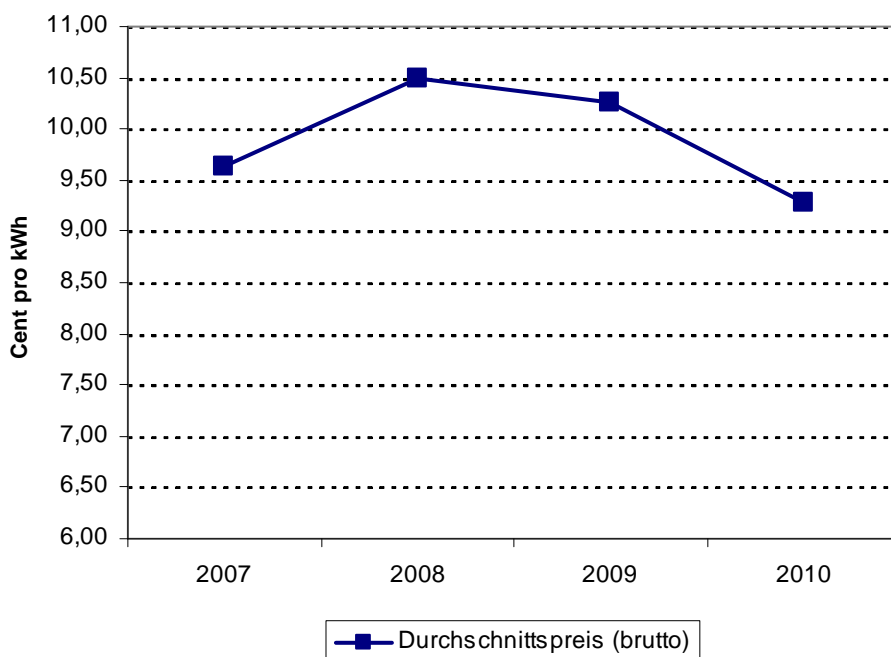
Nachstehend exemplarisch die Entwicklung des Arbeitspreises (brutto) im Erdgastarif „Premium Maxi“ ab 2007:



**Abb. 9: Entwicklung des Gaspreises**

### → Wärme

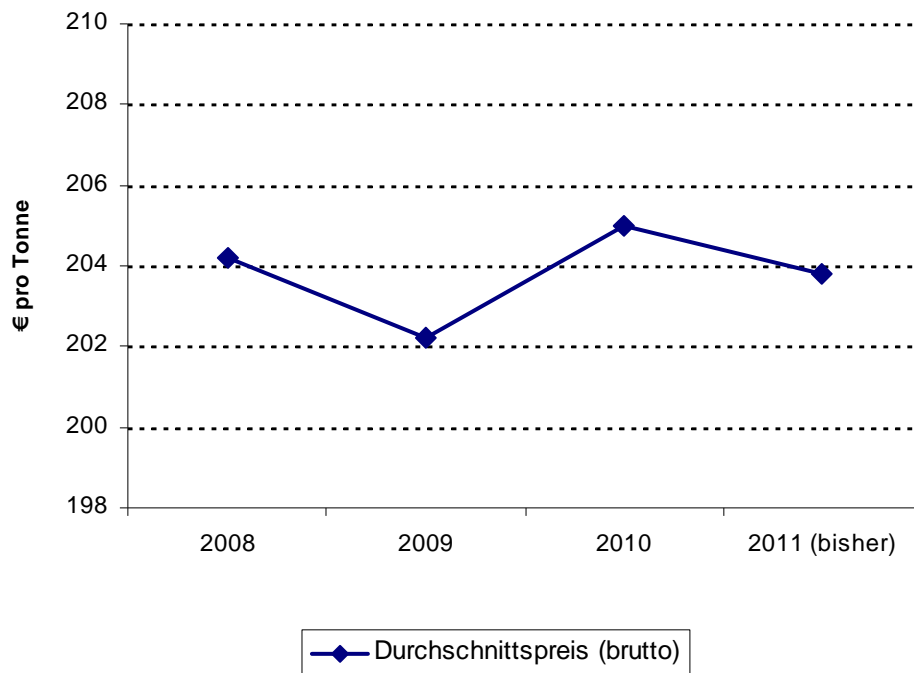
Bei der Entwicklung des städtischen Wärmepreises - aus den Sonderverträgen für Nahwärme einerseits und den Jahresabrechnungen für Fernwärme (Ortenberg) andererseits - zeigt sich ein analoger Verlauf zum Erdgas: Nach dem Höchststand in 2008 sind in den beiden Folgejahren Preisreduzierungen festzustellen; in 2010 liegt der jährliche Durchschnittspreis für Wärme sogar unter dem Preisniveau von 2007.



**Abb. 10: Entwicklung des Wärmepreises**

## → Pellets

Die Entwicklung der Pelletspreise ist bislang relativ stabil. Nachstehende Grafik zeigt die Durchschnittspreise (brutto) der von der Stadt Marburg in den einzelnen Jahren gezahlten Preise pro Tonne. Dabei wurden in der Regel Jahresausschreibungen durchgeführt. Die Preisschwankungen liegen zwischen -1,0% und +1,4%.



**Abb. 11: Entwicklung des Pelletspreises**

## **6. Bauunterhaltungskosten 2008 – 2010**

### **6.1 Sachkosten**

Durch die Einführung der Doppik (doppelte Buchführung in Konten) ab dem 01.01.2009 ergeben sich auch für die Darstellung der Bauunterhaltungskosten wesentliche Änderungen.

Die Kosten für eine durchgeführte Maßnahme werden seither nicht mehr auf die Haushaltsstelle 88200.500000 sondern auf die Kostenstelle des jeweiligen Gebäudes inklusive der Differenzierung nach Kostenart und Kostenträger (Angabe des Budgets) gebucht. Ferner wechselte mit Einführung der Doppik die Budgetzuständigkeit für die Bauunterhaltung wieder vom Fachdienst Gebäudewirtschaft zum Fachdienst Hochbau.

Eine weitere Neuerung war, dass bauliche Einzelmaßnahmen (keine investiven Maßnahmen) wie z.B. Anstricharbeiten oder Heizungserneuerungen nicht mehr wie bisher im Vermögenshaushalt jetzt Finanzhaushalt veranschlagt werden, sondern im Ergebnishaushalt bisher Verwaltungshaushalt.

Wenn in den unter den jeweiligen Haushaltsjahren nachfolgend aufgeführten Zahlen Differenzen zwischen den IST-Ausgaben und den jeweiligen Haushaltsansätzen und den Kosten der aufgeführten Maßnahmen auftreten, so ist dies in aller Regel darauf zurückzuführen, dass Bauunterhaltungsmaßnahmen natürlich auch immer über den Jahreswechsel hinaus laufen und bei den jeweiligen Angaben unterschiedlich angerechnet wurden.

### **2008**

Im Verwaltungshaushalt stand bei Haushaltsstelle 88200.500000 zunächst ein Betrag von 2.500.000 € für die Bauunterhaltung der städtischen Gebäude zur Verfügung. Über diesen Ansatz hinaus wurden aus folgenden Gründen zusätzliche Mittel in Höhe von 750.000 € (250.000 € überplanmäßig und 500.000 € im Nachtrag2008) bereitgestellt:

1. Verschiedene Maßnahmen aus dem Sonderprojekt Bauunterhaltung 2007 konnten erst in 2008 abgerechnet werden und zwar für

die Elisabethschule

Umbau Hausmeisterwohnung zur Lehrküche

Dämmung und Dacherneuerung Hauptgebäude und

die Martin-Luther-Schule

Einbau von Gaupen im Dachgeschoss

Kosten von insgesamt ca. 250.000 €.

2. Durch die Umstellung des Haushalts auf die Doppik endete das Haushaltsjahr erstmalig am 31. Dezember. Dies bedeutete, dass für einen Monat zusätzliche Mittel von ca. 150.000 € benötigt wurden.

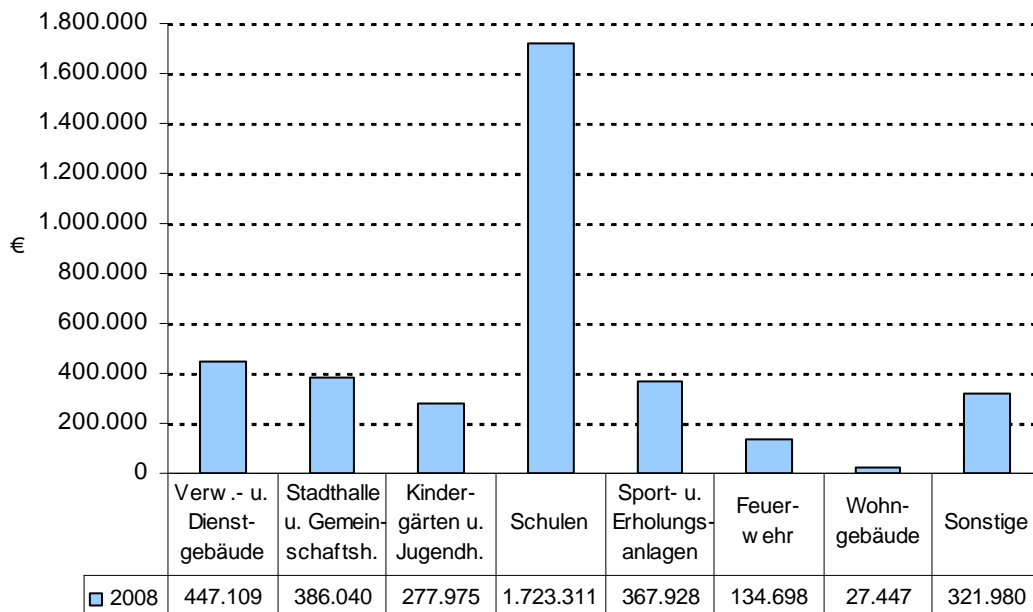


3. Für die nachfolgend aufgeführten Sonderbaumaßnahmen, deren Umsetzung ursprünglich nicht vorgesehen war, sind Kosten in Höhe von ca. 304.000 € angefallen,.

<b>Bauvorhaben</b>	<b>Ausgeführte Arbeiten</b>	<b>Betrag</b>
Spiegelslustturm	Lieferung Küche, Gefriertruhe und Wasseranschluss	12.410,63
Sporthalle Kfm. Schulen	WLAN Access Point Sporthalle	4.977,51
Elisabethschule	Arbeits- und Schutzgerüst	13.913,47
Martin-Luther-Schule	Verdunkelungsablagen	16.148,75
Käthe-Kollwitz-Schule	Isolierarbeiten DG	1.051,64
Pilgrimstein 36	Montage einer Raumklima- und Lüftungsanlage	5.709,62
Feuerwehr Moischt	Schreinerarbeiten	3.531,92
Elisabethschule	Trockenbauarbeiten, Malerarbeiten, Sonnenschutz ehem. Hausmeisterwohnung	5.659,62
Elisabethschule Cafeteria	Reinigungsarbeiten	1.111,05
MLS	Gauben DG, Trockenbau- und Malerarbeiten	10.737,22
	Fenstertausch	5.796,41
	Gauben Gerüstbauarbeiten	3.684,93
	Erneuerung MLS Dachdeckung	34.855,84
Sport-Kegler-Heim	Sanierungsarbeiten	8.627,01
Barfüßerstr. 50	Klimaschrank	12.608,05
Gymnasium Philippinum	Behindertenlift	27.000,00
Aufzug Pilgrimstein	Reparaturarbeiten	10.000,00
	Anstricharbeiten Treppe	5.000,00
AquaMar	Brunnenpumpe Erneuerung	12.000,00
	Änderung Lüftungsanlage	11.000,00
Rathaus	Ergänzung Brandmeldeanlage	9.500,00
Barfüßerstr. 11	Ergänzung Brandmeldeanlage	9.000,00
	Fassadenerneuerung	27.000,00
Schule Marbach Schule Wehrda Gerh.-Hauptm.-Schule Theodor-Heuss-Schule	Einrichtung von Betreuungsräumen	27.000,00
Jugendhaus Connex	Umbau	25.000,00

Die Verteilung der IST-Ausgaben 2008 für die **allgemeine Bauunterhaltung** (ohne Einzelmaßnahmen) in Höhe von **3.686.487 €** auf die einzelnen **Gebäudearten** geht aus nachstehender Grafik hervor:

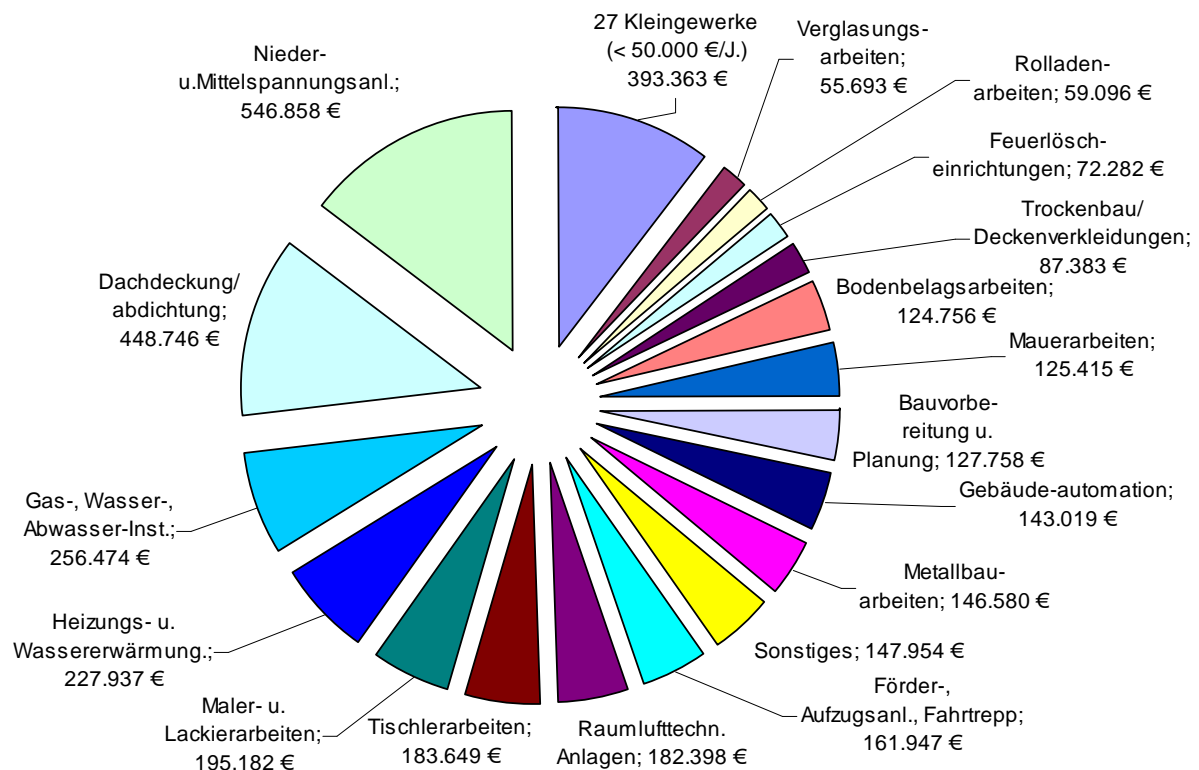
**Abb. 12: Kosten der allgemeinen Bauunterhaltung 2008 je Gebäudeart**



Auffällig ist das hohe Ausgabevolumen für die Schulen im Jahr 2008 mit insgesamt 1,72 Mio. €; dies entspricht einem Anteil am Gesamtvolumen von 46,8%. Der größte Ausgabeposten hiervon entfällt mit Abstand auf die Elisabethschule (284 T€), gefolgt von der Erich-Kästner-Schule (178 T€), der Martin-Luther-Schule (162 T€), dem Gymnasium Philippinum (159 T€) sowie der Adolf-Reichwein-Schule (148 T€) und der Gesamtschule Richtsberg (127 T€).

Die Entwicklung der Kosten der **allgemeinen Bauunterhaltung** nach **Gewerken** in 2008 zeigt nachfolgendes Schaubild. Bei der Vielzahl an Gewerken (z.Zt. 45 ) wurde die Darstellung auf die Gewerke begrenzt, deren Jahresvolumen mehr als 50.000 € beträgt. Die übrigen Gewerke wurden unter der Rubrik „Kleingewerke“ zusammengefasst.

**Abb. 13: Kosten der allgemeinen Bauunterhaltung 2008 nach Gewerken**



Der hohe Ausgabenstand bei den Nieder- und Mittelspannungsanlagen in 2008 mit rund 547 T€ ist vor allem bedingt durch die Schulen, die mit 310 T€ (56,7%) den Löwenanteil ausmachen, davon als Spitzenreiter in 2008 die Erich-Kästner-Schule mit allein knapp 70 T€. Herausragend sind auch die hohen Kosten für Dachdeckung/Dachabdichtung in 2008 mit rund 448 T€, was einem ungewöhnlich hohen Anteil von 12,2% entspricht (in 2007: 10%, in 2009: 8,7%, in 2010: 6,2%). Die Ausgaben 2008 sind hauptsächlich für folgende Gebäude angefallen: Elisabethschule (97 T€), Martin-Luther-Schule (51 T€), Adolf-Reichwein-Schule (40 T€) und Kapelle Hauptfriedhof Rotenberg (30 T€)

## 2009

Für das Budget des Hochbaus 665010-B-01 wurden für die Bauunterhaltung Mittel von 2.500.000 € beantragt, aufgrund von Einsparungen jedoch nur 1.900.000 € veranschlagt.

Im Nachtragshaushalt wurden die Mittel wieder um 500.000 € auf 2.400.000 € aufgestockt.

Ende Oktober zeichnete sich in der allgemeinen Bauunterhaltung ein Fehlbetrag bis Ende des Jahres von ca. 600.000 € ab..

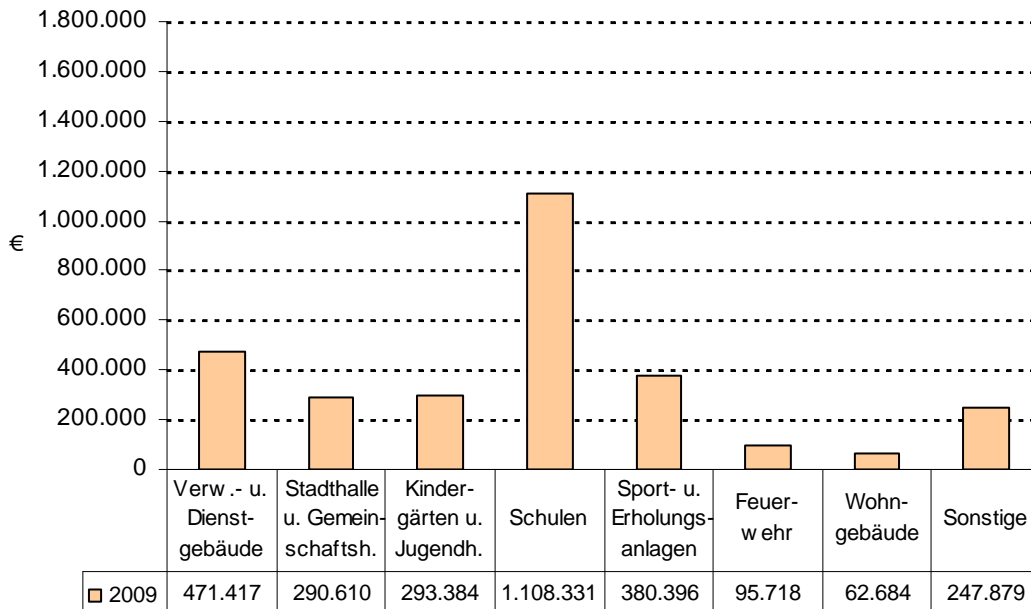
Durch die Einführung der Doppik wurden erstmals bauliche Maßnahmen, die nicht investiv sind (s.o.), im Ergebnishaushalt veranschlagt. Hier standen Mittel in Höhe von 3.098.500 € zur Verfügung, mit denen insgesamt 49 Maßnahmen umgesetzt wurden.

Folgende veranschlagten Einzelmaßnahmen wurden allerdings nicht umgesetzt bzw. Einsparungen erzielt, wodurch der Fehlbetrag der Bauunterhaltung innerhalb des Budgets gedeckt werden konnte:

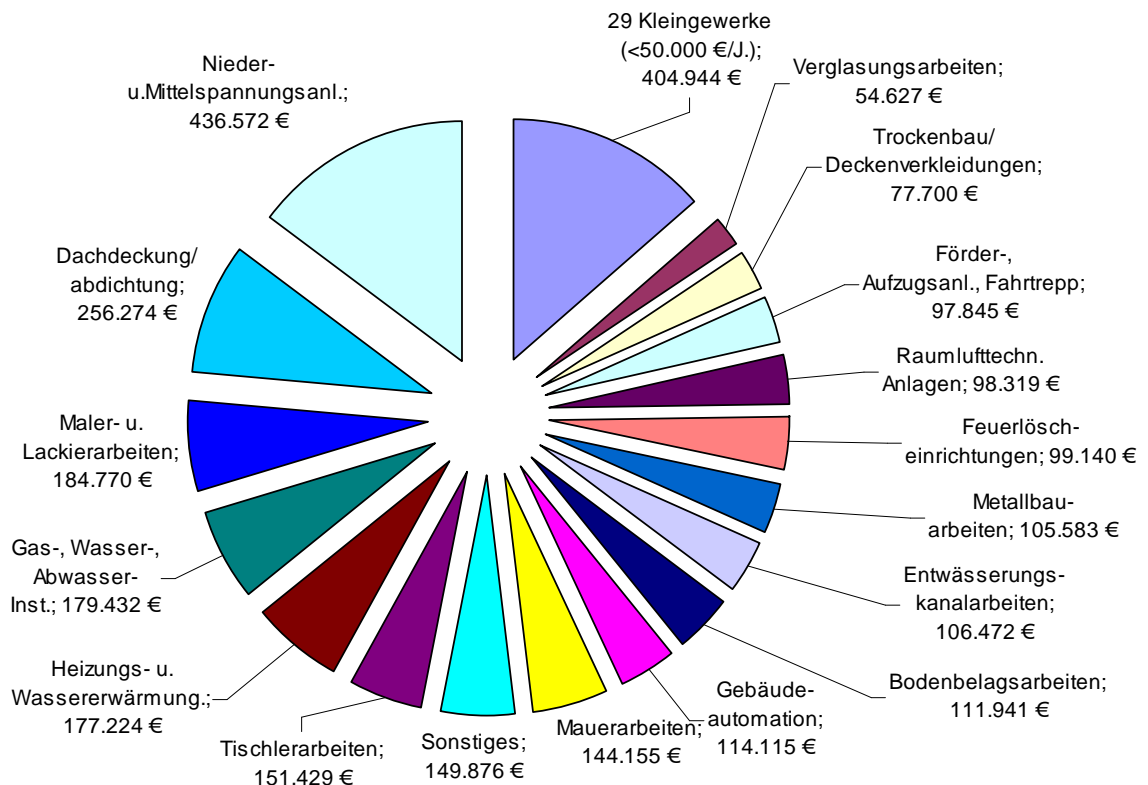
Sicherheitstechnische Überprüfungen in Dienstgebäuden	30.000 €
Frauenbergstraße 35, Elektronische Türanlagen	30.000 €
Anfertigung von Brandschutzplänen	50.000 €
Sicherheitstechnische Überprüfungen in Feuerwehrgebäuden	20.000 €
Hauptfeuerwache, Erneuerung Alarmausfahrt	15.000 €
Sicherheitstechnische Überprüfungen in Schulen	30.000 €
Normgerechte Herstellung von Treppengeländern in Schulen	20.000 €
Brüder-Grimm-Schule, Schimmelbeseitigung	100.000 €
Geschwister-Scholl-Schule, Gebäudesanierung	60.000 €
Grundschule Wehrshausen, Sanierung Fassade	20.000 €
Friedrich-Ebert-Schule, Sporthalle, Umbau obere Halle	30.000 €
Gymnasium Philippinum, Umbau Verwaltung I. BA	107.000 €
Martin-Luther-Schule, Energetische Maßnahmen	30.000 €
Adolf-Reichwein-Schule, Sanierung Toiletten	15.000 €
Richtsberg Gesamtschule, Außentüren	35.000 €
Theater Am Schwanhof, Erneuerung Bodenbelag	36.000 €
Sicherheitstechnische Überprüfungen in Kindergärten	10.000 €
Kindergarten Alte Kirchhofgasse, Fassade	2.000 €
Sicherheitstechnische Überprüfungen in Bürgerhäusern	18.000 €
Stadthalle, Geländer und TÜV Mängel	27.000 €
Oberstadtaufzug, Wandbilder	2.000 €
Kasematten Schloß	10.000 €
<hr/> Summe	<hr/> 697.000 €
abzüglich Mehrausgaben Energetische Sanierung von Gebäuden	140.000 €
<hr/> Restsumme Einsparungen	<hr/> 557.000 €

Die Verteilung der IST-Ausgaben 2009 für die **allgemeine Bauunterhaltung** (ohne Einzelmaßnahmen) in Höhe von **2.950.417 €** auf die einzelnen **Gebäudearten** bzw. **Gewerke** geht aus folgenden Grafiken hervor:

**Abb. 14: Kosten der allgemeinen Bauunterhaltung 2009 je Gebäudeart**



**Abb. 15: Kosten der allgemeinen Bauunterhaltung 2009 nach Gewerken**



## 2010

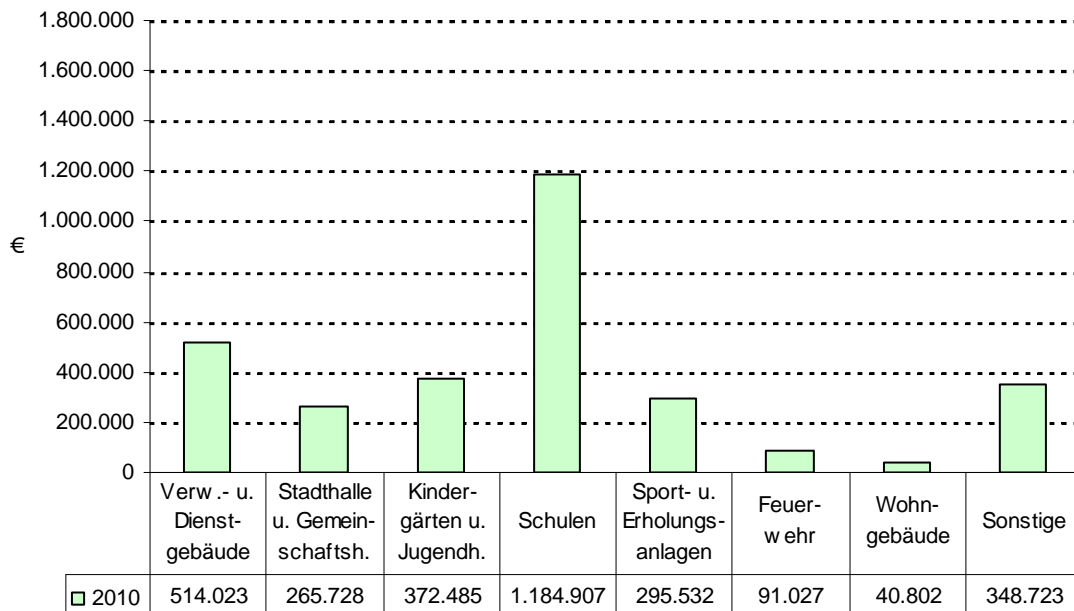
Auch im Jahr 2010 waren die im Budget veranschlagten Mittel für die allgemeine Bauunterhaltung von 2.200.000 € zunächst nicht ausreichend. Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Umsetzung von erforderlichen Sondermaßnahmen genehmigte die Stadtverordnetenversammlung im Oktober 2010 eine überplanmäßige Ausgabe von 558.000 €.

Darüber hinaus wurden mit einem Kostenvolumen von 1.710.500 € insgesamt 28 bauliche, nicht investive Maßnahmen umgesetzt.

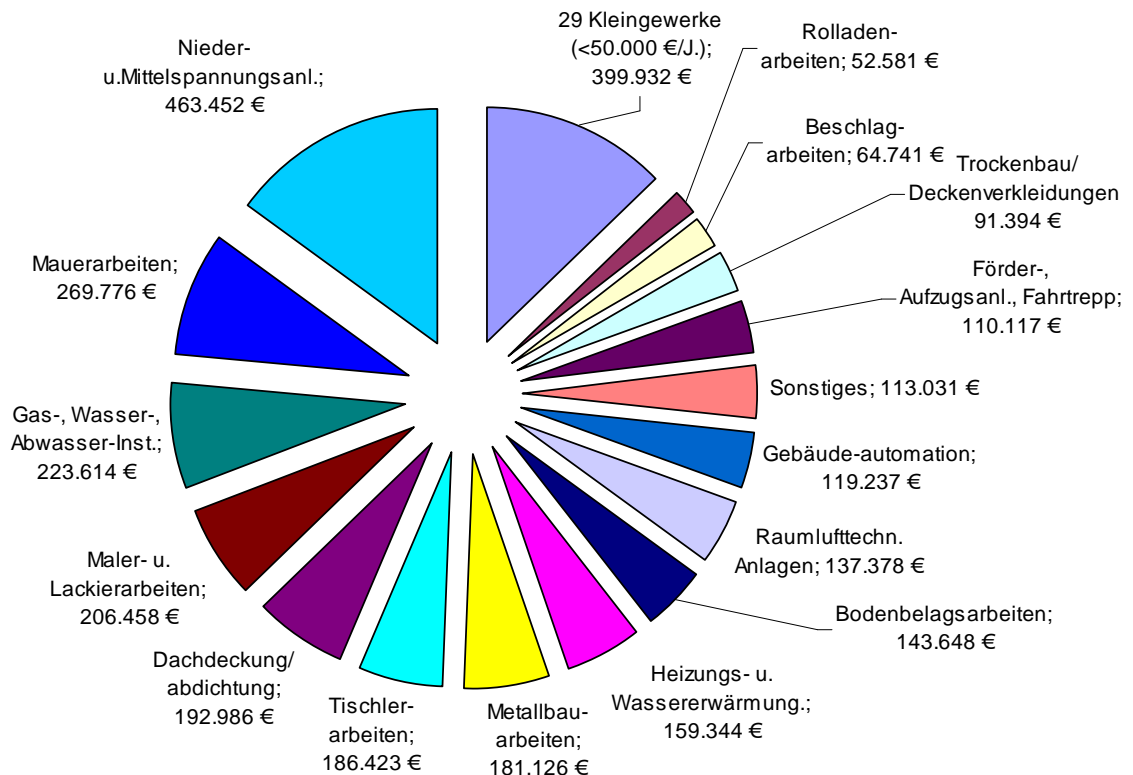
Stadthalle, Restzahlung Bühnenboden	18.400 €
Markt 9, Umbauarbeiten FD 20.1	30.000 €
Markt 8, Umbauarbeiten FD 30	12.000 €
Kinderhort Barfußertor 1a, Beseitigung Wasserschaden	72.000 €
Ortenberggemeinde Rudolf-Bultmann-Straße 7, Beseitigung Wasserschaden	15.000 €
Ketzerbach 1, Stadtbücherei, Fenstererneuerung	18.000 €
Am Grün 16+18, Erneuerungsmaßnahmen	42.000 €
Georg-Gaßmann-Stadion, Kleine Halle, Erneuerung Parkettboden	32.800 €
Grundschule Marbach, Hausmeisterwohnung, Anstricharbeiten	9.800 €
Sudetenstraße 25, Kindertagesstätte, Erneuerung Gruppenräume	23.000 €
Liebigstraße, Jüdische Gemeinde, Erneuerungsmaßnahmen	50.000 €
Frauenbergstraße 24, Umbau Werkstatt Hochbau-Service	86.000 €
Am Schwanhof 68-72, TASCH, Erneuerungen Raum Maske	10.000 €
Theodor-Heuss-Schule Block D, Umbau Klassenraum	30.000 €
Erich-Kästner-Schule, Einbau Behinderten-WC	54.000 €
Astrid-Lindgren-Schule, Block A, Erneuerung Verwaltungsräume	20.000 €
Richtsberg Gesamtschule, Obergeschoss, Umbau Klassenraum	20.000 €
Richtsberg Gesamtschule, OG, Umbau Klassenraum zu Lagerraum	15.000 €
<b>Insgesamt</b>	<b>558.000 €</b>

Die Verteilung der IST-Ausgaben 2010 für die **allgemeine Bauunterhaltung** (ohne Einzelmaßnahmen) in Höhe von **3.113.229 €** auf die einzelnen **Gebäudearten** bzw. **Gewerke** kann nachstehenden Grafiken entnommen werden:

**Abb. 16: Kosten der allgemeinen Bauunterhaltung 2010 je Gebäudeart**



**Abb. 17: Kosten der allgemeinen Bauunterhaltung 2010 nach Gewerken**



Das Gewerk mit den höchsten Ausgaben betrifft (wie bisher) die Nieder- und Mittelspannungsanlagen mit einem Anteil von jährlich konstant 15% an den Gesamtausgaben. In den letzten 3 Jahren wurden allein für dieses Gewerk knapp 1,5 Mio. € ausgegeben.

Um den aktuellen **Bedarf an Haushaltsmitteln für die Bauunterhaltung** zu ermitteln, soll erneut der Richtwert der KGST (Kommunale Geschäftsstelle für Verwaltungsmanagement) herangezogen werden: Nach Empfehlung der KGST sollten jährlich 1,2% des Wiederbeschaffungswertes der Gebäude für die Bauunterhaltung bereitgestellt werden. Die städtischen Gebäude hatten im Jahr 2010 einen Wiederbeschaffungswert von ca. 423 Mio. €, so dass sich ein Mittelbedarf für Bauunterhaltungszwecke von **knapp 5,1 Mio. € pro Jahr** ergibt. In den Jahren 2008 bis 2010 stehen diesem Richtwert folgende Ist-Ausgaben gegenüber, wobei die Personalkosten für alle 3 Jahre mit einem Mittelwert angesetzt wurden:

<b>Jahr</b>	<b>Sachkosten BU</b> (= allgemeine Bauunterhaltung + Einzelmaßnahmen ab 2009)	<b>Personalkosten BU</b> (= Hochbauservice + anteilig Bauleiter)	<b>Gesamtkosten BU</b>
2008	3.686.487 € (0,9% vom WBW)	ca. 930.000 €	4.616.487 € (1,1% vom WBW)
2009	5.701.474 € (1,3% vom WBW)	ca. 930.000 €	6.631.474 € (1,6% vom WBW)
2010	4.828.160 € (1,1% vom WBW)	ca. 930.000 €	5.758.160 € (1,4% vom WBW)

Wie aus der Tabelle hervorgeht, konnte insbesondere in 2009 der KGST-Richtwert von 1,2% erreicht und sogar übertroffen werden. Dies war auch im Jahre 2010 der Fall – allerdings erst bei Hinzurechnung der Personalkosten.

D.h. in den Jahren 2009 und 2010 hat sich die Mittelbereitstellung für die Bauunterhaltung zum positiven entwickelt. Allerdings darf aus der Überschreitung des KGST-Richtwerts in den Jahren 2009 und 2010 nicht die Schlussfolgerung gezogen werden, dass damit der Instandhaltungsstau der letzten Jahre vollständig abgebaut oder gar vorbeugende Bauunterhaltung für künftige Jahre durchgeführt werden konnte.

Für das Haushaltsjahr 2011 wurden zudem mit 3.138.150 € (Einzelmaßnahmen: 1.030.000 €, allgemeine Bauunterhaltung: 2.108.150 €) wieder deutlich weniger Mittel bereitgestellt, was – selbst bei Berücksichtigung der Personalkosten für Hochbauservice und Bauleiter (anteilig) – einen Fehlbetrag gegenüber der KGST-Empfehlung von gut 1 Mio. € für Bauunterhaltungszwecke in 2011 bedeutet.



## 6.2 Handwerkerkolonne – Anmietung Frauenbergstraße 24

Seit Juli 2010 ist der Hochbauservice am neuen Standort in der Frauenbergstraße 24 (gegenüber dem Stadtbüro) in unmittelbarer Nähe zum FD Hochbau untergebracht.

Hier konnten geeignete Räumlichkeiten für die Dauer von 20 Jahren angemietet, für die Belange der Handwerker hergerichtet und deren Arbeitsbedingungen gegenüber der bisherigen Unterbringung in den Remisen der Universitätsstraße 4 deutlich verbessert werden. Zusätzlich wurden in dem Gebäudeteil auch der Richtsbergkolonne Sozial- und Umkleieräumlichkeiten mit einer Nutzfläche von ca. 60 qm (bisheriger Standort Sudetenstraße 26b). zur Verfügung gestellt. In einem separat zugänglichen Gebäudeteil der angemieteten Fläche sind darüber hinaus noch 246 qm vorhanden, die bis Ende des Jahres 2011 als Lager für die Zwischenlagerung von Mobiliar während der Baumaßnahme Friedrichstraße 36 genutzt werden und im Anschluss dem Stadtarchiv zur Erweiterung zur Verfügung stehen.

Die jährlichen Mietkosten betragen insgesamt 31.355,40 € zzgl. Nebenkosten. Die Nutzfläche beträgt insgesamt 1201,5 qm zzgl. 2 Garagen. Die Umbauarbeiten wurden von den Beschäftigten selbst durchgeführt. Die erforderlichen Materialkosten in Höhe von 86.000 € stammten aus Mitteln der Bauunterhaltung.



## **7. Betrieb, Wartung und Unterhaltung der technischen Gebäudeanlagen**

### **7.1 Wartungsverträge Aufzugsanlagen in städtischer Liegenschaften**

Bis zum Jahr 2006 wurden die Wartungen von den Herstellerfirmen entsprechend ihren jeweiligen Angeboten durchgeführt. Eine fachliche Überprüfung der durchgeführten bzw. abgerechneten Wartungsleistungen konnte durch FD Hochbau nur eingeschränkt erfolgen.

Die abgerechneten Wartungs- und Reparaturarbeiten betragen im Jahr 2005 für insgesamt 41 Aufzugsanlagen ca. 90.000,-- €.

Durch die Änderung der Betriebssicherheitsverordnung in 2003 ist der Betreiber einer Aufzugsanlage verpflichtet, die Aufzüge nach dem Stand der Technik zu betreiben, im ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten, zu überwachen und die notwendigen Instandsetzungs- und Wartungsarbeiten fachkundig durchführen zu lassen. Bis zu diesem Zeitpunkt wurden durch den TÜV Hessen die Prüfungsdurchführung und Terminierung der Prüfungen automatisch veranlasst. Im Rahmen der Betriebssicherheitsverordnung wurde auch eine fundierte Gefährdungsbeurteilung und sicherheitstechnische Bewertung der Aufzugsanlagen gefordert. Diese Leistungen konnten durch den FD Hochbau nicht entsprechend den Richtlinien vorgenommen werden und wurden deshalb an externe Sachverständige vergeben.

Für die Bestandsaufnahme sowie die Gefährdungsbeurteilung der städtischen Aufzugsanlagen wurde ein Auftrag über 10.239,90 € erteilt. Anschließend wurde eine Ausschreibung für die Wartungsarbeiten aller Aufzugsarbeiten vorbereitet und durchgeführt. Der günstigste Bieter erhielt den Zuschlag für die jährlichen Wartungsarbeiten aller Aufzugsanlagen mit einer Auftragssumme von 11.433,52 €.

Darüber hinaus wurde ein Ingenieurbüro mit folgenden Leistungen beauftragt::

- fachtechnische Betreuung mit Terminierungen für Wartungen und Prüfungen
- Abnahme der Wartungen
- Aufnahme der der erforderlichen Reparaturarbeiten
- Angebotseinholungen für Reparaturen und Prüfungen der jeweiligen Rechnung
- Dokumentation der Aufzugsbücher

Die Auftragssumme für diese Leistungen betrug jährlich 14.672,40 €.

Momentan werden 51 Aufzugsanlagen extern betreut, die Beauftragung erfolgt jährlich neu.

## **7.2 Wartungsverträge Brand- und Gefahrenmeldeanlagen**

Mit Schreiben vom 25.06.09 wurden alle Wartungsverträge für die Brandmeldeanlagen durch die ausführende Firma gekündigt. Diese hatte die Arbeiten seit 1999 ausgeführt, nachdem seiner Zeit eine umfassende Bestandsaufnahme und Dokumentation mit anschließender Ausschreibung erfolgt war. Die damalige Auftragssumme betrug vierteljährlich 10.764,80 DM (entspr. jährlich 22.015,82 €). Die erneute beschränkte Ausschreibung von inzwischen 54 Anlagen führte zu einer Vergabe mit einer Jahresauftragssumme von 27.039,66 €. Die fachtechnische Betreuung erfolgt entsprechend den Aufzugsanlagen ebenfalls extern mit einem monatlichen Einheitspreis von 28 € je Anlage (jährliche Gesamtkosten von 18.144 €).

Der Betreuungsauftrag wird jährlich neu vergeben; z. Zt..werden 53 Anlagen betreut.

## **6.3 Wartungsverträge Sicherheitsbeleuchtungsanlagen städtischer Liegenschaften**

Auch im Bereich der Sicherheitsbeleuchtungsanlagen, deren Errichtung und Betrieb für alle Sonderbauten nach der Hessischen Bauordnung (HBO) vorgeschrieben ist, waren die Wartungsarbeiten bereits seit 2002 nach erfolgter Bestandsaufnahme, Dokumentation und anschließender Ausschreibung zentral an eine Wartungsfirma vergeben, während sie zuvor durch unterschiedliche Elektrofirmen wahrgenommen wurden. Die fachliche Betreuung liegt seither in den Händen eines ortsansässigen Ingenieurbüros. Die Vergütung wurde Ende 2007 – ähnlich wie bei den Brand- und Gefahrenmeldeanlagen – auf einen monatlichen Einheitspreis umgestellt, um auf Veränderungen einfacher reagieren zu können. Es werden monatlich 15,- € je Anlage gezahlt. Bei derzeit 61 Anlagen entspricht dies einem jährlichen Kostenvolumen von 10.980 €.

Der Wartungsvertrag wurde im Februar 2010 gekündigt. Die Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten wurden erneut beschränkt ausgeschrieben und am 05.08.2010 an den günstigsten Bieter mit einer Jahresauftragssumme von 11.809,56 € vergeben.



# Anlage 1 zu Punkt 2: Entwicklung der BGF von 2007 bis 2011 (Prognose)

Stand: 22.09.2011

292.382 qm

2007

## Flächenveränderungen in 2008:

Verkauf Europabad, Europabadstr. 6 (zum 29.08.08)	363
Verkauf Wohnhaus "Karlsbader Weg 1" (zum 21.07.08)	171
Abriss Nebengebäude Stadthalle "Theaterwerkstatt", Biegenstraße 15 (Frühjahr 2008)	610
Wegfall Mietvertrag "Am Grün 1a" (zum 30.04.08) (untervermietet an Staatl. Schulamt für "Studienseminar")	260
<b>Abgänge</b>	<b>1.403</b>
Feuerwehr Haddamshausen (Anfang 2008)	110
Anbau Spiegelslusturm	44
Anbau MZH Cyriaxweimar	140
Freizeitgelände Stadtwald, Küchenanbau	39
Neubau Theaterwerkstatt "Am Schwanhof 68-72" (Anfang 2008)	308
E-Schule, Anbau Cafeteria (Herbst 2008)	100
<b>Zugänge</b>	<b>741</b>

291.719 qm

2008

## Flächenveränderungen in 2009:

Verkauf/Abriss "Sportplatzgebäude Adam-Kraft-Str.11/Weintrautstraße" (ehemals Ballsportfreunde Richtsberg) (Mitte 2009)	160
Abriss Pavillons Käthe-Kollwitz-Schule "A", Rudolf-Bultmann-Str. 3 (Juli 2009)	216
Verkauf "Afföllerriesen 3" (z.Zt.vermietet an Johanniter) (Herbst 2009)	0 bislang im FM mit Fläche = 0 geführt!
<b>Abgänge</b>	<b>376</b>
Kauf Postgebäude Cappel, Marburger Str. 21b (zum 16.02.09)	365
Kauf Kulturscheune Schröck, Schröcker Straße 29a (16.04.2009)	235
Kauf "Am Grün 16+18", ehem.Volksbank-Gebäude (zum 16.09.09)	3.177
Kauf Turnergarten, Lutherstr. 2, für EvB-Schule (zum 15.12.2009)	1.206
Errichtung von 7 Fertiggaragen von FD 42 als Lagerfläche	112
Anbau "Mehrzweckhalle Cyriaxweimar" (Oktober 2009)	148
Neubau "Kindergrüppe Marbach", Brunnenstr. 1 (Mai 2009)	776
Erweiterung "Kita, Berliner Straße" (August 2009)	22
Neubau Funktionsgebäude im Bereich GG-Stadion, Willy-Mock-Straße mit	232
Vermietung an "Ballsportfreunde Richtsberg" als Vereinsheim (Herbst 2009)	
Nutzung von Räumen in Sudetenstraße 24a für ausgelagerten "Kita, Erfurter Str."	742
<b>Zugänge</b>	<b>7.016</b>

298.360 qm

2009

## Flächenveränderungen in 2010:

Verkauf Scheune/Wohngebäude "Alte Kirchofsgasse 10a" (zum 01.11.10)	0 bislang im FM mit Fläche = 0 geführt!
<b>Abgänge</b>	<b>0</b>
Kauf "Am Plan 3" (zum 02.01.2010)	1.404
Erwerb Teileigentum "Erlenring 17" (zum 01.05.2010)	250
Erweiterungsbau Martin-Luther-Schule (April 2010)	2.064
Erweiterungsbau Gymnasium Philippinum (August 2010)	604
Erweiterungsbau Kaufmännische Schulen (August 2010)	646
Neubau Käthe-Kollwitz-Schule "A", Block B, Rudolf-Bultmann-Str.3 (August 2010)	576
Neubau "Kita Bauerbach, Waldeck 9" (August 2010)	971
Neuanmietung einer Wohnung "Friedrichsplatz 1" für FD 58 (ab 01.01.2010)	120
Neuanmietung 3 Büroräume "Hannah-Arendt-Str." für Zensus 2011 (ab 01.10.2010)	129
Neuanmietung DFG-Halle (ab 15.03.2010)	1.218
Anbau Sprunghalle Aquamar (Januar 2010)	650
Spiegellusturm, Neubau Wintergarten (vorher: Terrasse)	12
Kauf "Meteorologischer Turm" (28.04.10)	82
Freizeitgelände Stadtwald, Anbau Heizzentrale	33
Freizeitgelände Stadtwald, Anbau Gruppenraum (Haus 3)	102
Umbau Unterführung Audimax zum Lager (Fahrradwerkstatt) (Herbst 2010)	80
<b>Zugänge</b>	<b>8.940</b>

307.300 qm

2010

## Geplante Flächenveränderungen in 2011:

Verkauf "Kita Bauerbach", Bauerbacherstr. 31 (23.08.2011)	476
Wegfall Mietvertrag "Am Grün 33 b (Pavillon)" (zum 30.06.2011) für Fronhofschule	190
<b>Abgänge</b>	<b>666</b>
Gerhart-Hauptmann-Schule, Küchenerweiterung	39
Aufstockung "Geschwister-Scholl-Schule" (Herbst 2011)	199
Umbau/Erweiterung "Kita, Erfurter Straße" (Juli 2011)	147
<b>Zugänge</b>	<b>385</b>

307.019 qm

Prognose 2011

## Anlage 2 zu Punkt 3

Planung HH-Jahr 2009, Kostenträger 660010

Überleitung der "HH-Stelle 8820.5400 - BEWIRTSCHAFTUNG" in Kostenarten mit Ermittlung der Planansätze 2009

Bezeichnung Kostenart neu	Kostenartencode neu	SUMME PLAN-Ausgaben (geglättet)	Anmeldung FINANZPLAN	Anmeldung ERGEBNISPLAN
Nebenerlöse aus Vermietung und Verpachtung	5300100	-30.000,00		-30.000
Sonstige Umsatzerlöse	5090000	-750,00		-750
Materialaufw. für Gebäude und Außenanlagen	6061000	18.000,00		18.000
Abschlagszahlungen Stadtwerke	6050900	49.000,00		49.000
Prämien Energieeinsparung	6050950	180.000,00		180.000
Strom	6051000	898.000,00		898.000
Nachtspeicherstrom	6051100	11.500,00		11.500
Gas	6052000	885.000,00		885.000
Flüssiggas	6052100	6.000,00		6.000
Fernwärme	6053000	297.000,00		297.000
Nahwärme	6053050	636.000,00		636.000
Wärmelieferung	<b>KoA entfällt künftig!</b>			0
Holz		50.000,00		50.000
Heizöl	6054000	204.000,00		204.000
Wasser	6056000	130.000,00		130.000
Niederschlagwassergebühr für Gebäude	<b>KoA entfällt künftig!</b>			0
Abwasser	6057000	106.000,00		106.000
Reinigungsmaterial	6081000	156.000,00	15.000,00	141.000
Entsorgung von Hausmüll von städt. Gebäuden	6171010	86.000,00		86.000
Entsorgung von Hausklärruben von städt. Gebäuden	<b>KoA entfällt künftig!</b>			0
Entsorgung von sonstigem städt. Müll	6171130	1.500,00		1.500
Gewerbemüll	6171130	197.750,00		197.750
Fremdreinigung Gebäude	6173100	881.000,00		881.000
Fremdreinigung im Vertretungsfall	6173200	80.000,00		80.000
Glasreinigung	6173110	25.000,00		25.000
Textilreinigung	6173300	26.000,00		26.000
Schädlingsbekämpfung	6173500	3.500,00		3.500
Straßenreinigung	6173600	13.900,00		13.900
Schornsteinfegergebühren	6173800	11.000,00		11.000
Wärmemessung	6179170	10.000,00		10.000
Miete von sonstigem beweglichen Vermögen	6703900	100,00		100
Gebäudefeuerversicherung	6901010	153.000,00		153.000
Gebäudeglasversicherung	6901020	2.500,00		2.500
Grundsteuer	7020000	14.000,00		14.000
Zuschüsse an Freie Träger	7128220	17.000,00		17.000
Zusch. lfd. Zwecke verb. Unt., Sonderverm.,Beteil.	7125000	50.000,00		50.000
		<b>5.168.000,00</b>	<b>15.000,00</b>	<b>5.153.000</b>

### Anlage 3 zu Punkt 6.1:

#### Durchgeführte bauliche Einzelmaßnahmen 2009

Bezeichnung	Kosten	Sachkonto	Begründung
Barfüßerstraße 11 Renovierung Untergeschoss	10.000	6161000	Mittel für die Schimmelbeseitigung ehemalige Räume
	7.000	6162000	Gebäudewirtschaft
Markt 8 (FD Rechtsservice)	15.000	6161000	Durch Umbaumaßnahmen soll ein weiterer Arbeitsplatz
Interne Umbaumaßnahmen	5.000	6162000	entstehen.
Verwaltungsaußenstelle Cap- pel	25.000	6161000	Erforderliche Umbaumaßnahmen für den Umzug des
Umbauarbeiten FB 4	60.000	6162000	FB 4 nach Beginn der Arbeiten Friedrichstraße 36
Ehemaliges Postgebäude, Marburger Straße	5.000	6161000	Für den evtl. Umzug des OV in das ehemalige Postgebäude
Umbauarbeiten für OV	10.000	6162000	sind Umbauarbeiten notwendig.
Energetische Optimierung von Gebäuden	745.000	6162000	Einbau von Pelletkesseln  Markt 7+9 = 165 T€ Erich-Kästner-Schule = 150 T€ Barfüßerstraße 50, Einbau BHKW = 50 T€ Theodor-Heuss-Schule = 20 T€ Erneuerungen von Heizungsrege- lungen Verwaltungsaußenstelle Cappel = 45 T€ Otto-Ubbelohde-Schule = 60 T€ Grundschule Cyriaxweimar = 15 T€ Grundschule Einhausen = 10 T€ Adolf-Reichwein-Schule = 40 T€ Käthe-Kollwitz-Schule = 50 T€ Kleine Sporthalle Stadion = 40 T€ Bürgerhaus Ginseldorf = 15 T€ Bürgerhaus Cappel, Trinkwasserlei- tungen = 25 T€ Erneuerungen von Lüftungsleitun- gen Bürgerhaus Ronhausen = 20 T€ Bürgerhaus Moischt = 20 T€ Kleine Sporthalle Stadion , Heizkes- selerneuerung = 20 T€

Bezeichnung	Kosten	Sachkonto	Begründung
Umsetzung Energiesparkonzepte für Gebäude	10.000	6162000	Umsetzung einer Vielzahl von Einzelinvestitionen mit geringem Kostenaufwand, jedoch sehr hoher Wirtschaftlichkeit z.B. Nachrüstung von bedarfsabhängigen Fernbedien-schaltern für Lüftungsanlagen oder Einbau von Bewegungs-meldern in Fluren und WC-Anlagen
Frauenbergstraße 35, Stadtbüro	5.000	6161000	Die Maßnahme konnte in 2008 nicht endgültig ausgeführt und abgerechnet werden.
Einbau behindertengerechter Türanlagen	20.000	6162000	
<b>Sonstige öffentliche Ordnungsaufgaben</b>			
Beseitigung brandschutz- und sicherheitstechnischen Mängel/Stand-sicher-	100.000	6161000	Der Pauschalbetrag dient zur Beseitigung sicherheits-technischer Mängel in Gebäuden, die durch Sonderbau-
	75.000	6161000	Notwendige Erneuerungsmaßnahmen für AquaMar
	175.000	6162000	entsprechend dem Brandschutzgutachten Büro Rover
Erneuerung Brandmeldeanlagen in Gebäuden	100.000	6162000	kontrollen (Brandschutz) bzw. Gutachten externer Büros für Standsicherheit und Brandmeldeanlagen ermittelt wurden.
<b>Feuerlöschwesen</b>			
Hauptfeuerwache, Erlening 11	35.000	6162000	Die vorhandene Alarmausfahrt ist über 30 Jahre alt und entspricht deshalb nicht mehr dem Stand der heutigen Technik. In letzter Zeit kam es vermehrt zu Funktionsstörungen, die eine Erneuerung dringend erforderlich machen.
Erneuerung Alarmausfahrt			



Bezeichnung	Kosten	Sachkonto	Begründung
<b>Allgemeine Schulverwaltung</b>			
Normgerechte Herstellung von Treppengeländern in Schulen	80.000	6161000	Aufgrund eines Erlasses zur Muster-Schulbau-Richtlinie müssen die Treppengeländer eine Höhe von 1,10 m aufweisen. Entsprechend einer Prioritätenliste werden in den 27 Marburger Schulen die Treppengeländer erneuert bzw. ergänzt. Käthe-Kollwitz-Schule = 34 T€ Gymnasium Philippinum = 41 T€
<b>Grundschulen</b>			
Astrid-Lindgren-Schule, Block C	30.000	6161000	Die vorhandene Toilettenanlage für Mädchen ist über 40
Sanierung WC Mädchen	16.000	6162000	Jahre alt und in allen Teilen abgängig. Entsprechend einer Auflage des Gesundheitsamtes ist die Sanierung dringend . notwendig.
Gerhart-Hauptmann-Schule PCB- und Gebäudesanierung	80.000	6161000	Abschluss der umfangreichen Arbeiten in vier Klassenräumen mit Erneuerung der Fenster im II. OG.
Sanierung WC Lehrer	16.000	6161000	Die vorhandene Toilettenanlage ist über 40 Jahre alt und in
	9.000	6162000	allen Teilen abgängig. Eine Sanierung ist deshalb dringend notwendig.
Erich-Kästner-Schule Sanierung WC Lehrer	24.000	6161000	Die vorhandene Toilettenanlage ist über 40 Jahre alt und in
	16.000	6162000	allen Teilen abgängig. Eine Sanierung ist deshalb dringend notwendig.
Erneuerung Zaunanlage	9.500	6161000	Der vorhandene Jägerzaun entlang der Paul-Natorp-Straße muss durch einen Staketenzaun ersetzt werden.
Umgestaltung Schulgelände (Hangstraße)	55.000	6161000	Der Bereich zur Hangstraße muss umgebaut und neu gestaltet, hier kam es in 2008 zum einem Beinah-Unfall.

Bezeichnung	Kosten	Sachkonto	Begründung
Bau einer Behindertentoilette	10.000	6161000	Einbau der erforderlichen Behindertentoilette
	15.000	6162000	
Grundschule Michelbach, Altbau Erneuerung Bodenbelagsarbeiten	15.000	6161000	In einem Klassenraum muss der verschlissene Bodenbelag dringend erneuert werden.
Sanierung Fassade	16.000	6161000	An Teilen der Fassade blättert der Putz, hier ist eine umgehend Sanierung erforderlich, um eine Schädigung der Gebäudesubstanz zu vermeiden.
Erneuerung Zaunanlage	4.000	6161000	50 m des vorhandenen Jägerzaunes sind abgängig und müssen dringend erneuert werden.
Tausendfüßler Schule Schröck Erneuerung Zaunanlage	15.000	6161000	Der noch vorhandene Jägerzaun im Bereich oberer Schulhof - Einfahrt Turnhalle ist verschlissenes, teilweise sind Hölzer verfault. Der Bau eines Stahlgitterzaunes wie im übrigen Bereich der Schule ist deshalb notwendig.
Waldschule Wehrda	12.000	6161000	Bislang gibt es für Jungen und Mädchen eine gemeinsame Toilette. Deshalb sollen getrennte Anlagen geschaffen werden, bei der Vielzahl der zu betreuenden Kinder ist eine Toilette nicht ausreichend.
Kinderhaus, Sanierung Toiletten	13.000	6162000	
Grundschule Wehrshausen Erneuerungen Fassade und Fenster	60.000	6161000	Die Fassade ist verschlissenes und soll neu gestrichen werden, gleichzeitig werden die desolaten Fenster erneuert.
<b>Realschulen</b>			
Friedrich-Ebert-Schule	5.000	6161000	Fortführung der umfangreichen Arbeiten Erneuerung der Elektroanlage im EG entsprechend den Feststellungen nach Überprüfungen gemäß BGV A3
Sanierung Elektroanlage EG	125.000	6162000	

Bezeichnung	Kosten	Sachkonto	Begründung
Theodor-Heuss-Schule	20.000	6161000	Die Toilettenanlagen für Frauen und Männer befinden sich in einem derart schlechten Zustand, dass eine Sanierung dringend erforderlich wird.
Sanierung WC Lehrer	19.000	6162000	
<b>Gymnasien</b>			
Martin-Luther-Schule Energetische Maßnahmen	105.000	6162000	Durch die Verbesserung der Wärmeverteilung und Heizungsregelung können jährlich erhebliche Kosten eingespart werden.
<b>Berufliche Schulzentren</b>			
Adolf-Reichwein-Schule	6.000	6161000	Die Toiletten sind sehr oft verstopft und die vorhandenen Einbauten in einem schlechten Zustand. Eine Sanierung ist deshalb dringend erforderlich.
Gebäude E, Sanierung Toiletten	23.000	6162000	
Erneuerung Brandschutzklappen I. Bauabschnitt GK 357.000	179.000	6161000	Bei Wartungsarbeiten wurde festgestellt, dass asbesthaltige Brandschutzklappen in den Luftkanälen installiert sind und die Oberflächen der belasteten Bauteile unterschiedlich stark beschädigt bzw. angegriffen sind. Nach Feststellungen des Büro buk, Marburg, ist ein Austausch in zwei Bauabschnitten der 6 betroffenen Etagen unumgänglich.
Käthe-Kollwitz-Schule Mehrzweckraum, Beschallungs- und Lichtanlage	32.000	6162000	beschädigt bzw. angegriffen sind. Die vorhandene Anlage ist veraltet und nicht mehr voll funktionsfähig, eine Erneuerung ist deshalb notwendig.
Kaufmännische Schulen	15.000	6161000	Die Räume 305 und 306 sollen zur Nutzung als Lernpraxis für den Ausbildungsberuf "Medizinische Fachangestellte" umgebaut werden.
Umbau von Räumen als Lernpraxis	4.000	6162000	
Aula, Lautsprecheranlage	15.000	6162000	Die defekte Anlage muss dringend erneuert werden

Bezeichnung	Kosten	Sachkonto	Begründung
<b>Förderschulen</b>			
Mosaikschule, Großseelheimer Str.			
Umbau von Räumen	11.000	6161000	Der Verwaltungsbereich (Schulleitung/Besprechung) und ein weiterer Raum sollen entsprechend den Bedürfnissen der Schule umgebaut werden
	2.000	6162000	
<b>Gesamtschulen</b>			
Richtsberg Gesamtschule			
Außentüren mit Windfang	39.000	6161000	Die Leichtmetalltüranlagen sind über 35 Jahre alt und aufgrund der langen Nutzungsdauer verschlissen. Auch aus energetischer Sicht ist eine Erneuerung dringend notwendig.
	2.000	6162000	
Naturwissenschaften III. BA			Die naturwissenschaftliche Einrichtung ist über 35 Jahre alt, defekte Gegenstände wurden immer wieder erneuert. Die verbliebene Einrichtung ist völlig defekt und unbrauchbar, sodass ein Unterricht nicht mehr möglich ist (defekte Gasversorgung an Schülertischen). Gleichzeitig soll der Bodenbelag und der Anstrich in den Räumen 040, 047 und 049 erneuert werden.
	20.000	6161000	
	45.000	6162000	
	57.000	6163000	
EG, Sanierung WC Jungen	20.000	6161000	Die Toilettenanlage ist über 35 Jahre alt und aufgrund der langen Nutzungsdauer in einem schlechten Zustand, der eine Sanierung dringend notwendig macht.
	14.000	6162000	
Schaffung zusätzlicher Klassenraum	12.000	6161000	Schaffung eines zusätzlichen Klassenraumes durch Umbauarbeiten
	8.000	6162000	
<b>Tageseinrichtungen für Kinder</b>			
Sicherheitstechnische Überprüfungen			Mittel für weitere sicherheitstechnische Überprüfungen der
von Elektroanlagen in Kindergärten	20.000	6162000	Elektroanlagen in Kindergärten entsprechend den Unfallverhütungsvorschriften und Durchführungsanweisungen (BGV A3)

Bezeichnung	Kosten	Sachkonto	Begründung
Kindergarten Alte Kirchhofsgasse Fassadenerneuerung	8.000	6161000	Die künstlerische Gestaltung der Fassade konnte in 2008 nicht endgültig ausgeführt und abgerechnet werden.
Sporthallen Kleine Halle, Georg-Gaßmann-Stadion Kesselaustausch und Regelungstechnik	60.000	6162000	Die vorhandene Kesselanlage ist veraltet und daher nicht mehr reparabel, gleichzeitig wird aus energetischen Gründen die Regelungstechnik erneuert.
Sportheim Wehrda	20.000	6161000	Durch die notwendigen Arbeiten sollen getrennte Duschräume entstehen.
Schaffung von Duschräumen	50.000	6162000	
<b>Aufzüge</b>	19.000	6161000	Schadensbeseitigung am Aufzugschacht und Videoanzeige bei Ausfällen des Aufzuges
Erneuerungsmaßnahmen Ortenbergaufzug	13.000	6162000	
<b>Friedhofskapellen</b>	20.000	6162000	Mittel für weitere sicherheitstechnische Überprüfungen der Elektroanlagen in Friedhofskapellen entsprechend den Unfallverhütungsvorschriften und Durchführungsanweisungen (BGV A3)
Sicherheitstechnische Überprüfungen von Elektroanlagen in Friedhofskapellen			
<b>Gemeinschaftshäuser</b>	2.000	6162000	Mittel für weitere sicherheitstechnische Überprüfungen der Elektroanlagen in Bürgerhäusern entsprechend den Unfallverhütungsvorschriften und Durchführungsanweisungen (BGV A3)
Sicherheitstechnische Überprüfungen von Elektroanlagen in Bürgerhäusern			
<b>Stadthalle</b>	140.000	6161000	Die Veranschlagung dient zur Abrechnung der Maßnahme, der Auftrag wurde in 2008 aufgrund einer VE vergeben. Der schadhafte Holzboden, der bereits mehrfach repariert wurde, muss grundlegend erneuert werden.
Bühnenboden			

<b>Bezeichnung</b>	<b>Kosten</b>	<b>Sachkonto</b>	<b>Begründung</b>
Beseitigung TÜV-Mängel	50.000	6162000	Durch Feststellungen des TÜV sind in den Bereichen Lüftungs- und Elektrotechnik sowie Sicherheitsbeleuchtung erhebliche Mängel vorhanden, die beseitigt werden müssen.
<b>Bebaute Grundstücke</b>			
Oberstadtaufzug	11.000	6161000	Die Wandbilder am unteren Eingang Pilgrimstein und in der Durchgangspassage zur Reitgasse sind stark verschmutzt und zum Teil verkratzt. An einer Stelle fällt der Putz in Folge von Feuchtigkeit ab. Eine Renovierung ist deshalb zwingend notwendig
Pilgrimstein/Reitgasse			
Renovierung Wandbilder			
Kasematten Schloß	10.000	6161000	Die Mittel dienen zur Fortführung der Arbeiten Befestigungsanlagen Schloß.
<b>Summe</b>	<b>3.098.500</b>		

**Anlage 4 zu Punkt 6.1:  
Durchgeführte bauliche Einzelmaßnahmen 2010**

<b>Bezeichnung</b>	<b>Kosten</b>	<b>Sachkonto</b>	<b>Begründung</b>
Energetische Optimierung von Gebäuden	272.000	6162000	Einbau BHKW Barfüßerstraße 50 = 100 T€, Bürgerhaus Cappel = 35 T€ und Bürgerhaus Marbach = 35 T€ Leopold-Lucas-Straße 8 = Heizungserneuerung = 32 T€ Grundschule Cyriaxweimar, Pelletanlage = 70 T€
<b>Sonstige öffentliche Ordnungsaufgaben</b>			
Beseitigung brandschutz- und sicherheitstechnischer Mängel/Standicherheit/Erneuerung Brandmeldeanlagen in Gebäuden	16.000 17.000	6161000 6162000	Der Pauschalbetrag dient zur Beseitigung sicherheitstechnischer Mängel in Gebäuden, die durch Sonderbaukontrollen (Brandschutz) bzw. Gutachten externer Büros für Standsicherheit und Brandmeldeanlagen ermittelt wurden.
<b>Allgemeine Schulverwaltung</b>			
Sicherheitstechnische Überprüfung der Elektroanlagen in Schulen	4.200	6162000	Mittel für weitere sicherheitstechnische Überprüfungen der Elektroanlagen in verschiedenen Schulen entsprechend den geltenden Unfallverhütungsvorschriften und Durchführungsanweisungen (BGV A3)
Normgerechte Herstellung von Treppengeländern in Schulen	106.000	6161000	Aufgrund eines Erlasses zur Muster-Schulbau-Richtlinie müssen die Treppengeländer eine Höhe von 1,10 m aufweisen. Entsprechend einer Prioritätenliste werden in den 27 Marburger Schulen die Treppengeländer erneuert bzw. ergänzt. Martin-Luther-Schule = 35 T€ Theodor-Heuss-Schule = 66 T€

Bezeichnung	Kosten	Sachkonto	Begründung
<b>Grundschulen</b>			
<b>Brüder-Grimm-Schule</b>			
Zaunerneuerung	5.300	6161000	Nach der Bebauung der Nachbargrundstücke mit Einfamilienhäusern muss der abgängige Zaun erneuert werden, damit das Schulgrundstück entsprechend gesichert ist.
Abdichtung und Erneuerung von Stegen	41.000	6161000	Durch eindringende Feuchtigkeit kommt es immer wieder zur Schimmelbildung, deshalb müssen dringend Abdichtungsmaßnahmen erfolgen. Weiterhin müssen 3 abgängige Stege erneuert werden.
<b>Geschwister-Scholl-Schule</b>			
Sanierung WC-Lehrer	10.000	6161000 6162000	Die vorhandene Toilettenanlage ist in einem sehr schlechten Zustand und muss deshalb dringend erneuert werden.
<b>Erich-Kästner-Schule</b>			
Sanierung Lehrerzimmer	20.000		Die Einrichtung des Lehrerzimmers ist veraltet und soll deshalb erneuert werden, gleichzeitig soll der Raum renoviert werden.
	12.000	6161000 6162000	
Sanierung Mädchen-WC	33.000		Die vorhandene Toilettenanlage ist über 40 Jahre alt und deshalb dringend zu erneuern.
	22.000	6161000 6162000	
<b>Grundschule Michelbach</b>			
Abdichtungsmaßnahmen	34.000	6161000	Teilbereiche des Altbaus weisen im Keller feuchte Stellen auf, wodurch es zu Schimmelbildungen kommt. Deshalb sind entsprechende Abdichtungsmaßnahmen erforderlich.
Altbau Treppenbau, Fenstererneuerung	12.400	6161000	Die vorhandenen 10 Holzfenster mit dem Türelement sind verschlissen und müssen deshalb dringend erneuert.



Bezeichnung	Kosten	Sachkonto	Begründung
Altbau, Klassenraum und Flur	20.000		Ein Klassenraum und der anschließende Flurbereich sollen saniert werden, entsprechend den Arbeiten des Vorjahres. Die Arbeiten beinhalten die Erneuerung der Decke, Elektro, Anstrich und Bodenbelag.
Erneuerungsarbeiten		6161000	
<b>Tausendfüßler Schule Schröck</b>	2.000		Durch eindringende Feuchtigkeit kommt es immer wieder zu Schäden an der Gebäudesubstanz. Die Umsetzung von Abdichtungsmaßnahmen ist deshalb notwendig.
Abdichtungsarbeiten		6161000	
<b>Grundschule Wehrshausen</b>	8.400		Der vorhandene Holzzaun ist abgängig und kann nicht mehr repariert werden, eine Erneuerung ist deshalb notwendig. Neu errichtet wird ein 40 m langer Holzzaun aus Lärche.
Zaunerneuerung Straßenfront		6161000	
<hr/>			
<b>Realschulen</b>			
<b>Friedrich-Ebert-Schule</b>			
Umbau Lagerraum	8.800		Der ehemalige Waschraum weist Feuchtigkeitsschäden auf, die dringend beseitigt werden müssen, gleichzeitig soll der Raum renoviert werden, damit er danach als Lagerraum genutzt werden kann.
	4.000	6161000	
		6162000	
<hr/>			
<b>Gymnasien</b>			
<b>Gymnasium Philippinum</b>	100.000		Der Verwaltungsbereich soll entsprechend den Bedürfnissen der Schule umgebaut werden (Ganztagsbetreuung)
Umbau Verwaltung II. BA	48.800	6161000 6162000	
Turnhalle, Trennvorhänge	69.000		Die Trennvorhänge sind ca. 30 Jahre alt und daher sehr wartungsintensiv. Die Vorhänge sind teilweise gerissen, eine Erneuerung ist deshalb notwendig.
	3.000	6161000 6162000	

Bezeichnung	Kosten	Sachkonto	Begründung
<b>Berufliche Schulzentren</b>			
<b>Adolf-Reichwein-Schule</b>			
Erneuerung Brandschutzklappen II. Bauabschnitt <b>GK</b> <b>357.000</b>	202.200	6161000	Bei Wartungsarbeiten wurde festgestellt, dass asbesthaltige Brandschutzklappen in den Luftkanälen installiert sind und die Oberflächen der belasteten Bauteile unterschiedlich stark beschädigt bzw. angegriffen sind. Nach Feststellungen des Büro buk, Marburg, ist ein Austausch in zwei Bauabschnitten der 6 betroffenen Etagen unumgänglich.
<b>Käthe-Kollwitz-Schule</b>			
Austausch von Heizkörpern	50.600	6162000	Die veralteten Heizkörper müssen aus Gründen der Energieeinsparung dringend erneuert werden.
<b>Kaufmännische Schulen</b>			
Cafeteria, Umbau und Erweiterung	5.000		Die Cafeteria soll durch interne Umbauarbeiten erweitert werden, weil immer mehr Schüler/innen das Angebot zur Essenseinnahme nutzen.
	2.400	6161000 6162000	
Umbau von Räumen zum Multifunktionsraum	10.400 15.000	6161000	Ein Klassen- und Sammlungsraum soll zum einem Multifunktionsraum umgebaut werden, der dann auch für den Biologieunterricht genutzt werden kann.
	8.000	6162000 6163000	
<b>Gesamtschulen</b>			
<b>Richtsberg Gesamtschule</b>			
Naturwissenschaften IV. BA	20.000		Die naturwissenschaftliche Einrichtung ist über 35 Jahre alt, defekte Gegenstände wurden immer wieder erneuert. Die verbliebene Einrichtung ist völlig defekt und unbrauchbar, sodass ein Unterricht nicht mehr möglich ist (defekte Gasver-
	38.000	6161000	
	50.000	6162000 6163000	

			sorgung an Schülertischen). Gleichzeitig soll der Bodenbelag und der Anstrich in den Räumen 036, 046 und 048 erneuert werden.
Sanierung WC-Mädchen	17.500		Die vorhandene Toilettenanlage ist in einem sehr schlechten Zustand und muss deshalb dringend erneuert werden.
	9.000	6161000 6162000	
<hr/>			
<b>Theater</b>			
<b>Theater und Musikschule</b>			
Am Schwanhof 68-72	83.500		Die Sanierung umfasst die Er- neuerung von Bodenbelägen, Fliesen, Decken und Anstrich- arbeiten.
Sanierungsmaßnahmen		6161000	
<b>Mehrzweckhalle Einhausen</b>			
Sanierung Flachdach I. BA	106.000		Das vorhandene Flachdach ist undicht, bei starken Nieder- schlägen dringt immer wieder Feuchtigkeit ins Gebäude ein. Um weitere Schäden an der Gebäudesubstanz zu vermeiden, ist die Erneuerung des Daches notwendig.
		6161000	
<b>Mehrzweckhalle Moischt</b>			
Anstricharbeiten Ortgang	10.700		Die teilweise desolante Fassade muss dringend erneuert werden, um eine Gefährdung der Gebäudesubstanz zu vermeiden.
		6161000	
<hr/>			
<b>Bebaute Grundstücke</b>			
Kasematten Schloß	21.700		Die Mittel dienen zur Fortfüh- rung der Arbeiten Befestigungs- anlagen Schloß.
		6161000	
<b>AquaMar</b>			
Beseitigung brandschutz- technischer Mängel	176.600		Entsprechend dem Brand- schutzgutachten müssen die in 2009 begonnenen Arbeiten fort- geführt werden.
Erneuerung Brandschutzklappen I. BA		6162000	
<b>Summe</b>	<b>1.710.500</b>		



**Verfasser:**

Magistrat der Universitätsstadt Marburg  
Dezernat II – Bürgermeister Dr. Franz Kahle  
Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt  
Fachdienst Bauverwaltung, Gebäudewirtschaft und Vermessung  
Fachdienst Hochbau

Günther Böth  
Christina Kraus  
Christa Kutzer  
Manfred Pache  
Walter Ruth

**Fotos:**

Fachdienst Hochbau

**Layout:**

Vanessa Veit

Stand: 28.10.2011