



Vorlage
an den Haushalts- und Finanzausschuss
des Landtags Nordrhein-Westfalen

**Gesetz zur Errichtung eines Sondervermögens „Bau- und
Liegenschaftsbetrieb des Landes Nordrhein-Westfalen/Bau und
Liegenschaftsbetrieb NRW“ (Bau- und
Liegenschaftsbetriebsgesetz – BLBG)**

**Zusammenfassender Erfahrungsbericht zum 30.06.2023 gemäß
§ 4 S. 2 BLBG**

Zum 01.01.2001 wurde im Rahmen der Verwaltungsmodernisierung der Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW durch das Gesetz zur Errichtung eines Sondervermögens „Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes Nordrhein-Westfalen/Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW“ (GV. NRW. 2000 S. 754) als teilrechtsfähiges Sondervermögen mit eigener Wirtschafts- und Rechnungsführung errichtet.

Nach § 4 S. 2 BLBG berichtet die Landesregierung dem Landtag bis zum 30.06.2013 und danach alle fünf Jahre über die Erfahrungen mit diesem Gesetz.

Der nun vorgelegte vierte Erfahrungsbericht betrachtet den Zeitraum vom 01.07.2018 bis zum 30.06.2023, um den gesetzlich vorgesehenen regelmäßigen Berichtszeitraum von fünf Jahren einzuhalten.


Dr. Marcus Optendrenk

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Jägerhofstr. 6
40479 Düsseldorf
Telefon (0211) 4972-0
Telefax (0211) 4972-1217
Poststelle@fm.nrw.de
www.fm.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
U74 bis U79
Haltestelle
Heinrich Heine Allee

Bericht

der Landesregierung

Gesetz zur Errichtung eines Sondervermögens „Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes Nordrhein-Westfalen“ (BLBG) vom 12. Dezember 2000 (GV. NRW. 2000 S. 754)

Zusammenfassender Erfahrungsbericht für den Berichtszeitraum 01.07.2018 bis 30.06.2023 gemäß § 4 Satz 2 BLBG

I. Vorbemerkung

Die Berichtspflicht gemäß § 4 Satz 2 BLBG wurde mit dem ersten Gesetz zur Änderung der Artikel 1 und 3 des Gesetzes zur Errichtung eines Sondervermögens „Bau- und Liegenschaftsbetrieb“ und zum Erlass personalvertretungsrechtlicher Regelungen zum 30.06.2008 aufgenommen. Mit dem ersten Gesetz zur Änderung des Bau- und Liegenschaftsbetriebsgesetzes vom 16.03.2010 wurde durch Artikel 1 in § 4 Satz 2 BLBG ein Berichtsstichtag zum 30.06.2013 vorgesehen mit anschließenden Berichten über einen Zeitraum von jeweils fünf Jahren mit dem Berichtsstichtag 30.06.

Der nachstehende Erfahrungsbericht zum 30.06.2023 erstreckt sich auf den Zeitraum 01.07.2018 bis 30.06.2023.

II. Erfahrungsbericht

1. Einleitung

Der Bau- und Liegenschaftsbetrieb (BLB NRW) wurde zum 01.01.2001 durch das Gesetz zur Errichtung eines Sondervermögens „Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes Nordrhein-Westfalen/Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW“ (BLBG vom 12.12.2000) als teilrechtsfähiges Sondervermögen mit eigener Wirtschafts- und Rechnungsführung errichtet.

Der BLB NRW ist der zentrale Immobiliendienstleister des Landes Nordrhein-Westfalen (NRW). Er hat die Aufgabe, die Deckung des Grundstücks- und Raumbedarfs der Behörden und der öffentlich-rechtlichen Einrichtungen des Landes Nordrhein-Westfalen einschließlich der Hochschulen zu sichern. Er schafft dadurch eine wesentliche Voraussetzung für die Funktionsfähigkeit der Verwaltung und anderer öffentlicher Einrichtungen, die diese Leistungen in Anspruch nehmen. Bei der Erfüllung dieser Aufgabe über den gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften hinweg hat er die (baupolitischen) Ziele des Landes und übergeordnete Landesinteressen im Blick zu behalten. In seine Verantwortung fallen dazu auch Beratungs- und Consultingleistungen gegenüber den Nutzern, um so z.B. Einsparmöglichkeiten zu erkennen und an der ressorteigenen Bedarfsplanung mitzuwirken.

Zudem ist dem BLB NRW durch Organleihe die Erledigung von Bauaufgaben des Bundes auf Grundlage von § 5b Finanzverwaltungsgesetz und des Verwaltungsabkommens zwischen der Bundesrepublik Deutschland und dem Land Nordrhein-Westfalen vom 04.11.2002 übertragen worden.

In dem Berichtszeitraum musste der BLB NRW sich den Auswirkungen der Corona-Pandemie, der Unwetterkatastrophe im Sommer 2021 und des russischen Angriffs-

kriegs auf die Ukraine stellen. Die Unterbrechung von Lieferketten und die damit einhergehende Baukostensteigerung haben sich unmittelbar auf Bauvorhaben des BLB NRW ausgewirkt. Gleichzeitig konnte sich der BLB NRW in Zeiten der Corona-Pandemie als zuverlässiger Arbeitgeber präsentieren und hat dadurch neues Personal rekrutieren können. Der BLB NRW leistet einen wichtigen Beitrag zur Erreichung des Ziels einer bilanziell Klimaneutralen Landesverwaltung bis 2030 und hat eine Vorreiterrolle bei der Einführung und Umsetzung des innovativen und nachhaltigen Bauens inne.

2. Projekt „Zukunft des BLB NRW“

Mit den Beschlüssen der Landesregierung für ein „Maßnahmenpaket für ein leistungsstarkes Liegenschaftsmanagement“ vom 11.09.2018 wurde eine grundlegende Reform für die Durchführung landeseigener, immobilienwirtschaftlicher Maßnahmen initiiert. Neben der Einführung einer flexiblen Mietausgabenbudgetierung, verbunden mit verbindlichen und standardisierten Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen, war ein weiterer Baustein, den BLB NRW als verlässlichen und marktnahen Partner der Ressorts organisatorisch und kaufmännisch aufzustellen. Dazu übertrug das Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen mit dem Erlass „Leitlinien für die Zukunft des Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB NRW) – Umsetzung der Beschlüsse der Landesregierung vom 11. September 2018 (Zukunftserlass)“ im Oktober 2018 die Verantwortung für die operative Umsetzung der strukturellen Veränderung des BLB NRW auf die Geschäftsführung. Um dem Umsetzungsauftrag gerecht zu werden, initiierte diese das Projekt „Zukunft des BLB NRW“, das die Konzeptionierung und anschließende Umsetzung der im Zukunftserlass benannten Arbeitsaufträge zum Gegenstand hatte.

Das Projekt wurde Ende 2021 erfolgreich abgeschlossen und der Abschlussbericht, aus dem sich eine ausführliche Projektdarstellung ergibt, am 06.04.2022 dem Landtag (Vorlage 17/6728) zur Verfügung gestellt. Seit 2022 wurde der durch das Reformprojekt angestoßene dynamische Prozess im Betrieb fortgeführt.

3. Besondere Herausforderungen

Der BLB NRW blieb in den schwierigen Zeiten der **Corona-Pandemie** für seine Kunden und die regionale Wirtschaft in Nordrhein-Westfalen ein zuverlässiger Partner: Ende März 2020 wurde ein Austausch mit den verantwortlichen Akteuren initiiert und es wurden Prozesse beschleunigt, um beispielsweise auch kleine und mittelständische Unternehmen durch eine schnelle Rechnungsprüfung, beschleunigte Zahläufe und einen frühzeitigen Liquiditätsfluss zu entlasten. Rechnungen wurden vor Ablauf des üblichen Zahlungsziels von 30 Tagen gezahlt, sobald die Leistung erbracht und die Rechnung geprüft wurde. Die Corona-Pandemie hat auch ein Umdenken in der Arbeitsweise im BLB NRW bewirkt. Bereits ab März 2020 wurde erkannt, dass viele Tätigkeiten nicht zwingend vor Ort in den Dienststellen erledigt werden müssen. Infolgedessen wurde die Möglichkeit des Homeoffice bzw. mobilen Arbeitens kontinuierlich ausgeweitet. Aktuell nehmen rund 85 Prozent der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die Möglichkeit von Homeoffice wahr. Kommunikationswege wurden bereits seit Ende Februar 2020 und durchgängig an diese neuen Formen des Zusammenarbeitens angepasst – beispielsweise ein ad-hoc eingerichteter Informationsdienst für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die zunächst im Homeoffice noch keinen Zugang zum Landesnetz hatten. Der Informationsdienst war ab dem 05.03.2020 allen Mitarbeitern zugänglich.

Berichtsjahre (Monat/Jahr)	07/18 bis 06/19	07/19 bis 06/20	07/20 bis 06/21	07/21 bis 06/22	07/22 bis 06/23
Durchschnittliche Home-office Quote in %	39,40	47,00	82,00	90,00	84,71

Der BLB NRW hat zu Beginn der Pandemie sofort in Zusammenarbeit mit Planern und ausführenden Firmen für laufende bauliche Vorhaben virtuelle Arbeitsräume und Videokonferenzen eingerichtet. Für unvermeidbare Arbeits- und Kontaktsituationen auf der Baustelle wurden die nötigen Hygienemaßnahmen (Desinfektionsspender, verstärkte Reinigungsarbeiten, [FFP2-] Maskenpflicht) getroffen, um Baumaßnahmen zügig fortzuführen und die Beteiligten vor Ort nicht zu gefährden.

Am 14.07.2021 trat mit einem extremen **Starkregenereignis** und dem anschließenden Hochwasser die größte Naturkatastrophe in der Geschichte Nordrhein-Westfalens ein. Etwa 270 Liegenschaften des BLB NRW waren davon betroffen. Das Service Management Center (SMC) ermöglicht an 365 Tagen im Jahr und rund um die Uhr Serviceanfragen und Störungsmeldungen der Mieterinnen und Mieter. Während das SMC im Durchschnitt 165 Anfragen pro Tag bearbeitet, gingen am 14. und 15.07.2021 insgesamt 682 Anrufe ein, die in der Folge bearbeitet wurden. Da sich gezeigt hat, dass in der Vergangenheit durchgeführte Prognosen zu Starkregen- und Hochwasserereignissen heutigen Extrem-Ereignissen nicht mehr gerecht werden, hat der BLB NRW begonnen, das Thema „Starkregenvorsorge“ systematisch anzugehen und in einem ersten Schritt eine Neubewertung möglicher Gefahrenquellen vorzunehmen. Die Vorbereitungen für diesen „Starkregencheck“ sind angelaufen. Hierbei wird die Möglichkeit der Entwässerung bestimmter Liegenschaften umfassend geprüft, beispielsweise um Gefahrenstellen zu identifizieren, an denen das Überflutungsrisiko bei Starkregen besonders hoch ist. Dabei betrachten die Fachleute auch die gesamte Umgebung eines Gebäudes und beziehen zum Beispiel befestigte Flächen, Senken, Fließwege von Regenwasser oder nahegelegene Gewässer in ihre Prüfung mit ein. Unmittelbar nach der Flutkatastrophe wurde in der stark betroffenen Region der Niederlassung Aachen eine Task Force initiiert. Bei den beschädigten Gebäuden erfolgte eine umgehende Analyse der Liegenschaften, um die Entwässerung strukturiert anzugehen und Maßnahmen zum künftigen Schutz zu identifizieren. Aber auch in den Bereichen der Niederlassungen des BLB NRW, die nicht vom Starkregenereignis betroffen waren, laufen derzeit Starkregenchecks bei ausgewählten Liegenschaften. Ergänzend wurden Hochwassersimulationen sowie Risikoanalysen durchgeführt. Weitere sind in Planung. Bei Neubauvorhaben ist der Überflutungsnachweis Teil des Genehmigungsverfahrens. Die Starkregenchecks werden einzeln durch die jeweiligen Niederlassungen ausgeschrieben. Bei den bisher durchgeführten Starkregenchecks handelt es sich um eine Präventivmaßnahme, da es eine diesbezügliche Verpflichtung seitens des Gesetzgebers noch nicht gibt.

Abgesehen davon ist die Berücksichtigung von Retentionsflächen (Überflutungsflächen) üblicher Bestandteil der Planung von Außenanlagen. Retentionsflächen sind sogenannte Rigolen (Regenwasserrückhalte- bzw. Ausgleichssysteme), wie beispielsweise einfache Bodenvertiefungen oder Bauwerke. Sie dienen zur Rückhaltung und Kontrolle von Oberflächenwasser, beugen Überschwemmungen vor und regulieren die Wassereinspeisung in das öffentliche Netz.

Die vom BLB NRW vorangetriebene Dachbegrünung hält Regenwasser ebenfalls zurück und trägt dazu bei, die Auswirkungen von Starkregenereignissen zu reduzieren. Insgesamt verfügt der BLB NRW über circa 200 begrünte Dächer mit einer begrünten Fläche von über 150.000 Quadratmetern (Stand 2020). Der BLB NRW hat die Vorteile von Dachbegrünungen erkannt und setzt diese weiter um.

Der Bund, respektive die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) als Eigentümerin der meisten zivilen Bundesliegenschaften, hat vor einiger Zeit ein Klimaprogramm aufgestellt, in dem als Ergebnis der Klimaschutzziele die Starkregenvorsorge in das Klimaprogramm aufgenommen wurde. Der Bundesbau des BLB NRW wurde im Frühjahr 2022 vom Bund beauftragt, die Liegenschaften der BImA auf Starkregenereignisse untersuchen zu lassen. Aufgrund der Vielzahl der Gebäude hat sich der BLB NRW dazu entschieden, ein gemeinsames Leistungsverzeichnis für die Niederlassungen auf Basis des Starkregenchecks zu entwickeln. Die Ausschreibung läuft aktuell.

Infolge des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine kam es ab dem 24.02.2022 zu stark volatilen Stoffpreisen verbunden mit der stärksten **Baupreiserhöhung** seit der Ölkrise 1973, die in diesem Ausmaß nicht vorhersehbar war. Auch die zukünftige Entwicklung der Baupreise ist weiter ungewiss. Hinzu kamen ausbleibende Angebote auf Ausschreibungen infolge einer hohen Auslastung in der Bauindustrie und die fehlende Verfügbarkeit von Baustoffen aufgrund gestörter Lieferketten. Der BLB NRW stellt sich diesen Herausforderungen, traf und trifft Vorsorge und leitete Gegenmaßnahmen ein, wie z.B. die Einführung alternativer Vergabestrategien, die vermehrte Anwendung von (Stoff-)Preisgleitklauseln sowie der Austausch mit Marktteilnehmerinnen und Marktteilnehmern. Das Ziel dabei ist, die Flexibilität im Vergabeprozess zu erhöhen und die Attraktivität des BLB NRW als Auftraggeber zu steigern. Des Weiteren können über die Marktdialoge wertvolle Hinweise zu potentiellen Verbesserungsmöglichkeiten in internen Abläufen gewonnen werden, was ebenfalls zur Attraktivitätssteigerung im Markt beiträgt. Darüber hinaus wird die Beschaffung von Baustoffen mit kritischer Verfügbarkeit frühzeitig beauftragt.

In der Folge des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine war das Jahr 2022 geprägt von der Vorbereitung auf eine für den Winter befürchtete **Gasmangellage**, die glücklicherweise nicht im antizipierten Maße eingetreten ist. Zur Vorbereitung auf den kommenden Winter befindet sich der BLB NRW im engen Austausch mit der Landesregierung, der Aufsicht im Ministerium der Finanzen sowie den Kunden, um präventiv weitere Maßnahmen zu ergreifen. Dabei werden grundsätzlich auch Vorhaben zur Erhöhung der Energieautarkie umgesetzt, beispielsweise der verstärkte Ausbau von Photovoltaikanlagen, sowie die Erhöhung der Energieeffizienz durch Verbrauchsreduktion. Ziel ist die Reduzierung des Verbrauchs von fossilen Energieträgern.

Kurzfristige Maßnahmen zur Verbrauchsreduktion sind z.B. die Begrenzung der Raumtemperaturen und die Nutzung von Kaltwasser an den Handwaschbecken. Auch ein geändertes Nutzerverhalten trägt zur Verbrauchsreduktion bei. Mittel- und langfristige Energieeffizienzmaßnahmen umfassen u.a. die Verbesserung des Betriebes technischer Anlagen, den Austausch von technischen Anlagen zur Wärmeversorgung und Lüftungsanlagen, die Sanierung der Gebäudehülle über Fassaden- und Dachdämmung sowie den Fensteraustausch.

4. Wirtschaftliche Lage – Beitrag BLB NRW

Im Berichtszeitraum hat sich die wirtschaftliche Lage des BLB NRW wie folgt entwickelt:

Kennzahlen	31.12. 2018	31.12. 2019	31.12. 2020	31.12. 2021	31.12. 2022
Jahresergebnis (in Millionen Euro)	228,4	213,1	265,4	291,0	10,9
Eigenkapitalquote (in %)	16,4	19,2	22,2	25,1	25,5

Es ist damit zu rechnen, dass die infolge der Corona-Pandemie und des russischen Angriffskrieges auf die Ukraine entstandenen **Lieferengpässe und gestiegenen Baukosten** noch über einen längeren Zeitraum erheblichen Einfluss auf den Bausektor haben werden. Erste Auswirkungen haben sich 2020 infolge der pandemiebedingten Lieferengpässe ergeben. Die Baukostensteigerungen erfolgten sukzessiv in den Folgejahren und fanden 2022 ihren Höhepunkt. Angesichts des ungewissen Fortgangs des Krieges ist die zukünftige Marktentwicklung schwer einzuschätzen. Der BLB NRW beobachtet die Marktentwicklung und hat die für die Baukostenkalkulation verwendete interne Indexierungsvorgabe angepasst. Ab dem 01.01.2022 wurde der Baupreisindex für das Jahr 2022 von 3,5 Prozent zunächst auf sechs Prozent und am 01.07. auf 15 Prozent angehoben. Für das Jahr 2023 kalkuliert der BLB NRW derzeit mit rund zehn Prozent. Außerdem besteht weiterhin das Risiko, dass Störungen in den Lieferketten je nach Schwere und Dauer zu Verzögerungen in der Fertigstellung von Gebäuden führen können.

Die **Sonderprogramme** – das Hochschulbaukonsolidierungsprogramm (HKoP), das Hochschulmodernisierungsprogramm (HMoP) und das Justizvollzugsmodernisierungsprogramm (JVMoP) – als Programme der Landesregierung, die über zugrundeliegende Kabinettsbeschlüssen von allen Ressorts mitgetragen worden sind, greifen für bauliche Maßnahmen, die Instandhaltungs- und Instandsetzungsanteile sowie Modernisierungsanteile umfassen. Sie sehen eine pauschalisierte Teilung der Kosten vor, um so Synergieeffekte zu heben und Abläufe bei vergleichbaren Bauvorhaben zu beschleunigen. Der BLB NRW trägt einen 40-prozentigen Anteil der Kosten, der nicht über zusätzliche Miete refinanziert wird, als pauschalisierten Anteil für die in der jeweiligen Maßnahme erforderliche Beseitigung des Instandhaltungs- und Instandsetzungsstaus, der aus der Eigentümerverspflichtung des BLB NRW resultiert. Diese Kostenverteilung macht beim BLB NRW im Einzelfall außerplanmäßige Abschreibungen und Rückstellungen für drohende Verluste erforderlich. Hierdurch entstanden insbesondere im Jahr 2022 erhebliche Belastungen für das Betriebsergebnis des BLB NRW, da erforderliche Drohverlustrückstellungen in der Planung nicht in ausreichendem Maße antizipiert werden konnten. Um die Ergebniseffekte der Zukunft in der Business-Planung besser antizipieren zu können, findet bereits seit Ende 2022 ein intensiver Austausch zwischen den Niederlassungen und der Immobilienbewertung der Zentrale des BLB NRW statt. In den Quartalsgesprächen mit der Geschäftsführung werden mögliche zukünftige Ergebniseffekte aus den Programmen besprochen und bewertet. So wird sichergestellt, dass mögliche Abweichungen frühzeitig erkannt werden.

Der BLB NRW erstellt einen jährlichen **Business-Plan** (Bottom-Up-Planung). Die so ermittelten Leistungsdaten sind projektscharf und werden unterjährig in Quartalsgesprächen zwischen der Geschäftsführung und den jeweiligen Niederlassungsleitungen analysiert. Damit verfolgt die Geschäftsführung des BLB NRW das Ziel, das Projektgeschäft infolge von Plan-Ist-Abweichungen bzw. Neujustierung von Zielwerten stän-

dig operativ steuern zu können. Der Business-Plan ist ressourcenbasiert. Unter Berücksichtigung von Personalkapazitäten wird angestrebt, einen Real-Case zu planen. Wenn wichtige bauliche Vorhaben vorliegen, die von der geografisch zuständigen Niederlassung aufgrund von mangelnden Personalkapazitäten nicht umgesetzt werden können, erfolgt ein Austausch mit den anderen Niederlassungen des BLB NRW, um zu prüfen, ob das jeweilige Projekt von einer anderen Niederlassung übernommen oder ggf. Personal zur Verfügung gestellt werden kann.

Der BLB NRW hat seine **Mietkalkulation** im Rahmen des Zukunftsprojekts neu konzeptioniert. Alle Kalkulationsparameter wurden eindeutig definiert und extern durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft dem Grunde und der Höhe nach geprüft. Eine Überprüfung und Aktualisierung der einzelnen unternehmensspezifischen Parameter findet jährlich statt. Wesentlicher Bestandteil der Kalkulationsgrundlage sind die Herstellungskosten des baulichen Vorhabens. Ferner gehen prognostizierte Instandsetzungskosten, Verwaltungskosten, Finanzierungskosten und ein Ausgleichsbetrag mit in die Mietberechnung ein. Die neue Mietkalkulation wurde Anfang 2022 eingeführt.

5. Personal

Im Zuge der Corona-Pandemie hat der BLB NRW seinem Personal in größerem Umfang die Arbeit im **Homeoffice** ermöglicht. Zum Jahresanfang 2021 wurde eine neue Dienstvereinbarung zur mobilen Telearbeit umgesetzt, wodurch die Vereinbarung von mobiler Telearbeit im Umfang bis zu 60 Prozent in Absprache mit der Führungskraft möglich ist. Die Möglichkeit, verstärkt zuhause oder mobil zu arbeiten, wird in der aktuellen Personalbefragung 2023 durchweg positiv bewertet. Bei einer Teilnehmendenquote von 65 Prozent wurden alle elf Fragestellungen zum Themenkomplex „Homeoffice“ mit Quoten von zum Teil deutlich über 50 Prozent positiv zugunsten dieser Arbeitsform beantwortet.

In den vergangenen fünf Jahren wurde ein **Zuwachs an Arbeitskräften** verzeichnet. Ein größerer Bedarf an Personal resultiert aus den gestiegenen Anforderungen an das Unternehmen. Hier sind insbesondere zunehmende gesetzliche Vorgaben zu nennen, die für den BLB NRW zu einem erhöhten Aufwand in der Betreuung und Pflege der Bestandsimmobilien und dem Erfordernis von weiteren Spezialisierungen in einzelnen Berufsfeldern führen. Zum anderen muss der BLB NRW sich verstärkt mit dem neuen Energiemarkt und dessen Chancen sowie Risiken auseinandersetzen. Auch die baupolitischen Ziele des Landes Nordrhein-Westfalen müssen personell abgebildet werden.

Das aktuellste Beispiel für gestiegene Anforderungen ist das Projekt „Klimaneutrale Landesverwaltung“: Im Hinblick auf den Photovoltaikausbau entstehen neue, sehr spezialisierte Berufsbilder, die Personalaufwand erfordern. Auch im Bereich des Bundesbaus müssen die Klimaziele der Bundesrepublik Deutschland und moderne Standards umgesetzt werden. Aufgrund aktueller politischer Lagen wird die Bundeswehr neu und mit mehr Mitteln ausgestattet. Ebenso werden auch die Bundespolizei sowie das Bundeskriminalamt und der Zoll gestärkt und aufgebaut. Der Bund will ein Mehrfaches des bisherigen Bauvolumens in die Ertüchtigung der baulichen Infrastruktur investieren. Daraus resultiert ein deutlich gesteigener Personalbedarf im Bundesbau. Die Kosten werden durch den Bund vollständig refinanziert. Um den digitalen Wandel bewältigen zu können, benötigt der BLB NRW darüber hinaus insbesondere auch qualifizierte IT-Fachkräfte.

Zuwachs Ist-Besetzung (Vollkräfte):

30.06.2018	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
1.934	2.003	2.132	2.321	2.405	2.525

Bei der Stellenbesetzung beeinflusst der **demografische Wandel** den Markt enorm. Etwa die Hälfte aller Personalabgänge im BLB NRW erfolgt aus Altersgründen (Rente, Pension). In den kommenden Jahren werden mit dem Ruhestand der sogenannten Babyboomer circa 1/3 der Führungskräfte den BLB NRW verlassen. Hinzu kommt ein **Fachkräftemangel**, insbesondere bei relevanten akademischen Berufsgruppen, so z.B. im Ingenieurwesen der Fachrichtungen Bau-, Elektro- und Versorgungstechnik sowie im IT-Bereich. Das Recruiting von hochspezialisierten Fachkräften stellt den BLB NRW gerade im ländlichen Raum für verschiedene Außenposten vor zusätzliche Herausforderungen. Der BLB NRW steht bei der Rekrutierung in **Konkurrenz** mit anderen öffentlichen und nichtöffentlichen Arbeitgebern.

Der BLB NRW nutzt im Bereich der Mitarbeitengewinnung verstärkt die sozialen Medien, um Stellenausschreibungen bekannt zu machen. Zusätzlich findet an vielen Standorten bereits eine intensive Zusammenarbeit mit Universitäten und Hochschulen statt, um junge Talente für den BLB NRW zu gewinnen. Eine Bindung der Nachwuchstalente findet auch im Bereich der Ausbildung erfolgreich statt. In diesem Zusammenhang ist beispielhaft insbesondere das Modell der Werk- und Dual-Studierenden zu nennen. Der BLB NRW hat zudem seine **Rekrutierungsstrategie** verändert, um den Herausforderungen des demografischen Wandels und der Digitalisierung Rechnung zu tragen. Die Ausschreibungen wurden zielgruppenspezifischer und imagebildend angepasst, um insbesondere die Attraktivität des BLB NRW als Arbeitgeber herauszustellen und adressatengerecht auszuschreiben. Somit konnten Funktionen, die zuvor erfolglos ausgeschrieben wurden, besetzt werden. Zudem wurden im Jahr 2019 Ausschreibungsprozesse angepasst. Zur Gewinnung von geeigneten Beschäftigten wurden Dauerausschreibungen für relevante akademische Berufsgruppen auf den Markt gebracht sowie Bewerbungen aus anderen Stellenausschreibungen gesichtet, um Fachkräfte zu identifizieren und Vakanzen schnell nachzubesetzen. Seit 2019 gibt es zudem ein fachlich spezialisiertes Recruiting-Team und der Prozess wurde digitalisiert. Alle Bewerbungsgespräche wurden ab Beginn der Corona-Pandemie im März 2020 auf digitale Formate umgestellt und werden seitdem in dieser Weise ressourcenschonend und effizient geführt. Das sogenannte E-Recruiting sorgt für eine Steigerung der Bekanntheit und der Bewerbungen insgesamt: 2019 erhielt der BLB NRW circa 4.100, im Jahr darauf circa 8.300 Bewerbungen. Die Zahl bewegte sich in den Jahren 2021 (circa 6.700 Bewerbungen) und 2022 (circa 6.300 Bewerbungen) in einem stabil hohen Bereich.

Der BLB NRW hat nach der Pandemie ein strukturiertes niederlassungsübergreifendes intensiviertes **Onboarding** für neue Mitarbeitende eingeführt. Dieses findet positive Resonanz und gibt den neuen Mitarbeitenden Gelegenheit, an mehreren Tagen der Woche an meistens einem anderen BLB NRW-Standort zu arbeiten. So können die neuen Kolleginnen und Kollegen anfangs direkt den Bezug zum operativen Geschäft herstellen und lernen weitere Bereiche des Unternehmens kennen, können wertvolle Kontakte knüpfen und alle Seiten profitieren langfristig von einem intensiven Austausch. Für neue Mitarbeitende wurde im betriebseigenen Intranet eine eigene Rubrik mit hilfreichen Informationen geschaffen, die neben dem strukturierten Einarbeitungsplan, der automatischen Buchung erster Seminare und der Begleitung durch Mentoren zusätzliche Orientierung in den ersten Monaten bietet. Die Einführung eines digitalen

Experten-Dialoges zu wechselnden Themen bietet gerade neuen Mitarbeitenden die Möglichkeit, die eigene Expertise in neue Formate einzubringen und sich regelmäßig intern weiterzubilden.

Die Beschäftigten zeigten sich im Rahmen der vom 28.11. bis 19.12.2022 durchgeführten Mitarbeitendenbefragung überwiegend sehr zufrieden mit ihren Arbeitsbedingungen. Fast dreiviertel der Befragten würden den BLB NRW als Arbeitgeber weiterempfehlen. Das spiegelt u.a. auch das Ranking in der Kategorie „Most Wanted Employer“ der Plattform „kununu“ wider: Zum zweiten Mal in Folge hat der BLB NRW 2023 in der Rangliste der **besten Arbeitgeber Deutschlands** des Online-Bewertungsportals den dritten Platz im Bereich „Bauen und Architektur“ belegt. Die Einordnung basiert auf Befragungen von ehemaligen und aktuellen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Die Zufriedenheit der Belegschaft zeigt auch das Programm „**Mitarbeitende-werben-Mitarbeitende**“, das Anfang 2022 gestartet wurde. Bis zum Ende des Berichtszeitraums konnten von insgesamt 87 Bewerberinnen und Bewerbern, die von Beschäftigten des BLB NRW geworben und zum Vorstellungsgespräch eingeladen wurden, 58 eingestellt werden.

Die Sichtbarkeit auf dem Arbeitsmarkt wurde auch durch eine **strategische Kommunikation** erhöht. Die Maßnahmen des Bereichs Presse und Kommunikation trugen zu einer Arbeitgebermarkenbildung (Employer Branding) bei. Das Design von Präsentationen, Publikationen und der Website des BLB NRW wurde überarbeitet. Zudem wurden zielgruppengerechte Maßnahmen der externen und internen Kommunikation eingeleitet, um eine moderne Corporate Identity des BLB NRW zu formen. Darunter fallen beispielsweise der Relaunch (Mai 2022) und die Weiterentwicklung des Intranets, die kontinuierliche Pflege der Social-Media-Kanäle (seit 2018), die Umsetzung neuartiger Formate wie Instawalks, die Verwendung von Videos für die Kommunikation, die Veröffentlichung von Publikationen wie die „Einblicke“, die überordnete, strategische Steuerung der Pressearbeit durch den Aufbau eines Presseteams in der Zentrale sowie der Relaunch (Februar 2020), die Aktualisierung und laufende Optimierung der Website des BLB NRW.

Der BLB NRW hat eine interne **Führungskräfteoffensive** aufgelegt und über das Modell „**Frauen in und für Führungspositionen**“ Frauen Entwicklungsmöglichkeiten ermöglicht: 2018 waren 45 Prozent der Führungspositionen von Frauen besetzt, 2023 ist mit 52,8 Prozent Parität erreicht.

6. Portfoliomanagement

Das **Immobilienportfolio** des BLB NRW ist mit rund 4.100 Gebäuden im Eigentum, einer Mietfläche von etwa 10,3 Millionen Quadratmetern und jährlichen Mieterlösen von rund 1,5 Milliarden Euro eines der größten Immobilienportfolios Europas. Die Dienstleistungen des BLB NRW umfassen u.a. die Bereiche Entwicklung und Planung, Bau sowie Bewirtschaftung und Verkauf von technisch und architektonisch hochkomplexen Immobilien. Hierzu zählen z.B. bedeutende Baudenkmäler sowie komplexe Spezialimmobilien für Forschung und Sicherheit. Darüber hinaus plant und realisiert der BLB NRW im Rahmen des Bundesbaus die zivilen und militärischen Baumaßnahmen der Bundesrepublik Deutschland in Nordrhein-Westfalen.

Der **Leerstand** des BLB NRW beläuft sich zum 31.12.2022 nach der gif (Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.) auf circa 15.790 Quadratmeter. Dies ergibt eine Leerstandsquote nach gif von 0,15 Prozent. Im Vergleich zum Vorjahr ist

diese um 0,15 Prozentpunkte gesunken. Die Leerstandsquote ist zwar im Marktvergleich (3,4 Prozent bis 4,2 Prozent im Zeitraum von 2019 bis 2022)¹ gering, stellt aber eine erhebliche Herausforderung in der Vermarktung dar, da sich viele Leerstände in nicht-marktgängigen dezentralen Lagen befinden. Durch Prozessoptimierungen u.a. im Bereich der Entbehrlichkeitsabfrage, durch Gebotsabgaben über eine Online-Plattform und der Bereitstellung von Objekt-Unterlagen sowie die personelle Aufstockung im An- und Verkauf können Leerstände schneller angegangen werden. So kann beispielsweise die Verwertung einer Landesliegenschaft bereits mit noch laufendem Mietvertrag bis hin zum Notarvertrag angestoßen werden. Die Anpassungen von Mitzeichnungsverfahren sowie intensive Zusammenarbeit mit dem Justizariat wurde forciert. Dadurch können Entscheidungen schneller getroffen und langfristige Leerstände bestmöglich vermieden werden. Leergezogene Flächen, bei denen eine Anschlussnutzung durch das Land Nordrhein-Westfalen feststeht, werden für den zukünftigen Nutzer vorbereitet (Planung und Umsetzung von notwendigen Vorhaben).

Der BLB NRW wird bei seinen Vorhaben und Fragestellungen von seiner eigenen **Rechtsabteilung** beraten und unterstützt. Das Justizariat ist in alle relevanten Vorhaben und Fragestellungen eingebunden. Neben dem klassischen Immobilienrecht gehören heute auch das Energierecht, das IT-Recht oder das Medienrecht zum Beratungsumfang des Justiziariates. Fachwissen wird durch Fachanwaltslehrgänge (insbesondere zum Vergaberecht, zum Bau- und Architektenrecht oder zum Verwaltungsrecht) aufgebaut und belegt und durch den Besuch von Fortbildungsveranstaltungen erhalten und ausgebaut.

Die **Portfoliokonferenzen** stellen den Kern der gemeinsamen strategischen Portfoliosteuerung des BLB NRW mit seinen Kunden dar. Daher sind sie ein wichtiger Bestandteil der Kundenkommunikation und in der Folge auch das Bindeglied zwischen der immobilienstrategischen Sicht des BLB NRW und derjenigen seiner Nutzer. Im Rahmen der Portfoliokonferenzen werden deshalb im offenen Dialog mit den Kunden frühzeitig Handlungsbedarfe erörtert, Prioritäten gesetzt und gemeinsam zweckdienliche Lösungen herbeigeführt. Auf Grundlage der Ergebnisse wird dann über den Einsatz von Ressourcen entschieden, die im BLB NRW ebenso wie auf dem Markt begrenzt sind.

Nach Analyse der Immobilienportfolios der einzelnen Kundensegmente hat der BLB NRW im Winter 2017 einen ersten Probelauf für die Portfoliokonferenzen mit dem Ministerium der Justiz des Landes Nordrhein-Westfalen (JM) durchgeführt. Die ersten Ergebnisse zu den Hauptmerkmalen der Teilportfolios des JM sowie mögliche Handlungsbedarfe wurden vorgestellt. Im nächsten Schritt erfolgte in den Jahren 2018 und 2019 die Analyse der Teilportfolios des Ministeriums des Innern des Landes Nordrhein-Westfalen (IM), des Ministeriums der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen (FM), des Ministeriums für Kultur und Wissenschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (MKW) sowie der übrigen Kundencluster. Die Resonanz der Kunden zu diesem ganzheitlichen Planungs- und Steuerungsinstrument ist positiv. Es konnte eine hohe Übereinstimmungsquote bei der Festlegung der priorisierten Handlungs- und Refinanzierungsbedarfe erzielt werden. Die regelmäßig durchgeführten Portfoliokonferenzen fördern die Zusammenarbeit und den transparenten Austausch. Neben der Festlegung der prioritären Handlungs- und Refinanzierungsbedarfe dienen sie als Gesprächsformat zum Austausch zu übergeordneten Themen, wie beispielsweise dem Thema der Klimaneutralen Landesverwaltung, der Netzersatzanlagen in Fremdanmietungen, der

¹ Statista Research Department: „Leerstandsquote für Büroimmobilien in Deutschland in den Jahren von 1995 bis 2022“

BIM-Methode und der Flächenoptimierung. Sowohl der BLB NRW als auch die Resorts haben die Notwendigkeit der Portfoliokonferenzen und deren positiven Effekt erkannt.

2021 beauftragte der Landtag die Landesregierung u. a., die Voraussetzungen für **dezentrale Working-Space-Angebote** kurzfristig zu prüfen und auf dieser Grundlage Angebote für Beschäftigte der Landesverwaltung im Rahmen eines Pilotprojektes anzugehen und durch eine wissenschaftliche Begleitung zu evaluieren.² Im Rahmen dieses Modellversuchs hat der BLB NRW im letzten Jahr gemeinsam mit Vertreterinnen und Vertretern des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBD) bzw. vor Umressortierung des seinerzeitigen Ministeriums für Wirtschaft, Industrie, Digitalisierung und Energie (MWIDE) und des FM zwei Flächen zur Nutzung als CoWorking-Space identifiziert. Für den Betrieb angepasst und eingerichtet wurden die Standorte Aachen (Robert-Schuman-Str. 51, 52066 Aachen) und Duisburg (Wallstr. 36-38, 47051 Duisburg). Während eine Inbetriebnahme der Fläche in Duisburg aufgrund einer zwischenzeitlichen Kündigung des Vermieters nicht mehr möglich ist, kann die Fläche in Aachen seit September 2023 genutzt werden. Zwischenzeitlich ist die Federführung für das Pilotprojekt seitens des MHKBD auf das FM übergegangen.

7. Klimaneutrale Landesverwaltung

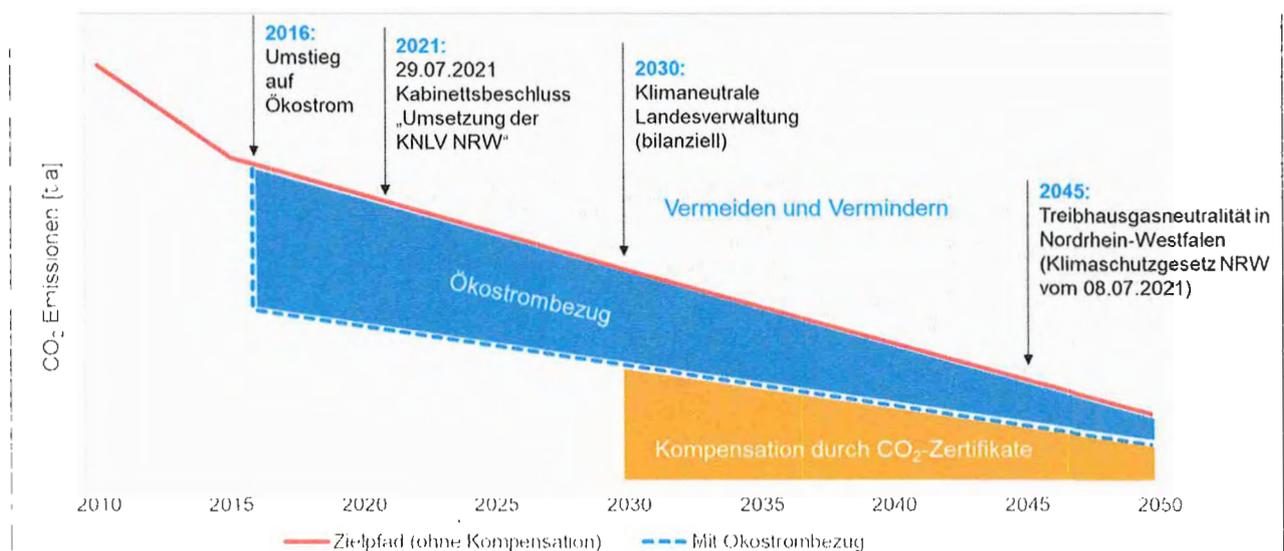
Der BLB NRW ist an die gesetzlichen Vorgaben des Gesetzes zur Neufassung des Klimaschutzgesetzes NRW gebunden (vgl. § 2 Abs. 1 und Abs. 2 des Gesetzes). Um die Vorgaben sowohl des Klimaschutzgesetzes NRW als auch der Kabinettsbeschlüsse zur Umsetzung der Klimaneutralen Landesverwaltung NRW vom 29.06.2021, zum Ausbau der Photovoltaik vom 19.03.2019 und zur Einführung des Bewertungssystems Nachhaltiges Bauen bei Bauaufgaben des Landes NRW (BNB) vom 05.10.2021 sowie der darauf fußenden Erlasse an den BLB NRW bestmöglich umsetzen zu können, hat der BLB NRW unternehmensintern eine **Projektorganisation Klimaneutrale Landesverwaltung (KNLV)** installiert, die sowohl mit der Fachaufsicht des FM als auch mit der Geschäftsstelle „Klimaneutrale Landesverwaltung“ des MWIKE in engem Austausch steht. In der Projektstruktur sind Expertinnen und Experten verschiedener Fachrichtungen aus den Niederlassungen und der Zentrale aktiv. In der Organisationsstruktur befinden sich Projektteams für die Bereiche Organisation und Personal, Einkauf und Beschaffung, Think Tanks, Kommunikation und Kunden, Baustandards, Operative Umsetzung KNLV und Controlling, welche der Geschäftsführung des BLB NRW beziehungsweise dem Lenkungskreis zuarbeiten. Zu den Aufgaben des Lenkungskreises gehören das Projektmanagement und die Organisation sowie die berichtende Kommunikation gegenüber der Fachaufsicht und dem Verwaltungsrat.

Mit Beschluss vom 29.06.2021 hat das Kabinett weitere Maßnahmen zur Umsetzung der KNLV auf den Weg gebracht, die durch drei Erlasse des Ministeriums der Finanzen umgesetzt werden. Hierzu gehört die Reduktion der CO₂-Emissionen aus Wärme und Strom von insgesamt 35 Prozent bis zum Jahr 2030 im Vergleich zum Jahr 2019 im Verwaltungsvermögen sowie in den Liegenschaften des BLB NRW, die durch die beteiligten Hochschulen genutzt werden. Weitere 20 Prozent der CO₂-Emissionen sollen durch zusätzliche Maßnahmen wie beispielsweise den Bezug von Ökostrom einge-

² Antrag der Fraktion der CDU und der Fraktion der FDP „Mit Working Space-Angeboten Landesbehördenarbeitsplätze im ländlichen Raum dezentralisieren“ (Landesdrucksache 17/13770, 11.05.2021).

spart werden. In diesem Kontext wurden zunächst per Erlass zur Umsetzung der Klimaneutralen Landesverwaltung Nordrhein-Westfalen vom 09.07.2021 verbindliche Energieeffizienzstandards für alle Neubau-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an landeseigenen Liegenschaften und Drittanmietungen eingeführt.³ Mit dem zweiten Erlass zur Umsetzung vom 17.09.2021⁴ wurde der BLB NRW beauftragt, ein Konzept zur Erreichung einer Klimaneutralen Landesverwaltung aufzustellen, da er als Immobiliendienstleister des Landes Nordrhein-Westfalen durch Optimierungen der Landesimmobilien ein enormes Potential zur Erreichung des Ziels einer Klimaneutralen Landesverwaltung hat. Mit dem dritten Erlass vom 18.05.2022⁵ wurde der BLB NRW zur Umsetzung der KNLV einschließlich einer Berichtspflicht beauftragt.

Mit seinem Zielpfad zur CO₂-Reduktion verfolgt der BLB NRW die Strategie, Treibhausgasemissionen durch (Energie-)Effizienzmaßnahmen zu vermeiden, durch Substitution mit möglichst treibhausneutralen Energieträgern zu mindern und nur nachrangig zu kompensieren. Durch Maßnahmen, die eine energieeffizientere Nutzung von Wärme, Kälte und Strom ermöglichen, können CO₂-Emissionen gemindert werden. Entfällt der Energiebedarf durch eine Maßnahme vollständig, so werden auch die CO₂-Emissionen vermieden. Auch durch ein bewussteres Nutzerverhalten lassen sich Energieverbräuche und die energiebedingten CO₂-Emissionen senken. Im sparsamen Umgang mit Flächenanforderungen verbirgt sich darüber hinaus weiteres Potenzial, Ressourcen zu schonen, CO₂ einzusparen und Kosten zu senken, denn jede nicht gebaute oder angemietete Gebäudefläche spart den Einsatz von Ressourcen für die Errichtung und/oder den Betrieb. Der BLB NRW hat bereits auf Grundlage des FM-Erlasses vom 09.07.2021 begonnen, die Effizienzgebäudestandards 40 und 55 anzuwenden. Signifikante Änderungen der Verbräuche und damit sinkende CO₂-Emissionen werden jedoch erst in den nächsten Jahren sichtbar. Nach der ersten Prognose im Jahr 2023 ist zu erkennen, dass für die Erreichung des Zieles der Klimaneutralität noch weitere Maßnahmen zu identifizieren und umzusetzen sind.



Zielpfad des BLB NRW zur CO₂-Reduktion

³ Erlass des Ministeriums der Finanzen zur Umsetzung der Klimaneutralen Landesverwaltung NRW vom 09.07.2021, Az. B 1260 – 7 – IV B 2.

⁴ Erlass des Ministeriums der Finanzen zur Umsetzung der Klimaneutralen Landesverwaltung NRW vom 17.09.2021, Az. B 1009 – 28 – IV B 2.

⁵ Erlass des Ministeriums der Finanzen zur Umsetzung der Klimaneutralen Landesverwaltung NRW vom 18.05.2022, Az. B 1009-30-10-IV B 2.

In der obenstehenden Grafik wird der Zielpfad des BLB NRW beispielhaft skizziert. Er stellt die prinzipielle Entwicklung der Emissionen in den Landesliegenschaften (ohne Hochschulen) des BLB NRW bis 2050 dar. Bis 2045 ist die Treibhausgasneutralität gemäß Klimaschutzgesetz zu erreichen.

Auch der Einsatz von Erneuerbaren Energien ist als Verminderungsmaßnahme anzusehen. Der Energieverbrauch soll dadurch möglichst klimaneutral substituiert werden. Ein Beispiel hierfür ist der Ausbau von Photovoltaik (PV). Mit Kabinettschluss vom 19.01.2019 zum Ausbau der Photovoltaik auf den Dachflächen der vom BLB NRW betriebenen Landesliegenschaften wurde eine wichtige Grundlage geschaffen, um das Ziel der klimaneutralen Landesverwaltung bis zum Jahr 2030 zu erreichen. Neben dem CO₂-Einspareffekt führt die Installation von sich amortisierenden PV-Anlagen zusätzlich zu dauerhaften Einsparungen im Landeshaushalt. Der BLB NRW hat dafür ein umfassendes Ausbaukonzept erarbeitet und landesweit Gebäude identifiziert, auf denen eine Photovoltaik-Anlage ökonomisch und ökologisch sinnvoll realisiert werden kann. Seit 2021 wird die Auslegung der Photovoltaikanlagen nicht mehr vorwiegend auf den Eigen-/Direktverbrauch abgestellt, sondern erfolgt nach dem Ziel der wirtschaftlich optimierten, maximalen Nutzung der geeigneten Dachflächen. Darüber hinaus ist der Ausbau von Photovoltaik nicht mehr nur auf Dachflächen beschränkt, sondern kann auch andere geeignete Flächen wie Parkplätze und Freiflächen einbeziehen. Überschussstrommengen fließen künftig in den eigenen Strombilanzkreis (Projekt EnergiePlus NRW) und können damit anderen Landesliegenschaften zugutekommen. Der BLB NRW verfügt derzeit über circa 130 Photovoltaik-Anlagen auf den Landesliegenschaften. Die Solar-Potenziale auf den Dächern der landeseigenen Gebäude werden kontinuierlich ausgebaut. Im Berichtszeitraum wurden im Bereich des Verwaltungsvermögens 51 neue Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtanlagenleistung von rund 3.800 Kilowatt-Peak sowie zusätzlich zwei neue Photovoltaikanlagen für die Hochschulen mit einer Gesamtanlagenleistung von rund 130 Kilowatt-Peak errichtet. Insgesamt verfügen die bestehenden Anlagen über eine Gesamtleistung von ungefähr 5.000 Kilowatt-Peak, was einem Jahresertrag von insgesamt etwa vier Millionen Kilowattstunden entspricht. Das würde ausreichen, um den jährlichen Strombedarf von über 900 durchschnittlichen Vier-Personen-Haushalten zu decken. Hinzu kommen weitere Anlagen auf Gebäuden der Hochschulen in Nordrhein-Westfalen, die meist durch die jeweiligen Hochschulen selbst betrieben werden.

Bereits seit 2016 beschafft der BLB NRW gemäß dem Erlass des Ministeriums der Finanzen vom 05.03.2015 für seine Kunden zudem Strom aus erneuerbaren Energien. Hierzu wurden in Abstimmung mit dem FM und dem Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MUNV) die folgenden Kriterien für den **Ökostrombezug (Grünstrombezug)** festgelegt:

- Beschaffung von 100 Prozent Strom aus Erneuerbaren Energien
- Ausschluss der Doppelvermarktung des Umweltnutzens
- Rechnerische Minderung des CO₂-Ausstosses durch Festlegung einer Neuanlagenquote von 50 Prozent für Anlagen jünger als sechs Jahre

Durch die Ökostrombeschaffung werden jedes Jahr im Schnitt rund 100.000 Tonnen Kohlenstoffdioxid gegenüber der Lieferung mit konventionellem Strom eingespart.

Der BLB NRW arbeitet derzeit an der Weiterentwicklung der Energiebeschaffung im Rahmen des Projekts EnergiePlus NRW. Das neue Konzept ermöglicht es, dem Land Nordrhein-Westfalen alle möglichen Formen der Energieversorgung, die ansonsten nur Energieversorgern vorbehalten sind, zu nutzen. Hierzu zählen zum Beispiel auch

sogenannte Power Purchase Agreements (PPA). Dabei handelt es sich um langfristige Bezugsverträge von Strom unmittelbar aus Erneuerbaren-Energien-Anlagen.

Im ersten Schritt wird der BLB NRW eine valide und genaue Prognose des zukünftigen Energiebedarfes für die Landesdienststellen erstellen, um auf dieser Grundlage dann den optimalen, wirtschaftlichen und nachhaltigen Energiemix festzulegen.

Nicht alle Emissionen lassen sich letztendlich vollständig vermeiden oder vermindern. Um das Ziel einer bilanziell Klimaneutralen Landesverwaltung zu erreichen, müssen die unvermeidbaren Emissionen z.B. durch den Ankauf von Emissionszertifikaten aus Klimaschutzprojekten **kompensiert** werden.

8. Nachhaltiges Bauen

Ende des Jahres 2021 wurde ein bedeutender Meilenstein für das nachhaltige Bauen in Nordrhein-Westfalen erreicht: Der entsprechende Runderlass „Einführung des Bewertungssystems Nachhaltiges Bauen bei Bauaufgaben des Landes Nordrhein-Westfalen“ des seinerzeitigen Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG; heute: MHKBD) vom 05.10.2021 verpflichtet mit Inkrafttreten zum 24.05.2022 den BLB NRW und weitere Stellen des Landes bei Baumaßnahmen von über 15 Millionen Euro Gesamtkosten zur Aufnahme des BNB in die Bedarfsplanung.

Das **Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB)**, das durch den Bund als Systemträger kostenfrei zur Verfügung gestellt wird und im Bundesbau bereits seit 2011 verpflichtend eingeführt ist, betrachtet die Nachhaltigkeit von Gebäuden über den gesamten Lebenszyklus und berücksichtigt dabei neben ökologischen, ökonomischen, soziokulturellen und technischen Qualitäten auch Prozessqualitäten und Standortmerkmale. Letztere fließen aber nicht in die Bewertung bzw. den Erfüllungsgrad ein. Das BNB dient als Qualitätsmanagementsystem, als Checkliste, Entscheidungs- und Planungshilfsmittel sowie als Verständigungsgrundlage, ist modular aufgebaut und kann in mehreren Lebenszyklusphasen angewandt werden. Da das BNB-System der Implementierung von Nachhaltigkeitszielen mit ganzheitlichem Ansatz dient, wird es als ein Instrument für die CO₂-Reduktion im Bausektor sowie zugleich als ein wertvolles Mittel zur langanhaltenden Stabilisierung des Marktwertes der jeweiligen Immobilie genutzt. BNB gibt die Qualität der jeweils erzielten Nachhaltigkeit eines Bauvorhabens anhand einer Gesamtbewertung von Bronze über Silber bis Gold an, wobei der Gold-Standard die bestmögliche Bewertung darstellt. Die Verpflichtung, den Silberstandard in die Bedarfsplanung zu integrieren, besteht entsprechend des Runderlasses für Neubauten sowie bei Komplettmodernisierungen. Für verschiedene Gebäude- und Nutzungsarten hält das BNB-System verschiedene Varianten vor, beispielsweise für Büro- und Verwaltungsgebäude oder Unterrichtsgebäude. Wenn für besondere Gebäudenutzungen keine standardisierte BNB-Systemvariante angewandt werden kann, erfolgt eine sinngemäße Anwendung. Der Erlass ist auch für Außenanlagen anzuwenden und gilt für alle Gebäude des Landes, auch für die Hochschulen (soweit diese mit Landesmitteln in eigener Zuständigkeit errichtet werden). Derzeit durchlaufen 47 Projekte den BNB-Zertifizierungsprozess in unterschiedlichen Leistungsphasen.

Entsprechend dem Erlass soll die Umsetzung nach Möglichkeit bis einschließlich der Leistungsphase 2 durch eigenes Personal erfolgen. Zur Umsetzung des Erlasses ist neben der Schulung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern daher auch die Ausbildung von BNB-Koordinatorinnen und -Koordinatoren erforderlich. Um die Kompetenzen zur Anwendung des BNB auszubauen, hat der BLB NRW im Jahr 2022 ein mehrstufiges Schulungskonzept aufgestellt. Mitte April 2023 haben im BLB NRW bereits 55 Personen die Ausbildung zum BNB-Koordinator erfolgreich abgeschlossen, 18 Personen

befinden sich noch in Ausbildung. Auch weiterhin sollen entsprechend des Bedarfs Schulungsplätze zur Verfügung gestellt werden. Parallel wird der Aufbau flächendeckender Kompetenzen gefördert, indem ein- und zweitägige Grundschulungen für Angehörige der Landesverwaltung durchgeführt werden. Darüber hinaus haben seit Oktober 2022 mehrere Netzwerktreffen und sogenannte Werkstattgespräche des BLB NRW mit den für BNB zuständigen Kolleginnen und Kollegen online stattgefunden und sind regelmäßig geplant. Hierdurch erfolgt ein enger fachlicher Austausch zwischen Bundes- und Landesbau mit dem Ziel, Synergien auszuschöpfen. Das Netzwerk ist auch für Vertreterinnen und Vertreter anderer Landesinstitutionen (Unikliniken, Hochschulen, Ministerien und deren nachgeordnete Nutzer) geöffnet.

9. Digitalisierung

Auf Grundlage der Zieldarstellungen des BLB NRW ist die BIM-Methode für die Projekte fundamental. **Building Information Modeling (BIM)** ist ein digitaler Ansatz für das Planen, Entwerfen, Konstruieren und Verwalten von Gebäuden und Infrastrukturprojekten. Dabei werden alle relevanten Informationen wie zum Beispiel geometrische Daten, Materialien, Kosten und Zeitpläne in einem zentralen Modell zusammengeführt. Dies ermöglicht eine effiziente Zusammenarbeit zwischen verschiedenen Fachleuten und erleichtert die Kommunikation während des gesamten Bauprozesses. BIM verbessert die Genauigkeit, reduziert Fehler und ermöglicht eine bessere Vorhersage von Kosten und Zeitplänen. Bei Projekten ab 15 Millionen Euro ist die Anwendung der BIM-Methode vom BLB NRW seit Frühjahr 2023 verpflichtend eingeführt worden, bei Neubauten und Sanierungen ab fünf Millionen Euro wird die Anwendung der BIM-Methode den Mitarbeitenden empfohlen. Positive Erfahrungen mit BIM aus dem Neubau überträgt der BLB NRW im Rahmen der digitalen Transformation seines Geschäfts aktuell auch auf seine Bestandsgebäude.

Um das Energiemanagement zukunftsfähig aufzustellen, hat der BLB NRW ein neues **Energiedatenmanagement-System (EDM)** beschafft. Das seit 2006 genutzte Energie Control System (ECoS) konnte die Anforderungen eines modernen Energiemanagements nicht mehr erfüllen. Das neue EDM-System „ECoS 2.0“ ermöglicht ein umfassendes Energiemanagement nach ISO 50001 mit automatisierten Prozessen und Arbeitsabläufen. Energie- und Mediendaten, wie zum Beispiel Strom-, Wärme- und Wasserverbräuche, werden teil-automatisiert importiert bzw. eingetragen und gepflegt. Zudem steht eine Vielzahl neuer Visualisierungs- und Auswertungsmöglichkeiten zur Verfügung. Die noch laufenden Entwicklungen ermöglichen schon jetzt bessere Auswertungsmöglichkeiten, welche direkt im EDM-System aufbereitet werden können. Ein generisches Modul zum Import von Massendaten aus diversen Quellen sowie verschiedene Exportmöglichkeiten zur Weiterverarbeitung der Daten in Drittsystemen sind Bestandteil der laufenden Entwicklung. Darüber hinaus wird ein Berichtsgenerator entwickelt, der moderne Auswertungen sowie ein flexibles Berichtswesen u.a. auch für die Klimaneutrale Landesverwaltung (KNLV) ermöglichen wird. Daraus können beispielsweise Maßnahmen zur Verbesserung der Klimabilanz der Gebäude des BLB NRW abgeleitet werden. Den Mitarbeitenden des BLB NRW steht ECoS 2.0 seit der ersten Produktivsetzung Ende April 2022 zur Verfügung. Seitdem wird das System regelmäßig um noch ausstehende und wichtige Funktionen erweitert. Der komplette Funktionsumfang soll Mitte 2024 zur Verfügung stehen.

Im Mai 2018 wurde die Einführung einer **Computer Aided Facility Management (CAFM)** Software beim BLB NRW beschlossen. Das Immobilienmanagement erhält damit eine professionelle Software, um die Prozesse des technischen Gebäudemanagements durchgängig zu unterstützen. CAFM ersetzt so ein eigenentwickeltes IT-System, die Lucom Interaction Plattform für das Technische Gebäudemanagement (LIP-

TGM). Durch das neue CAFM-System können die Prozesse für das technische Gebäudemanagement beim BLB NRW weiter optimiert und standardisiert werden. Neben vielen Standardmodulen stellt das CAFM-System auch Schnittstellen für die Integration von CAD-Plänen und BIM-Modellen zur Verfügung. Darüber hinaus sollen durch das neue CAFM-System in Zukunft auch mobile Applikationen für die Datenerfassung vor Ort bereitgestellt werden. Der schon mit der LIP-TGM realisierte Zugriff für Dienstleister zieht nun in eine Hochsicherheitsumgebung. Hierfür wird im Bereich der Internet-Demilitarisierte-Zone (iDMZ) von IT.NRW ein neues Dienstleisterportal aufgebaut. Dieses wird über das Internet für alle Dienstleister erreichbar sein. Mit der Einführung von CAFM wird für die Kunden und Mieter des BLB NRW auch ein neues Kundenportal zur Erfassung von Stör- und Notfällen aufgebaut. Das CAFM-System wird in mehreren Teilprojekten ausgerollt. Durch diese stufenweise Einführung des CAFM-Systems werden die Komplexität und der Aufwand reduziert. Das erste Teilprojekt für die Wartung und Prüfung von technischen Anlagen und die Bearbeitung von Störmeldungen soll im September 2023 bereitgestellt werden.

III. Befristung

Aktuell erstreckt sich die nächste Berichtspflicht nach § 4 Satz 2 BLBG über den Zeitraum 01.07.2023 bis 30.06.2028. Der Berichtsstichtag ist der 30.06.2028.