

## **Protokollauszug Sitzung des Betriebsausschusses für das Gebäudemanagement vom 17.09.2024**

---

### **Zu Ö 5      Zweiter Quartalsbericht 2024 des Gebäudemanagements der Stadt Aachen zur Kenntnis genommen E 26/0207/WP18**

Herr Dipl. Betriebswirt (FH) Hauschild, Kaufmännischer Betriebsleiter des Gebäudemanagements, ergänzt die Vorlage mittels Präsentation.

Er weist darauf hin, dass die Aufbereitung in der bekannten Form beibehalten wurde und sich zum Stichtag 30.06.2024 nur wenig Änderungen abzeichnen.

Er teilt mit, dass sich Änderungen im Wesentlichen wie folgt ergeben:

- Die Erträge Prognose zum 31.12.2024 sind im Vergleich zu Planwerten stabil.
- Die Steigerung bei den direkten Verrechnungen / Erträge aus der Kostenerstattung korrespondieren mit gleichlautenden Aufwendungen.
- Die externen Mieterträge erhöhen sich saldiert unwesentlich um T€ 11. Die Position Vermietung Städteregion reduziert sich um T€ 17.
- Die Reduzierung bei den internen Erträgen „Erträge aus Abendschulen“ in Höhe von T€ 76 ist auf die Beendigung des Vertrages mit der Städteregion zurückzuführen.
- Die Einmalzahlung der Stadt an den Betrieb ist unverändert und beträgt 41,204 Mio. €.

Der Bewirtschaftungsaufwand steigt saldiert um rd. T€ 530.

Die Mehrausgaben beziehen sich auf die Fremdreinigung (Kündigung Vertrag durch Reinigungsfirma) und daraus resultierenden Zwischenvergaben. Weiterhin sind aufgrund von Gebührenerhöhungen im Bereich der Grundbesitzabgaben Kostensteigerungen zu erwarten.

Dem Mehraufwand im Bereich des Sonstigen Bewirtschaftungsaufwandes stehen entsprechende Erträge unter der Position Sonstige Erträge aus der Kostenerstattung gegenüber.

Die Aufwandserhöhungen bei den Serviceleistungen für die Stadt resultieren im Wesentlichen auf höhere Kosten für die Unterbringung von Geflüchteten. Den Aufwendungen stehen in gleicher Höhe Kostenerstattungen / Erträge gegenüber. Des Weiteren ergeben sich durch Anmietung von Verwaltungsflächen Mehraufwendungen, die durch die Kostenerstattung „Einmalzahlung Haushalt an den Betrieb“ neutralisiert werden.

Im Bereich der Instandhaltung ergeben sich aufgrund von Preissteigerungen und Mehrung von Wartungsverträgen Kostensteigerungen von rd. T€ 200.

Durch vermehrte Schadstoffmessungen entstehen weitere Mehraufwendungen von rd. T€ 25.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich zum 31.12.2024 das operative Ergebnis verschlechternde Veränderungen in Höhe von 848 T€. Zurückzuführen ist dies in erster Linie auf die Kostensteigerungen im Bereich der Bewirtschaftungskosten „Fremdreinigung“, „Grundbesitzabgaben“, „Instandhaltungsaufwand“ und Kostenerhöhungen im Bereich der Serviceleistungen für die Stadt „Anmietungen Sonstige intern“.

Somit verschlechtert sich voraussichtlich das operative Jahresergebnis auf rd. -1,672 Mio. € und das Jahresergebnis

insgesamt auf rd. - 13,672 Mio €. Im Vergleich zur Prognose zum Vorjahreszeitraum ergibt sich eine positive Veränderung in Höhe von 1,403 Mio €.

	Ist-Volumen per 30.06.2024	Obligo per 30.06.2024
	7.313.724 €	20.053.990 €
Incl. Zuweisungen	8.050.083 €	22.798.846 €
Incl. Neues Kurhaus	12.720.998 €	42.320.405 €
Energetische Maßnahmen	445.035 €	1.299.678 €

Weiterhin besteht eine Verpflichtungsermächtigung für die Maßnahme Neues Kurhaus in Höhe von € 12.000.000. Für die Maßnahmen „Energetische Sanierungen“ (ehemals Unterbringung der Verwaltung) sind per 30.06.2024 Ist-Auszahlungen in Höhe von T€ 445 generiert worden, das Obligo beträgt per 30.06.2024 1,3 Mio €.

Im Vermögensplan 2024 sind nachfolgende Besonderheiten enthalten:

- Aufnahme der „Investitionsmaßnahmen im Gebäudebestand“ in Höhe von 1,5 Mio. € in Absprache mit Dez. II
- Investitionsmaßnahmen zu Gebäuden, die außerhalb des Sondervermögens des E 26 liegen. Zu nennen sind:
  - Haus der Neugier
  - Abriss Altes Polizeigebäude
  - Herrichtungskosten Anmietung Bendelstraße

Diese Maßnahmen machen in 2024 ein Volumen von 4,5 Mio. € aus.

Das Investitionsvolumen in 2023 in Höhe von € 30,88 Mio. € steigt in 2024 auf 58,9 Mio. €. Investitionsmaßnahmen, wie Errichtung der Interimswache, G8/G9 Maßnahmen, Freibad Hangeweiher und Maßnahmen im Zusammenhang der energetischen Sanierung sind in 2024 mit hohen Budgets etatisiert.

Der Aufwand in der Gebäudewirtschaft (Sach- und Personalaufwand) hängt in hohem Maße von den zu betreuenden Flächen ab. Aus diesem Grund gehört die Betrachtung der Entwicklung der Flächen zu den strategischen Größen in der Haushalts- und Wirtschaftsplanung.

Die zu betreuenden Flächen betragen insgesamt zum

- 31.12.2022: 1.325.733 m<sup>2</sup>
- 31.12.2023: 1.334.210 m<sup>2</sup>
- 30.06.2024: 1.329.554 m<sup>2</sup>

Die zu betreuende Fläche zum 31.12.2023 in Höhe von 1.334.210 m<sup>2</sup> sinken zum 30.06.2024 auf 1.329.544 m<sup>2</sup>. In erster Linie betrifft die Reduzierung Abmietungen von Wohnungen für die Unterbringung von Geflüchteten. Die Sachaufwendungen, die im Zusammenhang mit der Flüchtlingsunterbringung entstehen, sind für den Wirtschaftsplan neutral, da sie in gleicher Höhe dem Betrieb erstattet werden.

Herr Hauschild teilt abschließend mit, dass der Wirtschaftsplan 2025 mit dem Dezernat Finanzen (Dezernat II), Frau

Grehling, sowie dem Fachbereich Finanzsteuerung ( B 20) in Abstimmung ist. Offen sei derzeit, ob die Vorlage zum Wirtschaftsplan 2025 in die kommende Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement oder erst nach den Haushaltsberatungen in die erste Sitzung 2025 des Betriebsausschusses eingebracht werden kann.

Es liegen verschiedene Wortmeldungen vor.

Frau Schlierkamp fragt nach, ob es in Anbetracht der Schwierigkeiten mit Fremdreinigungsfirmen und daraus resultierendem höherem Bewirtschaftungsaufwand nicht sinnvoll wäre, wieder die Eigenreinigung zu favorisieren.

Herr Hauschild antwortet, dass der dargelegte höhere Bewirtschaftungsaufwand aus einer erforderlichen Zwischenvergabe resultieren.

Er erläutert, dass die Fremdreinigung gegenüber der Eigenreinigung im Vergleich vorziehen sei. Er führt aus, dass dies die Werte im Interkommunalen Städtevergleich (IKON) zu Kosten und Qualität belegen.

Die aktuell vorgenommene Kündigung eines Fremdreinigungsvertrages basiere auf der beim Gebäudemanagement installierten und sehr gut funktionierenden Qualitätssicherung durch Reinigungskontrollen.

Frau Schlierkamp fragt nach, ob nicht auch Berücksichtigung finden könne, Reinigungskräfte in den Tarifvertrag öffentliche Dienst zu integrieren.

Herr Hauschild regt an, zum Thema Reinigungsmanagement mit einem Sachstandsbericht in einem der nächsten Sitzungen des Betriebsausschusses Gebäudemanagement zu berichten.

Herr Teuku weist darauf hin, dass auch Betriebskosten, Wartungsarbeiten, Instandhaltung in die Betrachtung einzu beziehen sind.

Ratsfrau Begolli unterstützt die Argumentation von Frau Schlierkamp und erinnert an ein vormaliges Strategiepapier zum Thema Eigenreinig.

Herr Lauven regt an, die systematisch aufbereitete Vorlage abzuwarten und auf Basis gesicherter Fakten und Zahlen dann die Diskussion zu führen.

Es liegen keine weiteren Wortmeldungen vor.

#### **Beschluss:**

Der Betriebsausschuss Gebäudemanagement nimmt den Sachverhalt zur Kenntnis.