

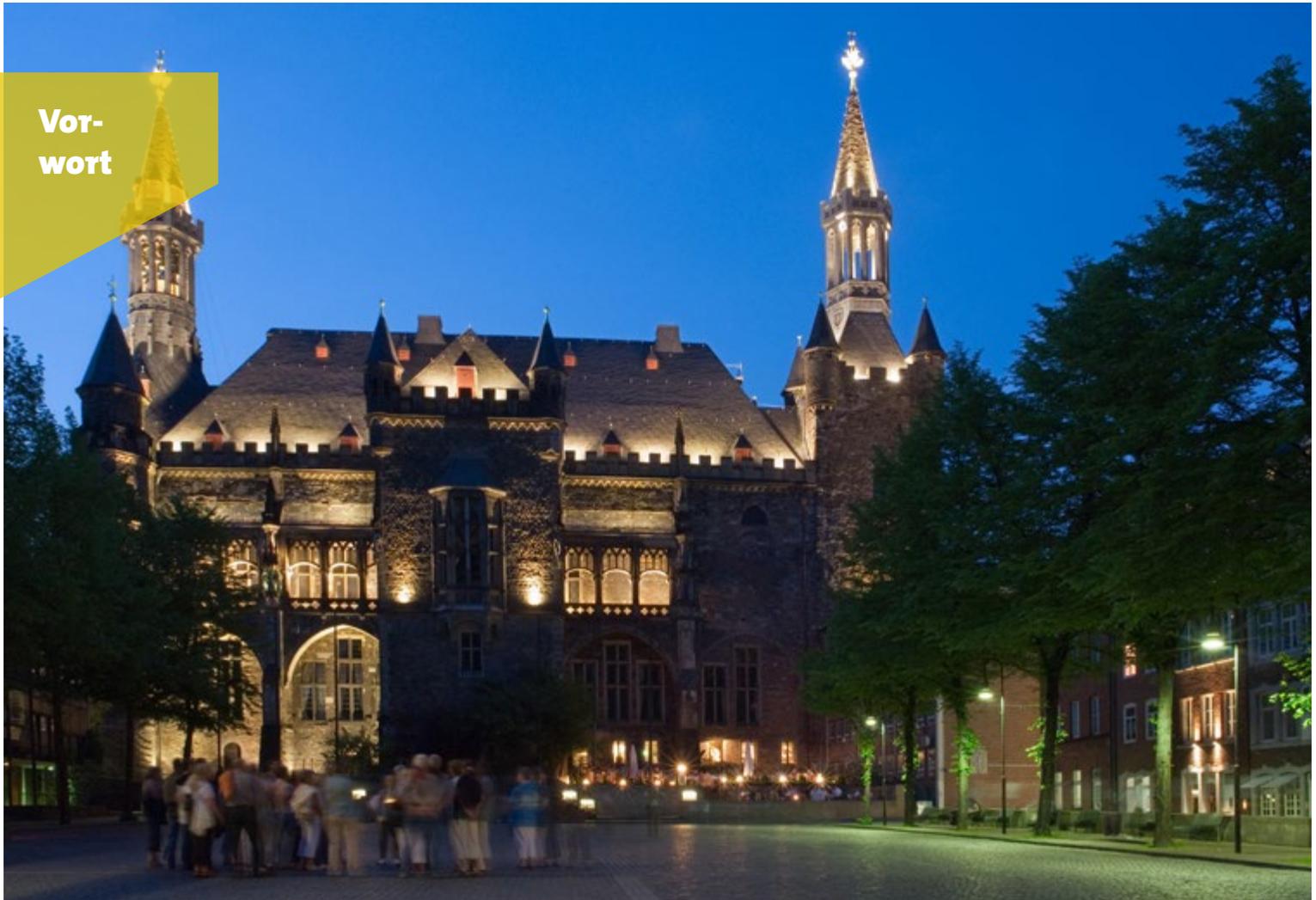
Zehn Jahre E26 Geschäftsbericht

des Gebäudemanagements
der Stadt Aachen

2004-2014



**Vor-
wort**



Geschäftsbericht 2004–2014

Gebäudemanagement Stadt Aachen

Das Gebäudemanagement Aachen ist eine eigenbetriebsähnliche Einrichtung* der Stadt Aachen. Sie ist als Dienstleister für Stadt und Bürger zuständig für den gesamten Lebenszyklus der städtischen Gebäude – vom ersten Plan bis zum Abriss.

Dieser Bericht soll einen Einblick in die Tätigkeit des Gebäudemanagements – dem Management der öffentlichen Gebäude der Stadt Aachen – geben. Er stellt die Entstehung und Funktionsweise der kurz „E26“ genannten Einrichtung dar und zeigt Arbeitsweise, Grundsätze und Ziele auf.

Exemplarische Beispiele aus dem Alltag des Bauens, verschiedener Programme und Projekte inkl. einiger Meilensteine, Zahlen und Statistiken runden diese Übersicht ab.

„Eine Stadt soll so gebaut sein, dass sie ihre Bürger sicher und zugleich glücklich macht.“
(Aristoteles)

*im Weiteren vereinfacht als Eigenbetrieb bezeichnet

Grußwort

Marcel Philipp

**Liebe Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter,
liebe Bürgerinnen und Bürger,**

während sich dieses Jahr in Aachen alles um das Karlsjahr und das Jubiläum von Karl dem Großen dreht, feiert im Hintergrund das städtische Gebäudemanagement sein zehnjähriges Jubiläum.

Vor zehn Jahren wurde auf politischen Beschluss aus dem ehemaligen Fachbereich die eigenbetriebsähnliche Einrichtung des Gebäudemanagements – kurz E26 – gegründet. Ziel war damals die Steigerung der Wirtschaftlichkeit, Kostentransparenz, Wettbewerb und eine weitere Professionalisierung der Leistungen rund um die städtischen Gebäude. Nun können wir auf zehn erfolgreiche Jahre zurückschauen.

Dazu gratuliere ich im Namen der Stadt Aachen allen Mitarbeiterinnen, Mitarbeitern und Beteiligten. Als „Kümmerer“ für unsere mehr als 600 Hochbauten – besser noch als technischer Dienstleister – hat sich das Gebäudemanagement als erfolgreiche, engagierte und innovative Organisationseinheit unserer Verwaltung bestätigt – mit dem Anspruch, sich als „Eigenbetrieb“ wettbewerbsfähig zu entwickeln und im Sinne des Dienstleistungsgedankens seine Aufgaben professionell zu erfüllen.

Die Ergebnisse, Zahlen, Fakten und Vergleiche zu anderen Städten zeigen, dass sowohl die Entscheidung zur Gründung dieser Betriebsform als auch der beschrittene Weg der vergangenen zehn Jahre die richtigen waren. So ist der selbstgestellte Anspruch als erfüllt zu betrachten, was insbesondere dem Einsatz und der Leistungsbe-reitschaft aller zu verdanken ist!



Daher gilt dieser Dank auch den ehemaligen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie Führungskräften, die zu diesem Erfolg beigetragen haben!

Für die Zukunft wünsche ich uns allen, dass dem Gebäudemanagement die gleiche Leistungsfähigkeit und Hartnäckigkeit, der gleiche Ideenreichtum und Lösungswille, das gleiche Engagement und Durchhaltevermögen erhalten bleiben, wie auf dem Weg bis zum zehnjährigen Jubiläum.

Ich freue mich auf die weitere, gute Zusammenarbeit!



Marcel Philipp, Oberbürgermeister

Grußwort

Gisela Nacken

**Liebe Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter,
liebe Bürgerinnen und Bürger,**

ich freue mich, dem Gebäudemanagement zum 10-jährigen Jubiläum als eigenbetriebsähnliche Einrichtung zu gratulieren.

Dieses Jubiläum ist nicht nur ein kleiner Anlass zur Freude, sondern bestätigt auch, dass diese Einheit unserer Verwaltung erfolgreich und mit der richtigen Strategie durch die vergangenen, in Teilen sehr schwierigen Jahre gegangen ist. Und dass die Entscheidung zur Umwandlung in diese sehr eigenständige und eigenverantwortliche Betriebsform die richtige war.

Neue Wege dieser Art erfordern natürlich auch einen gewissen Mut und Einsatz aller Beteiligten und Entscheidungstragenden – aber nur so kann Neues auch möglich und Verbesserungen zum neuen Alltag werden. In diesem Sinne freue ich mich sehr über das Ergebnis.

Dies ist der Anlass, um im vorliegenden „Jubiläumsbericht“ einmal die Leistungen und Erfolge des Gebäudemanagements darzustellen.

Vor- und nach der Betriebsumwandlung folgten weitere Optimierungen und selbstkritische Fragestellungen, Möglichkeiten zur Verbesserung wurden erkannt und umgesetzt, begleitet von Ideen und Initiativen – von innen und außen, im technischen, kaufmännischen und infrastrukturellen Bereich.



Das Konjunkturpaket II ist gerade erfolgreich umgesetzt worden, aktuell befinden sich die Projekte der Route Charlemagne in der Endphase, mehrere Mensen- und Schulbauten sind mitten in der Umsetzung und die Projekte des U3-Programms stehen in den Startlöchern, parallel zum Tagesgeschäft der Instandhaltung, um nur einen Teil der laufenden Projekte und Aufgaben zu nennen.

Bedenkt man die Entwicklung auf dem baulichen Sektor innerhalb der vergangenen zehn Jahre, insbesondere im Bereich der technischen Anforderungen, der Energie- und Umweltbetrachtung und der immens wachsenden Regel- und Gesetzesdichte, hat sich das Gebäudemanagement auf gleichbleibender „Augenhöhe“ mitentwickelt. Zurzeit wird mit vereinten Kräften daran gearbeitet, dies unter weiter wachsenden Ansprüchen und einer schwierigen Kapazitätensituation für kommende Zeiten und Aufgaben zu sichern und weiter zu verbessern.

Für diese Zukunft wünsche ich unserem Gebäudemanagement eine ebenso erfolgreiche Entwicklung wie bisher und Ihnen persönlich alles Gute!



Gisela Nacken, Dezernentin für Planung und Umwelt

Vorwort

Betriebsleitung

Das Bestehen des städtischen Gebäudemanagements als Eigenbetrieb jährt sich im Jahr 2014 zum zehnten Mal. Ein guter Zeitpunkt, um kurz innezuhalten, durchzuatmen und zurückzublicken auf bereits Geleistetes, aber auch um einen Blick in die Zukunft zu richten.

Das städtische Gebäudemanagement ist der größte Immobilienbesitzer der Stadt Aachen. Dies verpflichtet zu professionellem, wirtschaftlichem und kundenorientierten Handeln. Darin liegt die Möglichkeit, viel für die Haushaltskonsolidierung der Stadt zu tun.

E26 ist bereits ein kostenoptimierter Betrieb, der landesweit in Vergleichsringen Benchmarks für Wirtschaftlichkeit setzt und sich bei zahlreichen Verbänden und Dachorganisationen als gefragter Ansprechpartner etabliert hat.

Neben den wirtschaftlichen Zielen verfolgt das Gebäudemanagement gleichsam ökologische und Nachhaltigkeitskriterien, die der sog. „Aachener Standard“ definiert und als Richtlinie für alle Baumaßnahmen setzt. Hier setzt Aachen landesweit Maßstäbe.

Mit der Eigentümer-, Bauherren- und Betreiberfunktion sind zahlreiche Pflichten verbunden. Als hochspezialisierter Dienstleister im ingenieurtechnischen und immobilienwirtschaftlichen Bereich gilt es, wachsendem Termin- und Kostendruck zu begegnen sowie neue Aufgaben, neue innovative Techniken, hohe Regelungsdichten und Qualitäts- und Überwachungserfordernisse zu integrieren.

2004–2014
Zehn Jahre Gebäudemanagement

Landesweiter Vergleich
E26 setzt Benchmarks für Wirtschaftlichkeit

Funktionen
Pflichten als Dienstleister bei steigendem Druck, neuen Aufgaben und hoher Komplexität



Die Organisationsoptimierung und Effizienzsteigerung wird von der Betriebsleitung als Daueraufgabe verstanden und kontinuierlich fortgesetzt, denn: Ein gut aufgestelltes städtisches Gebäudemanagement und dessen Ermöglichung professionell zu handeln, wirkt sich unmittelbar kostensenkend auf den Haushalt aus!

Gute Aufstellung =
Kostensenkung im Haushalt

Ohne hochqualifizierte und motivierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter geht dies nicht!

Daher gilt der Dank der Betriebsleitung nicht nur allen Unterstützern in Politik und Verwaltung, aus den Reihen der Bürger- und Auftragnehmerschaft, sondern insbesondere an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des E26, die sich täglich den Herausforderungen zwischen steigender Aufgabenfülle, knappen Ressourcen und hohen Erwartungen und Anforderungen stellen, und Veränderungen auch als Chance sehen.

Ihnen allen herzlichen Dank!



Vera Bortz, Kaufmännische Geschäftsführerin



Klaus Schavan, Technischer Geschäftsführer

Inhaltsverzeichnis

Geschäftsbericht

| | | | |
|--|----|--|----|
| Grußwort von Marcel Philipp | 4 | Bürgerservice Katschhof, Umbau und Fassadensanierung | 42 |
| Grußwort von Gisela Nacken | 6 | Hochhaus Bahnhofplatz, Masterplan Verwaltung | 44 |
| Vorwort der Betriebsleitung | 8 | Eurogress-Aachen, Masterplan Kongresszentrum | 46 |
| Inhaltsverzeichnis | 10 | Elisenbrunnen, Sanierung Brunnengebäude | 48 |
| Gebäudemanagement auf einen Blick | 13 | Karlsbrunnen, Sanierung Brunnenanlage | 50 |
| | | Archäologische Vitrine, Neubau im Elisengarten | 52 |
| Historie, Ist-Zustand und Perspektive | 15 | Rosenquelle Burtscheid, Neubau Quellenort | 54 |
| 1998: Vom Amt zum Fachbereich | 15 | Ponttor, Sanierung Stadttor | 56 |
| 1998–2000: Bündelung von Aufgaben | 16 | Theater Aachen, Masterplan Stadttheater | 58 |
| 2000–2003: Optimierungen | 17 | Postwagen, Sanierung Denkmal | 60 |
| 2004: Start in den Eigenbetrieb | 18 | Feuerwache, Neubau Leitstelle | 62 |
| Start-Struktur, Organigramm 2004 | 20 | Umbau und Sanierung Nadelfabrik | 64 |
| Ziel-Struktur, Organigramm 2014+ | 21 | KOT Richterich, Neubau nach „Aachener Standard“ | 66 |
| Kernaufgabe des E26 im „Konzern Stadt“ | 22 | Familienzentrum Sandhäuschen, Neubau Kita | 68 |
| Zahlen und Fakten: 2004–2014 | 24 | Gymnasium St. Leonhard, Neubau Mensa | 70 |
| Zehn Jahre und Veränderungen der Rahmenbedingungen | 26 | Inda-Gymnasium, Neubau Erweiterung | 72 |
| | | Couven-Gymnasium, Neubau einer Mensa | 74 |
| Bauprojekte Auswahl 2004–2014 | 28 | In Arbeit & in Planung: Auswahl aktueller Projekte | 76 |
| Rathaus Masterplan | 30 | In Arbeit & in Planung: Auswahl aktueller Projekte | 78 |
| Suermondt-Ludwig Museum, Masterplan Museum | 34 | | |
| Ludwig Forum, Masterplan Museum | 36 | Teambeschreibungen, Aufgaben und Ziele | 80 |
| Internationales Zeitungsmuseum, Umbau u. Erweiterung | 38 | Kaufmännisches Gebäudemanagement und Stabsstelle | 82 |
| Centre Charlemagne, Umbau Verwaltung zum Museum | 40 | Team 26/11 Rechnungswesen und Betriebskosten | 84 |

| | | | |
|--|-----|--|-----|
| Team 26/14 Mieten und Pachten, Raumplanung | 86 | Sonderaufgaben und Programme | 130 |
| Stabsstelle der Betriebsleitung | 88 | „Aachener Standard“ 2010 | 132 |
| | | „Aachener Planungsbausteine“, Leitlinien | 134 |
| Infrastrukturelles Gebäudemanagement | 90 | Energieanzeiger der Stadt Aachen | 136 |
| Team 26/21 Geschäftsstelle | 92 | Konjunktur-Paket 2, Sanierungen 2009-2011 | 138 |
| Team 26/22 Beschaffungs- und Reinigungsmanagement | 94 | Die Route Charlemagne | 140 |
| Team 26/23 Versicherungen | 96 | Das U3-Programm 2012–16 | 142 |
| Team 26/24 Hausdienste | 98 | Aachener Planungsleitfaden Kindergärten | 144 |
| Team 26/25 Bereich Personal und Organisation | 100 | Offene Ganztagssschulen, OGS–Programm | 146 |
| Team 26/25 Bereich Risikomanagement und Organisation | 102 | Mensen-Programm | 148 |
| Team 26/27 Daten und DV-Organisation | 104 | Aktions-Programm Schule | 150 |
| | | Denkmalsanierungs-Programm | 152 |
| Technisches Gebäudemanagement | 106 | Brandschutz-Programm | 154 |
| Team 26/31 Haustechnik | 108 | Archäologische Fenster Stadt Aachen | 156 |
| Team 26/32 Elektrotechnik/Telekommunikation | 110 | Aachener Heilwasserbetrieb | 158 |
| Team 26/33 Werkstatt | 112 | Photovoltaik-Anlagen auf Aachener Gebäuden | 160 |
| Team 26/34 Energiemanagement und Gebäudeautomation | 114 | GPA-Bericht „E26“ Ranking NRW | 162 |
| | | Internetauftritt und Baustelleninformation | 164 |
| Hochbautechnisches Gebäudemanagement | 116 | | |
| Team 26/41 Objektmanagement Team 1: Schulen | 118 | Ausblick | |
| Team 26/42 Objektmanagement Team 2: nicht-schulische Gebäude und zentrale Störannahme | 120 | 2014+ Ausblick des Gebäudemanagements | 167 |
| Team 26/44 Projektmanagement | 122 | Das Gesicht des Gebäudemanagements | 172 |
| Team 26/45 Wettbewerbe und Vorplanungen | 124 | Nachwort von Michael Ferber | 174 |
| Team 26/46 Brandschutzmaßnahmen | 126 | Fotonachweis | 176 |
| Dienststellenpersonalrat des Gebäudemanagements | 128 | Förderungen: Projekte und Programme | 178 |
| | | Impressum | 179 |

Auf einen
Blick



Gebäudemanagement auf einen Blick

Am 1. Januar 2004 wurde der Fachbereich Gebäudemanagement in den Eigenbetrieb Gebäudemanagement der Stadt Aachen – E26 – umgewandelt.

Als kommunaler Eigenbetrieb ist der E26 verantwortlich für alle städtischen Gebäude und bebauten Grundstücke – das sind z. Zt. auf 501 Liegenschaften 610 Bauwerke – inkl. der 625 betreuten Objekte sind es insgesamt 1.235 – mit insgesamt etwa 1,18 Mio Quadratmetern Bruttogeschossfläche.

Wir:

- ▶ bauen
- ▶ koordinieren
- ▶ steuern
- ▶ überwachen
- ▶ sanieren
- ▶ betreiben
- ▶ mieten und vermieten
- ▶ stellen Hausdienste

Fazit:

Als Gebäudemanager sind wir Bauherren, Eigentümer und technische Betreiber. Gleichzeitig bündeln wir alle Dienstleistungen rund um die städtischen Immobilien.



Historie



Historie – Ausgangssituation

Ist-Zustand und Perspektive

Die Entwicklung zum Eigenbetrieb beruht auf verschiedenen Schritten, Voraussetzungen und Zwischenzielen, die im Folgenden beschrieben werden:

1998

Vom Amt zum Fachbereich

Zusammenführung aller gebäudewirtschaftlichen Aufgaben – Gründe für die Bildung eines „Fachbereichs Gebäudemanagement“:

Neuordnung des Managements öffentlicher Gebäude:

- ▶ ganzheitliche Aufgabenwahrnehmung
- ▶ klare Zuständigkeiten und Verantwortung

Gesamtüberblick Ressourcen:

- ▶ Verbesserung Koordination, Disposition und Kostenbewusstsein

Verbesserung Informationsfluss:

- ▶ Beschleunigung Bearbeitung
- ▶ Fehlervermeidung
- ▶ Optimierung Arbeitsabläufe

Know-How-Bündelung

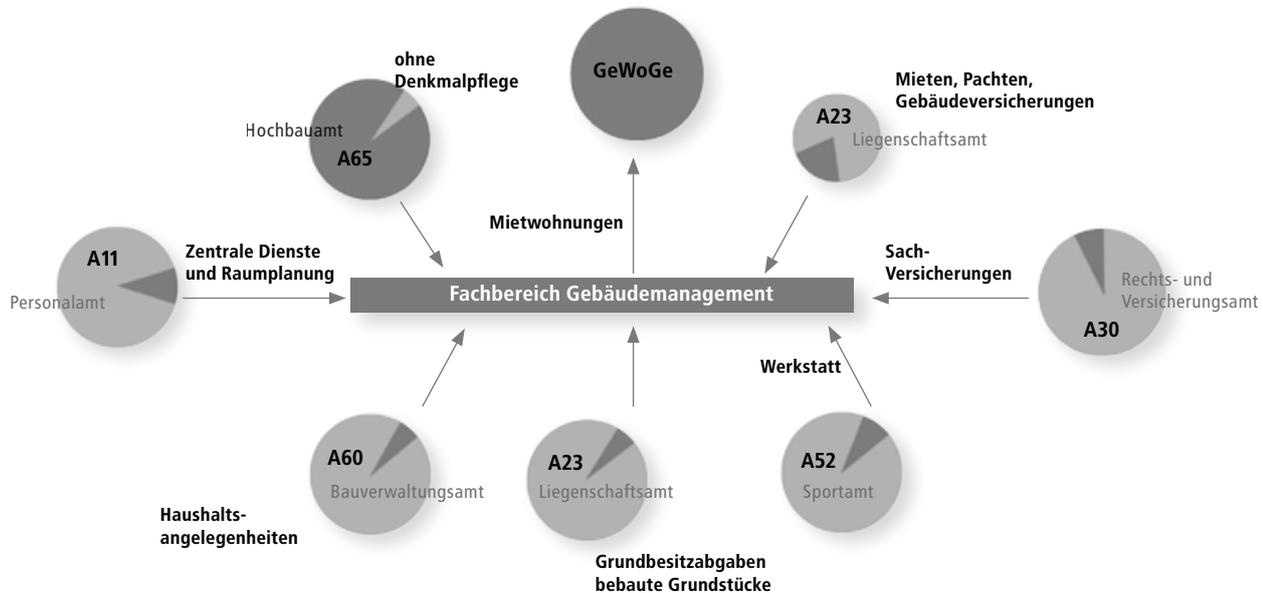
Der Werdegang

Vom Amt über den Fachbereich zum
Eigenbetrieb

1998–2000

Bündelung von Aufgaben

Die auf zahlreiche Fachbereiche aufgeteilten Aufgaben rund um die gebäudewirtschaftlichen Themen wurden identifiziert und in dem neuen Fachbereich Gebäudemanagement zusammengefügt:



Die 4 Hauptziele:

- ▶ Kostensenkung
- ▶ Qualitätsverbesserung
- ▶ Verbesserung der Steuerung
- ▶ Einbeziehung der Nutzer: Mieter-Vermieter-Modell

Zwischenziel

Durch die in 1998 erfolgte Zusammenführung aller gebäudewirtschaftlichen Aufgaben in einem Fachbereich konnten bereits zahlreiche Haushaltskonsolidierungsbeiträge geleistet, vorab vereinbarte Personalkapazitäten abgebaut und weitere Einsparvorgaben umgesetzt werden.

2000–2003 Optimierungen

Es folgten wichtige Optimierungen und Synergieeffekte auf Grundlage der Erfahrung mit dem neuen Fachbereich aus den ersten Jahren.

- ▶ Stellenzusammenfassungen durch Synergie
 - Objekt- und projektbezogene Verbuchung, Tätigkeitsaufzeichnungen
- ▶ Standardisierungen (z. B. Verträge)
- ▶ Reinigung (standardisierte Ausschreibungen)
- ▶ Zentralisierungen (z. B. Post, Beschaffung)
- ▶ Bonus-System (Nutzer in Kostenverantwortung)
- ▶ Bestandsaufnahme der steuerungsrelevanten Gebäudedaten (Access Datenbanken)
- ▶ Verbesserung der Geschäftsprozesse

2004

Start in den Eigenbetrieb

Der Beschluss zur Umwandlung des Fachbereichs in eine eigenbetriebsähnliche Einrichtung, inkl. Wirtschaftsplan und Bestellung der Betriebsleiter erfolgte noch am 8. Oktober 2003. Am 1. Januar 2004 nahm der E26 als Eigenbetrieb der Stadt Aachen seine Arbeit auf.

In der Beschlussvorlage vom 8. Oktober 2003 waren als Ziele dieser Umwandlung benannt:

- ▶ Haushaltsentlastung
- ▶ Qualitätsverbesserung
- ▶ Transparenz von Kapitalbindung und Werteverzehr
- ▶ Nutzung des Immobilienvermögens unter kaufmännischen Gesichtspunkten
- ▶ Vorarbeiten zur Umsetzung der Haushaltsreform (kommunale Eröffnungsbilanz)

Als Voraussetzung zur Zielerreichung galten:

- ▶ Konsequenter Einbezug der Nutzer in die Kostenverantwortung
- ▶ Interne Leistungsverrechnung / Budgetierung
- ▶ Vermieter-Mieter-Modell

- ▶ Wettbewerbsmäßiger Vergleich mit externen Anbietern
- ▶ Größere Transparenz des Rechnungswesens
- ▶ Eigenständigkeit im Rahmen des Wirtschaftsplans

- ▶ Transparenz als Grundlage wirtschaftlichen Handelns
- ▶ Einführung von kaufmännischer Buchführung und Kostenrechnung
- ▶ Herauslösung aus dem kameralen Haushalt
- ▶ Vermögensbewertung
- ▶ Vermögensübertragung städtischer Immobilien als Schlüssel zur Hebung weiterer Einsparpotenziale

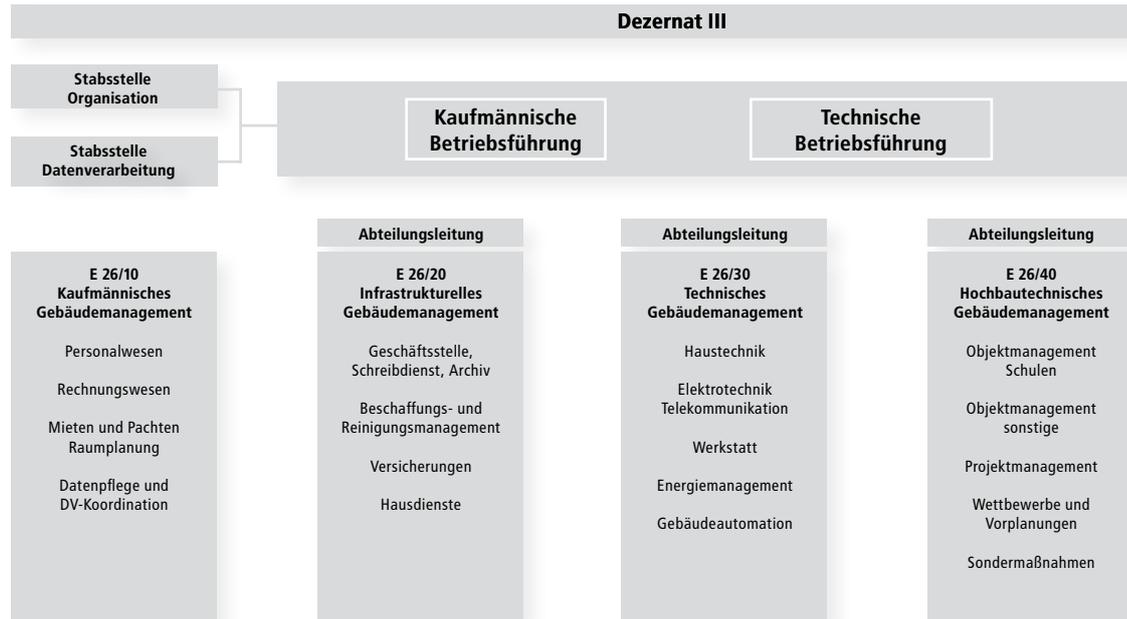
Eckdaten Start 2004:

| | Anzahl | Bezeichnung |
|-----------------------|--------|--------------------|
| Stellen | 187,5 | Mitarbeiter |
| Volumen Erfolgsplan | 41,3 | Mio Euro |
| Volumen Vermögensplan | 18,5 | Mio Euro |
| Objekte | 582 | Bauwerke |
| | 42 | Sporteinrichtungen |
| | 89 | Brunnen |
| | 33 | Sonstige |

Start-Struktur

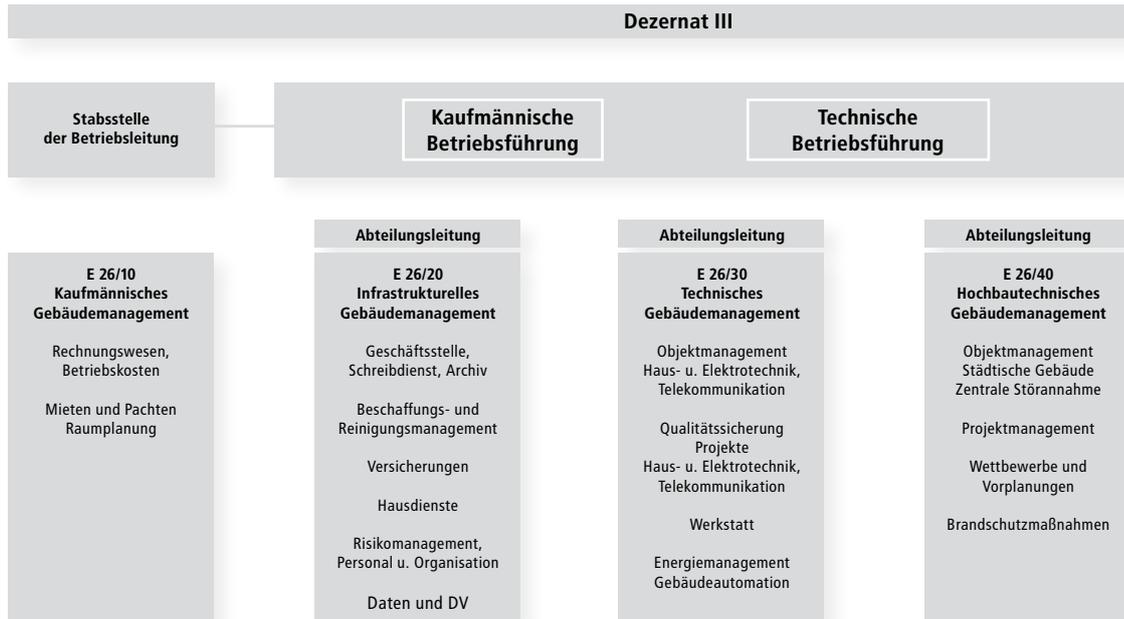
Organigramm 2004

Der Eigenbetrieb startete mit folgendem Aufbau:



Ziel-Struktur

Organigramm 2014+



Kernaufgabe des E26 im „Konzern Stadt“

Stellung der strategischen Aufgabe des Managements öffentlicher Gebäude im „Konzern Stadt“

Das Gebäudemanagement Aachen bewirtschaftet 610 Gebäude in 501 Liegenschaften mit 1.182.498 Quadratmetern Bruttogeschossfläche (ohne Anmietungen).
Dazu gehören insbesondere Schulen, Kindertagesstätten und Verwaltungsgebäude.

Größenordnung

- ▶ 610 Gebäude
- ▶ 501 Liegenschaften
- ▶ 1.82 Mio m² BGF

Strategische Aufgabe: Bau und Bewirtschaftung

Die Kosten für das Bauen und Vorhalten städtischer Immobilien machen regelmäßig nach Personal- und Sachkosten den drittgrößten Ausgabenblock der Verwaltungshaushalte aus. Die öffentlichen Gebäude (und Liegenschaften) stellen dabei einen überaus hohen Anteil des kommunalen Gesamtvermögens.

Lebenszyklusbetrachtung

Dabei machen die Errichtungskosten von öffentlichen Hochbauten nur etwa 20 Prozent der Gesamtkosten im Lebenszyklus eines Gebäudes aus. Die verbleibenden 80 Prozent sind die Betriebs- und Nutzungskosten während der Gesamtnutzungszeit. Daher ist aus Wirtschaftlichkeitserwägungen zukünftig noch mehr auf die Lebenszykluskosten zu achten.

Kostenverteilung 20/80

- ▶ Errichtungskosten: 20%
- ▶ Betriebs- und Nutzungskosten im Gesamtlebenszyklus: 80%

Zentrale Bedeutung:

Der Umgang mit öffentlichen Immobilien, d. h. deren Entwicklung, Planung, Bau, Nutzung, Betrieb,



Bewirtschaftung, Sicherheit, Instandhaltung, Sanierung und Rückbau erlangt durch hohe mögliche Einsparpotenziale zentrale Bedeutung auch für eine finanzielle Haushaltskonsolidierung.

Erfolgsfaktor:

Die Vermeidung weitaus höherer Kosten bei unwirtschaftlicher Aufgabenerledigung, die aktive Steuerung und Überwachung der Nutzungs- und Betriebskosten, die Qualitätssicherung externer, aber auch eigener Leistungen, die Befähigung und Qualifizierung der Mitarbeiterschaft und ein Konzept der dringend notwendigen Flächenoptimierung bzw. -reduzierung sind die Erfolgsfaktoren für eine wirtschaftliche Aufgabenerfüllung.

Zahlen und Fakten

2004–2014

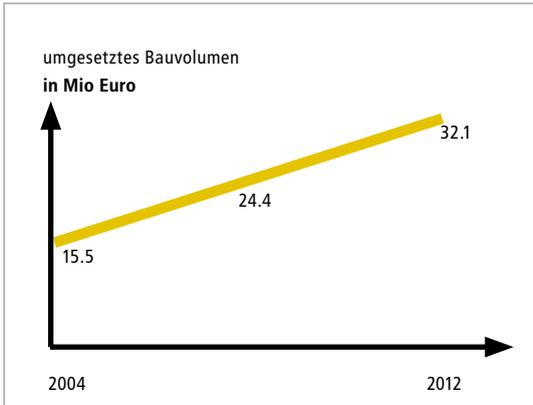
In zehn Jahren ändern sich Größenverhältnisse und Schwerpunkte. Folgende Zahlen und Vergleiche geben Aufschluss über Entwicklungen und den aktuellen Zustand.

Städtische Bauwerke, Stand Juli 2014:

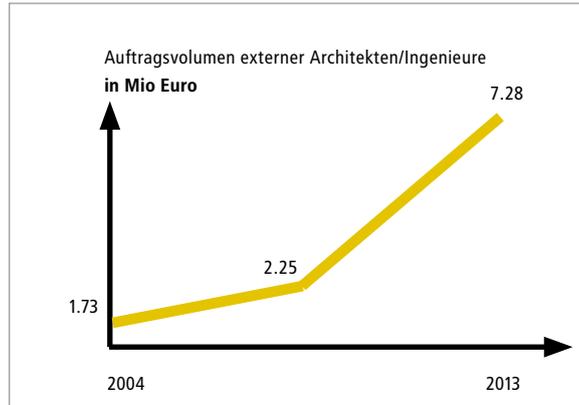
| | | |
|----------------------------------|------------------------|----------------------------------|
| Objekte Sondervermögen: | 610 (2004: 582) | mit 882.523 m ² BGF |
| davon z. B. Schulen | 116 | mit 374.170 m ² BGF |
| Kitas | 52 | mit 44.597 m ² BGF |
| Sporthallen | 61 | mit 61.461 m ² BGF |
| Schwimmballen | 9 | mit 33.368 m ² BGF |
| insg. Sportbauten | 118 | mit 111.183 m ² BGF |
| Kultur / Musikbauten | 49 | mit 127.271 m ² BGF |
| Verwaltungsgebäude | 29 | mit 116.755 m ² BGF |
| Objekte in der Betreuung: | 625 | mit 302.444 m ² BGF |
| davon z. B. Brunnen | 81 | |
| Friedhofsanlagen | 29 | |
| Objekte gesamt: | 1.235 | mit 1.184.967 m ² BGF |

| im Vergleich: | 2004 | 2012-2014 |
|---|-------------------|----------------------------|
| umgesetztes Bauvolumen | 15,50 Mio € | 32,1 Mio € (2012) |
| Volumen an externen Architektur- und Ingenieuraufträgen | 1,73 Mio € | 7,28 Mio € (2013) |
| Meldungen zentrale Störannahme | 6828 (2003: 1695) | 4912 (2013) |
| Instandhaltung Anzahl Aufträge | 2192 (2005) | 8393 (Prognose 2014) |
| Instandhaltung Kosten Aufträge | 1,62 Mio € | 6,38 Mio € (Prognose 2014) |

Umgesetztes Bauvolumen 2004–2012 (282,3 Mio €)
(stark vereinfacht)



Auftragsvolumen Externe Planer 2004–2013 (37,1 Mio €)
(stark vereinfacht)



Zehn Jahre und Veränderungen der Rahmenbedingungen

Das Handlungsumfeld im öffentlichen Bau – und Gebäudemanagement hat sich in den vergangenen zehn Jahren stark verändert.

Verantwortung:

In der Funktion des Eigentümers öffentlicher Gebäude und des öffentlichen Bauherrn kann sich das städtische Gebäudemanagement nicht aussuchen ob, und wenn „ja“ in welcher Tiefe es den öffentlich-rechtlichen Regelungen nachkommt: E26 bleibt im Verbund mit anderen Fachbereichen „Garant“ für die Einhaltung der öffentlichen Verfahren und den wirtschaftlichen Mitteleinsatz.

Erhöhte Ansprüche

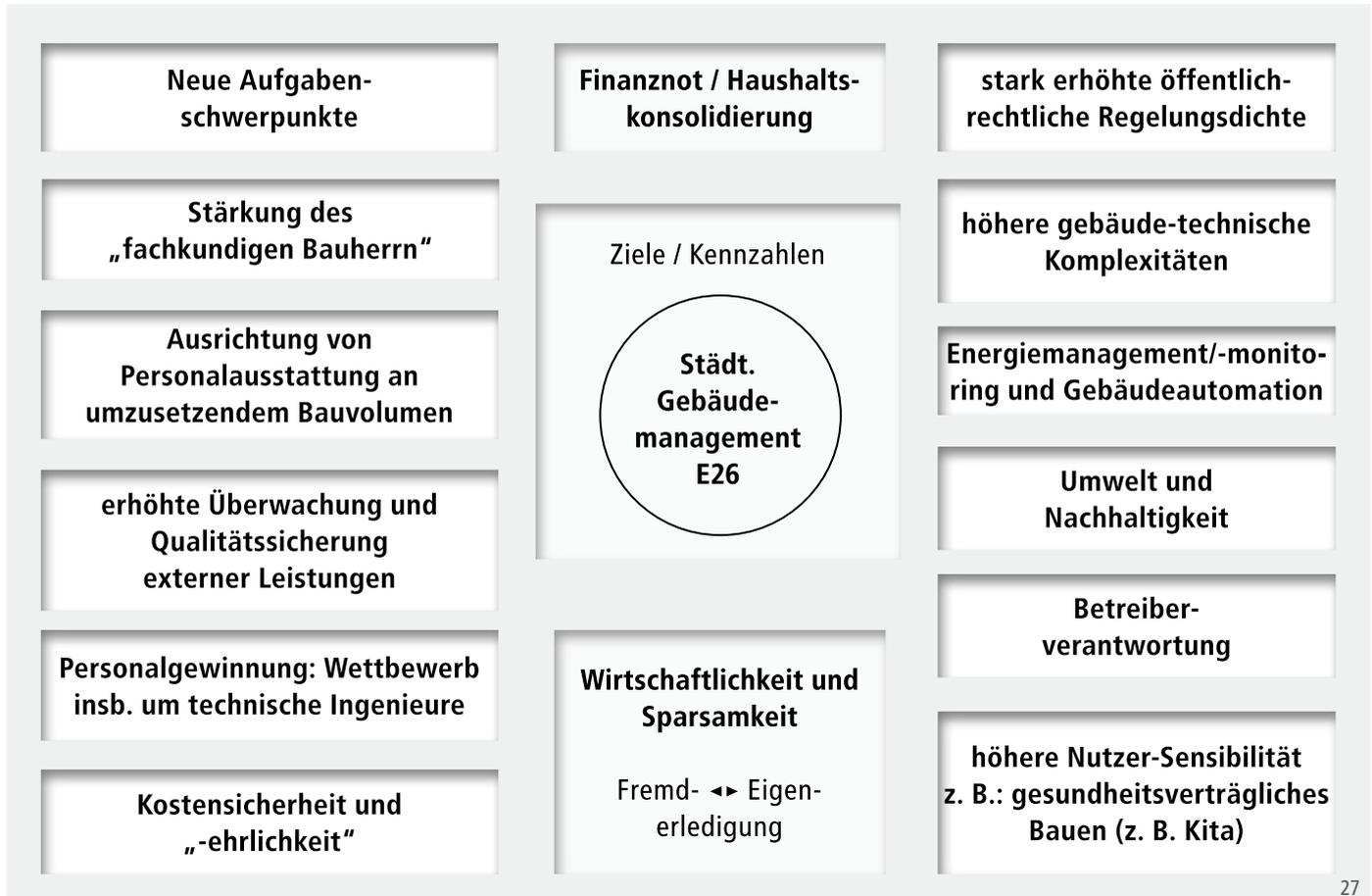
Bauen wird immer komplexer. Das städtische Gebäudemanagement ist aufgefordert, den verwaltungsintern wie -extern formulierten erhöhten Ansprüchen, Erwartungen und Anforderungen der Gesetzgeber und Regelsetzer, der Nutzer und Bedarfsträger, der Finanz- und Verfahrenssteuerung, sowie letztlich der Öffentlichkeit nachzukommen.

Voraussetzungen:

In dem Spagat zwischen Aufgabenfülle/-dichte und knappen finanziellen und personellen Ressourcen, in der Erwartungshaltung, weitere Beiträge zur Haushaltskonsolidierung zu leisten und den stark erhöhten, vielfach neuen Ansprüchen von außen, muss E26 als in seiner Rolle als „Fachkundiger Bauherr“ gestärkt werden.

Der Zuwachs von Aufgaben und stetig steigende Anforderungen an die Arbeitsqualität erfordern ein kontinuierliches Weiterentwickeln der Fach- und Methodenkompetenz der Beschäftigten. Dies wird durch regelmäßige Teilnahmen an geeigneten Seminaren und Fortbildungen gewährleistet. Dabei ist der Fokus nicht ausschließlich auf inhaltliche, sondern auch auf persönlichkeitsfördernde Schulungen gerichtet.

Handlungsumfeld und Notwendigkeiten im städtischen Gebäudemanagement





Bauprojekte Auswahl 2004–2014



Der Gebäudebestand der Stadt Aachen weist eine große Vielfalt auf. Typischerweise liegt der zahlenmäßige Schwerpunkt bei den Bildungsbauten, Kulturbauten und eine hohe Anzahl denkmalgeschützter Bauten sind ebenso vertreten: das Aachener Rathaus, die neuen Museen, die Elisabethhalle, preisgekrönte Schulprojekte und Schulen im Passivhaus-ähnlichen Standard. Auf den folgenden Seiten werden ausgewählte Projekte aus den vergangenen zehn Jahren vorgestellt. Insbesondere bei den Sammeldarstellungen ist es leider in diesem Rahmen nicht möglich, alle beteiligten Planer aufzuführen – weitere Informationen finden Sie demnächst über unseren Internetauftritt.

Rathaus

Masterplan

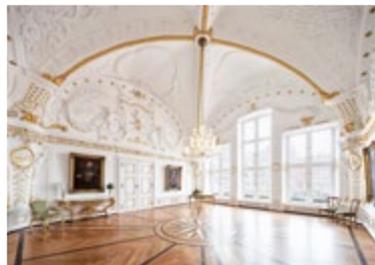
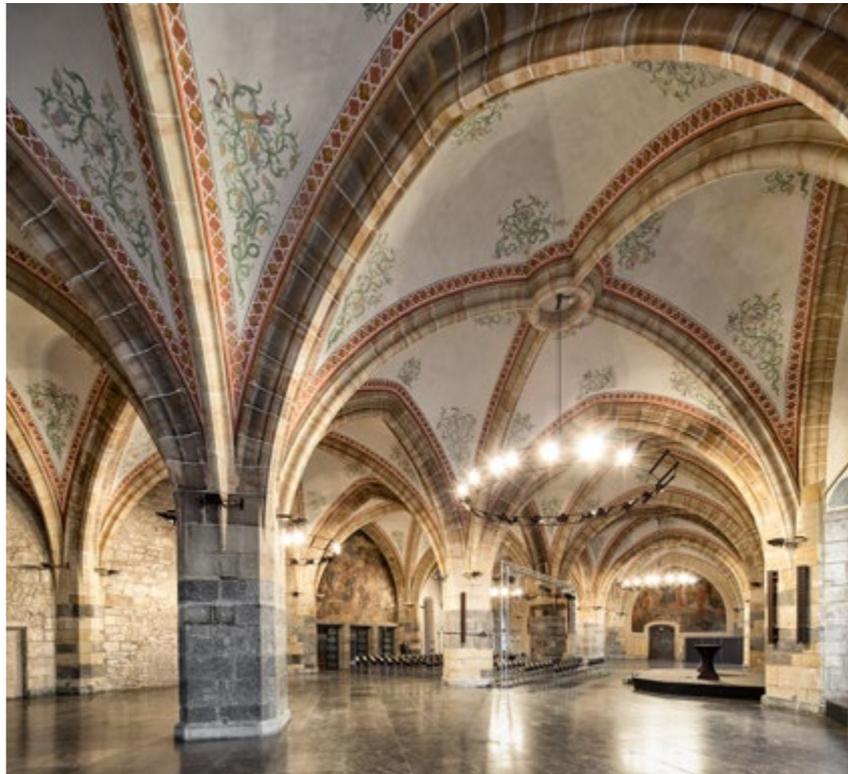
1330 erbaut auf den Fundamenten des karolingischen Pfalzpalastes (8. Jh.)
Heute Amtssitz des Oberbürgermeisters, Ratssaal, Veranstaltungsort
Seit 2009 zusätzlich Museum der Route Charlemagne, barrierefrei

Ursprung des Aachener Rathauses war die Kaiserpfalz Karls des Großen. An der Stelle des heutigen Rathauses stand die Königshalle mit dem Thronstuhl des Kaisers und seinem Wohnbereich.

Der Anfang des 14. Jh. mittlerweile verfallene Bau ging nach der Stadtwertung in das Eigentum der Stadt über, die sich 1330 entschloss, auf den Fundamenten des karolingischen Pfalzpalastes ein neues Rathaus zu bauen. Einzige Verpflichtung gegenüber dem Königshaus war, in diesem Rathaus einen Saal für das festliche Krönungsmahl einzurichten. Bis 1349 waren die Arbeiten weitgehend beendet. Der einmalige prächtige Saal im zweiten Obergeschoss hob das Aachener Rathaus deutlich aus der Bautenfamilie rheinischer Rathäuser heraus.

Nach zahlreichen Umgestaltungen und Zerstörungen regotisierte man 1881–1902 unter dem Architekten Friedrich Ark das Rathaus in seinen ursprünglichen Zustand. Nach Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg wurde die Wiederherstellung 1976 mit der Fertigstellung des Mariensturms und der somit inzwischen vierten Version von Turmdächern abgeschlossen.

Seit dem Jahr 2009 ist das Rathaus die ‚Station Macht‘ der Route Charlemagne. Für die Museumsnutzung wurden u. a. interaktive Exponate eingerichtet. Im Krönungssaal wurde mittels eines versteckten Treckingssystems ein „Audio-Erlebnis“ installiert und interaktive Stelen im Ark’schen Treppenhaus informieren über den internationalen Karlspreis.



Rathaus

Fortsetzung

Zusammenfassung Historie: **8. Jh.** Ursprungsgebäude „aula regia“, die Königshalle Karls des Großen, **14. Jhd.** Rathaus wird städtisches Eigentum, **1330–1349** Errichtung des neuen Rathauses auf den Fundamenten des karolingischen Pfalzpalastes, **1656** Zerstörung des Hauptdaches und der Turmhelme während des Stadtbrandes, **1727** Barockisierung der Rathausfassade, **1841** Anbringung von Rethel-Fresken im Krönungssaal, **1881–1902** Regotisierung der Fassade
1953–1995 Wiederherstellung des Rathauses nach Kriegszerstörung, diverse Umbauten, Sanierungen, Restaurierungen und Sicherungen, inkl. Einrichten einer Gastronomie im Sockelgeschoss und Beseitigung von Erdbebenschäden

1997–2005 Sanierung der Dach, Süd- und Nordfassade, Sicherung der barocken Vorsatzschale, des Gewölbes und der Natursteingalerie, Einbau einer gläsernen Überdachung, Sicherung von Maßwerken, Vernadelung und Verpressung Pfeiler, Asbestsanierung im Dachinnenraum

2000 Brandschutzsanierung Ratskeller, **2002** Sanierung der Heizungsanlage

2006 Umgestaltung des Foyers

2005–2009 Sanierung der Dacheindeckungen, Rostschutanstrich des Stahldachstuhls, Aufbringung von Bleiabdeckungen

2009–2010 Sanierung und Umgestaltung des Ratssaals inkl. Technik, Beleuchtung und Möblierung, Parkettsanierung, Umgestaltung der Räume im Haupt- und Obergeschoss zu Ausstellungszwecken – das Rathaus wird erste Station der Route Charlemagne, Beleuchtungserneuerung im Krönungssaal, barrierefreier Umbau im Marienturm mit Erneuerung des Aufzugs, Einbau einer barrierefreien Toilette, Aufrüstung/Kraftunterstützung Türen, Brandschutzsanierung und Einbau einer Überdrucklüftung im Marienturm

2010–2011 Dachsanierung Granusturm, **2011** Fassadensanierung Ark'sches Treppenhaus, Erneuerung der westlichen Eckfigur

2012 Sanierung der sanitären Anlagen in Ratskeller und Rathaus, Erneuerung des Lautsprechersystems im Krönungssaal

2014 Sanierung des Marienturms inkl. Dach, Fassade, Betonglasfenster, Trockenlegung Kellermauerwerk durch einen Dränageschacht mit umfangreichen archäologischen Grabungen



Suermondt-Ludwig Museum

Masterplan Museum

1883 Bau der Villa Cassalette, 1901 Eröffnung als Museum
1904 und 1930 Erweiterungen, 1959 Kriegsreparatur, 1961 Aufstockung
1994 Erweiterungsbau mit Museumscafé und -shop

Die Villa wurde 1898 an die Stadt Aachen verkauft, 1901 wurde in den Räumen ein Museum eröffnet

Zusammenfassung Sanierungen, Reparaturen, Erweiterungen:

1961–1998 Diverse Erweiterungs-, Umbau-, Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten, u. a. Sanierung der Sandsteinplatten der Balkone, Errichtung eines Skulpturenhof, Erneuerung der Glasdächer (Lichtdecken), Einbau eines neuen Beleuchtungssystems und einer neuen Brandmeldeanlage, Sanierung der Lüftungstechnik

2000 Sanierung der Aufzugsanlagen

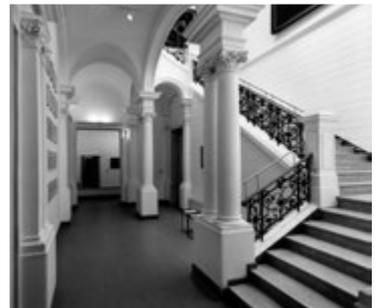
2002 Brandschutzmaßnahmen

2007 Sanierung der Lüftungsanlagen, Entfernung der Algenablagerungen und Neuanstrich der Neubaufassaden, Instandsetzung der Schiebewandanlage im Gemäldedepot

2008 partielle Sanierung des Parkettbodens, Ausbesserung des Terrazzobodens im Foyer

2010 Umbau der Bar Museo, Abbruch der Kassentheke und Neubau eines ovalen Thekenelements mit Einbeziehung der Kutscheneinfahrt, Verlegung von Kasse und Shop in die Bar Museo/Kutscheneinfahrt, Erneuerung der Beleuchtung in der Bar Museo, Heizungserneuerung, Brandschutzarbeiten

2011–2012 energetische Fenstersanierung Altbau (Neuverglasung und Abdichtung) unter Bewahrung der Bestandsholzfenster



Ludwig Forum für internationale Kunst

Masterplan Museum, Baujahr 1929

Ehemal. „größte Schirmfabrik der Welt“, erbaut im Bauhausstil, J. Bachmann
Heute Museum mit Werkstätten und Veranstaltungsraum
Umbau 1987–91, Sanierungen und technische Modernisierung

Umbau zum Museum:

Durch Herausnahme einzelner Deckenfelder, Stützen und Unterzüge, sowie durch Absenken eines Teilbereichs des Shedhallenbodens wurden neue, großzügige Raumstrukturen für die Nutzung als Forum geschaffen. In der Mitte der Halle wurde das „Quadrum“ ausgehoben, eine quadratische Vertiefung, die – ganz im Sinne des Forum-Gedankens – als Versammlungsort und Aktionsraum genutzt wird. Im Untergeschoss wurde ein Veranstaltungsraum, „the space“, für Performance-, Musik-, Film- und Tanztheater-Veranstaltungen eingerichtet. Die vier Eckzonen beherbergen die Bibliothek, die Restaurierung, die Werkstatt mit Seminarraum und das Restaurant „Parapluie“, das zum neuen Museumseingang- und shop umgestaltet werden soll.

Zusammenfassung der Sanierungen, Reparaturen, Erweiterungen:

1987-1996 diverse Umbau-, Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten, u. a. Fassaden- und Betonsanierung, und sämtliche technische Ausrüstungen, Einbau einer Faltecke, Videoüberwachungsanlage, Einrichtung des Restaurants im Forum, Dach-Schriftzug
2002 Dachdeckerarbeiten, Plattenbelag Scheddachrinnen zum Schutz des Foliendaches, Erneuerung der Lüftungsanlage
2004–2005 Brandschutzarbeiten, **2007** Sanierung der Loggia, **2009–2010** Parkettsanierung Aktionsmulde Erdgeschoss,
2012 Klimatisierung eines Ausstellungstrakts im Erdgeschoss mit baul. Abtrennung zur Shedhalle (mobile Glasschiebefaltwand)
2014 Umgestaltung des Eingangsbereichs



Internationales Zeitungsmuseum

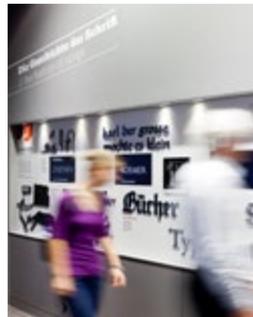
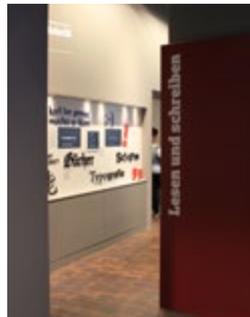
Umbau und Erweiterung

Entstehung 1495: Zusammenlegung zweier Wohnhäuser durch H. Dollart
Umbau 1854 durch F. Ark, seit 1931: Internationales Zeitungsmuseum

Von 2009 bis 2012 wurde das Internationale Zeitungsmuseum im Rahmen der Route Charlemagne zur „Station Medien“ umgebaut. Im Rahmen des Umbaus wurde das Gebäude zu einem multimedialen Zentrum mit Lesesaal, Ausstellungsräumen und Museumscafé umfunktioniert.

1660 Übergang in städtischen Besitz, **1656** hat es als eines der wenigen Steinhäuser der Stadt den großen Stadtbrand verhältnismäßig gut überstanden, **1854** Umbau und Errichtung des Backsteingebäudes auf rückwärtigem Gelände, **1912** Renovierung, **1931** Beginn der Nutzung für das Internationale Zeitungsmuseum, **1961** Renovierung, **1997** Erneuerung der Fensteranlagen

2009–2012 Die Umgestaltungsmöglichkeiten des Gebäudes wurden durch die Belange des Denkmalschutzes bestimmt. Der Toreingang erhielt ein neues Holztor mit integrierten Monitoren. Die barrierefreie Überwindung der unterschiedlichen Niveaus im Erdgeschoss und der einzelnen Geschosse wurde durch einen gläsernen Aufzug im Museumshof gesichert. Im Erdgeschoss befinden sich neben dem Kassenbereich ein Café, die Wechselausstellung, die Sanitäranlagen und im neuen Anbau ein Raum für museumsdidaktische Veranstaltungen. Die Dauerausstellung liegt im ersten Obergeschoss des Haupthauses und zeigt die Entwicklung der Medien und Medienträger anhand eines Rundganges durch alle fünf Räume. Im Anbau wurde auf diesem Geschoss eine Bibliothek eingerichtet. Die darüberliegenden Geschosse mit Büros, Archiv und Nebenräumen werden durch die Mitarbeiter des Zeitungsmuseums genutzt. Die Fassaden wurden saniert – die Ziegelflächen neu gestrichen, die Blausteinbereiche gereinigt, repariert und Fehlstellen ergänzt.



Centre Charlemagne

Umbau der Verwaltung zum Museum

Denkmalgeschützter Verwaltungsbau 1960er Jahre, Gerhard M. Graubner
Generalplaner: hks architekten, Aachen, Budget: 11 Mio. Euro, 2009–2014

Das Verwaltungsgebäude Katschhof wurde zur „Station Geschichte“ und zur „zentralen Anlaufstelle“ der Route Charlemagne umgebaut.

Über einen Windfang betritt man das Foyer mit dem Kassensbereich, der zentralen Anlaufstelle und einem Café. Ein Besprechungsraum und die Museumspädagogik, sowie Garderoben und Sanitärräume befinden sich im seitlichen Gebäudeteil. Im Innenbereich entstand ein zweigeschossiger Museumsraum mit einem „schwebenden“ Dreieckskörper. Im Untergeschoss befindet sich die Dauerausstellung, der Dreieckskörper ist für Wechselausstellungen vorgesehen. Alle Ebenen sind barrierefrei zu erreichen, unter anderem über einen in den zweigeschossigen Gebäudeteil eingestellten gläsernen Aufzug.

Für den Umbau wurde das gesamte Erdgeschoss entkernt und die eingeschossige Hofbebauung sowie die Tiefgarage abgerissen. Für die Abrissarbeiten waren umfangreiche Absicherungsbauten der angrenzenden Wohnbebauung nötig.

Das Café schiebt sich mit einer Stahlkonstruktion aus dem Baukörper heraus, die Fassaden wurden mit einer Vollverglasung geschlossen. Die Fassaden des Seitenteils erhielten eine Stahllammellen-Konstruktion. Am Ende weist eine große Stahlverkleidung wie eine Vitrine im Außenbereich auf die Nutzung des Gebäudes als Museum hin.

Aus dem neu überdachten Innenhof ragt der Dreieckskörper mit umlaufendem Lichtband heraus, über eine Öffnung im Dach kann man aus dem Inneren auf das Rathaus schauen. Der Körper wurde von außen mit einer umlaufenden Lichtwand versehen. Der gesamte Museumsbereich wurde klimatisiert, um die Voraussetzungen für wichtige Exponate zu erfüllen.



Bürgerservice Katschhof

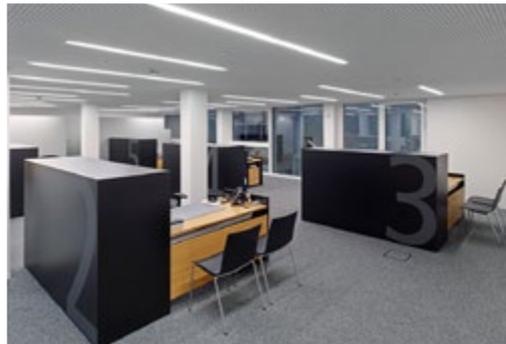
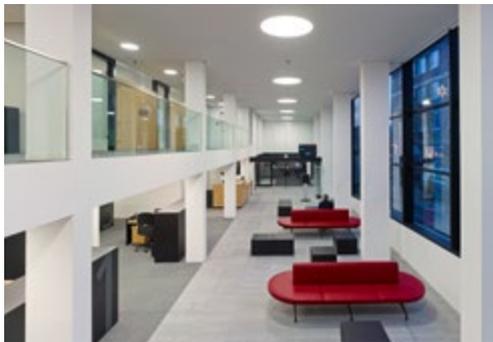
Umbau und Fassadensanierung

Denkmalgeschützter Verwaltungsbau 1960er Jahre, Gerhard M. Graubner
Generalplaner: hks architekten, Aachen, Umbau zum Bürgerservice 2009–13,
Budget: 2,8 Mio Euro, Fassadensanierung 2009–12, Budget: 2,5 Mio Euro

Bürgerservice: Im südlichen Gebäudeteil an der Johannes-Paul-II-Straße wurde der neue zweigeschossige Bürgerservice errichtet. Dafür wurde die Decke zwischen Erdgeschoss und Obergeschoss abgerissen, um in den beengten und niedrigen Räumen eine bürgerfreundliche Atmosphäre zu schaffen.

Über den neuen Eingang, gleichfalls der neue Haupteingang für die Verwaltung, gelangt man zur Informationstheke und zum zweigeschossigen Wartebereich des Bürgerservices, sowie zu den Sanitärbereichen inklusive einem barrierefreien WC. Die Arbeitsplätze befinden sich unter der Empore. Über eine Treppe gelangt man zu weiteren Arbeitsplätzen, dem Leiterbüro und den Büros der Grenzgängerberatung. Hier liegt auch der Gemeinschaftsraum für die Belegschaft des Bürgerservices. Im Zuge der Baumaßnahmen wurde auch ein barrierefreies WC installiert, das von außen über die Ritter-Chorus-Straße mittels Euroschlüssel rund um die Uhr nutzbar ist.

Fassadensanierung: Sämtliche Fenster des Gebäudes wurden erneuert, im Innenhof ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht und das gesamte Flachdach neu gedeckt. Die Bauteile erfüllen nun die energetischen Ansprüche. Gleiches gilt für die Außenfassaden, die gedämmt und mit einer vorgehängten Eternit-Fassade versehen wurden – optisch auf die vorherige Fassade aus Natursteinplatten abgestimmt. An der Fassade zum Katschhof-Platz hin wurden aus denkmalpflegerischen Gründen die Original-Naturstein-Fassade sowie die Bronze-Fenster erhalten. Die Naturstein-Platten mussten mithilfe von Verankerungen gesichert werden, die Fenster wurden instand gesetzt.



Hochhaus Bahnhofplatz

Masterplan Verwaltungsgebäude

Einer der ersten Stahlskelettbauten Deutschlands, Emil Fahrenkamp
Ehemalig Haus Grenzwacht, heute Verwaltung inkl. Bürgerservice im EG

Zusammenfassung der Sanierungen, Reparaturen und Erweiterungen:

1930 Baujahr, **1946–1996** diverse Reparatur-, Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten, u. a. Inbetriebnahme einer Gasheizanlage, Brandschutzsanierung (Bildung von Brandabschnitten, Einbau eines neuen Treppenhauses und von Rauchschutzklappen), Schalldämmmaßnahmen, Einbau Aluminiumfenster, Wiederinbetriebnahme der Wettersäule, Sanierung der gesamten Haustechnik, Einbau einer Lüftungsanlage im Erdgeschoss Verwaltungsgebäude, erster Bauabschnitt Fassadensanierung: Demontage und Wiedermontage der Tuffsteinfassade, Sanierung Erdbebenschäden an der Fassade

1996–2002 Umbauarbeiten im ersten bis fünften Obergeschoss, Abbruch-, Trockenbau-, Bodenbelags-, Anstrich-, Brandschutz-, Heizungs-, Sanitär- und Elektroarbeiten

2001 Flachdachsanierung, Renovierungsarbeiten

2003–2004 Zweiter Bauabschnitt Fassadensanierung: De- und Wiedermontage Tuffsteinfassade, Erneuerung der Untergeschosse

2004–2005 Sicherheitsdruckbelüftung für den Treppenraum im Turm und beide Kellergeschosse, Umbauarbeiten in den Turmetagen sechs bis zehn

2004–2006 Dritter Bauabschnitt Fassadensanierung: Demontage und Wiedermontage der Tuffsteinfassade

2008–2009 umfangreiche Umbauarbeiten EG mit Foyer, Info- und Wartbereich, Einrichtung der Kantine, Verlegung Haupteingang

2011 Flachdachsanierung; Austausch der restlichen Fenster im Erdgeschoss



Eurogress-Aachen

Masterplan Kongresszentrum

Umfangreiche Umgestaltungen 2002–2014, Gesamtbudget circa 15 Mio. Euro
Architekten: Bert Haller Innenarchitekten GmbH, Mönchengladbach

Zu berücksichtigen waren insbesondere die multifunktionalen Anforderungen für Kongresse, Konzerte, Messen und andere öffentliche Veranstaltungen.

Der Europa-Saal des 1970er-Jahre-Gebäudes erhielt **2002** eine Innenhaut aus mit Metallgewebe gespannten Panellen. Diese sowie die abgependelten Leuchten können über eine LED-Beleuchtung in unterschiedliche Farben erscheinen und den Raum in Szene setzen. Gleichzeitig nehmen sie alle akustischen und Lüftungstechnischen Elemente auf. **2006** erhielt die Hauptfassade eine vorgesetzte Edelstahlgewebe-Konstruktion. Die farblich gesteuerte LED-Anstrahlung macht von weitem auf das Gebäude aufmerksam. Im Jahr **2007** wurde das große Foyer auf beiden Etagen umgestaltet und umfunktioniert. Im neuen, hochwertigen Ambiente können seither auch Ausstellungen mit Messecharakter stattfinden. **2008** wurden im gleichen Sinne der Brüssel-Saal und das zugehörige Foyer umgestaltet. Die Glasgeländer der Empore des großen Foyers wurden **2009** erneuert, ein weiteres Detail zur Verbesserung des architektonischen Gesamteindrucks. **2010** wurde erstmalig nach Eröffnung die große Küche mit zugehörigen Lager- und Umkleideräumen im Kellergeschoss komplett saniert. Im Jahr **2012** wurden die Konferenzräume der ersten Etage umgestaltet und saniert. Die Gestaltung wurde dem Anspruch der Säle und Foyers angepasst. Die Medientechnik wurde auf einen zeitgemäßen Stand gebracht.

Im Jahr **2014** werden die restlichen Bereiche saniert und gestaltet. Es handelt sich um weitere Konferenzräume, den Tagungstreff, den Windfang im Eingangsbereich, die Toiletten und Umkleiden im Brüssel-Saal, die Verwaltungsflore im Erd- und Obergeschoss, sowie die beiden Nebentreppenhäuser, die als letzte den Charme der 1970er-Jahre verlieren werden.



Elisenbrunnen

Sanierung Brunnengebäude

Baujahr 1827, Entwurf: Johan P. Cremer, Überarbeitung: Friedrich Schinkel
1950: originalgetreue Rekonstruktion nach Kriegszerstörung
2005–2009: Lichtprojekt, Sanierungen und neue Brunnenbecken

Links und rechts der Rotunde mit Säulenkranz in dorischer Ordnung gliedert sich die offene Wandelhalle an, die jeweils mit einem vorgezogenen Pavillongebäude abschließt.

Wo sich zuvor ein 20 Meter breiter Wassergraben befand, entstand **1801** ein Platz, der später als Promenade ausgebaut wurde. Der Elisenbrunnen, benannt nach Kronprinzessin Elisabeth Ludovika von Bayern, diente als Attraktion für Besucher.

1825–1827 Bau, **1952–1956** originalgetreue Rekonstruktion nach völliger Zerstörung im Zweiten Weltkrieg, Einrichtung der Trinkhalle im westlichen Eckpavillon, Aufstellung des Schmuckbrunnens in der Rotunde, Einbau der Umwälzpumpe für den Brunnen, **1968–1997** Außenanstrich, Verlegung des Seepferdchenbrunnens an den Kapellenplatz, Anlegung zweier Trinkbecken, Erneuerung Küchenanlage, Einbau der Lüftungsanlage, sowie Heizung-, Sanitär- und Lüftungsarbeiten im Restaurant

2005 Lichtprojekt am Elisenbrunnen: Anstrahlung der Fassade

2008–2010 Sanierung des Zinkdaches des Elisenbrunnens in drei Bauabschnitten; Neuvergoldung Pinienzapfen

2009 Sanierung der Betondecke, Blausteinarbeiten, Sanierung der Brunnentechnik; Anlegen neuer Brunnenbecken auf der Parkseite im Rahmen der Neugestaltung des rückwärtigen Parks



Karlsbrunnen

Sanierung Brunnenanlage

Baujahr 1620: mittlerer Aufbau, Steinpostament mit Stadt- und Reichsadler
1735: Ergänzung durch J. J. Couven um Karlsstatue, Postament und Bronzeschale
2007–2008 Komplettsanierung

Bei dem Karlsbrunnen handelt es sich um den wohl ältesten Brunnen der Stadt Aachen.

Der Karlsbrunnen wurde während des Zweiten Weltkriegs fast vollständig demontiert, um ihn vor Luftangriffen zu schützen. So wurden die Karlsstatue und der dazugehörige Sockel im Aachener Rathaus gelagert. Die Bronzeschale vergrub man auf dem Gelände des Reitstadions in der Soers. **1948** wurde der Karlsbrunnen nach der Kriegseinlagerung wieder aufgebaut. **1969** kamen noch die umlaufenden Blausteinstufen und die umgebenden Blausteinpoller hinzu.

1969–1988 Austausch der Karlsfigur gegen Kopie, Ergänzung um umlaufende Blausteintreppen und Blausteinpoller, Sanierungen des Blausteins und der Abdichtungen, Erneuerung der Wasserleitungen

2007–2008 Komplettsanierung: Demontage der Karlsfigur, des Figurensockels und der Bronzeschale, Austausch der Befestigung der Karlsfigur, Ergänzung der Fehlstellen des Sockels, Abbau des Blausteinsockels unter der Bronzeschale, Erneuerung der Wasserleitungen, Entfernung der Bitumenpappe in der Bronzeschale, Restaurierung der Gesimsteile des Wappensockels; Einbau einer Edelstahltragkonstruktion im Hohlraum des Brunnens als Auflager für die Bronzeschale und zur Ableitung der Last in das unter dem Brunnen befindliche Gewölbe; Nachbildung der beschädigten Löwenköpfe in Steinersatzmörtel, Abdichtungsarbeiten am gesamten Brunnen, Neuverfugung der Stufenanlage, Verstärkung der umgebenden Blausteinpoller



Archäologische Vitrine

Neubau im Elisengarten

Sponsoring 20%:
Daten- und Systemtechnik
GmbH (DSA), Aachen
Förderung 80%:
Route Charlemagne, Land
Nordrhein-Westfalen

2012 Ausstellungspavillon für archäologische Funde
Budget: 861.500 Euro, Architekten: kadawittfeldarchitektur, Aachen

Bei den Arbeiten zur Umgestaltung des Elisengartens 2008 stieß man auf Spuren der Feuersteinverarbeitung (bis zu 3000 v. Chr.). Von August 2008 bis Februar 2009 wurden archäologische Grabungen vorgenommen, die zahlreiche weitere, für die Geschichte der Stadt Aachen bedeutende Funde zum Vorschein brachten. Ein Ausschnitt dieser Grabungen wurde durch den Bau einer „Archäologischen Vitrine“ dauerhaft sichtbar gemacht.

„Der Entwurf der archäologischen Vitrine entwickelt sich aus der intensiven Auseinandersetzung mit dem besonderen Ort und der außergewöhnlichen Thematik der archäologischen Grabungen im Aachener Elisengarten. Der Pavillon ist nicht als Gebäude konzipiert, sondern fügt sich vielmehr als eine „verräumlichte“ Annäherung an den Ort harmonisch in die Neugestaltung des Elisengartens ein. Die außergewöhnliche Schichtung der Aachener Funde wird in der Gestaltung der Pavillonhülle aufgegriffen und in Form von sich diagonal überlagernden Edelstahlprofilen umgesetzt.

Diese „emotionale“ Hülle, die die eigentliche gläserne Einhausung der Fundstelle umschließt, soll ganz bewusst als ein architektonischer Glanzpunkt die Bedeutung der Fundstelle hervorheben und sich von im städtischen Kontext üblichen gläsernen Vitrinen und Schaufenstern absetzen. Der so zwischen der offenen Hülle und der verglasten Fundstelle entstehende Zwischenraum lädt den Besucher ein, vom Weg durch den Park abzuschweifen und die hochinteressanten Funde intensiv zu erkunden. Auch die besonderen Erfordernisse des Bauens auf dem Grabungsfeld und die klimatischen Anforderungen der Fundstelle sind auf intelligente Weise in die Konstruktion des Pavillons eingeflossen.“ (Der Architekt, kadawittfeldarchitektur)



Rosenquelle Burtscheid

Neubau Quellenort

Teilsponsoring:

AMW Projekte GmbH/N. Hermanns; Bürgerstiftung Lebensraum Aachen; Bürgerstiftung Thermalwasser-Route Aachen – zahlreiche Spenden von Firmen und Bürgern machten das Projekt möglich

2013 Begreifbar-Machung der Quelle und technische Sanierung
Architekten: Frey Architekten Aachen, diverse Sponsoren

Die Stadt Aachen beabsichtigt durch die Sichtbarmachung einiger ihrer Thermalquellen an ihre bedeutende Bäderstadt-Tradition anzuknüpfen und sie so wieder stärker in das öffentliche Bewusstsein zu führen.

Zuvor war die Quelle inmitten des Burtscheider Kurgartens lediglich durch einen Schachtdeckel und eine Einstiegs Luke erkennbar. Bei der technischen Erneuerung und „erlebbar“-Machung der Quelle spielten besondere Bedingungen eine Rolle, wie Vandalismussicherheit, ein geringer Pflegaufwand und der starke Mineralgehalt im Wasser, der die Materialien angreift. Außerdem unterliegen Technikraum und Brunnenkammer den Arzneimittel- und Hygienebestimmungen.

Der Neubau sieht einen aus zwei Naturstein-Wandscheiben bestehenden länglichen, Baukörper vor, die entstehende, circa einen Meter breite „Fuge“ wurde aus robustem Corten-Stahl erstellt. Es entsteht ein circa acht mal eineinhalb Meter großer Monolith. Der zwischen den Wandscheiben liegende Zugangsraum ist über eine Türe zu erschließen, hinter der eine Treppe hinunter in den Technikraum führt. Es wurde u. a. eine Laufkatze eingebaut und Lüftungsgeräte im Überbau untergebracht. Bewusst zurückhaltend tritt im linken Bereich der Bauwerks leise fließend bis tröpfelnd Burtscheider Thermalwasser aus. Die Position dieses Brunnens entspricht der Achse der Brunnenkammer. Durch das Zeigen des Thermalwassers kann nun authentisch dessen Temperatur und Geruch wahrgenommen werden – seine Besonderheit wird zusätzlich durch die Bildung von mineralischen Ablagerungen an der stählernen Brunnenplatte offenkundig gemacht.



Ponttor

Sanierung Stadttor, Baujahr 13. Jh.

Doppeltoranlage, später: Zollgebäude, Gefängnis, Schule, Obstladen etc.
Heute: Nutzung für Gruppen-, Schulungs- und Werkräume
Sanierungen und Reparaturen seit 1973

Sanierungen und Reparaturen in der Übersicht:

1983 Dachsanierung, Reparaturen an den Aussenfassaden, Neuverfugung, Rückbau maroder Steine

2003 Sanierung der Wehrmauer; Aufnahme und Neuverlegung der Blausteinplatten, Neuverfugung des Bruchsteinmauerwerks, Überarbeitung der Holzgeländer des Wehrgangs

2005–2006 Sanierung des Treppenbaus: (Nutzung des Treppenbaus als zusätzlicher Eingang seit Sanierung im 19. Jh.) Treppenbau bestehend aus Bruchsteinmauerwerk mit Blausteintreppen und -podesten, Rohbaukonstruktion durch Bohrpfähle verpresst, um das Ablösen des Anbaus vom Hauptbau zu stoppen, Überarbeitung des Bruchsteinmauerwerks, Einbau einer Abdichtungsebene unterhalb der Blausteinabdeckungen, Erneuerung der Schieferdeckung des Daches oberhalb des Treppenpodests, Überarbeitung des Holzwerks des Eingangsüberbaus, Erneuerung des Holzgeländers, Erneuerung der Elektroverteilung

2008 Sanierung des Schieferdaches der Hauptburg

2012 Sanierung des Schieferdaches der Vorburg



Theater Aachen

Masterplan Stadttheater

1825, Entwurf: Johann P. Cremer, Portikus: Karl Friedrich Schinkel
Wiederaufbau 1951 nach Brandbombeneinschlag

Die Geschichte des Aachener Stadttheaters reicht zurück bis 1751. In diesem Jahr erhielt Aachen sein erstes öffentliches Theater: das von Johann Joseph Couven erbaute Komödienhaus am Katschhof. Mit den steigenden Anforderungen an das Haus entstanden zu Beginn des 19. Jahrhunderts Pläne für ein neues Theater. Am 16. November 1822 erfolgte die Grundsteinlegung des in der äußeren Gestalt als antiker Tempel ausgebildeten Bauwerks. 1943 zerstörte ein Brandbomenanschlag das gesamte Haus mit Ausnahme des Portikus und des Foyers.

1953–1995 Diverse Umbau-, Erweiterungs- und Modernisierungsarbeiten, Sanierungen und Aufrüstung, u. a. Einbau einer Aufzugsanlage, Klimaanlage, Akkustikmaßnahmen im Zuschauerraum, Instandsetzung der Säulenfundamente; Einbau von Dreh- und Schrägbühne, Schnürboden, Thekenanlage und Akustiksegel, Sanierung der Klima-/ Lüftungstechnik, Erneuerung der Beleuchtung

2005 Einbau neue Obermaschinerie, Sprinkler u. Sprühflutanlage, eiserner Vorhang; Sanierung des Foyers

2006 Sanierung der Kappendecke im Bühnenbereich, Sanierung der Umgänge und des Vestibüls

2007 Sanierung der WC-Anlage Erdgeschoss, Erneuerung der Fenster und Türen

2008 Sanierung des Foyers der Kammerspiele

2009–12 Gesamt-Fassadensanierung, Abbeiz- und Malerarbeiten, Blitzschutz- und Personal-WC-Sanierung

2013 Sanierung WC im ersten Rang



Postwagen

Sanierung Denkmal

Zweigeschossige Gastronomie am Fuße des Granusturms, 14. Jh.

1656: Wiederaufbau nach Stadtbrand

1948: Wiederaufbau nach Kriegszerstörung

Das zweigeschossige Gebäude ist im Erdgeschoss in Fachwerkbauweise mit Backsteinausfachungen errichtet. Das Obergeschoss ist vorgelagert und komplett in Holzbauweise gefertigt.

Zwischen den Fensterelementen befinden sich gedrehte Holzsäulen mit Kapitell und vergoldeten Volutenkonsolen. Der Postwagen wurde als einziges Aachener Holzhaus nach seiner Zerstörung im Zweiten Weltkrieg wieder vollständig in seiner barocken Form, teilweise unter Verwendung der alten Bauteile und der originalen Bausubstanz, wieder aufgebaut. Seit 1962 ist der Postwagen durch einen Durchbruch in der Rathausmauer mit dem angrenzenden Küchenraum im Rathaus verbunden.

1968–2001 Sanierung der sanitären Installationen und der Heizungsanlage, Einbau einer Lüftungsanlage, Parkett- und Fliesenarbeiten, Erneuerung eines Holztrepplaufes, Brandschutzsanierung

2003–2004 Fassadensanierung: Sanierung des Holzwerks, Ergänzung der fehlenden oder maroden Holzteile der Konsolen, roter Anstrich der Konsolen und Vergoldung (nach Ortsbefund), Ergänzung der gedrechselten Säulen; Instandsetzung der Fenster, Klappläden und Tür; Erneuerung der verrosteten Schließelemente

2012 Sanierung des Schieferdaches und der Fassade des Steinbaus, WC-Sanierung



Feuerwache

Neubau Leitstelle

Bauzeit: 2009-2011

Baukosten KPII: 3.076.102,95 Euro

Entwurf: Architekturbüro Cortis, Generalunternehmer: Depenbrock Systembau

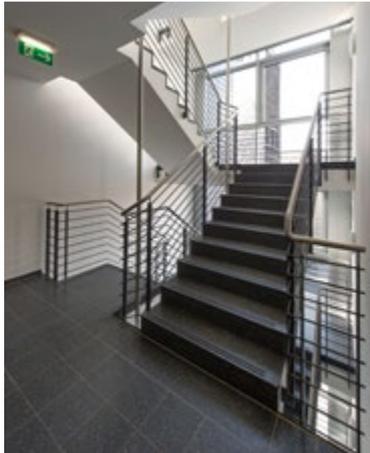
Auf dem Grundstück der Hauptfeuerwache wurde das alte Garagengebäude abgerissen und an dessen Stelle ein neues Leitstellengebäude errichtet.

Für die Stadt Aachen und die StädteRegion wurde eine neue Leitstelle benötigt. Das Raumprogramm beinhaltet neben der Leitstelle, eine Stabsstelle, Ruheräume, Büros für die Verwaltung der Feuerwehr, eine Fahrzeughalle sowie einen Aufenthaltsraum für die Mitarbeiter.

Das Gebäude ist barrierefrei. Geplant und gebaut wurde der Neubau nach dem „Aachener Standard“. (Das sogenannte Passivhaus-Projektierungspaket wurde hierbei als Berechnungsgrundlage gewählt).

Der Heizwärmebedarf dieses Gebäudes liegt bei 16 kWh/qm und erfüllt nahezu den Passivhausstandard.

Ermöglicht wird dies durch die hochgedämmte Fassade, Dreifachverglasung der Fensterelemente sowie durch eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung. Zusätzlich wurde eine Photovoltaikanlage auf der Südfassade und auf den Dachflächen mit einer Gesamtleistung von circa 35 kW_{pik} installiert.



Umbau und Sanierung Nadelfabrik

Stadtarchiv und Haus der Integration

Bauzeit: 2009–2011

Kosten: 2,858 Mio. Euro

Architekten: nbp Architekten, Roetgen/Aachen

Umbau des ehemaligen Hauptgebäudes der Rheinnadel zur Nutzung als Stadtarchiv und Haus der Integration.

Ursprüngliche Situation:

In den Gebäuden sind Teilbereiche vermietet, deren Arbeitsmöglichkeiten und Zuwegungen während der Bauphase aufrecht erhalten werden mussten. In der alten Baustruktur des Industriegebäudes wurden bei der Sanierung Schadstoffe gefunden, die im Laufe des Umbaus fachgerecht zu entsorgen waren.

Maßnahmenbeschreibung:

Im Zuge des Konjunkturpakets wurde die energetische Sanierung und Umnutzung des Gebäudes für die Funktionseinheit des Stadtarchivs als eigenständiger Bauabschnitt betrachtet.

Bei der nicht denkmalgeschützten Fassade wurde eine energetische Fassadensanierung vorgenommen, einschließlich neuer Fenster mit Isolierverglasung. Das Stadtarchiv bekam eine Lüftungsanlage sowie eine neue Heizungsanlage.

Durch die Komplettisanierung vereint das Gebäude nun vielschichtige Nutzungseinheiten: Die Firma Rheinnadel, das Stadtarchiv, ein Sozialraumteam, den TÜV Nord, den Stadtsportbund, die Werkstatt der Kulturen sowie Räume für diverse Vereine und gewerbliche Mieter.



KOT Richterich

Neubau nach „Aachener Standard“

2010–2011, Jugendhaus „Kleine Offene Tür“, Budget: 873.000 Euro

Planer: Architekturbüro Cortis und Hautmann+Metz Architekten, Aachen

Die KOT ist der erste Neubau nach Aachener Standard – ein wirtschaftliches und energiesparendes Gebäude, das seiner Nutzung nachhaltig gerecht werden soll.

Das wichtigste Prinzip des Passivhauses ist eine kompakte Bauweise. Bei der KOT wurde dies durch die würfel-ähnliche Kubatur umgesetzt und durch den Einsatz hochwertiger, aus Recyclingstoffen bestehenden Materialien mit guten Wärmedämm-Eigenschaften unerstützt.

Hätte man das gleiche Gebäude nach dem gesetzlich vorgeschriebenen und nicht nach dem wesentlich höheren „Aachener Standard“ gebaut, würde das Gebäude mehr als dreimal soviel Heizenergie verbrauchen. Schon während der Bauphase zeigte sich das durch die Bauweise bedingte gute Klima innerhalb des Gebäudes.

Das Zentrum im Erdgeschoss bildet der große Mehrzweckraum für Veranstaltungen und Jugendarbeit. Des weiteren befinden sich hier die Küche – u. a. für gemeinsames Kochen mit den Jugendlichen und Verköstigung bei Veranstaltungen – sowie das Leiterbüro, ein Internetaum und die sanitären Anlagen. Im Obergeschoss liegen zwei Gruppenräume für Jugendarbeit in kleineren Gruppen, ein Medien- und ein Werkraum.

Es wurde Wert auf die barrierefreie und behindertengerechte, sowie auf eine robuste und für eine Jugendeinrichtung geeignete Ausführung des Gebäudes gelegt.



Familienzentrum Sandhäuschen

Neubau Kita

Bauzeit 2012–2013, Budget: 1,6 Mio. Euro

Architekten: Weis-Voigt Architekten, Aachen

Nach dem Abriss des ehemaligen „Sandhäuschens Laurensberg“ wurde in unmittelbarer Nähe ein Neubau errichtet, der neben der Kita ein Familienzentrum sowie einen „Bürgersaal“ beinhaltet.

Das Gebäude ist als kompakter Solitär geplant und definiert städtebaulich den Eingang des neugeplanten Wohngebietes am Übergang zwischen bestehender Bebauung, Landschaft und den nördlich angrenzenden Sportplatzflächen. Charakteristisch ist die gebogene Dachform, die das aus drei Bereichen bestehende Volumen umschreibt.

Eine zentrale Halle mit Galerie verbindet die eineinhalb- und zweigeschossigen Seitenbereiche, in denen sich jeweils ein Gruppenraum mit Nebenräumen befindet. Im Erdgeschoss sind die zusätzlichen Räume der Tagesstätte, der Bewegungs/Gymnastikraum, der Schlafräum, das LeiterInnenbüro sowie die Küche untergebracht.

Im Obergeschoss befinden sich die Räume für das Personal und für das Familienzentrum – letzteres kombiniert als Gemeinschaftsraum und separatem Besprechungszimmer. Vorgesaltet ist eine Fläche, die als „Müttercafé“ auf der Galerie den Einblick in die zentrale Halle ermöglicht, aber auch als Erweiterung des Gemeinschaftsraumes bei Veranstaltungen dienen kann.

Die Erschließung des Familienzentrums erfolgt direkt vom Windfang der Halle aus über das Haupttreppenhaus bzw. über den behindertengerechten Aufzug. Das Familienzentrum und damit auch der Gemeinschaftsraum sind dadurch unabhängig von der Tagesstätte nutzbar. Die Räume im Obergeschoss sind zusätzlich über eine einläufige Treppe direkt von der Halle aus erreichbar.



Förderung:

100.000 € durch das Land NRW,
„1000-Schulen-Programm“

Gymnasium St. Leonhard

Neubau Mensa nach Aachener Standard

Bauzeit 2011-2012, Budget: 3,6 Mio. Euro Hochbau, 1,1 Mio. Euro Außenbereich

Architekten: PBS Architekten, Aachen

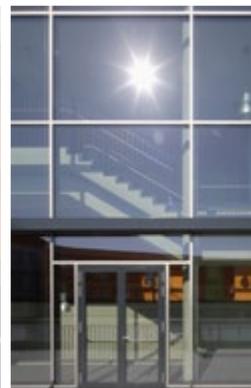
Preisträger Schulbaupreis 2013

Das Gymnasium St. Leonhard wurde ab 2013 als „gebundener Ganztagsbetrieb“ geführt, wofür eine Mensa und Räume für die Freizeitgestaltung geschaffen werden mussten. Im gleichen Zuge wurde das Defizit an naturwissenschaftlichen Räumen ausgeglichen.

Mit dem Neubau auf einem ehemaligen Parkplatz und der zugehörigen gesamten Platzgestaltung wurde der gesamte Bereich städtebaulich aufgewertet.

So tritt der neue Baukörper bewusst in einen städtebaulichen Dialog mit der gegenüberliegenden St. Michael-Kirche. Dies zeigt sich im Platzraum an der Ausrichtung auf die Kirchenachse, in der Entscheidung für eine dreigeschossige, kraftvolle Platzkante und insbesondere in der architektonischen Ausformulierung des Neubaus: Über dem zum Platz orientierten erdgeschossigen Speiseraum spannt sich eine gläserne, stark reflektierende Haut vor die beiden Obergeschosse. Auf diese Weise wird das Spiegelbild von St. Michael zum gestalterischen Motiv des Neubaus.

Das Treppenhaus an der Südseite ist verglast, die übrigen Fassaden bestehen aus einem neuartigen, an der RWTH entwickelten Werkstoff aus textilbewehrtem Beton.



Inda-Gymnasium

Neubau Erweiterung

2005–2007, Budget: 8,95 Mio. Euro, Architekten: Harter + Kanzler, Freiburg
Preisträger Schulbaupreis 2008

Der Erweiterungsbau für Fachklassen behauptet sich als ruhiges, quadratisches, dreigeschossiges Objekt, mit zwei flexibel und unabhängig voneinander nutzbaren Kernzonen.

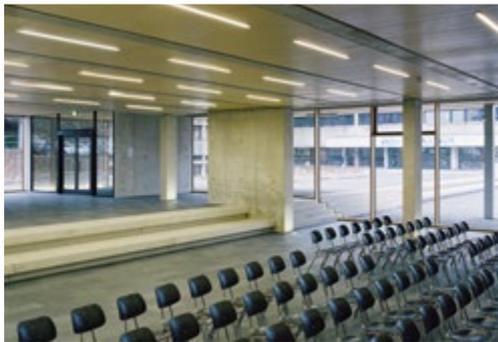
Im Erdgeschoss befindet sich die Aula mit der Szenenfläche und einer kleinen Cafeteria, umrahmt von Sitzstufen und höhenausgleichender Rampe. Im ersten Obergeschoss liegt das Forum Naturwissenschaften als überdachter Freiraum, der unabhängig von der Aula intern für Unterrichtszwecke nutzbar ist.

Charakteristisches Merkmal der Fassade ist der Wechsel zwischen raumhohen festverglasten Elementen und geschlossenen Lüftungselementen, die in den Obergeschossen als Hebe-/Schiebetüren eingesetzt wurden.

Im Inneren kontrastieren rauher, schwarzer Schiefer und Sichtbetonflächen mit den weißen Oberflächen der Akustikdecken, Türen und der Fassade.

Dreifachverglasung und große Dämm Pakete auf dem Dach und im Bereich der hinterlüfteten Fassade sorgen dafür, dass der – nach damaliger Energiesparverordnung – maximal zulässige Transmissionswärmeverlust bereits um 35 Prozent unterschritten wurde. Eine Lüftungsanlage reduziert zudem die Wärmeverluste und lässt ausreichend Frischluft in das Gebäude.

Rampen im Außenbereich, Aufzüge im Neubau und Bestandsgebäude sowie drei barrierefreie Toiletten stellen die Barrierefreiheit sicher.



Couven-Gymnasium

Neubau einer Mensa

Förderung:

100.000 € durch das Land NRW,
„1000-Schulen-Programm“

2011–2012, Budget: 1.945 Mio. Euro

Architekten: Eller & Eller Architekten, Düsseldorf

Die neue Mensa wird als Solitär auf dem Schulgelände errichtet und ersetzt einen kleineren, vorhandenen Pavillon auf dem oberen Schulhof. Durch die angehobene Position steht der Baukörper gegenüber dem dreigeschossigen Schulgebäude in einem ausgeglichenen Verhältnis. Die Formensprache beschreibt im Gegensatz zur strengen Orthogonalität der Schule eine freie, runde Form.

Es entstand ein großzügiger Speiseraum mit ca. 140 Sitzplätzen mit der zugehörigen Verpflegungsküche mit Nebenräumen. Den barrierefreien Zugang des Gebäudes sichert eine das Gebäude umlaufende Rampe mit maximalen Steigung von sechs Prozent. Diese ermöglicht auch die Anlieferung der Speisen.

Die Einrichtung der Küche sowie des Thekenbereiches orientiert sich zunächst an der „Cook-and-Serve“-Variante. Hierbei werden die Speisen warm angeliefert und vor Ort ausgegeben. Optional wurde technisch und räumlich die Möglichkeit vorgesehen, die Küche auf ein Aufbereitungssystem in Form einer „Cook-and-Chill“-Variante aufzurüsten. Zusätzlich zu den Warmhaltebecken für die Mittagsverpflegung ist die Ausgabetheke mit Kühlvitrinen für Salate, Nachspeisen oder belegte Brötchen ausgestattet. Ein Rolladensystem ermöglicht die Abschottung der Ausgabetheke. Ein separater Kioskbereich kann auch außerhalb der eigentlichen Essenszeiten genutzt werden.



In Arbeit & in Planung:

Auswahl aktueller Projekte

Zurzeit befinden sich mehrere größere Neu-, Um- und Erweiterungsbauten in der Umsetzung, zusätzlich diverse kleinere Maßnahmen sowie Umsetzungen im Bereich der Instandhaltung. Eine kleine Vorschau:

Vierte Gesamtschule

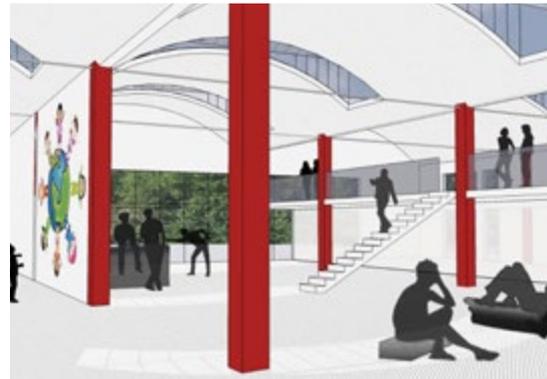
In zentraler Lage der Stadt an der Sandkaulstraße soll ein neuer Gesamtschulstandort errichtet werden. Der Wettbewerb für Architekten als Generalplaner wurde im Dezember 2011 entschieden, der erste Preis ging an das Büro Kresings GmbH in Münster. (Bild rechte Seite oben: Rendering Gesamtschule.)

Straßenbahndepot

Das ehemalige Straßenbahn-Depot in der Talstraße wird zu einem neuen Kultur- und Stadtteilzentrum umgebaut. Die Gesamtimmobilie birgt ein besonderes Potenzial, um Einrichtungen aus dem sozialen Bereich mit Akteuren aus dem kreativen und kulturellen Milieu unter einem Dach zu vernetzen. Mit diesem Vorhaben werden insbesondere die drei Zielsetzungen, soziale Stabilisierung, kulturelle und öffentliche Wirkung sowie Förderung der lokalen Ökonomie verfolgt (Bilder: rechte Seite, unten).

Sanierung der Hauptfeuerwache

Der 1964 von Professor Steinbach gebaute Baukörper steht unter Denkmalschutz. Seine Besonderheit liegt darin, dass er einer der ersten in Deutschland erstellten Schlauchtürme mit einer Gleitschalung ist und darüber hinaus ein kompletter Stahlbetonfertigtbau. Betonsanierung, Dächer, Fenster, die Kompletterneuerung der gesamten technischen Gebäudeausrüstung und eine Neuorientierung der Funktionsbereiche werden zum langfristigen Erhalt ebenso beitragen wie die gesicherte Unterbringung der Berufsfeuerwehr und ihrer Bereiche.



in Arbeit & in Planung:

Auswahl aktueller Projekte

Grashaus „Station Europa“ der Route Charlemagne

Das denkmalgeschützte Grashaus aus dem 13. Jh. (Fertigstellung 1267, ehemals Rathaus, Gefängnis und in jüngster Zeit Stadtarchiv) wird im Rahmen der Route Charlemagne zur „Station Europa“ umgebaut. In diesem Zusammenhang werden auch Räumlichkeiten für das EU-direct-Büro und die Karlspreisstiftung geschaffen. Das Gebäude wird barrierefrei aufgerüstet. Zurzeit befindet sich die Maßnahme in der Ausbau-Phase (Bilder: rechte Seite, oben).

Umbau und Sanierung des Casinos:

Die „Westspiel“, Betreiber der Spielbank in Aachen, plant in Verbindung mit der Stadt eine Neuausrichtung ihres Portfolios und die Konzentration auf einen Standort. Der gesamte Innenausbau des Spielkasinos im klassizistischen Bau von 1914 wird entkernt und den neuen Notwendigkeiten angepasst. Die Verwertung der nicht durch die Spielbank genutzten Flächen steht noch nicht fest.

Kitas U3-Programm

Der Bestandsbau der Kita Kronenberg wird um einen zweigeschossigen Anbau erweitert. Es entstehen neue Räumlichkeiten zum differenzierten Arbeiten, neu Lagerflächen und es wird ein zweiter Fluchtweg aus dem Obergeschoss geschaffen (Ansicht: rechte Seite, Mitte, links). Bei den Erdarbeiten zur Kita Bergstraße wurden umfangreiche archäologische Funde gemacht. Zurzeit befindet sich der Rohbau in der Fertigstellung (Ansicht: rechte Seite, Mitte, rechts).

Die Bauarbeiten zur Kita Passtraße (Ansicht: rechte Seite, unten, links) und der Kita Kalverbenden sind bereits bis zum Innenausbau fortgeschritten (Ansicht: rechte Seite, unten, rechts).

Die zweite Staffel des U3-Programms folgt. Weitere zusätzliche Kindertagesstätten sind im Stadium der Grundsatzplanung und werden in den kommenden fünf Jahren zur Realisierung anstehen.





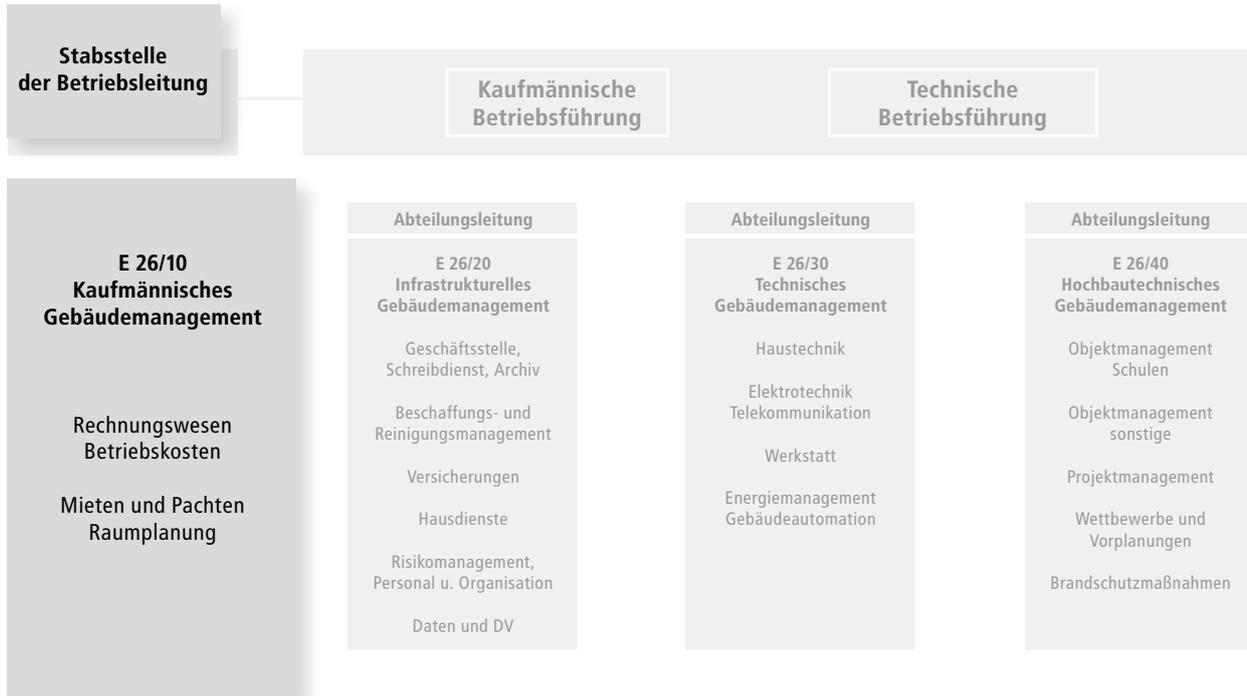
Teambeschreibungen

Aufgaben und Ziele



Die strategischen Aufgaben des Managements öffentlicher Gebäude werden in den vier Abteilungen Infrastrukturelles, Kaufmännisches, Technisches und Hochbautechnisches Gebäudemanagement durch insgesamt 20 kleinere Teams erbracht. Diese Abteilungen und Teams befinden sich stets in einem Optimierungsprozess der Ablauf- und Aufbauorganisation. Dabei müssen Aufgaben- und Ressourcen im Gleichklang stehen, um sich dem regelmäßigen Wandel der Anforderungen mit Erfolg zu stellen.

Kaufmännisches Gebäudemanagement und Stabsstelle





Team 26/11

Rechnungswesen und Betriebskosten

Dieses Team ist mit den Aufgaben der klassischen Buchhaltung eines Unternehmens betraut.

Eine erste große Herausforderung für das Team war die Umstellung von von der Kameralistik auf die doppische Verbuchung: Von einer in der Verwaltung üblichen Buchführungsmethode mit Gewinn- / Verlustermittlung durch Einnahme-Ausgabe-Buchung auf ein System, bei dem alle Vorgänge doppelt als „Soll“ und „Haben“ gebucht werden – ein in der freien Wirtschaft übliches Vorgehen. Diese sog. Doppik ermöglicht dem Gebäudemanagement eine zeitnahe Dokumentation aller Vorgänge, eine dynamische Verfolgung der Gewinne, Verluste, sowie Vermögens- und Verbindlichkeitsstände. Eine zweite Herausforderung nach der Gründung bildete die Erstellung des Jahresabschlusses nach den Richtlinien des Handelsgesetzbuches für große Kapitalgesellschaften.

Das Team gliedert sich in die Teilbereiche Buchhaltung und die Arbeitsgruppe Betriebskostenabrechnungen/Nutzerbudgets mit insgesamt zwölf Teammitgliedern, neun davon im Buchhaltungsbereich. In der Finanzbuchhaltung werden die täglich eingehenden Bestellungen und Rechnungen erfasst und zahlbar gemacht, im Teilbereich des Debitormanagements die Debitor-Rechnungen, also Rechnungen an Kunden des Gebäudemanagements, inkl. Mieteinbuchungen der externen Mieter.

Neben dem Tagesgeschäft stellen die Anlagenbuchhaltung, Leistungsverrechnung und Erstellung des Jahresabschlusses die wichtigsten Aufgabenfelder des Rechnungswesens dar. Die Quartalsberichte u. a. für die Betriebsleitung, den Betriebsausschuss bzw. für den Einrichtungsträger und den Wirt-

Gründung

Teambildung mit der Gründung der Eigenbetriebsähnlichen Einrichtung in 2004. Unter Beachtung der Eigenbetriebsverordnung und in Anlehnung an das Neue Kommunale Finanzmanagement wurde die Eröffnungsbilanz per 01.01.2004 erstellt. Die vorangegangene Bewertung aller Gebäude wurde bei der Aufnahme der Gebäude in das Sondervermögen berücksichtigt.

Fakten

- Bilanzsumme 01.01.2004: 674,42 Mio €
- Bilanzsumme 31.12.2012: 609,61 Mio €
davon als bedeutendster Posten:
- Anlagevermögen: 581,51 Mio €
- Anlagenintensität 31.12.2012: 95,4 %
- Eigenkapitalquote 31.12.2012: 51,4 %.



Buchhaltung und Betriebskostenabrechnung

Jahresabschlüsse, Quartalsberichte, Mittelabrufe

schaftsplan werden unter Mitwirkung der Budget-/Projektverantwortlichen aufgestellt.

Die Arbeitsgruppe Betriebskosten erstellt und prüft für alle externen Vermietungen/Anmietungen die entsprechenden Betriebskostenabrechnungen. Die Berechnung von Nutzerbudgets zur Vorbereitung des Vermieter-Mieter-Modells gehört ebenfalls zum Aufgabenspektrum.

Eine weitere Herausforderung stellte im Jahr 2008 die Umstellung des Buchhaltungssystems auf die Software SAP dar. Es wurden neben der Finanzbuchhaltung weitere fünf Module implementiert. Parallel mit der Umsetzung auf SAP wurden die Maßnahmen des Konjunkturpaketes II umgesetzt. Das Gesamtvolumen belief sich auf 27 Mio. € und verursachte im Rechnungswesen ein extrem hohes Arbeitsaufkommen. Die Mittelabrufe für die Fördermittel wurden in Abstimmung mit den städtischen Fachbereichen Rechnungsprüfung und Bauverwaltung erstellt. Das Konjunkturprogramm wurde in 2009 aufgelegt und mit den letzten Abrufen für 2011 und Endprüfungen Anfang 2012 abgeschlossen.

Zur Zeit beschäftigt sich das Team mit der Optimierung von SAP. Dazu gehört die Weiterentwicklung der Kostenrechnung, des Berichtswesens und des Moduls RE-FX (Flexibles Immobilienmanagement). Im Modul RE-FX werden alle An- und Vermietungsverträge verwaltet. Künftig sollen neben den monatlichen Mieten und Nebenkostenvorauszahlungen die jährlichen Betriebskostenabrechnungen durch das System unterstützt werden. Diese Erweiterung stellt im Wesentlichen eine der Voraussetzungen des im Aufbau befindlichen Vermieter-Mieter-Modells dar.

Team 26/14

Mieten und Pachten, Raumplanung

Für das Vermieten und Verpachten von städtischen, überwiegend gewerblich-genutzten, bebauten Liegenschaften oder deren Teilbereiche (u. a. Dachflächen für Photovoltaikanlagen oder Funkantennen; Garagen bzw. Stellplätze) an Externe zeichnet sich dieses Team verantwortlich.

Zudem werden für den gesamtstädtischen Bedarf Objekte angemietet. Aktuell betreut dieses Team rund 550 laufende Vertragsverhältnisse (davon mehr als 80 Anmietungen).

Weiterhin obliegt dem Team die Belegungsplanung in Verwaltungs-/Bürogebäuden für die städtischen Dienststellen.

Die fünf Teammitglieder sind die Ansprechpersonen für externe Vertragspartner und städtische Fachbereiche mit Anmietungsbedarfen. Sie koordinieren deren Anforderungen innerhalb, aber auch außerhalb der Stadtverwaltung Aachen.

Ziel ist, den Dienstleistungsgedanken zu leben und dafür Sorge zu tragen, dass – auch bei unterschiedlichen Interessenlagen – partnerschaftlich korrekt und fair mit den Ansprechpartnern umgegangen wird.

Die Teamstruktur hat sich seit der Gründung des Gebäudemanagements im Jahre 2004 nur unwesentlich verändert. Das Abrechnen von Betriebskosten, das anfänglich von jedem Teammitglied für die

Größenordnung

Aktuell werden circa 550 laufende Vertragsverhältnisse (davon mehr als 80 Anmietungen) verwaltet.

Dienstleistungsgedanke

Ziel ist, den Dienstleistungsgedanken zu leben und dafür Sorge zu tragen, dass – auch bei unterschiedlichen Interessenlagen – partnerschaftlich korrekt und fair mit den Ansprechpartnern umgegangen wird.



Vermieten und Verpachten städtischer Gebäude Anmietungen Bedarfs- und Belegungsplanung

von ihm betreuten Verträge durchgeführt wurde, wird zwischenzeitlich von dem Team Rechnungswesen in Vorbereitung auf das Vermieter-Mieter-Modell wahrgenommen.

Ein typisches Beispiel für die Aufgaben des Teams ist die Abstimmung mit Betreibern gastronomischer Einrichtungen in städtischen Gebäuden, wie beispielsweise mit dem neuen Pächter des Café „Karls“ im Centre Charlemagne am Katschhof (siehe Foto oben). Mietbedingungen, Öffnungszeiten, Eingangsregelung, Ausstattung, Reinigung, WC-Nutzung bis zur Abfallentsorgung sind Themen rund um den Café-Betrieb, die geklärt werden müssen.

Eher ungewöhnlich war die Hilfestellung für ein Ehemaligen-Treffen: Es wurde eine Besichtigung ihrer inzwischen leerstehenden, früher besuchten Schule Ferberberg in Laurensberg an einem Samstag Nachmittag ermöglicht – 60 Jahre nach der Entlassung.

Stabsstelle der Betriebsleitung

An die kaufmännische und technische Betriebsleitung des Gebäudemanagements gebunden, erfüllt die Stabsstelle seit 2013 strategische und abteilungsübergreifende Aufgaben.

Hier werden überwiegend betriebswirtschaftliche und betriebsübergreifende Projekte und Fragestellungen – z. B. die Klärung von Grundsatzfragen zu Leistungsbeziehungen zwischen den städtischen Dienststellen sowie Flächen- und Portfoliomanagement – kontinuierlich weiterentwickelt und betreut.

Eingebunden in diverse Sonderaufgaben werden strategische, konzeptionelle und auf Grund langjähriger Erfahrungen z. T. sehr spezialisierte Themenbereiche der Gebäudewirtschaft bearbeitet und die spätere Umsetzung im Tagesgeschäft vorbereitet.

Hierzu zählte z. B. die Entwicklung der fachlichen Anforderungen an die Folgekostenermittlung einer Investition gem. § 14 GemHVO, die Kalkulationsbasis der Verwaltungskosten sowie Neukonzeption der Kosten- und Leistungsrechnung.

Die Besonderheit liegt dabei darin, dass sowohl die unterschiedlichen Interessen (kaufmännisch, technisch) als auch die fachlichen Aspekte der Nutzer und Bedarfsträger mit in die Belange der Gebäudewirtschaft eingebunden werden.

Zu den wesentlichen Aufgaben gehören

- ▶ die Entlastung der Betriebsleitung im Rahmen der Abstimmung verwaltungsweiter Prozesse und

Ursprung

Die Stabsstelle entwickelte sich aus der kaufmännischen Abteilungsleitung, die 2010 neu eingerichtet wurde, um Abläufe und Prozesse innerhalb der Abteilung systematisch weiterzuentwickeln und zu strukturieren. Sie umfasst zur Zeit eine Mitarbeiterin.

Einbindung

In die Belange der Gebäudewirtschaft muss die Stabsstelle dabei sowohl kaufmännische als auch technische Interessen, und darüber hinaus die fachlichen Aspekte der Nutzer und Bedarfsträger einbinden.



Entwicklung und Strukturierung von Abläufen und Prozessen in der Abteilung Betreuung betriebsübergreifender Projekte und Fragestellungen Langfristige und nachhaltige Strategien einbringen

Fragen, die Vertretung der Belange des Betriebes im Dialog mit anderen Dienststellen sowie in überregionalen Vergleichsringen bzw. bei Prüfungen der Gemeindeprüfungsanstalt

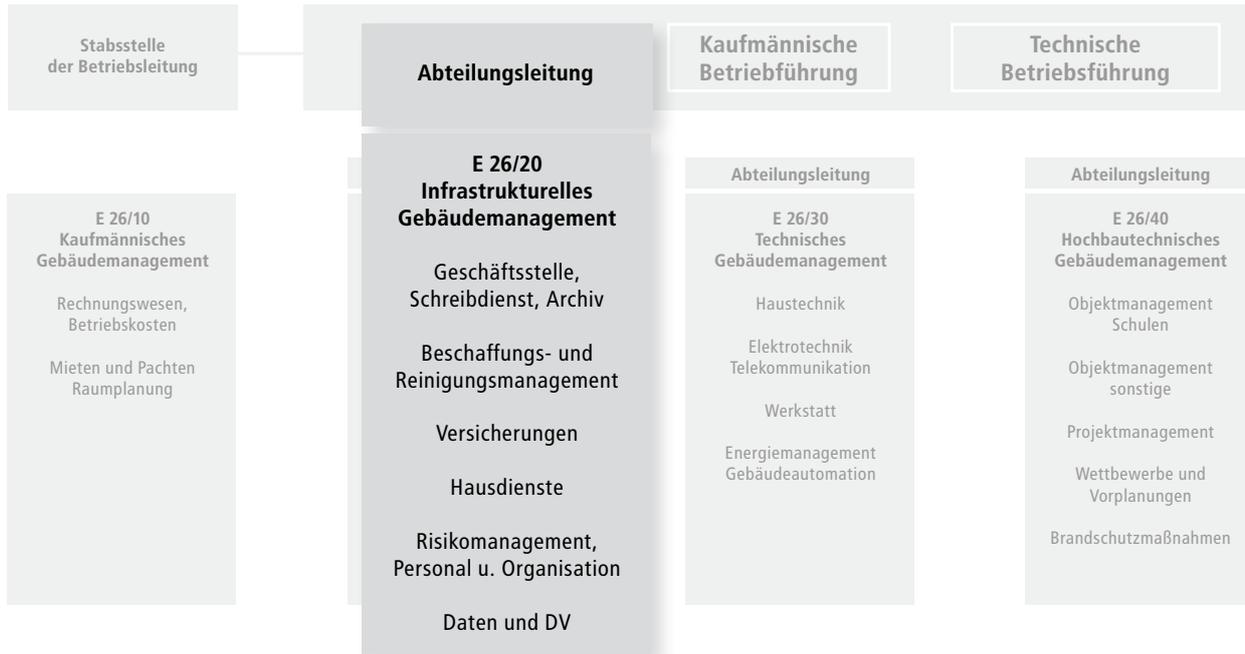
► die qualitative Vorbereitung von Entscheidungen in der Gebäudewirtschaft, die fachliche Beratung in betriebswirtschaftlichen Fragestellungen und Informationsverarbeitung z. B. der Konzeption und Erweiterung der Kosten- und Leistungsrechnung in SAP; Aufbau und Weiterentwicklung des betrieblichen Controllings und Reportings unter Steuerungsaspekten sowie Kennzahlenvergleiche.

Ziel ist es, langfristige und nachhaltige Strategien in der Gebäudewirtschaft unmittelbar an abteilungs- und dienststellenübergreifenden Schnittstellen in das Tagesgeschäft einzubinden.

Ausblick auf anstehende Themen ist u. a. die Optimierung eines steuerungsrelevanten Portfoliomanagements, die Weiterentwicklung von Schlüsselkennzahlen sowie des steuerungsrelevanten Berichtswesens.

Infrastrukturelles Gebäudemanagement

Abteilungsleitung
Bernhard Stettner





| | |
|-----|----|
| 283 | 4 |
| 284 | 9 |
| 280 | 15 |
| 281 | 9 |
| 282 | 6 |

Team 26/21

Geschäftsstelle

Dieses Team versteht sich als interner Dienstleister für das Gebäudemanagement, zuständig für Postverkehr, Büromittelbeschaffung und die zentrale Pflege und Organisation von Vordrucken, Regelung und Informationen und stellt mit seiner Arbeit einen reibungslosen Verwaltungsablauf sicher.

Das Team ist zuständig für die Sichtung, Aufbereitung und Weiterleitung der internen und externen Ein- und Ausgangspost an die jeweils zuständigen Beschäftigten des E26, anderer Dienststellen innerhalb der Stadtverwaltung und externe Kunden.

Die Geschäftsstelle ist u.a. für die Büromittelbeschaffung, Beschaffung von Fachliteratur und DIN-Normen etc. zuständig.

Ein weiterer Schwerpunkt ist die zentrale Bearbeitung aller nicht datenbankgestützter Vordruckangelegenheiten.

Die Vordrucke werden im sogenannten „RVI-Ordner“ (Regelungen, Vordrucke und Informationen) allen Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen in Dateiform am jeweiligen Arbeitsplatz zur Verfügung gestellt. Ebenso werden in diesem Ordner alle relevanten städtischen und betriebsinternen Dienstabweisungen und Regelungen bereitgestellt.

Ein weiterer wesentlicher Aufgabenbereich sind die Themen des betrieblichen Arbeitsschutzes und des betrieblichen Eingliederungsmanagements.

Zuständigkeit

für die Aufbereitung und Vorbereitung von Rats- und Ausschussvorlagen zur Einstellung in das städtische Rats- und Informationssystem.

Internes Mitarbeiterportal - Intranet

Pflege und Aktualisierung der Mitarbeiterdaten (Namen, Telefonnummern, Raumnummern) im sog. städtischen Mitarbeiterportal für die Beschäftigten des Gebäudemanagements. Dies ist auch die Grundlage für Anzeige der Kontaktdaten auf aachen.de.



Gesamtorganisation des internen und externen Post- und Briefverkehrs
Schreibdienst und Büromittelbeschaffung inkl. Fachliteratur und DIN-Normen
Zentrale Pflege aller Regelungen, Dienstanweisungen, Vordrucke und Informationen

Der Geschäftsstelle angegliedert ist das zentrale Bauakten- und Planarchiv des Gebäudemanagements, zuständig für die Archivierung und je nach gesetzlichen Regelungen vorgeschriebenen Vorhaltezeiten abgelegter Unterlagen und Akten.

Die Geschäftsstelle versteht sich im Rahmen der oben genannten Schwerpunkte als interner Dienstleister für alle Beschäftigten des Gebäudemanagements. Das Ziel der Geschäftsstelle ist es, einen reibungslosen Verwaltungsablauf sicherzustellen.

Das Team besteht aus vier Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern auf 3,5 Stellen. Zur Aufgabenerfüllung wird ein jährliches Finanzvolumen von 50.000 Euro für Sachkosten bewirtschaftet.

Team 26/22

Beschaffungs- und Reinigungsmanagement

Das Team Beschaffungs- und Reinigungsmanagement organisiert die Reinigung in den städtischen Gebäuden und kauft Güter und Dienstleistungen ein, die zum Betrieb der Gebäude erforderlich sind.

Reinigungsmanagement

Engagierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter optimieren die Reinigung der Gebäude in wirtschaftlicher und qualitativer Hinsicht. Die Reinigung erfolgt zum Teil durch städtische Beschäftigte, hauptsächlich jedoch durch Fremdfirmen.

In europaweiten Vergabeverfahren werden Unterhaltsreinigungen, also die tägliche Reinigung, Grund- und Glasreinigungen vergeben.

Hierbei wird in enger Zusammenarbeit mit der Gebäudereiniger-Innung und der zuständigen Industriegewerkschaft darauf geachtet, dass Dumpingpreise ausgeschlossen werden und die Zeitvorgaben für die Reinigung auskömmlich sind.

Trotz gestiegener Ansprüche der Nutzer und zusätzlicher Aufgaben, z. B. durch die Organisation der Ferienreinigung aufgrund des Ganztagsbetriebes, wurde in den vergangenen Jahren die Qualitätssicherung stets optimiert.

Management

Die Mitglieder dieses Teams optimieren die Reinigung städtischer Gebäude – von Vergabe und Wirtschaftlichkeit bis zu Qualität und Nutzerzufriedenheit.

Vergabe

Die Vergabeverfahren garantieren auskömmliche Zeitvorgaben und den Ausschluss von Dumpingpreisen.

Volumen

5,27 Mio € für die Reinigung von 246 Gebäudekomplexen.



Reinigung: Werterhalt und Nutzerzufriedenheit Beschaffung: Möbel, Maschinen und Dienstleistungen

So soll zum einen der Wert der Objekte erhalten werden, zum anderen soll die Nutzerzufriedenheit weiter gesteigert werden.

Beschaffungsmanagement

Die Aufgaben der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind sehr vielschichtig. Neben dem Einkauf von Möbeln (Büroeinrichtung, Regalanlagen, Jalousien etc.) und Maschinen (Schnell- und Farbkopierer, Frankiermaschine) werden Dienst- und Schutzkleidung sowie Reinigungs- und Hygienematerial eingekauft.

Auch viele Dienstleistungen wie Winterdienst, Pflege der Außenanlagen, Schädlingsbekämpfung, Entsorgungen (z. B. Aktenvernichtung, Entsorgung Speisereste, Entsorgung Altmöbel) und die Umzüge der städtischen Organisationseinheiten werden geregelt.

Es ist festzustellen, dass sich der Aufgabenbereich in den letzten Jahren stets vergrößert hat, da viele Aufgaben aus anderen Teams im Beschaffungsmanagement gebündelt wurden.

Team 26/23

Versicherungen

Hier werden im Rahmen von europaweiten Vergabeverfahren die Versicherungsverträge für die städtischen Gebäude abgeschlossen.

Neben der Feuerversicherung für Gebäude und Inventar, der Einbruchdiebstahl- und der Leitungswasserversicherung, werden auch Policen für Glas-, Sturm-, Elektronik-, Schlüsselverlust- und Bauleistungsversicherungen geführt.

Das Versicherungsmanagement betreut jedoch nicht nur die Policen, die in direktem Zusammenhang mit den Gebäuden stehen. Es werden darüber hinaus z. B. auch die Kunstwerke (Ausstellung- und Transportversicherung), die Musikinstrumente der Stadt Aachen und der städtische Wald (Waldbrand) versichert.

Auch Risiken, die durch das Handeln der städtischen Beschäftigten entstehen, sind versichert. So werden die KFZ-Versicherungsverträge des gesamten städtischen Fuhrparkes ebenso betreut wie die allgemeine Haftpflichtversicherung, die Straf- und Verkehrsrechtsschutzversicherung und die Vermögensschadenversicherung.

Durch Wirtschaftlichkeitsberechnungen und regelmäßige Vergleiche wird geprüft, ob die Verträge noch sinnvoll sind oder ob andere Verträge abzuschließen wären.

Von Haus bis Kunst

Gebäude und Inventar, aber auch Kunstwerke inkl. Transport werden versichert.

Musik bis Wald

Auch die Versicherungen für Musikinstrumente bis hin zur Waldbrandversicherung werden hier bearbeitet.



Versicherungen für Gebäude und Inventar

Versicherungen der Risiken durch Handlungen städtischer Beschäftigter

Wirtschaftlichkeitsberechnungen der Verträge

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadt Aachen werden unterstützt und beraten, so dass sie die Unterlagen vollständig für die Versicherer vorlegen können, damit möglichst viele Ansprüche realisiert werden können.

Im Falle einer Baustellen-Versicherung für ein geplantes Projekt kann dies beispielsweise so aussehen: Die Projektleitung erstellt in Abstimmung mit dem Team Versicherungen eine Auflistung der Baukosten, und gemeinsam wird anhand der einzelnen Posten entschieden, welcher Part wirtschaftlich versichert werden kann und bei welchem Bereich, je nach Versicherung, die Balance zwischen Nutzen und Kosten nicht stimmt. So können in gemeinsamer Erarbeitung und mit Hilfe der beidseitigen Kompetenzen die idealen Versicherungsbedingungen für die Baustelle unter möglichst wirtschaftlichen Bedingungen festgelegt werden.

Team 26/24

Hausdienste

Das Team umfasst neben den Hausmeistern der großen städtischen Verwaltungsgebäude auch die Hausdruckerei sowie die Fahrer-, Pförtner-, Post- und Botendienste.

Hausmeister:

Die Hausmeister sind Dienstleister für die Gebäudenutzer und gleichzeitig Fachleute des Gebäudemanagements im Gebäude.

Die höhere Technisierung der Gebäude führte dazu, dass Aufzugs-, Einbruchmelde- oder Lüftungsanlagen immer betreuungsintensiver geworden sind. Gleichzeitig sind die Hausmeister gefordert, Kleinreparaturen durchzuführen, die Reinigung zu kontrollieren, bei Umzügen zu helfen, im Objekt tätige Firmen zu begleiten und zu unterstützen, sowie auf wachsende Ansprüche und Nutzerwünsche zu reagieren. Der Hausmeister repräsentiert das Gebäudemanagement vor Ort. Er ist erster Ansprechpartner für Nutzer und Firmen.

Repräsentation

Unsere Hausmeister repräsentieren das Gebäudemanagement vor Ort.

Post-, Fahr-, Pforten- und Botendienste:

Der erste Kontakt des Besuchers mit der Verwaltung findet häufig an der Pforte statt. Es ist sehr wichtig, dass hier kompetente städtische Bedienstete die Bürgerinnen und Bürger informieren.

Die Pförtnerinnen und Pförtner verteilen zudem die Eingangspost innerhalb der Verwaltungsgebäude und sammeln die Postausgänge ein. Die Postsendungen werden durch städtische Fahrer zwischen den Verwaltungsgebäuden befördert. Die Ausgangspost wird in der Botenstelle weiterverarbeitet.

Botenstelle

Sortier- und Frankierarbeiten in der Botenstelle erwirtschaften Einnahmen und vermindern Ausgaben.



Hausmeister: Ansprechpartner vor Ort für Nutzer und Firmen
Hausdruckerei und Buchbinderei: Fertigung und Qualitätskontrolle
Post-, Fahr-, Pforten- und Botendienste, erster Kontakt zum Bürger und Postbearbeitung

Durch die in der Botenstelle geleisteten Sortier- und Frankierarbeiten erwirtschaftet das Gebäudemanagement Einnahmen und vermindert Ausgaben. Die Optimierung der Arbeitsabläufe stellt sicher, dass die Ausgangspost stets noch am Tag der Abholung beim Briefverteilzentrum eingeliefert wird.

Hausdruckerei und Buchbinderei:

Neben dem Druck der gesamten Rats- und Ausschussvorlagen erfolgt die Erledigung von Groß- und Spezialaufträgen für die Verwaltung. Es werden nicht nur die Visitenkarten der städtischen Mitarbeiter gefertigt, sondern auch Plakate oder Flyer.

Aufgrund der gestiegenen Anforderungen an die Drucksachen war es unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht länger möglich, alle Maschinen selber vorzuhalten, so dass heute einige Druckaufträge extern vergeben werden. Diese Vergabe incl. der Qualitätskontrolle erfolgt durch die Beschäftigten der Hausdruckerei. Für einige städtische Organisationseinheiten, wie zum Beispiel das Standesamt, werden Buchbindearbeiten durchgeführt.

Team 26/25

Bereich Personal und Organisation

Zusammengefasst übernimmt dieses Team alles, was mit Personalgewinnung, Personalverwaltung und Personalentwicklung zu tun hat. Wirtschaftliche sowie organisatorische und rechtliche Aspekte müssen geprüft und berücksichtigt werden.

Ziel dieses Teams ist die tarifkonforme Personalsachbearbeitung sowie die rechtssichere Beratung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und der Leitungsebene.

Neben diesen geschäftsunterstützenden Dienstleistungen und administrativen Tätigkeiten fällt auch die Schriftführung des Betriebsausschusses des Gebäudemanagements in den Aufgabenbereich.

Zu den täglichen Aufgaben gehören zunächst alle Inhalte rund um die Personalgewinnung. Das beginnt mit der Stellenausschreibung über das Organisieren und Durchführen des Auswahlverfahrens und geht bis hin zur Einstellung der Bewerber.

Die neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden erfasst, Arbeitsverträge sowie Personalakten erstellt. Alle Tätigkeiten, die bei einem Ein- oder Austritt von Beschäftigten anfallen, so zum Beispiel auch die Erstellung von Zeugnissen oder Bescheinigungen, gehören zu den Aufgaben dieses Teams.

Neben der Eingruppierung der Beschäftigten, wird hier die monatliche Auszahlung des Gehalts sichergestellt. Dabei müssen auch steuer- und sozialversicherungsrechtliche Rahmenbedingungen berücksichtigt werden.

Personalaufwendungen

2014: ca. 10.00 Mio €

Team

Das Team verfügt über zwei Mitarbeiterinnen. Diese sind zuständig für die Beschäftigten des Gebäudemanagements der Stadt Aachen.

Einbeziehung Personalrat

Bei der täglichen Arbeit wird das Personalvertretungsgesetz NRW berücksichtigt und somit der Dienststellenpersonalrat des Gebäudemanagements entsprechend informiert und beteiligt.



Personalgewinnung, -betreuung und -beratung, Verwaltung, Mitarbeiterdaten Gehaltsauszahlung unter steuer- und sozialversicherungsrechtlichen Bedingungen Schriftführung Betriebsausschuss

Als Aufgabenbeispiele im Bereich Personalverwaltung können die Erfassung und Pflege von Mitarbeiterdaten, Dienstplänen und Urlaubstagen, das Verwalten der Zeiterfassungskarten oder der Dienstaussweise genannt werden.

Hier werden die Fragen der Beschäftigten zu Arbeitszeit, Gehaltsabrechnung, Sozialversicherung, Mutterschutz und anderen arbeits- und tarifrechtlichen Themen bearbeitet. Das Team ist Ansprechpartner für externe Personen, wie z. B. Krankenkassen oder andere Behörden.

Um dem demografischen Wandel entgegenzuwirken, müssen frühzeitig Maßnahmen getroffen werden. Es wird jedoch prinzipiell schwieriger, entsprechend ausgebildete Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu finden, gerade z. B. in ingenieurtechnischen Bereichen. Unter Beachtung des vorgegebenen Budgets wird daher die Personalentwicklung und -gewinnung weiterhin ein wichtiger Aspekt sein.

Team 26/25

Bereich Risikomanagement und Organisation

Das breite Feld der Unternehmer- und Betreiberpflichten im Gebäudemanagement ist mit verschiedensten Risiken – von Personenschäden bis hin zu finanziellen Verlusten – behaftet. Durch die Einführung eines auf den Grundsätzen der DIN ISO 31000 basierenden Risikomanagements wird eine größtmögliche Vermeidung und Reduzierung dieser Risiken gewährleistet.

Risikomanagement, kurz RM, und Organisation haben das Ziel, neben der Wirtschaftlichkeit des E 26, die Sicherheit der Gebäudenutzer zu gewährleisten.

Am Beginn des Projektes standen die Erfassung der Risiken, die Einführung einer RM-Software sowie die Erarbeitung strategischer Grundlagen.

Seit 2012 ist ein Mitarbeiter mit der Projektleitung in diesem Bereich betraut. 2014 wurde eine RM-Software eingeführt, die von allen Führungskräften zur laufenden Risikobewertung genutzt wird und nun die Basis des strategischen RM der Unternehmensführung darstellt.

Die Einführung des für eigenbetriebsähnliche Einrichtungen gesetzlich geforderten* RM stellt in dieser Form – insb. mit Blick auf die Unterschiede zwischen öffentlichem und privatwirtschaftlichem Sektor – eine Innovation dar. Es wird über den Projektstart hinaus stetig fortgeführt und ausgebaut.

Wege und Ziele

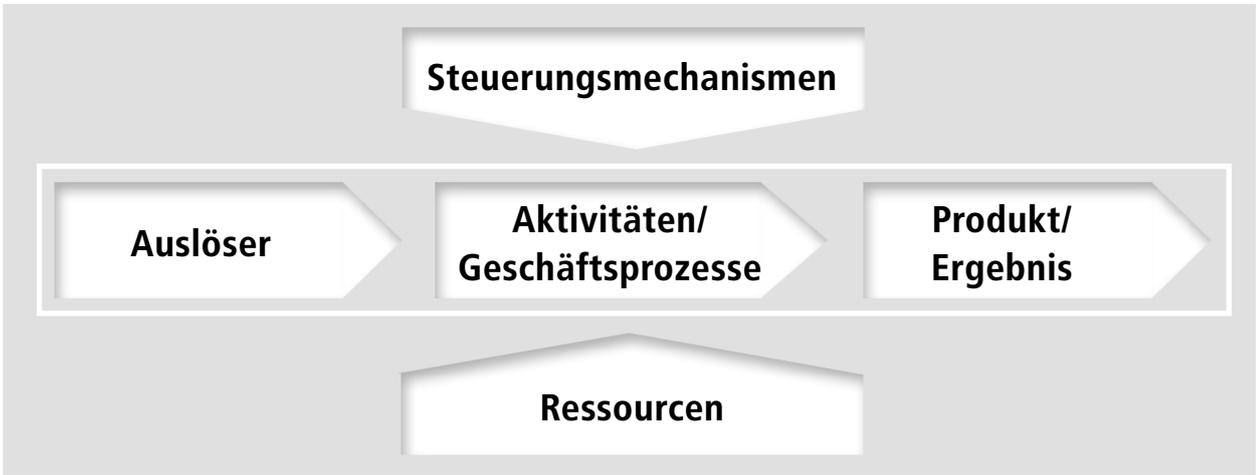
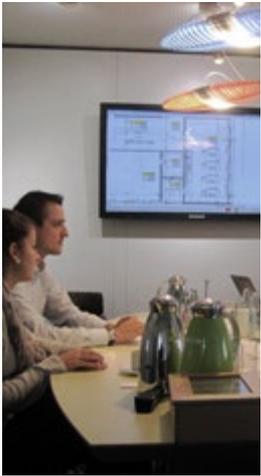
Wirtschaftlichkeit und Sicherheit durch Erfassung von Risiken

Ergebnis

Risikobewertung und Steuerung entsprechender Gegenmaßnahmen

***Gesetzliche Forderung durch**

KonTrag (Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich) und EigVO NRW (Eigenbetriebsverordnung).



Steuerung von Risiken Optimierung von Geschäftsprozessen

Risikobewertung, Steuerung der Risiko-Gegenmaßnahmen sowie Berichte für die Wirtschaftsprüfung werden dauerhafte Schwerpunkte bleiben.

Im Bereich der Prozessoptimierung werden Abläufe und Aufbau von Geschäftsvorgängen erfasst, analysiert und optimiert. Handlungsfelder können beispielsweise die Regelung der Vergabe von Aufträgen oder die Anpassung des internen Formularwesens sein. Langfristig besteht das Ziel, die Prozesslandschaft des E26 zur weiteren Optimierung und im Sinne eines Wissensmanagements weitgehend abzubilden.

Weiterer Bestandteil des Aufgabenfeldes ist, neben RM und Prozessoptimierung, die Unterstützung der Unternehmensführung durch strategische oder organisatorische Analysen, wie beispielsweise der Positionierung des E26 im Rahmen der Betreiberverantwortung.

Team 26/27

Daten und DV-Organisation

Als interner Dienstleister und Schnittstelle zu externen Ansprechpartnern ist es das Ziel des Teams, die unterschiedlichen Organisationseinheiten des Gebäudemanagements in ihren Arbeitsprozessen DV-technisch zu beraten und zu unterstützen.

Das interdisziplinäre Team sorgt unter wirtschaftlichen und technischen Gesichtspunkten für die Bereitstellung und Erhaltung der zum Einsatz kommenden EDV-Ausstattung. Weiterhin befindet sich hier die Zuständigkeit für Pflege, Administration und Weiterentwicklung eingesetzter Software-Systeme.

Durch die Pflege der Bestandsdaten auf grafischer und datentechnischer Ebene werden Grundlagen für die verschiedensten Prozesse der anderen Fachteams innerhalb der Gebäudewirtschaft geschaffen.

EDV-Ausstattung – Beispiele täglich anfallender Aufgaben:

- ▶ Beratung, Hilfestellung und Störungsbeseitigung bei EDV-Problemen
- ▶ EDV-Anforderungen erheben, analysieren und dokumentieren
- ▶ Auswahl der passenden Hardware und Software für Fachanwendungen unter Berücksichtigung verschiedener Lösungsalternativen
- ▶ Beschaffungsvorgänge von Hard- und Software
- ▶ Integration der verschiedenen Systeme in eine gemeinsame IT-Landschaft

Sonderaufgaben

Zur Beantwortung spezieller Fragestellungen im Bezug auf die Bestandsdaten werden Projekte initiiert und im Team zugeordnet.

Im ewigen Wandel

Durch Neuerungen und Änderungen, z. B. der gesetzlichen und organisatorischen Rahmenbedingungen, sowie den technischen Fortschritt, unterliegt die IT-Landschaft einem stetigen Wandel, der umfangreiche Projekte in allen Bereichen erforderlich macht.



Bereitstellung und Erhaltung der EDV-Ausstattung Pflege, Administration und Weiterentwicklung der Software-Systeme Bestandsdatenpflege, grafisch und datentechnisch

Eingesetzte Software-Systeme – Beispiele täglich anfallender Aufgaben:

- ▶ Ansprechpartner bei Software-Fragen und -Problemen
- ▶ Erarbeitung von Softwarelösungen unter Berücksichtigung der Anforderungen aus den Fachabteilungen
- ▶ Steuerung von Software-Projekten
- ▶ Entscheidung zwischen Standard-, Anwendungs- und Individualsoftware in Fremd- und Eigenentwicklung
- ▶ Anwendungs-/Datenbankentwicklung, Pflege, Optimierung und Erweiterung unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien, insbesondere aus dem Baubereich

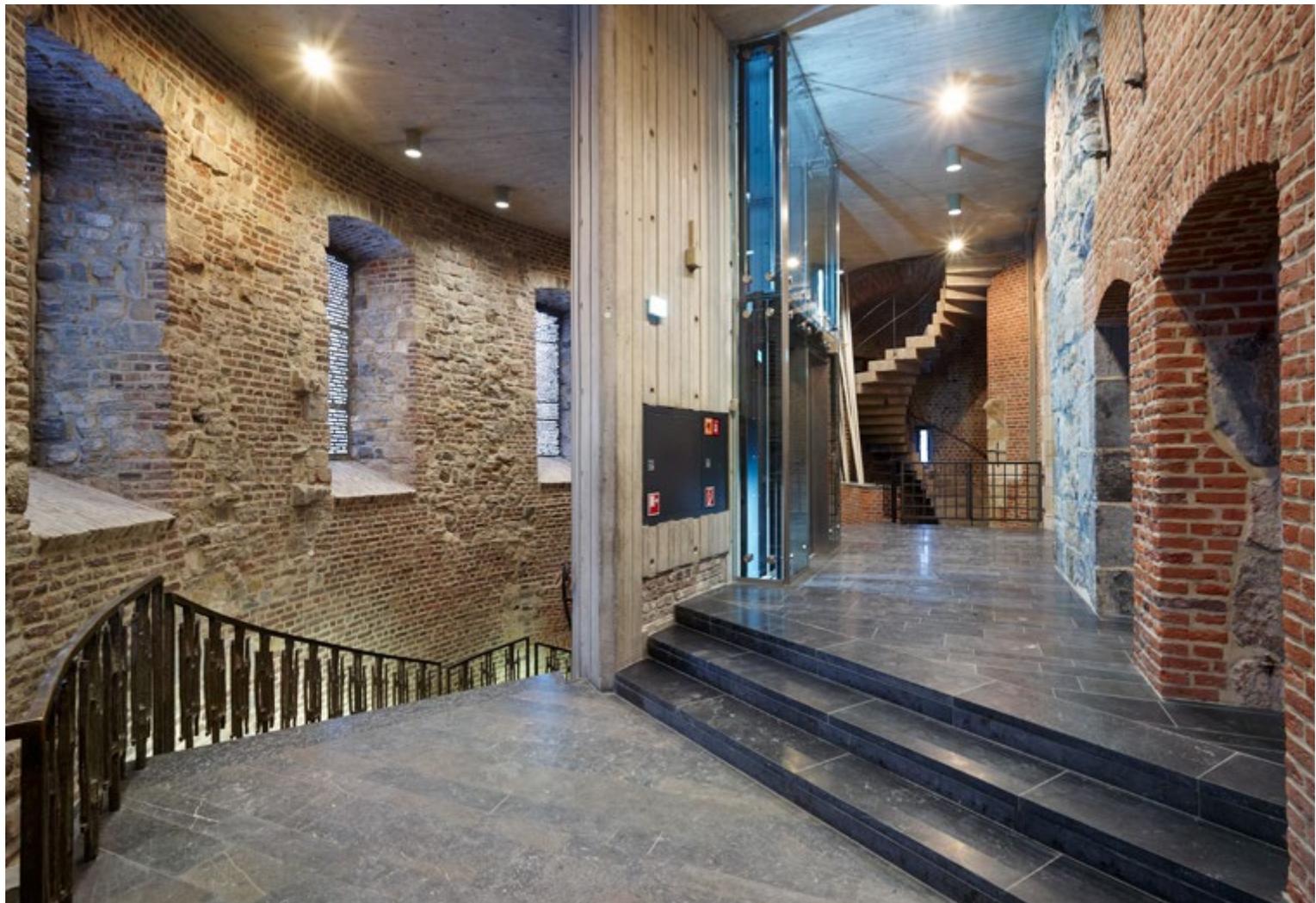
Bestandspflege von Objekten – Beispiele täglich anfallender Aufgaben:

- ▶ Ersterfassung von Bestandsdaten
- ▶ Kontinuierliche Fortschreibung der Bestandsdatenpflege
- ▶ Bereitstellung zentraler Stammdaten
- ▶ Erstellung und Pflege von Informationsübersichten für die Entscheidungsträger wie Exposés, objektbeschreibendes Portfolio und andere tabellarische Zusammenfassungen durch zentrale Zusammenführung der objektbezogenen Informationen
- ▶ Projektarbeiten wie z. B. die EDV-technische Erfassung liegenschaftsbezogener Parkflächen nach Begehungen vor Ort

Technisches Gebäudemanagement

Abteilungsleitung
Bernd Deil





Team 26/31

Haustechnik

Die Haustechnik ist ein funktionaler Bestandteil der städtischen Gebäude. Hauptaufgabe des Teams sind die Planung, die Bau- und Qualitätsüberwachung, der Funktionserhalt und die Instandhaltung von Klima-, Heizungs- und Sanitäreanlagen.

Das hier bearbeitete Spektrum im Baubereich umfasst sowohl größere Bauprojekte, wie zum Beispiel das Centre Charlemagne, aber auch den Sanierungsfall zum Beispiel von Wasseraufbereitungsanlagen in Schwimmbädern, die Klimatisierung in den städtischen Museen oder die Sanierung von WC-Bereichen in Kindergärten und Übergangwohnheimen.

Die Bandbreite der Wartung und Prüfung technischer Anlagen ist weit gefächert – angefangen bei Heizungs- und Lüftungsanlagen, über Hebeanlagen und Feuerlöscher, bis hin zu „exotischen“ Anlagen wie einer Rasensprenganlage oder der Wartung eines Hydrauliksprungturms einer Schwimmhalle.

Instandsetzung, Prüfung und Wartung

Jährlich steht ein Budget von 1,3 Mio. Euro für die Instandhaltung und Wartung von haustechnischen Anlagen zur Verfügung. Insgesamt werden hier circa 2.500 Einzelbestellungen bearbeitet.

Neubau-, Um- und Erweiterungsbauten, sowie Sanierungsmaßnahmen

Aktuell werden circa 70 Bauprojekte wie Baumaßnahmen im Schulreparaturprogramm oder im außerschulischen Reparaturprogramm, sowie der Bau von Mensen oder Kindergärten, die Projekte

Zahlen

zurzeit in der Betreuung:

- 70 Bauprojekte mit Gesamtvolumen Technik 10.0 Mio €
- 2.500 jährliche Einzelbestellungen in der Bauunterhaltung mit Gesamtvolumen 1.3 Mio €

Alltag Instandhaltung

Typische Aufgabenstellungen in der Instandhaltung, mit denen das Team täglich konfrontiert wird, lauten:

„Es ist zu kalt“

„Es ist zu warm“

„Hier kommt Wasser durch die Decke“

„Bei uns läuft kein Tropfen Wasser“

„Unsere Klimaanlage ist ausgefallen“

„Hier läuft nichts ab“

„Es riecht nach Gas“

Hier setzt die Arbeit der Teammitglieder an.



Instandsetzung, Prüfung und Wartung, Verbesserung
Bau- und Qualitätsüberwachung, Nutzerberatung, Planung, Beauftragung, Abrechnung
Funktionalität, Betriebssicherheit, Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit

der Route Charlemagne, das Programm für unter Dreijährige im Kita-Bereich etc. von den Teammitgliedern mitbetreut. Das Gesamtauftragsvolumen der Technik beträgt hierfür circa 10 Mio. Euro.

Neue Aufgaben:

Neue gesetzliche Vorschriften/Verordnungen wie die Trinkwasserverordnung (Trinkwasseruntersuchungen in allen öffentlichen Gebäuden), die Energieeinsparverordnung (Erneuerung von alten Heizkesselanlagen) oder die demnächst anstehende Dichtheitsprüfung von Abwasserleitungen erzeugen zusätzlichen Handlungsbedarf.

Das Team Haustechnik besteht zurzeit aus zwölf Fachleuten aus dem Bereich der technischen Gebäudeausrüstung (Ingenieurinnen und Ingenieure, Techniker, Anlagenbauer, Technische Zeichner), die eng miteinander zusammenarbeiten.

Team 26/32

Elektrotechnik/Telekommunikation

Hier wird die gesamte Bandbreite aus allen Bereichen der Elektrotechnik – von der Instandhaltung und Sanierung vorhandener Anlagen bis hin zur Projektbegleitung komplexer Neubauten – bearbeitet.

Dazu zählen z. B. Mittelspannungsanlagen, Elektroinstallation, Beleuchtungstechnik, Sicherheitstechnik, Brandschutztechnik, Fördertechnik, Notstromversorgung, Telekommunikation bis hin zu Medien-, Konferenz-, Bühnen- und Funktechnik usw.

Neben der Planung, Nutzerberatung, Projektbearbeitung, Bauherrenvertretung, Qualitätssicherung und Abrechnung von Maßnahmen liegt hier die Zuständigkeit für die Durchführung von Wartungen, gesetzlich vorgeschrieben Prüfungen und für die elektrotechnische Unterhaltung aller städtischen Gebäude und Liegenschaften.

Ziel ist, die Planung und den Einsatz von elektrotechnischer Gebäudeausrüstung mit einem Höchstmaß an Sicherheit, Funktionalität und Energieeffizienz mit gewerkübergreifenden Lösungen umzusetzen.

Von der „Glühbirne“ zur LED-Beleuchtung – diese Aussage beschreibt sehr gut die rasante Weiterentwicklung in der Elektrotechnik. Vor zehn Jahren wurde mit dem Einsatz von intelligenten Lichtsteuerungssystemen gestartet, die präsenz- und tageslichtabhängig dafür sorgten, dass mehr als 50 Prozent der Energiekosten in diesem Bereich eingespart werden konnten. Mittlerweile kann durch

Von gestern bis heute

2004: 10 Mitarbeiter/innen

2014: 12 Mitarbeiter/inne

- ▶ 1 Elektriker ▶ 1 Meister ▶ 1 Techniker
- ▶ 7 Ingenieurinnen und Ingenieure
- ▶ 2 Sachbearbeiterinnen für den Bereich Telekommunikation

Fakten und Zahlen

- ▶ Projektbearbeitung:

20 Projekte 10.000.000 €

- ▶ Wartungen / jährlich

900 Wartungen 450.000 €

- ▶ Prüfungen / jährlich

1000 Prüfungen 400.000 €

- ▶ Bauunterhaltung

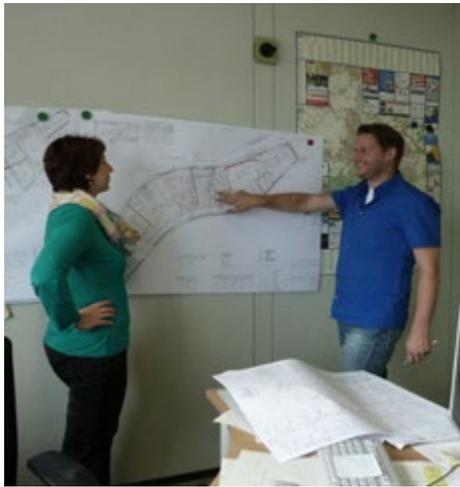
2400 Maßnahmen 1.700.000 €

- ▶ Handy

900 Stk. (2004: 270) 120.000 €

- ▶ Festnetz

500 Standorte (2004: 400) 1.380.000 €



Instandsetzung, Prüfung und Wartung, Verbesserung, Nutzerberatung
Bau- und Qualitätsüberwachung, Planung, Beauftragung und Abrechnung
Funktionalität, Betriebssicherheit, Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit

den sinnvollen Einsatz von LED-Beleuchtung eine Einsparung von mehr als 80 Prozent erreicht werden.

Eine weitere Herausforderung ist der steigende Anspruch im Rahmen der Betreiberverantwortung an die Sicherheit, der dazu führt, dass die Gebäudetechnik immer komplexer wird, aber weiterhin für den Nutzer noch bedienbar sein muss.

Im Team werden gemeinsam, oft auch gewerkübergreifend, bedarfsorientierte Lösungen entwickelt.

Dieser erhöhte Einsatz von Gebäudetechnik und neue gesetzliche Vorschriften erfordern einen immer höheren Koordinationsaufwand für diese Aufgaben.

Team 26/33

Werkstatt

Dieses Team stellt den technischen Betrieb von Anlagen und Betriebsmitteln im operativen und handwerklichen Bereich vor Ort sicher. Ziel ist es, die Funktionalität zu erhalten oder zu verbessern, um bestmögliche Ergebnisse zu erreichen und die Anlagen in einem guten Zustand zu erhalten.

Schwimmbadtechnik: Fünf Teammitglieder kümmern sich um notwendige Messungen der Wasserqualitäten (Chlor, pH-Wert, Aluminium, etc.), entsprechende Regulierungen sowie Wartungen und Reparaturen. Im Bereich der **Beckenwassertechnik** sind Filtrerrückspülungen, Dosierstationen (Fällmittel, pH-Korrektur) und Chlorgasdosierungen an der Tagesordnung, im Bereich der **Anlagentechnik** sind es die Warmwasseraufbereitung und Lüftungswartung.

Das Team betreut die städt. **Thermalquellen** und stellt durch regelm. Kontrollen, Wartungsarbeiten, Regulierungen und Reparaturen der Betriebs- und Labortechnik (u. a. an den Förder- und Vakuumanlagen, Quellbrunnen u. Alarmierungseinrichtungen) den Betrieb sicher. Kenngrößen wie Quellhöhe und -temperatur, Durchflussmengen und Durchflussdruck werden erfasst und geprüft, Parameter der Wasserqualität (pH-Wert, elektrische Leitfähigkeit, Ammonium und Nitrit) bestimmt und reguliert.

Auch die **Brunnenpflege** mit Reinigungs- und Pflegearbeiten in und an den Brunnen und den Brunnenkammern, inkl. der Reinigung der Brunnenbecken, der Aufbauten, der Ansaugsiebe sowie die Kontrolle der Wassertechnik und Kleinreparaturen, zählt dazu – außerdem die regelmäßige Betriebsdatenerfassung und Plausibilitätsprüfung der Strom- und Wasserverbräuche.

2004: 24 Mitarbeiter

Schwimmbadtechnik, Thermalquellenbetrieb, Brunnenpflege, Wartung der Lüftungsanlagen, Aufzugswartungen, Notstromversorgungsanlagen, Trockensport, Schlosserei, GUV-Prüfungen, Reparaturen

2014: 18 Mitarbeiter

Schwimmbadtechnik, Thermalquellenbetrieb, Brunnenpflege, Trockensport, Schlosserei, Schreinerei, Reparaturen

60 Brunnen

ca. 60 Zier- und Springbrunnen werden während der Saison von Ostern bis Mitte Oktober betreut.



Betrieb und Instandhaltung von technischen Anlagen und Betriebsmitteln Schwimmbad-, Thermalwasser-, Brunnentechnik, Schlosserei, Schreinerei

Vor Saisonbeginn beginnt die Brunnenaufbau- und Inbetriebnahmephase, Winterschutzabdeckungen werden demontiert, Pumpen, Düsen, Ansaugsiebe, Beleuchtung usw. werden remontiert. Nach Saisonende werden die Komponenten wieder zurückgebaut und die Anlagen überwinterungsfähig hergerichtet. Im Winter werden Pumpen und Düsen gereinigt und überholt sowie größere Reparaturen durchgeführt.

Die eigene **Schlosserei** arbeitet für alle Arbeitsgebiete der Werkstatt und ggf. für die technischen und hochbautechnischen Abteilungen. Es werden größtenteils Reparaturen oder Sonderanfertigungen durchgeführt, z. B. im Bereich der Brunnenpflege für Ansaugsiebe oder Einstiegshilfen in Schächten, bei Schwimmhallen und Freibädern Arbeitsbühnen an Filtern und Lüftungsanlagen oder Aufstiegs- und Übersteighilfen auf Dächern. Im Sport- und Trockensportbereich erfolgen Arbeiten und Reparaturen an Sportgeräten (u. a. an Fußballtoren, Sportgeräten oder Stiefelwaschanlagen) in Turn- und Gymnastikhallen.

Die Werkstatt wird durch die **Schreinerei** ergänzt, die u. a. Arbeiten nach Beauftragung durch die Hotline der Kindergärten und Schulen ausführt. Zu den weiteren Aufgaben gehören die Reparatur von Büromobiliar, Arbeiten durch Beauftragung der Hotline der Kindergärten und Schulen, das Unterstützen von Umzügen, inkl. Auf- und Abbauen von Schränken und das Reparieren von Sportgeräten oder anderen Bauteilen aus Holz, teils in Kooperation mit der Schlosserei.

Zu den Herausforderungen in den letzten Jahren zählen die Eingliederung der Schreinerei, die Umgestaltung des Elisenbrunnens und der Umbau der Thermalquellen nach den Richtlinien des AMG (Arzneimittelgesetz) – siehe auch Kapitel Sonderaufgaben (Heilwasserbetrieb).

Team 26/34

Energiemanagement und Gebäudeautomation

Das Energiemanagement optimiert die Bereiche Gebäude- und Versorgungstechnik im energetischen Sinne und unter ökonomischen wie ökologischen Gesichtspunkten. Den Nutzen hat die Stadt durch hohe Kosteneinsparungen.

Die Aufgabe dieses Teams besteht in der Betriebsoptimierung unter ökonomischen und ökologischen Gesichtspunkten. Werkzeuge hierfür sind ganzheitliche Energiekonzepte, eine effiziente Gebäudeautomation, ein wirkungsvolles Energiecontrolling und die daraus resultierenden Diagnosen. Der klimabereinigte Gesamtwärmeverbrauch konnte z. B. von 2004–2013 um 23 Prozent reduziert werden.

Die Gebäudeautomation stellt das Herzstück der Steuerungstechnik dar, die für die Effizienz und Betriebssicherheit der Kommunalgebäude verantwortlich ist. Es gilt das Raumklima in Schulen, Verwaltungsgebäuden, Museen und Schwimmbädern nach individuellen Nutzungsanforderungen zu steuern.

Das Energiemanagement hat in den letzten Jahren das Monitoringsystem ‚e2watch‘ (ehemals ‚E-View‘) entwickelt, mit dem die Energie- und Wasserverbräuche aller aufgeschalteten Gebäude per Internet überwacht werden. Damit wurde das Gebäudemanagement 2012 Preisträger beim Wettbewerb Kommunaler Klimaschutz. Das sehr große Interesse diverser kleiner und großer Städte, auch im benachbarten Ausland, wird als Bestätigung für die innovative Entwicklungsarbeit verstanden.

Zahlen

Das Energiemanagement betreut

- ca. 500 Liegenschaften mit
- 1,2 Millionen Quadratmeter BGF bzw.
- 23.000 Datenpunkte
- 1,5 Millionen Euro Verbrauchskosten.

Einsparung

Der Gesamtwärmeverbrauch der städtischen Gebäude konnte von 2004 bis 2013 um 23 % reduziert werden.

Sonderaufgaben

Zu den Besonderheiten von Aachen gehört der Umgang mit Thermalwasser, das seit 2012 als Arzneimittel eingestuft wird.



Betriebsoptimierung, Effizienz- und Betriebssicherheit städtischer Gebäude

Gebäudeautomation und Energiemonitoring

Energieeinkauf, -abrechnung und -kostenverteilung

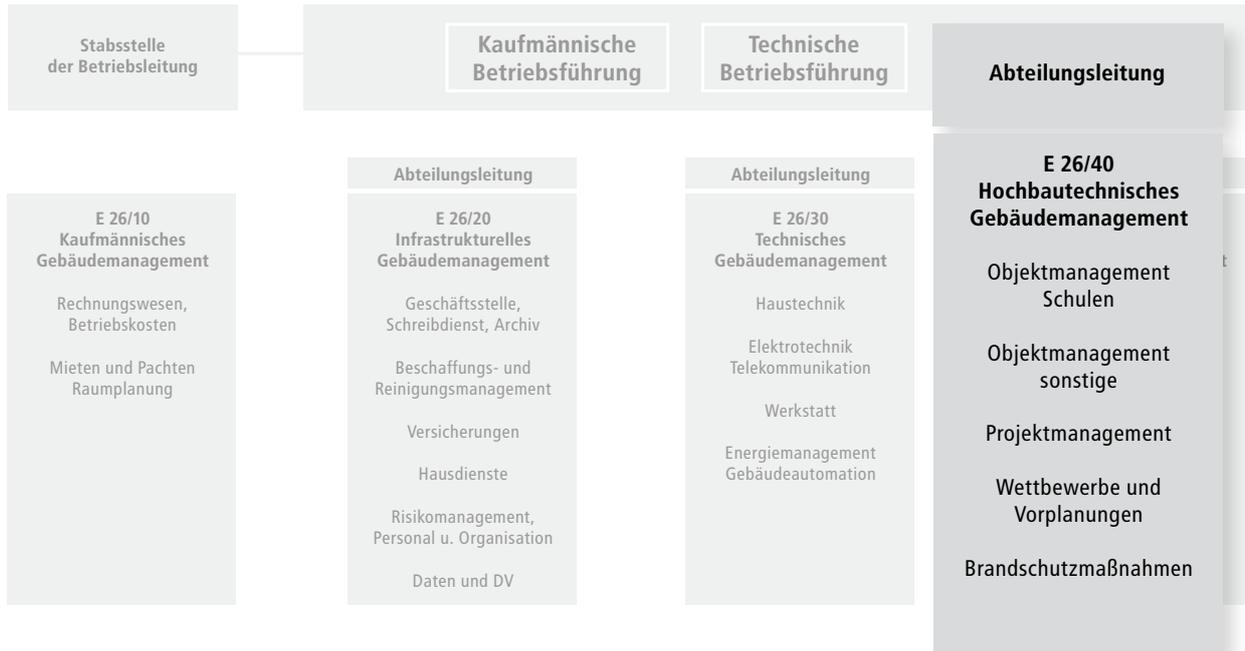
Über 1.000 Zähler bilden die Basis für das System. Sie ständig lauffähig zu halten, ist Voraussetzung für die Zuverlässigkeit der Ergebnisse. Der wirtschaftliche Energieeinkauf, die Energieabrechnung bzw. -kostenverteilung sind ein weitere Aufgabenfelder, ebenso wie die teamübergreifende Beratung vor und während Planungen von Neu-, Um- und Erweiterungsbauten.

Darüber hinaus entwickelt dieses Teams – auch teamübergreifend – Standards und Leitfäden. Beispielsweise wird der energetische Standard aller Neubauten seit 2010 im sog. „Aachener Standard“ definiert. Darin ist festgelegt, dass Neubauten in Aachen in einem dem Passivhaus ähnlichen Qualitätsstandard gebaut werden und Sanierungen mindestens dem gesetzlichen Standard von Neubauten entsprechen müssen. Mit der ENEV 2014 nähern sich auch die anderen Städte an diesen Standard an.

Durch die aktuell stetig wachsende Bedeutung des Themas Energie – aber auch durch hohe Einsparpotentiale von Energiekosten – wachsen Aufgabendichte und Anforderungen an dieses Team.

Hochbautechnisches Gebäudemanagement

Abteilungsleitung
Manfred Lennartz





Team 26/41

Objektmanagement Team 1: Schulen

Das Team ist zuständig für die gesamte bauliche Instandhaltung der Schulen. Es werden Kleinschäden bis hin zu mittleren Baumaßnahmen abgewickelt. Des Weiteren werden Bauprogramme wie OGS und Schulreparaturprogramm bearbeitet. Zukünftig wird hier auch das Thema „Inklusion“ begleitet.

Das Ziel dieser Arbeiten ist der Werterhalt der Gebäude, das Sicherstellen einer gefahrlosen Nutzung, sowie das bauliche Anpassen der Gebäude an nutzerspezifische Notwendigkeiten und veränderte Anforderungen.

Eckdaten: Das Team verfügt über sieben Mitglieder. Neben den Instandhaltungsmitteln in Höhe von insgesamt ca. 1,2 Mio. Euro, werden in den einzelnen Programmen jährlich ca. 3-4 Mio Euro verarbeitet.

Die Mitglieder des Schulteams sind erster Ansprechpartner für die Bedarfsträger und Nutzer der Gebäude. Es werden neben dem baulichen Tagesgeschäft regelmäßige Sicherheitsbegehungen durchgeführt, sowie zahlreiche Umbauplanungen erstellt.

Die Arbeitsbereiche umfassen außerdem die Entwicklung und Steuerung von Maßnahmen der Programme im Brandschutz, des Schulreparaturprogramms, des Mensenprogramms sowie der Inklusion. Die schulische Gebäudebestand wurde in den letzten Jahren durch das Schulreparaturprogramm baulich deutlich aufgewertet. Diverse weitere Investitionsprogramme wie OGS- und Mensenprogramm,

Schulalltag

Das Team gewährleistet neben dem Werterhalt z. B. auch die Anpassung der Schulen an den sich verändernden Schulalltag, beispielsweise nach Einführung der Mittagsverköstigung.



Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen Objektverantwortung, Sonderaufgaben, Investitionsprogramme Aufstellung Standards – aktuelle Programme

haben die Schulen an den veränderten Schulalltag angepasst. Gleiches gilt für die Programme zur Nutzungserweiterung von Turnhallen oder dem Programm zur sicherheitstechnischen Ertüchtigung der Turnhallen gemäß neuesten Anforderungen.

Eine sich entwickelnde Aufgabe wird die Umsetzung der Inklusion sein. Momentan werden dafür fachbereichsübergreifend die Grundlagen geschaffen. Die Inklusion und die Schaffung der räumlicher Standards werden zu einem Thema mit hoher Priorität und das Schulbauteam in den kommenden Jahren sehr intensiv beschäftigen.

Nach der Reorganisation 2014 wird das Objektteam 1 mit dem für die nichtschulischen Gebäude zuständigen Objektteam 2 zusammengelegt.

+ zentrale Störannahme

Team 26/42

Objektmanagement Team 2: nicht-schulische Gebäude

Die Kernaufgaben dieses Teams liegen im Bereich der nichtschulischen Gebäude in der Instandhaltung, Einhaltung der Objektverantwortung, sowie in der Umsetzung struktureller oder energetischer Verbesserungen aus anderen Programmen.

Das Team ist für alle die städtischen Objekte zuständig, die nicht der Schulverwaltung des FB 45 bzw. als berufsbildende Schule dem Zuständigkeitsbereich der Schulverwaltung der Städteregion zugeordnet sind.

Diese sind in der Hauptsache die Kindertagesstätten, die Gebäude des Aachener Stadtbetriebes, die Feuerwachen, die Museen, die Verwaltungsgebäude inkl. dem Aachener Rathaus, das Theater, Schwimmbäder, Sportbauten, die Volkshochschule, der Bereich Mieten und Pachten, der Eurogress und vieles mehr – bis hin zum denkmalgeschützten Wegekreuz.

Dem Team angegliedert ist die zentrale Störannahme. Das „Störannahme-Telefon“ ist 24 Stunden am Tag, sieben Tage die Woche und auch über Feiertage durch Mitglieder des Teams besetzt. Hier werden Störungen, die die städtischen Gebäude betreffen – vom kaputten Fenster bis zum Einbruch, von Geräuschen in der Wand bis zum Wespennest unterm Dach, vom Spülmittel im Brunnen bis zum Graffiti am Rathaus – entgegengenommen, eingeschätzt und entweder bearbeitet oder weitervermittelt. Hier werden auch die Beauftragung und Abrechnung von externen Hausmeisterdiensten durchgeführt.

Sonderaufgaben

Einzelne Teammitglieder haben zusätzlich spezielle Aufgabenbereiche, wie z.B. Graffiti beseitigung, Schadstoffbehandlung, Denkmalschutz etc. übernommen und bearbeiten diese je nach Erfordernis auch teamübergreifend.

Störannahme

Das „Störannahme-Telefon“ ist 24 h täglich, sieben Tage die Woche inkl. an Feiertagen durch Mitglieder des Teams besetzt.



Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen Objektverantwortung und Sonderaufgaben Annahme und Bearbeitung von Störungen

Dieses Team wurde 2007 mit acht Mitarbeitern aufgestellt, mit dem Ziel der Instandhaltung des genannten Gebäudebestandes: Zu den Aufgaben zählt auch, sicherheitstechnische Begehungen (Betrieberverantwortung) durchzuführen. Instandhaltungsmaßnahmen, so wie strukturelle oder energetische Verbesserungen aus anderen Programmen (KP I und KP II, nicht schulisches Sanierungsprogramm etc.) sind zu planen, umzusetzen, sowie in Ingenieurs- und Bauherrenfunktion zu begleiten.

Neben den budgetierten Mitteln für die zentrale Störannahme, der Bauunterhaltung und den Mitteln aus dem nichtschulischen Sanierungsprogramm, werden hier auch Rückstellungen bzw. Gelder aus Sonderhaushaltsstellen zweckdienlich und zielführend verarbeitet.

Nach der Reorganisation 2014 wird das Objektteam 2 mit dem für die Schulen zuständigen Objektteam 1 zusammengelegt.

Team 26/44

Projektmanagement

Ziel dieses Teams ist die wirtschaftliche Bauabwicklung aller Neu-, Um- und Erweiterungsbaumaßnahmen, sowie deren Nutzungs- und Qualitätssicherung. Dazu zählt insbesondere, das Projekt und alle Entscheidungen stets unter Betrachtung seines gesamten Lebenszyklus und sämtlichen zugehörigen Kosten und Terminen zu koordinieren.

Als Projektleitung und Projektsteuerung agieren die Teammitglieder zwischen Organisation, Information, Koordination und Dokumentation, Qualitäten und Quantitäten, Kosten und Finanzierung sowie Terminen und Kapazitäten. Wechselwirkungen und Interaktionen sind in jedem Bauprojekt und jeder Konstellation unterschiedlich. Projektspezifische Anforderungen gilt es zu erkennen und zu erfüllen. Zielgefährdende Entwicklungen und Risiken, z. B. drohende Kostenüberschreitung oder mangelhafte Umsetzung, werden im frühestmöglichen Stadium erkannt und vermieden.

Aufgaben:

Zunächst wird das Projekt als solches, seine Beziehungen und Beteiligten erfasst und ein Gesamtprogramm entwickelt. Förderanträge sowie Ratsvorlagen werden erstellt und abgewickelt, sowie Verträge mit externen Planern und Sonderfachleuten.

Leistungsverzeichnisse werden auf formale und inhaltliche Aspekte geprüft, die Ausschreibung mit Hilfe der Vergabestelle organisiert. Es folgen Beauftragungen und zugehörige Rückläufe unter Beteiligung des Rechnungsprüfungsamtes. Von Planern freigegebene Rechnungen werden abermals geprüft

Grundlage Mitarbeiter

Die Grundlage unserer Arbeit ist neben Fachkompetenz insbesondere strategisches und vorausschauendes Denken.

Kontrolle und Stichproben

Die Leistungen der externen Planer werden kontrolliert und mit dem Projektziel abgeglichen.



Bearbeitung von Projekten mit externen Planern

Übernahme nicht delegierbarer Bauherrenaufgaben

Informationsfluss, Kosten-, Termin- und Qualitätskontrolle

und veranlasst. Lösungen und Antworten bei Schwierigkeiten, Sonderfällen oder Rückfragen der beteiligten Behörden oder Firmen im gesamten Vergabeprozess werden bearbeitet. Während des Baublaufs wird die Umsetzung begleitet, im Prozess entstehende Aufgaben gemeinsam mit dem Planer gelöst.

Zu den täglichen Aufgaben gehören dabei stets die Abstimmung mit den späteren Nutzern und allen Beteiligten (vom Fachplaner bis zu Behörden etc.), sowie die Steuerung von Planungsfortschritt oder -änderungen und daraus resultierende Konsequenzen.

Durch gute Steuerung und erfolgreiche Mitarbeit aller Beteiligten können so Kosten eingespart und Qualitäten weiter verbessert werden. Die Anforderungen an dieses Team haben sich in den letzten zehn Jahren beachtlich vermehrt. Zurzeit erfolgen entsprechende Anpassungen, auch bzgl. Personalressourcen und stetiger Weiterbildung.

Team 26/45

Wettbewerbe und Vorplanungen

Hier werden Projektgrundlagen für Architektenwettbewerbe und VOF-Verfahren zum Neubau und zur Erweiterung kommunaler Einrichtungen erarbeitet und das externe Wettbewerbs- und Vergabemanagement bis zur Auswahl des Partners für die weiteren Planungsschritte begleitet.

Das Team erstellt planerische Studien zur Ermittlung des Bauvolumens und Kostenrahmens und berät den Auftraggeber an den Schnittstellen zwischen Verwaltung, externen Fachleuten und Nutzern.

Außerdem arbeitet es ämter- und fachbereichsübergreifend und leistet durch Mitarbeit an euregionalen Entwurfsworkshops seinen Beitrag am Erfahrungsaustausch der Verwaltungen der benachbarten Länder im Dreiländereck Belgien-Deutschland-Niederlande.

Ziel der Arbeit dieses Teams ist die methodische Bedarfsermittlung der Bedürfnisse des Auftraggebers und Nutzers, deren Abstimmung und Aufbereitung sowie die erste skizzenhaft bauliche Umsetzung mit Benennung eines Kostenrahmens als Grundlage eines Vergabeverfahrens oder weiterer planerischer Konkretisierung.

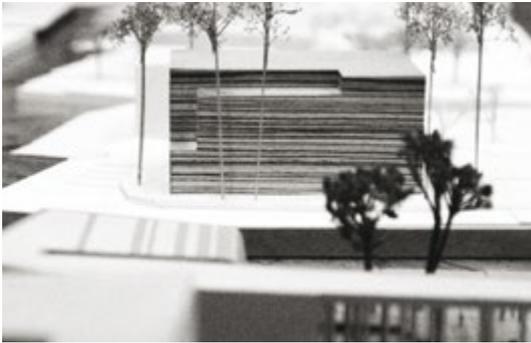
Fallbeispiel 1: Die Stadt Aachen beabsichtigt, einen Architektenwettbewerb auszuloben: Vorbereitung des am besten geeigneten Verfahrens, Abstimmung ämterintern und kommunalpolitisch, Ermittlung der Eckdaten zur Auslobung, Vorbereitung des Verfahrens, Beauftragung Wettbewerbsmanagement, Betreuung und Beratung bis zum Ergebnis.

Kernaufgaben

- ▶ Projektgrundlagen für Architekturwettbewerbe und sonstige Verfahren nach VOF
- ▶ Grundlagenermittlung und Vorentwurf
- ▶ Bedarfsplanung
- ▶ Vertragsgestaltung nach HOAI mit externen Planern
- ▶ Beratung Auftraggeber an allen Schnittstellen
- ▶ Erfahrungsaustausch Dreiländereck

Bilanz 20104 bis 2014

- ▶ 6 Architektenwettbewerbe (fachbereichsübergreifend)
- ▶ 3 Euregionale Workshops (Masterclass MAHHL)
- ▶ 3 VOF Verfahren
- ▶ Vorplanungen/ Kostenrahmen für Um- und Neubauten diverser städt. Objekte
- ▶ Projektsteuerungsaufgaben, auch KPII
- ▶ HOAI-Verträge



Schwerpunkt: Planungsleistungen LPH 1–2 und Ermittlung von Grundlagen zur Projektvorbereitung

Fallbeispiel 2: Externe Fachleute sind beauftragt, eine Baumaßnahme, z. B. eine Kindertagesstätte, zu planen: Teilnahme an ersten Vorstellungen der Entwürfe zum Input des eigenen Know-How, wenn notwendig, interne planungs- und bauordnungsrechtliche Abstimmung mit anderen Ämtern und Fachbereichen, Vertragsgestaltung und Beauftragungsmanagement, Begleitung der Planung bis zum Baubeschluss in den politischen Gremien...

Fallbeispiel 3: Der „Wunsch“ eines städtischen Fachbereiches lautet, für die weitere politische Beratung Machbarkeit und Kostenrahmen eines Sportgebäudes auf einer noch nicht erschlossenen Restfläche eines Schulgeländes zu ermitteln: Interne planungs- und bauordnungsrechtliche Abstimmung mit anderen Ämtern und Fachbereichen, Erstellung eines Vorentwurfs und Kostenrahmens zur Machbarkeitsstudie, graphische Gestaltung, Modell.

Ausblick 2014+

Das Gebäudemanagement integriert und koordiniert Wissen innerhalb der Planungs- und Betreiberphase von Gebäuden und Liegenschaften. Dabei wird die Bedarfsanalyse im Vorfeld immer wichtiger: In der „Planungsphase 0“ werden frühstmöglich Projektziele, Nutzerbedarfe und -anforderungen definiert – je früher und genauer dies erfolgt, desto effektiver und effizienter kann ein Projekt abgewickelt werden.

Team 26/46

Brandschutzmaßnahmen

Baulicher Brandschutz ist Bauordnungsrecht, ist das Wissen um Gefahren bei der Brandentstehung, bei der Brandausbreitung. Baulicher Brandschutz bedeutet aber auch das Wissen um bauliche und bautechnische Möglichkeiten, Brände zu verhüten oder ihre Auswirkungen gering zu halten.

Die Brandschutzgruppe im Gebäudemanagement ist verantwortlich für den baulichen Brandschutz in allen städtischen Gebäuden.

Der Großbrand im Düsseldorfer Flughafen 1998 veränderte Brandschutzgesetze und Vorschriften grundlegend – u. a. wurden Brandschutzkonzepte für jedes öffentliche Gebäude zur Pflicht.

In den ersten Jahren nach Einführung des Brandschutzteams im Jahr 1998 wurden in zum Teil komplexen Baumaßnahmen Mängel beseitigt und das Sicherheitsniveau der Gebäude geltendem Standard angeglichen. In den vergangenen Jahren wurde der Sanierungsbedarf deutlich geringer. Der Informationsbedarf zur Grundlagenermittlung und Planung von Baumaßnahmen, Umbauten, Sanierungen, Erweiterungen, Nutzungsänderungen oder auch Neubaumaßnahmen nahm erheblich zu.

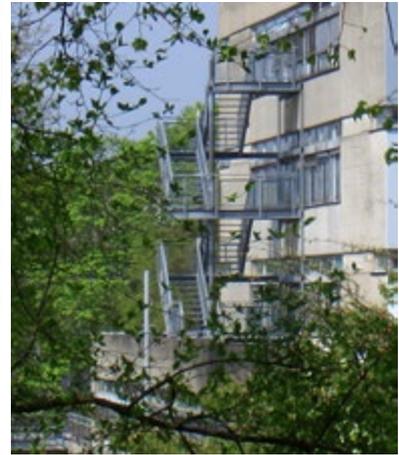
Die städtischen Gebäude wurden und werden systematisch erfasst, die bauaufsichtlichen Genehmigungen und die brandschutztechnischen Anforderungen dokumentiert und immer wieder aktualisiert. So können zu einem frühen Zeitpunkt Nutzern und Planern Fragen beantwortet werden: Was ist möglich, unter welchen Voraussetzungen, mit welchem Aufwand?

Grundlagen

Systematische Erfassung, Dokumentierung und stetige Aktualisierung aller bauaufsichtlichen Genehmigungen und brandschutztechnischen Anforderungen

Informationsfluss

Das Team informiert und berät teamübergreifend in brandschutztechnischen Fragen vor und während der Planung bzw. Umsetzung.



Baulicher Brandschutz in etwa 200 Gebäudekomplexen
Sicherheitsniveau auf geltenden Standard anpassen, Mängel beseitigen
Informationsbedarf zur Grundlagenermittlung und Planung
Gesetzlich vorgegebene Begehungen mit Bauaufsicht und Feuerwehr

Weiter werden die gesetzlich vorgegebenen Begehungen der Bauaufsicht und der Feuerwehr begleitet und die Beseitigung gemeinsam vor Ort festgestellter Mängel organisiert.

Die Gebäude und ihre technische Ausstattung werden immer umfangreicher, ihre Nutzung immer vielschichtiger, immer variabler. Der Gesetzgeber trägt diesem Umstand Rechnung, indem er in begründeten Einzelfällen Abweichungen von gesetzlichen Vorgaben zulässt. Das ermöglicht maßgeschneiderte Baugenehmigungen, erfordert in Zukunft allerdings häufigeres Überprüfen und Anpassen der Baugenehmigung.

Dienststellenpersonalrat des Gebäudemanagements

Bei der Gründung des Eigenbetriebes wurde dem E26 Personal- und Organisationsverantwortung übertragen. Gleichzeitig wurde erstmalig von allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des E26 der Dienststellenpersonalrat gewählt und als direkter Ansprechpartner für die Beschäftigten und die Betriebsleitung eingerichtet.

Dies ermöglichte u. a. zügige Entscheidungen in personellen Fragen und ist als Erfolgsfaktor der neuen Betriebsform zu betrachten.

Der Personalrat vertritt alle Arbeitnehmer und Arbeitnehmerinnen sowie alle Beamtinnen und Beamten des E26.

Nach dem LPVG hat der Personalrat zur Wahrnehmung seiner Aufgaben bestimmte Mitbestimmungs-, Mitwirkungs-, Informations- und sonstige Beteiligungsrechte. Eine wichtige Aufgabe des Personalrates ist, über die Einhaltung der zugunsten der Beschäftigten geltenden Gesetze, Verordnungen, Tarifverträge, Dienstvereinbarungen und Verwaltungsanordnungen zu wachen.

Die rechtliche Grundlage für die Arbeit der Personalräte in Nordrhein-Westfalen ist das Landespersonalvertretungsgesetz (LPVG).

Aus dem reichhaltigen Katalog der gesetzlich beschriebenen Aufgaben können hier nur einige beispielhaft aufgeführt werden:

Wahlen

Die Mitglieder der jeweiligen Personalräte werden regelmäßig alle vier Jahre von den zu vertretenden Beschäftigten und aus deren Reihen gewählt. Jugend- und Auszubildenden- sowie Schwerbehindertenvertretung werden in gesonderten Wahlverfahren gewählt.



Gründung mit Eigenbetriebsbildung am 1. Januar 2004, Vertretung der Mitarbeiterschaft
 Überwachung der Einhaltung zugunsten der Beschäftigten geltender Regelungen
 Mitbestimmungs-, Mitwirkungs-, Informations- und Beteiligungsrechte

Mitbestimmung bei

- ▶ Einstellung, Weiterbeschäftigung, Übertragung einer höherwertigen Tätigkeit, Abordnung
- ▶ Zuweisung von Beamten- und Arbeitnehmerschaft
- ▶ Eingruppierung, Höhergruppierung, Herabgruppierung
- ▶ Beförderungen, Laufbahnwechsel
- ▶ Versagung, Untersagung, Widerruf von Nebentätigkeit
- ▶ Ablehnung von Teilzeit oder Beurlaubung der Arbeitnehmerschaft
- ▶ etc.

Anhörung bei

- ▶ Entlassungen ohne Frist
- ▶ außerordentlichen und fristlosen Kündigungen

- ▶ grundlegende Änderungen bei Arbeitsabläufen
- ▶ Erweiterungsbauten, Anmietung von Diensträumen

Mitwirkung bei

- ▶ wesentlichen Änderungen von Arbeitsverträgen
- ▶ Entlassungen von Beamten auf Probe oder auf Widerruf
- ▶ ordentlichen Kündigungen
- ▶ ordentlichen Kündigungen in der Probezeit
- ▶ Erhebung von Disziplarklagen
- ▶ Beginn und Ende der täglichen Arbeitszeit
- ▶ Stellenausschreibungen
- ▶ etc.



Sonderaufgaben und Programme

Aufgaben und Ziele



Von Konjunkturpaketen zu Ausbauprogrammen für Mensen, Kitas und Ganztagschulen, vom Brandschutzprogramm und Archäologischen Fenstern bis zur Route Charlemagne, Photovoltaik-Anlagen und dem Heilwasserbetrieb werden viele besondere Aufgaben und Programme bearbeitet und umgesetzt. Diverse Standards und Leitfäden, wie der „Aachener Standard“, der Planungsfaden für Kindergärten und die „Aachener Bausteine“, wurden erstellt und dienen nun als Informationsgrundlage. Darüber hinaus wurde in den eigenen Reihen mit „e2watch“ ein Energiemonitoring-Programm entwickelt, dass zukünftig durch den strategischen Partner regio iT vermarktet wird. Es folgt ein Auszug diverser Sonderthemen.

„Aachener Standard“ 2010

Planungsanweisungen

Planungsanweisungen für die eigenen Neubauten, Sanierungen und Erweiterungen, eigene Ansprüche an energiebewusstes Bauen und Betreiben

Die Inhalte der Broschüre bestehen aus Richt- bzw. Zielwerten sowie aus konkreten Zielbeschreibungen, die sich je nach Bauaufgabe (Neubau, Sanierung, Bauen im Denkmal) unterscheiden können.

Anwendung:

Alle Neubauten der Stadt Aachen werden seit 2010 nach dem „Aachener Standard“, einem dem Passivhaus ähnlichen Standard, geplant.

Das energetische Niveau der Neubauten liegt dabei deutlich über dem heutigen gesetzlichen Standard und entspricht damit dem, was von kommunalen Gebäuden in der Zukunft erwartet wird.

Bei umfassenden Sanierungen und Erweiterungen wird ebenfalls ein hochwertiger Standard angestrebt, der Energiebedarf ist mindestens zu halbieren.

Neubauten

Seit 2010 immer nach „Aachener Standard“
= Passivhausähnlicher Standard

- Jahresheizwärmebedarf: $\leq 20 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$
- Primärenergiebedarf: $\leq 120 \text{ kWh}/(\text{m}^2\text{a})$
- Wärmebrücken: $\leq 0,05 \text{ W}/\text{m}^2\text{K}$
- Drucktestluftwechsel n_{50} : max. 0,6/h-1

Opake Außenbauteile: $\leq 0,15 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Verglasungen Ug: $\leq 0,8 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Fenster Uw: $\leq 1,00 \text{ W}/(\text{m}^2\text{K})$

Bestandserneuerung

Energiebedarf ist mindestens zu halbieren

Im „Aachener Standard“ werden folgende Inhalte behandelt:

Ziele:

- Gute Architektur- und Nutzungsqualität
- Wirtschaftliche Bauweise
- Angemessene Haustechnik
- Hoher energetischer Standard

Integrale Planung:

Die Ziele sind nur zu erreichen, wenn sie von Anfang an parallel berücksichtigt werden, man spricht von integraler Planung.

Grundprinzipien:

- Kompakte Bauform
- Gute Dämmqualität
- Minimierung der Wärmebrücken
- Luftdichtheit
- Gute Luftqualität durch Lüftungsanlagen
- Solare Nutzung, wo möglich

Es werden die Inhalte und Zielwerte des „Aachenener Standards“ erläutert, unterschieden nach folgenden Gruppen:

- Neubauten
- Besonderheiten bei Um- und Erweiterungsbauten
- Besonderheiten bei Denkmälern

Beispiel-Sammlung

- konkrete Angaben und Beschreibungen zu Bauteilen



„Aachener Planungsbausteine“

Leitlinien zum nachhaltigen Bauen

Leitfaden: Bauen für kommunale Gebäude
Regeln und Verfahrensweisen, Grundsätze
Standardisierungen und Lösungsansätze

Das Bauen hat sich in den vergangenen Jahren sehr verändert. Immer neue Vorschriften und Verordnungen, aber auch neue Erkenntnisse sorgen dafür, dass es im täglichen Geschäft schwer ist, immer auf dem neuesten Stand zu sein.

Das Gebäudemanagement hat ein „offenes Werk“ erstellt, das die Basis seines täglichen Tuns und Handelns erleichtert, in dem es Regeln und Verfahrensweisen aufstellt und Lösungsansätze aufzeigt.

Die „Aachener Planungsbausteine“ – Leitlinien zum nachhaltigen Bauen – sollen die Arbeit des Gebäudemanagements weitestgehend standardisieren, ohne jedoch Individuallösungen grundsätzlich auszuschließen. Sie dokumentieren die Erfahrungen der Stadt Aachen und stehen stellvertretend für die eigenen Grundsätze und Prinzipien, sowie für das Selbstverständnis der Stadt, stets nachhaltig zu bauen.

Ziel ist die Definition und Vorgabe verbindlicher Qualitätskriterien, für Neubau sowie Umbau- und Sanierungsmaßnahmen. Sie dienen als Unterstützung aller am Bauprozess städtischer Gebäude Beteiligten sowie zur Entwicklung eines an Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit orientierten Gebäudebestandes.

Anwendung

Die Leitlinien gelten für alle Neubau- und Sanierungsvorhaben der kommunalen Gebäude der Stadt Aachen.

Materialkatalog

Bewusst verzichtet wurde auf eine Vorgabe von Materialien oder Konstruktionen. Hier erstellt das Gebäudemanagement zurzeit einen Katalog auf Basis der Nachhaltigkeit von Baustoffen und Materialien.

Es werden folgende Inhalte behandelt:

Einleitung:

Allgemeine und weitere Planungsgrundsätze

Gebäude: Neubau

Vorplanung und Entwurf – Energetische Definition

Ausführung – Energetische Definition

Gesetzliche Grundlagen, Ausführungsdetails

Gebäude: Sanierung

Grundsätzliches

Gesetzliche Grundlagen „Aachener Standard“

Bestandsaufnahme, Ist-Zustand – Bilanzrechnung

Benchmarks, Ausführung-Details

Weitere Planungsbausteine:

Grundlagen der Raumakustik,

solares Bauen, barrierefreies Bauen

Baustoffe und Bauteile

Gebäudetechnik:

Heizungstechnik, Lüftungstechnik, Klimatechnik

Sanitärtechnik

Elektrotechnik

Mess-, Regelungs- und Gebäudeleittechnik

Checklisten

**Aachener
Planungs-
bausteine**

Leitlinien zum nachhaltigen
Bauen kommunaler
Gebäude

www.aachen.de

stadt aachen

E-View/e2watch

Energieanzeiger der Stadt Aachen

Internetbasiertes Monitoring-System des Gebäudemanagements

Automatische Zählerfernauslese

Verbräuche darstellen, Fehler finden, Optimierungspotential entdecken

Der Energie-Anzeiger E-View/e2watch ermöglicht es den Nutzern städtischer Gebäude, jederzeit Informationen über den eigenen Energieverbrauch abzurufen, darzustellen und zu nutzen.

Mit der Einführung der E-View/e2watch wurde ein Meilenstein auf dem Weg zu einem ganzheitlichen Energiemanagement gesetzt: Bürger der Stadt und Nutzer städtischer Gebäude können sich künftig aktuell über den Energie- und Wasserverbrauch städtischer Gebäude informieren.

Die Möglichkeit der „dynamischen“, (also sich automatisch aktualisierenden) Energieauslese wird allen Bürgern zur Verfügung stehen – Detailinformationen sowie Prognosen den jeweiligen Nutzern der Gebäude.

Transparenz:

Ziel ist es – neben der Herstellung von Transparenz – Energie- und Wasserverbrauch durch die Mitwirkung des Nutzers weiter zu optimieren und somit zu CO₂-Reduzierung und Kosteneinsparung beizutragen. Diese Transparenz ist auch ein notwendiger Schritt für die Einführung des Mieter-Vermieter-Modells.

Wie funktioniert das?

Die Zählerstände der Zähler in den Gebäuden werden automatisch im 15-Minuten-Takt ausgelesen und über ein System in eine Datenbank übertragen. Auf Grundlage dieser Daten stellt E-View die Verbräuche dar.

Welche Objekte sind beteiligt?

Zurzeit sind etwa 160 Liegenschaften mit mehreren Objekten und insg. 1006 Zählern auf das System geschaltet, vornehmlich Schulen und Kindergärten.

Preisverleihung in Berlin

Preisträger beim Wettbewerb „Kommunaler Klimaschutz 2012“, in der Kategorie 1 „Klimaschutz in kommunalen Liegenschaften“.

e2watch



Energiekosten und Umwelt:
Alles im grünen Bereich.



ENERGIE – Direkt auf den Bildschirm

Ihr Energieanzeiger – online!

Das Energiemonitoring-System „e2watch“ stellt die Verbrauchsdaten Ihrer Gebäude dar. Mit der internetbasierten Visualisierung können Betreiber und Nutzer von Objekten effizientes Energieverbrauchscontrolling durchführen.

Ihre Vorteile:

- Energie-Controlling – Rund um die Uhr
- Integriertes Stör- und Alarmmanagement
- Optimierte energetische Betriebsführung
- Kennwertvergleiche und Benchmarking
- Positive Beeinflussung des Nutzerverhaltens

WIRKT SOFORT!

Störmeldungen: Neben einer aktuellen Verbrauchsentwicklung und Prognosewerten werden dem Nutzer durch das System auch auffällige Verbrauchswerte, deren Ursachen beispielsweise in Wasserrohrbrüchen oder nicht abgeschalteten Heizungsanlagen bestehen können, angezeigt, um ein frühzeitiges Reagieren zu ermöglichen.

„CO₂-Fußabdruck“: Ein weiteres Feature der e2watch besteht darin, dass auch die aktuelle CO₂-Emission angezeigt wird. Mittels verschiedenster Umrechnungsfaktoren wird die tägliche CO₂-Emission in kg dargestellt; ein „CO₂-Fußabdruck“ des Gebäudes stellt die jährlich ausgestoßene CO₂-Emission in Tonnen dar.

Status Quo: In der Anfangsphase von E-View wurden bereits alle städtischen Schulgebäude und Kindertageseinrichtungen aufgeschaltet. Das System umfasste somit schon in der Startphase circa 50 Prozent des Gesamtenergieverbrauchs städtischer Gebäude. Im Laufe des Jahres 2012 wurden auch Verwaltungsgebäude, Schwimmhallen und Sportanlagen ergänzt.

Entwicklung und Perspektive:

Mitarbeiter des Energiemanagements haben e2watch, seinerzeit unter dem Namen E-View, konzipiert, entwickelt und umgesetzt. In einer Kooperation des Gebäudemanagements mit der regio iT Aachen wird das System zurzeit weiterentwickelt, die ersten Pilotprojekte der Städteregion sind seit Mai 2014 online, weitere Anfragen aus anderen Kommunen sowie aus der freien Wirtschaft stehen an.



E-View – Energiemonitoring für
kommunale Gebäude

Konjunktur-Paket 2 – KPII

Sanierungsmaßnahmen 2009–2011

Investitionen in den Klimaschutz: Neu-, Um- und Erweiterungsbauten
Energetische Sanierungen und Aufwertungen
Mittel: 29,2 Mio. Euro (18,8 Mio. Euro für Bildungsbauten)

Die Stadt Aachen nutzte die Fördergelder, die Bund und Land angesichts der Wirtschaftskrise bereitgestellt haben, um Projekte mit lang- und mittelfristiger Wirkung zu unterstützen. In drei Jahren wurden 29,2 Mio. Euro verbaut.

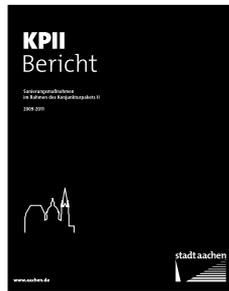
Den ersten Arbeitsschritt stellte eine Analyse der Bestandsgebäude der Stadt Aachen dar. Hauptkriterien für die Auswahl der Gebäude waren die Standortsicherheit der Objekte (demografische Analyse) und der allgemeine energetische Zustand, um die Nachhaltigkeit der Sanierungsmaßnahmen zu gewährleisten.

Planungsgrundlage war der vom Gebäudemanagement entwickelte „Aachener Standard“ (siehe gesonderter Artikel, Seite 132).

Das Ziel war, den Energieverbrauch der kommunalen Gebäude auf ein Minimum zu begrenzen – bei gleichzeitigem Bestreben, ein Optimum an Nutzungsqualität zu schaffen. Für die energetischen Maßnahmen bedeutete dies, dass nicht nur der gesetzliche Rahmen erfüllt, sondern auch eine höhere Qualität zu Gunsten Kosten vermindender Bewirtschaftung umgesetzt wurden.

Lüftungsanlagen

Aus den Ansprüchen über den gesetzlichen Rahmen hinaus an die Nutzungsqualität folgte auch, dass alle umfassenden Schulsanierungen mit dezentralen Lüftungsanlagen zu ergänzen waren.



Fenstersanierung:

Insbesondere für denkmalgeschützte Gebäude: sinnvolle Kompromisse zwischen Gestaltung im historischen Umfeld und Energieeffizienz:

- ▶ Einbau von bauähnlichen, isolierverglasten Fenstern
- ▶ geeignete Maßnahmen (z. B. Laibungsdämmung)
- ▶ neuer Anstrich immer diffusionsoffen

Fenster- und Fassadensanierung:

Je nach baukonstruktiven Gesichtspunkten Austausch von Fenstern und Fassadendämmung (teilweise oder vollflächig), von Wärmedämmverbundsystemen, über hinterlüftete Fassaden mit Schichtstoffplatten, Tonziegelverkleidung oder Faserzementplatten.

Umfassende Hüllsanierungen:

Außenbauteile wie in vorgenannten Beschreibungen zzgl. je nach Bestandssituation:

- ▶ Dämmung erdberührender Bauteile
- ▶ Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung
- ▶ neue Heizungssysteme

Dachsanierung:

Energetische Dachsanierung nach „Aachener Standard“ bei sanierungsbedürftigen Flach- und Steildächern

Geschossdeckendämmungen:

Dämmung der ‚obersten begehbaren Geschossdecke über beheizten Räumen‘, ergänzend zu verschiedenen anderen Sanierungsmaßnahmen

Heizkesselsanierungen:

- ▶ Neue Geräte mit einem Jahresnutzungsgrad von bis zu 90% durch Wärmerückgewinnung (alte Geräte mit Wirkungsgraden von nur 60–70%)
- ▶ Im Falle einer Hüllsanierung: hydraulischer Abgleich (Maximum an Heizleistung bei möglichst geringem Energieverbrauch)

Sicherungsmaßnahmen und Barrierefreiheit:

- ▶ diverse Sicherheitsmaßnahmen für die U3-Betreuung (in ca. 54 Kitas) z. B. Klemmschutz, zusätzliche Handläufe und Absperrgitter an Treppen und Türen
- ▶ barrierefreie Zuwegung von den Außenanlagen zu den Gruppenräumen durch Rampen

Die Route Charlemagne

Auf den Spuren Karls des Großen durch Aachen
Sanierungen und Umbauten für die Stationen des Rundgangs
Route = Weg, Charle- = Karl, magne = Groß

Die Route Charlemagne ist ein Rundgang durch Aachen auf den Spuren Karls des Großen. Auf dem Wege finden sich in wichtigen städtischen Gebäuden Ausstellungen zu verschiedenen Themen, den sog. Stationen.

Umbauten städtischer Gebäude: Im Rahmen der Route Charlemagne wurden und werden fünf städtische wichtige Denkmäler renoviert, saniert, umgebaut, teilweise erweitert und mit moderner Ausstellungstechnik versehen – Grundlage für die Ausstellungen in den Stationen.

Zwischen Dom und Rathaus, im zentral gelegenen Verwaltungsgebäude Katschhof, bietet seit 2014 das sog. „**Centre Charlemagne**“ als zentrale Anlaufstelle einen Überblick über den Rundgang und seine einzelnen Stationen.

Projektleitung: Das Gebäudemanagement der Stadt Aachen übernimmt als fachkundiger Bauherr grundsätzlich die Aufgabe der Projektleitung für alle öffentlichen Hochbaumaßnahmen der Stadt, also auch für die Stationen der Route Charlemagne, die zum Bestand des Gebäudemanagements gehören. Dabei handelt es sich um folgende:

Zentrale Anlaufstelle

Den Überblick über den „Museumsrundgang“ gibt seit 2014 die zentrale Anlaufstelle im Centre Charlemagne

Nicht-städtische Gebäude

Neben städtischen Gebäuden bilden auch Bauwerke der RWTH, wie das Super C, oder des Bistums Aachen, wie der Aachener Dom und die Schatzkammer Stationen der Route Charlemagne. Die Maßnahmen werden gemäß der Zugehörigkeit von den entsprechenden Mitarbeitern gesteuert.



ROUTE CHARLEMAGNE AACHEN



Stationen:

- ▶ Rathaus – Station Macht
- ▶ Zeitungsmuseum – Station Medien
- ▶ Centre Charlemagne – Station Geschichte und zentrale Anlaufstelle
- ▶ Grashaus – Station Europa
- ▶ Haus Löwenstein – Temporäre Infostelle (seit Anfang 2014 geschlossen)

Darüber hinaus ist es Aufgabe des Gebäudemanagements, frühzeitig – also bereits in der Planung – nachhaltige, wirtschaftliche und nutzerorientierte Lösungen zu entwickeln, die gerade in der langen Phase der Nutzung und des Betriebs der Museen und der aufwändigen Technik Instandhaltungs- und Betriebskosten möglichst niedrig halten.

Das U₃- Programm 2012–16

Neue Betreuungsplätze für Kinder unter drei Jahren
21 Objekte – 20 Mio. Euro, 2012 – circa 2016
Neu-, Um- und Erweiterungsbauten

Seit dem 1. August 2013 haben Eltern einen gesetzlichen* Anspruch auf einen Betreuungsplatz für ihr Kind ab dem vollendeten ersten Lebensjahr bis zum Schuleintritt. Um diesen Rechtsanspruch erfüllen zu können, baut die Stadt ihre Kitas aus.

Der Ausbau erfolgt sowohl, indem der Bestand auf Erweiterungsmöglichkeiten untersucht wurde, als auch indem Grundstücke gefunden wurden, auf denen eine neue Kita kurzfristig errichtet werden kann.

Programmbeschreibung: Das Gebäudemanagement untersuchte in Abstimmung mit dem Fachbereich Kinder, Jugend, Schule (FB45) bestehende Einrichtungen. Viele bebaute, städteigene Grundstücke wurden einbezogen. Erste Umbauten und Erweiterungen konnten bereits umgesetzt werden.

Objekte: In der nächsten Zeit stehen sieben größere Neu-, Um- und Erweiterungsbauprojekte an, sowie insgesamt 14 kleinere Maßnahmen mit Um- und Erweiterungsbauten oder Errichtungen von temporären Lösungen.

***§ 24 SGB VIII**

Anspruch auf Förderung in Tageseinrichtungen und Kinderpflege

Planungsleitfaden Kindergärten

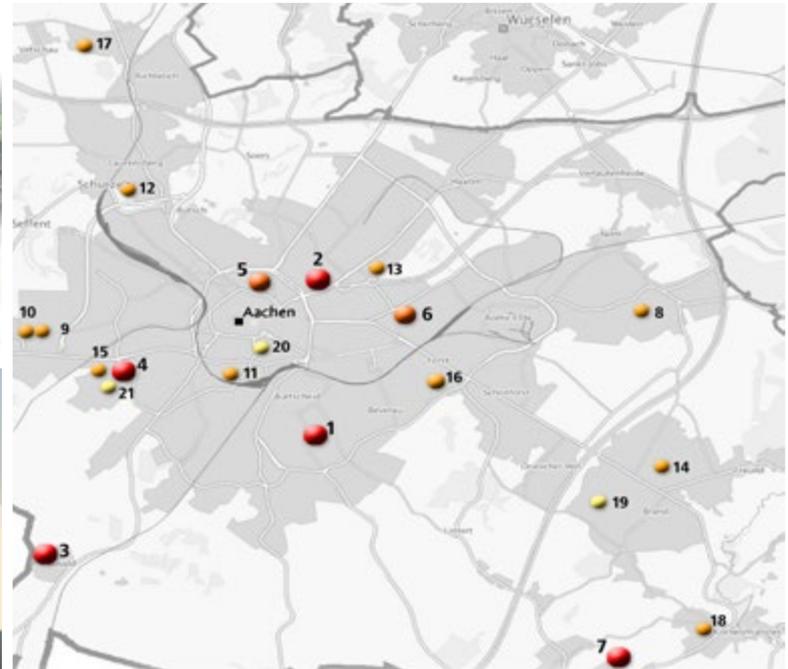
Das Gebäudemanagement hat einen Planungsleitfaden als Hilfestellung für alle Beteiligten erstellt.



Bsp. Kita Kalverbenden



Bsp. Kita Bergstraße



Eckdaten:

- ▶ Gesamtbudget: circa 20 Mio. Euro, Anteil Förderungen: circa 1,9 Mio. Euro
- ▶ Umfang: Vier Neubau-Projekte, Drei größere Um- und Erweiterungsbauprojekte, 14 kleinere Projekte
- ▶ Förderungen: diverse Förderprogramme von Bund und Land zum U3-Ausbau, z. B. Sonderprogramme 2011/2012 und 2012/2013 des Landes Nordrhein-Westfalen, Investitionsprogramm Kinderbetreuungsfinanzierung durch Bund & Land
- ▶ Standard: Alle Bauaufgaben, insb. die Neubauten, richten sich nach dem „Aachener Standard 2010“
- ▶ Bauherr: Stadt Aachen, der Oberbürgermeister
- ▶ Bauherrenvertretung und Projektleitung: Gebäudemanagement der Stadt Aachen
- ▶ Auftraggeber: Fachbereich Kinder, Jugend und Schule

Aachener

Planungsleitfaden Kindergärten

Informationen und Vorgaben,
Bindungen und Bestimmungen
für Bau und Ausstattung von Kindergärten

Das Gebäudemanagement hat diesen Planungsleitfaden als Hilfestellung für alle am Bau Beteiligten erstellt und entwickelt ihn stetig weiter.

Anlass:

Die Stadt Aachen als Bauherr und Auftraggeber hat sich verpflichtet, umweltfreundlich, nachhaltig und energieeffizient Kindertagesstätten zu sanieren, zu erweitern und neu zu errichten.

Die in diesem Zusammenhang notwendigen Informationen, Vorgaben, Bindungen und Bestimmungen wurden in einem Raumbuch „Kindertagesstätten – Leitfaden & Ausstattung“ zusammengefasst.

Es soll Planern und Investoren frühzeitig, also bereits bei Bewertungen von Bestandseinrichtungen und deren Sanierung oder Erweiterung, oder im Vorentwurfstadium einer Neubaumaßnahme, als Leitfaden dienen und Hilfestellung bei der Lösung der Aufgabe sein.

Der Bauherr behält sich vor, diesen Leitfaden für die Ausführung weiter zu differenzieren.

Kindertagesstätten Leitfaden + Ausstattung



Inhalt

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1) | Definition Kindertagesstätte | 2 |
| 1.1 | Allgemeines | 2 |
| 1.2 | Benennung der Gruppen | 3 |
| 1.3 | Räume und Raumgrößen | 5 |
| 1.4 | Funktionale Raumzusammenhänge (Zellen) | 6 |
| 1.5 | Sonderbereiche US | 6 |
| 1.6 | Sonderbereiche Integrativ | 6 |
| 2) | Allgemeine Anforderungen | 7 |
| 2.1 | Brandschutz | 7 |
| 2.2 | Schallschutz | 8 |
| 2.3 | Energetische Grundlagen | 9 |
| 2.4 | Haustechnik | 11 |
| 2.5 | Außenanlagen allgemein | 17 |
| 2.6 | Schadstoffe | 18 |
| 3) | Bauelemente | 19 |
| 3.1 | Böden | 19 |
| 3.2 | Wände | 21 |
| 3.3 | Decken | 22 |
| 3.4 | Fenster / Fenstertüren / Verglasung | 23 |
| 3.5 | Türen / Zargen / Brandschutztüren / Tore | 24 |
| 3.6 | Treppen / Rampen / Umwehungen | 25 |
| 4) | Raumausstattung / Feste Einrichtung | 26 |
| 4.1 | Küche | 26 |
| 4.2 | Mehrzweckraum | 26 |
| 4.3 | Therapieraum mit unterschiedlichen Anforderungen | 27 |
| 4.4 | Garderobebereich Gruppe | 27 |
| 4.5 | Gruppenraum / Kinderspüle | 27 |
| 4.6 | Nassraum Gruppe | 28 |
| 4.7 | Bade- / Wickelbereiche Gruppe | 28 |
| 4.8 | Nassräume Personal D + H | 29 |
| 4.9 | Nassraum Dusche | 29 |
| 4.10 | Wirtschaftsraum f. Waschen / Trocknen | 30 |
| 4.11 | Putzmittelraum | 30 |
| 4.12 | Schlafräum / Raum für differenziertes Arbeiten | 30 |
| 4.13 | Gruppenabstellraum | 30 |
| 5) | Ausstattung Außenanlagen | 31 |
| 5.1 | Gebäudeeingänge | 31 |
| 5.2 | Gruppenaus- u. Eingänge | 31 |
| 5.3 | Bodenbeläge | 31 |
| 5.4 | Absätze / Stufen / Treppen | 31 |
| 5.5 | Spielgeräte / Sandspielplätze | 32 |
| 5.6 | Bepflanzungen | 32 |
| 5.7 | Feuchtbiotop / Teichanlagen | 32 |
| 5.8 | Kinderradabstellplätze | 32 |
| 5.9 | Lageraum für Spielgeräte | 32 |

Offene Ganztagschulen

OGS-Programm

Ausbau der Ganztagschulen

Planung 2003–2005, Realisierung 2006–2007

45 Projekte, 12 Mio. Euro

Mit dem Investitionsprogramm „Zukunft Bildung und Betreuung“ plant die Bundesregierung einen massiven Ausbau von Ganztagschulen.

Die „Offene Ganztagschule“ soll ein neues Verständnis von Schulen entwickeln. Sie sorgt für eine neue Lernkultur zur besseren Förderung der Schülerinnen und Schüler. Sie fördert darüber hinaus die Zusammenarbeit von Lehrkräften mit anderen Professionen. Sie ermöglicht:

- ▶ mehr Zeit für Bildung und Erziehung
- ▶ individuelle Förderung
- ▶ Spiel- und Freizeitgestaltung
- ▶ eine bessere „Rhythmisierung des Schulalltages“ (Entwurf Erlass Offene Ganztagschule, MSJK NRW, Nov. 2002).

Einführung der OGS
für 40 Grundschulen und fünf
Förderschulen, für insgesamt circa
2000 Schüler

Einführung der OGS: Die Stadt Aachen plante die Einführung der „Offenen Ganztagschule“ an 40 Grundschulen und fünf Förderschulen. Es waren bauliche Rahmenbedingungen für die Betreuung von circa 2000 Schülerinnen und Schülern zu schaffen. In enger Abstimmung mit den Schulen und



dem Schulträger entwickelte das Gebäudemanagement ein individuelles Raumkonzept, dem das durch die Schulen entwickelte pädagogische Konzept zugrunde gelegt wurde.

Räumlichkeiten: Im Mittelpunkt stand die Schaffung adäquater Räumlichkeiten, die den Bedürfnissen der Kinder nach Lern-, aber auch Ruhe- und Rückzugsmöglichkeiten nachkommen. Bei der Planung war ein bedarfsgerechtes Gesamtkonzept zu entwickeln, welches die Durchführung von altersgemäßen und kindgerechten Angeboten sowie individueller Förderung gewährleistet.

Verpflegung: Die Sicherung eines ganzheitlichen Betreuungsangebotes beinhaltet auch die Verpflegung der Schulkinder. Die Art der Verpflegung der Kinder hat einen erheblichen Einfluss auf die bauliche Ausführung der notwendigen Küchen. Hierzu war es notwendig, auf Basis möglicher Verpflegungsalternativen ein einheitliches Verpflegungskonzept zu entwickeln.

Realisierung: Basierend auf den erarbeiteten Konzepten beinhaltete das Projekt „Offene Ganztagschule“ Baumaßnahmen in Form von Umbauten im Bestand, Aufstockungen und Erweiterungen. Die Realisierung der Baumaßnahmen erfolgte in den Jahren 2006 und 2007. Das Gesamtvolumen belief sich auf circa 12 Mio. Euro.

Mensen- Programm

Neubauten und Erweiterungen der Mensen
Plätze für die Übermittags-Verpflegung
8 Objekte – 14 Mio. Euro, 2009–2012

Die Landesregierung hat 2008 die „Ganztagesoffensive“ für den Sekundarstufenbereich ausgerufen und fördert damit sowohl Schulen, die ein freiwilliges Zusatzangebot für die Betreuung über die Mittagszeit anbieten wollten, als auch Schulen, die einen für alle Schülerinnen und Schüler verpflichtenden Nachmittagsunterricht („gebundener Ganztagsbetrieb“) anbieten.

In Nordrhein Westfalen wurden in der Vergangenheit die meisten Schulen nur bis zum Mittag betrieben. Das änderte sich mit der Einführung der „OGS“ der „Offenen Ganztagschule“, die Grundschulen betreffend. Dieses Programm hatte das Gebäudemanagement in den vergangenen Jahren in Atem gehalten, da viele dieser kleinen Mensen durch planungsintensive Umbaumaßnahmen im Gebäudebestand entstanden.

Das Mensen-Programm: Die Förderhöhen und der Umfang des Raumangebotes sind unterschiedlich: Im ersten Fall, dem „1000-Schulen-Programm“, wird nur die Mensa gefordert und gefördert, im zweiten Fall, dem „gebundener Ganztagsbetrieb“, außerdem noch Flächen für die Freizeitgestaltung.

Politische Diskussion

In verschiedenen Studien der vergangenen Jahren wurden die Schulsysteme in den europäischen Staaten miteinander verglichen und Unterschiede, Stärken und Schwächen benannt. Nicht zuletzt diese Studien haben auch in Deutschland zu einer intensiven schulpolitischen Diskussion geführt.

„1000-Schulen-Programm“

Dieses Programm fördert jede Mensa mit 80.000 €



Folgende Mensaprojekte werden derzeit vom Gebäudemanagement bearbeitet:

1. „1000-Schulen-Programm“

- ▶ Inda-Gymnasium: Baubeginn Oktober 2010, Fertigstellung Juni 2011
- ▶ Hugo-Junkers-Realschule: Baubeginn Januar 2011, Fertigstellung September 2011
- ▶ Rhein-Maas-Gymnasium: Baubeginn Mai 2011, Fertigstellung September 2012
- ▶ Couven-Gymnasium: Baubeginn Juli 2011, Fertigstellung September 2012
- ▶ Einhard-Gymnasium: Baubeginn Januar 2012, Fertigstellung September 2012
- ▶ Geschwister-Scholl-Gymnasium, Beginn 2009, Fertigstellung 2010

2. „Gebundener Ganztagesbetrieb“

- ▶ Gymnasium St. Leonhard

Weitere Planungsüberlegungen:

- ▶ Luise-Hensel-Realschule
- ▶ Förderschule Beginenstraße
- ▶ GHS Drimborn

Aktionsprogramm

Schule – Sanierungsprogramm

Schulsanierungsprogramm der Stadt Aachen
78 Schulen- und Schulkomplexe
Umsetzungen 1998–2013, 64 Mio. Euro

Das „Aktionsprogramm Schule“ beinhaltet das Schulreparaturprogramm, Brandschutzsanierung, Schadstoffsanierung, Alarmierungseinrichtungen, Instandhaltungsmaßnahmen sowie Neu-, Um- und Erweiterungsbauten.

Definition: Im Schulreparaturprogramm werden Baumaßnahmen durchgeführt, die zum Werterhalt der Bausubstanz notwendig sind = 1:1 Reparatur. Im Hochbau sind das z. B. Außentüren, Fenster, Außenwandbekleidung, Dach und Sonnenschutz; im Bereich Elektrotechnik z. B. Stromverteilung, Beleuchtung, Blitzschutz und Batterieanlagen; bei Heizung-Lüftung-Sanitär z. B. WC-Anlagen, Duschanlagen und Kesselräume.

Gesamtvolumen: 64 Millionen Euro

In den Jahren 2003–2005 wurden 178 Maßnahmen in 114 Schulen (109 für Bau, 69 für Technik) durchgeführt. In 2006 wurden 52 Maßnahmen in 32 Schulen (28 für Bau, 24 für Technik) durchgeführt.

Brandschutzsanierung: Die Sanierungen erfolgen nach den gesetzlichen Vorgaben. Es sind voraussichtlich 69 Schulen betroffen (Realisierungszeitraum seit 1998). Gesamtvolumen: 15,5 Mio. Euro.

Beteiligte Schulen 2003–2013

42 Grundschulen
6 Hauptschulen
4 Realschulen
8 Gymnasien
6 Berufsschulen
9 Sonderschulen
3 Gesamtschulen



Schadstoffsanierung: Entfernung künstlicher Mineralfaser, Entfernung von PCB in Tür- und Fensterdichtungen so wie Asbestsanierungen (Realisierungszeitraum ab 2003). Es bestand kein eigenes Budget, die Mittelbereitstellung erfolgte aus Bauunterhaltungs-, Schulreparatur- und Brandschutzmitteln.

Alarierungsmaßnahmen: Einbau von Einbruchmeldeanlagen in allen städtischen Schulen und Aufschaltung auf den Wachdienst. Die Alarigentechnik wurde im Sommer 2005 fertiggestellt. Gesamtvolumen 670.000 Euro

Instandhaltungsmaßnahmen: Laufende Instandsetzung und Behebung von Störungen. Jährlich circa 2,6 Millionen Euro

„Offene Ganztagschule“: Insg. waren es 40 Grundschulen und fünf Sonderschulen. Die „Offenen Ganztagschulen“ entstehen teils im Bestand, teils als Neubau (Realisierungszeitraum 2003–2005) Gesamtvolumen: 12,78 Mio. Euro, Zuschüsse 90%, Eigenanteil 1,28 Mio. Euro.

Investitionsmaßnahmen: Insgesamt erfolgten 2005–2009 zehn Maßnahmen. Beispiele größerer Maßnahmen: Erweiterung Inda-Gymnasium, Neubau von vier Einfaichturnhallen, Erweiterung Käthe-Kollwitz-Schule, Erweiterung OGS Sonnenscheinstraße.

Denkmalpflege und Denkmalschutz

130 Bauwerke der städtischen Objekte stehen unter Denkmalschutz
Sanierung und Instandhaltung
Umbau und Umnutzung

Gemäß Denkmalschutz besteht am Erhalt und Nutzen der denkmalgeschützten Objekte ein öffentliches Interesse.

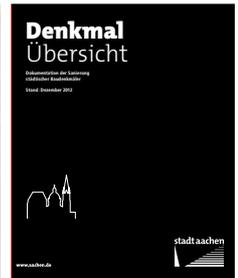
Bei den Maßnahmen, die zum Erhalt der Bausubstanz zählen, findet eine enge Zusammenarbeit mit der Unteren Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Rheinland statt.

Für umfangreiche Sanierungsmaßnahmen wird die Aufnahme in das Denkmalförderungsprogramm beim Regierungspräsidenten beantragt. So können finanzielle Zuschüsse seitens der Landesregierung eingeholt werden. Die Unterhaltung und Sanierung von denkmalgeschützten Objekten erfordert einen besonders sensiblen Umgang mit der teilweise Jahrhunderte alten Bausubstanz.

Dokumentation: Es wurden in den vergangenen Jahrzehnten vereinzelt Dokumentationen über die ausgeführten Arbeiten an einzelnen Denkmälern erstellt. Eine umfassende Darstellung der gesamten historischen Entwicklung der Gebäude – sofern belegt – und die in manchen Fällen bis in das 8. Jh. zurückreicht, wurde Ende 2012 nach langjähriger Recherche erstmals vollständig erstellt. Seitdem wird sie kontinuierlich fortgeschrieben, um die lückenlose Übermittlung an folgende Generationen sicherzustellen.

Beispiele

Die rechte Seite zeigt zwei kleine Beispiele aus dem Bereich der Kleindenkmäler, größere Projekte der Denkmalsanierung finden sich im Projekte-Teil dieses Berichtes ab Seite 30.



Stadtturm Lavenstein
Am Lavenstein (circa 1350)

Entstehung: 14 Jh. als Bastionsturm, der obere Geschossraum wurde im Krieg zerstört

Sanierung 2005:
Sicherung des Stadtmauerrestes

Kaiser-Friedrich-Park, Bauliche Anlagen (circa 1920) und Tritonenbrunnen (circa 1900)

Sanierungen 2004:
Dachsanie rung Pavillon, Mauerwerksanierung Brücke, Mauerwerks- und Putzsanierung Torbogen, Brunnen: Sanierung des Beckens, Steinmetzarbeiten an den Figuren



Brandschutz- Programm

Brandschutztechnische Sicherheit

Umsetzung 1998–2005

150 Gebäudekomplexe – 15 Mio. Euro

Der Großbrand auf dem Rhein-Ruhr-Flughafen in Düsseldorf am 11. April 1996 ließ erhebliche bauliche und organisatorische Mängel erkennen. Das Bemühen, solche Katastrophen in Zukunft zu vermeiden, führte zu einer veränderten Betrachtung der Brandschutzsicherheit in Gebäuden.

Neue Erkenntnisse flossen in die Gesetzgebung und in technische Regelwerke ein.

Auch für bestehende Gebäude stellt sich die Frage nach ihrer brandschutztechnischen Sicherheit und notwendigen Anpassungen.

Das Programm: Das Gebäudemanagement Aachen entwickelte unter diesen Gesichtspunkten ein Brandschutz-Programm. Einen hohen Sicherheitsstandard in den städtischen Gebäuden herzustellen und aufrechtzuerhalten erfordert Organisationsstrukturen für den gezielten Einsatz von Personal und Finanzmitteln.

In den Jahren 1998 bis 2005 wurden in mehr als 150 städtischen Gebäuden und Gebäudekomplexen circa 15 Mio. Euro in die brandschutztechnische Sicherheit investiert. In den Folgejahren standen hierfür jeweils 500.000 Euro zur Verfügung.

Stetige Anpassung

Da sich die Anforderungen der Nutzer an ein Gebäude, die technische Ausstattung und der Kenntnisstand um mögliche Gefahrenpotentiale ständig verändern, ist eine stetige Überprüfung und Neubewertung seiner brandschutztechnischen Sicherheit erforderlich.



Unter anderem wurden Rettungswege gesichert, neue Fluchtwege geschaffen, Alarmierungssysteme und technische Einrichtungen zur Rauchfreihaltung von Fluchtwegen im Brandfall installiert und brandgefährdete Bereiche geschottet.

Brandschutz im Bestand:

1. Bestandsaufnahme:

- ▶ Prüfung der Bestandsunterlagen
- ▶ Genehmigungsstand – Bestandsschutz
- ▶ Feststellung von brandschutztechnischen Mängeln

2. Bearbeitung:

- ▶ Erstellung spezifischer Konzepte

3. Maßnahmen:

- ▶ Bauantrag und Durchführung der Maßnahmen, ggf. in Zusammenarbeit mit Architekten und Sachverständigen

4. Folgemaßnahmen:

- ▶ Umsetzung in die Bestandsplanung
- ▶ Erstellung von Flucht- und Rettungsplänen
- ▶ Grundlagen für zukünftige Maßnahmen (z. B. OGS, Umbauten etc.)



Archäologische Fenster

Sichtbarmachung archäologischer Funde

Archäologische Vitrine Elisengarten

Archäologisches Fenster Jakobstraße, Rathaus und IZM

Das Gebäudemanagement hat bis 2014 an vier verschiedenen Orten eine dauerhafte Sichtbarmachung archäologischer Funde umgesetzt, davon drei im Außen- und eine im Innenbereich.

Die Archäologische Vitrine im Elisengarten ist die größte der verschiedenen Einrichtungen: Bei den Arbeiten zur Umgestaltung des Elisengartens 2008 stieß man auf Spuren der Feuersteinverarbeitung (bis zu 3000 v. Chr.). Sieben Monate lang wurden archäologische Grabungen vorgenommen, die zahlreiche weitere, für die Geschichte der Stadt Aachen bedeutende Funde zum Vorschein brachten. Ein Ausschnitt dieser Grabungen bleibt durch die archäologischen Vitrine dauerhaft sichtbar.

Das Fenster in der Jakobstraße zeigt Reste einer aus Blaustein geschlagene Wasserrinne, durch die im späten Mittelalter eine Mühle angetrieben wurde, die wenige Meter weiter südlich gestanden hat. Unter dieser Rinne sind Reste der Mauer eines sehr großen Gebäudes zu erkennen, welches vermutlich bereits in karolingischer Zeit errichtet wurde, also etwa im 9.–10. Jh. nach Christus.

Definition 1

Ein Archäologisches Fenster zeigt einen Fund an seinem originalen Fundort.

Definition 2

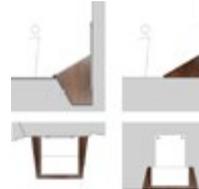
Genaugenommen wird zwischen „archäologischem Fenster“ und „bauhistorischem Fenster“ unterschieden.



Vitrine Elisengarten



Tempelstein in
Grundmauer



Fenster
am Rathaus



Fenster Jakobstraße



Blausteinrinne



Blausteinsäule IZM



Zuganker IZM

Das Archäologische Fenster am Rathaus: An der Stelle des heutigen Rathauses stand bis in das Jahr 1330 der Zentralbau der Aachener Pfalz Karls des Großen. Das Fenster zeigt eine der wenigen Stellen, an denen sich bis heute karolingisches Mauerwerk aus den Jahren um 800 erhalten hat, wie in den hier gezeigten Grundmauern. Es besteht aus plattenartiger Grauwacke versetzt in Kalkmörtel. Es wurden auch handwerklich bearbeitete Steine wiederverwendet. In diesem Abschnitt ist das Fragment eines römischen Grabsteines zu sehen.

Die „bauhistorischen Fenster“ im Internationalen Zeitungsmuseum zeigen Funde, die während der Umbau- und Sanierungsarbeiten des Museums zur Station Medien entdeckt wurden, u. a. eine Blausteinsäule, eine Holzarge und ein Stück eines Stahllankers.

Aachener Heilwasserbetrieb

Organisation eines Heilwasserbetriebes

Betrieb nach Arzneimittelgesetz

Drei der sechs Thermalquellen in Nutzung, Überwachung durch Fachpersonal

Das Aachener Thermalwasser fällt unter das Arzneimittelgesetz. Um es nutzen zu dürfen, musste die Stadt Aachen einen Heilwasserbetrieb bilden. Diese Aufgabe übernimmt das Gebäudemanagement.

Geschichtliches: Die Stadt Aachen betreibt seit mehreren Jahrhunderten drei der sechs aktuell genutzten Thermalquellen. Obwohl mit Urkunde vom 05. Februar 1909 die Aachener Thermalquellen als gemeinnützig anerkannt wurden und somit nach § 16 Abs. 5 Landeswassergesetz (LWG) als Heilquellen anerkannt sind, musste 2010/2011 ein Antrag auf eine „gehobene Erlaubnis“ nach LWG gestellt werden.

Das Gebäudemanagement der Stadt Aachen hat vom Hochbauamt die Aufgabe übernommen, sich mit seiner Werkstatt und seiner technischen Abteilung, um die Thermalquellen der Stadt Aachen zu kümmern.

Rechtliches: Eine gehobene Erlaubnis ist am 12. Mai 2011 unter Auflagen erteilt worden. Diese Auflagen beziehen sich sowohl auf die bauliche Herrichtung der Quellsammern und ihrer Technik, als auch auf die Überwachung der Quellen, u. a. durch wiederholte Wasseranalysen.



Thermalwasser unter Arzneimittelgesetz: Das Aachener Thermalwassers fällt nach EU-Recht aufgrund seiner Zusammensetzung unter das Arzneimittelgesetz (AMG); seine „Herstellung“ bedarf demnach der Erlaubnis der Bezirksregierung Köln. Entsprechende Anträge wurden für die Rosenquelle Aachen, die Kaiserquelle Aachen und die Rosenquelle Burtscheid gestellt und am 24. April 2012 mit Auflagen genehmigt.

Organisatorisches: Voraussetzung für die Antragstellung war die Bildung eines „Heilwasserbetriebs“ (pharmazeutischer Betrieb). Die Leitungsfunktionen in dem Betrieb nehmen die Mitarbeiter des Gebäudemanagements wahr, die auch im Vorfeld Verantwortung für die Thermalwasserförderung trugen, und nunmehr auch verantwortliche Personen im Sinne des AMG/AMWHV sind.

Für die Genehmigung war entscheidend, dass eine sachkundige Person im Sinne des AMG/AMWHV benannt wurde. Dieses ist die schon vorher benannte Firma C. Thorn-Stolte Pharma Consult GmbH. Entsprechend den Auflagen werden und wurden die Thermalquellen baulich und technisch ertüchtigt, und das diese Quellen betreuende Personal der Werkstatt des Gebäudemanagements geschult.

Dokumentation: Festzuhalten ist, dass alle Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Thermalquelle in Zukunft einer umfangreichen Dokumentationspflicht unterliegen. Die Ausweisung als Thermalwasser hat eine hohe Überwachungspflicht zur Qualitätssicherung zur Folge.

Photovoltaik-Anlagen

Sonne auf Aachener Gebäuden

Dächer für Photovoltaik-Anlagen

Nennleistung: insg. mehr als 1.300 kWp

48 Dachflächen städtischer Gebäude sind bestückt

Die Stadt Aachen stellt die Dachflächen Ihrer Gebäude, u. a. von Schulen, Schwimm- und Sporthallen sowie von Verwaltungsgebäuden zur Erzeugung regenerativer Energie zur Verfügung.

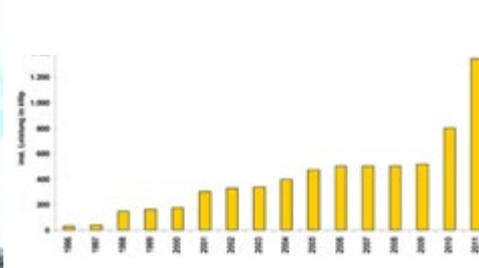
Auslöser: Energieeinsparung ist eine ökonomische und ökologische Notwendigkeit. Durch die Nutzung Aachener Dächer zur Erzeugung von Energie durch Sonne wird ein Beitrag zur Energieeinsparung geleistet. Die Stadt Aachen überlässt dafür auch Dächer an Privatpersonen, die in Photovoltaik-Anlagen investieren wollen.

Förderung
seit 1996

Projektbeschreibung: Das Projekt „Sonne für Aachener Gebäude“ hat im Dezember 2011 einen großen Erfolg erreicht. Erstmals wurde eine Gesamtnennleistung von 1.300 kWp überschritten. Schon seit 1996 wird die solare Nutzung der kommunalen Aachener Dachflächen gefördert. Inzwischen wird auf 48 Dachflächen regenerativ Strom erzeugt.

Die Stadt Aachen stellt ihre geeigneten Dachflächen überwiegend Aachener Bürgern zur Verfügung – auch einige Bürgerbeteiligungsanlagen sind zustande gekommen.

Beispiel Couven-Gymnasium
Mit seiner via PV-Anlage selbst erzeugten Energie könnte sich die Schule theoretisch selbst versorgen.



Im Herbst 2010 wurde darüber hinaus eine Kooperation mit den Aachener Stadtwerken gegründet, eine Partnerschaft auch für die Realisierung größerer Photovoltaikprojekte. Eine besonders markante Anlage ist gerade an der Südfassade der neuen Aachener Feuerwache installiert worden. Die Energiebilanz dieses hocheffizienten Zweckbaus wird durch die Energieproduktion noch deutlich verbessert.

Ergebnisse: Mit der aktuellen Nennleistung von 1.345 kWp/a können vergleichsweise immerhin ca. 400 dreiköpfige Familien mit Strom versorgt werden. Ein anderer Vergleich: Das Aachener Couven-Gymnasium könnte theoretisch von der eigenen Stromversorgung „leben“. Der produzierte Strom wird zwar ins Netz eingespeist, aber die Menge entspricht dem Strombedarf von 1.200 Schülern und Lehrern im Jahr.

Aussicht: Weitere Photovoltaikanlagen sind in der Planung. Sporthallen werden demnächst bei möglicher Ausrichtung nach Süden mit einem solaren Pultdach zweimal so viel Energie erzeugen, wie sie verbrauchen. Somit werden sie zum Plusenergiegebäude. Der Ausbau der Erneuerbaren Energie durch Photovoltaik wird in Aachen weiter vorangetrieben.

Partnerschaft
mit den Aachener Stadtwerken für größere Flächen seit Herbst 2010

Sporthallen-Dächer
Sporthallen werden demnächst mit einem solaren Pultdach zweimal so viel Energie erzeugen, wie sie verbrauchen – Somit werden sie zu Plusenergiegebäuden.

GPA-Bericht „E26“

Ranking NRW

Gute Positionierung im interkommunalen Vergleich
Gebäudemanagement setzt Benchmarks
Hohe Transparenz, niedrige Verbräuche und Kosten

Bei der überörtlichen Prüfung der Stadt Aachen in den Jahren 2007–2008 durch die Gemeindeprüfungsanstalt Nordrhein-Westfalen wurde das Gebäudemanagement auf Inhalte, Qualität und Wirtschaftlichkeit geprüft, und die Ergebnisse mit anderen Städten, sowie den besten und den schlechtesten Werten, verglichen. Die Ergebnisse wurden in einem Bericht festgehalten.

Fazit der Prüfung: Das Gebäudemanagement liegt im interkommunalen Vergleich unter den ersten Plätzen. Insbesondere überzeugt es durch ein professionelles Energiemanagement und erreicht hier dementsprechend den höchsten Erfüllungsgrad im interkommunalen Vergleich. Einen weiteren Benchmark setzt es mit den vergleichsweise niedrigsten Bewirtschaftungsausgaben je Quadratmeter Bruttogeschossfläche.

Auszüge aus dem Fazit des Prüfberichts:

- ▶ vorh. Datentransparenz ermöglicht effektives Flächenmanagement mit Ziel der Flächenreduktion
- ▶ Positive Bewertung des Mieter-Vermieter-Modells bei Anreizwirkung auf Nutzer zur Flächenrückgabe

Grundlage

Im Rahmen der Betrachtung der Gebäudewirtschaft wurden für die Stadt Aachen für sieben Verwaltungsgebäude sowie für 64 Schulen bzw. Schulkomplexe, welche insg. circa 465.000 Quadratmeter Bruttogrundfläche beinhalten, Grunddaten und Kennzahlen ermittelt.

Grundlage:

Ausgaben für jährliche Bewirtschaftung (Versorgungsmedien, Reinigung, Hausmeisterdienste) bezogen auf BGF

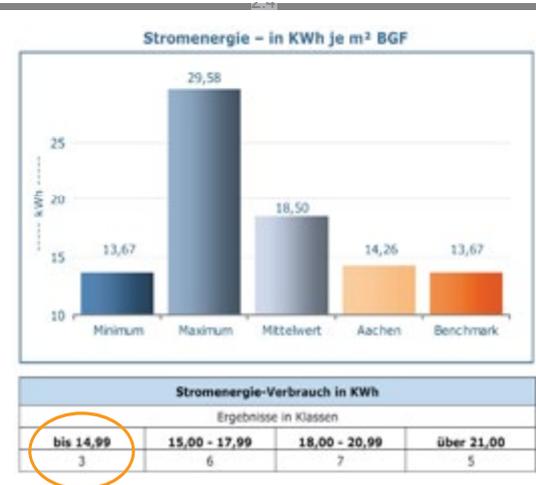
Stadt Aachen = interkommunaler Minimumwert



Bemerkung:

Steigende Ausgaben bei sinkendem Verbrauch dokumentieren das steigende Preisniveau auf dem Strommarkt

Stadt Aachen nahe dem Benchmark



- ▶ Flächenüberhang bei Schulen: Portfoliostrategie zwischen schulischen und immobilienwirtschaftlichen Interessen notwendig

„Die anstehenden Aufgaben zur Optimierung des Flächenbestands können nur gemeinsam von Politik, Verwaltungsvorstand sowie den beteiligten Verwaltungsstellen E26 und FB40 gelöst werden.“ (siehe Prüfungsbericht des GPA, Seite 55)

- ▶ Vorbildliche aufbau- und ablauforganisatorische Ausgestaltung gebäudewirtschaftlicher Aufgaben
- ▶ Strategische Zielsetzungen durch E26, das sich als ganzheitlicher Dienstleister etabliert hat, wurden professionell umgesetzt
- ▶ Beispielhaft: Datentransparenz über steuerungsrelevante kaufmännische/technische Informationen
- ▶ Niedriges Bewirtschaftungsausgaben-Niveau bildet den interkommunalen Minimumwert
- ▶ Verbräuche von Versorgungsmedien stellen Benchmark oder platzieren sich nah daran
- ▶ Günstiger Verlauf der Ausgaben für Gebäudereinigung
- ▶ Weitere Senkung in der perspektivischen Entwicklung

GPA-Bericht online

Den vollständigen Bericht als PDF sowie eine Zusammenfassung sind auf der Homepage des E26, www.gebaeudemanagement-aachen.de, unter dem Menüpunkt ‚Informationen‘ hinterlegt.

Homepage E26

Internetauftritt und Baustelleninformation

Informationen über den Betrieb, Struktur und Aufgaben
Objektpool mit Zugang zum Energiemonitoring
Informationen zu Planungen, Baustellen und deren Fortschritt

Im Juni 2010 ging die Homepage des Gebäudemanagements der Stadt Aachen online. Ziel der Seite ist, Transparenz zu schaffen, und die Bürgerinnen und Bürger über die Geschehnisse rund um die städtischen Gebäude zu informieren.

So übersichtlich wie möglich, und mit einer flachen und einfachen Struktur werden allgemeine Informationen rund um das Gebäudemanagement, seine Abteilungen und Strukturen vermittelt, als auch Inhalte rund um den Gebäudebestand und die Bauprojekte. Dies erfolgt insbesondere durch Foto- und Planmaterial, sowie durch Beschreibungen und Erläuterungen.

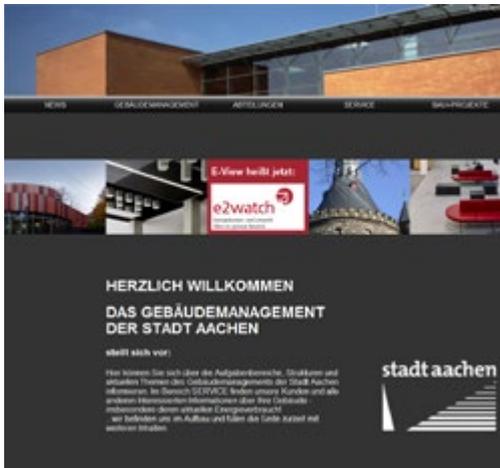
Im „Objekt-Pool“ findet man die einzelnen Objekte der Stadt Aachen, sortiert nach Straßennamen oder wahlweise nach Objektname und einem Foto der Gebäude. Über diesen Einstieg findet man alle dem Gebäude zugehörigen Themen oder Informationen zu Baumaßnahmen. Zusätzlich kann man – je nach Herangehensweise – über das Kapitel „Bauen&Projekte“ direkten Zugang zu aktuellen, geplanten oder archivierten Bauprojekten oder Programmen bekommen.

Entstehung

Konzeption und Gestaltung durch eigene Mitarbeiter im E26, die Programmierung bei der regio iT im Rahmen des Supports von aachen.de.

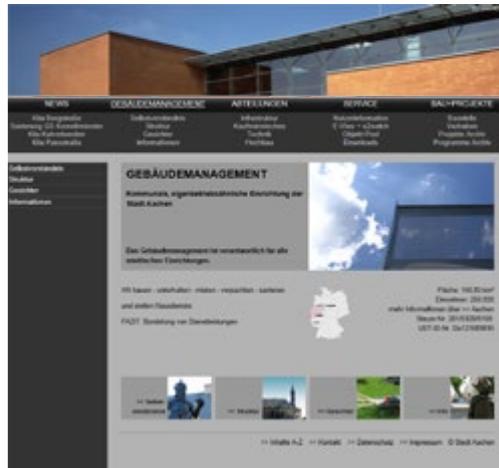
Pflege und Aufwand

Auch die Inhalte werden parallel zum Tagesgeschäft mit möglichst geringem Aufwand eingestellt. Sie werden sukzessive weiter vervollständigt, je nach vorhandenen Kapazitäten.



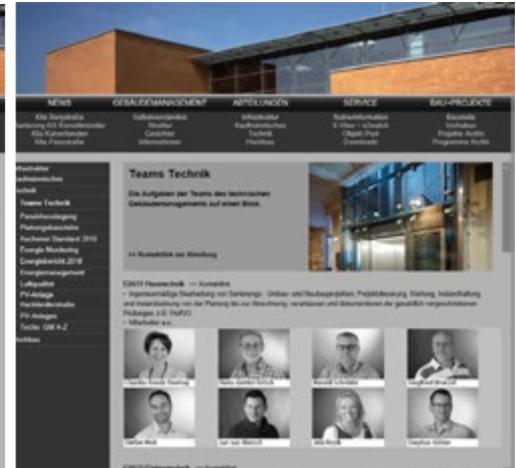
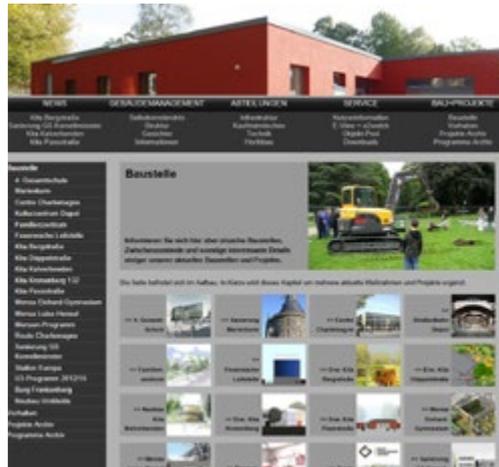
Startseite

Objektpool: Beispiel einer Objektseite mit allen vorhandenen Artikeln rund um das Rathaus



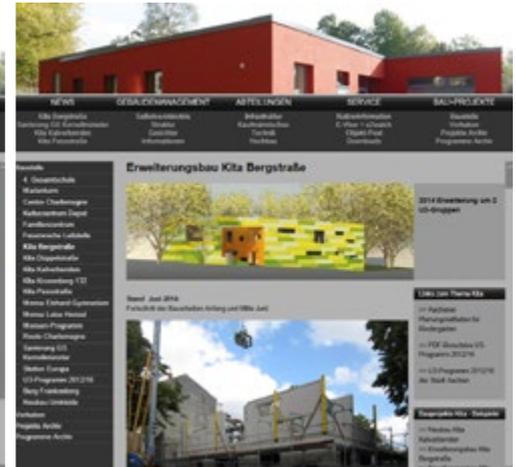
Übersichtsseite mit Informationen zu Selbstverständnis, Struktur und diversen Berichten

Übersichtsseite: Baustellen



Abteilungen und Teams, mit Kurzbeschreibung und Kontaktlink

Beispiel: Baustellenartikler einer Kita mit Fotos und Erläuterungen zum Entwurf sowie Links zu verwandten Themen



**Ausblick
2014+**



2014+

Ausblick

Das Gebäudemanagement der Stadt Aachen hat in der Vergangenheit seine Aufgaben erfüllen können. Doch der Optimierungsprozess hört nicht auf: Wirtschaftliches Handeln, Einsparpotentiale und weitere Beiträge zur Haushaltskonsolidierung sind auch zukünftig gefragt.

Hier müssen neue Wege gegangen werden. Weitere Veränderungen kommen auf die Mitarbeiterschaft zu. Die aktuellen Entwicklungen bedürfen neuer Antworten. Betrachtungsschwerpunkte werden sein:

Frühzeitige Klärung des Bedarfs

Die frühe Klärung des Bedarfs ist eine Kernaufgabe des Bedarfsträgers bzw. der Nutzerverwaltung. Die Wirtschaftlichkeit einer Maßnahme lässt sich zu Beginn der Planung am stärksten beeinflussen. Auf Grundlage einer vollständigen und frühzeitigen Bedarfsplanung kann E26 eine verlässlichere Kostenobergrenze ermitteln. Mehr Analyseaufwand in der vorgelagerten Phase der Projektentwicklung trägt also erheblich zur Schärfung von Projektauftrag und -ziel bei und spart Kosten.

Risikobewertung

Die fundierte Risikoanalyse bei größeren Bauvorhaben wird zukünftig immer wichtiger. Die Identifizierung, Beobachtung und Einschätzung von Risiken aus Planung, Bau, Betrieb, Instandhaltung und externen Dienstleistungen ermöglicht ein frühes Eingreifen und Verminderung von negativen Folgen – und damit vermeidbaren Kosten. Risiken müssen brepreist werden und in die Kostendarstellungen einfließen.

Manöverkritik

Aufzeigen von Optimierungspotential durch systematische Eigenanalyse und Betrachtung.

Klarheit senkt Kosten

Je klarer die Projektziele, Nutzer-Bedürfnisse und Anforderungen definiert sind und je früher dies erfolgt, desto effektiver und effizienter kann ein Projekt abgewickelt werden.

Voraussehen

Eine Risiko, das man erkennt, bevor es Folgen hat, verliert an Wirkung.

Kostensicherheit durch Planungstiefe

Nur eine qualifizierte Kostenberechnung als Endprodukt der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3 nach HOAI) sollte die Grundlage für Entscheidungen durch öffentliche Diskussionen sein. Vorherige Kostendarstellungen haben nur vorläufigen Aussagewert und können als Bezugsgröße für Kostensteigerung (auch gemäß Rechnungshöfen) nicht herangezogen werden.

Letztlich sind Baumaßnahmen komplexe Vorhaben, deren Kosten nicht mit hundertprozentiger Genauigkeit vorher bestimmt werden können.

Wirtschaftlichkeit:

Neu-, Um- und Erweiterungsbauten erstellt die Stadt Aachen durch hundertprozentige Vergabe aller Planungs- und Bauüberwachungsleistungen an externe Architektinnen und Architekten, Bauingenieurinnen und Bauingenieure. So verfügt E26 über keinerlei eigene Planungskapazitäten.

Die Erkenntnisse der letzten Jahre zeigen: Die Erhaltung der Fachkompetenz setzt eine angemessene Eigenerledigungsquote von 15-35 Prozent voraus. Unter diesem Wert sinkt das Risiko, vertraglich zugesicherte Leistungen nicht hinreichend kontrollieren zu können. Zum anderen zeigen sich auch wirtschaftliche Nachteile einer vollständigen Fremdvergabe – insbesondere bei Baumaßnahmen in der Instandhaltung.

Aus Wirtschaftlichkeitserwägungen muss daher über einen angemessenen Eigenerledigungsanteil neu nachgedacht werden.

Hohe Regelungsdichte/Haftungsrisiken in der Betreiberverantwortung

Der Betrieb von Gebäuden und technischen Anlagen unterliegt einer immer größer werdenden Vielzahl von Gesetzen, Verordnungen und zusätzlichen Bestimmungen.

Die Anforderungen der Regelsetzer seitens EU, Bund, Land, Städten und Gemeinden an die sorgfältige Wahrnehmung von Verantwortung haben sich laufend verschärft. Eigentümer und Betreiber sind deshalb zunehmenden Haftungsrisiken ausgesetzt, die nur durch sorgfältige Durchführung und Dokumentation von Prüf-, Kontroll- und Wartungspflichten vermindert werden können. Erster Grundsatz dabei ist: Erhöhung der Rechtssicherheit und Verminderung des Haftungsrisikos!

Zuverlässigkeit

Erst ab Vorlage der Entwurfsplanung (LPH 3 nach HOAI) gewinnt auch die Kostendarstellung an Zuverlässigkeit.

Flexibilität und Effizienz

Erhält sich der Betrieb Kapazitäten sowie Kompetenzen, kleinere Bauaufgaben in Eigenerledigung zu leisten, schafft er sich ebenso Effizienz wie Flexibilität in Reaktion auf die Auftragslage.

Verschärfung abfangen

Auf die Verdichtung der Rechtsnormen und die Verschärfung der Gesetzeslage muss effizient reagiert werden.



Zentralisierung projektübergreifender Fachkompetenzen

Operativ tätige Gebäudemanagement-Bereiche wie E26 führen nicht nur direkt auf Projekte oder Objekte bezogene baufachliche Leistungen aus.

Das Alltagsgeschäft ist oft geprägt von ebenfalls stringent zu bewältigenden übergeordneten Leistungen, die stark auf die baufachlichen Aufgaben ausstrahlen und mehr werden. Mit der Erfüllung der objektübergreifenden Aufgaben muss E26 die Voraussetzungen dafür schaffen, dass die Baumaßnahmen gemäß den haushaltsrechtlichen Vorschriften wirtschaftlich, gestalterisch, funktionell und

Wissensbündelung

Diverse Sonderaufgaben sind bei einem, der sich richtig auskennt und andere beraten kann, besser aufgehoben, als bei vielen, die sich ein bisschen auskennen.

technisch einwandfrei sowie in jeder Hinsicht ordnungsgemäß nach einheitlichen Grundsätzen und unter Berücksichtigung von eingeführten Leitfäden (z. B. „Aachener Planungsbausteine“), internen (Projekt-)Handbüchern und Arbeitshilfen durchgeführt werden können.

Projekt-/ Objektübergreifende Aufgaben sind u. a. :

- ▶ Aufstellung und Fortschreibung von internen Regelwerken (z. B. „Aachener Planungsbausteine“, „e2watch“)
- ▶ Erfassung und Auswertung aller aus der Durchführung der Baumaßnahmen gewonnenen Erkenntnisse, insbesondere im Hinblick auf Planungs- und Kostendaten (z. B. Investitions- und Folgekosten)
- ▶ Bauschäden, Altlasten, Gesundheitsverträglichkeit u.ä.
- ▶ Sonstige berufliche Verwaltungstätigkeiten:
 - ▶ Mitwirkung bei baujuristischer Verfahrensabwicklung
 - ▶ Mitwirkung bei der Aufstellung von Normen und technischen Regeln
 - ▶ Beiträge zu Vorlagen, Ausbildung und Fortbildung, Veröffentlichungen

Solche projekt- und objektübergreifende Aufgaben sind z. Zt. auf alle Projekt-/Objektleiter verteilt und sollen zukünftig zur Aufwandsreduzierung E26-intern mehr zentralisiert werden.

Portfoliomanagement

Die bereits vorhandene sehr gute Datenlage muss künftig noch stringenter in steuerungsrelevante Berichte und Analysen für die Entscheidungsträger in Verwaltung und Politik einfließen, um den umfangreichen Immobilienbestand bestmöglich und zielgerichtet steuern zu können.

Vermieter-Mieter-Modell

Derzeit bereits in Pilotbereichen im Einsatz, soll die Ausweisung und Abrechnung der gebäudewirtschaftlichen Kosten ausgeweitet werden, um die Gebäudenutzer stärker als bislang in gebäudewirtschaftliche Entscheidungen und Verantwortung einzubeziehen und eine umfassende Kosten-Transparenz herzustellen.

Lebenszykluskostenbetrachtungen und Folgekostenberechnungen

Diese sind bereits heute Bestandteil der Entscheidungsvorlagen für die politischen Gremien, derzeit jedoch regelmäßig bezogen



auf die mittelfristige Haushaltsplanung. Die Ausweitung des Betrachtungszeitraums über die gesamte Lebensdauer einer Immobilie stellt eine sinnvolle Weiterentwicklung dar.

Haushaltssolidierung

Ziel muss mit Blick auf die größten Kostenblöcke von Immobilien insbesondere sein, die bereits in Vorjahren optimierten Betriebskosten auf diesem Niveau zu halten und somit Zusatzbelastungen für den städtischen Haushalt zu vermeiden. Insbesondere ein professionelles und personell gut ausgestattetes Energie- und Reinigungsmanagement sind hierzu unabdingbar. Auch die weitere Flächenoptimierung und nach Möglichkeit der Abbau von derzeit noch vorgehaltenen Flächen können einen erheblichen Beitrag zur Senkung der laufenden gebäudewirtschaftlichen Kosten leisten.

Fazit:

Auf das Gebäudemanagement werden aufgrund der zahlreichen neuen Rahmenbedingungen weitere Veränderungen zukommen. Will man Kosten sparen, braucht die Stadt weiterhin ein gut aufgestelltes Gebäudemanagement. Das Management öffentlicher Gebäude ist eine strategische Aufgabe mit hohen Einsparmöglichkeiten – eingesparte Finanzen schaffen neue Freiräume. Dies gilt es, zum Wohle der Stadt und ihrer Bürgerinnen und Bürger zu nutzen. Voraussetzung ist eine weiter fortschreitende Professionalisierung und ein ausgewogenes Verhältnis von Aufgaben und zur Verfügung stehender Ressourcen.



Die Gesichter des Gebäudemanagements



Seit einigen Jahren können Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Gebäudemanagements ein Foto veröffentlichen, um dem E26 ein Gesicht zu geben. Die Fotos sind auf der Homepage unter www.gebaeudemanagement-aachen.de zu finden und dort dem jeweiligen Team zugeordnet.

Nachwort

Michael Ferber

Wir blicken in diesem Bericht auf zehn Jahre Gebäudemanagement der Stadt Aachen zurück. Es waren Jahre des Aufbaus und der Etablierung. Der Rat der Stadt Aachen hat zum 1. Januar 2004 einen mit weitgehenden Vollmachten ausgestatteten Eigenbetrieb gegründet, etwas Neues für uns alle.

Es wurde erwartet, dass in dieser Rechtsform bekannte und neue Aufgaben besser, schneller und kostengünstiger erfüllt werden könnten, dass obendrein ein bis dahin so in der Verwaltung nicht eingeführtes Rechnungswesen entwickelt, und auch noch Personal eingespart werde!

Eine „kleine Besonderheit“ wurde schließlich einer der Schlüssel zum Erfolg insbesondere beim Aufbau des Betriebs: Man beließ es nicht bei der Übertragung der Personal- und Organisationsverantwortung auf den Betrieb, sondern er wurde „Dienststelle“ nach dem Landespersonalvertretungsgesetz NRW und bekam damit einen eigenen Dienststellenpersonalrat als direkten Ansprechpartner der Betriebsleitung. Organisatorische und personelle Veränderungen konnten unmittelbar zwischen Betriebsleitung und Personalrat besprochen und vereinbart werden. Kein langwieriger Weg durch die Instanzen, sondern Erörterung, Entscheidung und direkte Umsetzung. Was für eine tolle Erfahrung! Wir wollten und konnten zusammen etwas Neues aufbauen! „Unseren E26“! Schnell stellte sich ein „Wir-Gefühl“ ein. So, und nur so, konnten wir die vielen Veränderungen und die viele Arbeit uns allen im Betrieb zumuten.

Blicken wir noch ein wenig weiter zurück, Ende des vergangenen Jahrhunderts: öffentlicher Dienst war „out“, outsourcen „in“. „Privat vor Staat“ war das Credo. Es wurden auf Bundes- und Landes-



„Taskforces“ für Public-Private-Partnership eingesetzt, Kommunen verkauften ihre Schulen oder U-Bahnwagen, um sie wieder zurückzulesen in der Hoffnung, finanzielle Spielräume zurückzugewinnen. Inzwischen wissen wir um die niedrigen Erfolgsquoten dieser Modelle.

Der Rat der Stadt Aachen war klüger und wir bekamen die Chance zu zeigen, dass es auch anders geht. Und das haben wir gezeigt!

Ich wünsche dem Team des E26 weiterhin so viele intrinsisch motivierte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, und den Mut zur Veränderung im Großen und im Kleinen. Sichern Sie so Ihren Arbeitsplatz und der Stadt Aachen eine hervorragende, kostengünstige Gebäudewirtschaft.



Michael Ferber, Technische Betriebsleitung 2004–2012

Foto- Nachweis

► **Jörg Hempel Fotodesign**, Aachen, www.joerg-hempel.de

S. 13: Eingang **Bürgerservice Katschhof**, S. 14: **KOT Richterich**, S. 23: **Bürgerservice Katschhof**, S. 28 und 29: **Mensa Couven-Gymnasium**, S. 33, **Marienturm** Rathaus: unten links: Barrierefreie Toilette, unten 2. v. l. Podest zur barrierefreien Erschließung des Krönungssaals, unten 2. v. rechts: gläserner Fahrstuhl, S. 41: **Centre Charlemagne**: oben links: Museumsraum vor Einbau der Ausstellung, oben Mitte: Kassenbereich, oben rechts und Mitte rechts: Café, Mitte links: Wechsellausstellung, Mitte: Café-Theke, unten links: Auditorium, unten Mitte: Toiletten, unten rechts: Garderobenbereich, S. 42: **Bürgerservice Katschhof**: oben links und Mitte: Gesamttraum mit Wartebereich, oben rechts: Empore, Mitte links: Infotheke, Mitte: Arbeitsplätze auf der Empore, Mitte rechts: Arbeitsplätze unter der Empore, unten links und Mitte: Fassade, unten rechts: Bronzefassade zum Katschhof, S. 45, **Hochhaus Bahnhofplatz**: oben links: Fassade, oben rechts und unten links: Wartebereich, Mitte links: neuer Eingang, unten Mitte: Infotheke, unten rechts: Kantine, S. 47, **Eurogress**: Oben links: Infotheke, oben Mitte und rechts: großes Foyer mit Eingängen zum Europa-Saal, Mitte links: Vorgestellte Fassade, Mitte und Mitte rechts: Europa-Saal, unten links: Foyer Brüssel-Saal, unten Mitte: Brüssel-Saal, unten rechts: Flurbereich Konferenzräume, S. 53: **Archäologische Vitrine Elisengarten**, S. 55: **Rosenquelle Burtscheid**, S. 63: **Feuerwache Neubau Leitstelle**, S. 65: **Nadelfabrik**, S. 67: **KOT Richterich**, S. 75: **Mensa Couven-Gymnasium**, S. 80 und 81: **Bürgerservice Katschhof**, Wartebereich, S. 83: **Centre Charlemagne**, Dauerausstellung Untergeschoss, S. 87, oben rechts: **Karls-Café** im Centre Charlemagne, S. 89: Kassenbereich im **Centre Charlemagne**, S. 91: Wartebereich im **Bürgerservice Hochhaus** Bahnhofplatz, S. 93, oben links: Infotheke **Bürgerservice Hochhaus** Bahnhofplatz, oben rechts: Infotheke **Bürgerservice Katschhof**, S. 95 oben rechts: Barrierefreie Toilette im **Marienturm** des Aachener Rathauses, S. 97 oben links: **Europa-Saal** im **Eurogress**, S. 101: Kantine im **Hochhaus Bahnhofplatz**, S. 105: **Centre Charlemagne**, Ausstellung im Untergeschoss, S. 107: **Marienturm** Rathaus, S. 111: **Centre Charlemagne**, Museumsbereich vor Einbau der Ausstellung, S. 117: **Centre Charlemagne**, Ausstellung im Untergeschoss, S. 123 oben links, **Mensa St. Leonhard**, oben rechts: **Mensa Couven-Gymnasium**, S. 131: Fassade **Verwaltungsgebäude Katschhof**, S. 139, oben links: **Kita Wiesental**, oben rechts: **Kita Am Höfling**, S. 157, oben links, S. 171: **Archäologische Vitrine Elisengarten**, S. 167: Empore **Europa-Saal** im **Eurogress**, S. 171: **Archäologische Vitrine Elisengarten**

► **Andreas Hermann Fotograf**, Aachen, www.andreashermann.de

S. 9: **Krönungssaal** Aachener Rathaus, S. 31, **Rathaus**: unten links: Werkmeisterküche, unten 2. v. links: Friedenssaal, S. 97, oben rechts: Karlsruhsausstellung „Orte der Macht“ im **Krönungssaal** des Aachener Rathauses, S. 121, oben links: **Rathaus**

► **Algirdas Milleris**, Aachen, Tel.: 0241-505871

S. 35: **Suermond-Ludwig Museum**, S. 37: **Ludwig Forum**, S. 39, **Internationales Zeitungsmuseum**: oben links: Kassenbereich, Mitte links: begehbare Installation in der Ausstellung, S. 49: **Elisenbrunnen**, S. 51: **Karlsbrunnen**, S. 57: **Ponttor**, S. 59, **Theater Aachen**: oben links: Wandelhalle Obergeschoss, oben rechts: Portikus,

unten links und 2. v. links: großer Zuschauerraum , unten 2. v. rechts: Toiletten, unten rechts: Rückseite, S. 61: **Postwagen**, S. 113, oben links: **Brunnen** vor dem **Casino**, S. 113, oben rechts: Steinskulptur im **Karlsbrunnen** auf dem Markt, S. 119 oben links: Schule **Sandkaulstraße**, S.153: **Kleindenkmäler**

► **Peter Hinschläger Fotografie**, Aachen, www.hinschlaeger.de

S. 31, **Rathaus**: oben rechts: Krönungssaal, unten 2. v. rechts: Weißer Saal, S. 39: **Internationales Zeitungsmuseum**: Oben rechts: Aussenfassade, unten rechts: Ausstellungsbe- reich, unten Mitte: Glasportal am Eingang, unten 2. v. links: Ausstellungsbereich, S. 77: **Altes Straßenbahndepot**, unten links: Halle Depot, unten rechts: Veranstaltung im Rahmen der Projektvorstellung vor Ort

► **Robert Mehl Architekturfotografie**, www.robertmehl.de

S. 69: **Familienzentrum Sandhäuschen**, S. 71: **Mensa St. Leonhard**: oben links: Fassade und Platz, oben rechts: Klassenraum, Mitte rechts: Speiseraum, unten links: Stelen im Außenbereich, unten Mitte: Rückwärtige Fassade: unten 2. v. rechts: Treppenraum, unten rechts: Eingang,

► **Tomas Riehle Architekturfotografie**, Bergisch Gladbach, www.tomas-riehle.de

S.1 / Titelseite: **Rathausdach**, S. 5: **Rathaus und Dom**, S. 7: **Ratssaal** Aachener Rathaus, S. 31 rechts, unten: **Vitrinen im Rathaus**, S. 33, **Rathaus**: oben links: Foyer, oben Mitte: **Ratssaal**, oben rechts: **Karlsstele** im Treppenhaus, Mitte links: **Ark'sches Treppenhaus**, unten rechts: Ausstellung, S. 175: Foyer **Rathaus**, S. 180 / **Rückseite**: Stadtpanorama

► **Anja Schlamann**, www.schlamann.com

S. 73: **Inda-Gymnasium**: oben links und rechts: Fassaden, Mitte links, unten links und Mitte: Aula mit Szenefläche, unten Mitte: Forum der Naturwissenschaften, unten rechts: Treppenanlage, S. 169: **Inda-Gymnasium**

► **Martin von Hehn**, www.von-hehn.com: S. 119, oben rechts: Akustikdecke in der **Aula des Couven-Gymnasiums**

► **Gilbert Kuhnert**, Aachen: S. 2: **Rathaus** Südansicht

► **Bernd Schröder**: S. 31, Mitte links: **Rathaus** Südfassade, Mitte: Rathaus und Karlsbrunnen

► **Kresing GmbH**, Münster: S. 77: **Vierte Gesamtschule**, oben: Wettbewerbsunterlagen des Büros

► **pbs architekten**, Gerlach, Wolf, Böhning, Aachen: S. 77: **Straßenbahndepot**: unten Mitte: Perspektive Entwurf,

► **Frey Architekten**, Aachen: S. 78: **Grashaus**, Station Europa: Oben links und rechts: Foto Urkundensaal, Grundriss, Renderings, S. 78: **Kita Kronenberg**: Mitte links,

► **Kaiser Schweitzer Architekten**, Aachen: **Kita Bergstraße**, S. 78: Mitte rechts, S. 143: Mitte links

► **Hahn-Helten Architekten**, Aachen: S. 78: **Kita Passstraße**, unten links

► **kadawittfeldarchitektur**, Aachen: **Kita Kalverbenden**, S. 78: unten rechts, S. 143 oben rechts

► **Faltin + Sattler**, Düsseldorf: S. 125, oben: Wettbewerbsverfahren, VOF-Verfahrend **Mensa St. Leonhard**

► **photo77**, Aachen: **Mitarbeiterfotos** S. 172 und 177

Alle nicht weiter erwähnten Fotos und Abbildung (c) Stadt Aachen

Förderungen

Projekte und Programme



EUROPÄISCHE UNION
Investition in unsere Zukunft
Europäischer Fonds
für regionale Entwicklung



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden

**Ministerium für Bauen, Wohnen,
Stadtentwicklung und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen**





Impressum

Geschäftsbericht

Stadt Aachen

Der Oberbürgermeister

Gebäudemanagement Stadt Aachen

Kaufmännische Geschäftsführung: Dipl.-Kauffrau Vera Bortz

Technische Geschäftsführung: Dipl.-Ing. Architekt Klaus Schavan

Lagerhausstraße 20, 52064 Aachen

Fon: +49 241 432 2600

Fax: +49 241 432 2603

E26.gebaeudemanagement@mail.aachen.de

www.gebaeudemanagement-stadt-aachen.de

Buchkonzeption und Umsetzung:

Dipl.-Ing. Architektin ChrisTina Albrecht

Druck:

printproduction, Aachen