

Sitzungsunterlagen

Sitzung des Ausschusses für den
Stadthausneubau
09.03.2022

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Niederschrift (öffentlich)	5
Anlage 1 zur Niederschrift: Vorstellung Ernst & Young Real Estate GmbH	15
Anlage 2 zur Niederschrift: Übersicht der wesentlichen Handlungsfelder für einen neuen Standort	23

Stadt Bergisch Gladbach
Der Bürgermeister

Datum

04.04.2022

Ausschussbetreuender Fachbereich

Stabsstelle Management Großprojekte

Schriftführung

Melissa Kemmerling

Telefon-Nr.

02202-142560

Niederschrift

Ausschuss für den Stadthausneubau
Sitzung am Mittwoch, 09.03.2022

Sitzungsort

Ratssaal des Rathauses Bensberg, Wilhelm-Wagener-Platz 1, 51429 Bergisch Gladbach

Sitzungsdauer (Uhrzeit von / bis)

17:00 Uhr - 18:45 Uhr

Unterbrechungen (Uhrzeit von / bis)

Keine

Sitzungsteilnehmer

Siehe beigefügtes Teilnehmerverzeichnis

Tagesordnung

Ö Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung, Bekanntgabe nicht anwesender Ausschussmitglieder, Feststellung der ordnungsgemäßen und rechtzeitigen Einberufung sowie der Beschlussfähigkeit**
- 2 Bestellung einer Schriftführerin und einer stellvertretenden Schriftführerin für den Ausschuss für den Stadthausneubau
0095/2022**
- 3 Genehmigung der Niederschrift der vergangenen Sitzung - öffentlicher Teil**
- 4 Mitteilungen der/des Ausschussvorsitzenden**
- 5 Mitteilungen des Bürgermeisters**
- 6 1. Sachstandsbericht "Zukunftsorientierte Verwaltung" vom November 2021**

0096/2022

7 2. Sachstandsbericht "Zukunftsorientierte Verwaltung" vom Februar 2022
0097/2022

8 Programmvereinbarung "Zukunftsorientierte Verwaltung"
0098/2022

9 Anträge der Fraktionen

10 Anfragen der Ausschussmitglieder

Protokollierung

Ö Öffentlicher Teil

1. Eröffnung, Bekanntgabe nicht anwesender Ausschussmitglieder, Feststellung der ordnungsgemäßen und rechtzeitigen Einberufung sowie der Beschlussfähigkeit

Herr Dr. Bacmeister eröffnet um 17:00 Uhr die dritte Sitzung des Ausschusses für den Stadthausneubau des Rates der Stadt Bergisch Gladbach in der zehnten Wahlperiode. Er stellt fest, dass die Sitzung ordnungsgemäß und rechtzeitig einberufen worden und dass der Ausschuss für den Stadthausneubau beschlussfähig sei.

Anwesend sind die Ausschussmitglieder:

Dr. Friedrich Bacmeister
Matthias Butz
Gabriele von Berg
Frank Reiländer
Collin Eschbach
Anne Skribbe
Corvin Kochan
Ute Stauer
Dorothee Wasmuth (für Stephan Winkelmann)
Florian Fornoff (für Günther Schöpf)
Dr. Benno Nuding
Fabian Schütz
Holger Thien

Und die Verwaltungsangehörigen:

Frank Stein (Bürgermeister)
Thore Eggert (Beigeordneter VV I)
Frank Wilhelm (Management Großprojekte)
Alexandra Meuthen (Hochbau)
Lisa Sprenger (Personal – und Organisationsentwicklung)
David Sprenger (Fachbereichsleiter 1)
Melissa Kemmerling (Schriftführung)

Sowie der externe Gast:

Anna Schümann (Ernst & Young Real Estate GmbH)

Als Unterlage der heutigen Sitzung benennt Herr Dr. Bacmeister die Einladung vom 24.02.2022 mit den dazugehörigen Vorlagen sowie einer ergänzenden Tischvorlage zum TOP Ö 7.

Die Tischvorlage ist der Niederschrift als Anlage beigelegt.

2. Bestellung einer Schriftführerin und einer stellvertretenden Schriftführerin für den Ausschuss für den Stadthausneubau 0095/2022

Der Ausschuss für den Stadthausneubau fasst einstimmig folgenden **Beschluss**:

Der Ausschuss für den Stadthausneubau bestellt Frau Melissa Kemmerling zur Schriftführerin und Frau Katrin Klaes zur stellvertretenden Schriftführerin für den Ausschuss für den Stadthausneubau.

Herr Dr. Bacmeister erläutert, dass mit der Besetzung der Stelle für das Programmbüro auch die Aufgaben der Schriftführung von Frau Kemmerling wahrgenommen würden. Herr Dr. Bacmeister gratuliert Frau Kemmerling zur Wahl und bedankt sich bei Frau Klaes für die Unterstützung als bisherige Schriftführung.

3. Genehmigung der Niederschrift der vergangenen Sitzung - öffentlicher Teil

Da keine Einwände erhoben werden, gilt die Niederschrift als genehmigt.

4. Mitteilungen der/des Ausschussvorsitzenden

Über Herrn Dr. Bacmeisters Vorschlag, die Tagesordnungspunkte Ö 6 und Ö 7 auf Grund der inhaltlichen Zusammengehörigkeit gemeinsam zu behandeln, besteht Einvernehmen.

Herr Dr. Bacmeister erläutert, dass in der letzten Sitzung die Entscheidung gefallen sei, anstelle eines eigenen Stadthaus-Baus die Möglichkeit einer Anmietung voranzutreiben. Die Verwaltung sei beauftragt worden, ein Interessenbekundungsverfahren voranzuschalten. Da es keinen aktuellen Sachstand gegeben habe, sei die letzte Ausschusssitzung am 24.11.21 abgesagt worden. Stattdessen seien die Mitglieder des Ausschusses schriftlich über den 1. Sachstandsbericht über den Stand des Programmes informiert worden, welcher nun unter TOP Ö 6 zur Kenntnis gegeben werde.

Mit dem Schwenk zur Anmietung sei der Aufgabenschwerpunkt dieses Ausschusses verändert worden – hin zur Frage: Wie wird sich die Arbeit der Verwaltung räumlich sowie insbesondere in Bezug auf die Arbeitsweise verändern?

Die Aufgabe dieses Ausschusses sei die Begleitung dieses Veränderungsprozesses mit zwei Zielrichtungen. Zum einen nach innen, indem den Mitarbeitenden möglichst bald eine neue moderne, funktionsfähige und attraktive Arbeitsumgebung zur Verfügung gestellt werde. Hiermit solle die Funktionsfähigkeit der Verwaltung in der Zukunft gesichert werden. Herr Dr. Bacmeister träume idealerweise von einem Einzug in den neuen Verwaltungsstandort im Jahre 2024.

Zum anderen nach außen, indem den Bürgerinnen und Bürgern ein leistungs- und funktionsfähiger Service angeboten werde, der die modernen Möglichkeiten der Digitalisierung und Kommunikation nutze, ohne Einzelne abzuhängen, die sich nicht in der digitalen Welt zurecht fänden.

In Hinblick auf die jüngst heftig diskutierte Anmietung der Senefelderstraße sehe er keine Kompetenz dieses Ausschusses, sondern des Hauptausschusses. Er bittet darum, eine gegenteilige Meinung beim Tagesordnungspunkt Ö 9 zu behandeln und sich bei den Tagesordnungspunkten Ö 6 bis Ö 8 an den von der Verwaltung vorgegebenen inhaltlichen Rahmen zu halten.

Herr Dr. Bacmeister teilt zudem die Sitzungstermine des Ausschusses für den Stadthausneubau für das Jahr 2022 mit:

Mittwoch, der 1. Juni

Mittwoch, der 30. November

Herr Dr. Bacmeister erkundigt sich nach Besichtigungsfahrten zum Thema „New Work“.

Herr Wilhelm antwortet, dass mit den Besichtigungsfahrten Best-Practice-Beispiele bei anderen Kommunen oder Gebietskörperschaften gemeint seien. Herr Wilhelm stünde über das Institut i²fm in Kontakt mit der Kommune in Kerkrade und S'Hertogenbosch. Im letzten Jahr habe er eine Absage auf Grund der pandemischen Lage erhalten. Zudem stehe er im Austausch mit dem LVR. Herr Wilhelm bemüht sich, baldmöglichst einen Termin zu bekommen.

5. Mitteilungen des Bürgermeisters

Herr Stein begrüßt Frau Schümann als Gast von der Ernst & Young Real Estate GmbH (Ernst & Young) und bittet sie um die vorbereitete Präsentation. Die Präsentation wird der Niederschrift beigefügt.

Herr Dr. Bacmeister dankt Frau Schümann für den Vortrag. Er möchte wissen, inwiefern sich die Begleitung vom Internationalen Institut für Facility Management (i²fm) zu der Beratung von Ernst & Young Real Estate abgrenze.

Frau Schümann antwortet, dass die Ergebnisse von i²fm weiterverarbeitet würden, damit auf dieser Grundlage die Baubeschreibung erstellt werden könne.

Herr Wilhelm ergänzt, dass die Beauftragung von i²fm mit der bereits in der letzten Ausschusssitzung thematisierten Tätigkeitsanalyse ende. Die Vorstellung der Ergebnisse seien grundsätzlich zur heutigen Vorstellung vorgesehen gewesen, jedoch verzögere sich die Auswertung auf Grund der geringen Teilnahme.

Herr Dr. Bacmeister fragt Frau Meuthen, wie präzise die Vorgaben von der Stadtverwaltung als Mieter sein könnten, um sich vergaberechtskonform zu verhalten.

Frau Meuthen führt aus, dass bei der Thematik die Arbeit von Ernst & Young einen wesentlichen Beitrag darstelle. Es gehe darum, die Anforderungen der Verwaltung in das, was der Vermieter bereitstelle, bestmöglich einzufassen. Dies gebe der Verwaltung die Möglichkeit, sich vergaberechtskonform zu verhalten und keinen „Bestellbau“ zu fordern.

Die Ausschussmitglieder nehmen den Vortrag zur Kenntnis.

6. 1. Sachstandsbericht "Zukunftsorientierte Verwaltung" vom November 2021 0096/2022

Herr Stein bittet Herrn Eggert als Programmverantwortlicher in die Tagesordnungspunkte einzuleiten.

Herr Eggert führt aus, dass das ursprüngliche Projekt des Stadthausneubaus aus sich herausgewachsen sei und der Schwerpunkt nun mit der Überschrift „Zukunftsorientierte Verwaltung“ darin liege, wie sich die Verwaltung in der Zukunft entwickeln müsse.

Es würde nichts bringen, eine alte Verwaltung in ein neues Gebäude zu adaptieren. Dahingehend sei der politische Auftrag mitgenommen worden. Deshalb ginge es darum, diesen Veränderungsprozess strukturiert aufzusetzen. Im Rahmen des Programmes sollten nun die Themen „Digitale Verwaltung“, „Neue Arbeitswelten“ und „Neuer Verwaltungsstandort“ zusammengeführt werden. Das, was die Verwaltung ohnehin zu diesen Themen bearbeite, zahle automatisiert in das Programm ein und könne nicht klar abgetrennt werden.

Er persönlich finde, dass das Programm einen guten Schritt bezüglich der Denkweise vorangekommen sei, was durch die Programmvereinbarung unterstrichen werde. Der Verwaltungsvorstand könne mit der Struktur der Programmvereinbarung die Aufgabenstellung weiter konkretisieren. Es sei sinnvoll, die jeweiligen Fachexperten zusammenzubringen, linienübergreifend zu arbeiten und hieraus konkrete Bedarfe zu entwickeln, welche über die Steuerung zusammengeführt würden. Das Ziel ist es zunächst, in ein modernes und adäquates Bürogebäude einzuziehen, welches zukunftsorientierter sein solle.

Letztlich könne kein Endpunkt des Programmes benannt werden, da sich die Themen Digitale Verwaltung und moderne Arbeitswelten als Daueraufgabe abbildeten. Umso wichtiger sei es, das Programm in die richtige Struktur zu bringen, damit der Change-Prozess gelingen könne.

Herr Dr. Nuding teilt mit, dass die Konkretisierung des Platzangebotes für das neue Stadthaus eine Voraussetzung darstelle. Ihm seien die einzelnen geplanten Schritte klar, jedoch wirke es auf ihn so, als würde die Verwaltung noch keine konkreten Aussagen zu beispielsweise der Raumverteilung nennen können. Die Wortmeldung von Herrn Dr. Bacmeister, dass der Einzug 2024 stattfinden könne, sei ihm zu optimistisch.

Herr Eggert antwortet, dass er keinen konkreten Zeitpunkt nennen könne. Der Kern der Verwaltungsaufgabe sei es nach seiner Auffassung, dass die Verwaltung sich transformiere, um effizienter, bürgerorientierter und serviceorientierter zu arbeiten. Erst sei die Frage zu klären, in welche Richtung sich die Verwaltung entwickle, denn das würde die Grundlage für die Bedarfsplanung der Arbeitsräume sein.

Herr Stein ergänzt, dass er das Ende diesen langjährigen Change-Prozesses nicht benennen könne, da dieser ein lebendiger Organismus sei, welcher sich ständig weiterentwickeln würde. Die Taktung, die die Fertigstellung des neuen Verwaltungsgebäudes beeinflusse, ergebe sich daraus, wie schnell ein Vermieter fertig sei. Für den Zeitpunkt des Umzuges müsse die Verwaltung einen Plan entwickeln, mit welcher Struktur die Mitarbeitenden dort einziehen sollten.

Das Ziel sei es, dass der Einzug schnellstmöglich erfolge. Der Einzug sei ein erster Schritt, die neuen Arbeitswelten zu implementieren, welche nach dem Umzug noch weiterentwickelt würden. Die Verwaltung könne nicht warten, bis die vielen Jahre der Entwicklungen vollendet seien. Es müsse gesehen werden, inwieweit die Verwaltung mit diesem Prozess bis zum Zeitpunkt des Einzuges komme. Bis zum Einzug müsse die Verwaltung genau wissen, welcher Platz für die Mitarbeitenden benötigt werde. Er gehe davon aus, dass Elemente wie Desk-Sharing eine große Rolle spielen würden. Er stimmt Herr Dr. Nuding zu, dass diese Fragen in kurzer Zeit zu beantworten seien, da ansonsten kein Mietvertrag unterschrieben werden könne.

Herr Butz schließt sich inhaltlich Herrn Dr. Nuding an. Der Ausschuss sei grundsätzlich für den Stadthausneubau eingerichtet worden. Jetzt habe sich die Aufgabe dahingehend geändert, dass die Arbeitsweisen von der Verwaltung neu geplant würden. Er stimme zu, dass die Bedarfsplanung seine Zeit brauche, jedoch fehle ihm in den Vorlagen Ö 6 bis Ö 8 ein Koordinatensystem, welches einen Zeitplan abbilde. Ihm fehlten konkrete zeitliche Meilensteine.

Herr Stein sagt, dass die Verhandlungen mit dem Investor ein Teil des Verfahrens zur Vergabebeschwerde seien. Deswegen gebe es bewusst noch keine konkreten zeitlichen Meilensteine.

Herr Wilhelm fasst zusammen, dass zwei Erwartungshaltungen existieren würden. Einerseits gehe es darum, so früh wie möglich in den neuen Verwaltungsstandort einzuziehen. Andererseits sei die Verwaltung bis zum Einzug so modernisiert wie möglich zu gestalten.

Herr Wilhelm präsentiert einen ersten Programmstrukturplan, welcher der Niederschrift beigelegt wird.

Herr Renneberg merkt an, dass drei Themen im Bereich Projektsteuerung wichtig für eine Baumaßnahme seien: die Aufgabenstellung, der Terminplan und die Kosten. In der Regel sei der Endtermin wichtig, um die Fristen der Aufgabenstellung zurückzurechnen. Ihm sei das Schaubild unter diesem Aspekt zu unkonkret. Seiner Meinung nach solle bei den Ausschusssitzungen ein Terminplan vorgelegt werden, um den Fortschritt im Blick behalten zu können.

Herr Wilhelm teilt mit, dass das von ihm vorgestellte Schaubild keinen Zeit- oder Terminplan darstelle. Es sei zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, eine konkrete Terminplanung zu erstellen, da die Planung eines potentiellen Investors noch nicht feststehe. Er erinnert daran, dass das Programm aktuell durch das Vergabeverfahren gehemmt sei und deswegen noch keine Verhandlungen mit dem Investor geführt werden könnten. Erst mit dem Kenntnis der Planung des Investors könne ein konkreter Terminplan entwickelt werden. Durch die Programmvereinbarung seien nun erstmalig Rahmenbedingungen für die Arbeit des Programmes entstanden, an der sich orientiert werde.

Herr Dr. Bacmeister fasst zusammen, dass der Letter of Intent, der Mietvertrag und der Einzug drei wesentliche Meilensteine abbilden würden.

Frau Schümann stimmt Herrn Wilhelm zu, dass auf Grund der Hemmung des Vergabeverfahrens noch kein Letter of intent abgeschlossen werden könne. Trotzdem müsse diese Zeit genutzt werden. Ziel sei es, den Terminplan des Investors mit dem des Programmes übereinanderzulegen. Dieses Jahr sei es notwendig, die wesentlichen Eckpunkte für die Mietverhandlungen zu nennen.

Herr Dr. Bacmeister erfragt, welche Erfahrungswerte Ernst & Young zur zeitlichen Perspektive der o.g. Meilensteine habe.

Frau Schümann antwortet, dass die Erfahrungswerte nicht pauschaliert werden können. Die Vorgänge seien von projektspezifischen Faktoren abhängig.

Frau von Berg teilt mit, dass sie irritiert sei. Für sie erkläre es sich nicht, warum nicht bereits zum jetzigen Zeitpunkt die neuen Arbeitswelten weiter angegangen und zu mindestens mit einem groben Zeitplan hinterlegt würden. Sie würde sich wünschen, dass Zeitpläne und Meilensteine dem Ausschuss vorgelegt würden.

Herr Butz schließt sich Frau von Berg an. In der Tischvorlage zum TOP Ö7 heiße es, dass die Tätigkeitserfassung und Homeoffice-Befragung lediglich eine Teilnahmequote von 34,08 % ergeben habe. Die Ergebnisse seien jedoch wesentlich, um das Nutzungskonzept für das neue Stadthaus zu planen und die Informationen der Belegschaft vollständig mit einzubeziehen. Deswegen möchte er ausdrücklich unterstreichen, dass ein Zeitplan zu den Säulen „Moderne Arbeitswelten“ und „Digitale Verwaltung“ notwendig sei.

Herr Eggert entgegnet, dass das Programm im letzten Jahr viel angestoßen und sich in der Arbeitsweise verändert habe. Er verweist auf seine Ausführungen, dass in diesem Programm die Stränge zusammengeführt werden sollten. Erst seit Juni 2021 habe das Programm seinen Auftrag über diese Thematiken erhalten, bei denen in der Vergangenheit nicht sonderlich viel bearbeitet worden sei.

Das Thema „E-Government“ besitze bereits einen Zeitplan und einen Sachstandsbericht, welche dem Hauptausschuss mitgeteilt würden. Bei dem Thema „New Work“ sei ebenfalls gestartet worden in Form der Informationsveranstaltungen und der Tätigkeitsanalyse von i²fm. Das Programm sei sicherlich noch nicht an dem Punkt, an dem es sein sollte. Die Programmvereinbarung bilde nun einen Handlungsrahmen, der die unterschiedlichen Stränge zusammenführe. Er nehme die Kritik zu einem konkreteren Zeitplan gerne auf und bittet, an dieser Stelle Vertrauen und Zeit zu schenken, damit diese Enden klug zusammengebracht werden könnten, um in der Gesamtheit voranzukommen.

Herr Reiländer erklärt, dass die Bedeutung eines Meilensteins zwei Dimensionen habe: zum einen die Aufgabenstellung und zum anderen den Erreichungstermin. Er ist der Auffassung, dass ebenfalls die Soll-Situation in Form der Erwartungshaltung der Bürgerinnen und Bürger analysiert werden solle, um die Serviceorientierung zielführend zu planen und hierzu die räumlichen und systematischen Anforderungen zu verdeutlichen.

Frau Skribbe empfindet es derzeit als sachgerecht, dass noch kein genauer Aufgaben- und Zeitplan feststehe. Sie habe der Darstellung entnommen, dass die Verwaltung einen neuen Weg eingeschlagen habe, der mitgegangen werden könne. Ihr sei wichtig, dass die Mitarbeitenden und die Bürgerinnen und Bürger ausreichend informiert, mitgenommen und beteiligt würden. Sie fragt, welche konkreten Maßnahmen hierzu geplant seien.

Herr Stein kann die Argumente nachvollziehen. Er teile die Meinung, dass so schnell wie möglich ein Zeitplan mit Meilensteinen entworfen wird und mit der Planung des Vertragspartners übereinandergelegt werden müsse. Mit der konventionellen Nutzungsplanung von Auer Weber mit Einzel- und Doppelbüros würde das mögliche Mietobjekt zu klein sein. Dem Ratsbeschluss und dem Interessenbekundungsverfahren sei auf Grund des Platzmangels die Quadratmeterzahl zugrunde

gelegt, welche auch in der alten Planung festgelegt worden sei. Deshalb gehe kein Weg daran vorbei, als den neuen Standort mit Instrumenten der modernen Arbeitswelten auszugestalten, um für die geplanten Kolleginnen und Kollegen ausreichend Arbeitsplätze zur Verfügung zu stellen.

Die Zeitplanung des Investors sei nicht sonderlich verschiebbar, was bedeute, dass die Verwaltung zum geplanten Zeitpunkt auch einziehe. Hieraus ergebe sich, unabhängig von dem Vergabeverfahren, ein immenser Zeitdruck. Nach Rücksprache des Architekten mit der Bauaufsicht sei zeitlich der „Turbo eingeschaltet“, da keine Änderung des B-Planes notwendig sei. Er unterstreicht das Mandat von Frau Schümann, die Verwaltung so zu beraten, dass in dieser knappen Zeit die bauliche Ausgestaltung klar formuliert werden könne.

Das Programm „Zukunftsorientierte Verwaltung“ müsse jedoch klar von der zeitlichen Planung des neuen Standortes getrennt werden, da ersteres sich auf die gesamte Verwaltung beziehe. Er betont, dass die Akten zu den Thematiken rund um eine zukunftsorientierte Verwaltung aufgeschlagen worden seien und sich dort nichts gefunden habe. Deshalb habe die komplexe Planung bei null anfangen müssen, weswegen nun eine professionelle Beratung für die Bewältigung mandatiert worden sei.

Frau Schümann ergänzt, dass neben der Aufstellung eines Zeitplanes ebenfalls die baulichen Anforderungen bis spätestens Ende dieses Jahrs benannt werden müssten.

Herr Kochan bestätigt die Skizzierung von Herrn Stein, dass sich die Planung von einem Hochbauprojekt zu einem Veränderungsprozess der gesamten Verwaltung entwickelt habe. In Anbetracht der Projektentwicklung begrüßt er, dass trotz des „Starts bei Null“ mit der Programmvereinbarung erstmalig strukturierte Rahmenbedingungen mit klaren Verantwortungen erschaffen worden seien. Daraus würden sich am Ende die Zeitpläne ableiten. Er lobt, dass die Verwaltung und Politik ein gemeinsames Leitbild verwurzelt hätten und den Weg dorthin gemeinsam einschlagen würden. Das Leitbild beinhalte, inwiefern sich der Wandel der Verwaltung auf eine Mietlösung ableite.

Unabhängig von der Stadthausplanung seien viele Fortschritte zur zukunftsorientierten Entwicklung anzuerkennen, welche auch im Hauptausschuss mitgeteilt worden seien. Er stimme Herrn Eggert zu, dass die Verwaltung nun das notwendige Vertrauen erhalten müsse, um diesen Change-Prozess voranzubringen.

Herr Dr. Nuding regt an, dass eine grobe Zeitschiene bis zur nächsten Sitzung vorgelegt werden solle.

Herr Reiländer ist erfreut, dass transparent im Ausschuss gesprochen werden könne. Es sei erschreckend, dass die Akten zu den Thematiken leer gewesen seien, weshalb es umso wichtiger sei, dass nun angefangen werde, diese zu mit einem klaren Ziel zu füllen. Er erinnere sich, dass die erste Vorlage zu den Alternativen des Stadthauses eine geringere Raumanforderung vorgesehen habe, als der Bau von Auer Weber. Nun sei die Raumanforderung wieder gestiegen. Deswegen solle mit klaren Meilensteinen analysiert werden, wohin die Verwaltung mit modernen Arbeitswelten möchte und wie viele Mitarbeitende bereit seien, Desk-Sharing und Homeoffice zu betreiben.

Frau Meuthen betont, dass hier kein klassisches Bauprojekt vorliege. Sie könne verstehen, dass es für den ein oder anderen befremdlich sei, dass zum jetzigen Zeitpunkt noch keine klare Zeitschiene feststehe. Eine Anmietung bedeute, dass die Verwaltung sich an die Rahmenbedingungen des Investors halten müsse. Deswegen sei es essentiell, dass möglichst viele Anforderungen mit den Rahmenbedingungen übereinandergelegt würden. Es müsse jedoch klar sein, dass die Themen der zukunftsorientierten Verwaltung viel größer seien als das, was bis zum Einzug umgesetzt werden könne. Es sei notwendig, dass das Datum des Einzuges vorliege, damit der Zeitplan und die dazugehörigen Anforderungen und Meilensteine zurückgerechnet werden könnten.

Herr Eggert ergänzt, dass das Programm nicht aus dem Auge verliere, was es erreichen möchte und was notwendig sei.

Die Ausschussmitglieder nehmen die Mitteilungsvorlage sowie den Vortrag zur Kenntnis.

7. **2. Sachstandsbericht "Zukunftsorientierte Verwaltung" vom Februar 2022**
0097/2022

Die Mitteilungsvorlage wurde bereits mit dem Tagesordnungspunkt Ö 6 behandelt.

Die Ausschussmitglieder nehmen die Mitteilungsvorlage zur Kenntnis.

8. **Programmvereinbarung "Zukunftsorientierte Verwaltung"**
0098/2022

Herr Dr. Bacmeister lobt die neue Programmvereinbarung, da insbesondere die Interessen der Verwaltung in Form der Lotsengruppe neben dem Kernteam eingebunden seien.

Frau Skribbe erfragt, warum die Programmvereinbarung in der Kategorisierung bei der Außenwirkung im mittleren Bereich eingestuft worden sei. Der ganze Prozess würde als hoch spannend in Ihrem Umkreis angesehen werden.

Herr Stein antwortet, dass das Programm „Zukunftsorientierte Verwaltung“ nicht den Stadthausbau alleinig darstelle, sondern sich darüber hinaus auf den Reformationsprozess in der Verwaltung beziehe, welcher wesentlich mehr Zeit in Anspruch nehme, als die Zeit bis zum Einzug.

Die Ausschussmitglieder nehmen die Mitteilungsvorlage zur Kenntnis.

9. **Anträge der Fraktionen**

Keine.

10. **Anfragen der Ausschussmitglieder**

Keine.

Herr Dr. Bacmeister schließt um 18:25 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung und bittet die interessierte Öffentlichkeit, den Saal zu verlassen.

gez. Dr. Friedrich Bacmeister
Ausschussvorsitzender

gez. Melissa Kemmerling
Schriftführung

Vorstellung

EY Real Estate

Deutschland, Österreich und Schweiz

GSA

200

EY Real Estate
Mitarbeiter

GSA

10

EY Real Estate
Standorte

GSA

12.000

EY Mitarbeiter

GSA

36

EY Standorte



EY gilt weltweit als **eines der führenden Unternehmen** in der Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung sowie Transaktions- und Managementberatung.



Die Experten von EY Real Estate sind Teil eines **globalen Netzwerks** von **Immobilienfachleuten**. Wir arbeiten eng mit Kollegen aus Wirtschaftsprüfung, Steuer- und Rechtsberatung zusammen, um **fachübergreifend** zu beraten.



Unsere **Projektteams** werden **stets passgenau** auf die Erfordernisse des jeweiligen Auftrags zusammengestellt, um die bestmögliche Beratung für unsere Kunden zu gewährleisten.



Unsere Mitarbeiter verfügen über ein **breites Spektrum an branchenspezifischen Qualifikationen**. Soziale Kompetenz ergänzt die fachliche Expertise unserer Teams.

Wir sind Ihr führender, unabhängiger Immobilien- und Infrastrukturberater mit den Schwerpunkten:



Real Estate Strategy

Im Mittelpunkt steht Ihre strategische Agenda. Mit Ihnen adressieren und beantworten wir jene Fragen, die Sie beschäftigen: von Digitalisierung einschl. Auswahl von IT-Tools bis zu Entwicklung und Optimierung von Arbeitsplatz-, Standort- und Portfoliostrategien.



Real Estate Transaction

Vom Anfang bis zum erfolgreichen Abschluss Ihrer Immobilientransaktion sind wir an Ihrer Seite. Wir beraten Sie beim Ersterwerb ebenso wie bei der Finanzierungs- und Kapitalbeschaffung, bewerten Ihre Liegenschaften und strukturieren die Veräußerung.



Real Estate Transformation

Große Immobilien- und Infrastrukturprojekte benötigen ein kompetentes und umfassendes Projekt- und Risikomanagement. Dies übernehmen wir gern für Sie. Zugleich sind wir Partner bei Ihren Transformationsprozessen.

Mit unserem globalen Netzwerk und unserer regionalen Präsenz unterstützen wir Sie bei Ihren Herausforderungen durch wertschöpfende Beratung in den Bereichen Immobilien und Infrastruktur.

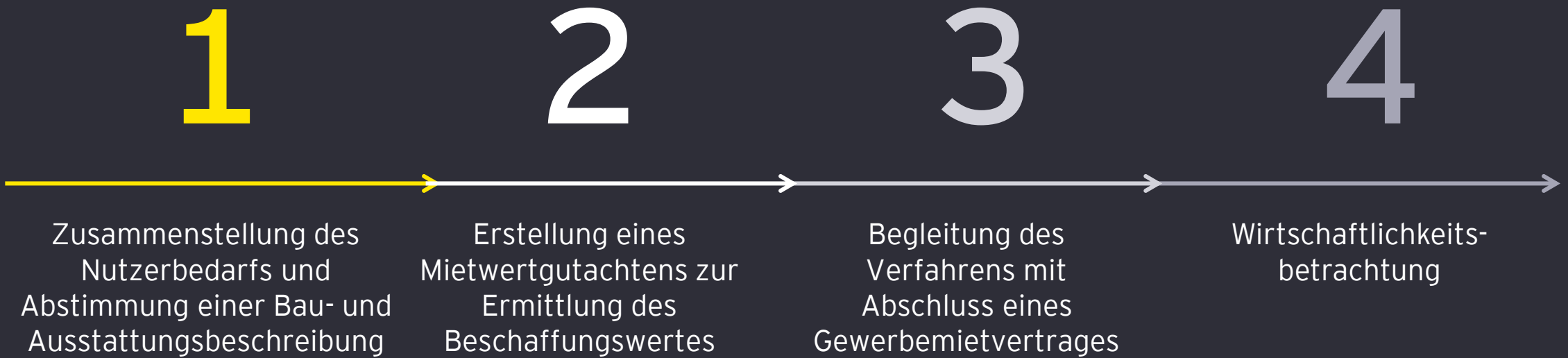
Hierbei integrieren wir weitere EY-Services bei wirtschaftlichen, steuerlichen und rechtlichen Fragestellungen – alles aus einer Hand.

2

Beratungsleistungen

Beratungsleistungen

Übersicht



Projektphasen

Phase 1: Zusammenstellung Nutzerbedarf, Abstimmung Bau- und Ausstattungsbeschreibung

- Ermittlung des Flächenbedarfs gemeinsam mit der Stadt Bergisch Gladbach
- Sichtung und ggf. Fortschreibung eines Raum- und Funktionsprogramms inkl. Raumtypenblätter
- Abstimmung einer Bau- und Ausstattungsbeschreibung auf Grundlage des Anforderungsprogramms und der Bedarfsplanung der Stadt Bergisch Gladbach und unter Verwendung von bereitgestellten Angaben und Unterlagen Dritter
- Prüfung und ggf. Fortschreibung der Anforderungen an ein modernes Bürokonzept sowie Integration der daraus resultierenden Anforderungen in die Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- Aufzeigen von Möglichkeiten zur Flexibilisierung der benötigten Flächen vor dem Hintergrund zukünftiger Anpassungen der Nutzung

Phase 2: Erstellung eines Mietwertgutachtens zur Ermittlung des Beschaffungswertes

- Auf Basis des Nutzerbedarfs und der Bau- und Ausstattungsbeschreibung sowie weiteren für den Mietpreis relevanten Parametern wird ein Mietwertgutachten mit einer sachkundigen Berechnung des Mietwertes erstellt
- Begründung, Erläuterung und Abstimmung der relevanten Annahmen und Parameter des Mietwertgutachtens

Projektphasen

Phase 3: Begleitung Verfahren zum Abschluss eines Gewerbemietvertrages

- A. Erstellung Verfahrensunterlagen
 - Erarbeitung und Zusammenstellung der Verfahrensunterlagen in Zusammenarbeit mit der EY Law
 - Ergänzung des durch die EY Law erstellten Mietvertragsentwurfs aus immobilienwirtschaftlicher Sicht
 - Zusammenstellen der Verfahrensunterlagen unter Verwendung der eigenen Arbeitsergebnisse und der vom Auftraggeber und anderen bereitgestellten Unterlagen
- B. Erstellung Unterlagen Interessenbestätigung (Eignungsprüfung)
- C. Begleitung der Mietvertragsverhandlungen mit den Interessenten aus immobilienwirtschaftlicher Sicht

Phase 4: Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

- Vergleichende Gegenüberstellung der Ergebnisse des Verfahrens mit dem Mietwertgutachten (Marktüblichkeit der Miete)
- Erstellung eines Wirtschaftlichkeitsvergleich für die Beschaffungsvarianten Eigenrealisierung und Anmietung unter Einbeziehung nicht-monetärer Aspekte wie z.B. der Realisierungsdauern etc.

Die globale EY-Organisation im Überblick

Die globale EY-Organisation ist einer der Marktführer in der Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung, Transaktionsberatung und Managementberatung. Mit unserer Erfahrung, unserem Wissen und unseren Leistungen stärken wir weltweit das Vertrauen in die Wirtschaft und die Finanzmärkte. Dafür sind wir bestens gerüstet: mit hervorragend ausgebildeten Mitarbeitern, starken Teams, exzellenten Leistungen und einem sprichwörtlichen Kundenservice. Unser Ziel ist es, Dinge voranzubringen und entscheidend besser zu machen – für unsere Mitarbeiter, unsere Mandanten und die Gesellschaft, in der wir leben. Dafür steht unser weltweiter Anspruch *Building a better working world*.

Die globale EY-Organisation besteht aus den Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited (EYG). Jedes EYG-Mitgliedsunternehmen ist rechtlich selbstständig und unabhängig und haftet nicht für das Handeln und Unterlassen der jeweils anderen Mitgliedsunternehmen. Ernst & Young Global Limited ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach englischem Recht und erbringt keine Leistungen für Mandanten. Informationen dazu, wie EY personenbezogene Daten erhebt und verwendet, sowie eine Beschreibung der Rechte, die Personen gemäß des Datenschutzgesetzes haben, sind über ey.com/privacy verfügbar. Weitere Informationen zu unserer Organisation finden Sie unter ey.com.

In Deutschland ist EY an 20 Standorten präsent. „EY“ und „wir“ beziehen sich in dieser Publikation auf alle deutschen Mitgliedsunternehmen von Ernst & Young Global Limited.

© 2022 Ernst & Young GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
All Rights Reserved.

ABC JJMM-123
ED None

Diese Präsentation ist lediglich als allgemeine, unverbindliche Information gedacht und kann daher nicht als Ersatz für eine detaillierte Recherche oder eine fachkundige Beratung oder Auskunft dienen. Obwohl sie mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, besteht kein Anspruch auf sachliche Richtigkeit, Vollständigkeit und/oder Aktualität; insbesondere kann diese Präsentation nicht den besonderen Umständen des Einzelfalls Rechnung tragen. Eine Verwendung liegt damit in der eigenen Verantwortung des Lesers. Jegliche Haftung seitens der Ernst & Young GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und/oder anderer Mitgliedsunternehmen der globalen EY-Organisation wird ausgeschlossen. Bei jedem spezifischen Anliegen sollte ein geeigneter Berater zurate gezogen werden.

ey.com/de

Programm „Zukunftsorientierte Verwaltung“

Übersicht der wesentlichen Handlungsfelder für einen neuen Standort

