

I/1

**GEBÄUDEWIRTSCHAFT DER STADT KÖLN**

Bilanz zum 31.12.2014

<b>Aktiva</b>	<b>31.12.2014 EUR</b>	<b>31.12.2013 EUR</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	371.146,00	350.870,00
	371.146,00	350.870,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.290.622.287,47	1.241.373.358,64
2. Grundstücke ohne Bauten	5.204.305,45	2.175.608,33
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	8.875.873,89	8.868.991,75
4. Bauten auf fremden Grundstücken	23.193.167,00	23.218.039,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	39.282.102,00	39.247.267,00
6. Anlagen im Bau	48.542.745,61	74.168.636,32
7. Bauvorbereitungskosten	31.768.307,63	20.014.764,82
	1.447.488.789,05	1.409.066.665,86
III. Finanzanlagen		
Andere Finanzanlagen	39.087.171,04	38.862.268,76
	39.087.171,04	38.862.268,76
<i>Summe Anlagevermögen</i>	1.486.947.106,09	1.448.279.804,62
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	53.850.924,13	67.248.535,70
2. Andere Vorräte	303.541,04	314.937,64
	54.154.465,17	67.563.473,34
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	112.645,00	3.460.219,53
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	9.725.985,19	8.354.564,40
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	45.147,33	51.872,43
4. Sonstige Vermögensgegenstände davon Vorabausschüttungen: EUR 97.512.831,48 (Vorjahr: EUR 93.337.650,00)	99.056.250,69	94.229.207,60
	108.940.028,21	106.095.863,96
III. Kassenbestand	1.104,36	313,04
	1.104,36	313,04
<i>Summe Umlaufvermögen</i>	163.095.597,74	173.659.650,34
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	369.845,13	503.755,91
	<b>1.650.412.548,96</b>	<b>1.622.443.210,87</b>



**GEBÄUDEWIRTSCHAFT DER STADT KÖLN**

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2014

	2014	2014	2013
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		315.760.626,46	311.380.660,87
b) aus Betreuungstätigkeit		57.888.174,36	52.480.899,55
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen		1.440.327,11	1.319.667,95
		<u>375.089.127,93</u>	<u>365.181.228,37</u>
2. Minderung des Bestands an unfertigen Leistungen		13.397.611,57	3.796.523,44
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		4.890.926,47	4.102.471,86
4. Sonstige betriebliche Erträge		10.158.369,53	8.650.297,49
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		176.586.158,23	169.840.693,43
b) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit		49.874.458,24	47.525.387,30
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		766.419,98	641.405,24
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		21.994.407,72	21.166.832,40
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: EUR 3.402.510,77 (Vorjahr: EUR 3.012.011,17)		7.712.641,90	7.158.642,08
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen	33.143.918,04		
Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen (Vorjahr: EUR 7.548.704,83)	<u>-9.128.058,65</u>	24.015.859,39	19.152.773,50
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		6.172.474,63	6.556.939,30
9. Erträge aus Finanzanlagen		2.104.664,00	2.101.120,32
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		687.367,71	34.909,21
davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: EUR 659.865,24 (Vorjahr: 2.833,29)			
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	29.250,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		27.955.593,52	30.432.004,08
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: EUR 104.829,44 (Vorjahr: 622.176,99)			
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		<u>64.454.830,46</u>	<u>73.769.576,48</u>
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag		1.860,04	21.215,02
15. Jahresgewinn		<u>64.452.970,42</u>	<u>73.748.361,46</u>
16. Gewinnvortrag		73.748.361,46	62.669.454,30
17. Bilanzgewinn		<b>138.201.331,88</b>	<b>136.417.815,76</b>

Gebäudewirtschaft der Stadt Köln,  
eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln, Köln

I/4

## **Anhang für das Wirtschaftsjahr 2014**

### **A. Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2014 wurde - gemäß den Regelungen in § 21 EigVO NRW, § 17 Abs.2 der Betriebssatzung - nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches über die Rechnungslegung für große Kapitalgesellschaften aufgestellt.

Entsprechend der Geschäftstätigkeit der Gebäudewirtschaft erfolgte die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung in Anlehnung an die Bestimmungen der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (FormblattVO).

In Erweiterung des gesetzlichen Gliederungsschemas wurden in der Bilanz die Positionen „Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen“, „Andere Finanzanlagen“, „Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Köln aus übernommenen Darlehen“ und „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ eingefügt.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Um die Aussagekraft zu erhöhen, wird die Auflösung des Sonderpostens für Investitionskostenzuschüsse zum Anlagevermögen bei den Abschreibungen der immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und der Sachanlagen in einer Vorspalte ausgewiesen.

### **B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Immaterielle Vermögensgegenstände sind zu (fortgeführten) Anschaffungskosten bewertet. Der Abschreibung liegt eine Nutzungsdauer von vier Jahren zugrunde; Aufwendungen für das Customizing werden grundsätzlich über die Restnutzungsdauer der jeweiligen Software abgeschrieben.

Gebäudewirtschaft der Stadt Köln,  
eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln, Köln  
I/5

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen, bilanziert. Bei den von der Stadt Köln übertragenen Grundstücken mit Geschäfts- und anderen Bauten sowie bei den Grundstücken ohne Bauten sind die Anschaffungskosten grundsätzlich objektweise unter Verwendung von Preisindizes für Grundstücke und Bauleistungen vom städtischen Liegenschaftsamt im Rahmen eines standardisierten Bewertungsverfahrens ermittelt worden.

Die Abgrenzung von Herstellungskosten und Erhaltungsaufwand erfolgt bei umfassenden Sanierungsmaßnahmen auf der Grundlage der Stellungnahme des Immobilienwirtschaftlichen Fachausschusses (IDW RS IFA 1) sowie der aktuellen steuerlichen Rechtsprechung. In die Herstellungskosten der Gebäude werden Eigenleistungen eingerechnet, die in Anlehnung an die HOAI ermittelt werden.

Das Grundvermögen (mit Ausnahme der Grundstücke ohne Bauten) wird linear unter Berücksichtigung der jeweiligen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer bzw. der voraussichtlichen Vertragsdauer (Bauten auf fremden Grundstücken) abgeschrieben. Bei den Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Geschäfts- und anderen Bauten beträgt die unterstellte Nutzungsdauer grundsätzlich 80 Jahre. Bei Kindertagesstätten - in Ausnahmefällen auch bei Schulen - wurde bei der Ermittlung der (fiktiven) Anschaffungs- und Herstellungskosten im Zusammenhang mit der Einbringung der Stadt Köln allerdings zum Teil von einer kürzeren Nutzungsdauer als 80 Jahre ausgegangen. Bei Fertigbaueinheiten endet die zugrunde gelegte Nutzungsdauer zum Zeitpunkt der voraussichtlichen Ersatzbeschaffung. Neue Fertigbaueinheiten werden grundsätzlich über 50 Jahre abgeschrieben.

Die Abschreibungen erfolgen über die zum Gründungszeitpunkt der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln bzw. zum späteren Übertragungszeitpunkt jeweils verbleibende Restnutzungsdauer.

Der Schadstoffbelastung von im Sondervermögen erfassten Objekten wird über Rückstellungen Rechnung getragen.

Gebäudewirtschaft der Stadt Köln,  
eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln, Köln

I/6

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden Abschreibungssätze zwischen 5 % und 33 % verwendet.

Die Bewertung der anderen Finanzanlagen – Ansprüche aus der Bestellung von Erbbaurechten – erfolgt wegen der langfristigen Laufzeiten (zum Teil bis zum 31. Dezember 2109) zum Barwert bei einem Zinssatz von 5,6 %.

Innerhalb des Umlaufvermögens wurde dem Risiko einer etwaigen Nichtabrechenbarkeit der zu Herstellungskosten bewerteten unfertigen Leistungen durch Bewertungsabschläge insbesondere aufgrund aktueller Leerstandsinformationen Rechnung getragen.

Der Ansatz der Forderungen und der sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt zu Nominalwerten. Dem Delkredererisiko wird durch angemessene Einzel- und Pauschalwertberichtigungen entsprochen. Nicht einzelwertberichtigte Forderungen wurden einheitlich mit einem Satz von 5 % pauschal wertberichtigt.

Die Dotierung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen erfolgte bei zum Übertragungszeitpunkt fertig gestellten Objekten grundsätzlich zu einer baujahrabhängigen Quote der Anschaffungs- und Herstellungskosten. Bei Objekten mit einem Fertigstellungszeitpunkt nach dem 1. Januar 1998 bemisst sich die Dotierung grundsätzlich nach der Höhe der zum jeweiligen Stichtag vereinnahmten Fördermittel. Die ratiellerische Auflösung des Sonderpostens über die verbleibende Objektnutzungsdauer wird in der Gewinn- und Verlustrechnung als Absetzung von den Abschreibungen und damit saldiert ausgewiesen. Sie beträgt im Wirtschaftsjahr 2014 EUR 9,1 Mio.

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten alle bis zur Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen und wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden - nach Maßgabe der Rückstellungsabzinsungsverordnung - mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Geschäftsjahre abgezinst.

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

Gebäudewirtschaft der Stadt Köln,  
eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln, Köln  
I/7

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten wurde zum Nennwert eingebucht. Zwei Abstandszahlungen für die vorzeitige Beendigung eines Mietverhältnisses werden über 10 Jahre bzw. 15 Jahre zeitanteilig zu Gunsten der sonstigen betrieblichen Erträge aufgelöst und Mietvorauszahlungen werden im Folgejahr zu Gunsten der Umsatzerlöse aufgelöst.

**C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung**

**I. Bilanz**

Die in der Bilanz ausgewiesenen Posten des Anlagevermögens sind in ihrer Gliederung und Entwicklung in der nachfolgenden Übersicht dargestellt:

**Kopie**  
**(maßgeblich ist das Original)**

Anlage

**Anlagennachweis 2014 der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln**

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	1	2	3	4	5
	Stand	Zugänge 3)	Abgänge	Umbuchungen	Stand
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
	01.01.2014	2014	2014	2014	31.12.2014
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
<b>Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte</b>	4.589.461,64	153.292,54	341.601,77	0,00	4.401.152,41
<b>II. Sachanlagen</b>					
<b>1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten</b>	1.459.981.832,23	14.115.752,70	4.954.029,59	63.901.888,91	1.533.045.444,25
<b>2. Grundstücke ohne Bauten</b>	2.175.608,33	3.028.697,12	0,00	0,00	5.204.305,45
<b>3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter</b>	8.868.991,75	6.882,14	0,00	0,00	8.875.873,89
<b>4. Bauten auf fremden Grundstücken</b>	32.508.396,01	613.523,03	0,00	261.919,41	33.383.838,45
<b>5. Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>	59.390.626,79	3.514.091,85	228.365,46	3.137.372,03	65.813.725,21
<b>6. Anlagen in Bau</b>	75.129.187,63	38.718.760,85	0,00	-64.517.379,30	49.330.569,18
<b>7. Bauvorbereitungskosten</b>	20.014.764,82	17.239.644,23	1.837.924,27	-2.783.801,05	32.632.683,73
	1.658.069.407,56	77.237.351,92	7.020.319,32	0,00	1.728.286.440,16
<b>Zwischensumme I. und II.</b>	<b>1.662.658.869,20</b>	<b>77.390.644,46</b>	<b>7.361.921,09</b>	<b>0,00</b>	<b>1.732.687.592,57</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>					
<b>Andere Finanzanlagen</b>	38.862.268,76	2.104.664,00	1.879.761,72	0,00	39.087.171,04
	38.862.268,76	2.104.664,00	1.879.761,72	0,00	39.087.171,04
<b>Summe</b>	<b>1.701.521.137,96</b>	<b>79.495.308,46</b>	<b>9.241.682,81</b>	<b>0,00</b>	<b>1.771.774.763,61</b>

1) (Spalte 8 x 100) : Spalte 5; beim Grundvermögen bezogen auf Gebäudewerte.

2) (Spalte 11 x 100) : Spalte 5.

3) Vor Saldierung mit der auf das Berichtsjahr entfallenden Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse (EUR 9.128.058,65)

**Kopie**  
**(maßgeblich ist das Original)**

Abschreibung 3)					11 Restbuchwert Stand EUR 31.12.2014	12 Restbuchwert Stand EUR 31.12.2013	Kennzahlen	
6 Stand EUR 01.01.2014	7 Zugänge EUR 2014	8 Abgänge EUR 2014	9 Umbuchungen EUR 2014	10 Stand EUR 31.12.2014			13 Durchschnittswert Abschreibung 1) %	14 Restbuchwert 2) %
4.238.591,64	133.016,54	341.601,77	0,00	4.030.006,41	371.146,00	350.870,00	3,02	8,43
218.608.473,59	24.691.998,08	1.050.042,63	172.727,74	242.423.156,78	1.290.622.287,47	1.241.373.358,64	1,61	84,19
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.204.305,45	2.175.608,33	0,00	100,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.875.873,89	8.868.991,75	0,00	100,00
9.290.357,01	900.314,44	0,00	0,00	10.190.671,45	23.193.167,00	23.218.039,00	2,70	69,47
20.143.359,79	6.554.212,88	165.949,46	0,00	26.531.623,21	39.282.102,00	39.247.267,00	9,96	59,69
960.551,31	0,00	0,00	-172.727,74	787.823,57	48.542.745,61	74.168.636,32	0,00	98,40
0,00	864.376,10	0,00	0,00	864.376,10	31.768.307,63	20.014.764,82	2,65	97,35
249.002.741,70	33.010.901,50	1.215.992,09	0,00	280.797.651,11	1.447.488.789,05	1.409.066.665,86		
<b>253.241.333,34</b>	<b>33.143.918,04</b>	<b>1.557.593,86</b>	<b>0,00</b>	<b>284.827.657,52</b>	<b>1.447.859.935,05</b>	<b>1.409.417.535,86</b>		
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	39.087.171,04	38.862.268,76	0,00	100,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	39.087.171,04	38.862.268,76		
<b>253.241.333,34</b>	<b>33.143.918,04</b>	<b>1.557.593,86</b>	<b>0,00</b>	<b>284.827.657,52</b>	<b>1.486.947.106,09</b>	<b>1.448.279.804,62</b>		

Gebäudewirtschaft der Stadt Köln,  
eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln, Köln  
I/9

Die unfertigen Leistungen beinhalten mit EUR 51,5 Mio. noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten sowie mit EUR 2,4 Mio. noch abzurechnende Betreuungsleistungen. Die anderen Vorräte betreffen Heizöl- und Koksbestände sowie Bestände an Reparaturmaterial.

Angaben zur Zusammensetzung und zu den Restlaufzeiten der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind der folgenden Übersicht zu entnehmen (Vorjahreswerte in Klammern):

	Insgesamt EUR	Restlaufzeit von mehr als ein Jahr EUR	gegen die Stadt Köln EUR
Forderungen aus Vermietung	112.645,00 (3.460.219,53)	0,00 (0,00)	52.470,34 (3.400.402,72)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	9.725.985,19 (8.354.564,40)	0,00 (0,00)	9.725.985,19 (8.354.564,40)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	45.147,33 (51.872,43)	0,00 (0,00)	0,00 (792,69)
Sonstige Vermögensgegenstände	99.056.250,69 (94.229.207,60)	0,00 (0,00)	97.512.831,48 (93.517.650,00)
	108.940.028,21 (106.095.863,96)	0,00 (0,00)	107.291.287,01 (105.273.409,81)

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Vorauszahlungen auf die voraussichtlichen Abführungen an den städtischen Haushalt von EUR 97,5 Mio. (EUR 93,3 Mio.) enthalten.

Gebäudewirtschaft der Stadt Köln,  
eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln, Köln

I/10

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Eigenkapitals bis zum 31.12.2014 ergibt sich aus der nachfolgenden Übersicht:

	01.01.2014	Zugang	Umgliederung	Abgang	31.12.2014
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b><u>Stammkapital</u></b>	<b>1.000</b>				<b>1.000</b>
<b><u>Kapitalrücklage</u></b>	<b>111.545</b>				111.545
-Kapitalveränderungen in 2014		105		-327	-222
					<b>111.323</b>
<b><u>Gewinnrücklage</u></b>	<b>8.841</b>				8.841
-Zuführung 2012 in 2014			17.076		17.076
					<b>25.917</b>
<b><u>Bilanzgewinn</u></b>					
- Gewinnvortrag 2012	62.670				62.670
- Gewinnvortrag 2013	73.748				73.748
- Jahresgewinn 2014		64.453			64.453
<b><u>Zuführung zur Gewinnrücklage</u></b>					
- Kapitalzuführung 2012 in 2014			-17.076		-17.076
<b><u>Abführung an den städt. Haushalt</u></b>					
- Abführung 2012 in 2014				-45.594	-45.594
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>136.418</b>				<b>138.201</b>
	<b>257.804</b>	64.558	0	-45.921	<b>276.441</b>

Gemäß den Bestimmungen der EigVO NRW muss der Rat der Stadt Köln über die Ergebnisverwendung beschließen.

Der Ergebnisverwendungsbeschluss für das Jahr 2012 datiert vom 13. November 2013. Bei einem Jahresüberschuss 2012 von EUR 62,7 Mio. und einer Abführung von EUR 45,6 Mio. beträgt die vom Rat beschlossene Zuführung zur Gewinnrücklage EUR 17,1 Mio.

Zur Eigenkapitalentwicklung nach dem 31.12.2014:

Der Ergebnisverwendungsbeschluss für das Jahr 2013 datiert vom 5. Februar 2015. Bei einem Jahresüberschuss 2013 von EUR 73,7 Mio. und einer Abführung an den städtischen Haushalt von insgesamt EUR 47,7 Mio. (einschließlich einer gewinnabhängigen Ausschüttung von EUR 2,4 Mio.), ergibt sich hieraus in 2015 eine Zuführung zur Gewinnrücklage von EUR 26,0 Mio.

Gebäudewirtschaft der Stadt Köln,  
eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln, Köln  
I/11

In 2014 steht einem Jahresüberschuss von EUR 64,5 Mio. eine planmäßige Abführung - einschließlich einer gewinnabhängigen Komponente (EUR 4,1 Mio.) und einer Sonderabführung (Buchgewinn aus dem Verkauf von Grundvermögen von EUR 0,2 Mio.) - von insgesamt EUR 49,8 Mio. gegenüber. Eine entsprechende Beschlussfassung des Rates der Stadt Köln unterstellt, könnten EUR 14,7 Mio. ganz oder teilweise den Gewinnrücklagen zugeführt werden.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote unter Einbeziehung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse beträgt 38,5 % (Vorjahr: 38,6 %); ohne Einbeziehung des Sonderpostens und unter Berücksichtigung der (geplanten) Abführung für 2013 und 2014 von insgesamt EUR 97,5 Mio. ergibt sich - bezogen auf eine entsprechend gekürzte Bilanzsumme - eine bereinigte Eigenkapitalquote von 15,0 % (Vorjahr: 14,2 %).

Gebäudewirtschaft der Stadt Köln,  
eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln, Köln

I/12

Die Entwicklung der Rückstellungen und ihre Zusammensetzung ergeben sich aus der nachfolgenden Übersicht:

	01.01.2014	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Aufzinsung	Abzinsung	31.12.2014
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Sonstige Rückstellungen:</b>							
unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung	4.721.000,00	4.721.000,00	0,00	4.280.000,00	0,00	0,00	4.280.000,00
Risikovorsorge historisches Archiv	486.654,00	0,00	0,00	25.945,00	0,00	20.849,00	491.750,00
Brandschutzverpflichtungen	14.222.000,00	2.682.735,61	3.436.041,77	8.163.224,20	33.553,18	0,00	16.300.000,00
Schadstoffbeseitigung	1.191.000,00	279.543,64	601.320,60	282.106,98	43.357,26	0,00	635.600,00
Rückstellung für Mängelbeseitigung Kanalisation	7.238.000,00	990.870,69	247.793,98	3.943.635,13	0,00	65.970,46	9.877.000,00
Ausstehende Rechnungen	974.100,00	375.067,44	632,56	699.700,00	0,00	0,00	1.298.100,00
Ausstehende Rechnungen Instandhaltung	1.845.000,00	1.845.000,00	0,00	1.058.000,00	0,00	0,00	1.058.000,00
Rückbauverpflichtungen	339.530,00	0,00	0,00	1.244.260,00	0,00	513.578,00	1.070.212,00
Prozesskosten	427.900,00	17.600,00	51.600,00	91.210,93	0,00	4.206,93	445.704,00
Prozessrisiken	3.046.000,00	29.500,00	129.000,00	45.003,85	0,00	10.783,85	2.921.720,00
Rückzahlungsverpflichtung Zuschüsse	156.921,00	0,00	136.218,00	82.640,00	0,00	0,00	103.343,00
Jahresabschlussprüfung	85.413,00	84.561,00	0,00	71.000,00	0,00	0,00	71.852,00
Jahresabschlusserstellung	174.000,00	174.000,00	0,00	173.000,00	0,00	0,00	173.000,00
Abrechnungsverpflichtung	413.300,00	374.500,00	38.800,00	354.900,00	0,00	0,00	354.900,00
Ansprüche aus Überstunden	180.533,00	180.533,00	0,00	285.353,00	0,00	0,00	285.353,00
Urlaubsansprüche	1.543.107,00	1.543.107,00	0,00	1.745.713,00	0,00	0,00	1.745.713,00
Altersteilzeit	837.509,00	228.873,00	0,00	327.522,00	25.894,00	11.562,00	950.490,00
Leistungsorientierte Bezahlung	398.000,00	398.000,00	0,00	409.350,00	0,00	0,00	409.350,00
Aufbewahrungspflichten	353.027,00	0,00	0,00	72.574,00	0,00	30.667,00	394.934,00
Arbeitszeitkonto - Sabbatical	107.619,00	71.997,00	0,00	70.733,00	2.025,00	2.248,00	106.132,00
Kesselsanierung	0,00	0,00	0,00	3.136.200,00	0,00	0,00	3.136.200,00
Übrige	4.926,00	568,59	151,41	3.900,00	0,00	0,00	8.106,00
	<b>38.745.539,00</b>	<b>13.997.456,97</b>	<b>4.641.558,32</b>	<b>26.565.971,09</b>	<b>104.829,44</b>	<b>659.865,24</b>	<b>46.117.459,00</b>

Gebäudewirtschaft der Stadt Köln,  
eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln, Köln  
I/13

Die Zusammensetzung und die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergeben sich wie folgt  
(Vorjahreswerte in Klammern):

	Insgesamt EUR	bis zu 1 Jahr EUR	Von 1 – 5 Jahren EUR	Von mehr als 5 Jahren EUR	gegenüber der Stadt Köln EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	814.703.343,90 (798.783.848,16)	76.340.261,16 (128.015.295,08)	284.380.112,83 (223.538.906,07)	453.982.969,91 (447.229.647,01)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Köln aus übernommenen Darlehen	11.793.045,91 (12.514.775,59)	11.793.045,91 (721.729,68)	0,00 (11.793.045,91)	0,00 (0,00)	11.793.045,91 (12.514.775,59)
Erhaltene Anzahlungen	59.442.069,99 (62.583.258,38)	59.442.069,99 (62.583.258,38)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	57.737.873,23 (60.925.631,83)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	45.847,19 (4.529,01)	45.847,19 (4.529,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	43.009,23 (589,11)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	78.704.117,90 (78.252.793,91)	15.734.252,10 (12.801.148,63)	11.251.360,12 (10.898.516,19)	51.718.505,88 (54.553.129,09)	2.172.394,08 (2.183.828,63)
Sonstige Verbindlichkeiten	3.503.787,62 (3.927.812,36)	3.503.787,62 (3.061.145,70)	0,00 (866.666,66)	0,00 (0,00)	2.302.528,05 (2.088.344,83)
	968.192.212,51 (956.067.017,41)	166.859.263,97 (207.187.106,48)	295.631.472,95 (247.097.134,83)	505.701.475,59 (501.782.776,10)	74.048.850,50 (77.713.169,99)

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Köln resultieren aus der Übernahme von Darlehen im Zusammenhang mit der Übertragung von Grundbesitz. Nachträglichen Korrekturen beim übertragenen Grundvermögen wird durch entsprechende Darlehensanpassungen Rechnung getragen.

Von den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen entfallen EUR 10,5 Mio. (Restlaufzeit von mehr als einem Jahr) bzw. EUR 51,7 Mio. (Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren) auf mittel- bzw. langfristig gestundete Verbindlichkeiten aus der Sanierung von Schulen im ÖPP-Modell.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten von EUR 0,9 Mio. (Vorjahr: EUR 1,4 Mio.) im Wirtschaftsjahr 2014 betrifft im Wesentlichen Abstandszahlungen im Rahmen von zwei vorzeitig beendeten Mietverhältnissen. Diese Abstandszahlungen werden jeweils über die ursprünglich vereinbarte vertragliche Restmietlaufzeit zeitanteilig aufgelöst.

Gebäudewirtschaft der Stadt Köln,  
eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln, Köln

I/14

## **II. Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen im Wirtschaftsjahr 2014 EUR 315,8 Mio. (Vorjahr: EUR 311,4 Mio.). Von den Erlösen betreffen EUR 2,3 Mio. frühere Wirtschaftsjahre. Der Anstieg um EUR 4,4 Mio. beruht auf um EUR 5,0 Mio. erhöhten Mieterlösen, denen um EUR 0,6 Mio. reduzierte Erlöse aus der Abrechnung von Nebenkosten gegenüberstehen.

Aus dem Leerstand von Flächen resultieren in 2014 Mietausfälle von insgesamt EUR 1,3 Mio. Die Mietausfälle betreffen im Wesentlichen mit EUR 0,7 Mio. Flächen in Verwaltungsgebäuden und mit EUR 0,4 Mio. Flächen in Schulen. Bezogen auf die von der Gebäudewirtschaft bewirtschaftete Gesamtfläche ergibt sich eine Leerstandsquote von 3,45 % (Vorjahr: 2,96 %).

Aus der Betreuung von städtischen Dienststellen wurden im Wirtschaftsjahr 2014 Umsatzerlöse in Höhe von insgesamt EUR 57,9 Mio. (Vorjahr: EUR 52,5 Mio.) erzielt. Hiervon entfallen EUR 39,6 Mio. auf die Baubetreuung und EUR 18,3 Mio. auf die Energiebetreuung. Der aus Betreuungstätigkeit erzielte Deckungsbeitrag beläuft sich auf EUR 5,3 Mio. (Vorjahr: EUR 5,6 Mio.).

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen (u. a. Umzugsmanagement) betragen in 2014 TEUR 1.440,3 gegenüber TEUR 1.319,6 im Vorjahr.

Die sonstigen betrieblichen Erträge (EUR 10,2 Mio.) enthalten EUR 4,6 Mio. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, EUR 0,8 Mio. aus periodenfremden Erträgen, TEUR 0,8 Erträge aus Erstattungen für Leistungen des Energiemanagements sowie TEUR 0,7 Mio. Erträge aus Versicherungserstattungen.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung betragen im Wirtschaftsjahr 2014 EUR 176,6 Mio. (Vorjahr: EUR 169,8 Mio.). Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr beruht bei um EUR 2,3 Mio. erhöhten Pachtaufwendungen im Wesentlichen auf um EUR 12,3 Mio. gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen, denen um EUR 7,7 Mio. gesunkene Nebenkosten gegenüberstehen.

Gebäudewirtschaft der Stadt Köln,  
eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln, Köln  
I/15

Von den Abschreibungen (EUR 24,0 Mio.) entfallen im Berichtsjahr 2014 EUR 3,5 Mio. auf außerplanmäßige Abschreibungen einer Schule und EUR 0,4 Mio. auf außerplanmäßige Abschreibungen der Betriebs- und Geschäftsausstattung. Letztere betreffen mobile Container, die nur noch eingeschränkt oder gar nicht mehr nutzbar sind. Darüber hinaus wurden außerplanmäßige Abschreibungen in Bezug auf Bauvorbereitungskosten (EUR 0,9 Mio.) vorgenommen, die nicht verwertbaren Planungsanteilen bei verschiedenen Bauvorhaben Rechnung tragen.

Von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (EUR 6,1 Mio.) resultieren EUR 1,6 Mio. aus der Inanspruchnahme des städtischen Rechenzentrums und EUR 1,0 aus übrigen Serviceleistungen städtischer Dienststellen, TEUR 469 aus Zuführungen zu Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen sowie TEUR 97 aus Buchwertabgängen von Gegenständen des Anlagevermögens.

Die Personalaufwendungen setzen sich in 2014 wie folgt zusammen:

Löhne und Gehälter		soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	
	TEUR		TEUR
Beamtenbezüge	4.132	<u>soziale Abgaben</u>	
Gehälter	17.561	• Sozialversicherung	3.381
Jubiläumsgelder	4	• Unfallversicherung	62
Veränderung der Rückstellungen für:		<u>Aufwendungen für Altersversorgung:</u>	
• Urlaubsansprüche	203	• Veränderung der Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtung	99
• Überstundenvergütung	105	• Erstattung von Zuführungsaufwendungen zu den Pensionsrückstellungen der Kernverwaltung	1.673
• Abrechnungsverpflichtungen	-20	• Zusatzversorgung der Beschäftigten	1.631
• Leistungsorientierte Bezahlung	11	<u>Unterstützung</u>	
• Jahresabschlusserstellung	-1	• Beihilfeverpflichtungen	
• Arbeitszeitkonto –Sabbatical-	-1	-Erstattung von Zuführungsaufwendungen zu den Beihilferückstellungen der Kernverwaltung	533
		-Beihilfeumlage	328
		• Sonstiges	6
	21.994		7.713

Die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln ist als eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln Mitglied der Kommunalen Zusatzversorgungskasse NRW. Zweck dieser Anstalt ist es, den Arbeitnehmern im Wege privatrechtlicher Versicherung eine zusätzliche Alters- und Hinterbliebenenversorgung zu gewähren. Die Zusatzversorgungskasse Köln hat sich bei Begründung der Mitgliedschaft verpflichtet, alle Arbeitnehmer zu versichern, die nach dem Tarifvertrag über die Versorgung der Arbeitnehmer kommunaler Verwaltungen und Betriebe zu versichern sind.

Gebäudewirtschaft der Stadt Köln,  
eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln, Köln

I/16

Der Umlagesatz für 2014 beträgt 9,0 %. Die Umlage wird mit 8,7 % von der Gebäudewirtschaft und mit 0,3 % von den Beschäftigten getragen. Im Personalaufwand des Wirtschaftsjahres 2014 sind EUR 1,6 Mio. erfasst.

Von den gesamten Zinsaufwendungen EUR 28,0 Mio. (Vorjahr: EUR 30,4 Mio.) betreffen EUR 23,4 Mio. Zinsen an Kreditinstitute sowie EUR 0,9 Mio. (Vorjahr: EUR 0,9 Mio.) Zinsen für Darlehen der Stadt Köln, die der Gebäudewirtschaft im Rahmen der Grundbesitzübertragungen zugeordnet wurden.

#### **D. Sonstige Angaben**

##### Bestandsentwicklung

Der zum 31. Dezember 2014 bewirtschaftete Bestand an eigenen und angemieteten Objekten entwickelte sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt (Vorjahreszahlen in Klammern):

<u>Anzahl</u>	Verwaltungsgebäude	Schulen	Kindertagesstätten	"Sonstige Aufbauten"	Brunnen	Insgesamt
Eigene Objekte	41 (41)	256 (255)	75 (73)	77 (78)	81 (81)	530 (528)
Angemietete Objekte	41 (40)	21 (19)	161 (159)	0 (0)	0 (0)	223 (218)
<b>Insgesamt</b>	<b>82 (81)</b>	<b>277 (274)</b>	<b>236 (232)</b>	<b>77 (78)</b>	<b>81 (81)</b>	<b>753 (746)</b>

##### Flächenentwicklung

	Verwaltungsgebäude	Schulen	Kindertagesstätten	"Sonstige Aufbauten"	Brunnen	Insgesamt
<u>Bewirtschaftete Fläche</u>	qm	qm	qm	qm	qm	qm
<b>Eigene Objekte</b>						
Grundstücksflächen	170.324,94 (168.440,38)	3.439.199,69 (3.424.743,69)	232.571,00 (222.220,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	3.842.095,63 (3.815.404,07)
Gebäudeflächen	181.727,92 (181.612,40)	1.401.885,71 (1.382.837,66)	55.215,86 (51.581,07)	40.197,89 (40.815,06)	0,00 (0,00)	1.679.027,38 (1.656.846,19)
<b>Angemietete Objekte</b>						
Gebäudeflächen	274.356,13 (266.971,46)	8.030,34 (7.532,94)	107.969,18 (105.325,91)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	390.355,65 (379.830,31)

Gebäudewirtschaft der Stadt Köln,  
eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln, Köln  
I/17

Unter den Grundstücksflächen befinden sich unbebaute Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 23.697 qm.

Zusätzlich zu den genannten Objekten und ausgewiesenen Flächen gehören am Bilanzstichtag sechs jeweils mit einem Erbbaurecht belastete Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 19.149 qm zum Sondervermögen der Gebäudewirtschaft.

#### Instandhaltungs- und Sanierungsprogramm

Die von der Stadt Köln übertragene Bausubstanz ist aufgrund einer in der Vergangenheit unzureichenden Bauunterhaltung vielfach in einem mangelhaften Zustand. Darüber hinaus wurden insbesondere bei Schulen und Kindertagesstätten Schadstoffbelastungen festgestellt, die entsprechende Sanierungs- und Rückbaumaßnahmen notwendig machen.

Die Gebäudewirtschaft begegnet diesem Instandhaltungstau mit einem Instandhaltungsprogramm für die Jahre 2015 bis 2018 von rund EUR 277,5 Mio. (Wirtschaftsplan 2015; mittelfristige Finanzplanung).

Gebäudewirtschaft der Stadt Köln,  
eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln, Köln

I/18

Bauprogramm

Die voraussichtlichen Gesamtkosten der zum 31. Dezember 2014 im Bau befindlichen Projekte betragen EUR 113,7 Mio. Von den bislang angefallenen Baukosten entfallen auf folgende, unter den Anlagen im Bau ausgewiesene Bauprojekte:

<u>Schulen</u>	<u>Art der Maßnahme</u>	EUR
Riphahnstr. 40a	Erweiterungsbau	6.273.085,50
Rendsburger Platz 1	Erweiterungsbau	5.217.902,72
Am Feldrain 10	Erweiterungsbau	4.918.650,44
Hartgenbucher Kirchweg	Erweiterungsbau	4.819.466,25
Görlinger Zentrum 45	Neubau Turnhalle	4.373.719,95
Gotenring 5	Instandhaltung	4.044.194,85
Mommsenstr. 5-11	Erweiterungsbau	1.778.529,28
Neusser Str. 421	Erweiterungsbau	1.660.423,90
Biggestr. 2	Erweiterungsbau	1.607.353,66
Fühlinger Weg 4	Erweiterungsbau	1.343.312,93
Florentine-Eichler-Str. 1	Erweiterungsbau	1.159.387,14
Charlierstr. 11	Neubau	869.650,35
übrige		<u>2.132.906,47</u>
		40.198.583,44
<u>Verwaltungsgebäude</u>		
Ottmar-Pohl-Platz 1	Ausbau	810.381,51
Willy-Brandt-Platz 2	Ausbau	<u>470.363,78</u>
		1.280.745,29
<u>Kindertagesstätten</u>		
Charlierstr. 11	Neubau	2.435.021,27
Drachenfelsstr. 20	Neubau	1.477.990,09
Kalk-Mülheimer-Str.216	Neubau	<u>1.352.198,63</u>
		5.265.209,99
<u>Sonstige</u>		
Venloer Straße 1132 Westfriedhof	Neubau/Betriebshof	<u>1.798.206,89</u>
Gesamt		<u>48.542.745,61</u>

Darüber hinaus sind zum 31. Dezember 2014 Bauvorbereitungskosten in Höhe von EUR 31,8 Mio. (Vorjahr: EUR 20,1 Mio.) für insgesamt 113 (Vorjahr: 121) in Planung befindliche Bauprojekte angefallen.

Gebäudewirtschaft der Stadt Köln,  
eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln, Köln  
I/19

Personalbestand und -struktur

Die Zahl der im Wirtschaftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer setzt sich wie folgt zusammen:

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Beamte	89	96
Übrige Beschäftigte	388	381
Insgesamt	477	477

	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Vollzeit	373	380
Teilzeit	104	97
Insgesamt	477	477

Unter anteiliger Berücksichtigung von Teilzeitstellen gliedert sich der Personalbestand nach besetzten Stellen zum Bilanzstichtag wie folgt:

(Stellen-Soll in Klammern):

	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
Betriebsleitung		
(incl. Sekretariat und Büro)	5,00	4,00
Interne Revision	4,00	4,00
Qualitätssicherung	10,00	6,50
PG Oper/Schauspiel	4,00	4,00
PG BAN	4,00	3,00
Kaufmännisches Management	96,75	88,94
Objektmanagement	173,18	160,20
Projektsteuerung	39,00	38,39
Architekturleistungen	11,50	11,37
Gebäudetechnik	16,00	14,64
Facility-Management-Leistungen	111,70	95,27
	475,13	430,31
	(474,14)	(474,14)

Gebäudewirtschaft der Stadt Köln,  
eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln, Köln

I/20

Organe der Gesellschaft

Betriebsleitung

Erster Betriebsleiter:

- Beigeordneter der Stadt Köln, Herr Franz-Josef Höing, Köln.

Geschäftsführende/r Betriebsleiter/in:

- Herr Engelbert Rummel, Köln (bis 8. April 2014),
- Frau Petra Rinnenburger, Köln (ab 8. April 2014).

Bezüge der Betriebsleitung

Dem geschäftsführenden Betriebsleiter Herrn Rummel wurden in 2014 im Rahmen seiner Betriebsleitertätigkeit Gesamtbezüge in Höhe von EUR 36.295,45 gewährt, Frau Rinnenburger erhielt ab ihrer Bestellung zur Betriebsleiterin Bezüge in Höhe von EUR 44.520,25.

Betriebsausschuss

Der Betriebsausschuss entspricht dem Bauausschuss und setzte sich im Berichtsjahr wie folgt zusammen:

*In der Zeit vom 01.01.2014 bis 31.05.2014 (Ende der Wahlperiode 2009 - 2014):*

Frau Birgit Gordes, Selbständige Schneiderin,  
- Vorsitzende -

und den stimmberechtigten Mitgliedern

Herr Wolfgang Bosbach, Angestellter,  
- 1. Stellvertreter -

Herr Gerhard Brust, Rentner,  
- 2. Stellvertreter -

Gebäudewirtschaft der Stadt Köln,  
eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln, Köln  
I/21

Frau Stefanie Ruffen, Architektin,  
Herr Stefan Peil, Dipl.-Sozialarbeiter,  
Herr Karl-Heinz Walter, Kfm. Angestellter,  
Herr Efkan Kara, selbständiger Kaufmann.

*In der Zeit vom 01.07.2014 bis 31.12.2014 (Wahlperiode 2014 - 2020)*

Herr Dr. Martin Schoser, Geschäftsführer  
- Vorsitzender -

und den stimmberechtigten Mitgliedern

Herr Gerhard Brust, Rentner,  
- 1. Stellvertreter -

Frau Inge Halberstadt-Kausch, Hausfrau,  
- 2. Stellvertreter -

Frau Anna-Maria Henk-Hollstein, Kauffrau,

Herr Jürgen Kircher, Angestellter,

Frau Christraut Kirchmeyer, Angestellte,

Herr Heiner Kockerbeck, Lehrer,

Herr Ralf Klemm, Geschäftsführer,

Herr Karl-Heinz Walter, Berater und Dozent.

#### Bezüge von Mitgliedern des Betriebsausschusses

Den Mitgliedern des Betriebsausschusses wurden in 2014 keine Bezüge gewährt.

#### Abschlussprüferhonorar

Das Netto-Gesamthonorar für Abschlussprüfungsleistungen beträgt für das Wirtschaftsjahr 2014 voraussichtlich rd. 59 TEUR.

Gebäudewirtschaft der Stadt Köln,  
eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln, Köln

I/22

Sonstige finanzielle Verpflichtungen gem. § 285 Nr. 3a HGB

Für den Zeitraum 2015 bis 2019 bestehen finanzielle Verpflichtungen aus der Anmietung eigengenutzter Flächen insbesondere im Stadthaus Köln-Deutz und im Kalk-Karree in Höhe von rund EUR 7,9 Mio.

Zum Bilanzstichtag sind für Bauvorhaben EUR 58,6 Mio. beauftragt bzw. stehen vor der Beauftragung. Der Betrag vermindert sich um noch ausstehende Zuschüsse (öffentliche Förderung).

Köln, den 6. August 2015

gez. Franz-Josef Höing  
Erster Betriebsleiter

gez. Petra Rinnenburger  
Geschäftsführende Betriebsleiterin

GEBÄUDEWIRTSCHAFT DER STADT KÖLN

**LAGEBERICHT 2014**

**A. GRUNDLAGEN**

**Historie, Leitbild und Geschäftstätigkeit**

Im Zuge der konzeptionellen Umstrukturierung der traditionellen Gebäudeverwaltung wurde die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln zum 01.01.1997 gegründet.

Nach Übernahme von Verwaltungsgebäuden (Stufe 1) wurden zum 1. Januar 1998 Schulen und Kindertagesstätten aus dem allgemeinen Liegenschaftsvermögen in die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln überführt (Stufe 2). Mit der Übernahme von bislang dem Grünflächenamt zugeordneten Objekten ("sonstige Aufbauten" auf Friedhöfen und Grünanlagen) erfolgte zum 1. Januar 2000 die 3. Stufe der Konzeptumsetzung.

Entsprechend ihrem strategischen Leitbild verfolgt die Gebäudewirtschaft folgende Prinzipien bzw. Ziele:

- Der Ansprechpartner des Immobilienbereiches zu sein und den Kunden von fachspezifischen Spezialaufgaben zu entlasten, ihm Planungssicherheit und eine bedarfsgerechte Infrastruktur zu gewährleisten.
- Die Bündelung von Nutzer-(Mieter-) und Eigentümerinteressen soll ein hohes Maß an Kundenzufriedenheit und Qualität gewährleisten und zugleich zu einer weitgehenden Reduktion von Bewirtschaftungskosten führen. Der Objektnutzer hat im Gegensatz zu früher nur einen Ansprechpartner, seinen Kundenbetreuer.
- Die Gebäudewirtschaft ist im Rahmen des Facilitymanagements für alle Aufgaben an einer Immobilie über deren gesamten Lebenszyklus hinweg verantwortlich, konzentriert sich gleichwohl auf Kernbereiche und bedient sich für Ergänzungs- und Unterstützungsleistungen Dritter.

Neben der Bewirtschaftung von eigenen bzw. angemieteten Objekten sowie der Energie- und Baubetreuung städtischer Objekte gehören insbesondere die folgenden Tätigkeiten zum Leistungsspektrum der Gebäudewirtschaft:

- Serviceleistungen für städtische Dienststellen,
- Integration der Energiewirtschaft für einen sparsamen Energieverbrauch,
- Flächenbewirtschaftung zur kritischen Überprüfung und Kostenreduzierung,
- Externe Anmietungen,
- Projektleitung und Projektsteuerung,
- Planung und Ausführung von Gebäudetechnik (einschließlich aller Architekten- und Ingenieurleistungen),
- Planung und Ausführung von Hochbaumaßnahmen aller Art (einschließlich aller Architekten- und Ingenieurleistungen),
- Wahrnehmung der Betreiberverantwortung als Eigentümer.

### **Rechtliche und organisatorische Struktur des Betriebs**

Die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln wird als sog. eigenbetriebsähnliche Einrichtung nach den Vorschriften der Gemeindeordnung NRW, der Eigenbetriebsverordnung NRW und der Betriebssatzung des Eigenbetriebs geführt. Sie stellt ein Sondervermögen dar, das organisatorisch vom allgemeinen Vermögen der Stadt Köln abgegrenzt ist und über eine besondere wirtschaftliche Ausrichtung, aber über keine eigene Rechtspersönlichkeit verfügt.

Geleitet wird die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln von der Betriebsleitung. Diese besteht aus der/dem für die Gebäudewirtschaft zuständigen Beigeordneten als Erster Betriebsleiterin bzw. Betriebsleiter und einer geschäftsführenden Betriebsleiterin bzw. einem geschäftsführenden Betriebsleiter. Die Betriebsleitung ist für die wirtschaftliche Führung des Betriebs verantwortlich. Ihr obliegt insbesondere die laufende Betriebsführung.

Der Rat der Stadt Köln entscheidet grundsätzlich in allen Angelegenheiten des Betriebes, die ihm durch die Gemeindeordnung, das Eigenbetriebsrecht oder die Hauptsatzung vorbehalten sind.

Der für die Gebäudewirtschaft zuständige Betriebsausschuss ist der Bauausschuss des Rates der Stadt Köln. Er berät die Beschlüsse des Rates und der Fachausschüsse in baulichen Angelegenheiten vor. Darüber hinaus entscheidet er im Rahmen seiner in der Satzung konkretisierten Zuständigkeit.

Die Betriebssatzung der Gebäudewirtschaft wurde durch Ratsbeschluss vom 08.04.2014 in Teilen neu gefasst.

Die Änderungen sind zum 01.01.2015 in Kraft getreten. Mit ihnen ist u. a. eine Neuordnung des innerstädtischen Finanz- und Abrechnungssystems verbunden:

An die Stelle der bisherigen, objektbezogenen und kalkulatorischen Kostenmiete ist Anfang 2015 ein Flächenverrechnungspreis getreten, der lediglich nach Sparten (Schulen, Verwaltungsgebäude etc.) bzw. Untersparten (z. B. Schultypen) differenziert und sich im Wesentlichen aus den tatsächlichen Aufwendungen der Gebäudewirtschaft ableitet.

Über einen unmittelbaren Ergebnisausgleich wird sichergestellt, dass positive Spartenergebnisse der Kernverwaltung zustehen, während Spartendefizite grundsätzlich durch die Kernverwaltung auszugleichen sind. Der Ergebnisausgleich hat somit die Aufgabe, bei der vergangenheitsorientierten Verrechnungspreisbildung nicht antizipierte bzw. vorhersehbare Auswirkungen spartenbezogen und mit Wirkung noch für das Geschäftsjahr aufzufangen. Eine planmäßige Abführung bzw. Gewinnausschüttung an den städtischen Haushalt ist konzeptionell letztmalig für das Geschäftsjahr 2014 vorgesehen.

Vor diesem Hintergrund werden sich - neben dem skizzierten Wegfall der Abführung - insbesondere die stadtinternen Mieterlöse der Gebäudewirtschaft wesentlich vermindern, so dass ein Vergleich von künftigen Wirtschaftsplänen und Jahresabschlüssen mit solchen vor 2015 nur eingeschränkt möglich ist.

Zu den weiteren Auswirkungen der Neuordnung auf die Gebäudewirtschaft und das Immobilienmanagement der Stadt wird auf Abschnitt D. Ausblick / Organisation verwiesen.

**B. WIRTSCHAFTSBERICHT****Geschäftsverlauf**

Die zurückliegenden Geschäftsjahre und die derzeitige Lage des Betriebes wurden bzw. werden neben der Betreuung der Bestandsimmobilien und der Aufarbeitung des Instandhaltungsstaus weiterhin durch die folgenden, umfassenden und oftmals Termin gebundenen Bauprogramme, Initiativen, Projekte und/oder Ereignisse geprägt:

- Öffentliche-Private-Partnerschaft (ÖPP),
- Ausbau der Kinderbetreuung / von U3-Plätzen,
- Schulbau und Ganztagsoffensive an weiterführenden Schulen.

***Öffentliche-Private-Partnerschaft (ÖPP)***

Die angespannte Haushaltslage, die daraus folgenden gesamtstädtischen Konsolidierungsvorgaben und die knappe Personalausstattung machten es im Interesse einer zeitnahen und nachhaltigen Instandsetzung der im Sondervermögen geführten Immobilien erforderlich, auch neue Wege zu beschreiten. Hierzu zählt insbesondere die Sanierung und der Betrieb von Schulen mit einem privaten Projektpartner im Rahmen einer Öffentliche-Private-Partnerschaft bzw. „Public Private Partnership“ (PPP). Politischer Wille war es, stadtweit bis zu 40 Schulen über das ÖPP-Modell instand zu setzen. Das auf diesem Weg mobilisierte private Kapital sollte ursprünglich bis zu EUR 100 Mio. betragen.

**Realisierung in Teilschritten (Losen)****Bereits umgesetzte Projekte**

- Los 1 (sog. Expresspaket)  
Im Rahmen des Expresspaketes wurden die Sanierung, der Betrieb und die Unterhaltung von sieben Schulen europaweit ausgeschrieben und vergeben. Seit dem Frühjahr 2005 werden die vorgenannten Schulen für einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren durch einen privaten Partner betrieben. Die Sanierung der Objekte wurde in 2007 abgeschlossen. Die Gesamtinvestitionskosten betragen rd. EUR 30 Mio.

- 2. Los (sog. Handwerkerpaket)  
Beim zweiten ÖPP-Teilprojekt, dem Handwerkerlos, sollen die speziellen Belange des Mittelstandes Berücksichtigung finden. Der Vertrag mit dem über eine europaweite Ausschreibung ermittelten Partner läuft seit 2006. Er umfasst neben dem Betrieb und der Bauunterhaltung auch die Sanierung von zwei Schulobjekten. Die Bauarbeiten wurden im Juli 2008 abgeschlossen. Das Investitionsvolumen belief sich auf rd. EUR 5 Mio.
- Gesamtschule Rodenkirchen  
Der Vertrag zum Neubau und Betrieb der Gesamtschule Rodenkirchen sowie zum Abriss des alten Gebäudes wurde in 2007 geschlossen und hat eine Laufzeit bis zum Jahr 2034. Die Fertigstellung und anschließende Inbetriebnahme der Schule erfolgte in 2009. Die Bauinvestitionssumme betrug ca. EUR 50 Mio.

#### Aktuelles Projekt:

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 08.04.2014 den Beschluss gefasst, ein drittes Los, es betrifft die Sanierung und den Teilneubau von fünf Schulen an drei Schulstandorten, zu realisieren. Die angenommenen Baukosten belaufen sich auf rd. EUR 97 Mio. Derzeit wird die europaweite Ausschreibung vorbereitet. Der Abschluss des Teilnehmer- und Realisierungswettbewerbes wird für 2016 erwartet. Nach einem entsprechenden Vertragsabschluss sowie nochmaliger Beteiligung der politischen Gremien ist von einer Bauzeit von zwei bis drei Jahren auszugehen.

#### Evaluierung der ÖPP-Projekte

Die Verwaltung hat, wie von der Politik erbeten, eine Evaluierung der bisher umgesetzten ÖPP-Projekte beauftragt. Die Evaluierung hat das Ziel einer qualifizierten Entscheidungsgrundlage für Verwaltung und Politik im Hinblick auf mögliche weitere ÖPP-Projekte.

Das Ergebnis der Evaluation wurde dem Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft und dem Rechnungsprüfungsausschuss vorgestellt. Die Bewertung wurde von einem externen Beratungsunternehmen vorgenommen und kommt zu dem Ergebnis, dass die realisierten ÖPP Schulprojekte von den Nutzern, der Gebäudewirtschaft und den Auftragnehmern übereinstimmend als erfolgreich eingestuft werden. Die gesetzten Ziele konnten größtenteils erreicht werden. Der berücksichtigte Lebenszyklus-Ansatz mit langfristig angelegten Instandhaltungs- und Betriebsleistungen haben nach Einschätzung der Schulen auch nach mehre-

ren Betriebsjahren zu einer deutlichen und dauerhaften Verbesserung des Gebäudezustands geführt.

Aufgrund der Erfahrungen können Empfehlungen für die Zukunft abgeleitet werden. ÖPP kann als Beschaffungsvariante mit Fokus auf den Lebenszyklus der Immobilien genutzt werden. Hierzu ist eine Strategie mit Kriterien zu entwickeln, um die Eignung von ÖPP zur Realisierung im Einzelfall zu prüfen. Neben der Wirtschaftlichkeit müssen auch Aspekte wie z. B. eine hohe Termin- und Kostensicherheit betrachtet werden. Dazu ist eine sorgfältige Grundlagenermittlung erforderlich. Die Projekte müssen, so eine weitere Empfehlung der Berater, auch ohne ÖPP für die Stadt Köln finanzierbar sein.

### ***Kindertagesstätten / U3-Programm***

Der Rat der Stadt Köln hat am 10.02.2009 den bedarfsgerechten Ausbau der Kinderbetreuung für unter 3-jährige (sog. U3-Programm) auf mindestens 10.200 Betreuungsplätze bis zum Kindergartenjahr 2013/14 beschlossen. Im Kindergartenjahr 2014/15 werden für die Kinder unter 3 Jahren mit Umsetzung der geplanten Kindertagesstätten voraussichtlich 12.042 Plätze zur Verfügung stehen, davon 8.841 Plätze in öffentlich geförderten Kindertagesstätten. Damit würde eine Versorgungsquote von 40 % erreicht.

Zum Zeitpunkt der Berichterstattung befinden sich vier Kindertagesstätten-Neubauprojekte mit einem Planungsvolumen von EUR 13,0 Mio. in der konkreten Umsetzung. Drei Neubauten von Kindertagesstätten mit einem Kostenvolumen von insgesamt EUR 9 Mio. konnten in 2014 fertiggestellt werden.

Im Interesse einer beschleunigten und zudem kostengünstigen Realisierung wurden Kindertagesstätten als standardisierte Bautypen erarbeitet. Aus Kapazitätsgründen wurden diese in der Ausführungsplanung befindlichen Projekte gestoppt. Sie sollen nunmehr über private Investoren umgesetzt werden. Gleiches gilt für vier weitere Projekte an Kindertagesstätten bzw. U3-Maßnahmen (Bauvolumen von rd. EUR 10 Mio.), deren Realisierungsmöglichkeiten von der Gebäudewirtschaft abschließend geprüft und positiv bewertet wurden. Der Verkauf der Entwürfe an den jeweiligen Investor wird angestrebt.

Die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln ist darüber hinaus im Auftrag des Amtes für Schulentwicklung mit dem U3-gerechten Umbau von Kindertagesstätten im vorhandenen Bestand befasst. Im Berichtsjahr wurden 20 Kindertagesstätten hergerichtet, vier befinden sich derzeit im Umbau, der Umbau weiterer sechs Kindertagesstätten ist terminiert. Für weitere 19

Projekte wurden bereits Konzepte und Kosten ermittelt. Hierzu liegen noch keine Aufträge zur Umsetzung seitens der Schulverwaltung vor.

### ***Schulbau / Ganztagsoffensive Sekundarstufe I***

Nach dem Ausbau der Offenen Ganztagschulen (OGTS) an Grund- und Förderschulen hat die Erweiterung des Ganztagsbetriebes (GTS) an weiterbildenden Schulen höchste Priorität.

Die bauliche Umsetzung auf einen Ganztagsbetrieb erfolgt sukzessiv und wird aufgrund notwendiger Bedarfsanpassungen an verschiedenen Schulstandorten durch Neu- und Erweiterungsbauten sowie Optimierungen des Raumprogramms im vorhandenen Bestand ergänzt. Da rund ein Drittel der Schulen der Stadt Köln unter Denkmalschutz steht, besteht in diesen Fällen die Verpflichtung zur Erhaltung und Modernisierung der Bausubstanz im Rahmen von Generalsanierungen unter Berücksichtigung der gestiegenen Anforderungen an den Brandschutz und die Barrierefreiheit der Gebäude.

Insgesamt umfassen allein die im Ganztagsbereich von der GW umzusetzenden Schulneubauten ca. 160 Maßnahmen mit einem voraussichtlichen Bauvolumen von ca. EUR 1,8 Mrd.

Hierin enthalten sind beispielsweise die Großprojekte

- Integrierte Universitätsschule
- Deutz Campus
- Gesamtschule Wasseramselweg

Weitere Gesamtschulen in ähnlicher Größenordnung sind in Vorbereitung, ebenso diverse Standortuntersuchungen zur Errichtung neuer Gymnasien. Hinsichtlich wesentlicher Bauvorhaben wird auf die Ausführungen in den Abschnitten „Bautätigkeit“ und „Service/Baubetreuung“ verwiesen.

## Angaben zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

### *Vermögens- und Finanzlage*

#### Bilanzsumme / Bilanzstruktur

Die Bilanzsumme der Gebäudewirtschaft beträgt zum Bilanzstichtag EUR 1.650,4 Mio. Dies bedeutet gegenüber dem 31. Dezember 2013 (EUR 1.622,4 Mio.) eine Erhöhung um EUR 28,0 Mio.

Wie in der Vergangenheit wird die Bilanz auf der Aktivseite im Wesentlichen durch das Grundvermögen geprägt, das mit EUR 1.408,2 Mio. (Vorjahr: 1.369,8 Mio.) 85,3 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 84,4 %) ausmacht. Dem steht auf der Passivseite mittel- und langfristig gebundenes Eigen- und Fremdkapital von insgesamt EUR 1.372,6 Mio. (83,2% der Bilanzsumme) gegenüber (Vorjahr: EUR 1.310,9 Mio. bzw. 80,8 %).

#### Eigenkapitalquote

Die Eigenkapitalquote beträgt unter Einbeziehung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse und vor Ausschüttung 38,5 % (Vorjahr: 38,6 %). Ohne Einbeziehung des Sonderpostens und unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Abführung ergibt sich - bezogen auf eine entsprechend gekürzte Bilanzsumme - eine bereinigte Eigenkapitalquote von 15,0 % (Vorjahr: 14,2 %).

#### Darlehensportfolio / Liquidität

Das Darlehensportfolio der Gebäudewirtschaft umfasst zum Bilanzstichtag Darlehen (ohne Kontokorrentverbindlichkeiten) mit einem Volumen von insgesamt EUR 803,9 Mio. Der Anteil variabel verzinslicher Darlehen beträgt EUR 88,1 Mio. bzw. 11,0 % (Vorjahr: 17,3 %). Die im Bestand befindlichen Darlehen sind – gewichtet mit der jeweiligen Restverbindlichkeit am Bilanzstichtag – durchschnittlich mit 2,77 % p.a. zu verzinsen. Die Zinsbindungsfrist beträgt im Durchschnitt 10,0 Jahre.

Durch Darlehensaufnahmen zu variablen Konditionen ist es der Gebäudewirtschaft in der Vergangenheit gelungen, die Zinssituation auf den Kapitalmärkten für sich zu nutzen. Im Vergleich zu einer gedanklich festverzinslichen Kreditaufnahme konnten seit Mitte 2009 bis Ende 2014 insgesamt Zinsen von knapp EUR 14,5 Mio. eingespart werden. Dem mit einer variablen Kreditaufnahme verbundenen Zinsänderungsrisiko wird durch eine laufende Be-

obachtung der Märkte im Rahmen des betrieblichen Darlehensmanagements Rechnung getragen.

Die jederzeitige Zahlungsbereitschaft während des Wirtschaftsjahres war gegeben und ist aufgrund der kurz- und mittelfristigen Liquiditäts- und Finanzplanung auch zukünftig sichergestellt.

### **Ertragslage**

#### Zusammensetzung der Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse von insgesamt EUR 375,1 Mio. (Vorjahr. EUR 365,2 Mio.) betreffen mit EUR 315,8 Mio. bzw. 84,2 % die Hausbewirtschaftung, mit EUR 57,9 Mio. bzw. 15,4 % den Betreuungsbereich und mit EUR 1,4 Mio. bzw. 0,4 % Erlöse aus anderen (Dienst-) Leistungen der Gebäudewirtschaft.

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich im Wesentlichen aus Mieten (EUR 253,9 Mio.) sowie aus Erlösen aus der Abrechnung von Nebenkosten (EUR 60,9 Mio.) zusammen. Von den Mieten betreffen EUR 247,0 Mio. (97,2 %) innerstädtische Nutzer. Lediglich EUR 6,7 Mio. (2,6 %) sind auf Mietverhältnisse mit externen Dritten zurückzuführen. Die Erlöse im Betreuungssegment resultieren in 2014 mit knapp EUR 39,6 Mio. aus der baulichen Betreuung und mit EUR 18,3 Mio. aus der Energiebetreuung städtischer Dienststellen.

#### Ergebnis nach Abführung

Die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln schließt das Wirtschaftsjahr 2014 mit einem Jahresüberschuss von EUR 64,5 Mio. (Vorjahr: EUR 73,7 Mio.), so dass nach planmäßiger Abführung an den städtischen Haushalt (einschließlich gewinnabhängiger Abführung insgesamt EUR 49,6 Mio.) und der in 2014 zu leistenden Sonderabführung (Buchgewinn aus einer Grundstücksveräußerung; EUR 0,2 Mio.) EUR 14,7 Mio. den Rücklagen zugeführt werden könnten.

**C. NACHTRAGSBERICHTERSTATTUNG**

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ablauf des Wirtschaftsjahres haben sich mit Ausnahme der Baumaßnahme „Sanierung Bühnen Köln“ nicht ereignet.

Hinsichtlich der in der Politik und Öffentlichkeit viel diskutierten Terminverschiebung und Kostenerhöhung bei der von der Gebäudewirtschaft betreuten Baumaßnahme „Sanierung Bühnen Köln“ wird auf die Ausführungen im Abschnitt D. Service/Baubetreuung verwiesen.

**D. AUSBLICK AUF DIE KÜNFTIGE ENTWICKLUNG MIT DARSTELLUNG DER RISIKEN UND CHANCEN*****Risikomanagement***

Im Risikohandbuch der Gebäudewirtschaft werden die wesentlichen Risiken der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung erfasst und entsprechend ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und einer möglichen Schadenshöhe bewertet.

Aufgrund der fachlichen Betreuung durch das städtische Rechts- und Versicherungsamt ist grundsätzlich gewährleistet, dass die Gebäudewirtschaft über einen angemessenen Versicherungsschutz verfügt. Dort, wo dies aus Gründen der kaufmännischen Vorsicht notwendig erscheint, werden Wertberichtigungen und Rückstellungen nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung gebildet.

Es sind im Rahmen des existierenden Risikomanagementsystems keine Risiken festgestellt worden, die den Fortbestand der Gebäudewirtschaft gefährden.

Ein besonderes Augenmerk erforderte in der Vergangenheit die Eigenkapitalausstattung des Betriebs. Die Eigenkapitalquote zum 31.12.2014 beträgt - nach geplanter Abführung - 15,0 % der um die passivierten Investitionszuschüsse (Sonderposten) verminderten Bilanzsumme und unterschreitet damit die in der Literatur genannte Eigenkapitalquote von 30 bis 40 v. H. deutlich.

Mit Einführung des unter A. skizzierten Ergebnisausgleiches ist das künftige Niveau der Eigenkapitalausstattung der Gebäudewirtschaft im Wesentlichen festgeschrieben. Abführungen an die Kernverwaltung sind zumindest konzeptionell nur noch bei Erträgen aus Anlagenabgängen, insbesondere bei Grundstücksverkäufen, sowie für den Fall vorgesehen,

dass es der Gebäudewirtschaft absehbar nicht gelingt, die über den Flächenverrechnungspreis zur Verfügung gestellten Instandhaltungsmittel mittel- bis langfristig zu verausgaben.

Als auffallend kritisch eingestuft werden unverändert die nachfolgend näher beschriebenen Rahmenbedingungen beim Abbau des Sanierungsstaus sowie die im Ausblick auf die künftige Entwicklung ausgeführten Schwierigkeiten der Gebäudewirtschaft bei der Einrichtung von Mehrstellen und der Personalgewinnung/-erhaltung.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt nach wie vor nicht abschätzbar sind etwaige Risiken, die sich aus den aktuellen Veränderungen in der Schullandschaft für Investitions- und Instandhaltungsentscheidungen der Gebäudewirtschaft ergeben können. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang vor allem die Auswirkungen einer verstärkten Integration von behinderten Schülern in die Regelschulen (sog. Inklusion) sowie die verstärkte Nachfrage nach gymnasialen Plätzen mit entsprechenden Folgen für Förder- und Hauptschulen.

Die künftige Entwicklung der Gebäudewirtschaft wird wesentlich durch die unter B. bereits skizzierten Investitions- und Sanierungsprogramme geprägt. Ergänzend soll auf folgende bedeutende Aspekte hingewiesen werden:

### ***Bestandsbewirtschaftung***

#### ***Abbau des Instandhaltungsstaus***

Gerade im Vorschul- und Bildungsbereich zeigt sich, dass die Folgewirkungen unterlassener Investitionen nicht nur monetäre, sondern auch weitergehende Konsequenzen, z. B. auf den Bildungserfolg und die Effektivität des Unterrichts, haben.

Der Abbau des (übernommenen) Instandhaltungsstaus an den Objekten des Sondervermögens gehört daher unverändert zu den zentralen Zielsetzungen der Gebäudewirtschaft.

Der Finanzbedarf der Gebäudewirtschaft ist beachtlich. Nach dem Ergebnis einer Untersuchung aus dem Jahre 2007 belaufen sich die notwendigen Sanierungskosten bis zum Jahr 2020 auf rd. EUR 1,1 Mrd. Im politischen Raum ist angesichts dieser Dimension die Überzeugung gewachsen, dass trotz der anhaltend schwierigen Haushaltslage zusätzliche Ressourcen notwendig sind, um nachhaltige Effekte erzielen zu können.

Auch nach Umgestaltung des innerstädtischen Finanz- und Abrechnungssystems und Einführung eines aufwandsbezogenen Flächenverrechnungspreises wird von elementarer Be-

deutung sein, welche konkreten finanziellen, aber auch personellen Möglichkeiten dem Betrieb zum Abbau des Sanierungsstaus eingeräumt werden.

#### Dichtigkeitsprüfung und Sanierung der Abwasserkanalisation

Nach dem Landeswassergesetz NRW besteht eine Verpflichtung zur Dichtigkeitsprüfung und zur Sanierung der Abwasserkanalisation. Die Fristen zur Durchführung von Dichtigkeitsprüfungen sind gestaffelt und reichen bis ins Jahr 2023. Bedingt durch das Alter der Abwasserrohre von zum Teil weit über 50 Jahren muss realistischer Weise mit einem hohen Risiko der Inanspruchnahme gerechnet werden. Die genauen Kosten der Schadensbeseitigung werden erst nach Abschluss aller Sanierungen feststehen.

Auf der Grundlage der seit 2011 durchgeführten Dichtigkeitsprüfungen erscheint eine Abschätzung der Kosten zur Beseitigung von Dichtigkeitsmängeln im Gesamtbestand möglich. Die Verbindlichkeitsrückstellung zum 31.12.2014 von insgesamt EUR 9,9 Mio. umfasst daher nicht nur für fällige, aber noch ausstehende Prüfungen (EUR 0,6 Mio.) und die Kosten der Beseitigung konkret erkannter Undichtigkeiten (EUR 2,9 Mio.), sondern im Ergebnis einer Hochrechnung - bei einem unterstellten Kostenansatz von EUR 375 je sanierungsbedürftigen Kanalmeter und unter Berücksichtigung einer 50-prozentigen öffentlichen Förderung - ab 2012 auch die voraussichtlichen Kosten der Schadensbeseitigung im noch nicht überprüften Grundstücksbestand (EUR 6,4 Mio.).

#### Brandschutz

Mit hohen Kosten sind auch die Brandschutzaufgaben verbunden, die bei wesentlichen Änderungen im vorhandenen Gebäudebestand (Stichwort: Verlust des Bestandsschutzes) von der Gebäudewirtschaft zu beachten und baulich umzusetzen sind.

Die für entsprechende Aufwendungen gebildete Rückstellung beläuft sich Ende 2014 auf EUR 16,3 Mio.

#### Datenbasis

Für eine professionelle Bestandsverwaltung ist die Kenntnis der bewirtschafteten Grundstücks- und Gebäudeflächen unerlässlich.

Dies wird beispielsweise bei der flächenabhängigen Bemessung von Bauunterhaltungsmitteln oder beim internen und externen Benchmarking (z. B. Ermittlung von Energiekennwerten/qm) deutlich. Auch die Gemeindeprüfungsanstalt NRW hat im Rahmen der überörtlichen

Prüfung den Bedarf an exakt erfassten Flächen formuliert. Vor diesem Hintergrund erfolgte eine Zusammenstellung der Brutto- und Netto-Grundflächen für alle von der Gebäudewirtschaft bewirtschafteten Objekte. Diese Daten wurden in SAP erfasst und bei Änderungen gepflegt.

Aufgrund der Ergebnisse einer Stichprobenuntersuchung, die beachtliche Abweichungen zwischen den tatsächlichen Flächen und den bekannten Mietflächen ergab, hat die Betriebsleitung zudem beschlossen, den Gebäudebestand komplett nach CAD-Grundsätzen zu vermessen. Ende 2013 wurden die Gebäudeaufmaße der übrigen Objekte in drei Losen beauftragt. Wenngleich bei zwei von drei beauftragten Firmen der Prüfaufwand für die gelieferten Daten erheblich größer ist als anfangs erwartet, wird der Datenbestand systematisch weiter ausgebaut. Parallel zu der externen Datenerfassung wurde ein internes Controlling implementiert, das darauf abzielt, die aus eigenen Projekten der GW gewonnenen Bestandsaufmaße und Ausführungspläne in den CAD-Datenbestand zu integrieren. Im Zuge der anstehenden Neuorganisation ist im Bereich der Bauzeichnung (Architektur) eine Mehrstelle vorgesehen, um die Umsetzung in CAD-basierte Daten noch zu intensivieren. Ende 2014 sind rd. 1.050.800 qm (Vorjahr: 1.006.800) von insgesamt 2.132.500 (Vorjahr: 2.099.000) qm Mietfläche auf CAD-Basis erfasst.

Parallel zur Aufarbeitung der Gebäudeflächen konnte im Vorjahr die systematische Überprüfung der Grundstücksgrößen der dem Sondervermögen zugeordneten Liegenschaften abgeschlossen werden. Im Ergebnis zeigte sich, dass die GW insgesamt ca. 5 % mehr Grundstücksflächen bewirtschaftet als bisher angenommen. Die Grundstücksfläche des Sondervermögens beträgt 3,8 Mio. m<sup>2</sup>. Dazu kommen noch die Grundstücksflächen von Anmietungen (hauptsächlich Kitas und Verwaltungsgebäude), bei denen der Mietvertrag die Unterhaltung durch die GW vorsieht.

Zur Verbesserung der Objektdaten ist neben der beschriebenen CAD-Aufnahme der Gebäudeflächen und der Aufarbeitung der Grundstücksflächen vorgesehen, den spezifischen Zustand der Immobilien im Sondervermögen bzw. deren Instandhaltungszustand systematisch zu erfassen und objektscharf zu quantifizieren. Mit der Umsetzung soll in 2015 begonnen werden.

#### Betreiberverantwortung

Aufgrund der Vielzahl der Objekte, ihrer heterogenen technischen Ausstattung und einer wachsenden und sich ändernden Gesetzeslage ist das Betreiben von eigenen bzw. angemieteten Liegenschaften mit sehr hohen Anforderungen verbunden.

Um den stetig steigenden Ansprüchen vollumfänglich zu genügen, soll parallel zur strukturierten Erfassung von Anlagen und Anlagenteilen - abgeschlossen ist die erste Erfassungsstufe - eine Softwarelösung erworben werden, die die Gebäudewirtschaft durch elektronisch gesteuerte Wiedervorlagen (Fristenmanagement) und weitere Controlling-Optionen bei der Wahrnehmung ihrer Betreiberverantwortung unterstützt. Das entsprechende Softwarepaket befindet sich derzeit im Vergabeverfahren.

Bereits implementiert ist eine EDV-Lösung, die alle relevanten gesetzlichen Regelungen nach Maßgabe der DIN 276 systematisch abbildet, so dass sich die jeweiligen Objektverantwortlichen unmittelbar über Änderungen der Rechtslage informieren können. Abgerundet werden soll das skizzierte Maßnahmenpaket im Bereich der Betreiberverantwortung durch die Bündelung von Zuständigkeiten in einer eigenen Organisationseinheit. Hierzu bestehen bereits konzeptionelle Lösungen, die noch in der Gesamtorganisation der Gebäudewirtschaft verankert werden müssen.

### ***Bautätigkeit***

Aus der Vielzahl laufender und geplanter Investitionen sind insbesondere folgende Projekte aus Sicht der Betriebsleitung von herausgehobener Bedeutung:

#### *Verwaltungsgebäude / Gebäude mit Sondernutzungen*

- Rechenzentrum Chorweiler

Der Umbau und die Modernisierung des Rechenzentrums in Chorweiler ist ein Gemeinschaftsprojekt der Stadt Köln und des Landschaftsverbands Rheinland (LVR). Hintergrund der Baumaßnahme sind die gestiegenen Ansprüche an die technologische Leistungsfähigkeit eines Rechenzentrums sowie die erhöhten Anforderungen an Ausfallsicherheit, Systemredundanz und Energieeffizienz. Durch die synergetische Inanspruchnahme von Räumlichkeiten und technischer Infrastruktur mit dem Kooperationspartner LVR werden sowohl die Projektkosten von rd. EUR 11,6 Mio. als auch laufende (Energie-) Kosten gemeinschaftlich im Verhältnis der jeweiligen Nutzung getragen. Die Baumaßnahme ist abgeschlossen.

Die abschließende Systemoptimierung (Optimierung der Sicherheits- und Ausfallkette, Energieoptimierung) ist in 2014 erfolgt.

- **Bezirksrathaus Rodenkirchen**

Das jetzige Bezirksrathaus an der Hauptstrasse 85 soll nach Abriss durch einen Neubau an der gleichen Stelle ersetzt werden.

Das Projekt, es wurde aufgrund der angespannten Haushaltssituation zunächst zurückgestellt, soll nunmehr realisiert werden.

- **Neubau des historischen Archivs**

Mit Beschluss vom 10.09.2009 hat sich der Rat der Stadt Köln für einen Neubau des Historischen Archivs am Standort Eifelwall entschieden. Das Grundstück befindet sich im Sondervermögen der Gebäudewirtschaft.

Das Bauvorhaben soll in Eigenregie abgewickelt werden und Nutzungsbereiche für die Kunst- und Museumsbibliothek und das Rheinische Bildarchiv vorsehen. Die Projektkosten werden über den Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft abgebildet und betragen im Ergebnis einer geprüften Kostenschätzung rd. EUR 97,7 Mio. Die Vorplanung wurde im Frühjahr 2013 abgeschlossen.

Mit Beschluss vom 18.07.2013 hat der Rat der Stadt Köln auf Grundlage einer alternativen Flächenstudie die Verwaltung damit beauftragt die Entwurfsplanung für den Neubau des Historischen Archivs mit dem Rheinischen Bildarchiv, jedoch ohne die Kunst- und Museumsbibliothek zu erstellen. Die Projektkosten für diese Lösung betragen gemäß Kostenannahme auf Grundlage der Flächenstudie rund EUR 76,4 Mio. Aufgrund des vorgenannten Beschlusses wurde die Vorentwurfsplanung wiederholt.

Die Entwurfsplanung wurde in 2014 abgeschlossen. Der Kostenrahmen wird eingehalten. Die Fertigstellung ist für Februar 2019 geplant.

- **Sanierung der Zentralbibliothek**

Die 1979 eröffnete und nunmehr sanierungsbedürftige Zentralbibliothek weist eine Nutzfläche von insgesamt knapp 10.000 qm auf. Hiervon entfallen über 6.000 qm auf den öffentlichen Bereich und rd. 3.500 qm auf Büros und Nebenräumen, in der u.a. die Belange der elf Stadtteilbibliotheken bearbeitet werden.

Aus der zentralen Aufgabenwahrnehmung, den hohen Besuchszahlen und der intensiven Nutzung ergibt sich das Erfordernis einer Sanierung im laufenden Betrieb. Die Sanierungskosten (einschließlich Einrichtung) belaufen sich voraussichtlich auf rd. EUR 40 Mio. Bei einer Bauzeit von rd. vier Jahren ist die Fertigstellung für 2021 vorgesehen.

### Schulbauprojekte

- **Neubau einer Schule am Standort „Im Weidenbruch“**  
Die geplante Maßnahme umfasst ursprünglich den Neubau einer Gesamtschule mit rd. 50 Klassen und einer Fläche von insgesamt rd. 21.000 qm sowie die Errichtung zweier Dreifachturnhallen. Die gesamten Kosten einschließlich Abbruch- und Auslagerung beliefen sich nach Abschluss der Machbarkeitsstudie auf rd. EUR 68 Mio.

Am 08. Juli 2013 hat der Rat der Stadt beschlossen, die Zügigkeit der Gesamtschule „Im Weidenbruch“ zu erhöhen. In der Folge dieses Beschlusses sind das bisherige Raumprogramm, die Wirtschaftlichkeitsberechnung sowie die Terminplanung zu überarbeiten. Vor diesem Hintergrund können zu Flächen, Kosten und zum voraussichtlichen Fertigstellungstermin noch keine belastbaren Aussagen gemacht werden.

Das vergaberechtliche (VOF-) Verfahren für die Auslagerung der Schule auf dem gleichen Grundstück während der Bauzeit ist erfolgt.

- **Europaschule Zollstock**  
Die Europaschule in Zollstock soll in mehreren Abschnitten einer Generalinstandsetzung unterzogen werden. Hierfür sind vorab der Abriss einer baufälligen Containeranlage und der Neubau einer Containeranlage als Ausweichgebäude vorgesehen.

Die Generalinstandsetzung erstreckt sich über das komplette Schulgebäude mit einer Nutzfläche von 20.000 qm. Zusätzlich soll auch die Mehrfachturnhalle mit ca. 5.300 qm Nutzfläche instand gesetzt werden. Die Flachdächer der Schule, die den Schülern als Pausenhoffläche dienen, müssen ebenfalls saniert werden.

Die Europaschule steht ab Juli 2015 unter Denkmalschutz. Der Schutz umfasst das gesamte Objekt, d.h. sowohl die äußere Hülle als auch die Innenausstattung.

Die Abstimmungen zum Planungsvorhaben werden überarbeitet. Sie müssen vollständig abgeschlossen sein, bevor eine konkrete Zeit-Maßnahmenplanung in Angriff genommen und belastbare Kosten genannt werden können.

- IGS Burgwiesenstrasse

Für die IGS Burgwiesenstrasse ist ein Erweiterungsbau mit einer Nutzfläche von rd. 1.900 qm geplant. Die voraussichtlichen Kosten belaufen sich auf rd. EUR 6,6 Mio. Im Neubau werden naturwissenschaftliche Räume untergebracht.

- GS Nippes

Der Architektenwettbewerb für den Neubau (einschließlich 3-fach Turnhalle) am Standort Ossietzkystrasse konnte Ende 2012 abgeschlossen werden. Die neue Gesamtschule wird eine Nutzfläche von mehr als 9.000 qm (BGF Schulgebäude: 13.300 qm; BGF Sporthalle: 2.532 qm) aufweisen und soll bei Gesamtbaukosten von rd. EUR 38 Mio. und einem planmäßigen Projektverlauf mit dem Schuljahr 2017/2018 fertig gestellt werden.

- Erweiterung des Humboldtgyrnasiums am Kartäuser Wall

Das Grundstück befindet sich innerhalb des Bereichs der mittelalterlichen Stadtmauer und ist somit von Interesse für die Bodendenkmalpflege. Die Planung des Erweiterungsbaus ist aus einem internationalen Architekturwettbewerb hervorgegangen. Im Vorfeld wurden auf dem Baufeld stehende Klassencontainer abgerissen. Auf einer Fläche von insgesamt ca. 5.700 qm ist auch ein Kammermusiksaal untergebracht.

Die gesamten Projektkosten belaufen sich gemäß Baubeschluss auf rd. EUR 12,5 Mio. Das Projekt ruhte, da unklar war, welche der Planungsoptionen realisiert werden sollte. Letztlich wurde die Passivhausvariante vom Rat beschlossen und die Planung wieder aufgenommen. Mit der Fertigstellung der Baumaßnahme wird in 2018 gerechnet.

- Generalinstandsetzung der Grund- und Hauptschule Bülowstrasse / Köln Nippes

Das 1964 erstellte Gebäudeensemble der Grund- und Hauptschule Bülowstraße wird umfassend generalsaniert und heutigen Nutzungsanforderungen gemäß baulich ergänzt. Ziel der Sanierung ist einerseits die energetische und bautechnische Ertüchtigung des Gebäudekomplexes, andererseits der Erhalt und Schutz der denkmalwerten Substanz. Die Maßnahmen wurden in zwei Bauabschnitten realisiert. Lediglich

Restarbeiten stehen noch aus. Die Kosten der Gesamtmaßnahme belaufen sich auf ca. EUR 12,8 Mio.

- **Inklusive Universitätsschule / Köln -Ehrenfeld**

Die Inklusive Universitätsschule (IUS) auf dem ehemaligen Helios-Gelände ist eine gemeinsame Initiative der Stadt und der Universität zu Köln. Als Modellschule in öffentlicher Trägerschaft soll sie eine innovative Praxisschule in der inklusiven Erziehung und Bildung und eine Vorbildschule in der Lehramtsausbildung werden. Vorgeesehen ist ein Ganztagsschulbetrieb. Die IUS wird sämtliche Schulabschlüsse anbieten, die Klassen 1-13 umfassen und im Vollbetrieb von rund 1.100 Schülerinnen und Schülern besucht werden.

Aus dem vom Dezernat für Bildung, Jugend und Sport erarbeiteten Raumprogramm ergibt sich eine notwendige Netto-Nutzfläche von 8.250 qm. Dies entspricht einer Bruttogrundfläche (BGF) von rd. 15.700 qm. Hinzu kommen rd. 2.360 qm BGF für eine Dreifach- und eine Einfachturnhalle.

Zur Ermittlung der Projektkosten und zur Erarbeitung einer detaillierten Zeitplanung wurde von der Gebäudewirtschaft eine externe Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Als ein Ergebnis dieser Studie werden sich die Kosten der Inklusiven Universitätsschule (einschließlich Grunderwerb) auf rd. EUR 100 Mio. belaufen. Der entsprechende Planungsbeschluss wurde im April 2014 gefasst. Der Architektenwettbewerb wird Mitte 2015 abgeschlossen sein. Die Planung kann unter Berücksichtigung der erforderlichen Vergabeverfahren voraussichtlich Anfang 2016 aufgenommen werden.

- **Neubau Ernst-Moritz-Arndt-Grundschule mit Zweifachsporthalle / Sürther Feld**

Die neue 5-zügige, integrative Ganztagsgrundschule wird eine Nutzfläche von mehr als 3.460 qm aufweisen. Für die Zweifachsporthalle sind ca. 1.640 qm vorgesehen. Bei Gesamtbaukosten von rd. EUR 28 Mio. wird das Bauvorhaben nach derzeitigem Planungsstand im Sommer 2020 fertig gestellt sein.

- **Gymnasium Zusestraße**

Es wird davon ausgegangen, dass sich die Baukosten für ein Neubauvorhaben dieser Größenordnung auf etwa EUR 30 Mio. belaufen.

- Campus Deutz  
Vor der Errichtung einer Berufsschule mit einem voraussichtlichen Bauvolumen von rd. EUR 100 Mio. ist die Durchführung eines städtebaulichen und/oder Architekturwettbewerbs vorgesehen.

#### Übergreifende Baumaßnahmen

- Modellprojekt Bildungslandschaft Altstadt-Nord  
Die geplante Bildungslandschaft Altstadt-Nord (kurz: BAN) rund um den Stadtteilpark Klingelpütz besteht aus verschiedenen Schulen, Jugendeinrichtungen und einer Kindertagesstätte. In Kooperation mit den Montagsstiftungen sollen durch eine pädagogische Architektur Räume geschaffen werden, die einrichtungsübergreifende Projekte ermöglichen und über eine bruchlose Bildungskette zu einer Verbesserung der Bildungschancen von Kindern und Jugendlichen beitragen.

Allein die Planungskosten dieses Modellprojektes belaufen sich auf rd. EUR 14 Mio., die reinen Errichtungskosten wurden durch die Schulverwaltung mit rd. EUR 61 Mio. beziffert.

Die Gesamtkostenprognose von EUR 75 Mio. wird durch eine Machbarkeitsstudie bestätigt. Entsprechend dieser Machbarkeitsstudie wurden alle Planungsmaßnahmen parallel begonnen. Lediglich die Planung und Sanierung des Abendgymnasiums an der Gereonsmühlengasse erfolgt im Anschluss an die Sanierungs- und Baumaßnahme Hansa-Gymnasium.

Die beiden Planungsteams für das Hansa-Gymnasium bzw. für das sog. Wettbewerbsgebiet befassen sich derzeit (Sachstand Mitte 2014) mit der Ausführungsplanung.

- Baumaßnahme Rendsburger Platz  
Im südlichen Bereich des Stadtparks Köln-Mülheim entsteht ein Gebäudekomplex aus einer zweizügigen Hauptschule mit zusätzlichen Förderräumen. Unter Berücksichtigung der sanierten Bestandsgebäude entsteht eine Gesamtschulfläche von rd. 8.040 qm. Außerdem werden eine neue Kindertagesstätte (rd. 750 qm) sowie eine Jugendeinrichtung (rd. 300 qm) errichtet.

Die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme, die zusätzlich den Bau einer Turnhalle umfasst, ist für Herbst 2015 vorgesehen. Die Kosten belaufen sich insgesamt auf rd. EUR 20,0 Mio.

### ***Service / Baubetreuung***

- **Oper/Schauspiel**

Die Projektgruppe Oper/Schauspiel der Gebäudewirtschaft wurde von den Bühnen der Stadt Köln mit der Projektleitung für die Sanierung Bühnen Köln beauftragt.

Nach Gesamtfertigstellung der sanierten Häuser und der zusätzlich geschaffenen Neubauanteile befinden sich dann neben den beiden großen Bühnen auch eine Kinderoper mit Anbindung an das Foyer des Opernhauses sowie ein sogenanntes Neues Haus als kleine Spielstätte für das Schauspielhaus am Offenbachplatz. Parallel laufen die Sanierungsmaßnahmen des Offenbachplatzes sowie der umliegenden Straßen im Opernquartier.

Die Premieren für Opernhaus und Schauspielhaus waren ursprünglich für Anfang November 2015 vorgesehen. Insbesondere bedingt durch Verzögerungen bei der Installation der technischen Gebäudeausstattung musste die Inbetriebnahme der beiden Häuser allerdings verschoben werden. Nach gegenwärtigem Sachstand ist die Aufnahme eines geregelten Spielbetriebs frühestens in der Spielzeit 2016/2017 geplant.

Das vom Rat der Stadt Köln beschlossene Projektbudget beläuft sich auf insgesamt EUR 278 Mio. Es ist aber davon auszugehen, dass die Fertigstellung nicht mehr im Rahmen des genehmigten Budgets erreicht werden kann. Die Ermittlung der neuen Kostensituation - unter Berücksichtigung der Nachforderungen aus der Verlängerung der Baumaßnahme - steht zum Berichtszeitpunkt noch aus.

- **Übrige Großprojekte im Service**

Weitere bedeutende Beauftragungen betreffen in 2014 die Errichtung der Archäologischen Zone und die des Jüdischen Museums oberhalb der Archäologischen Zone (Projektvolumen incl. Grabungskosten rd. EUR 61,6 Mio.) und die Sanierung des Veranstaltungszentrums Flora (Abrechnungsphase; voraussichtliche Gesamtkosten inkl. aller Nachträge von ca. EUR 43 Mio.).

Darüber hinaus wurde die Gebäudewirtschaft vom Dezernat für Kunst und Kultur bzw. von der Berufsfeuerwehr Köln mit der Projektleitung und -steuerung u. a. folgender Bauvorhaben betraut:

- Erweiterung und Generalinstandsetzung / Neubau des Kölner Stadtmuseums und / Generalinstandsetzung und Erweiterung des Römisch-Germanischen Museums (Projektkinhalt und -volumen noch nicht abschließend definiert),
- Erweiterung des Wallraf-Richartz-Museums und Fondation Corboud (EUR 41,1 Mio.),
- Neubau des Feuerwehr technischen Zentrums in Kalk (FWZK) einschließlich Feuerwache 10 (EUR 27,3 Mio.),
- Hubschrauberbetriebsstation auf dem Kalkberg (EUR 13,3 Mio.),
- Generalinstandsetzung und Erweiterung der Feuerwache Weidenpesch (FW 5) (EUR 39,5 Mio.),
- Erweiterung der Feuerwache 6 (EUR 1,8 Mio.),
- Bau der Rettungswache Dellbrück (EUR 2,7 Mio.) sowie (noch ohne Plankosten),
- Generalinstandsetzung der Feuerwache 1 (nach Abschluss des FWZK).

### **Personal**

#### Restriktiver Stellenplan / Probleme der Personalgewinnung

Trotz ihrer organisatorischen Sonderstellung als eigenbetriebsähnliche Einrichtung ist die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln in vielfältiger Weise in die verwaltungsmäßigen Abläufe der Kernverwaltung eingebunden und innerstädtischen Regelungen unterworfen. Besonders deutlich wird dies im Bereich der Einrichtung von Mehrstellen, aber aufgrund fehlender monetärer Anreize und der engen Reglementierung durch den TVÖD auch bei der Personalgewinnung und der Personalerhaltung.

Dem allgemeinen Fachkräftemangel im technischen Bereich wird aber weder mit dem als eingeschränkt marktgerecht zu bezeichnenden Tarifgefüge des öffentlichen Dienstes noch mit den langwierigen und restriktiven innerstädtischen Verfahren Rechnung getragen.

Adäquat bewertetes und geeignetes Personal zu gewinnen, gestaltet sich unter diesen Rahmenbedingungen weiterhin mehr als schwierig, zumal alle tariflichen Möglichkeiten zur Eingruppierung und Stufenzuordnung weitestgehend ausgeschöpft wurden. Hinzu kommt eine innerstädtische Konkurrenzsituation mit höherwertigen Stellen bei den anderen technischen Ämtern und Dienststellen. Vor diesem Hintergrund ist es der Gebäudewirtschaft trotz mehrerer Ausschreibungen, auch in einer höheren Entgeltgruppe, seit mehr als fünf Jahren nicht gelungen, vakante Stellen bei der Tragwerksplanung und im Bereich Bauphysik zu besetzen. Aktuell wurde an das städtische Personal- und Organisationsamt der Wunsch herangetragen, eine Stellenausschreibung mit einem Bewertungskorridor zuzulassen.

Mit Stand Ende Juli 2015 sind bei der Gebäudewirtschaft (einschließlich der zum Stellenplan 2015 angemeldeten Mehrstellen) 80,5 Stellen vakant.

Soweit rechtlich und inhaltlich möglich, ist es unter diesen Rahmenbedingungen unumgänglich, verstärkt externe Firmen mit Bauaufgaben zu betrauen. Aber auch in diesen Fällen ist für die Koordination und Betreuung der Externen eigenes Personal vorzuhalten. Die hierfür notwendigen (zusätzlichen) Ressourcen belaufen sich gemäß einer Evaluierung des Bundes auf rd. 40 %.

Daher ist es nur bei bewilligten und tatsächlich besetzten Mehrstellen sowie eingearbeiteten Mitarbeitern möglich, den vielfältigen internen und externen Anforderungen gerecht zu werden und zusätzliche Bauunterhaltungsbudgets und Sonderprogramme in Baumaßnahmen umzusetzen. Ohne eine massive Personalverstärkung ist die Gebäudewirtschaft erkennbar nicht mehr in der Lage, ihre Aufgaben ordnungsgemäß wahrzunehmen. Von hoher praktischer Bedeutung und mit gewissen Unwägbarkeiten verbunden ist in diesem Zusammenhang auch das Ergebnis der Prioritätensetzung bei der Realisierung von Baumaßnahmen durch die politischen Gremien.

## **Organisation**

### Organisationsanalyse

In seiner Sitzung am 13.10.2011 hat der Rat der Stadt Köln eine Organisationsanalyse der Gebäudewirtschaft durch einen externen Gutachter beschlossen mit dem Ziel, Stärken und Schwächen des Praxisbetriebes festzustellen. Im Rahmen der tatsächlichen Umsetzung liegt die Federführung beim Dezernat I bzw. beim städtischen Organisationsamt.

Anfang November 2013 wurden die vom Amt für Personal- und Organisation und Innovation im Rahmen der Untersuchung gewonnenen Erkenntnisse und der für die gesamte Stadtverwaltung identifizierte Optimierungsbedarf über einen Organisationsbericht kommuniziert, der unter Fortführung der grundsätzlichen Strukturen ein modifiziertes Aufgabenprofil der Gebäudewirtschaft skizziert.

#### Satzungsänderung

Auf der Grundlage dieser Organisationsanalyse hat der Rat der Stadt Köln in seiner Sitzung am 08.04.2014 eine Änderung der Betriebssatzung der Gebäudewirtschaft mit Wirkung zum 01.01.2015 beschlossen.

Mit der Satzungsänderung werden im Wesentlichen folgende Zielsetzungen verfolgt:

- Schaffung eines Auftraggeber-Auftragnehmer-Verhältnisses, bei dem auf Seiten der Auftraggeber (z. B. das Amt für Schulentwicklung) die Projekt- und Finanzverantwortung zusammengeführt werden und sich der Auftragnehmer Gebäudewirtschaft auf die Dienstleistungstätigkeit (Bauen, Bauunterhaltung, baubegleitende Verwaltung, Liegenschafts- und Einrichtungsmanagement) konzentriert,
- Festlegung einheitlicher Bau- und Fachstandards,
- Vermeidung bzw. Reduzierung der finanziellen Projektrisiken auf ein unumgängliches Minimum über eine gesamtstädtische Steuerung / Priorisierung der Investitionstätigkeit,
- Sicherung der kommunalen Handlungsfähigkeit durch Ableitung / Vorgabe von Investitionsbudgets, deren konkrete Höhe von den jährlichen Festlegungen der Haushaltsatzung abhängig sind,
- Aufbau eines mehrstufigen Controlling-Systems, das Verwaltung und Ratsgremien ein zeitnahe Monitoring auch von Einzelinvestitionen erlaubt,
- Schaffung von Transparenz durch klare Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten sowie Anpassung der Organisation und Verschlinkung der internen Prozesse,
- Neuordnung des Finanz- und Abrechnungssystems durch Einführung einer aufwandsbasierten Verrechnungspreisbildung sowie einer spartenbezogenen Budgetierung / Wirtschaftsplanung bzw. Rechnungslegung.

Diese Ziele und konzeptionellen Vorstellungen wurden vom Amt für Personal, Organisation und Innovation in einer Organisationsverfügung zusammengefasst, die am 03.02.2015 von Herrn Oberbürgermeister Roters schlussgezeichnet wurde. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gebäudewirtschaft wurden in einer Mitarbeiterversammlung am 04.02.2015 von Herrn Stadtdirektor Kahlen entsprechend unterrichtet.

Die Umsetzung erfolgt sukzessive durch Detailverfügungen der Gebäudewirtschaft in Abstimmung mit dem Amt für Personal, Organisation und Innovation. Innerhalb der Gebäudewirtschaft finden themenbezogene Arbeitsgruppen statt, deren Ergebnisse in die genannten Detailverfügungen einfließen.

Die Verwaltung wurde beauftragt, die zuständigen Ausschüsse über den Sachstand der Umsetzung zu informieren.

Köln, den 6. August 2015

gez. Franz-Josef Höing  
Erster Betriebsleiter

gez. Petra Rinnenburger  
Geschäftsführende Betriebsleiterin

## F. WIEDERGABE DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS UND SCHLUSSBEMERKUNG

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung haben wir dem Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 (Anlagen I/1 - I/22) und dem Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2014 (Anlage II) der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln - eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln -, Köln, unter dem Datum vom 6. August 2015 den folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

### **„Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers**

078

*Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln - eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln - für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2014 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung liegen in der Verantwortung der Betriebsleitung der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.*

*Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach §§ 317 HGB und 106 GO NRW unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit*

*hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Betriebsleitung der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.*

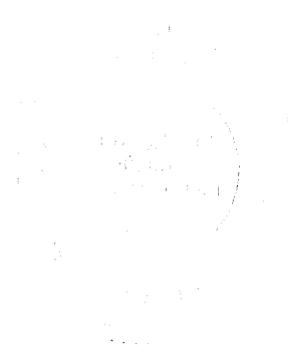
*Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.*

*Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den deutschen handelsrechtlichen und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.“*

Den vorstehenden Bericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2014 und des Lageberichts für das Wirtschaftsjahr 2014 der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln, eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen.

Eine Verwendung des oben wiedergegebenen Bestätigungsvermerks außerhalb dieses Berichts bedarf unserer vorherigen Zustimmung. Bei Veröffentlichungen oder Weitergabe des Jahresabschlusses und/oder des Lageberichts in einer von der bestätigten Fassung abweichenden Form bedarf es zuvor unserer erneuten Stellungnahme, sofern hierbei unser Bestätigungsvermerk zitiert oder auf unsere Prüfung hingewiesen wird; auf § 328 HGB wird verwiesen.

Köln, den 6. August 2015



RSM Deutschland GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Klotz  
Wirtschaftsprüfer

gez. Böing  
Wirtschaftsprüfer