

## **Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung** öffentlicher Teil

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Ausschuss Allgemeine Verwaltung und Rechtsfragen / Vergabe / Internationales	27.03.2017

### **Immobilienmanagement der Stadtverwaltung Köln / AN 0197/2017**

#### **Anfrage gem. § 4 der Geschäftsordnung des Rates durch die Fraktionen CDU und Grüne**

Die obige Anfrage der Sitzung vom 06.02.2017 wird durch die Verwaltung wie folgt beantwortet:

#### **Frage 1:**

*Verfügt die Verwaltung über ein strategisches Büroimmobilienmanagement für den eigenen Bedarf und wenn ja, wie ist dieses ausgestaltet?*

#### **Antwort:**

Gemäß Vorwort der Anfrage beziehen sich die Fragestellungen auf den Büroraumbedarf der städtischen Kernverwaltung.

Die Aufgabenstellung hinsichtlich des Büroraumbedarfes der Kernverwaltung ist durch zwei unterschiedliche Kriterien gekennzeichnet.

Einerseits die strategische Ausrichtung des aktuellen und zukünftigen Raumbedarfes sowie die interne Flächenverteilung innerhalb der Kernverwaltung, andererseits die Beschaffung und Unterhaltung der hierzu notwendigen Flächen und Liegenschaften.

Es ist daher zu unterscheiden zwischen der strategischen Büroraumplanung und der strategischen Immobilienbewirtschaftung.

#### **Strategische Büroraumplanung:**

Hinsichtlich der Bedarfsentwicklungen und der perspektivischen Anpassungen an die Veränderungen der Büroraumgestaltung (moderne Büroraumstrukturen, IuK Entwicklungen etc.) ist seit 2003 die Zentrale Raumorganisation beim Amt für Personal, Organisation und Innovation zuständig. Sie berät die Stadtspitze hinsichtlich der weiteren strategischen Ausrichtung, bewirtschaftet das notwendige Finanzbudget und setzt im Innenverhältnis zu den Nutzerdienststellen raumdispositive Maßnahmen um. Im Einzelnen werden folgende Aufgaben wahrgenommen:

#### ***Interne Wahrung der Flächeneffektivität***

Wahrung der bedarfs- und aufgabenbezogenen Nutzung der Ressource Büroraum durch die Ämter der Kernverwaltung, aber auch Bewertung neuer Immobilien hinsichtlich der Wirt-

schaftlichkeit (Verhältnis reine Nutzfläche/Mietfläche) und Variabilität.

Das Zentrale Raummanagement verfügt hierzu gegenüber den organisatorischen Bereichen -zur Wahrung der Wirtschaftlichkeit- über ein Direktivrecht.

### ***Verteilung der Büroraumflächen innerhalb der angemieteten Gesamtfläche***

Anpassungen der jeweiligen Büroraumflächen der angeschlossenen Dienststellen an organisatorische Entwicklungen.

### ***Entwicklung von Büroraumstandards und neuen Raumkonzeptionen***

Anpassungen an neue IuK-Lösungen und Veränderungen der Anforderungen der Arbeitswelten (mobiles Arbeiten, Table-Sharing, moderne Büroraumkonzepte).

Wahrung einheitlicher Standards bei den angeschlossenen Dienststellen.

### ***An- / Abmietungsaufträge gegenüber dem Dienstleister Gebäudewirtschaft***

Das ZRM fungiert als Zentralmieter für alle Büroflächen der Kernverwaltung. Hierbei erfolgt die strategische Beurteilung der zukünftigen Standorte (Lage und Größe) unter Berücksichtigung der Entwicklungen (insbesondere Stellen- / Personalentwicklung).

### ***Auftraggeber für bauliche Maßnahmen (nicht Instandsetzung)***

Erweiterungen, Umbauten und Renovierungen aufgrund von Nutzerwünschen

### ***Vertreter der Nutzerinteressen (Ämter) gegenüber der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung 26***

Bündelung der Fachlichkeit zur nachhaltigen Interessenvertretung („auf Augenhöhe“) gegenüber 26.

### ***Zentrale Mittelbewirtschaftung***

Prüfinstanz (Mietabrechnung und Rechnungsstellung bei baulichen Maßnahmen) zwischen städtischem Haushalt und dem Wirtschaftsplan der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Gebäudewirtschaft.

Insoweit auch bedarfsgerechte Budgetanmeldung im Haushaltsplan sowie aufwandsgerechte Verteilung der Flächenverbräuche der Ämter auf die jeweiligen Teilpläne.

### **Strategisches Immobilienmanagement:**

Empfänger der aus den vorgenannten Aufgaben resultierenden Zielsetzungen ist im Regelfall die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln, die als Auftragnehmer und Service-Dienstleister die Bedarfsflächen im Rahmen des Sondereigentums oder adäquate Anmietungen sicherstellen muss.

Somit obliegt der Gebäudewirtschaft auch die Sondierung des Immobilienmarktes nach Neu- oder Ersatzanmietungen, die Bewertung des eigenen Portfolios im wirtschaftlichen Sinne sowie Wirtschaftlichkeitsberechnungen hinsichtlich von Anmietungen versus Eigenbauten.

Die Problemstellungen bei erfolgten und zurückgestellten Anmietungen aus jüngster Vergangenheit machen einen Handlungs- und Optimierungsbedarf deutlich. Dieser wird aufgrund der erkennbar steigenden Flächenbedarfe und den knapper werdenden Büroflächen verschärft. Es bedarf der Weiterentwicklung des strategischen, gesamtstädtischen Immobilienmanagements, welches nicht nur die Gebäudewirtschaft sondern auch alle anderen Stakeholder (bspw. das Liegenschaftsamt) umfasst.

Eine ganzheitliche Betrachtung des vorhandenen Gebäudebestands ist notwendig, um Wertschöpfungspotentiale zu identifizieren und zu realisieren. Durch Bündelung aller vorhandenen Daten sowie Wirtschaftlichkeitsberechnungen und objektbezogene Einzelanalysen wäre

eine Immobilienstrategie im gesamtstädtischen Interesse unter Berücksichtigung von ggfls. konkurrierenden städt. Belangen möglich.

Eine strategische Ausrichtung sollte daher keinesfalls nur Büroimmobilien umfassen, sondern auch die weiteren Nutzungsarten berücksichtigen, da in den Gebäuden gemeinschaftliche Nutzungen existieren.

Vor diesem Hintergrund soll ein entsprechendes Strategiekonzept erarbeitet werden. Der Auftakttermin mit den beteiligten Dienststellen ist anberaunt. Aktuell wurde 26 von der Zentralen Raumorganisation beauftragt, eine Marktsondierung des innerstädtischen Immobilienmarktes vorzunehmen, um Alternativen für die zurückgestellten Anmietungen ausfindet zu machen.

**Frage 2:**

*Wie groß ist der derzeit von der sog. „Kernverwaltung“ genutzte Immobilienbestand differenziert nach Miet- und Eigentumsflächen, für welche Zwecke werden Flächen genutzt und auf welche Standorte sind diese verteilt?*

**Antwort:**

Die Mietflächen für Verwaltungsnutzung betragen mit Stand 31.12.2016 463.839 m<sup>2</sup>, davon in:

- Eigentumsobjekten: 156.652 m<sup>2</sup>
- Anmietungen: 307.187 m<sup>2</sup>.

Die beigefügte Liste enthält alle Objekte, die bei der GW für Verwaltungsnutzung eingestuft sind. Hierzu zählen auch Flächen der VHS, Bibliotheken, Familienberatungen, Betriebshöfe, ZAB, Wohnungen, aber auch Nutzungen durch Jobcenter und Staatsanwaltschaft. Ferner Büroflächen, die früher einmal für städt. Büroziecke genutzt wurden, aber aus unterschiedlichen Gründen weiterhin im Bestand der Gebäudewirtschaft sind und z.B. an Vereine vermietet sind.

Das zentrale Raummanagement hat derzeit von den oben genannten Kapazitäten eine Gesamtfläche von 251.575,80 m<sup>2</sup> für den Büroraumbedarf der Kernverwaltung von der Gebäudewirtschaft übernommen. Hiervon entfallen 235.686,67 m<sup>2</sup> auf eine oberirdische Nutzfläche (Büroräume, Gemeinschaftsflächen, Besprechungsräume etc; auch Ratssäle) und 15.889,14 m<sup>2</sup> auf Keller- und Archivflächen.

Eine genaue Auflistung aller von der Gebäudewirtschaft als Verwaltungsgebäude geführten Objekte, unterteilt nach Anmietungs- und Eigentumsimmobilien mit den jeweiligen Nutzern, ist als Anlage 3 beigefügt. Dabei wurden die durch die Zentrale Raumorganisation genutzten Liegenschaften farblich gekennzeichnet.

**Frage 3:**

*Auf welche Weise und für welche Zeiträume werden der aktuelle Raumbedarf sowie dessen zukünftige Entwicklung ermittelt?*

**Antwort:**

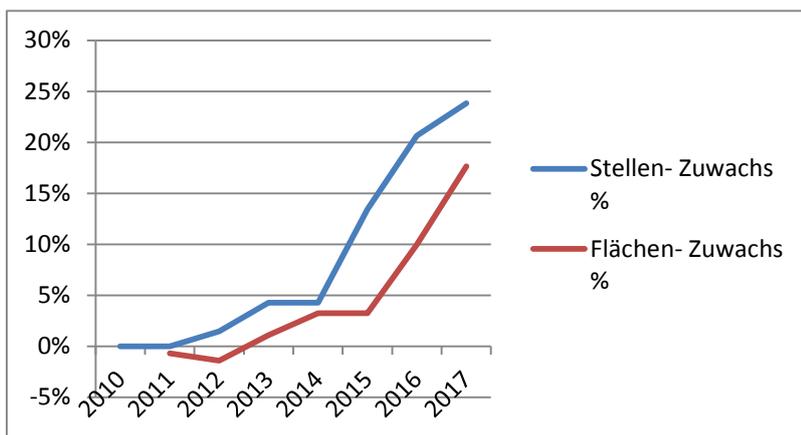
Der Gesamtflächenbedarf der Kernverwaltung ist im Wesentlichen kongruent mit der Entwicklung des Stellenplans. Das heißt, Änderungen des Stellenplans stellen grundsätzlich die Indikatoren für die strategische Gesamtbetrachtung dar.

Zwar bezieht sich der tatsächliche Bedarf de facto auf eingestelltes bzw. vorhandenes Personal, zur strategischen Planung kann jedoch nur der Stellenansatz maßgeblich sein. Eine Konzeption auf Basis der tatsächlichen „Kopfzahl“ wäre zwar evtl. wirtschaftlich wünschenswert, würde aber in der Praxis bedeuten, dass eine Reaktion erst dann erfolgen kann, wenn der Bedarfsfall bereits eingetreten ist.

Weitere Parameter stellen die vorhandenen und zu erwartenden Teilzeitquoten, die weitere Entwicklung der Ausbildungsanforderungen und nicht zuletzt die personellen Entwicklungen der Arbeitsplätze, die nicht durch den Stellenplan abgebildet sind (bspw. Fraktionen, Lehrkräfte bei 40, externe Nutzungen städtischer Flächen) dar.

Insoweit ist eine enge Verzahnung der Raumorganisation mit den Organisationsbereichen bei 11, aber auch den Verwaltungsbereichen der Nutzerdienststellen erforderlich.

Die Flächenänderungen analog der Stellenentwicklung kann der folgenden Grafik entnommen werden, die die prozentuale Steigerung der Stellen der Kernverwaltung den Flächenmehrerungen gegenüberstellt. Basisjahr ist das Jahr 2010, mit einer damaligen Nutzfläche (ohne Keller- u. Archivfläche) von 213.270,08 m<sup>2</sup> gegenüber den bei Frage 2 genannten aktuellen 235.686,67 m<sup>2</sup>.



Ersichtlich ist, dass bis zum Jahr 2014 der Flächenbestand zeitnah den Stellenentwicklungen angepasst werden konnte. Die erheblichen Stellenzusetzungen in den Jahren 2015 und zum Stellenplan 2016/2017 waren jedoch –nicht zuletzt aufgrund der Flüchtlingssituation- nicht frühzeitig absehbar.

Aus diesen Gründen besteht derzeit weiterhin ein erhebliches Bedarfspotential. Eine kurzzeitige Entspannung erfolgt erst dann, wenn die Gebäudewirtschaft das neue Domizil Köln-Triangel in Gänze bezogen hat. Weiterhin steht ab Anfang 2018 die Neuanmietung an der Dillenburger Str. 54-66 mit rd. 13.000 m<sup>2</sup> Gesamtfläche zur Verfügung.

Dennoch sind auch darüber hinaus weitere Raumbedarfe absehbar. Hierbei handelt es sich jedoch um eine Hypothese, da die tatsächliche Stellenentwicklung nicht mit Sicherheit vorhergesagt werden kann. Insoweit kann die Raumorganisation nur von qualifizierten Schätzungen ausgehen. Bei einer Annahme, dass sich der die Büroflächen der Kernverwaltung betreffende Stellenumfang in den Jahren 2018 und 2019 gegenüber dem Stellenumfang von 2017 um jeweils weitere 300 Stellen erhöht (wesentlich geringere Steigerung als in den Jahren 2014-2016), ist dennoch von einem zusätzlichen Bedarf von weiteren rd. 13.000 m<sup>2</sup> Gesamtfläche auszugehen. Ggf. notwendige Ersatzflächen für heute bereits genutzte Objekte (Abmietungen, Sanierungen etc.) sind dabei nicht berücksichtigt.

Entsprechend wurde die Gebäudewirtschaft aktuell von der Zentralen Raumorganisation zur weiteren Sondierung des Kölner Büromarktes beauftragt.

Soweit sich die Entwicklung des Stellenplans nicht grundsätzlich verändert, ist weiterhin von steigenden Bedarfsflächen auszugehen.

**Frage 4:**

*Welche städtischen Dienststellen sind mit welcher Funktion mit der Bewirtschaftung des Büroraumbedarfes beauftragt?*

**Antwort:**

Die Beauftragung erfolgt gegenüber der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Direkte Schnittstelle stellt das dortige Kundencenter gegenüber dem Zentralen Raummanagement dar.

In der Gebäudewirtschaft unterliegt die Aufgabenwahrnehmung insbesondere den Objektcentern „Verwaltungsgebäude Eigentum“ und „Verwaltungsgebäude Anmietungen“ -wobei Beauftragungen durch das Zentrale Raummanagement nur einen Teilbereich darstellen- mit folgenden Schwerpunkten:

- Vorbereitung von strategischen Entscheidungen über die von der Gebäudewirtschaft zu unterhaltenden Objekte
- Entwicklung, Vorbereitung und Umsetzung von Entscheidungen zur Verwertung der nicht mehr benötigten Objekte
- Entwicklung, Vorbereitung und Umsetzung von Ankaufsentscheidungen
- Standort- und Flächenakquisitionen
- Markt-, Objekt- und Standortanalysen
- Eigenverantwortliche Abwicklung des Grundstücksverkehrs (Verkäufe, Ankäufe, Erbbaurechte)
- Vorbereitung, Ausschreibung und Umsetzung von Investorenmodellen
- Entwicklung, Ausgestaltung und Bewertung von Vertragswerken (Kauf-, Erbbau-, und Wohnungseigentumsgesetz, Mietverträge)
- Durchführung von Investitionsvergleichen und Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen
- Entwicklung und Implementierung von Standardabläufen und –verfahren zur rechtssicheren Abwicklung von Grundstücksverkehrsgeschäften
- Beobachtung und Analyse des allgemeinen Immobilienmarktes

**Frage 5:**

*Wie hoch ist das derzeitige Mietaufkommen für die genutzten Büroflächen und wie wird dessen Entwicklung eingeschätzt?*

**Antwort:**

Die im Sondervermögen der GW geführten oder extern angemieteten Flächen werden den Nutzerdienststellen seit dem 01.01.2015 zu einem von der Objektkategorie abhängigen Flächenverrechnungspreis (FVP) zur Verfügung gestellt.

Der FVP für 2017 beträgt für die Sparte Verwaltungsgebäude 13,81 Euro/kalt je Quadratmeter.

Für die Büroflächen der Kernverwaltung werden in Summe inklusiv der entstehenden Nebenkosten (Energie, Heizung, aber auch Servicedienste und Bewachung) zurzeit monatl. 4.353.457,72 Euro (52.241.495,04 Euro jährl.) aus dem städtischen Haushalt über die Zentrale Raumorganisation in den Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft transferiert.

Es ist davon auszugehen, dass das Mietaufkommen in den nächsten Jahren weiterhin stei-

gen wird. Ursächlich sind neben den weiteren zusätzlichen Flächen zur Deckung der Bedarfe die bereits heute bekannten Steigerungen des Flächenverrechnungspreises (letztlich auch abhängig von den steigenden Marktpreisen bei Neuanmietungen) sowie die Entwicklung der Betriebskosten.

**Gez. Dr. Keller**