

Erläuterungen:

Entwicklung der durch das Gebäudemanagement zu betreuenden Gebäudeflächen seit Betriebsgründung in 2004

Strategische Aufgabe des Managements öffentlicher Gebäude

Das Gebäudemanagement ist der größte Immobilienbesitzer der Stadt Aachen. Es verfügt über einen breitgestreuten, sehr heterogenen Bestand öffentlicher Gebäuden in allen – auch besten – Lagen. Klassischerweise gehören dazu insbesondere Schulen, Kindertagesstätten und Verwaltungsgebäude. Das Gebäudemanagement Aachen bewirtschaftet 610 Objekte in 501 Liegenschaften mit 1.194.944m² Bruttogeschossfläche (BGF).

Die Kosten für Finanzierung, Bau, Instandhaltung, Betrieb und Objektmanagement der städtischen Immobilien machen regelmäßig - nach Personal- und Sachkosten - den drittgrößten Ausgabenblock des Verwaltungshaushalts aus.¹ Die öffentlichen Gebäude (und Liegenschaften) stellen häufig mehr als 80 % des kommunalen Vermögens. Allein die Bewirtschaftungskosten der Immobilien machen meist 5-10 % des kommunalen Haushaltsbudgets aus.²

Bereits im Abschlussbericht der Prüfung durch die Gemeindeprüfungsanstalt 2008 wurde festgestellt, dass Aachen im Vergleich mit Städten gleicher Größenordnung über zu viel Geschossfläche verfügt. Die Stadt wurde aufgefordert, diesen erheblichen Flächenüberhang kostenreduzierend abzubauen. Der Umgang mit diesen öffentlichen Immobilien und dessen Entwicklung, Planung, Bau, Nutzung, Betrieb, Sanierung und Rückbau erlangen zentrale Bedeutung für eine finanzielle Haushaltskonsolidierung – insbesondere durch aktive Steuerung / Überwachung der Nutzungs- und Betriebskosten und durch Prüfung auf zwingende Betriebsnotwendigkeit.

Vorbemerkungen zur Flächenentwicklung

Die vorgehaltenen Gebäudeflächen bestimmen maßgeblich die gebäudewirtschaftlichen Aufwendungen.

Daneben lösen auch die Grundstücksflächen Aufwendungen aus. Diese sind jedoch im Vergleich zu den Aufwendungen der Gebäudeflächen zu vernachlässigen und sollen im Folgenden nicht im Fokus der Betrachtungen stehen.

Jede Gebäudefläche erzeugt allein durch ihre Vorhaltung Kapitalkosten (Abschreibung und Zinsen) und muss darüber hinaus instandgehalten und bewirtschaftet werden.

Die Gebäudeflächen werden i.d.R. - auch für Zwecke des interkommunalen Vergleichs - in BGF (Bruttogeschossfläche) erfasst und darauf basierend gebäudewirtschaftliche Kennzahlen (z.B. Aufwendungen pro qm BGF) gebildet.

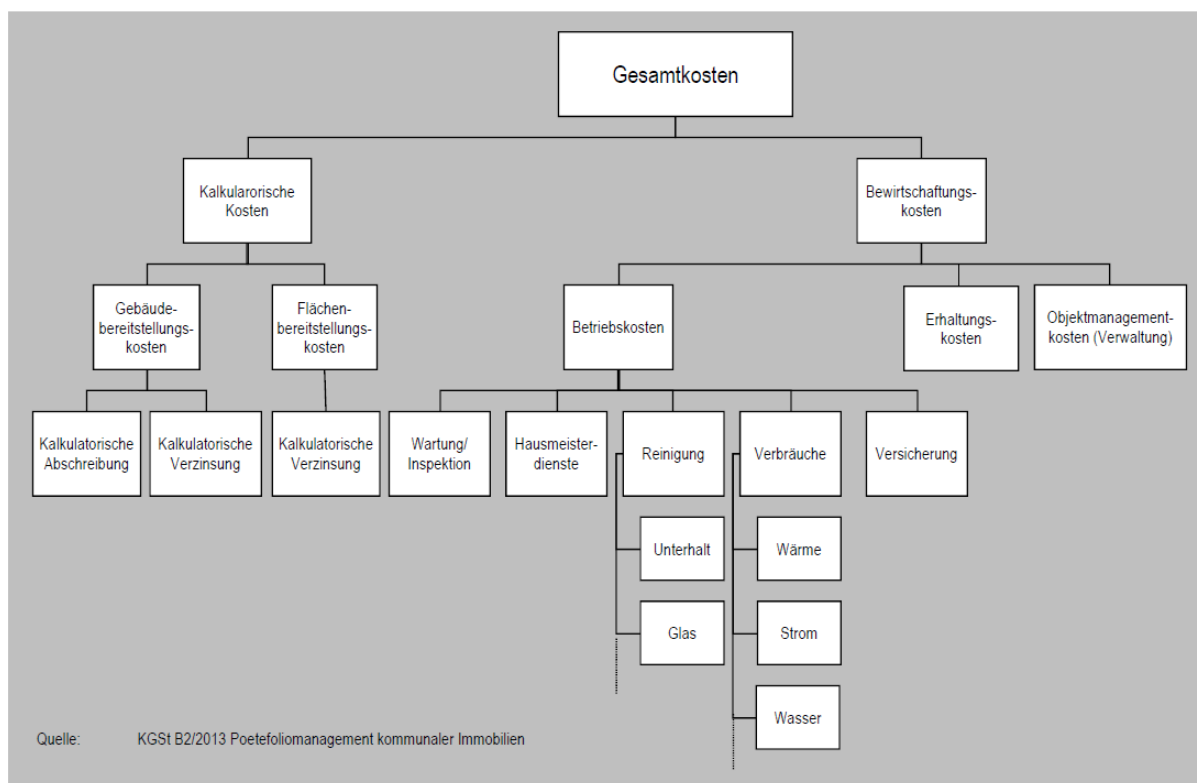
Bei den nachfolgenden Betrachtungen wird nicht unterschieden, ob sich die Gebäude im Sondervermögen des Gebäudemanagements befinden oder lediglich betreut werden. Der Aufwand ist in beiden Fällen vergleichbar.

¹ vgl. Rödl&Partner, Newsletter 03/2002: Kommunales Immobilienmanagement, o. V., S.5

² Studie Immobilienmanagement der öffentlichen Hand, ADI, Stuttgart 2004, S. 10

Die angemieteten Flächen nehmen eine gewisse Sonderstellung ein und erzeugen unter Umständen anderen Aufwand. Aber auch bei angemieteten Flächen müssen regelmäßig Gespräche mit Vermieter und den jeweiligen Nutzern geführt werden, Begehungen stattfinden, Mieten und Betriebskosten gezahlt und überwacht und teilweise sogar Instandhaltungs- und / oder Herrichtungsarbeiten übernommen werden – je nach Ausgestaltung der jeweiligen Verträge. Aus dem genannten Grund werden sie mit in die Betrachtungen und Kennzahlen einbezogen. Ihre Größenordnung ist zudem mit Blick auf die Gesamtfläche zu vernachlässigen.

Kosten-Kennzahlen in der Gebäudewirtschaft: Gesamtkosten pro qm BGF



Systematische Erfassung der Gebäudeflächen

Im Rahmen der Erstellung der Eröffnungsbilanz und der damit verbundenen Vermögensersterbewertung wurden in den ersten Jahren der Betriebsgründung ab 2004 alle Gebäude systematisch begangen, die Grundrisse erfasst und die relevanten Flächenangaben (u.a. BGF, NGF, beheizte Flächen) sowohl in CAD als auch einer selbst entwickelten Datenbank hinterlegt.

Zugänge und Abgänge von Gebäuden und Gebäudeteilen werden seitdem kontinuierlich erfasst und zum 31.12. eines jeden Jahres der jeweilige Flächenbestand ausgewertet.

Zugänge bei den Gebäudeflächen entstehen durch:

- Ankäufe
- Neu- und Erweiterungsbau
- Übernahme von Objekten, die sich in der Verwaltung der gewoge befunden haben
- Anmietungen

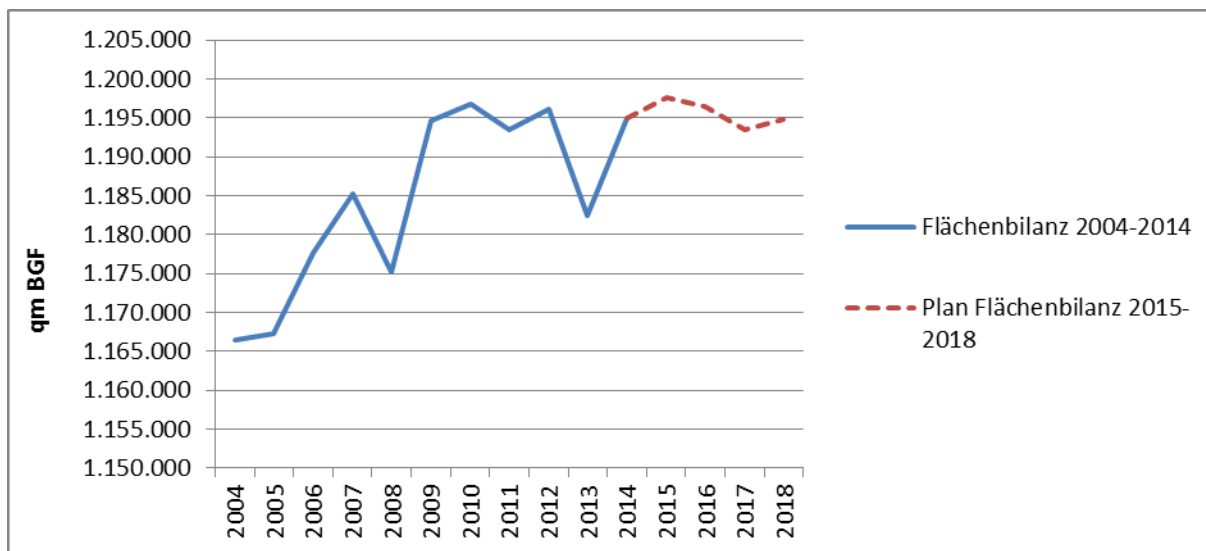
Abgänge ergeben sich aus:

- Verkäufen, Vergabe von Erbbaurechten
- Niederlegung
- Abgabe von Objekten an die gewoge
- Abmietungen

Entwicklung der Gebäudeflächen seit Betriebsgründung im Jahr 2004

Wirtschaftsjahr	qm BGF	Veränderung
2004	1.166.490	-
2005	1.167.285	795
2006	1.177.591	10.306
2007	1.185.265	7.625
2008	1.175.203	-10.062
2009	1.194.569	19.367
2010	1.196.818	2.249
2011	1.193.557	-3.261
2012	1.196.109	2.552
2013	1.182.493	-13.616
2014	1.194.944	12.451
Prognosewerte		
2015	1.197.684	2.740
2016	1.196.467	-1.217
2017	1.193.494	-2.973
2018	1.194.814	1.320

Während im Gründungsjahr 2004 insgesamt 1.166.490 qm BGF durch das Gebäudemanagement betreut wurden, sind es im Jahr 2014 1.194.944 qm BGF. Dies entspricht einem Zuwachs von 28.454 qm BGF innerhalb von 10 Jahren.



Größere Zugänge stellten beispielsweise die folgenden Objekte dar:

- Verwaltungsgebäude Mozartstraße (8.726 qm)
- Haus der Identität und Integration (16.917 qm)
- Um- und Neubau Inda-Gymnasium (5.384 qm)
- Seminargebäude Malmedyer Straße (3.396 qm)
- Feuerwache Stolberger Straße Neubau (2.825 qm)
- Mensa Jesuitenstraße (1.697 qm)
- Verwaltungsgebäude Reumontstraße (1.399 qm)

Größere Abgänge stellten die folgenden Objekte dar:

- Schule Kurbrunnenstraße (1.960 qm)
- Süsterfeldstraße 69-71 (2.198 qm)
- Süsterfeldstraße 99 (6.025 qm)
- VG Hackländerstraße 5 (5.206 qm)
- Abmietung Verwaltungsgebäude an den Frauenbrüdern (1.950 qm)
- Sandhäuschen (2.086 qm)
- Schagenstraße 120-124 (3.843 qm)
- Bunker Lütticher Straße (3.831 qm)
- Richardstraße 7 (1.733 qm)

Daneben gab es eine Vielzahl von jährlichen Zu- und Abgängen, auch durch z.B. Neubau von Turnhallen, Mensen und Erweiterungen oder Teilniederlegungen von Gebäuden.

Bei der Prognose für das laufende Jahr und die Folgejahre werden alle bereits absehbaren Ab- und Zugänge, beispielsweise durch Fertigstellung von Neubauten und Übergabe an die Nutzer – bei den Flächenveränderungen berücksichtigt.

Aufwendungen pro qm BGF

Auch wenn sich die Steigerung in den letzten zehn Jahren bezogen auf die Gesamtzahl der Flächen nicht erheblich anhört, sei auf die Eingangserläuterungen und die nachfolgenden Zahlen verwiesen.

So geht die Gemeindeprüfungsanstalt NRW (nachfolgend GPA genannt) davon aus, dass pro qm BGF Kosten in Höhe von mindestens 100 Euro p.a. anfallen.

Auch wenn diese Zahl auf den ersten Blick recht hoch erscheint und sich ggfs. örtlich abweichende Zahlen ergeben, sind die Kosten, die durch Vorhaltung von Gebäudeflächen entstehen, als erheblich einzustufen. So lagen die tatsächlichen Aufwendungen für die Gebäudebewirtschaftung im Jahr 2013 bei rund 60 Euro pro qm BGF p.a., Tendenz jährlich steigend.

In diesen rd. 60 Euro sind sämtliche gebäudewirtschaftlichen Aufwendungen enthalten, somit:

1. Kapitalkosten (Zinsen und Abschreibung)
2. Bewirtschaftungskosten
 - 2.1. Betriebskosten
 - 2.2. Instandhaltung
 - 2.3. Verwaltungskosten (Objektmanagementkosten)

Kapitalkosten (Zinsen und Abschreibung) bilden dabei den größten Kostenblock, gefolgt von den Betriebskosten.

Die Differenz vom Aachener Wert zu den von der GPA benannten 100 Euro resultiert zum einen aus einem höheren Zinssatz, den die GPA mit 6 % zugrunde legt. Der aktuelle Zinssatz der ausgereichten Gesellschafterdarlehen in Aachen liegt bei 3,13 % für die dem Betrieb ausgereichten Darlehen.

Zum anderen geht die GPA von einem höheren Aufwand für Instandhaltung aus, der in Aachen – trotz der vom Rat beschlossenen Reparaturprogramme – leider nicht erreicht wird.

Bezogen auf die Betriebs- und Verwaltungskosten kann gesagt werden, dass das Gebäudemanagement Aachen einen kostenoptimierten Betrieb sicherstellt.

Bezogen auf die Aufwendungen von rd. 60 Euro p.a. für jeden qm BGF bedeutet ein Flächenzugang von 28.454 qm BGF letztlich einen Anstieg der gebäudewirtschaftlichen Aufwendungen in Höhe von rd. 1,7 Mio. Euro p.a. Dieser spiegelt sich auch in der Entwicklung der erforderlichen Zahlungen an den Betrieb - insbesondere der Einmalzahlung - wider.

Flächenbestand der Stadt Aachen im interkommunalen Vergleich

Im interkommunalen Vergleich kann festgehalten werden, dass die Stadt Aachen - gemessen z.B. an ihrer Einwohnerzahl - über einen hohen Flächenbestand verfügt.

Zum Vergleich nachfolgend einige mittlere bis große Kommunen aus den IKON-Vergleichsringen

Stadt	Einwohner	BGF	BGF / Einwohner
Aachen	250.000	1,19 Mio. qm	4,76
Gelsenkirchen	257.000	0,85 Mio. qm	3,30
Krefeld	222.000	0,76 Mio. qm	3,42
Wuppertal	360.000	1,2 Mio qm	3,30
Dortmund	580.000	1,8 Mio qm	3,10

Ausblick und Schlussfolgerungen

In Zeiten knapper werdender Mittel und neuer Flächenbedarfe - z.B. aktuell die Herausforderung der Flüchtlingsunterbringung - gewinnt ein kritischer und insbesondere systematischer Blick auf den Flächenbestand eine immer größer werdende Bedeutung.

Damit bekommt die Diskussion um die Notwendigkeit einer professionellen kommunalen Immobilienstrategie eine herausragende Bedeutung für die Haushaltskonsolidierung.

In der gebäudewirtschaftlichen Fachsprache wird der professionelle Umgang mit dem kommunalen Gebäudebestand unter strategischen Gesichtspunkten als „Portfoliomanagement“ bezeichnet:

Portfoliomanagement ist die planvolle und zukunftsgerichtete Entwicklung und Bewirtschaftung des Gebäudebestandes unter Beachtung der Bedarfsentwicklung, ökonomischer, ökologischer und sozial/gesellschaftlicher Rahmenbedingungen. Da diese drei Dimensionen in wechselseitiger Abhängigkeit zueinander stehen, bedarf es eines ganzheitlichen Ansatzes. Das stetig steigende

Bewusstsein für „Nachhaltigkeit“, greift hierbei u. a. das Grundprinzip – die Forderung nach Generationengerechtigkeit - auf.

Das Portfoliomanagement berücksichtigt hierbei Standort- und Flächenstrategien im Auftrag der Bedarfsträger der Stadt Aachen. Hierdurch wird langfristig sichergestellt, dass auch in Zukunft an geeigneten Standorten über kostengünstige und bedürfnisgerechte Flächen verfügt werden kann, um das Kerngeschäft der Verwaltung – Daseinsvorsorge - wahrnehmen zu können.

So wies die Gemeindeprüfungsanstalt NRW bereits in ihrem überörtlichen Prüfungs-Bericht aus dem Jahr 2008 (geprüft wurden seinerzeit die 23 mittleren und großen Kommunen in NRW bezogen auf den Bestand an Schul- und Verwaltungsgebäuden) auf einen Flächenüberhang im Bereich der Schulen hin und kam zu dem Schluss, dass eine Portfoliostrategie zwischen Schul- und immobilienwirtschaftlichen Interessen notwendig sei.

„Die anstehenden Aufgaben zur Optimierung des Flächenbestandes können nur gemeinsam von Politik, Verwaltungsvorstand sowie den beteiligten Verwaltungsstellen E 26 und FB 40 gelöst werden.“*

*Quelle GPA Bericht aus 2008

Die in den letzten Jahren bereits begonnene konstruktiv - kritische Auseinandersetzung von Verwaltung und Politik mit dem Gebäudebestand, die Ableitung von gebäudewirtschaftlichen Konsequenzen, das Überprüfen des Gebäudebestandes auf betriebliche Notwendigkeit und insbesondere das Erarbeiten einer ganzheitlichen kommunalen Immobilienstrategie - beispielhaft genannt seien die Entwicklungen im Bereich der Schullandschaft wie z.B. Aufgabe oder Umnutzung von schulischen Standorten - muss auch in Folgejahren konsequent weiter geführt werden.

Das Gebäudemanagement kann zu allen erforderlichen gebäudebezogenen fachlichen Diskussionen und somit letztlich Entscheidungen der Nutzer und politischen Entscheidungen Daten, Zahlen und Fakten beitragen und somit die Entscheidungsfindung angemessen unterstützen.

Der Dialog und planvolle gemeinsame Blick auf die Gebäude wird derzeit insbesondere gemeinsam mit dem größten Nutzer von städtischen Liegenschaften, dem Dezernat für Bildung und Kultur, und hier insbesondere dem Fachbereich Kinder, Jugend und Schule, systematisch ausgebaut.