

Vorlage Federführende Dienststelle: Gebäudemanagement Beteiligte Dienststelle/n:	Vorlage-Nr: E 26/0174/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 30.10.2019 Verfasser: E 26/00						
Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement vom 03.09.2019 - öffentlicher Teil -							
Beratungsfolge: <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="188 712 379 745">Datum</th> <th data-bbox="387 712 954 745">Gremium</th> <th data-bbox="962 712 1374 745">Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="188 757 379 790">26.11.2019</td> <td data-bbox="387 757 954 790">Betriebsausschuss Gebäudemanagement</td> <td data-bbox="962 757 1374 790">Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	26.11.2019	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
26.11.2019	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	Entscheidung					

Beschlussvorschlag:

Der Betriebsausschuss Gebäudemanagement genehmigt die Niederschrift über die Sitzung vom 03.09.2019 – öffentlicher Teil -.

Anlage/n:

Anlage 1 – Niederschrift der Sitzung des Betriebsausschusses des Gebäudemanagements vom 03.09.2019 - öffentlicher Teil -

Anlage 2 – Präsentation zu TOP 5

Anlage 3 – Präsentation zu TOP 6

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

29. Oktober 2019

Sitzungstermin:	Dienstag, 03.09.2019
Sitzungsbeginn:	17:00 Uhr
Sitzungsende:	18:13 Uhr
Ort, Raum:	Sitzungssaal 170, Verwaltungsgebäude Marschiertor, Lagerhausstraße

Anwesende:

Ratsherr Heiner Höfken

Herr Lasse Klopstein

Vertretung für: Ratsfrau Ellen Begolli

Ratsfrau Uschi Brammertz

Ratsherr Klaus-Dieter Jacoby

Ratsfrau Sevgi May

Ratsherr Hermann Josef Pilgram

Ratsherr Markus Schmidt-Ott

Vertretung für: Ratsherr Karl-Heinz
Starmanns

Ratsherr Marc Teuku

Herr Ulrich Gaube

«SINAME»

Ausdruck vom: 30.10.2019

Seite: 1/10

Herr Kurt-Heinrich Radermacher

Herr Paul Rütgers

Herr Benedikt Schröer

Vertretung für: Herrn Dr. Klaus Vossen

Herr Tobias Johannes Willsch

Abwesende:

Ratsfrau Ellen Begolli

- entschuldigt -

Ratsherr Karl-Heinz Starmanns

- entschuldigt -

Herr Abdullah Allaoui

- entschuldigt -

Herr Dr. Klaus Vossen

- entschuldigt -

von der Verwaltung:

als Schriftführer:

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 **Eröffnung der Sitzung**

- 2 **Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Betriebsausschusses
Gebäudemanagement vom 14.05.2019 - öffentlicher Teil -
Vorlage: E 26/0162/WP17**

- 3 **Winterdienst aus einer Hand
Vorlage: FB 11/0345/WP17**

- 4 **Zweiter Quartalsbericht 2019 der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung
Gebäudemanagement der Stadt Aachen
Vorlage: E 26/0167/WP17**

«SINAME»

Ausdruck vom: 30.10.2019

Seite: 2/10

- 5 **Bericht über internes Bauinvestitionscontrolling (BIC) im Gebäudemanagement**
Vorlage: E 26/0164/WP17

- 6 **Sachstandsbericht zu den fertig gestellten Baumaßnahmen der Jahre 2016-2018**
Vorlage: E 26/0168/WP17

- 7 **Sachstandsbericht zur Stellenbesetzung im Gebäudemanagement**
Vorlage: E 26/0165/WP17

- 8 **Reformprojekt Eigenbetriebe/Zentralverwaltung**
Vorlage: E 26/0166/WP17

- 9 **Antrag zur Tagesordnung der Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement
am 3. September 2019**
hier - Cradle-to-Cradle-Strategie bei Bauprojekten umsetzen
Vorlage: E 26/0170/WP17

- 10 **Mitteilungen der Verwaltung**

Nichtöffentlicher Teil

- 1 **Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Betriebsausschusses
Gebäudemanagement vom 14.05.2019 - nichtöffentlicher Teil -:**
Vorlage: E 26/0163/WP17

- 2 **Mitteilungen der Verwaltung:**

«SINAME»

Ausdruck vom: 30.10.2019

Seite: 3/10

Protokoll:

Öffentlicher Teil

zu 1 Eröffnung der Sitzung

Der Ausschussvorsitzende Ratsherr Höfken eröffnet die Sitzung und begrüßt die Mitglieder des Ausschusses sowie die Vertreter von Öffentlichkeit und Verwaltung.

Herr Tobias Willsch wird als neuer stellvertretender sachkundiger Bürger der SPD im Gremium vorgestellt. Herr Höfken bittet ihn, die Verpflichtungsformel zu sprechen. Anschließend heißt er Herrn Willsch im Ausschuss herzlich willkommen.

Zur Tagesordnung gibt es keine Änderungs- oder Ergänzungswünsche.

zu 2 Genehmigung der Niederschrift über die Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement vom 14.05.2019 - öffentlicher Teil - Vorlage: E 26/0162/WP17

Der Ausschussvorsitzende fragt die anwesenden Ausschussmitglieder, ob gegen die Genehmigung der Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 14.05.2019 Einwände bestehen.

Wortmeldungen liegen nicht vor.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 13 Ablehnung: 0 Enthaltung: 0

zu 3 Winterdienst aus einer Hand

Vorlage: FB 11/0345/WP17

Frau Ferber teilt ergänzend zur Vorlage mit, dass der Winterdienst derzeit im Rahmen einer externen Vergabe im Losverfahren erledigt würde. Eine Kündigung des bestehenden Rahmenvertrages könne zum Frühjahr 2020 erfolgen, so dass dann grundsätzlich eine Umstellung der Aufgabenerledigung/-wahrnehmung auf den Aachener Stadtbetrieb (E 18) möglich sei.

Frau Ferber legt dar, dass sie diese geänderte Zuständigkeit für die Aufgabenerledigung ausdrücklich begrüße.

Insgesamt hält sie fest, dass es sich dabei um eine schwierige Aufgabe, insbesondere hinsichtlich der Personalgestellung handelt.

«SINAME»

Ausdruck vom: 30.10.2019

Seite: 4/10

Zu Beginn der im Rahmen der Anhörung zu beratenden Vorlage wird dargelegt, dass die entsprechend der Beratungsfolge zuletzt vorberatenden Ausschüsse, Schulausschuss (SchuIA) sowie der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss (WLA) jeweils geänderte Beschlüsse gefasst haben. Beide Ausschüsse sind damit dem geänderten Beschluss des Betriebsausschusses Aachener Stadtbetrieb gefolgt. Ratsherr Jacoby stellt zur Diskussion, dass sich der Betriebsausschuss Gebäudemanagement diesen geänderten Beschlüssen anschließt und einen entsprechenden geänderten Beschluss fasst.

Die geänderten Beschlüsse lauten wie folgt:

Die Verwaltung wird beauftragt, den Winterdienst soweit möglich ab dem Winter 2019/2020, spätestens ab 2020/2021, vollständig aus einer Hand (E18) zu erledigen.

Nach einer Diskussion unter Beteiligung des Ratsherrn Pilgram sowie der Ausschussmitglieder Herrn Radermacher und Herrn Klopstein werden verschiedene zu berücksichtigende Aspekte der Aufgabenerledigung des Winterdienstes durch E 18 diskutiert.

Beschluss:

Der Betriebsausschuss Aachener Stadtbetrieb nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Umstellung des Winterdienstes aus einer Hand durch den Aachener Stadtbetrieb (E 18) ab der Wintersaison 2020/2021 zustimmend zur Kenntnis. Die zu erarbeitende Neukonzeption wird nach Fertigstellung zur Beschlussfassung vorgelegt. Für die kommende Wintersaison 2019/2020 wird den o.g. Fachausschüssen empfohlen, den Winterdienst im Rahmen der bisherigen Fremdvergaben durchzuführen.

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Umstellung des Winterdienstes aus einer Hand ab der Wintersaison 2020/2021 zustimmend zur Kenntnis. Für die kommende Wintersaison 2019/2020 erfolgt der Winterdienst im Rahmen der bisherigen Fremdvergabe u.a. durch den Fachbereich Immobilienmanagement (FB 23).

Der Schulausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Umstellung des Winterdienstes aus einer Hand ab der Wintersaison 2020/2021 zustimmend zur Kenntnis. Für die kommende Wintersaison 2019/2020 erfolgt der Winterdienst im Rahmen der bisherigen Fremdvergabe u.a. durch den Fachbereich Kinder, Jugend und Schule (FB 45).

Der Betriebsausschuss Gebäudemanagement nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis. Die Verwaltung wird beauftragt, den Winterdienst soweit möglich ab dem Winter 2019/2020, spätestens ab 2020/2021, vollständig aus einer Hand (E18) zu erledigen.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 13 Ablehnung: 0 Enthaltung: 0

**zu 4 Zweiter Quartalsbericht 2019 der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung
Gebäudemanagement der Stadt Aachen****Vorlage: E 26/0167/WP17**

Frau Ferber erläutert ergänzend zur Vorlage, dass sich aktuell eine Verschiebung bei den Erträgen/Aufwendungen in Höhe von rd. 170.000 Euro ergibt.

Dies sei u.a. darauf zurückzuführen, dass die bei der Planung berücksichtigten aktivierten Eigenleistungen zum Stichtag 30.06. in einem geringeren Umfang als angenommen verbucht werden konnten, da einige Projekte noch in der Planungsphase seien.

Auch sei bei den Investitionen der Stand des Mittelabrufes noch gering.

Dies sei – wie jährlich wiederkehrend – bedingt durch die Durchführung von vielen Maßnahmen- insbesondere im Schulreparaturprogramm - in den Sommerferien.

Frau Ferber gibt an, dass eine hohe Zuweisung von Fördergeldern in Höhe von rd. 27 Mio. Euro zu verbuchen sei. Der Mittelabruf dieser Fördergelder sei nicht gefährdet.

Frau Ferber weist darauf hin, dass im Kontext mit dem Wirtschaftsplan 2020 eine Aktualisierung der Personalbemessung erfolge.

Wortmeldungen liegen nicht vor.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 13 Ablehnung: 0 Enthaltung: 0

zu 5 Bericht über internes Bauinvestitionscontrolling (BIC) im Gebäudemanagement**Vorlage: E 26/0164/WP17**

Herr Schavan stellt an Hand einer Präsentation vertiefend zur Vorlage das betriebsinterne Investitions-Controlling vor und fasst das Wesentliche zusammen.

Die Präsentation ist der Niederschrift als Anlage beigefügt.

Wortmeldungen liegen nicht vor.

«SINAME»

Ausdruck vom: 30.10.2019

Seite: 6/10

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 13 Ablehnung: 0 Enthaltung: 0

zu 6 Sachstandsbericht zu den fertig gestellten Baumaßnahmen der Jahre 2016-2018**Vorlage: E 26/0168/WP17**

Herr Schavan ergänzt die Vorlage mittels einer Präsentation und verweist zudem auf die bereits in 2018 eingebrachte Vorlage zum Thema „überhitzte Baukonjunktur“.

Die Präsentation ist der Niederschrift als Anlage beigefügt.

Zusammenfassend weist Herr Schavan insbesondere auf die Kennzahlen zu Baukosten und zur Verlängerung von (geplanten) Bauzeiten hin.

Seiner Einschätzung nach sind die erzielten Ergebnisse bei Kosten- und Terminstabilität ein annehmbarer, dennoch verbesserungswürdiger Wert.

Herr Schavan führt aus, dass die Betriebsleitung bezüglich der Einbringung der Baurisiken nach wie vor mit dem Dezernat Finanzen im Gespräch sei. Die Einbringung des Baukostenindex und der Planungsunsicherheiten durch mangelnde Erkenntnistiefe bei noch fehlenden Planungsphasen werden aber standardmäßig bereits berücksichtigt.

Hinsichtlich der Kennzahl zur Bauzeit erläutert Herr Schavan, dass die erhöhte Bearbeitungstiefe und -breite sowie die intensive Einbindung der Beteiligten (Nutzer-Bedarfs-Workshops) und Aspekte der Gewährleistung der Gesundheitsverträglichkeit die Bauzeiten erhöhen.

Es liegt eine Wortmeldung vor.

Ratsherr Jacoby stellt fest, dass die benannte Kennzahl zu Baukosten im Rahmen der aktuell bauwirtschaftlich bestehenden Rahmenbedingungen ein gutes Ergebnis ist.

Hinsichtlich der Betrachtung der Bauzeiten hält er fest, dass dies auch den Verwaltungsvorgaben und /-regularien geschuldet sei.

Aus diesen Gründen bestehe keine Vergleichbarkeit zur freien Wirtschaft.

Ratsherr Jacoby hält fest, dass das vorab dargelegte BIC ein gutes Instrument ist, um vorgenannte Kennzahlen zu überwachen und zu optimieren.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 13 Ablehnung: 0 Enthaltung: 0

«SINAME»

Ausdruck vom: 30.10.2019

Seite: 7/10

zu 7 Sachstandsbericht zur Stellenbesetzung im Gebäudemanagement

Vorlage: E 26/0165/WP17

Frau Ferber teilt mit, dass sich die planmäßige Stellenbesetzung nun positiv darstellt.

Die im Rahmen des Positionspapieres bewilligten Stellen konnten zum Teil nur sehr schwierig besetzt werden.

Verschiedene Maßnahmen, wie ausführlich in der Vorlage dargestellt, zeigten nun gute Erfolge und die Quote der nicht besetzten Stellen konnte deutlich verringert werden.

Positiv wirke sich auch eine niedrige Fehlzeitenquote aus.

Aufgrund der schwierigen Personalgewinnung insbesondere in den technischen Fachrichtungen habe die Betriebsleitung vorsorglich für anstehende Ausschiede sog. Demographiestellen berücksichtigt. Dies führe jedoch zu einer Erhöhung der Personalkosten.

Herr Schavan ergänzt, dass diese Demographiestellen insbesondere den Wissenstransfer ermöglichen und sicherstellen.

Die Einrichtung von Demographiestellen sei daher eine wichtige strategische Entscheidung.

Eine einer nachfolgenden Diskussion wird u.a. die Maßgaben erforderlicher und zu Grunde zu legender Qualifikation erörtert sowie die Möglichkeit eines Wissenstransfers als positiv erachtet.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 13 Ablehnung 0 : Enthaltung: 0

zu 8 Reformprojekt Eigenbetriebe/Zentralverwaltung

Vorlage: E 26/0166/WP17

Frau Ferber erläutert die Vorlage und fasst diese zusammen.

Es liegen vier Themenfelder vor:

- I. Empfehlungen der Fa. PKF
- II. Umsetzung dieser Empfehlungen im Gebäudemanagement (E 26)
- III. Struktur der Personalvertretungen
(Freistellungen / Kosten)
- IV. Gesamtstädtische Rahmenbedingungen

Frau Ferber führt aus, dass zum Themenfeld zu II. auch Thema der im Juli dieses Jahres durchgeführten Wirtschaftsprüfung war. Dabei wurden alle Prozesse im E 26 betrachtet.

Zu Themenfeld III. legt Frau Ferber dar, dass die Ausstattung der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Gebäudemanagement mit einem Dienststellenpersonalrat ein zeitnahes, zielgerichtetes Handeln ermöglicht.

Im Themenfeld IV sind alle bestehenden Regelungen und Handlungsanweisungen sowie noch gemeinsam zu entwickelnde Regelungen / Rahmenbedingungen zu betrachten.

Wortmeldungen liegen nicht vor.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 13 Ablehnung: 0 Enthaltung: 0

**zu 9 Antrag zur Tagesordnung der Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement
am 3. September 2019**

hier - Cradle-to-Cradle-Strategie bei Bauprojekten umsetzen

Vorlage: E 26/0170/WP17

Herr Schavan erinnert ergänzend zur nun eingebrachten Vorlage an den TOP 1 zur Sitzung 27.11.2018 und den damit eingebrachten umfassenden Impulsvortrag von Herrn Dr. Mösle, Fa. Drees & Sommer Advanced Building Technologies GmbH, Stuttgart, zum Thema Cradle to Cradle.

Herr Schavan führt aus, dass sich das Gebäudemanagement derzeit diesem Thema insofern für die fachliche Betrachtung widme, um einen Überblick zu erhalten, Informationen zu sammeln und Position zu beziehen. Die gesamte Baubranche befindet sich hier in einer Umorientierung hin zu mehr Nachhaltigkeit.

Derzeit befände man sich zu Beginn der Diskussion.

In einer nachfolgenden Diskussion unter Beteiligung der Ratsherren Jacoby und Pilgram wird zum einen der Bedarf und die Anforderung dieses Themas aus Gründen der Klimadebatte bekräftigt.

Zum anderen wird festgehalten, dass C2C eine mögliche Maßnahme unter vielen sei.

Dabei gilt es, das Thema zunächst weiterzubeobachten.

«SINAME»

Ausdruck vom: 30.10.2019

Seite: 9/10

Herr Schavan teilt mit, dass angestrebt sei ein Pilotprojekt durchzuführen, erinnert aber auch daran, dass C2C-Ansätze bereits beim Wettbewerb Verwaltungsgebäude Lagerhausstraße berücksichtigt wurden.

Weitere Wortmeldungen liegen nicht vor.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 13 Ablehnung: 0 Enthaltung: 0

zu 10 Mitteilungen der Verwaltung

I. Objekt Neues Kurhaus

Frau Ferber teilt mit, dass das Objekt Neues Kurhaus das Sondervermögen des Gebäudemanagements verlassen und in das Sondervermögen des Eurogress Aachen übergeben werden soll.

II. Wirtschaftsprüfung

Die Wirtschaftsprüfung hat im Juli 2019 stattgefunden; die Vorlage zum Bericht der Wirtschaftsprüfer wird in die Sitzung im November 2019 eingebracht werden.

Bereits im Juli haben die Wirtschaftsprüfer konstatiert, dass durch das Rechnungswesen des Gebäudemanagements eine sehr korrekte Buchhaltung vorliegt und alles im Rahmen der gesetzlichen Regelungen bearbeitet werde.

III. Dankeschreiben des Bundesministeriums für Inneres, Bau und Heimat

Herr Schavan teilt mit, dass ein Dankeschreiben des Bundesministeriums für Inneres, Bau und Heimat zugegangen ist.

Es werde damit der Dank für die Entsendung und Mitarbeit der fachlich sehr versierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, hier: des Abteilungsleiters Herrn Robert Schmidt, im Arbeitskreis Maschinen- und Elektrotechnik staatlicher und kommunaler Verwaltungen (AMEV) gedankt.

Der Ausschussvorsitzende, Ratsherr Höfken, schließt um 18.11 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung und stellt die Nichtöffentlichkeit im Sitzungsraum fest.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 13 Ablehnung: Enthaltung:

«SINAME»

Ausdruck vom: 30.10.2019

Seite: 10/10



TOP 5: Bauinvestitionscontrolling

Betriebsausschuss Gebäudemanagement 03.09.2019
Die Betriebsleitung



Was ist „CONTROLLING“?

Controlling ist ein System der Führungsunterstützung, das

- > Planung, Steuerung und Information koordiniert,
- > Daten über das Handeln und dessen Rahmenbedingungen bereitstellt,
- > Hilfestellung bei Planung und Umsetzung anbietet.

Im Zentrum eines Bauinvestitionscontrolling

stehen alle Maßnahmen der operativen Projektplanung und -umsetzung, die der Sicherung des Projekterfolges dienen – insbes. diejenigen, die

- > Kosten und Termine sicherer machen.

Bauinvestitionscontrolling

B . Aufgaben und Ziele (Auszug)

Zu den Aufgaben gehören:

- > Beschaffung, Aufbereitung, Analyse von Daten zu einzelnen Bauvorhaben.
- > Berichtswesen einschl. Auswertungen und Analysen (Warnfunktion).
- > Laufende Überwachung und Abweichungsüberprüfungen von Kosten und Terminen.
- > Ursachenanalysen und „Lessons Learned“.

Ziele:

- > Einhaltung von Zeit- und Kostenzielen.
- > Frühzeitige Feststellung von Abweichungen.
- > Möglichkeiten zur Gegensteuerung erweitern.

- > Klärung von Rollen: Aufgabe, Kompetenz, Verantwortung (z.B.: Bedarfsträger, Projektleitung, Nutzer), z.T. durch DA.
- > übergeordnete Berichtspflichten (z.B.: BAG ¼-jährig), transparente Informationen.
- > monatliche Hochrechnungen und Statusberichte aller Einzelmaßnahmen.
- > Zusammenführung aller steuerungsrelevanter Daten.
- > WP als Instrument der Deckung bei Über-/Unterdeckung.
- > zahlreiche weitere Elemente mit hoher Wirkungskraft.

1. Mit Einführung eines verfeinerten BIC wurde das E26-interne Projektcontrolling weiter professionalisiert.
2. Das System ist geeignet, Bauvorhaben zielgerichteter steuern zu können.
3. Die Verfeinerung des BIC bleibt Daueraufgabe der Betriebsleitung.
4. Zeitnahe Informationen aller Entscheidungsträger sind möglich.
5. Nachfinanzierungen für Projekte außerhalb des WP stellen weiterhin die Ausnahme dar!



Gebäude-
management
Aachen:

Klarer Kurs!

+ professionelle
Instrumente!

+ hohe Qualifikation!

+ als Betrieb flexibel
in der Reaktion!

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



TOP 6:

Bericht fertig gestellter Baumaßnahmen 2016-18

Betriebsausschuss Gebäudemanagement 03.09.2019

Die Betriebsleitung

stadt aachen



Bericht fertig gestellter Baumaßnahmen 2016-18

A. Rahmenbedingungen

„Überhitzte Baukonjunktur“ (Bundesarchitektenkammer, Presseinfo 01.07.2018)



Bericht fertig gestellter Baumaßnahmen 2016-18

A. Vergleich Kosten

Gesamtinvest von 28 Bauvorhaben in 2016-2018:

laut Kostenberechnung:	72,66 Mio. EUR
Ist-Kosten:	76,52 Mio. EUR

Kennzahl: + 5,3 % !

Kernbotschaft:

5,3 % Kostenmehrung ist unter den aktuellen Rahmenbedingungen des Marktes für Bauleistungen

- ein annehmbares Ergebnis,
- gut verbesserbar bei Berücksichtigung der Kosten-Steuerungselemente (Index, Varianz, Risiko),
- ein klares Votum, die Lph „0“ weiter zu verstärken.

Bericht fertig gestellter Baumaßnahmen 2016-18

B. Vergleich Termine

Gesamtbauzeit von 28 Bauvorhaben in 2016-2018:

Bauzeiten Summe Plan: 472 Monate

Bauzeiten Summe Ist: 532 Monate

Kennzahl: + 12,7 % !

Beispiel: bei einer zweijährigen Baumaßnahme verzögert sich die Fertigstellung um ein Quartal!

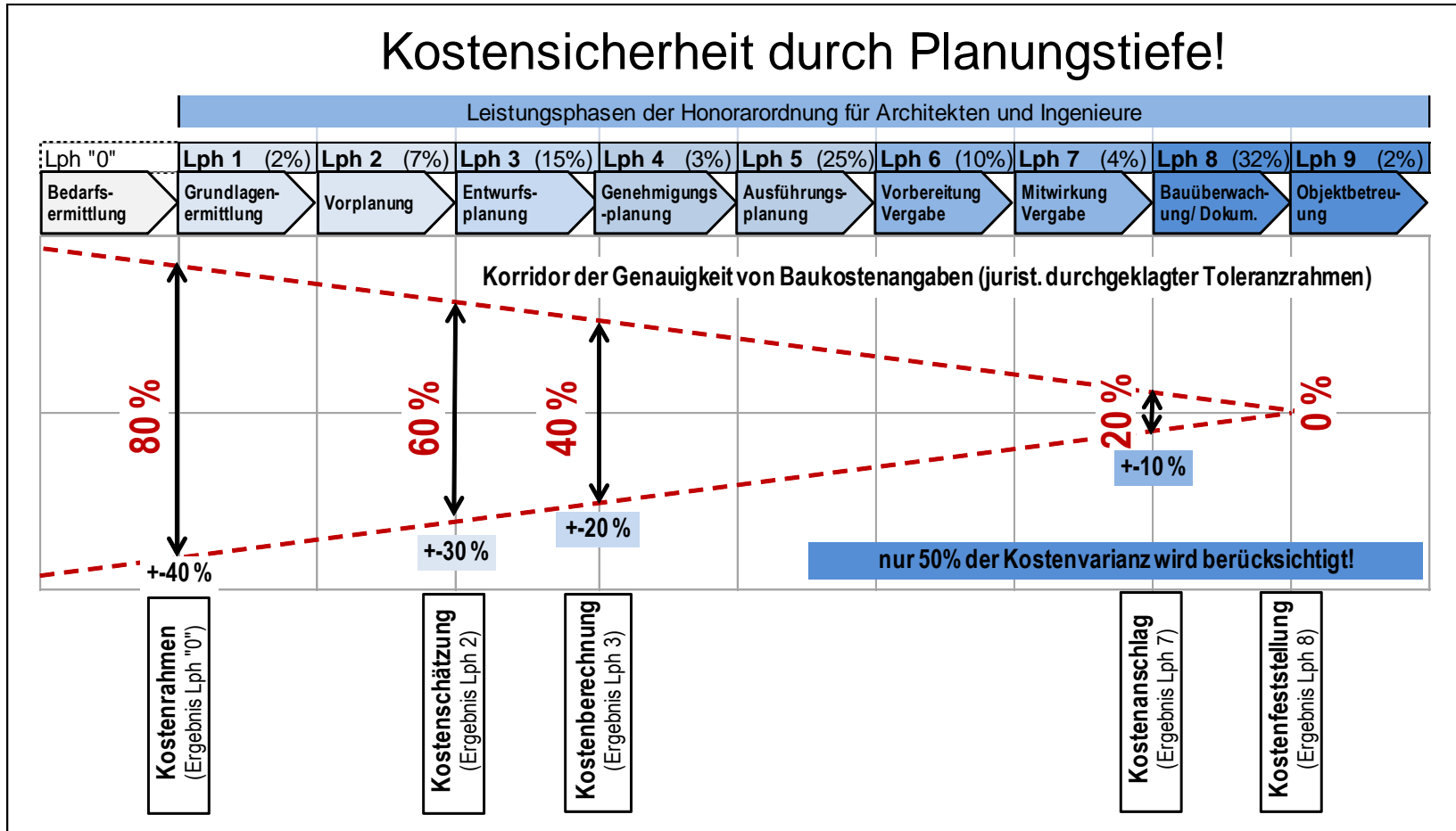
Kernbotschaft:

> Anpassungen sind erforderlich:

- Mehraufwände bei Bedarfsdefinition
bei Phase der Voruntersuchungen
- stärkere Berücksichtigung realer Projekterfordernisse
- kein Projekt ohne Risiko, doch wie diese berücksichtigen!?

Aber auch: bei Berücksichtigung gute Erfolgsaussichten!

Systematik der Baukostenplanung und Wirkungszusammenhänge



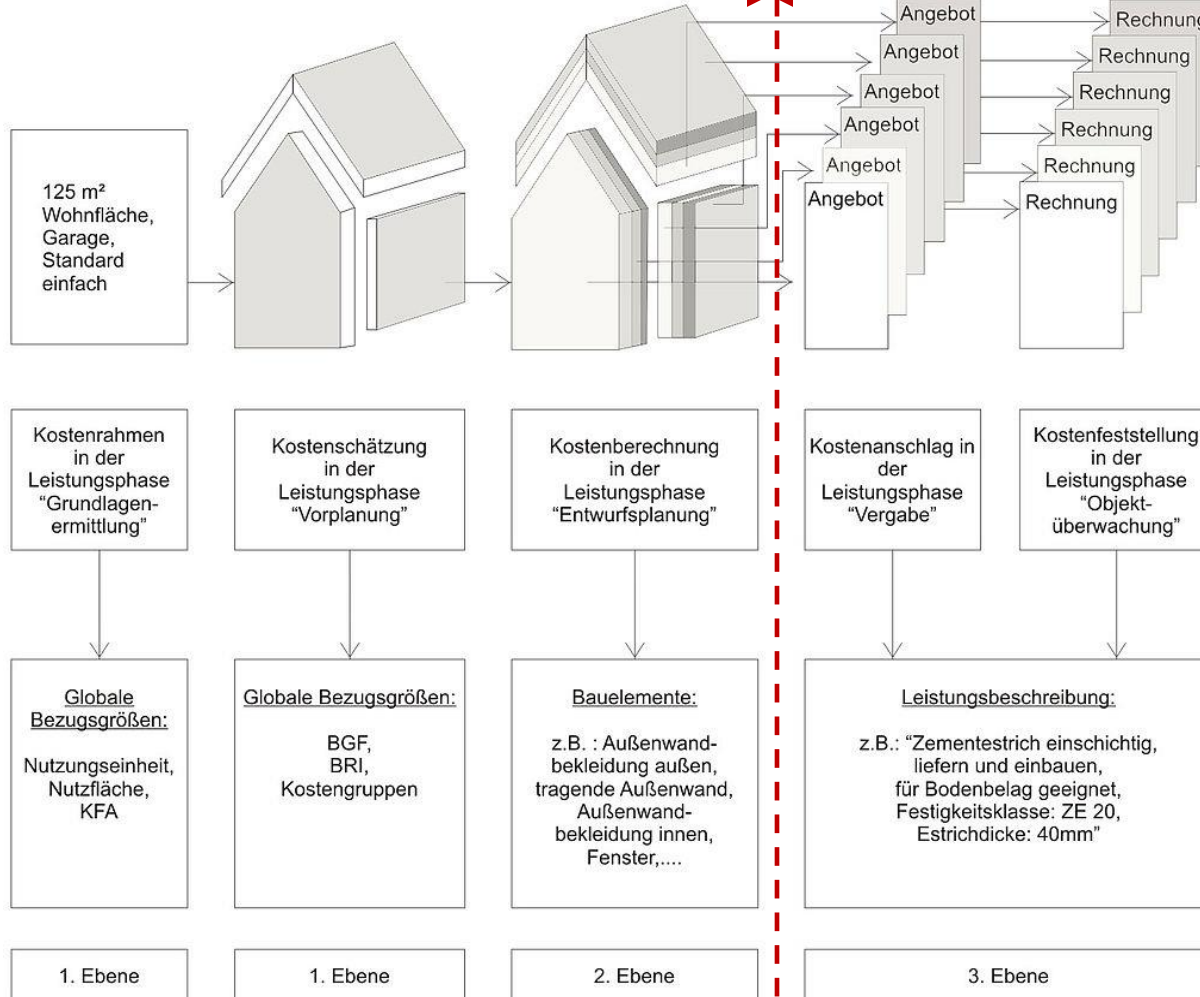
Toleranzgrenzen der Genauigkeit von Baukostenangaben im Projektfortschritt = „Kostenvarianz“

Systematik der Baukostenplanung und Wirkungszusammenhänge

Nicht verifizierte Kostenaussage. **Nur vorläufiger Aussagewert** – dem Bearbeitungsstand entsprechend. Mehrkosten sind gem. RH keine „Kostensteigerungen“

KB = Grundlage Baubeschluss

Mehrkosten ab Vorlage „verifizierter“ KB sind Kostensteigerungen (aber: 20% „Varianz“+Ris)



Konsequenzen für das Bauen in Aachen

Empfehlungen der Betriebsleitung:

1. Der Haushalt muss **Baupreissteigerungen, Risiken und Varianzen** stärker berücksichtigen
>> Hierzu gibt es bereits Gespräche mit Dez II und FB 20.
2. Verwaltungsvorstand, Politik und Öffentlichkeit müssen bei anhaltender „*überhitzter Konjunktur*“ und Marktlage mit **weiteren Preissteigerungen** bei Planungs- und Bauleistungen rechnen.
3. Umsetzung der Forderungen von Reformkommission und Städtetag:
>> **keine Benennung von Kosten ohne vorherige belastbare Planungen!**
Sind für den Haushalt „*Platzhalter*“ anzuzeigen, sind dies maximal „*grobe Orientierungswerte, die nicht als Bezugsgröße für Kostensteigerungen herangezogen werden können*“
(Rechnungshof Hamburg: Sonderbericht „Kostenstabiles Bauen“ 07/2010, S. 16)

Bericht fertig gestellter Baumaßnahmen 2016-18

Fazit

1. Grundsatz: „**Keine Kostensicherheit ohne belastbare Planungen!**“
2. „Kostenexplosionen“ nach Vorlage belastbarer Planungen (Entwurfsplanung mit Kostenberechnung , Lph 3 HOAI) sind kaum eingetreten!
3. Zur Kostenklarheit und -wahrheit gehört die Berücksichtigung der drei maßgeblichen Steuerungselemente
 - > Baukostenindex: prognostizierte Preissteigerungen bis Fertigstellung
 - > Varianz: mangelnde Kenntnistiefe durch noch nicht erbrachte Planungsphasen (es fehlen: LPh 4 und 5)
 - > Risiken: gem. Risikokatalog BM Bau (28 Risikoarten in 8 Kategorien)
4. „**Projekte werden am Anfang gewonnen!**“:
 - Lph „0“: Bedarfsdefinition und Bestandsuntersuchungen sind noch intensiver zu betreiben („*Mehr Sicherheit nach Vorne!*“).
 - Dies ist arbeits- und zeitintensiv!



Gebäude-
management
Aachen:

Klarer Kurs!

+ professionelle
Instrumente!

+ hohe Qualifikation!

+ als Betrieb flexibel
in der Reaktion!

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit