



## Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	14.01.2008	
Finanzausschuss	28.01.2008	

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

### Finanzbedarf für Instandsetzungsmaßnahmen am Gebäudebestand der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln

Im Zusammenhang mit der Vorberatung des Wirtschaftsplanes 2007 der Gebäudewirtschaft haben der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft am 11.06.2007 und der Finanzausschuss am 18.06.2007 die Verwaltung beauftragt, darzustellen, von welchem Bedarf für notwendige Instandsetzungsmaßnahmen am Gebäudebestand der Gebäudewirtschaft von 2007 bis 2010 auszugehen ist und zudem darzulegen, wie dieser Instandhaltungsbedarf sukzessive abgebaut wird.

Die Verwaltung hat in einem ersten Schritt den Instandhaltungsbedarf für die Schulen, die den größten Anteil am Sondervermögen der Gebäudewirtschaft darstellen, ermittelt und das Resultat dem Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft sowie dem Finanzausschuss mitgeteilt.

Nunmehr liegen die Ergebnisse auch für die übrigen Objektkategorien vor. Wie bei den Schulen umfasst die Langzeitbetrachtung den Zeitraum 2008 bis 2020. Auch die Ermittlungsmethodik wurde beibehalten, so dass auf die entsprechenden Erläuterungen in der Mitteilung 3915/2007 weitgehend verwiesen werden kann. Die folgenden Anmerkungen haben somit lediglich ergänzenden Charakter.

### Vorbemerkungen:

- Die Gesamtanalyse des Instandhaltungsbedarfs umfasst nicht nur die Objekte des Sondervermögens, sondern auch angemietete Flächen. Hierbei handelt es sich um angemietete Kindertagesstätten, insbesondere aber um langfristig angemietete Verwaltungsgebäude wie das Stadthaus Deutz oder das Kalk-Karree.
- Der jährliche Finanzbedarf zur Werterhaltung des Immobilienbestandes beträgt - betrachtet über den gesamten Lebenszyklus der Objekte - entsprechend dem von der KGSt vorgegebenem Richtwert 1,2 % des Wiederbeschaffungswertes (WBW). Im Bereich der Anmietung

wird der Umfang der von der Gebäudewirtschaft zu erbringenden Instandhaltungsleistung insbesondere von der mietvertraglichen Vereinbarung mit dem Eigentümer bestimmt. In Abhängigkeit von der Ausgestaltung wurde ein laufender Instandhaltungsbedarf in Höhe des in der Miete kalkulierten Betrages von EUR 0,15 bzw. EUR 1,53 je Quadratmeter und Jahr unterstellt.

- Der tatsächliche Instandhaltungsbedarf an angemieteten Gebäuden ist im Ergebnis der Untersuchung vergleichsweise gering. Zwei Faktoren sind hierfür ursächlich. Zum einen ist der Bestand insofern äußerst homogen, als die flächengrößten Objekte ein niedriges Baualter aufweisen. Allein das Stadthaus Deutz und das Kalk-Karree machen zusammen bereits 50,3 Prozent aller Büroflächen aus. Auf der anderen Seite endet die Ermittlung im Jahre 2020. Bei einer solchen Konstellation wird ein Großteil des Lebenszyklus-Instandhaltungsbedarfs (systematisch) nicht erfasst.
- Unberücksichtigt blieb auch der Instandhaltungsstau an Friedhofsaufbauten und den übrigen sog. Grünobjekten (insbesondere Betriebshöfe). Diese entziehen sich einer Wert schöpfenden Bewirtschaftung oder Verwertung durch die Gebäudewirtschaft. Zur Zeit laufen Gespräche hinsichtlich der weiteren verwaltungsinternen Anbindung dieser Objekte.

### Ergebnis:

Das nachfolgende Gesamtergebnis wurde auf der Basis einer detaillierten Untersuchung und Bewertung getroffen. Eingang in die Untersuchung haben neben den der Gebäudewirtschaft vorliegenden Kenngrößen (Kosten einzelner Gewerke, Nutzungsdauern von Bauteilen, etc.) insbesondere Erkenntnisse aus den Jahresbegehungen und Festlegungen aus bereits getroffenen Zielvereinbarungen gefunden.

Dabei wurde unterstellt, dass von 2008 bis 2020 alle Gebäude dem Stand der Technik entsprechend in technischer und nutzerorientierter Sicht angepasst werden. Berücksichtigt wurden zudem die gestiegenen Anforderungen aus den Themenfeldern Brandschutz, barrierefreies Bauen und energetischer Gebäudeoptimierung.

Die Ermittlung für den Zeitraum 2008 bis 2020 schließt mit einem Instandhaltungsbedarf von insgesamt rd. 1.134 Mio. € ab, der sich wie folgt zusammensetzt:

Objektkategorie		Mio. €	Mio. €
Schulen			877
Verwaltungsgebäude	Sondervermögen	181	216
	Anmietung	35	
Kindertagesstätte	Sondervermögen	35	41
	Anmietung	6	
<b>Finanzbedarf insgesamt</b>			<b>1.134</b>

Er beinhaltet neben den Kosten der laufenden Bauunterhaltung von rd. 540,8 Mio. € (jährlich rd. 41,6 Mo. €) auch den derzeitigen, aus Unterlassungen der Vergangenheit resultierenden Instandhaltungsstau von rd. 593,2 Mio. €.

Um die Werterhaltung des städtischen Immobilienvermögens gewährleisten zu können, ist es unabdingbar, dass ein jährliches Bauunterhaltungsbudget von deutlich mehr als dem Richtwert von 1,2 % des Wiederbeschaffungswertes für die Objekte des Sondervermögens bereitgestellt wird. Um spürbare Fortschritte zu erzielen, ist es nach Einschätzung der Gebäudewirtschaft zwingend

erforderlich, das Instandhaltungsniveau nachhaltig auf mindestens 1,5 % der Wiederbeschaffungswerte gleich jährlich rd. 51,0 Mio. € anzuheben und damit einen weiteren kontinuierlichen Abbau des Instandhaltungsstaus in einer Größenordnung von jährlich rd. 9,4 Mio. € vornehmen zu können.

Mit einer weiteren Erhöhung des Instandhaltungsniveaus würden die Möglichkeiten zum Abbau des Instandhaltungsstaus entsprechend verbessert, ein Jahresbudget von 2,5 % des Wiederbeschaffungswertes würde den gesamten Instandhaltungsbedarf bis zum Jahr 2020 abdecken und den Instandhaltungsstau auf nahezu null zurückführen.

Für den städtischen Haushalt würde eine Erhöhung des Bauunterhaltungsbudgets für die betrachteten Schulen, Verwaltungsgebäude und Kindergärten zu folgenden Mehrkosten führen:

Erhöhung des in der Miete enthaltenen Anteils für die Bauunterhaltung von zurzeit 1,2 % des Wiederbeschaffungswertes

auf 1,5 %	=	zu rd. 9,4 Mio. €
auf 1,8 %	=	zu rd. 18,7 Mio. €
auf 2,0 %	=	zu rd. 24,9 Mio. €
auf 2,2 %	=	zu rd. 31,2 Mio. €
auf 2,5 %	=	zu rd. 40,5 Mio. €

Der Haushaltsplanentwurf 2008 wurde am 18.10.2007 in den Rat der Stadt Köln eingebracht und schließt derzeit mit einer Deckungslücke (Ergebnisplan) von 29,4 Mio. € ab.

Aufgrund der angespannten Haushaltssituation kann für die Jahre 2008-2011 pro Jahr lediglich ein Betrag von 5 Mio. € für die Verbesserung der Instandhaltungssituation an den Schulen und Kitas bereitgestellt werden. Dies entspricht einer Steigerung der Instandhaltung auf rd. 1,4 % für diese Bereiche. Zu diesem Zweck wird die Abführung der Gebäudewirtschaft im Rahmen des Veränderungsnachweises zur Haushaltsplanaufstellung 2008 entsprechend gesenkt.

## **Anlage**