

Protokollauszug

Sitzung des Betriebsausschusses für das Gebäudemanagement vom 23.09.2025

Zu Ö 7 Zustandsbewertung von Gebäuden

Herr Dipl. Betriebswirt (FH) Hauschild, Kaufmännischer Betriebsleiter des Gebäudemanagements, trägt mittels Präsentation zum Tagesordnungspunkt „Zustandsbewertung von Gebäuden“ vor und stellt Vorschläge zur Vorgehensweise und Instrumente zu einem Bauinvestitionsmanagement Stadt Aachen als Gedankenmodell vor.

Herr Hauschild erläutert, dass das Gedankenmodell zum Bauinvestitionsmanagement und damit einhergehendem -controlling in der Bauinvestitionskonferenz auf Initiative von Herrn Beigeordneten Thomas entwickelt worden ist, mit dem Ziel, den Einsatz personeller als auch finanzieller Ressourcen zu optimieren und bestmöglich zu steuern.

Herr Hauschild erläutert die Vorgehensweise, demnach zunächst eine Analyse des Gebäudebestandes zu baulichem Alter und Rückschlüssen zum baulichen Sanierungsbedarf durchgeführt werden soll. Diese Bestanderhebung soll mittels Nutzwertanalyse, einer kurzfristigen Beurteilung des Ist-Zustandes sowie Priorisierung des Sanierungsbedarfs, durchgeführt und in einer digitalen Datensammlung, einer Art „digitalen Wolke“ hinterlegt werden, so dass eine langfristige Planung des Instandsetzungsbedarfs erfolgen kann. Im Weiteren lassen sich auf Basis dieser Datensammlung Objekte mit dringendem Handlungsbedarf / Entwicklungsperspektive filtern.

Herr Hauschild gibt hierzu folgenden Überblick:

Aktuelle Ziele	Instrumente	Langfristige Ergebnisse
Gesamtüberblick Gebäudebestand (LEERSTAND u. Objektaufgabe) - Bedarfe und Zeiträume definieren - Entwicklungspotenziale erkennen - Kritische bauliche Zustände vermeiden - Durchdachte Neubauplanung - Optimierung der Entscheidungsprozesse und des Ressourceneinsatzes	- Nutzwertanalyse - Digitale Bestandserhebung	- Priorisierung der Projekte zwecks schneller Realisierung - Kostencontrolling - Rechtzeitige Vorbereitung auf Fördermittel - Nachhaltige Stadtentwicklung - Vorausschauende Instandsetzung - Klimaneutralität erreichen - Nachhaltiger Umgang mit dem Bestand

Herr Hauschild stellt heraus, dass dies von Bedeutung für das Kostencontrolling und damit auch von Bedeutung für den Fachbereich Finanzsteuerung (FB 20) und Dezernat Finanzen und Recht (Dez. II) ist.

Er legt dar, dass dies auch von großer Bedeutung für ein Fördermittelmanagement ist, da sich an Hand dieser Datensammlung und entsprechender Priorisierung vorbereitete Maßnahmen entwickeln lassen, die bei Auslobung von passenden Fördermitteln unmittelbar als Förderantrag eingebracht werden könnten.

Mittels Schaubild stellt Herr Hauschild die Wirkweise des vorgestellten Gedankenmodells vor, legt die Beteiligten dar – wobei die Bedarfsträger eine Eigenpriorisierung vornehmen sollen- und beschreibt das Vorgehen zur stetig „feineren“ Projekt-Priorisierung in Aufgaben/Stufen durch die Bauinvestitionskonferenz.

Angestrebt wird die Erstellung eines Projektsteckbriefs. Die fortgeschrittene Projektpriorisierung soll in einer Projektinitiierung noch vor der Leistungsphase „0“ münden.

Die Projektinitiierung bedeutet eine erstmalige Kostenbewertung als fiktive Projekt vor Lph 0 unter Unkenntnis des Projektumfeldes zum Einbringen in die Bauinvestitionskonferenz, um so eine einheitliche Behandlung/Bewertung aller Bedarfe zu gewährleisten.

Der Projektsteckbrief beinhaltet für Hochbauten grundsätzlich die Angabe zu Baukosten auf Grundlage der Bedarfsflächen (€/m² BGF) mit einem Fixwert – die Höhe ist noch zu definieren – sowie zum Baukostenindex für die prognostizierte Projektdauer.

Herr Hauschild legt dar, dass entsprechend dieses Priorisierungsprozesses eine sog. § 13 Liste erstellt werden soll; der Begriff § 13-Liste stellt den Bezug zum § 13 der „Verordnung über das Haushaltswesen der Kommunen im Land Nordrhein-Westfalen (Kommunalhaushaltsverordnung Nordrhein-Westfalen – KomHVO NRW)“ her.

Herr Hauschild führt weiter aus, dass im Wege einer Nutzwertanalyse eine strategische, projekthafte Sanierung des Gebäudebestandes erfolgen soll, wobei Hüll- und/oder Vollsanierungen prioritär sind.

Er legt dar, dass mit der Betrachtung und Analyse einerseits das Volumen der Instandhaltungskosten und andererseits die Priorisierung der Einzelobjekte und Bewertung der Dringlichkeit dargestellt werden sollen.

Insgesamt werde eine fortlaufende vorausschauende Instandsetzung angestrebt, wobei insbesondere der Zeitpunkt der Klimaneutralität zum 31.12.2030 beachtet werden soll.

Herr Hauschild teilt mit, dass eine Bestandaufnahme sowie Dokumentation der Zuständigkeiten erhoben und abgeschlossen werden soll. Dann fortlaufend sollen Instandsetzungsmaßnahmen nach Bedarf und Jahresplänen sowie insbesondere mit Blick auf den Zeitpunkt der Klimaneutralität in den Fokus genommen werden.

Mit einer Übersicht und Differenzierung des Portfolios des Gebäudebestands der Stadt Aachen sowie der vielfältigen vorliegenden Maßgaben nach Eigentum, Anmietung, Nutzung und Objektarten, stellt Herr Hauschild den dem Gebäudemanagement obliegenden Koordinationsbereich dar.

Mit einer Darstellung der Gebäude, gestaffelt auf einer Zeitachse geordnet nach Fertigstellungsjahr sowie Ausweisung der Bruttogeschoßfläche, legt Herr Hauschild dar, dass ein Anteil von ca. 50 Prozent des Objektbestands aus den 60er/70er Jahren stammt und ein hohes Maß an Instandhaltungsmaßnahmen birgt. Er betont, dass diese Gebäude in die Zukunft geführt werden müssen, um die Nutzung sicherstellen zu können.

Herr Hauschild legt eine weitere Auswertung / Portfolioanalyse der Technischen Abteilung Gebäudemanagement – Projekte und Energie – vor, die Wärmeemissionen aller städtischen Liegenschaften darstellt und daraus resultierend entsprechende Sanierungserfordernisse ableitbar aufzeigen.

Herr Hauschild stellt den, aus der vorgenannten Portfolioanalyse entwickelten, Sanierungsplan, bezogen auf den Aspekt der energetischen Sanierung und mit Fokus auf die Klimaneutralität vor; der zwei Priorisierungsstufen vorsieht und bezüglich der beiden Priorisierungsstufen eine Größenordnung von Gesamtsanierungskosten in Höhe von 1.291.000.000 Euro ausweist.

Herr Hauschild zeigt in einem Diagramm die Darstellung unterschiedlicher zeitabhängiger Szenarien zur Erreichung der Klimaneutralität auf.

In einer weiteren Übersicht legt er informativ den aktuellen Stand der baulichen Dachsanierung vor.

Herr Hauschild beschreibt das Instrument der Nutzwertanalyse anhand einer Nutzwertanalyse bei Turnhallen: Priorisierung der zu sanierenden Gebäuden durch eine **Nutzwertanalyse** unter Berücksichtigung von:

- Investition in € zur Einsparung an CO₂
- Einsparung an CO₂
- Zustand der baul. und techn. Instandhaltung

- Umsetzbarkeit
- Förderung
- Beurteilung auf Basis mehrere quantitativen und qualitativer Kriterien

Er zeigt auf, dass mittels Nutzwertanalyse eine Priorisierung von Maßnahmen vorgenommen und eine Rangreihenfolge mit Kostenausweisung erstellt werden kann.

Herr Hauschild stellt die weitere angestrebte Vorgehensweise und die Anwendung der Nutzwertanalyse (NWA) in der Praxis am Beispiel der Turnhalle „Händelstraße“ vor:

- 2. Durchlauf zur NWA Turnhallen
- Finalisierung der NWA Turnhallen
- Abstimmung zu städtebaulichen Konzepten „Beispiel Händelstraße“
- Zusammenfassung von Maßnahmenpaketen
- Ermittlung der detaillierten Kosten (projektbezogen); Förderprogramme sind maßnahmenbezogen zu prüfen.

Herr Hauschild teilt mit, dass Gebäude auch weiterhin in der Nutzung bleiben müssen.

Herr Thomas, Dezernat Klima und Umwelt, Stadtbetrieb und Gebäude (Dez. VII), betont ergänzend - und benennt beispielhaft die Turnhalle Minoritenstraße -, dass grundsätzliche Maßgabe ist, dass eine Sanierung nur dann erfolgen soll, wenn für das Gebäude auch weiter langfristig eine Nutzung geplant ist; dies sei wesentlicher Bestandteil der Nutzwertanalyse.

Herr Hauschild beschreibt abschließend das weitere Vorgehen bezüglich der Digitalen Bestandserhebung, demnach perspektivisch langfristig ein Gebäudescreening eingeführt werden soll.

Dies soll folgendes ermöglichen:

- Standardisierte, einheitliche und digitale Bewertungsabläufe
- Digitale Datenbank – automatisierte Flächenermittlung / Datenübermittlung
- Erstellung von Instandsetzungsplänen / Sanierungsplänen
- Auswertungen für politische Gremien (fachbereichsübergreifend)
- Eigenleistung <> Fremdbezug bis Ende 2027

Der Ausschussvorsitzende Ratsherr Schaadt dankt für den Vortrag und fragt nach, wie sich dieses neues Gremium Bauinvestitionskonferenz (BIK) zusammensetzt und wer dort integriert ist.

Herr Thomas erläutert die Zusammensetzung des Gremiums Bauinvestitionskonferenz:

- Oberbürgermeister*in
- Verwaltungsvorstand; gesamt
- Fachbereichsleitung Finanzsteuerung (FB 20)
- Betriebsleitung Gebäudemanagement
- Weitere Fachbereichsleitungen / Eigenbetriebsleitungen (Bedarfsträger)

Herr Thomas weist ausdrücklich darauf hin, dass das Gremium keine Beschlusskompetenz hat, sondern vielmehr ein Vorbereitungsgremium ist.

Er führt aus, dass die Beschlussfassungen nach wie vor den politischen Gremien vorbehalten bleiben.

Er legt im Weiteren dar, dass aus seiner Sicht wünschenswert sei, dass auf politischer Ebene ein entsprechendes Pendant der Bauinvestitionskonferenz gegenübersteht. Er beschreibt weiter, Ziel sei, Beratung und Beschlussfassung nicht nur in den jeweiligen Fachausschüssen einzubringen, sondern alle Aspekte der Beratung einschließlich der Mittelbereitstellung mit nachfolgender Beschlussfassung dann in einem Gremium abgewogen und entschieden werden können.

Herr Thomas führt weiter aus, dass verwaltungsseitig die Darlegung der Priorisierung erfolge und erforderliche, gewünschte Veränderungen in einer Anpassung/Änderung der Priorisierung eingearbeitet würden; die Beschlussfassung dann wünschenswerterweise in einem zu Bauinvestitionskonferenz korrespondierendem Gremium gefasst werden könnten.

Es liegen verschiedene Wortmeldungen vor.

Ratsfrau Renate Wallraff meint, dass das Thema sehr komplex ist und kontroverse Interessen der einzelnen Fachausschüsse zu prüfen und zu beraten sind.

Herr Lauven dankt für die Vorstellung des Gedankenmodells, hält dies für sehr informativ und bewertet es als gutes Hilfsmittel, um eine Bedarfsanalyse und Projekt-Priorisierung aufzuzeigen.

Ratsfrau Julia Brinner dankt für die Systematisierung und die damit erzeugte Transparenz zu der Istanalyse und wie die jeweilige Priorisierung zugeordnet wird; dies schaffe auch eine gute Transparenz für die Bürgerschaft und stellt insgesamt eine Nachvollziehbarkeit her.

Sie fragt weiter,

- ob dies mit den Bedarfsträgern abgestimmt ist;
- ob gleiche Aspekte /Bewertungsgesichtspunkte zu Grunde gelegt werden
- oder ob es eine Konkurrenz zu bzw. zwischen den Bedarfsträgern gibt.

Herr Hauschild antwortet, dass erwartet wird, dass die Bedarfsträger ihre Ziele über die jeweiligen Dezernate konkret einbringen. Er macht bewusst, dass die zugrunde liegenden Kriterien zur Priorisierung für alle maßgebend sind; verschiedene Aspekte zur Priorisierung seien auf Dezernatsebene abzuwägen.

Herr Thomas ergänzt erläuternd, dass zu diesem vorgestellten Gedankenmodell erwartbar noch harte Kontroversen geführt werden.

Er stellt weiter klar, dass mit Blick auf finanzielle Ressourcen auch bewusst sein müsse, dass nicht alle Bedarfe gedeckt werden können. Es sei die Frage zu beantworten, was machbar ist oder möglicherweise in der Zeitschiene gestreckt werden kann.

Er betont, dass dem Verwaltungsvorstand derzeit ein Steuerungsinstrument fehlen würde, um die – mit Blick auf die dargestellte Übersicht des hohen Sanierungsbedarfs im Gebäudebestand - Herausforderung in den kommenden Jahren zielgerichtet und effizient abzuarbeiten.

Er hält fest, dass unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Ressourcen alternativ auch Schließungen nicht ausgeschlossen werden können.

Herr Thomas teilt mit, dass Vergleiche mit anderen Städten zeigen, dass dort andere Strukturen vorliegen und nicht auf die hiesigen Strukturen übertragbar sind.

Er insistiert, dass es Aufgabe des Gebäudemanagements ist,

- Darstellung des Erforderlichen und Machbaren
- Umsetzungspotential der personellen Ressourcen.

Herr Thomas schließt, dass ein Auseinandersetzen mit dem Gedankenmodell gewollt ist und gibt zu bedenken, dass die Zeit drängt.

Herr Lauven meldet sich zu Wort und wiederholt, dass das aufgezeigte Gedankenmodell ein Hilfsmittel ist und nicht die Lösung darstellt. Er meint, dass es einer klaren Darstellung bedarf, was möglicherweise auch nicht realisierbar ist.

Herr Dr. Vossen schließt sich den Ausführungen des Dezernenten an und bittet, diese zu Protokoll zu nehmen.

Ratsfrau Brinner erinnert an die Rede von Frau Grehling, Dezernat II, bei der Einbringung des Haushalt zur Beratung im Rat.

Sie befindet, dass das vorgestellte Gedankenmodell als Mittel geeignet ist, ein Ranking der Projekte vorzunehmen und eine dann politische Priorisierung vorzubereiten.

Herauszuarbeiten sei, wo es eventuelle Schnittmengen oder konkurrierende Projekte gibt und welche Projekte über verfügbare Ressourcen nicht abgedeckt werden können.

Sie merkt an, dass ein politischer Beschluss erforderlich ist, um den Rückhalt zu haben, die Priorisierungen zu entscheiden und transparent vertreten zu können.

Der Ausschussvorsitzende Rats Herr Schaadt fasst zusammen, dass mit dem vorgestellten Gedankenmodell ein Prozess des Umdenkens beim Gebäudemanagement angestoßen wurde und befindet es als gutes Instrument. Er erachtet es jedoch in Bezug auf das hohe, in der Zeitschiene aufgrund des Sanierungsbedarfs benannte Investitionsvolumen als erforderlich, dies vertiefend darzustellen, um dann eine politische Beschlussfassung der Politik zu ermöglichen.

Weitere Wortmeldungen liegen nicht vor.

In einer zweiten Präsentation zu diesem Tagesordnungspunkt gibt Herr Hauschild einen Überblick zur Büroplatzoptimierung.

Er legt dar, dass dieser Auftrag Ursprung in einer Klausurtagung des Verwaltungsvorstandes der Stadt Aachen im Oktober 2024 hat und der Auftrag zur Büroflächenoptimierung durch den Fachbereich Personal und Organisation (FB 11) an das Gebäudemanagement erteilt wurde.

Herr Hauschild legt die Maßgaben dieses Auftrages dar:

- Ermittlung des aktuellen und perspektivischen Büroplatzbedarfs der Verwaltungsgebäude
- Erhebung einschlägiger Einflussfaktoren wie Raumangebot und Belegungssituation, Nutzungsgrad der mobilen Arbeit, Tätigkeiten, IT-Ausstattung, Möblierung u.ä.
- Unterbreitung kurz- und längerfristiger Vorschläge zur Optimierung der Belegungssituation bspw. durch Desksharing

Nachfolgend erläutert Herr Hauschild die Vorgehensweise der Datenerhebung mittels Begehung der Verwaltungsgebäude (Lagerhausstraße, Maria-Theresia-Allee, Hackländerstraße 1, Mozartstraße) unter Beteiligung des Fachbereiches Arbeitsmedizin und Arbeitssicherheit; Bereich Arbeitsschutz (FB 17), Fachbereich Digitale Verwaltung und IT-Steuerung (FB 15), des Fachbereichs Personal und Organisation (FB 11) sowie dem Gebäudemanagement; Bereich Mieten und Pachten (E 26).

Begehungen der Verwaltungsgebäude Habsburgerallee 11-13, Bendelstraße 17-23 sowie Katschhof stehen zum Berichtszeitpunkt noch aus, sind jedoch terminiert.

Herr Hauschild teilt mit, dass die Auswertung der gesammelten Informationen und Betrachtung möglicher Desk-sharing Konzepte durch den FB 11 erfolgt.

In einer Übersicht zeigt Herr Hauschild bezogen auf die verschiedenen Objekte der Verwaltungsgebäude die Anzahl der Arbeitsplätze sowie mögliche Optionen auf.

Es liegen keine Wortmeldungen vor.