

# Anlage 1

## **LAGEBERICHT**

für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2019

## INHALTSVERZEICHNIS

|   |    |
|---|----|
| <b>A. GRUNDLAGEN</b> .....  | 4  |
| <b>1. Historie, Leitbild und Leistungsspektrum</b> .....                                      | 4  |
| <i>Historie</i> .....   | 4  |
| <i>Leitbild</i> .....   | 5  |
| <i>Leistungsspektrum</i> .....  | 5  |
| <b>2. Rechtliche und organisatorische Struktur des Betriebs</b> .....                         | 6  |
| <b>3. Finanzwirtschaftliche Rahmenbedingungen</b> .....                                       | 7  |
| <i>Vermietungssegment</i> .....   | 7  |
| <i>Servicesegment</i> .....   | 8  |
| <i>Ergebnisvergleich / Abführung</i> .....  | 8  |
| <b>B. WIRTSCHAFTSBERICHT</b> .....  | 9  |
| <b>1. Gesamtaussage zur Lage und Entwicklung des Betriebes</b> .....                          | 9  |
| <i>Schulnotstand / Baubedarf</i> .....  | 9  |
| <i>Vorgelagerter Prozess</i> .....  | 9  |
| <i>Knappe Ressourcen / Gesamtstädtische Immobilienstrategie</i> .....                         | 10 |
| <b>2. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen</b> .....                  | 10 |
| <i>Überhitzter Bausektor</i> .....  | 10 |
| <i>Grundstücksknappheit</i> .....   | 10 |
| <i>Alternative Realisierungswege</i> .....  | 11 |
| <b>3. Geschäftsverlauf</b> .....  | 11 |
| <i>Neue Aufgaben und Aufgabenanbindungen innerhalb der Gebäudewirtschaft</i> .....            | 11 |
| <i>Bauprogramme und –initiativen im Schulbau</i> .....  | 13 |
| <b>4. Bauvorhaben</b> .....   | 18 |
| <i>Bauvorhaben im Sondervermögen (Aufzählung aktuell / vollständig?)</i> .....                | 18 |
| <i>Baubetreuung für Dritte</i> .....  | 19 |
| <b>5. Angaben zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage</b> .....                               | 19 |
| <i>Ertragslage</i> .....  | 19 |
| <i>Vermögens- und Finanzlage</i> .....  | 22 |
| <b>C. AUSBLICK AUF DIE KÜNFTIGE ENTWICKLUNG MIT DARSTELLUNG DER RISIKEN UND CHANCEN</b> ..... | 25 |
| <b>1. Allgemeine, übergreifende Risiken und Chancen</b> .....                                 | 26 |
| <i>Corona-Pandemie</i> .....  | 26 |
| <i>Risikovorsorge und Versicherungsschutz</i> .....   | 26 |

|   |    |
|---|----|
| <i>Eigenkapitalausstattung</i> .....  | 27 |
| <i>Altnachträge</i> .....   | 27 |
| <i>Personalwirtschaftliche Problemlage</i> .....  | 28 |
| <i>Organisatorischer Veränderungsprozess</i> .....  | 29 |
| <b>2. Risiken und Chancen im Rahmen der Bewirtschaftung und des Betriebs von Bestandsobjekten</b> .....   | 30 |
| <i>CAD-Flächenaufmaß</i> .....  | 30 |
| <i>Betreiberverantwortung</i> .....   | 31 |
| <i>Bauunterhaltung</i> .....  | 33 |
| <b>3. Mit der Planungs- und Bautätigkeit für das Sondervermögen und für andere Dienststellen (Service) verbundene Risiken und Chancen</b> ..... | 35 |
| <i>Innerstädtische Schnittstellen / Terminrisiken</i> .....   | 35 |
| <i>Flächenkonkurrenz / Grundstücksknappheit</i> .....   | 35 |
| <i>Fähigkeit zur Wahrnehmung von Serviceaufgaben</i> .....  | 35 |
| <i>Building Information Modeling (BIM)</i> .....  | 36 |
| <i>Finanzierung und Priorisierung Kulturbau</i> .....   | 36 |

## **A. GRUNDLAGEN**

### **1. Historie, Leitbild und Leistungsspektrum**

#### ***Historie***

##### ***Stufenweise Gründung***

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.

##### ***Integration Hochbauamt***

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 16.12.1999 die Verwaltung beauftragt, die Integration des städtischen Hochbauamtes in die Gebäudewirtschaft zu prüfen. Die Integration erfolgte schließlich zum 01.05.2000. Mit der Umsetzung dieses Ratsbeschlusses hat sich das Aufgabenspektrum der Gebäudewirtschaft erheblich erweitert. Zielsetzung war u.a., Synergien für einen wirtschaftlicheren Aufgabenvollzug zu erschließen und marktorientierte Preis-/Leistungsbeziehungen einzuführen.

##### ***Übernahme der Zuständigkeit für Kulturbauten***

Der Bereich Museumsbauten wurde zur Bündelung von Kompetenzen und zum Abbau von Schnittstellen von der Städtischen Kulturverwaltung im April 2018 auf die Gebäudewirtschaft verlagert. Die Umsetzung erfolgte sukzessive. Zu beachten ist, dass die Gebäudewirtschaft für diese Museumsbauten zwar umfassend zuständig ist und damit insbesondere für diese Liegenschaften eine betreiberähnliche Verantwortung trägt. Die Grundstücke und Gebäude gehören aber nach wie vor nicht zum Sondervermögen. Damit handelt die Gebäudewirtschaft – trotz ihrer eigentümerähnlichen Stellung - im Auftrag der Kulturverwaltung und erbringt die entsprechenden Baubetreuungs- und sonstigen Dienstleistungen ausschließlich im Service. Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt damit aus dem Kernhaushalt.

### *Übertragung der Zuständigkeit von angemieteten Kindertagesstätten*

Mit Wirkung zum 01.01.2019 wurde die Miet- und Objektverwaltung extern angemieteter Kindertagesstätten von der Gebäudewirtschaft auf das Amt für Kinder, Jugend und Familie übertragen. Die im Sondervermögen der Gebäudewirtschaft geführten Kindertagesstätten sind von diesem Wechsel in der innerstädtischen Zuständigkeit nicht berührt.

### **Leitbild**

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

- Der Ansprechpartner als „der Immobilienprofi der Stadt Köln“ 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.

### **Leistungsspektrum**

Im Rahmen der Vermietung bzw. Bewirtschaftung von Flächen und Objekten, der Bautätigkeit für das Sondervermögen sowie der Bau- bzw. energiewirtschaftlichen Betreuung städtischer Dienststellen gehören u.a. die folgenden Tätigkeiten zum Leistungsspektrum der Gebäudewirtschaft:

- Wahrnehmung der Betreiberverantwortung als Eigentümer bzw. Quasi-Eigentümer (Kulturbauten),
- Integration der Energiewirtschaft für einen sparsamen Energieverbrauch,

- Facilitymanagementleistungen
- Flächenbewirtschaftung zur kritischen Überprüfung und Kostenreduzierung,
- Zentrale Verhandlungsführung bei Anmietungen und Ankäufen,
- Planung und Steuerung von Hochbaumaßnahmen aller Art (einschließlich aller Architekten- und Ingenieurleistungen),
- Planung und Ausführung von Gebäudetechnik (einschließlich aller Architekten- und Ingenieurleistungen).

## **2. 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.

Die Geschäfte der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln werden gesamtverantwortlich von der Betriebsleitung geführt. Diese besteht aus der/dem für die Gebäudewirtschaft zuständigen Beigeordneten als Erster Betriebsleiterin bzw. Betriebsleiter und der für die Abwicklung des operativen Geschäftes zuständigen geschäftsführenden Betriebsleitung. Zum 01.07.2018 ist die geschäftsführende Betriebsleitung erweitert worden und besteht seitdem aus einer technischen Betriebsleiterin / einem technischen Betriebsleiter und einer kaufmännischen Betriebsleiterin / einem kaufmännischem Betriebsleiter.

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.

Der Rat der Stadt Köln hat die 15. Neufassung der Betriebssatzung vom 4. Dezember 1996 beschlossen. Die neu gefasste Satzung ist am 23. April 2019 in Kraft getreten.

Organisatorisch setzt sich die Gebäudewirtschaft seit dem 01.01.2020 aus sechs Abteilungen zusammen:

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  |   |
|  | <b>HR (Human Resources) und Finanzen</b> | Personal, Organisation, Rechnungswesen, Controlling, Einkauf und Vertragsmanagement, Gremienarbeit  |
|  | <b>Objektmanagement</b>                  | Bewirtschaftung/Instandhaltung der Objekte im Sondervermögen (Verwaltungsgebäude, Schulen, Kindertagesstätten und Grünobjekte); Bauunterhaltung / Betreiberverantwortung/Handwerkerleistungen von und in Museen; Service für diverse städtische Dienststellen |
|  | <b>Bauprojektmanagement I</b>            | Neu-, Um- und Erweiterungsbauten und Generalinstandsetzung von Schulen  |
|  | <b>Bauprojektmanagement II</b>           | Neu-, Um- und Erweiterungsbauten und Generalinstandsetzung für alle sonstigen Kunden (z.B.: Feuerwehr, Kulturbauten); Produktentwicklung  |
|  | <b>Betriebsmanagement</b>                | Energiemanagement, Gebäudetechnik; Prüfungs- und Wartungsmanagement, Werkstatt und Notruf-Serviceleitstelle   |
|  | <b>Asset und IT</b>                      | An- und Vermietungsprojekte, Nebenkostenabrechnung, Portfoliomanagement und Informationstechnologie   |

Auf die weitergehenden Ausführungen unter B.3. „Geschäftsverlauf“ und C.1. „Organisatorischer Veränderungsprozess“ wird verwiesen.

### 3. Finanzwirtschaftliche Rahmenbedingungen

#### ***Vermietungssegment***

Die Gebäudewirtschaft fungiert als innerstädtischer Vermieter und erhebt seit der Neuordnung des innerstädtischen Finanz- und Abrechnungssystems in 2015 statt der bisherigen, objektbezogenen und kalkulatorischen Kostenmiete - einen Flächenverrechnungspreis, der lediglich nach Sparten (Schulen, Verwaltungsgebäude etc.) bzw. Untersparten (Schultypen) differenziert und sich seit 2017 im Wesentlichen aus den geplanten Aufwendungen der Gebäudewirtschaft ableitet. In dieser Kalkulation sind aber auch Personal- und Sachkosten zur Klärung von Immobilienfragen enthalten, die über die klassische Bewirtschaftung hinausgehen.

## ***Servicesegment***

Im Servicebereich erbringt die Gebäudewirtschaft neben energiewirtschaftlichen Leistungen vor allem Baubetreuungsleistungen für städtische Dienststellen, die im Wesentlichen die Wahrnehmung der Bauherrenaufgabe, aber auch Projektsteuerungs- und Objektplanungsleistungen betreffen können. Für ihre energiewirtschaftlichen Dienstleistungen (Abrechnung mit den verschiedenen Versorgungsunternehmen, Ausschreibungen und Preisverhandlungen etc.) erhält die Gebäudewirtschaft von der Kernverwaltung eine pauschale Jahresvergütung. Die Serviceentgelte bzw. Honorare für Baubetreuungsleistungen orientieren sich ab einem bestimmten Maßnahmenumfang am allgemeinen Preisrecht für Architekten (HOAI) bzw. an den entsprechenden Regelungen der AHO.

## ***Ergebnisausgleich / Abführung***

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 grundsätzliche Aufgabe, bei Verrechnungspreisbildung im Rahmen der Wirtschaftsplanung nicht antizipierte bzw. vorhersehbare Auswirkungen spartenbezogen und mit Wirkung noch für das Geschäftsjahr aufzufangen.

Das innerstädtische Verrechnungspreismodell sieht zwei Modifikationen bei den Instandhaltungsaufwendungen und den Erträgen aus Grundstücksveräußerungen bei der Ermittlung des Ergebnisgleiches vor: Eingeplante, aber tatsächlich nicht aufgewandte Instandhaltungsmittel sollen grundsätzlich der Finanzierung von künftigen Instandhaltungsaufwendungen dienen und bleiben aus diesem Grund bei der Ermittlung der Spartenresultate unberücksichtigt. Dies gilt auch für erzielte Buchgewinne der Gebäudewirtschaft aus der Veräußerung von Grundstücken. Hier ist konzeptionell indes eine Ausschüttung an den städtischen Haushalt vorgesehen.

Das Jahresergebnis der Gebäudewirtschaft (nach Ergebnisgleich) setzt sich aus den beiden vorgenannten Komponenten zusammen. Es obliegt letztlich dem Rat der Stadt Köln im Rahmen der Beschlussfassung über den Jahresabschluss zu entscheiden, ob und inwieweit das Jahresergebnis zur Stärkung des Eigenkapitals der Gebäudewirtschaft verwandt oder an den städtischen Haushalt abgeführt werden soll.

## **B. WIRTSCHAFTSBERICHT**

### **1. Gesamtaussage zur Lage und Entwicklung des Betriebes**

Die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln bewegt sich als kommunaler Eigenbetrieb nach wie vor in einem vergleichsweise schwierigen betrieblichen Umfeld:

#### ***Schulnotstand / Baubedarf***

Die städtischen Möglichkeiten zur Unterbringung zusätzlicher Schülerinnen und Schüler im vorhandenen Schulbestand (insbesondere Umnutzung von anderweitig genutzten Räumen zu Klassenzimmern, erhöhte Klassenstärke) sind inzwischen weitestgehend ausgereizt. Die aktuell für die Stadt Köln prognostizierte demographische Entwicklung und die hieraus entwickelte Schulentwicklungsplanung sorgt daher perspektivisch für einen anhaltend hohen Bedarf an zusätzlich zu schaffenden Schulplätzen. Ein Bedarf, der insbesondere durch die Gebäudewirtschaft möglichst kurzfristig zu decken ist. Darüber hinaus besteht u. a. das zwingende Erfordernis, vorhandene Schulplätze durch Generalinstandsetzungen oder Neubauten der Gebäudewirtschaft zu sichern, Interimslösungen durch dauerhafte zu ersetzen und die baulichen Voraussetzungen für ein erweitertes Ganztagsangebot zu schaffen.

Die statistische Auswertung der Auftragseingänge zeigt zudem seit 2015 einen deutlichen Anstieg bei der „Bestellung“ zusätzlicher Schulflächen durch das Amt für Schulentwicklung. Hierdurch wird die Mangelsituation ebenso verstärkt wie durch die landespolitische Entscheidung, bei Gymnasien wieder zum längeren Bildungsgang zurückzukehren

#### ***Vorgelagerter Prozess***

Diese gleichermaßen politisch unstrittige wie ambitionierte Auftragslage der Gebäudewirtschaft ist außerdem dadurch gekennzeichnet, dass der dem Bauen vorgelagerte Prozess (aus Sicht der Betriebsleitung) oftmals nicht die für eine planmäßige Aufgabenerledigung und mittel- bzw. langfristige Kapazitätsplanung notwendige Vorlaufzeit, Kontinuität und Belastbarkeit aufweist. Allein die auf der Grundlage einer Leitentscheidung der Landesregierung NRW beschlossene Umstellung von einem achtjährigem (G8) auf einen neunjährigen Bildungsgang (G9) hatte einen ausgesprochen kurzfristigen Mehrbedarf von fünf neuen Gymnasien zur Folge.

Selbst bei bekannten Bedarfen (aus der Schulentwicklungsplanung) nimmt der Prozess der Erstellung des tatsächlichen bzw. konkreten Baubedarfes der jeweiligen Schule erhebliche Zeit in Anspruch. Diese Zeit wird gemeinhin dem Bauprozess und damit der Gebäudewirtschaft zugerechnet und schränkt die Steuerungsmöglichkeiten der operativen Arbeit der Gebäudewirtschaft deutlich ein.

### ***Knappe Ressourcen / Gesamtstädtische Immobilienstrategie***

Die Gebäudewirtschaft arbeitet das Auftragsvolumen gemäß der Priorisierungen durch den Auftraggeber (vor allem bei Neubauten) bzw. aus der Eigentümerverantwortung (insbesondere bei Bestandssanierungen und –erweiterungen) sukzessive ab. Dennoch ist festzustellen, dass ihr dies angesichts der vorhandenen bzw. absehbaren Personalressourcen ohne eine einvernehmliche weitere Priorisierung von Projekten auf der Grundlage einer gesamtstädtischen Immobilienstrategie vermutlich nur bedingt vollständig gelingen kann.

## **2. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen**

### ***Überhitzter Bausektor***

Der Umstand, dass öffentliche Auftraggeber nur in einem engen rechtlichen Rahmen Einkaufsprozesse durchführen können und Verhandlungen sowohl beim Hauptauftrag als auch im Nachtragsfall streng reglementiert sind, führt in der aktuellen Marktsituation dazu, dass der Öffentliche Dienst kaum noch wirtschaftliche Angebote erhält. Angebotsabgaben erfolgen – auch nach Aufklärungsgesprächen - sowohl bei der Gewerke weisen Vergabe als auch bei größeren Vergabepaketten aktuell nur noch vereinzelt. Oftmals muss der Prozess mehrfach wiederholt werden.

### ***Grundstücksknappheit***

Bezeichnend für die Flächenkonkurrenzen in einer wachsenden Metropole sind ständige, langwierige politische und öffentliche Diskussionen zu allen Grundstücken, die der GW für Schulneubauten vorgeschlagen werden.

Für die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln bedeutet dies vor allem im Zusammenhang mit der Schaffung neuer Schulplätze eine weitere detaillierte Analyse des vorhandenen Immobilienportfolios, um auf dieser Grundlage alle Möglichkeiten zur Nachverdichtung

auszuschöpfen und planungsrechtliche Rahmenbedingungen abzuklopfen. Da sich an der beschriebenen Mangelsituation gleichwohl langfristig wenig ändern dürfte, erscheint es aus Sicht der Gebäudewirtschaft notwendig, die Höhenentwicklungen und andere Arten der Nachverdichtung oder Nutzung von Synergien neuer Gebäude zu analysieren und als realistische Lösung ins Gespräch zu bringen.

### ***Alternative Realisierungswege***

Zur Deckung des gesamtstädtischen Flächenbedarfs erscheint es darüber hinaus geboten, neben GU/TU-Vergaben (vgl. hierzu unter B 3. Bauprogramme und –initiativen im Schulbau) über weitere alternative Realisierungswege und Einkaufsstrategien insbesondere für Neubaumaßnahmen nachzudenken, z.B. über:

- Schlüsselfertige Errichtung und Planung (SEP),
- Schulbau-Baukasten (Erarbeiten von wiederholbaren Planungsparametern bei gleichzeitiger Möglichkeit der individuellen Planung)
- Partnerschaftsmodelle,
- Kooperatives Baulandmodell,
- Verpflichtung zur Errichtung von Kindertagesstätten und Schulen im Rahmen von städtebaulichen Verträgen.
- Gründung einer Schulbau-GmbH

## **3. Geschäftsverlauf**

### ***Neue Aufgaben und Aufgabenanbindungen innerhalb der Gebäudewirtschaft***

#### ***Auflösung Vergabeamt / Nachtragsmanagement***

Die Gebäudewirtschaft hat im Rahmen der Dezentralisierung der Aufgaben des ehemaligen Vergabeamtes mit Wirkung ab dem 01.01.2020 die alleinige Zuständigkeit für die Bearbeitung der Nachträge zugewiesen bekommen. Vor diesem Zeitpunkt eingegangene Nachträge hätten noch durch das Vergabeamt preislich geprüft werden müssen. Für die Abarbeitung dieser Altnachträge wurden gemeinsam mit dem Rechtsamt als Nachfolge der Vergabestelle sinnvolle und projektbezogene Lösungen erarbeitet. Der Vorschlag der Gebäudewirtschaft wurde

stadtweit positiv aufgenommen. Die abschließende Vorlage für den Verwaltungsvorstand befindet sich in der Abstimmung.

Neben der Bearbeitung der Nachträge sind weitere Bearbeitungsschritte aus den verschiedenen Vergabeverfahren vom ehemaligen Vergabebeamten auf die Gebäudewirtschaft übertragen worden.

### ***Service Museumsbauten***

Die praktische Umsetzung der Mitte 2018 übergebenen Zuständigkeit für Museumsbauten (vgl. die Ausführungen unter 1.) stellte auch im Berichtsjahr eine erhebliche Herausforderung dar, da es galt, zum einen die bisher in der Kulturverwaltung angesiedelten Mitarbeiter in die Organisation und Abläufe der Gebäudewirtschaft zu integrieren, zum anderen die Verantwortlichkeiten und Prozesse in der Zusammenarbeit mit der Kulturverwaltung neu zu strukturieren und schließlich den Instandhaltungs- bzw. Investitionsbedarf der Museumsbauten zu ermitteln und zu priorisieren.

### ***Feuerwehrebauten im Service***

Im „Bauprojektmanagement II“ der Gebäudewirtschaft ist seit dem 01.01.2020 auch der Service für die Berufsfeuerwehr verortet. Das Team erfordert zunehmend weitere Kapazitäten, da mehr und mehr fachliche Aufgaben von der Feuerwehr auf die Gebäudewirtschaft übertragen werden.

### ***Produktentwicklung***

Im Zuge der Neustrukturierung der GW wurden beim Bauprojektmanagement II schließlich bestehende und neue Aufgaben im Sachgebiet Produktentwicklung gebündelt. Neu sind die Aufgaben „Projektentwicklung“ und die „Projektgruppe BIM“. Die entsprechenden Teams befinden sich noch im Aufbau. Mit der Einrichtung der Produktentwicklung ist für die Gebäudewirtschaft ein weiterer konsequenter Schritt in Richtung einer noch stärkeren Professionalisierung in der Bearbeitung des gesamten Portfolios gestartet worden. Hier sollen zukünftig nicht nur die Leistungsphasen 1 bis 5 umgesetzt werden, sondern auch eine sehr viel stärkere Bündelung und Aktualisierung aller notwendigen Planungsvorgaben erzielt werden. Zudem werden in diesem Sachgebiet Impulse zu neuen Entwicklungsgebieten im Baubereich beobachtet, begleitet und entwickelt.

### ***Betriebsmanagement***

Mit der Gründung der Abteilung „Betriebsmanagement“ zum 01.01.2020 wird eine weitere Fokussierung und Spezialisierung insbesondere im Bereich Facility-Management und

Betreiberverantwortung angestrebt. Neben dem Energiemanagement, der Gebäudetechnik, der Werkstatt und der Notrufleitstelle ist das bislang der Abteilung Objektmanagement zugeordnete Prüfungs- und Wartungsmanagement dort in einem nunmehr eigenständigen Sachgebiet angebunden. Damit ist ein sehr wichtiger und rechtlich hoch verantwortlicher Bereich auf einem guten Entwicklungsweg gesetzt.

### ***Bauprogramme und –initiativen im Schulbau***

Die Abteilung „Bauprojektmanagement I“ (ehemals: „Planen und Bauen“) konzentriert sich seit Anfang 2020 ausschließlich auf den Schulbau, der durch umfangreiche und oftmals termingebundenen Bauprogramme und Initiativen geprägt wird. Eine deutliche Ausrichtung auf die Kundenperspektive dieses wichtigen Schlüsselkunden.

### ***Priorisierende Schulbaumaßnahmenliste***

Die Schulbaumaßnahmenliste bzw. Schulbauliste bildet die organisatorische Klammer im Schulbaubereich und beinhaltet alle Projekte, deren Durchführung zu zusätzlichen Schulplätzen führt. Sie umfasst im Weiteren alle General- oder Teilsanierungen von bestehenden Schulgebäuden, deren Durchführung dringend und zur Sicherung und zum Erhalt bestehender mittelfristig notwendig ist. Nicht erfasst sind in der Schulbauliste die beauftragten Containerprogramme, kleinere Baumaßnahmen oder Serviceaufträge sowie bauunterhaltende Maßnahmen unterhalb der Teil- bzw. Generalsanierung. Von den insgesamt knapp 200 Schulbaumaßnahmen befinden sich 76 Projekte in Bearbeitung / Umsetzung (Sachstand Juni 2020).

Die Schulbauliste unterscheidet insgesamt acht Prioritätskategorien und bindet die Verwaltung, die geplanten Baumaßnahmen in der vorgegebenen Reihenfolge umzusetzen. Sie verdeutlicht zugleich die enormen Herausforderungen, die von der Stadt Köln im Schulbau noch zu bewältigen sind.

### ***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 u.a. 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 (ÖPP) bzw. „Public Private Partnership“ (PPP). Die Realisierung erfolgte bzw. erfolgt in Teilschritten, sog. Losen.

- *Los 3 (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 vier Schulen an drei Schulstandorten, zu realisieren. Die zu diesem Zeitpunkt angenommenen Baukosten beliefen sich auf rd. EUR 97 Mio. Die vor dem Start des europaweiten Vergabeverfahrens 2016 aktualisierte Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ermittelte – im Wesentlichen aufgrund von zusätzlichen Flächen und Baupreissteigerungen - Baukosten in Höhe von rd. EUR 114 Mio. Das Vergabeverfahren wurde im Juli 2017 erfolgreich abgeschlossen. Der Bestbieter lag mit Baukosten in Höhe von rund EUR 104 Mio. unter dem PSC (Public Sector Comparator).

Nach abschließendem Vergabebeschluss in der Ratssitzung am 28.09.2017 konnten die Verträge für die drei Standorte am 12.10.2017 abgeschlossen werden. Die Betriebsübergaben an den drei Standorten in Weiden, Mülheim und Ossendorf sind zum 01.01.2018 erfolgt. An allen Standorten erfolgen die Baumaßnahmen parallel zum laufenden Schulbetrieb und beinhalten komplexe Interimskonzepte zur Auslagerung auf dem jeweiligen Gelände. Die vertraglich vereinbarten Bauzeiten für die Standorte betragen zwei bzw. vier Jahre.

- *Erweiterung der Gesamtschule Rodenkirchen (Aktuelles Projekt)*

Die Gesamtschule Rodenkirchen wurde als ÖPP Projekt realisiert und wird als ÖPP-Schule mit dem privaten Vertragspartner betrieben. Zur dauerhaften Erhöhung der Zügigkeit der Gesamtschule hat der Rat die Verwaltung in 2016 beauftragt, die erforderlichen Baumaßnahmen vorzusehen. Der Bau- und Vergabebeschluss für die Planung, Errichtung und der Betrieb des Erweiterungsbaus erfolgte in der Ratssitzung vom 14.05.2020. Die Fertigstellung ist für April 2023 vorgesehen.

- *Erweiterung der Dellbrücker Mauspfad (Aktuelles Projekt)*

Auch die Gesamtschule Dellbrücker Mauspfad wurde im Wege einer ÖPP realisiert und wird von einem privaten Vertragspartner betrieben. Ende 2018 hat der Rat die schulrechtliche Errichtung der in allen Jahrgängen integrativen Gesamtschule am Standort Dellbrücker Mauspfad beschlossen. Die Fertigstellung des notwendigen

Erweiterungsbaus erfolgt voraussichtlich im August 2022. Der Bau- und Vergabebeschluss datiert vom 18.06.2020.

### ***Ganztagsoffensive Sekundarstufe I***

Nach dem Ausbau der Offenen Ganztagschulen (OGTS) an Grund- und Förderschulen hat die Erweiterung des Ganztagsbetriebes (GTS) an weiterbildenden Schulen und insbesondere die Schaffung von zusätzlichen Schülerplätzen hohe 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.

### **Modulbauten**

Um den zum Schuljahresbeginn 2017/18 drohenden Schulnotstand entgegenzuwirken und zu erreichen, dass allen Kindern und Jugendlichen pflichtgemäß ein Schulplatz zur Verfügung gestellt werden kann, wurde die Gebäudewirtschaft mit Ratsbeschluss vom 14.02.2017 beauftragt, 57 Containereinheiten im Rahmen einer freihändigen Vergabe zu beschaffen und an 19 Standorten zur Nutzung als Vorbereitungsklassen, zur Mehrklassenbildung oder als Interim aufzustellen (erstes Containerpaket).

Im Rahmen eines zweiten Containerpaketes, das sich derzeit in der Umsetzung befindet, ist vorgesehen, an zehn Standorten kurzfristig weitere Containereinheiten zur Nutzung als Vorbereitungsklassen, zur Mehrklassenbildung oder als Interim aufzustellen. Auf diese Weise sollen insgesamt 44 zusätzliche Klassenräume, zwei OGTS-Räume sowie vier Mensen mit Küchen bereitgestellt werden.

Durch den Rat der Stadt Köln wurde in 2019 ein drittes Containerpaket mit zehn weiteren Maßnahmen beschlossen. Die Gebäudewirtschaft hat sich allerdings dazu entschieden, diese Projekte sowie künftige Ersatzbeschaffungen möglichst mittels Modulbauten zu realisieren.

Belastend für Containerlösungen ist deren erschwerte Genehmigungsfähigkeit, die erheblichen einschränkenden Einfluss auf den bisher zugelassenen Markt hat. Die Gebäudewirtschaft überprüft derzeit, ob sich aus den erkannten und angemeldeten Bedarfen Vergabecluster bilden lassen, die dann in einer anderen teilindustriellen Fertigung umgesetzt werden könnten.

### **GU/TU-Vergabe**

- *1. Maßnahmenpaket Schulbau*

Mit dem Ziel, im Ergebnis 15 Schulbaumaßnahmen an 11 Schulstandorten durch Totalunternehmer (TU) planen und errichten bzw. durch Generalunternehmer (GU) errichten zu lassen, wurde die Gebäudewirtschaft mit Dringlichkeitsbeschluss des Rates vom 04.04.2017 beauftragt, ein europaweites Ausschreibungsverfahren durchzuführen. Im Vergleich zur klassischen Einzelvergabe der Gewerke wird durch die Verlagerung und Bündelung von Aufgaben und Prozessen auf einen Total- bzw. Generalunternehmer sowohl von einer Entlastung der betrieblichen Personalressourcen als auch von einer spürbar verkürzten Umsetzung ausgegangen. Der erste Kostenorientierungswert für das TU/GU-Paket lag ursprünglich zwischen EUR 240 -340 Mio.

Das GU/TU-Maßnahmenpaket wurde in der Zwischenzeit erweitert und um einen Erweiterungsbau der Schule „Auf dem Sandberg“, der ebenfalls im Wege einer Vergabe an einen Totalunternehmer realisiert werden soll, ergänzt (Ratsbeschluss vom 05.07.2018).

Als Ersatz für die Errichtung eines Interims für den Standort „Zusestraße“ wurde zudem am neu gegründeten Schulstandort „Neue Sandkaul“ in Köln-Widdersdorf ein weiterer Neubau in der Projektliste des Maßnahmenpakets aufgenommen. Aus baufachlich und schulpädagogischen Erwägungen sowie infolge des Übergangs von G8 auf G9 wurden weitere Ergänzungen (z.B. Sanierung der Bestandsschule in der Frankstraße, Sanierung / Umnutzung der Bestandsturnhalle Leybergstraße) und Modifikationen am Maßnahmenpaket erforderlich.

Aus den o. g. Gründen stieg allein das Bausoll um rd. EUR 234 Mio.

Das GU/TU-Maßnahmenpaket umfasst gem. Beschluss des Rates vom 09.07.2019 mittlerweile 22 Maßnahmen an insgesamt 11 Schulstandorten. Mit dem Beschluss des Rates wurde ein Kostenorientierungswert von EUR 520 Mio. zzgl. eines Schwankungsbereichs von +/- 10% anerkannt. Infolge der skizzierten Zusatzmaßnahmen und der seit Juli 2019 erfolgten Submissionen ist der angepasste Kostenorientierungswert überholt. Der aktuelle Kostenstand ohne Forecast und Reserve) beträgt EUR 566 Mio. und befindet sich im vom Rat anerkannten Schwankungsbereich des Kostenorientierungswerts.

- *2. Maßnahmenpaket Schulbau*

Auf der Grundlage des Ratsbeschlusses vom 14.02.2019 wurde von der Verwaltung ein weiteres Maßnahmenpaket konzipiert und aufgelegt, das erneut eine beschleunigte Umsetzung von Schulbauprojekten durch Total- oder Generalunternehmer vorsieht. Zentrale Zielsetzung ist auch hier die Schaffung von zusätzlichen Schulplätzen bzw. die Sicherung bestehender Schulplätze.

Das Bauprogramm umfasst Neubau-, Erweiterungs- und/oder umfassende Sanierungsarbeiten an 20 Schulstandorten im ganzen Stadtgebiet. Die Auswahl der einzelnen Schulen erfolgte auf der Grundlage der priorisierenden Schulbauliste, der fortgeschriebenen Schulentwicklungsplanung 2020 sowie unter baufachlichen Gesichtspunkten.

Das Projektvolumen beläuft sich nach aktueller Schätzung auf rd. EUR 1,6 Mrd. bis EUR 1,7 Mrd. (Kostenorientierungswert; Sachstand Juni 2020). Angestrebt wird eine bauliche Umsetzung bis voraussichtlich Ende 2027.

### ***Sanierungen von Schultoiletten***

Mit dem Ziel, weitere Schultoilettenanlagen einer umfassenden Sanierung zuzuführen, wurden im Rahmen der Haushaltsplanberatungen jeweils zusätzliche Instandhaltungsmittel in Höhe von EUR 1,4 Mio. (2018), EUR 1,0 Mio. (2019) bzw. EUR 1,5 Mio. (2020) bereitgestellt. Voraussetzung für die Aufnahme in das Sanierungsprogramm ist, dass die entsprechenden Schulen über ein adäquates Reinigungs- und Unterhaltungskonzept verfügen.

## 4. Bauvorhaben

### ***Bauvorhaben im Sondervermögen***

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

### ***Verwaltungsgebäude / Gebäude mit Sondernutzungen***

- Bezirksrathaus Rodenkirchen
- Bezirksamt Innenstadt
- Neubau des historischen Archivs
- Sanierung der Zentralbibliothek
- Schaugewächshaus
- sog. Blockrandbebauung zum Wallraf-Richartz-Museum

### ***Schulbauprojekte***

- Neubau einer Schule am Standort „Im Weidenbruch“
- Europaschule Zollstock
- IGS Burgwiesenstraße
- GS Nippes
- Erweiterung des Humboldtgymnasiums am Kartäuser Wall
- Inklusive Universitätsschule / Köln-Ehrenfeld
- Modulbauprojekt Grundschulen (diverse Standorte)
- GU/TU Pakete I und II

### ***Sonstige bzw. übergreifende Baumaßnahmen***

- Modellprojekt Bildungslandschaft Altstadt – Nord
- Betriebshof (Amt für Straßen und Verkehrsentwicklung / Amt für Landschaftspflege und Grünflächen)

## ***Baubetreuung für Dritte***

Im Auftrag für andere Dienststellen der Stadt werden insbesondere folgende Großvorhaben umgesetzt:

- Neue Historische Mitte (bis Mitte 2020; Mitwirkung bei der Übergabe auf die GbR bis Ende 2020),
- Römisch-Germanisches Museum (Sanierung),
- MiQua (Archäologische Zone/Jüdisches Museum),
- Flüchtlingsunterbringung (diverse Standorte),
- Begleitung der Mängelbeseitigung/ Rechtsstreit des Kulturzentrums am Neumarkt,
- MAKK - Museum für angewandte Kunst Köln (Fenstersanierung),
- Kölner Stadtmuseum (Interim Haus Sauer),
- Neubau des Feuerwehr technischen Zentrums in Kalk (FWZK) einschließlich Feuerwache 10,
- Hubschrauberbetriebsstation auf dem Kalkberg (Maßnahme ruht zur Zeit),
- Erweiterung des Wallraf-Richartz-Museums und Fondation Corboud,
- Generalinstandsetzung und Erweiterung der Feuerwache Weidenpesch (FW 5),
- Erweiterung der Feuerwache 6 in Volkhoven–Weiler,
- Bau der Rettungswache Dellbrück sowie
- Generalinstandsetzung der Feuerwache 1 (nach Abschluss des FWZK)
- Neubau Rettungswache Worringen,
- Neubau Rettungswache 2 und Gerätehaus Rodenkirchen.

## **5. Angaben zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage**

### ***Ertragslage***

#### ***Zusammensetzung der Umsatzerlöse***

Die Umsatzerlöse von insgesamt EUR 320,2 Mio. (Vorjahr. EUR 335,8 Mio.) betreffen mit EUR 258,6 Mio. bzw. 80,8 % die Hausbewirtschaftung, mit EUR 59,5 Mio. bzw. 18,6 % den Betreuungsbereich und mit EUR 2,1 Mio. bzw. 0,6 % Erlöse aus anderen (Dienst-) Leistungen der Gebäudewirtschaft.

## Segmentrechnung / Ergebnisausgleich

### *Vermietungssegment*

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich im Wesentlichen aus Mieten (EUR 205,4 Mio.) sowie aus Erlösen aus der Abrechnung von Nebenkosten (EUR 52,1 Mio.) zusammen. Von den Mieten betreffen EUR 200,0 Mio. (97,4 %) innerstädtische Nutzer. Lediglich EUR 5,4 Mio. (2,6 %) sind auf Mietverhältnisse mit externen Dritten zurückzuführen.

Die Mieterlöse werden durch das Segmentergebnis und den Ergebnisausgleich am Jahresende beeinflusst. Bedingt durch das positive, an die Kernverwaltung abzuführende Spartenergebnis haben sich die Mieterlöse in 2019 von EUR 215,0 Mio. um EUR 9,6 Mio. auf EUR 205,4 Mio. reduziert, während sie sich im Vorjahr aufgrund des negativen, von der Kernverwaltung auszugleichenden Spartenergebnisses von EUR 211,3 Mio. um EUR 14,4 Mio. auf EUR 225,7 erhöht haben.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Zusammensetzung der Mieten nach Objektkategorien und verdeutlicht zugleich die beschriebenen Auswirkungen der Erlöskorrektur im Zuge des innerstädtischen Ergebnisausgleichs:

|                                | 2019         |              | 2018         |              | 2017         |              | 2016         |              |
|--------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|                                | EUR Mio.     | in %         |
| Verwaltungsgebäude             | 72,7         | 33,8         | 67,9         | 32,1         | 65,5         | 31,8         | 63,2         | 31,9         |
| Schulen                        | 133,1        | 61,9         | 116,1        | 54,9         | 113,9        | 55,3         | 108,8        | 54,8         |
| Kindertagesstätten             | 5,6          | 2,6          | 26,0         | 12,3         | 25,0         | 12,1         | 24,5         | 12,3         |
| Sonstige Bauten                | 3,6          | 1,7          | 1,3          | 0,6          | 1,6          | 0,8          | 1,9          | 1,0          |
| <b>Mieterlöse</b>              | <b>215,0</b> | <b>100,0</b> | <b>211,3</b> | <b>100,0</b> | <b>206,0</b> | <b>100,0</b> | <b>198,4</b> | <b>100,0</b> |
| Erlöskorrektur                 | -9,6         | -4,5         | 14,4         | 6,8          | -24,7        | -12,0        | 11,1         | 5,6          |
| Mieterlöse nach Erlöskorrektur | 205,4        | 95,5         | 225,7        | 106,8        | 181,3        | 88,0         | 209,5        | 105,6        |

Der von der Gebäudewirtschaft in 2019 erhobene Flächenverrechnungspreis je Sparte stellt sich im Vergleich zu 2020 und den drei Vorjahren wie folgt dar:

|                                  | 2020        | 2019        | 2018        | 2017        | 2016        |
|----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                                  | EUR / qm    | EUR / qm    | EUR / qm    | EUR / qm.   | EUR / qm.   |
| Verwaltungsgebäude               | 13,90       | 14,43       | 13,68       | 13,81       | 13,53       |
| Schulen <sup>1)</sup>            | 5,57-7,95   | 5,94-7,98   | 5,69 - 6,75 | 5,98 - 7,23 | 5,52 - 7,66 |
| Kindertagesstätten <sup>2)</sup> | 8,80        | 7,83        | 12,86       | 12,45       | 12,46       |
| Grünobjekte <sup>3)</sup>        | 6,64        | 9,21        | 3,10        | 4,03        | 4,96        |
| <b>Durchschnitt</b>              | <b>8,32</b> | <b>8,17</b> | <b>8,05</b> | <b>8,17</b> | <b>8,05</b> |
| <i>Durchschnitt Schulen</i>      | <i>6,90</i> | <i>7,04</i> | <i>6,44</i> | <i>6,43</i> | <i>6,29</i> |

1) abhängig von der jeweiligen Schulform

2) ab 2019: ohne angemietete Kindertagesstätten

3) 2019: selbständiges Objektcenter für Grünobjekte mit planmäßig stark erhöhter Personalausstattung

### Betreuungssegment

Die Erlöse aus Betreuungstätigkeit betragen in 2019 insgesamt EUR 59,5 Mio. (Vorjahr: EUR 45,8 Mio.) und resultieren aus der baulichen, energiewirtschaftlichen und sonstigen Betreuung städtischer Dienststellen. Die Erlöse umfassen den Ergebnisausgleich im Betreuungssegment und haben sich in 2019 durch das negative, von der Kernverwaltung auszugleichende Ergebnis um EUR 1,9 Mio. erhöht.

Auf die weitergehenden Ausführungen zur Segmentrechnung und zum Ergebnisausgleich im Anhang wird verwiesen.

### Jahresergebnis

Die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln schließt das Wirtschaftsjahr 2019 mit einem Jahresergebnis nach Ergebnisausgleich von EUR 2,6 Mio. (Vorjahr: EUR 0,0 Mio.), das auf einkalkulierte, aber nicht aufgewandte Instandhaltungsmittel zurückzuführen ist. Über die Verwendung entscheidet der Rat der Stadt Köln. Konzeptionell (Flächenverrechnungspreismodell) ist die Zuführung zu einer Instandhaltungsrücklage vorgesehen.

## Vermögens- und Finanzlage

### Bilanzsumme, Kapitalstruktur

Die Bilanzsumme der Gebäudewirtschaft beträgt zum Bilanzstichtag EUR 1.991,3 Mio. Sie hat sich damit gegenüber dem 31. Dezember 2018 (EUR 1.792,8 Mio.) um EUR 198,5 Mio. erhöht.

Wie in der Vergangenheit wird die Bilanz auf der Aktivseite im Wesentlichen durch das Grundvermögen geprägt, das mit EUR 1.813,4 Mio. (Vorjahr: 1.628,0 Mio.) 91,1% der Bilanzsumme (Vorjahr: 90,8 %) ausmacht. Dem steht auf der Passivseite mittel- und langfristig gebundenes Eigen- und Fremdkapital von insgesamt EUR 1.746,7 Mio. (87,7 % der Bilanzsumme) gegenüber (Vorjahr: EUR 1.647,5 Mio. bzw. 92,3 %).

### Eigenkapitalquote

Die Eigenkapitalquote beträgt unter Einbeziehung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse und vor Ausschüttung 27,2 % (Vorjahr: 29,6 %). Ohne Einbeziehung des Sonderpostens ergibt sich - bezogen auf eine entsprechend gekürzte Bilanzsumme - eine bereinigte Eigenkapitalquote von 11,1 % (Vorjahr: 12,4 %).

### Bauinvestitionen

Die für 2019 geplanten Bauinvestitionen belaufen sich auf insgesamt EUR 219,5 Mio. Tatsächlich konnten im Wirtschaftsjahr Baumaßnahmen (incl. Beschaffung von Containern) in einem Umfang von EUR 176,5 Mio. realisiert werden, die sich nach Objektkategorien wie folgt zusammensetzen:

|                            | Plan         | Ist          |
|----------------------------|--------------|--------------|
|                            | EUR Mio.     | EUR Mio.     |
| Verwaltungsgebäude         | 38,7         | 23,1         |
| Schulen (incl. Container)  | 176,3        | 146,0        |
| Kindertagesstätten         | 1,3          | 1,3          |
| Grünobjekte                | 3,2          | 6,1          |
| <b>Investitionsvolumen</b> | <b>219,5</b> | <b>176,5</b> |

### Darlehensportfolio

Die Verbindlichkeiten der Gebäudewirtschaft zum 31.12.2019 betragen insgesamt EUR 1.343,3 Mio. (Vorjahr: EUR 1.162,4 Mio.) Hiervon weisen EUR 229,4. eine Restlaufzeit von unter einem Jahr auf. Auf den Verbindlichkeitspiegel im Anhang wird verwiesen.

Das Darlehensportfolio der Gebäudewirtschaft umfasst zum Bilanzstichtag Darlehen (ohne Tagesgeldaufnahmen) mit einem Volumen von insgesamt EUR 1.127,2 Mio. Die im Bestand befindlichen Darlehen sind – gewichtet mit der jeweiligen Restverbindlichkeit am Bilanzstichtag – durchschnittlich mit 1,79 % p.a. zu verzinsen. Die Zinsbindungsfrist beträgt im Durchschnitt 18,97 Jahre. Der Anteil variabel verzinslicher Darlehen beträgt EUR 7,65 Mio. bzw. 0,7 %. Dem mit einer variablen Kreditaufnahme verbundenem Zinsänderungsrisiko wird durch eine laufende Beobachtung der Märkte im Rahmen des betrieblichen Darlehensmanagements Rechnung getragen.

### ***Finanzierung / Kapitalflussrechnung / Liquidität***

#### *Finanzierung*

Die Finanzierung der Investitionstätigkeit der Gebäudewirtschaft erfolgt u.a. über erwirtschaftete Abschreibungen und Zuschüsse, vor allem aber über die Aufnahme von Darlehen am Kapitalmarkt.

#### *Kapitalflussrechnung*

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung gibt detailliert Auskunft über die im Wirtschaftsjahr vom Betrieb erwirtschafteten bzw. von außen zugeflossenen Finanzmittel und über deren Verwendung. Sie zeigt – ausgehend vom Jahresergebnis – die Veränderungen der Zahlungsmittel im Berichtsjahr. Dabei wird unterschieden zwischen Veränderungen aus betrieblicher Tätigkeit, aus Investitionstätigkeit und aus Finanzierungstätigkeit:

|  | 2019            | 2018            |
|--|-----------------|-----------------|
|  | TEUR            | TEUR            |
| Jahresergebnis   | 2.573           | 0               |
| + Abschreibungen/-Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens   | 30.474          | 32.017          |
| +Zunahme/-Abnahme der mittel- und langfristigen Rückstellungen   | 5.409           | 19.679          |
| Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse  | -7.899          | -7.768          |
| <b>Cashflow</b>  | <b>30.557</b>   | <b>43.928</b>   |
| +Zunahme/-Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen   | -66             | 5.024           |
| -Gewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens   | -70             | -3              |
| +Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens  | 890             | 780             |
| +Abnahme der unfertigen Leistungen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind | -11.079         | 2.243           |
| -Abnahme/+Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind        | 61.468          | -34.669         |
| -Zinserträge   | -145            | -818            |
| +Zinsaufwendungen  | 28.191          | 24.980          |
| <b>Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit</b>  | <b>109.746</b>  | <b>41.465</b>   |
| Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen  | 2.136           | 2.003           |
| Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen  | -214.562        | -127.600        |
| Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände  | -246            | -242            |
| Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögensgegenständen  | 23              | 0               |
| Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen  | 2.173           | 2.021           |
| Auszahlungen aus Zugängen von Finanzanlagen  | -2.339          | -2.251          |
| Zinserträge  | 145             | 818             |
| <b>Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit</b>   | <b>-212.670</b> | <b>-125.251</b> |
| Sonstige Veränderungen der Kapitalrücklage   | 948             | -1.035          |
| Gewinnausschüttung   | 0               | -468            |
| Einzahlungen aus Investitionszuschüssen  | 17.214          | 10.315          |
| Weiterleitung von Investitionszuschüssen   | -585            | -396            |
| Veränderung der langfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (ÖPP-Projekte)  | -2.965          | -2.881          |
| Einzahlungen aus der Aufnahme aus Krediten   | 170.000         | 195.993         |
| Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten  | -49.192         | -85.228         |
| Zinsaufwendungen   | -28.191         | -24.980         |
| <b>Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit</b>  | <b>107.230</b>  | <b>91.320</b>   |
| Veränderung des Finanzmittelfonds  | 4.304           | 7.532           |
| Finanzmittelfonds am Anfang der Periode  | -673            | -8.205          |
| <b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>   | <b>3.631</b>    | <b>-673</b>     |

Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit (EUR 109,8 Mio.) und der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit (EUR 107,2 Mio.) reichten zur Finanzierung des Mittelabflusses aus der Investitionstätigkeit (EUR -212,7 Mio.). Da die Zuflüsse die Abflüsse in 2019 insgesamt um EUR 4,3 Mio. überschreiten, erhöhte sich der Finanzmittelfonds (Liquide Mittel abzüglich Tagesgeldaufnahmen und abgegrenzte Zinsen) von EUR – 0,7 Mio. zu Beginn des Wirtschaftsjahres auf EUR 3,6 Mio. am Bilanzstichtag.

#### *Liquidität*

Die jederzeitige Zahlungsbereitschaft während des Wirtschaftsjahres war gegeben und ist aufgrund der kurz- und mittelfristigen Liquiditäts- und Finanzplanung auch zukünftig sichergestellt. Die Kreditlinie der Gebäudewirtschaft beträgt zum 31.12.2019 EUR 75 Mio.

### **C. AUSBLICK AUF DIE KÜNFTIGE ENTWICKLUNG MIT DARSTELLUNG DER RISIKEN UND CHANCEN**

Die Betriebsleitung geht aufgrund der bereits angespannten Flächenbedarfssituation (Stichwort: Schulnotstand) und der prognostizierten demografischen Entwicklung für die Wirtschaftsjahre 2020 ff. von einer hohen und deutlich zunehmenden Investitionstätigkeit und von einem stetig steigendem Umsatzwachstum im Vermietungssegment aus.

Aufgrund der Vielzahl der anstehenden Serviceprojekte (insbesondere im Bereich der Kultur- und Feuerwehrebauten) und einer entsprechenden Auftragslage werden auch im Servicesegment nachhaltig steigende Umsätze erwartet. Durch das innerstädtische Flächenverrechnungspreismodell und den nachgelagerten Ergebnisausgleich ist sichergestellt, dass auch zukünftig ein ausgeglichenes Gesamtergebnis erzielt wird.

Jenseits dieser finanzwirtschaftlichen Betrachtungen wird die weitere Geschäftstätigkeit durch die nachfolgend näher beschriebenen allgemeinen und besonderen Risiken bzw. Chancen bei der Bewirtschaftung des vorhandenen Objektbestandes, bei der Umsetzung der Bau- und Sanierungsprojekte im Sondervermögen und der Betreuung von Projekten anderer Dienststellen im Service geprägt.

## 1. Allgemeine, übergreifende Risiken und Chancen

### ***Corona-Pandemie***

---

Seit dem Frühjahr 2020 haben sich (auch) bei der Gebäudewirtschaft die Arbeitsbedingungen durch das Corona-Virus erheblich verändert.

Das abschließende Ausmaß der Pandemie lässt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abschätzen. Sieht man von Rückständen ab, die bei einzelnen Baumaßnahmen aufgetreten sind und ihre Ursache insbesondere auf der Auftragnehmer-Seite (z.B. aufgrund von behördlich angeordneten Quarantänemaßnahmen) haben, ist die Gebäudewirtschaft bislang sehr gut durch die Corona-Krise gekommen. Nachdem die technischen Voraussetzungen geschaffen werden konnten - insbesondere ein umfassender Online-Zugang der Mitarbeitenden -, ist es gelungen, einen Großteil der Aufgaben vom Homeoffice aus zu erledigen und den Dienstbetrieb faktisch uneingeschränkt aufrechtzuerhalten.

Es ist zu hoffen, dass die Pandemie schnell überwunden wird und eingetretene Verzögerungen rasch aufgearbeitet werden können.

### ***Risikovorsorge und Versicherungsschutz***

Im Risikohandbuch der Gebäudewirtschaft werden die wesentlichen Risiken der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung erfasst und entsprechend ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und einer möglichen Schadenshöhe bewertet. Es sind im Rahmen des existierenden Risikomanagementsystems keine Risiken festgestellt worden, die den Fortbestand der Gebäudewirtschaft gefährden.

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

## ***Eigenkapitalausstattung***

Die Eigenkapitalquote zum 31.12.2019 beträgt 11,1 % (Vorjahr: 12,4 %) der um die passivierten Investitionszuschüsse (Sonderposten) verminderten Bilanzsumme und unterschreitet damit eine in der Literatur genannte Soll- Eigenkapitalquote von 30 bis 40 v. H. deutlich. Das Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) sieht von einer Empfehlung starrer Eigenkapitalquoten ab und empfiehlt eine für die wirtschaftliche Situation des Betriebes angemessene Eigenkapitalausstattung (IDW PH 9720.1). Die Angemessenheit der Eigenkapitalausstattung ist von verschiedenen Faktoren abhängig, insbesondere von der Art und Möglichkeiten der Kapitalbeschaffung. Sie ist als angemessen einzustufen, wenn der Betrieb nachhaltig die ihm übertragenen Aufgaben wahrnehmen kann.

Nach der Neuordnung des innerstädtischen Finanz- und Abrechnungssystems und bedingt durch Einführung eines Ergebnisausgleiches ist das bilanzielle Eigenkapital der Gebäudewirtschaft seit 2015 im Wesentlichen festgeschrieben. Abführungen an den Kernhaushalt sind konzeptionell nur noch bei Erträgen aus 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. Es obliegt in beiden Fällen dem Rat der Stadt Köln, über die Ergebnisverwendung zu entscheiden. Die künftigen Investitionen, das damit einhergehende Wachstum der Bilanzsumme und die Notwendigkeit zur überwiegenden Fremdfinanzierung der Bautätigkeit werden – bei weitgehender Konstanz des nominellen Eigenkapitals – in der Tendenz zu einer sinkenden Eigenkapitalquote und einer höheren Zinsbelastung führen.

Die Gemeindeprüfungsanstalt NRW empfiehlt, eine Eigenkapitalquote von 10 Prozent nicht zu unterschreiten.

## ***Altnachträge***

Eine ämterübergreifende Arbeitsgruppe unter Führung des Rechtsamtes hat bislang keinen vertretbaren Weg gefunden, die Altnachträge aus der Zeit vor dem Aufgabenübergang auf die Gebäudewirtschaft (vgl. hierzu B.3.1) wirtschaftlich, aber dennoch weitestgehend rechtssicher abzuarbeiten. Aufgrund der langandauernden Bearbeitung wächst der Druck der Bauunternehmen, ihre Nachtragsleistungen vergütet zu bekommen.

Insgesamt besteht aufgrund der zuvor beschriebenen Situation das Risiko zur Zahlung von Verzugszinsen, das Risiko von Rechtsverfolgungskosten, von Einstellung der Arbeiten auf den Baustellen durch die Bauunternehmen sowie das Risiko sinkender Bereitschaft in der Branche, überhaupt mit der Stadt Köln künftig Vertragsverhältnisse einzugehen.

### ***Personalwirtschaftliche Problemlage***

Von elementarer Bedeutung für die Fähigkeit der Gebäudewirtschaft, eigenen und fremden Anforderungen zu entsprechen, sind nach wie vor die Schwierigkeiten bzw. Erfolge bei der Personalgewinnung/-erhaltung: Hier zeigt sich insbesondere der Markt für erfahrene Projektleitungen und Führungskräfte als nahezu erschöpft.

### ***Keine Unabhängigkeit bei der Stellenbewertung***

Trotz ihrer organisatorischen Sonderstellung als eigenbetriebsähnliche Einrichtung ist die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln in die verwaltungsmäßigen Abläufe der Kernverwaltung eingebunden und innerstädtischen Regelungen unterworfen. Wenngleich der Gebäudewirtschaft Anfang März 2018 mehr Eigenverantwortung für Organisationsthemen (Aufbau- und Ablauforganisation sowie die Bewirtschaftung des Stellenbestandes) übertragen wurde, hat sie bei Stellenbewertungen weiterhin die Pflicht, das Amt für Personal und Verwaltungsmanagement einzubinden. Dort liegt nach wie vor die gesamtstädtische Zuständigkeit für Stellenbewertungen.

### ***Personalgewinnung und –erhaltung ist oberstes Ziel***

Um die Anzahl an vakanten Stellen weiterhin aktiv zu senken und dringend benötigtes Fachpersonal an Bord zu holen, wird ein sehr hoher Aufwand betrieben, der erhebliches Personal bindet. So wurde in 2019 eine Vielzahl an internen und externen Stellenbesetzungsverfahren eigenverantwortlich durchgeführt, wodurch insgesamt 112 Bewerberinnen und Bewerber von extern eingestellt werden konnten bzw. stadintern zur Gebäudewirtschaft gewechselt sind. Mit Stand vom 31.12.2019 waren noch 89 vollzeitverrechnete Stellen vakant. Der überwiegende Teil der vakanten Stellen befindet sich in den technischen Abteilungen, hier insbesondere Ingenieurinnen und Ingenieure im Schulbau bzw. im Bereich der Kulturbauten.

Gleichzeitig wird aber auch versucht, Entwicklungsperspektiven für das Bestandspersonal zu schaffen wie z.B. die modulare Qualifizierung im technischen Bereich (Aufstieg für Ingenieurinnen und Ingenieure in den ehemaligen höheren Dienst) oder aber die

Wiedereinführung des „sonstigen Beschäftigten“ (situative Zulassung von Bewerberinnen und Bewerbern ohne den formal geforderten Abschluss, aber mit grundsätzlich gleichwertigen Fähigkeiten und Erfahrungen) , um diese Beschäftigten langfristig zu halten. Zwar lassen sich dadurch personelle Abgänge nicht gänzlich vermeiden, aber sicherlich verringern. Im Kalenderjahr 2019 haben insgesamt 62 Kolleginnen und Kollegen die Gebäudewirtschaft verlassen. Unter Berücksichtigung der natürlichen Fluktuation (Ruhestand, Aufstieg etc.) verbleiben ca. 40 klassische Wechsel zu anderen Dienststellen oder zu einem externen Arbeitgeber. Zum Stichtag 31.12.2019 verfügte die Gebäudewirtschaft über einen Personalbestand von mehr als 660 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Die Gebäudewirtschaft bildet zudem erstmalig – in Zusammenarbeit mit dem Land NRW – seit dem 01.10.2019 eine Baureferendarin aus. Hierbei handelt es sich um einen speziellen Vorbereitungsdienst für Master-Absolventinnen und Absolventen. Es werden mehrere praktische als auch theoretische Stationen durchlaufen und die Nachwuchskraft auf die künftige Wahrnehmung von Führungsaufgaben im technischen Bereich vorbereitet. Dieser Vorbereitungsdienst vermittelt zudem die Besonderheiten des öffentlichen Bauens im Vergleich zur Privatwirtschaft. Auch haben Mitte 2019 insgesamt drei duale Studentinnen und Studenten im Bereich Bauingenieurwesen ihren Dienst bei der Gebäudewirtschaft aufgenommen. In Kooperation mit der Universität Wetzlar werden die Nachwuchskräfte in Theorie und Praxis für das Berufsleben fit gemacht und haben bereits jetzt eine gesicherte Perspektive für die Zeit nach der bestandenen Bachelorprüfung.

Ein weiterer Baustein bildet die regelmäßige Fortbildung und Qualifizierung der Beschäftigten. Der Bereich Personalentwicklung der Gebäudewirtschaft wird stetig optimiert und ausgebaut. So werden regelmäßig einzelne Schulungen zu aktuellen Themen als Inhouse-Veranstaltung angeboten als auch breit angelegte Fortbildungsreihen zu Fach- und Führungsthemen durchgeführt und inhaltlich eng begleitet.

### ***Organisatorischer Veränderungsprozess***

Die weitere Entwicklung der Gebäudewirtschaft wird neben der skizzierten Personalproblematik wesentlich von den Fortschritten bei der organisatorischen Neuausrichtung abhängen.

Zurzeit befindet sich die Gebäudewirtschaft in einem umfassenden Restrukturierungs- und Optimierungsprozess. Dieser Prozess basiert auf dem Ratsbeschluss vom 28.09.2017 und beinhaltet unter anderem die Durchführung einer Organisationsuntersuchung unter externer

Federführung (Interimsmanagement). Kernbestandteil der Untersuchung ist die Schaffung einer effizienten Aufbaustruktur. In der Lenkungskreissitzung im April 2019 sowie auf einer Beschäftigtenversammlung im Juli 2019 wurden die Eckpunkte der neuen Aufbaustruktur, die sich im Wesentlichen am Lebenszyklus der Immobilie orientiert, vorgestellt. Die neue Aufbaustruktur wurde sukzessive bis zum Jahresende 2019 vorbereitet und ist zum 01.01.2020 umgesetzt worden.

## **2. Risiken und Chancen im Rahmen der Bewirtschaftung und des Betriebs von Bestandsobjekten**

### ***CAD-Flächenaufmaß***

Für eine professionelle Bestandsverwaltung sind exakte Daten und 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.

Aufgrund einer Stichprobenuntersuchung, die beachtliche Abweichungen zwischen den tatsächlichen Flächen und den bekannten Mietflächen ergab, wird der Gebäudebestand komplett nach CAD-Grundsätzen vermessen.

Unter Berücksichtigung des Projektumfangs und der verfügbaren Kapazitäten wurden die Gebäudeaufmaße 2013 in drei Losen beauftragt. Parallel zu der externen Datenerfassung wird sichergestellt, dass die aus eigenen Projekten gewonnenen Bestandsaufmaße und Ausführungspläne in den CAD-Datenbestand der GW integriert werden. Das Projekt war ursprünglich auf fünf Jahre angelegt.

Insgesamt stellt sich der Fortgang wie folgt dar:

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Mietflächen:                     | rd. 2.200.Tsd. qm                       |
| <i>davon auf CAD umgestellt:</i> | <i>2.150 Tsd. qm (Stand 23.03.2020)</i> |

Im Eigentum bewirtschaftet die GW ,Grundstücksflächen von rd. 3.961 Tsd. qm. Dazu kommen noch die Grundstücksflächen von Anmietungen.

## **Betreiberverantwortung**

### **Prüf- und Wartungsmanagement**

Innerhalb der neu eingerichteten Abteilung „Betriebsmanagement“ (vgl. auch unter 3.) umfasst das Sachgebiet Prüfungsmanagement (ehemals „Technisches Gebäudemanagement“) mittlerweile knapp 20 Stellen. Neben fünf Facility-Managern sind u.a. zwei Stellen speziell für das Aufzugsmanagement vorgesehen und derzeit sieben weiteren Stellen mit Fachingenieuren diverser Fachrichtungen besetzt. In Zusammenarbeit mit der Abteilungsleitung des Objektmanagements wird das bereits erarbeitete Betreiberkonzept in Teilschritten umgesetzt und das Betriebsmanagement sukzessive optimiert (u.a. Schaffung der anlagenspezifischen digitalen Datenblätter, Einkauf temporärer Facilitymanagement-Dienstleistungen innerhalb des Wartungs- und Prüfungsmanagement).

Die Digitalisierung und Standardisierung der Objektdaten ist eine wesentliche Voraussetzung zur Wahrnehmung der gesetzlichen Betreiberverantwortung. Nachdem Umfang und Ort der technischen und baulichen Anlagen nach DIN 276 je Wirtschaftseinheit in das CAFM-Programm „etask“ eingelesen wurden, wird der spezifische Zustand der technischen und baulichen Anlagen durch einen externen Dienstleister / Facilitymanagement-Berater aufgenommen. Ziel ist, in digitaler Form über einen belastbaren und hinreichend differenzierten Bestand an Datenblättern und Attributen der einzelnen Bestandsanlagen zu verfügen. Auf dieser Basis kann nicht nur die Bewirtschaftung weiter optimiert, sondern auch die objektspezifische Instandhaltungsstrategie stärker konkretisiert werden. Das bedeutet, dass die Abarbeitung der bereits eingetretenen Mängel je nach Risikogröße priorisiert werden können und dass erforderliche Maßnahmen früher präventiv ausgerichtet werden.

Anfang 2020 wurde mit der Ausschreibung des Prüf- und Wartungsmanagements für einen Stadtbezirk an externe Dienstleister begonnen. Mit der Vergabe des Prüf- und Wartungsmanagements an externe Dienstleister wird diese Aufgabe sukzessive vom Objekt- auf das Betriebsmanagement verlagert. In Verbindung mit einem entsprechenden Controlling durch Facility Managerinnen und -manager der Gebäudewirtschaft soll hiermit die fristgerechte Durchführung aller notwendigen Prüfungen und Wartungen sichergestellt werden. Maßnahmenkataloge, die prüfungsbegleitend erstellt werden, ermöglichen es dem Objektmanagement, die als notwendig identifizierten Maßnahmen zielgerichtet an den jeweiligen baulichen und technischen Anlagen durchzuführen.

### ***Inbetriebnahmemanagement***

Im Rahmen des sog. Inbetriebnahmemanagements wurden die Schnittstellen Neubau / Generalsanierung zu anschließender Bewirtschaftung konzeptionell neu definiert. Auch die Struktur der digitalen Datenerfassung bei Neubauten und Generalinstandsetzungen durch Externe wurde festgelegt und verbindlicher Vertragsbestandteil, so dass alle Ingenieur- oder (General-/Total-) Unternehmensverträge grundsätzlich mit diesen Vorgaben abgeschlossen werden. Die Baumaßnahme „Heliosschule“ fungiert als Pilotprojekt. Die Erfahrungen aus dem Bauvorhaben, die durch einen externen Facilitymanagement-Berater begleitet werden, sollen dazu dienen, ein hauseigenes Inbetriebnahmemanagement aufzubauen.

### ***Betreiberverantwortung für Museen und sonstige Kulturbauten***

Die um diverse Museen und sonstige Kulturbauten erweiterte Zuständigkeit der Gebäudewirtschaft umfasst auch die Betreiberverantwortung für diese Objekte. Die Museen sind damit ebenfalls Teil des Betreiberkonzeptes. Da in der Regel keine aktuellen digitalen Pläne für die Museen vorliegen, müssen entsprechende CAD-Pläne als Grundlage für die Aufnahme der technischen Anlagen und Gebäude ausgeschrieben werden. Datenaufnahme und Ausschreibung des Wartungs- und Prüfungsmanagements folgen im Anschluss an die Bearbeitung der Objekte im Sondervermögen der Gebäudewirtschaft. Um die Datenaufnahme vorzubereiten, werden gemeinsam mit dem Objektmanagement entsprechende Prozesse und Schnittstellen festgelegt. Angesichts des baulichen Zustandes der Gebäude und des hohen Publikumsverkehrs, der diese Objekte kennzeichnet, ist allerdings noch unklar, inwieweit es gelingen kann, mit den bisherigen Personal- und Finanzbudgets das aus Sicht der Gebäudewirtschaft gebotene Sicherheitsniveau herzustellen. Zumal - in Verbindung mit sehr eingeschränkten Schließzeiten - größere Baumaßnahmen wie die Sanierung wasserführender Leitungen und Lüftungsanlagen oder Brandschutzmaßnahmen anstehen. Im Bedarfsfalle wären von der Kernverwaltung zusätzliche Mittel bereitzustellen.

Nach den Objekten im Sondervermögens und den Museumsbauten soll das skizzierte Betreiberkonzept in einem dritten Schritt auf sämtliche betreute Liegenschaften durch Digitalisierung und Überführung in das CAFM-System der Gebäudewirtschaft übertragen werden.

## **Bauunterhaltung**

### **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. Die Datenbasis zum Instandsetzungsstau soll – wie dargestellt - durch externe Dienstleister evaluiert werden. Im Ergebnis einer 2007 durchgeführten Untersuchung beläuft sich der Instandsetzungsstau auf rd. EUR 600 Mio. EUR. Es ist nicht unwahrscheinlich, dass der Sanierungsrückstau deutlich höher ist. Trotz der anhaltend schwierigen Haushaltslage sind daher mehr als die üblichen Ressourcen notwendig, um nachhaltige Effekte erzielen zu können.

### **Rückstellungen im Zusammenhang mit der Betriebssicherheit von Gebäuden**

Gesetzliche Anpassungen und Änderungen zwingen die Bestandsbewirtschaftung, zumindest die baulichen Maßnahmen umzusetzen, um die Betriebssicherheit der Gebäude sicherzustellen. Aus der Feststellung dieser Verpflichtung ergibt sich buchhalterisch die Verpflichtung zur Dotierung von Rückstellungen. Um den zurzeit bekannten rechtlichen Themen Rechnung zu tragen und die entsprechenden Rückstellungen beziffern zu können, werden durch strukturierte Begehungen im Rahmen von Prüfungen und Wartungen die notwendigen Anpassungen benannt. Es ist zu erwarten, dass es hier zu regelmäßigen Fortschreibungen kommen wird.

### **Dichtigkeitsprüfung und Sanierung der Abwasserkanalisation**

Die Verpflichtung zur Durchführung von Dichtigkeitsprüfungen von bestehenden Abwasserleitungen in Wasserschutzgebieten bis zum 31.12.2020 soll nach einer Entscheidung des nordrhein-westfälischen Landtages aufgehoben werden. Grundstückseigentümer müssen ihre privaten Abwasserleitungen durch einen Sachkundigen auf den Zustand und Funktionsfähigkeit gleichwohl prüfen lassen, wenn diese neu verlegt oder wesentliche Änderungen vorgenommen wurden. Davon unabhängig besteht nach dem Wasserhaushaltsgesetz des Bundes, dem Landeswassergesetz NRW und weiteren umweltrechtlichen Vorschriften die Verpflichtung zur Sanierung einer schadhafte Abwasserkanalisation.

Bedingt durch das Alter der Abwasserrohre von zum Teil weit über 50 Jahren muss realistischer Weise auch im nicht zu prüfenden Bestand 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 und der hierbei gewonnenen Erkenntnisse ist eine immer verlässlichere Abschätzung der Kosten zur Beseitigung von Dichtigkeitsmängeln im Gesamtbestand und der voraussichtlichen Förderung mit öffentlichen Mitteln möglich.

Die Rückstellung zum 31.12.2019 von insgesamt EUR 49,2 Mio. (Vorjahr: EUR 47,4) Mio. umfasst neben den Kosten für fällige, aber noch ausstehende Prüfungen (EUR 0,5 Mio.); die Kosten der Beseitigung konkret erkannter Undichtigkeiten (EUR 7,6 Mio.) sowie - im Ergebnis einer Hochrechnung unter Berücksichtigung einer 26-prozentigen Förderung- die voraussichtlichen Kosten der Schadensbeseitigung im noch nicht überprüften/sanierten Grundstücksbestand (EUR 41,1 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.

Aus brandschutz- sowie umweltrechtlichen Gründen (Betriebssicherheitsverordnung, Energieeinsparverordnung u.a.) wurde in 2016 eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von EUR 13,5 Mio. auf Fertigbaueinheiten und Container vorgenommen, die den Vorgaben nicht mehr oder nur noch eingeschränkt entsprechen. Im Ergebnis einer aktuellen Überprüfung des Bestandes ergab sich im Vorjahr die Notwendigkeit, zusätzlich EUR 3,8 Mio. für die brandschutztechnische Ertüchtigung der Container / Fertigbaueinheiten (Einbau von Fluchttüren etc.) zurückzustellen.

Die für Brandschutzverpflichtungen insgesamt gebildete Rückstellung beläuft sich Ende 2019 auf EUR 24,6 Mio. (Vorjahr: EUR 23,9 Mio.).

### **3. Mit der Planungs- und Bautätigkeit für das Sondervermögen und für andere Dienststellen (Service) verbundene Risiken und Chancen**

#### ***Innerstädtische Schnittstellen / Terminrisiken***

Vor dem Hintergrund der beschriebenen Erfolge der Gebäudewirtschaft bei der Rekrutierung von Personal zeichnet sich immer deutlicher ab, dass der Fortgang einzelner Projekte in einem ansteigendem Maße nunmehr durch Kapazitätsengpässe bei anderen innerstädtischen Schnittstellenämtern (z.B. Vergabeamt, Bauaufsichtsamt) determiniert bzw. limitiert wird.

Aus Sicht der Betriebsleitung erscheint es notwendig, auf dieses Risiko für den Bauprozess hinzuweisen und ihm - auf gesamtstädtischer Ebene - durch entsprechende organisatorische und/oder personalwirtschaftliche Lösungen noch stärker als bisher zu begegnen.

#### ***Flächenkonkurrenz / Grundstücksknappheit***

Aufgrund der großen Flächenkonkurrenz zwischen Wohnen, Büros, Gewerbe und Flächen für den Gemeinbedarf (insbesondere Schulen, Kindertagesstätten und Kulturbauten) und dem bekannt hohen Bedarf der Stadt Köln an der Schaffung z.B. von zusätzlichen Schülerplätzen, besteht die deutlich erkennbare Tendenz von Privatleuten oder Investoren, Kaufpreise aufzurufen, die zwar den Marktwert abbilden, die Bewertung gemäß Wertgutachten des Liegenschaftsamtes aber deutlich übersteigen. Insofern ist es von der Entscheidung der politischen Gremien abhängig, ob die benötigten Grundstücke zu erhöhten Preisen gekauft werden können oder nicht.

#### ***Fähigkeit zur Wahrnehmung von Serviceaufgaben***

Die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln versteht sich als der zentrale innerstädtische Immobiliendienstleister. Angesichts der begrenzt steuerbaren Personalsituation ist die Betriebsleitung nach wie vor immer wieder gezwungen, Serviceaufträge abzulehnen bzw. zurückzustellen, um sich stärker auf den Schulbau konzentrieren zu können.

Nach Freigabe von zusätzlichen Stellen konnte auch der Servicebereich personell verstärkt werden. Weitere Verbesserungen werden erwartet.

## ***Building Information Modeling (BIM)***

Wesentliches Merkmal der Building Information Modeling (BIM) Methodik ist eine digitale Planung, die bereits in der Leistungsphase 0 eines Projektes ansetzt, sich durch einen hohen Detaillierungsgrad auszeichnet und ganzheitlich, d.h. über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie genutzt werden kann. Durch den frühen und fortwährenden Datenabgleich bzw. -austausch zwischen den Projektbeteiligten können sowohl die Qualität des Planungs- und Bauprozesses optimiert als auch Kosten und Bauzeiten reduziert werden. Die lückenlose digitale Dokumentation ist zudem die Grundlage zur Verwertung der Daten im Rahmen der späteren Objektbewirtschaftung.

## ***Finanzierung und Priorisierung Kulturbau***

Der Übertragung der Kulturbauaufgabe auf die Gebäudewirtschaft wird erkennbar erhebliche finanzielle Auswirkungen auslösen.

In der Zeit nach dem Aufgabenübergang wurde eine Bestandsaufnahme durchgeführt und im Ergebnis ein hoher Neubau-, Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf identifiziert. In einer sog. Kulturbauliste wurden alle Kulturbaumaßnahmen mit einem Bauvolumen größer EUR 1,5 Mio. aufgenommen, für die aus Sicht der Gebäudewirtschaft ein starker Handlungsdruck besteht. Die voraussichtlichen Baukosten werden derzeit - abhängig von der jeweiligen Planungstiefe - über Erfahrungswerte, Gebäudekennziffern oder Machbarkeitsstudien abgeschätzt.

Köln, den 20.08.2020

gez. Markus Greitemann

Erster Betriebsleiter

gez. Wolfgang Behrisch

Kaufmännischer Betriebsleiter

gez. Petra Rinnenburger

Technische Betriebsleiterin