

<b>Vorlage</b>  Federführende Dienststelle: Gebäudemanagement Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: E 26/0043/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 01.04.2016 Verfasser: E 26/00						
<b>Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement vom 24.11.2015 (öffentlicher Teil)</b>							
Beratungsfolge: <span style="float: right;">TOP: __</span>  <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 20%;">Datum</td> <td style="width: 30%;">Gremium</td> <td style="width: 50%;">Kompetenz</td> </tr> <tr> <td>26.04.2016</td> <td>BAGbM</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz	26.04.2016	BAGbM	Entscheidung
Datum	Gremium	Kompetenz					
26.04.2016	BAGbM	Entscheidung					

**Beschlussvorschlag:**

Der Betriebsausschuss Gebäudemanagement genehmigt die Niederschrift über die Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement vom 24.11.2015 (öffentlicher Teil).

**Anlage/n:**

Niederschrift über die Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement vom 24.11.2015 (öffentlicher Teil)

**N i e d e r s c h r i f t**  
**öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Betriebsausschusses für das**  
**Gebäudemanagement**

10. Dezember 2015

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Dienstag, 24.11.2015
<b>Sitzungsbeginn:</b>	17:00 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	19:00 Uhr
<b>Ort, Raum:</b>	Sitzungssaal 170, Verwaltungsgebäude Marschierort, Lagerhausstraße

---

Anwesende:

Ratsherr Heiner Höfken

Ratsfrau Ellen Begolli

Ratsfrau Uschi Brammertz

Herr Christoph Clingen

Vertretung für: Ratsherr Klaus-Dieter Jacoby

Ratsfrau Tina Hörmann

Ratsfrau Sevgi Sakar

Ratsherr Karl-Heinz Starmanns

Herr Ulrich Gaube

Herr Tobias Küppers

«SINAME»

Ausdruck vom: 01.04.2016

Seite: 1/10

Herr Robert Poschmann  
Herr Kurt-Heinrich Radermacher  
Herr Paul Rütgers

Vertretung für: Frau Heidi Teuku

Abwesende:

Ratsherr Klaus-Dieter Jacoby	entschuldigt
Frau Heidi Teuku	entschuldigt
Herr Dr. Klaus Vossen	entschuldigt

von der Verwaltung:

Frau Vera Ferber  
Herr Klaus Schavan  
Herr Müller als Wirtschaftsprüfer der Fundus Revision GmbH

als Schriftführerin:

Frau Susanne Pospischil

**Tagesordnung:**

Öffentlicher Teil

- 1 **Eröffnung der Sitzung**
- 2 **Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 25.08.2015**
- 3 **Jahresabschluss und Lagebericht der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung  
Gebäudemanagement der Stadt Aachen für das Wirtschaftsjahr 2014  
dazu Vortrag des Wirtschaftsprüfers Fundus Revision  
Vorlage: E 26/0037/WP17**

«SINAME»

Ausdruck vom: 01.04.2016

Seite: 2/10

- 3.1 **Jahresabschluss und Lagebericht der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Gebäudemanagement der Stadt Aachen für das Wirtschaftsjahr 2014 dazu Vortrag des Wirtschaftsprüfers Fundus Revision**  
**Vorlage: E 26/0037/WP17-1**
  
- 4 **Dritter Quartalsbericht 2015 des Gebäudemanagements der Stadt Aachen**  
**Vorlage: E 26/0036/WP17**
  
- 5 **Wirtschaftsplan 2016 der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Gebäudemanagement der Stadt Aachen**  
**Vorlage: E 26/0038/WP17**
  
- 6 **Mitteilungen der Verwaltung**

Nichtöffentlicher Teil

- 1 **Bericht zum Umsetzungsstand des sog. Positionspapiers der Betriebsleitung von April 2014**  
**Vorlage: E 26/0039/WP17**
  
- 2 **Mitteilungen der Verwaltung:**

## **Protokoll:**

Öffentlicher Teil

### **zu 1 Eröffnung der Sitzung**

Der Ausschussvorsitzende, Ratsherr Höfken, eröffnet um 17:00 Uhr die Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement und begrüßt die anwesenden Ausschussmitglieder sowie die anwesenden Mitarbeiter/-innen des Gebäudemanagement sowie anwesenden Besucherinnen und Besucher.

Auf Nachfrage des Ausschussvorsitzenden werden keine Anträge auf Änderung oder Ergänzung der Tagesordnung gestellt.

### **zu 2 Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 25.08.2015**

Der Ausschussvorsitzende fragt die anwesenden Ausschussmitglieder, ob gegen die Genehmigung der Niederschrift zur Sitzung vom 25.08.2015 Einwände bestehen. Es werden keine Einwände erhoben. Die Niederschrift wird bei 3 Enthaltungen genehmigt.

### **zu 3 Jahresabschluss und Lagebericht der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Gebäudemanagement der Stadt Aachen für das Wirtschaftsjahr 2014 dazu Vortrag des Wirtschaftsprüfers Fundus Revision Vorlage: E 26/0037/WP17**

Die Vorlage zu TOP 3 wurde durch die Vorlage 3.1 ergänzt.

### **zu 3.1 Jahresabschluss und Lagebericht der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Gebäudemanagement der Stadt Aachen für das Wirtschaftsjahr 2014 dazu Vortrag des Wirtschaftsprüfers Fundus Revision Vorlage: E 26/0037/WP17-1**

Herr Müller, Wirtschaftsprüfer der Fundus Revision GmbH, berichtet anhand einer Präsentation, die als Anlage beigefügt ist, zum Jahresabschluss und Lagebericht.

«SINAME»

Ausdruck vom: 01.04.2016

Seite: 4/10

Im Wesentlichen stellt er Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage des Gebäudemanagements der Stadt Aachen dar und beschreibt die Inhalte des Prüfungsauftrages:

- Jahresabschluss 2014,
- Bilanz,
- Gewinn- und Verlustrechnung,
- Anhang,
- Lagebericht 2014,
- Prüfung nach § 53 HGrG.

Ratsherr Höfken bedankt sich für den Vortrag.

Herr Poschmann fragt nach, warum die Stadt nicht die Übernahme der Abschreibungen aus dem Haushalt der Stadt Aachen vorsieht, zumal bei Fortsetzung des Systems, Erstattungen nicht in voller Höhe zu leisten, eine weiteres Auflaufen von Defiziten zu erwarten sei.

Ratsherr Höfken führt aus, dass dies Entscheidung und Wille der Stadt Aachen sei und der Rat als Entscheidungsinstanz diesen Beschluss gefasst habe.

Frau Ferber ergänzt, dass diesem Verfahren der Beschluss des Finanzausschusses zugrunde liege und entsprechend umzusetzen sei.

Allerdings habe der Finanzausschuss eine Mindesthöhe des Eigenkapitals festgesetzt, die letztlich nicht unterschritten werden soll. Das Rücklagenkapital soll dabei nicht auf unter 15% der Bilanzsumme reduziert werden.

Frau Ferber gibt zu Protokoll, dass die Finanzsteuerung und die Betriebsleitung bezüglich der bei Betriebsgründung geschlossenen Rahmenvereinbarung im Hinblick auf die Verpflichtung des Haushalts zur Übernahme von Preis- und Tarifsteigerungen und somit zur Risikoübernahme unterschiedliche Auffassungen vertreten.

Die Finanzsteuerung wendet ein, dass sich diese Verpflichtung nicht explizit aus der Rahmenvereinbarung ergibt, die Betriebsleitung, dass dies jedoch dem seinerzeitigen Grundgedanken der Vereinbarung entspricht, sich auch aus den Formulierungen und insbesondere aus dem laut Vereinbarung umzusetzenden Vermieter-Mieter- Modell ergibt.

Sofern keine Erstattungen operativer Ausgaben erfolge und damit einhergehend ein weiteres Abschmelzen der Eigenkapitalquote einsetze, wären in der Folge auch Liquiditätsprobleme denkbar. Die Betriebsleitung sehe sich hier in der Beratungspflicht gegenüber den Mitgliedern des Betriebsausschusses Gebäudemanagement.

Herr Schavan merkt ergänzend an, dass das Gebäudemanagement auf diese Beschlusslage keinen Einfluss habe und hier entsprechende Beschlüsse des Finanzausschusses und Rates vorlägen.

«SINAME»

Ausdruck vom: 01.04.2016

Seite: 5/10

**1. Beschluss:**

Der Betriebsausschuss Gebäudemanagement empfiehlt dem Rat der Stadt, den Jahresabschluss sowie den Lagebericht der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Gebäudemanagement der Stadt Aachen für das Wirtschaftsjahr 2014 mit einer Bilanzsumme von 612.428.332,23 Euro und einem Jahresverlust von -11.633.716,93 Euro festzustellen.

Er empfiehlt dem Rat der Stadt, den Jahresverlust aus 2014 auf neue Rechnung vorzutragen.

Der Betriebsausschuss beschließt die Entlastung der Betriebsleitung gemäß § 5 Absatz 5 EigVO NRW.

Jahresabschluss und Lagebericht 2014 sind Bestandteil dieses Beschlusses und der Originalniederschrift beigelegt.

**2. Beschlussvorschlag für den Rat der Stadt**

Der Rat der Stadt beschließt auf Empfehlung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement, den Jahresabschluss sowie den Lagebericht der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Gebäudemanagement der Stadt Aachen für das Wirtschaftsjahr 2014 mit einer Bilanzsumme von 612.428.332,23 Euro und einem Jahresverlust von -11.633.716,93 Euro festzustellen.

Der Rat der Stadt beschließt, den Jahresverlust 2014 auf neue Rechnung vorzutragen.

Er beschließt weiterhin die Entlastung des Betriebsausschusses gemäß § 4 c) der EigVO NRW.

Jahresabschluss und Lagebericht 2014 sind Bestandteil dieses Beschlusses und der Originalniederschrift beigelegt.

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung:11      Ablehnung:--      Enthaltung:1

**zu 4      Dritter Quartalsbericht 2015 des Gebäudemanagements der Stadt Aachen**

**Vorlage: E 26/0036/WP17**

Frau Ferber ergänzt zur Vorlage, dass die Mitzeichnung von Frau Stadtkämmerin Grehling ohne Anmerkung erfolgt sei.

Sie erläutert zum 3. Quartalsbericht 2015, dass die Ertragslage positiv sei, sich jedoch die Aufwandslage aufgrund des erhöhten Aufwandes bedingt durch die Flüchtlingsunterbringung nicht so positiv darstelle.

«SINAME»

Ausdruck vom: 01.04.2016

Seite: 6/10

Die Aufwendungen hierfür würden jedoch durch den Fachbereich Soziales erstattet werden.  
Im Weiteren könne sich das operative Ergebnis durch Erstattungen des Landes NRW für die seitens der Stadt Aachen eingerichteten Notunterkünfte als Landeseinrichtungen noch verbessern.  
Allerdings sei derzeit noch ungeklärt, in welcher Höhe die Erstattungen erfolgen.

Die Erfolgsrechnung sei insgesamt positiv.

Frau Ferber gibt zu bedenken, dass aufgrund des erhöhten Arbeitsaufkommens aufgrund der Flüchtlingsunterbringung Maßnahmen im Nicht-Schulischen Reparaturprogramm derzeit zum Teil nicht durchgeführt werden könnten. Mitarbeiter seien aus diesem Kernbereich der Aufgabenerledigung abgezogen, um die Aufgaben der Flüchtlingsunterbringung wahrzunehmen.

Ratsherr Küppers bedankt sich für die Ausführungen und erklärt, dass es selbstverständlich Berücksichtigung fände, dass aufgrund der derzeit dringlichen Aufgabe der Flüchtlingsunterbringung geplante Maßnahmen zurückgestellt und eine andere Priorisierung vorgenommen werden müsse.

Herr Clingen erkundigt sich zu verschiedenen Positionen des Erfolgs- und Investitionsplanes sowie insbesondere nach dem Sachstand zum Projekt Feuerwehrwache.  
Seine Fragen werden abschließend durch die Betriebsleitung beantwortet.

Herr Schavan stellt insbesondere den derzeitigen Sachstand des Projektes Feuerwehrwache dar und bekräftigt, dass der Endtermin I. Quartal 2017 fixiert sei.

Herr Poschmann verlässt um 17:48 die Sitzung.

#### **Beschluss:**

Der Betriebsausschuss nimmt den dritten Quartalsbericht 2015 des Gebäudemanagements zur Kenntnis.

#### **zu 5    Wirtschaftsplan 2016 der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Gebäudemanagement der Stadt Aachen**

##### **Vorlage: E 26/0038/WP17**

Frau Ferber, kaufmännische Betriebsleiterin des Gebäudemanagements Aachen, weist darauf hin, dass der Finanzausschuss erstmals in der Beratungsfolge des Wirtschaftsplans für das Wirtschaftsjahr 2016 des Gebäudemanagements berücksichtigt werde, jedoch ausschließlich eine Kenntnisnahme erfolge.

Frau Ferber teilt weiterhin mit, dass die Mitzeichnung des Dezernates II, der Stadtkämmerin Frau Grehling, vom 09.11.2015 mit den folgenden Hinweis vorliegt:

Obwohl erstmals in 2016 eine Erhöhung der Erstattung von Abschreibungen aus dem Haushalt der Stadt Aachen vorgesehen ist, sei damit kein Automatismus bezüglich der Erstattung der Abschreibungen verbunden.

Ergänzend führt Frau Ferber aus, dass Frau Stadtkämmerin Grehling über eine Liquiditätserhöhung nachdenkt.

Die Betriebsleitung des Gebäudemanagements könnte eine Liquiditätserhöhung mittragen.

Frau Ferber erläutert den Wirtschaftsplan an Hand einer ergänzenden Präsentation.

Sie stellt die Organisationsstruktur des Gebäudemanagements dar und weist auf die auch durch die überörtliche Gemeindeprüfungsanstalt empfohlene Kennzahl bezüglich der Personalintensität – somit der Relation von Personalaufwand zu Sachaufwand - von 14,96 hin, die sich als Kennzahl auch im Vergleich mit dem städtischen Haushalt positiv darstelle.

Frau Ferber gibt einen Überblick zu Aufwands- und Ertragsstruktur und ergänzt zu den genannten Eckdaten der Investitionen, dass ein mögliches Konjunkturprogramm III bei diesen Daten noch nicht berücksichtigt sei.

Mit dem ausgewiesenen Betrag für Investitionen in Höhe von 28,5 Mio. Euro möchte man weiterhin den Abbau des Instandhaltungsstaus vorantreiben.

Die Bewirtschaftung und Instandhaltung als Kernaufgabe des Gebäudemanagements spiegelt sich auch im entsprechenden ausgewiesenen Aufwand wider.

Zu bedenken sei, dass der von der Kommunalen Gemeinschaftsstelle (KGSt) empfohlene Kalkulationswert für Instandhaltungen von 1,2 % der Herstellungskosten aus dem Jahr 1984 stamme und nicht ausreichend sei, um weiteren Instandhaltungsstau zu vermeiden.

Im Arbeitskreis Gebäudemanagement des Deutschen Städtetages sei bereits ein höherer Wert von 1,5 % empfohlen worden, der jedoch aus Sicht der Betriebsleitung des Gebäudemanagements immer noch zu gering sei.

Der unmittelbare Gebäudeaufwand stelle somit immer noch einen hohen Anteil an den Gesamtaufwendungen dar.

In der Aufwandsstruktur zeichnet sich auch eine Steigerung der Serviceleistungen des Gebäudemanagements für andere Bedarfsträger und Nutzer wie zum Beispiel für den Fachbereich Soziales aber auch für die StädteRegion Aachen ab.

Diesem Aufwand stehen jedoch entsprechende Erstattungen gegenüber.

Frau Ferber resümiert, dass als Kostentreiber insbesondere die Flächenbewirtschaftung auszumachen sei.

Das GPA setze bei der Bewirtschaftung von Gebäudeflächen durchschnittlich einen Wert in Höhe von 100 €/m<sup>2</sup> an. Das Gebäudemanagement hat diesen Wert zum einen optimiert und zum anderen liegen günstigere Zinswerte der Kalkulation zu Grunde, so dass das Gebäudemanagement für die Flächenbewirtschaftung einen Wert in Höhe von 60 €/m<sup>2</sup> ansetze.

Betrachte man die mittelfristige Planung, so zeichne sich insbesondere in 3 Punkten -

Personalkosten, Bewirtschaftungskosten sowie Instandhaltungskosten - ein relativ hohes Risiko bedingt durch Kostensteigerungen wie z.B. Tarifierhöhungen, insbesondere aber Preiserhöhungen bei Heiz- und Stromkosten ab.

Diese wären nicht steuern; Einfluss nehmen könne man lediglich bei der Flächenentwicklung und bezüglich der Kosten gegensteuern.

Abschließend zitiert Frau Ferber aus dem Prüfbericht der Gemeindeprüfungsanstalt NRW (gpa NRW) aus dem September 2015:

„Vorbildliche Datenlage bezüglich der städtischen Gebäude, transparente Darstellung der Flächen“.

Frau Ferber sieht hier u.a. auch eine Aufgabe des Gebäudemanagements, die städtischen Bedarfsträger zum Beispiel bei Flächenoptimierungen mit Daten zu unterstützen und zu beraten.

Die sehr gute Datenlage möchte man auch nutzen, den Ausschuss weiterhin gut zu unterrichten.

Wortmeldungen zu den Ausführungen und der Präsentation von Frau Ferber bestehen auf Nachfrage des Ausschussvorsitzenden, Rats Herrn Höken, nicht.

### **1. Beschluss:**

Der Betriebsausschuss des Gebäudemanagements empfiehlt dem Rat der Stadt Aachen, den Wirtschaftsplan 2016 des Gebäudemanagements unter folgendem Vorbehalt zu beschließen.

„Die im Vermögensplan dargestellten Maßnahmen sind identisch mit dem Entwurf des Haushalts 2016. Die Ergebnisse der politischen Beratung zum Haushalt 2016 werden nach ihrem Abschluss in den endgültigen Vermögensplan eingearbeitet.“

### **Beschlussvorschlag:**

2. Der Finanzausschuss der Stadt Aachen nimmt den Wirtschaftsplan 2016 des Gebäudemanagements zur Kenntnis.

3. Der Rat der Stadt Aachen beschließt auf Empfehlung des Betriebsausschusses des Gebäudemanagements der Stadt Aachen den Wirtschaftsplan 2016 unter folgendem Vorbehalt.

„Die im Vermögensplan dargestellten Maßnahmen sind identisch mit dem Entwurf des Haushalts 2016. Die Ergebnisse der politischen Beratung zum Haushalt 2016 werden nach ihrem Abschluss in den endgültigen Vermögensplan eingearbeitet.“

**Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung:11      Ablehnung:      Enthaltung:

**zu 6      Mitteilungen der Verwaltung**

Herr Schavan berichtet über zwei Auszeichnungen, die dem Gebäudemanagement der Stadt Aachen für zwei Baumaßnahmen verliehen wurden:

➤ **Architekturpreis NRW 2015 des Bundesverbandes Bund Deutscher Architekten (BDA)**

Beim Architekturpreis Nordrhein-Westfalen, der der BDA NRW im Jahr 2015 zum sechsten Mal ausgelobt hat, wurden insgesamt 10 gleichrangige Auszeichnungen vergeben, so auch für

• **Archäologische Vitrine im Elisengarten Aachen**

Architekten: kadawittfeldarchitektur, Aachen

Bauherr: Gebäudemanagement der Stadt Aachen

➤ **Auszeichnung vorbildlicher Bauten 2015**

Die Auszeichnung vorbildlicher Bauten in NRW wird alle fünf Jahre vergeben und gemeinsam von NRW-Bauministerium und der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen ausgelobt.

Die Auszeichnung vorbildlicher Bauten 2015 wurde dem Gebäudemanagement der Stadt Aachen am 23. November 2015 in Düsseldorf verliehen für

• **Centre Charlemagne - Neues Stadtmuseum und Bürgerservice, Aachen**

Architektur: hks Jochen König Architekten + Gesamtplaner GmbH & Co. KG, Aachen

Der Ausschussvorsitzende, Ratsherr Höfken, schließt um 18:19 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung und stellt die Nichtöffentlichkeit im Sitzungsraum fest.