

Vorlage		Vorlage-Nr:	FB 11/0376/WP17
Federführende Dienststelle: Fachbereich Personal und Organisation		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Immobilienmanagement		AZ:	FB 11/510
		Datum:	10.12.2019
		Verfasser:	Frau Winkler
Einrichtung einer Vollzeitstelle im Fachbereich Immobilienmanagement (FB 23) für das strategische Immobilienmanagement zur zielgerichteten Aktivierung städtischer Flächenpotentiale			
Beratungsfolge			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
16.01.2020	Personal- und Verwaltungsausschuss	Anhörung/Empfehlung	
22.01.2020	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Auf Vorschlag des Oberbürgermeisters empfiehlt der Personal- und Verwaltungsausschuss dem Rat der Stadt Aachen, für den Stellenplan 2020 die Einrichtung einer technischen Vollzeitstelle im Fachbereich Immobilienmanagement für das Team „Strategisches Immobilienmanagement“ (FB 23/310), bewertet nach EG 12 TVöD.

Auf Vorschlag des Oberbürgermeisters und Empfehlung des Personal- und Verwaltungsausschusses beschließt der Rat der Stadt Aachen für den Stellenplan 2020 die Einrichtung einer technischen Vollzeitstelle im Fachbereich Immobilienmanagement für das Team „Strategisches Immobilienmanagement“ (FB 23/310), bewertet nach EG 12 TVöD.

Marcel Philipp
Oberbürgermeister

Finanzielle Auswirkungen:

	JA	NEIN	
	x		

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 2020 (Hh.pl.entw.)	Fortgeschriebener Ansatz 2020	Ansatz 2021 ff.	Fortgeschriebener Ansatz 2021 ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
Fördermittel	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Personal-/ Sachaufwand	0 €	43.700 €	0 €	262.200 €	0 €	0 €
Abschreibungen	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Ergebnis	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
+ Verbesserung / - Verslechterun g	- 43.700 €		- 262.200 €			

Deckung nicht vorhanden

Finanzielle Auswirkungen ergeben sich gemäß KGSt - Materialien 2018/2019 aufgrund der Bewertung der technischen Stelle nach EG 12 TVöD in Höhe von 87.400 € jährlich. Da mit einer Besetzung der Stelle frühestens ab dem 01.07.2020 gerechnet wird, werden in 2020 nur anteilige Personalkosten in Höhe von 43.700 € anfallen ($6/12 \times 87.400 \text{ €}$).

Eine Deckung der Personalkosten kann weder der Fachbereich, noch das Dezernat VI anbieten. Die Personalkosten gehen daher zu Lasten des Personalkostenverbunds.

Die Personalkosten wurden für die Veränderungsnachweisung angemeldet.

Erläuterungen:

Die Anspannung des Aachener Immobilienmarkts ist geprägt von einer Verknappung von Baugrundstücken. Daneben steigen die Nachfragen für Wohnbauflächen, Gewerbebetriebe und städtische Infrastrukturf lächen.

Die Stadt hat in den letzten Jahren viele Anstrengungen unternommen, zuletzt mit Inkrafttreten der Wohnraumschutzsatzung, dem Mangel, insbesondere an Wohnraum, entgegen zu wirken. Dennoch eröffnen sich für die Stadt nur wenige Möglichkeiten, neue Flächen zu erwerben und zu erschließen. Der Fachbereich Immobilienmanagement sieht sich in der strategischen Verantwortung, den knappen Flächen, insbesondere für zusätzlichen Wohnraum, durch Entwicklung vorhandener Grundstücke entgegen zu wirken. In Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen (FB 61) wurden alle städtischen Grundstücke systematisch dahingehend untersucht, ob weitere Potentiale insbesondere für preiswerten Wohnungsbau vorhanden sind. Neben den bekannten Baugrundstücken standen vor allem bebaute Flächen im Fokus im Hinblick auf die Frage, ob durch Aufstockungen, Dachgeschossaus- oder -aufbau, Nachverdichtung oder durch die Entwicklung mindergenutzter Grundstücke zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann. Dabei zeigte sich, dass bereits auf erschlossenen und planungsrechtlich abgesicherten städtischen Grundstücken relativ kurzfristig ca. 440 Wohneinheiten entstehen könnten. Perspektivisch könnte die Stadt auf den geprüften Grundstücken bis zu 2.500 Wohneinheiten errichten.

Die Entwicklung der identifizierten Grundstücke ist komplex. Die Potentialflächen weisen in der Regel Entwicklungshemmnisse auf, z.B. Bauen in zweiter Reihe mit erhöhtem Aufwand oder kleinere Flächen, und sind daher eher uninteressant für die Wohnungsbauinvestoren*innen. Um die Flächen entsprechend vermarkten zu können, bedarf es einer standortgerechten städtebaulichen Strategie zur Entwicklung dieser Grundstücke, welche über die vorhandenen städtebaulichen Konzepte hinausgeht. Es sind Modelle zu entwickeln, um die Flächen einer Bebauung zuzuführen unter Nutzung bestehender vergaberechtlicher Möglichkeiten.

Für den Bereich der Nachverdichtungen bestehender Wohnbauflächen sind die Belange der Bewohner*innen und rechtliche sowie bauliche Anforderungen zu untersuchen und in Zusammenarbeit mit den beteiligten Fachbereichen die Bebauungsmöglichkeiten zu planen und vorzubereiten. Nachdem die entsprechende Konzeption erstellt ist, ist im Einzelfall zu entscheiden, nach welchem Modell die Grundstücke auf den Markt gebracht werden (Verkauf, Erbbaurecht, stadteigene Entwicklung).

Die notwendige Mobilisierung des dringend benötigten Wohnraums geht deutlich über die bisherigen Vermarktungsaktivitäten des „Strategischen Immobilienmanagements“ hinaus. Zur Zielerreichung ist es daher erforderlich, neben kurzfristigen Lösungsansätzen, strategisch vorausschauend Nutzungs- und Vergabekonzepte für städtebaulich besonders relevante Grundstücke und komplexe Bauvorhaben, insbesondere in der innerstädtischen Entwicklung, zu erarbeiten. Dies soll geschehen unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit und gewünschten besonderen städtebaulichen Qualität.

Die Entwicklung geeigneter Strukturen und konzeptionellen Bearbeitung, vor allem auch die Entwicklung und Umsetzung von Vergabemodellen, ist ohne zusätzliches Personal nicht leistbar.

Die Einrichtung einer technischen Vollzeitstelle für das „Strategische Immobilienmanagement“ ergibt sich aus der Notwendigkeit heraus, möglichst kurzfristig dringend benötigten Wohnraum zu mobilisieren.