

Gebäudemanagement: Optimierungspotenzial von Betriebskosten am Beispiel zweier Schulen der Stadt Minden

Betriebskosten sind im Gebäudemanagement von besonderer Bedeutung. Gerade bei bestehenden Gebäuden ist davon auszugehen, dass bisherige Betriebskosten - nach sorgfältiger Analyse der bestimmenden Faktoren - optimiert, das heißt, gesenkt werden können.

Im ersten, theoretischen Teil (Kapitel 2 und 3) der Diplomarbeit wurden die drei für die Thematik grundlegenden Begriffe „Facility Management“, „Gebäudemanagement“ und „Betriebskosten“ erörtert. Es wurde eine Einordnung der Begriffe vorgenommen und dargestellt, dass die Betriebskosten ein Bestandteil des Gebäudemanagement sind, das sich in den operativen Bereich des Facility Management einordnen lässt.

Im zweiten, praktischen Teil (Kapitel 4 bis 7) wurde zunächst das kommunale Gebäudemanagement der Stadt Minden vorgestellt. Des Weiteren wurde auf die Mindener Schulen eingegangen und die Mindener Schulpolitik in die gesamtdeutsche Entwicklung eingeordnet. Die spezifischen Betriebskosten der Schulen und Kriterien ihrer Vergleichbarkeit wurden diskutiert. Unter Berücksichtigung individueller Begebenheiten wurden zwei Grundschulen zur weiteren Untersuchung ausgewählt. Die Untersuchung der Betriebskosten der beiden Schulen wurde durch eine ABC - Analyse auf die Energie- und Reinigungskosten begrenzt.

Ein Vergleich der Betriebskosten der ersten, bereits sanierten Grundschule mit interkommunalen Werten hat ergeben, dass sie als Maßstab für andere Mindener Grundschulen herangezogen werden kann. Das zweite ausgewählte Objekt (noch nicht saniert), schnitt im interkommunalen Vergleich, wie erwartet, schlechter ab. Nach einer Gegenüberstellung der Ergebnisse wurde davon ausgegangen, dass durch Optimierungsmaßnahmen der bisher nicht sanierten Grundschule die untersuchten Betriebskosten auf den Level der sanierten Schule gesenkt werden können. Eine Berechnung des daraus resultierenden Einsparpotenzials hat für die untersuchten Betriebskosten mögliche jährliche Einsparungen in Höhe von über 23.000 € ergeben. Es wurde verdeutlicht, dass die jährlichen Einsparungen bei den laufenden Kosten bei Durchführung einer Optimierungsmaßnahme (Sanierung) zur Amortisierung der Sanierungsinvestition beitragen. Des Weiteren wurde klargestellt, dass der immer bedeutender werdende ökologische Beitrag vor dem Hintergrund knapper werdender Energieressourcen nicht zu unterschätzen ist.

Aufgrund der Tatsache, dass eine Schulsanierung neben den geringeren Betriebskosten und einen Wertgewinn der Immobilie auch eine Verbesserung des Schulklimas bedeutet, wurde abschließend festgehalten, dass eine Sanierung in erster Linie den Nutzern, also den Kindern, zugute kommt, woraufhin gerade im Bereich der Schulen eine Sanierung häufiger und früher in Erwägung gezogen werden sollte.

Kontakt: Dennis_Luckas@gmx.net