



Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Rat	25.09.2008	

Anlass:

Mitteilung der Verwaltung

Beantwortung von Anfragen
aus früheren Sitzungen

Beantwortung einer Anfrage
nach § 4 der Geschäftsord-
nung

Stellungnahme zu einem
Antrag nach § 3 der Ge-
schäftsordnung

Gebäude auf den Friedhöfen

Anfrage der Fraktion Die Linke.Köln , AN/1873/2008

Die o.a. Anfrage wird wie folgt beantwortet:

Frage 1

Ist es korrekt, dass sämtliche Gebäude auf den Friedhöfen an die Gebäudewirtschaft übertragen wurden und von dieser nun teilweise an die Friedhöfe vermietet werden und dass eine Rückübertragung zwar vorgesehen, aber noch nicht umgesetzt wurde?

Antwort

Gemäß Ratsbeschluss vom 23.05.2000 wurden die Aufbauten auf Friedhöfen wie Trauerhallen, Betriebshöfe, Lagerhallen und Arbeiterunterkünfte in das Sondervermögen der Gebäudewirtschaft übertragen. Nach dieser Übertragung waren zunächst alle übernommenen Aufbauten an die Friedhofsverwaltung vermietet. In der Folgezeit wurden von der Friedhofsverwaltung systematisch nicht mehr benötigte Gebäude abgemietet. Eine Rückübertragung wird in der Verwaltung mit den dabei zu berücksichtigenden finanziellen Rahmenbedingungen geprüft.

Frage 2

Ist der Verwaltung bekannt, in welchem Zustand sich die vermieteten und genutzten Gebäude, insbesondere die Personalunterkünfte auf dem Westfriedhof, befinden, und was wurde in den letzten Jahren unternommen, um diesen Zustand zu beseitigen beziehungsweise zu verbessern?

Antwort

Der Verwaltung ist der unbefriedigende Zustand der z.Zt. vermieteten und genutzten Gebäude und hierbei auch der auf dem Westfriedhof bekannt. Durch Bauunterhaltungsmaßnahmen im Rahmen des zur Verfügung stehenden Budgets hat die Verwaltung die Nutzung der Gebäude – wenn auch

mit den bekannten Defiziten – in den vergangenen Jahren sicherstellen können.

Im Jahr 2005 hat der Ausschuss Umwelt, Gesundheit und Grün die Verwaltung – Gebäudewirtschaft – mit der Planungsaufnahme und Kostenermittlung für den Neubau eines Betriebsgebäudes auf dem Westfriedhof beauftragt. Die Planungen sind nach einer im Jahr 2007 aufgrund des vorläufigen Kostenergebnisses notwendigen Überarbeitung soweit fortgeschritten, dass nach einer angestrebten Baubeschlussfassung noch in diesem Jahr die Durchführung der Neubaumaßnahme im Jahr 2009 erfolgen kann.

Frage 3

Wie sehen die konkreten Planungen bezüglich Renovierung oder Abriss und Neubau der teilweise maroden Gebäude aus und wie wird sich dies auf die Kalkulation der Friedhofsgebühren zukünftig auswirken.

Antwort

Neben dem Neubau des Betriebsgebäudes auf dem Westfriedhof und den laufenden Reparaturen und Instandsetzungen werden z.Zt. keine konkreten Planungen von Renovierungs-, Abriss- oder Neubaumaßnahmen betrieben. Die Verwaltung wird einen Teil der ggf. zurück zu übertragenden Objekte wegen des desolaten Zustandes niederlegen, so dass diese Flächen anschließend wieder in die Friedhofsstruktur integriert werden können. Insofern sind Auswirkungen auf die Kalkulation der Friedhofsgebühren derzeit nicht erkennbar.

Frage 4

Welche Sofortmaßnahmen hat die Verwaltung geplant, um für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf den Friedhöfen, insbesondere auf dem Westfriedhof, schon vor dem kommenden Winter eine menschenwürdige Möglichkeit der sanitären Einrichtungen, des Aufenthaltes, des Umkleidebereichs und einer Küche zu gewährleisten?

Antwort

Aufgrund des äußerst desolaten Zustandes der bisherigen Unterkunft ist bis zur Fertigstellung der neuen Unterkunft die vorübergehende Unterbringung durch Anmietung von Raumcontainern beabsichtigt.

Frage 5

Sind die von 26 geforderten Mieten in Bezug auf Zustand und Lage der Gebäude in der heutigen Höhe tatsächlich gerechtfertigt, oder könnten diese aufgrund einer realen Neukalkulation auf den tatsächlichen Wert abgesenkt werden und damit gebührenrelevante Einsparungen zur Folge haben?

Antwort

Die von der Gebäudewirtschaft übernommenen Gebäude wurden im Jahr 2000 durch den Gutachterausschuss der Liegenschaftsverwaltung Neubewertet. Aus der Neubewertung und der nachfolgenden Überführung der Friedhofsaufbauten und der zugehörigen Flächen in das Sondervermögen ergaben sich keine Auswirkungen auf die Höhe der Friedhofsgebühren.

Sowohl die Gebührenkalkulation des Amtes für Landschaftspflege und Grünflächen (bis 1999) als auch die ab 2000 von der Gebäudewirtschaft erhobenen Kostenmieten basieren auf fortgeführten historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie auf Wiederbeschaffungszeitwerten.

Im Einklang mit der zur Gebührenkalkulation ergangenen Rechtsprechung stellen die fortgeführten tatsächlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten die Bemessungsgrundlage der kalkulatori-

schen Verzinsung dar. Betriebswirtschaftlich sollen damit die durchschnittlichen Kapitalkosten des Eigentümers abgedeckt werden. Über den Wiederbeschaffungszeitwert als Bezugsgröße der in der Kostenmiete berücksichtigten Abschreibung soll der Betrieb in die Lage versetzt werden, die zur Wiederbeschaffung der Objekte notwendigen Finanzmittel über deren Nutzungsdauer anzusparen. Auch der in der Miete kalkulierte Prozentsatz für Instandhaltung (1,2 % vom Wiederbeschaffungszeitwert) ist ein anerkannter Erfahrungswert und gibt den über die Objektlebensdauer im Durchschnitt pro Jahr notwendigen Instandhaltungsbedarf wieder.

Die Kalkulation ist damit konzeptionell unabhängig vom Objektzustand und von der Höhe und zeitlichen Verteilung des tatsächlichen Aufwandes. Schwankungen im Zinsniveau beispielsweise wirken sich daher auf die Mieten / Gebühren grundsätzlich nicht aus. Ein Vergleich mit einer fiktiven Marktmiete verbietet sich, zumal die von der Gebäudewirtschaft vereinnahmten kalkulatorischen Mietbestandteile zu einem Großteil wieder an die Stadt abgeführt werden.

Die seinerzeit von der Liegenschaftsverwaltung für die bebauten Grundstücke ermittelten Wiederbeschaffungszeitwerte betragen zwischen 60 und 100 EUR je Quadratmeter. Die Gebäudewirtschaft geht davon aus, dass diese Werte die Friedhofslage und die sich hieraus ergebenden Nutzungsmöglichkeiten angemessen wiedergeben.