

<b>Vorlage</b>		<b>Vorlage-Nr:</b> E 26/0169/WP18
Federführende Dienststelle: E 26 - Gebäudemanagement		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum: 17.05.2024
		Verfasser/in: E 26/00
<b>Sachstandsbericht zum Leitfaden "Neues Bauen in Aachen"</b>		
<b>Ziele:</b> Klimarelevanz keine		
<b>Beratungsfolge:</b>		
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>
11.06.2024	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	Kenntnisnahme

**Beschlussvorschlag:**

Der Betriebsausschuss Gebäudemanagement nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

## Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

**Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):**

## Klimarelevanz

### Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
X			

Der Effekt auf die CO<sub>2</sub>-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
X			

## Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO<sub>2</sub>-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering  unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)  
mittel  80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)  
groß  mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO<sub>2</sub>-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- gering  unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)  
mittel  80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)  
groß  mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

**Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgt:**

- vollständig  
 überwiegend (50% - 99%)  
 teilweise (1% - 49 %)  
 nicht  
 nicht bekannt

## Erläuterungen:

Mit Vorlage E26/0121/WP18 vom 11.05.2023 wurde in der Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudemanagement am 06.06.23 vollumfänglich über die auch im kommunalen Vergleich herausragenden, überregional bereits beachteten Ansätze und Maßnahmen des Städtischen Gebäudemanagements zum Thema „Neues Bauen“ und zugehörige Baustandards in Anlehnung an die Denkschulen und Konzepte des

- Nachhaltigen Bauens (BNB, DGNB) und
- Kreislaufgerechten Bauens („Cradle to Cradle“/ C2C)

berichtet.

Beide Ansätze des „Neuen Bauens“ im kommunalen Hochbau der Stadt sind zeitgemäß und zukunftsorientiert auf die Notwendigkeiten des Klimawandels und des vom Rat ausgerufenen „Klimanotstands“ ausgerichtet.

Unter der tragenden Feststellung „Keine Klima-Wende ohne Bau-Wende!“ hat die Betriebsleitung das sog. „Mehr-Ebenen-Konzept“ des Neuen Bauens vorgestellt, welches aus einzelnen Schritten besteht auf der

- operativen Umsetzungsebene
- Transferebene
- Strategische Ebene
- Kooperative Ebene
- Politische Ebene (Bund).

Das Konzept besagt, dass E26 nach einer ersten Phase (bereits abgeschlossen) der Qualifizierung und Befähigung von Schlüssel-Personal zu Sachverständigen und Auditor\*innen im Nachhaltigen Bauen und Betreiben parallel auf unterschiedlichen Ebenen bereits ins Handeln kommt, in die Umsetzung einsteigt und Erfahrungen sammelt – ohne auf die zeit- und personalintensive Erstellung von Strategie-Papieren zu warten.

D.h.: das Städtische Gebäudemanagement setzt bereits jetzt in zahlreichen Neu-, Um- und Erweiterungs-Bauvorhaben Nachhaltigkeits-Kriterien um und treibt aus baufachlichen Erfordernissen *und* innerer Überzeugung das „Neue Bauen der Zukunft“ voran – auch unter Anwendung der beiden in Deutschland gängigen Zertifizierungs-Systemen BNB und DGNB.

Zudem steigt das Gebäudemanagement (E26) immer tiefer in das Thema „kreislauf-gerechtes“ und „ressourcen-schonendes“ Bauen ein (Stichwort: „Bauhof der Zukunft“).

## **Stand der Erstellung verschriftlichter Leitlinien zum „Neuen Bauen“**

Das Thema „Leitlinien und Standards zum Neuen Bauen“ ruft die Betriebsleitung in der Funktion als Leiter des Arbeitskreises „Kommunale Gebäudewirtschaft“ des Städtetages NRW regelmäßig auf die Tagesordnung, um die Sachstände in den Mitgliedsstädten Nordrhein-Westfalen's (NRW's) abzugleichen.

Zurzeit haben die Hochbau- und Gebäudemanagement-Bereiche der Städte und Kommunen hohe Not, die sich extrem dynamisch entwickelnden fachlichen Diskussionen, Impulsen und Anreizen der übergeordneten Verbände, Ministerien, Interessenvertretungen hinsichtlich einzelner strategischer Komponenten einzufassen und auf den Punkt zu bringen.

Wichtigste Meilensteine zur Durchsetzung des zwingend erforderlichen „Neuen Bauens“ sind dabei z.B.:

### 1. Neue Wirtschaftlichkeit“:

Der Ansatz des „true costs accounting“, also das Einbringen der wahren Kosten konventionellen Bauens einschl. der dadurch entstehenden „Schadschöpfung“ (enorme Umweltschäden, Ressourcenverschwendung, Verlust von Artenvielfalt usw.) wird zurzeit noch nicht angemessen berücksichtigt – trotz des Haushalts-Grundsatzes von „Klarheit“ und „Wahrheit“.

D.h. nur dadurch, dass die enormen Kosten der Schadschöpfung externalisiert und sozialisiert werden, bleibt konventionelles Bauen im alten Denken „wirtschaftlicher“.

### 2. CO<sup>2</sup>-Bepreisung von Baumaterialien

Auch dieses Thema wird zurzeit in den Arbeitskreisen und Expertenrunden neu definiert, um Ansätze und Notwendigkeiten und daraus folgende Maßnahmen abzuleiten und einzubringen.

### 3. Erlass des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung NRW (MHKB NRW) vom 09.03.2023 zur *„Bilanzierung von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens unter Berücksichtigung der zirkulären Wertschöpfungskette/ cradle-to-cradle“*

Zurzeit findet die Abstimmung des MHKB mit den Kommunalen Spitzenverbänden statt zum Umgang mit dem o.g. Erlass. Mit der im Raume stehenden Ermöglichung der Aktivierung von Restwerten (bis zu 20%, siehe Stadt Viersen, Kreisarchiv) hinsichtlich der verwendeten Baumaterialien verändert sich auch „Wirtschaftlichkeit“ und Akzeptanz der Einbringung der Nachhaltigkeits-Kriterien in anstehende Bauprojekte.

Die Liste kann durch weitere Meilensteine ungeklärter Weichenstellungen (wie z. B. sehr wechselhafte Förderkulissen und Einsatz von Gebäuderessourcenpässen) ergänzt werden, die es zurzeit schwierig machen, Konzepte / Leitlinien zum „Neuen Bauen“, deren Haltbarkeit länger als 6 Monate trägt, zu erstellen.

Der Arbeitskreis „Kommunale Gebäudewirtschaft“ ist sich einig, Kommunalpolitik darauf aufmerksam zu machen, dass in dieser überaus dynamischen Entwicklung der Entscheidungsfindung „Schnelligkeit“ nicht das durchtragende Kriterium zur Akzeptanz neuen Bauens ist.

### **Empfehlung der Betriebsleitung:**

Die konzeptionellen Arbeiten an den Leitlinien zum „Neuen Bauen“ in Aachen sind weit fortgeschritten. In keinem Falle hinken sie anderen Städten und Kommunen hinterher. So wird der Entwurf der Gebäudewirtschaft der Stadt Dortmund z.B. gerade dort vom Rat wieder zurückgespielt bis zur Klärung auch der o.g. Punkte.

Die Schwerpunktsetzung des Gebäudemanagements der Stadt Aachen auf praktische Umsetzung (> „Ins-Tun-Kommen“/ Erfahrung sammeln) der von der Politik beschlossenen Pilot-Projekte

- Franzstraße
- KiTa Breitbenden
- FW Richterich

sichert allerdings bereits zukunfts-orientiertes Handeln und Lernräume, die wichtige Erfahrungen ermöglichen.

In keinem Falle führt das nachziehende „Zu-Papier-Bringen“ von bereits in Umsetzung befindlichen Nachhaltigkeits-Grundsätzen zu Nachteilen für die Stadt.

In der Praxis zeigt sich allerdings auch der Wirkungs-Zusammenhang von operativem Doing und strategischer Konzeptionierung:

In beiden Fällen sind es die gleichen Expert\*innen, Antreiber\*innen und interne Sachverständige, auf die zeitgleich alle Bedarfe, Erfordernisse und Anfragen intern und extern einwirken. Es tritt eine schleichende zeitliche Überstrapazierung ein, die gesteuert werden muss.

So tritt z.B. bei der „Stabsstelle Nachhaltiges Bauen“, die in all ihrer Fachlichkeit und Erfahrung der strategische Diskussionspartner für die Technische Betriebsleitung ist, bereits dieser Überdehnungsfaktor dadurch auf, dass sie zeitgleich in allen nachhaltigen Projekten operativ den Projektleitungen zur Seite steht und Verfahrensklärungen herbeiführt.

Es zeigt sich bereits hier, dass operative Unterstützung dringend zur Entlastung erforderlich ist.

Aufgrund der anhaltenden starken Überlastung der Nachhaltigkeits-Spezialisten des E26 und deren Einbringung in die Lösungen der operativen Herausforderungen in den Pilot-Projekten, musste eine Weiterarbeitung an den Leitlinien unter den formulierten Erwartungshaltungen bleiben.

In dieser Situation begrüßt die Betriebsleitung weiterhin die Unterstützung und das Votum der Politik, den Schwerpunkt auf praktische Umsetzungs- und Lernerfahrung zu setzen.

Im Betriebsausschuss erfolgt dazu eine Präsentation über den Stand der Leitlinien und den damit verbundenen Herausforderungen.