Stadt Köln

Der Oberbürgermeister

Dezernat, Dienststelle
VI/26

Vorlagen-Nummer
3347/2014

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	08.12.2014

Laufende Kosten für Betrieb und Instandhaltung des Bezirksrathauses Rodenkirchen
Anfrage der CDU-Fraktion vom 28.10.2014

Mit Anfrage vom 28.10.2014 bittet die CDU-Fraktion um Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wie hoch sind derzeit die durchschnittlichen monatlichen Betriebskosten pro m² Bürofläche des Bezirksrathauses für Unterhalt und Wartung des Gebäudes ohne nicht vorhersehbare Aufwendungen für Reparaturen und Instandsetzung?
2. Sind darin zu marktüblichen Kostensätzen verrechnete Personalkosten (z.B. Handwerkerkosten, Gutachterkosten, etc.) enthalten bzw. als Eigenleistung bewertet?
3. Wie war die Entwicklung der Kosten für Reparaturen und Instandsetzung in den vergangenen 10 Jahren und wo muss in den nächsten 5 Jahren realistisch mit weiteren Kosten gerechnet werden (Risikobetrachtung)?
4. Wie hoch sind die Betriebskosten pro m² entsprechend Frage 1 bei einem nach modernen Standards heute neu errichteten Bürogebäude?
5. Ist an einen Neubau des Bezirksrathauses gedacht?

Die Verwaltung nimmt hierzu wie folgt Stellung:

1. Aktuell betragen die monatlichen Betriebskosten 3,48 Euro pro m².
2. Darin sind keine Personalkosten enthalten, sondern lediglich die Kosten für Wasserver- u. Abwasserentsorgung, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Grundsteuer, Betriebsstrom, Erdgas, Wartung etc. einbezogen.
3. Die Kosten für Reparaturen und Instandsetzungen beliefen sich im Zeitraum 2005-2012 auf ca. 33.000 bis 42.000 Euro pro Jahr. In den Jahren 2013 und 2014 lagen die Kosten bei ca. 95.000 Euro pro Jahr.
   In den nächsten fünf Jahren ist neben den wie vor angegebenen jährlichen Kosten für die laufenden Reparaturen und Instandsetzungen mit zusätzlichen Kosten in Höhe von insgesamt ca. 1,1 Millionen Euro für Instandsetzungsmaßnahmen zu rechnen.
4. Die Nebenkosten für deutsche Bürogebäude sind laut der neuesten Untersuchung von Jones Lang LaSalle (Dienstleistungs-, Beratungs- und Investment-Management-Unternehmen im Immobilienbereich) weiter gestiegen. Durchschnittlich werden über alle untersuchten Gebäude hinweg monatlich 3,62 Euro pro m² gezahlt. Rückläufig waren dabei die Kosten für nicht klimatisierte Gebäude (auf 3,27 Euro pro m² mtl.), während die Kosten für klimatisierte Gebäude (auf 3,90 Euro pro m² mtl.) anstiegen.
5. Der Ratsbeschluss vom 15.05.2012 sieht einen Neubau vor. Die Verwaltung fühlt sich nach wie vor an diese Beschlussfassung gebunden. Sollten neue Fakten eine Veränderung der Beschlussfassung notwendig machen, werden der BV 2 und dem Rat eine Beschlussvorlage vorgelegt.