



# **Gebäudewirtschaft der Stadt Köln**

Bauten / Management / Service

## **Lagebericht und Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009**

## **Inhalt**

### JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2009

- Bilanz
- Gewinn- und Verlustrechnung
- Anhang

### LAGEBERICHT

**GEBÄUDEWIRTSCHAFT DER STADT KÖLN**  
Bilanz zum 31.12.2009

<b>Aktiva</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	170.008,00	191.541,00
	170.008,00	191.541,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.087.998.345,81	999.196.581,94
2. Grundstücke ohne Bauten	2.270.325,15	1.190.998,02
3. Grundstücke mit Erbaurechten Dritter	8.703.461,00	8.703.461,00
4. Bauten auf fremden Grundstücken	26.668.536,00	26.040.293,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	13.615.877,00	7.182.006,00
6. Anlagen im Bau	39.395.282,15	53.984.661,32
7. Bauvorbereitungskosten	8.366.528,05	5.146.842,90
	1.187.018.355,16	1.101.446.784,18
III. Finanzanlagen		
1. Ansprüche an die Stadt Köln aus übernommenen Pensionsverpflichtungen	7.133.766,92	4.838.806,26
2. Andere Finanzanlagen	36.486.793,95	36.249.049,06
	43.620.560,87	41.087.855,32
	1.230.808.924,03	1.142.726.180,50
<b>Summe Anlagevermögen</b>		
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Vorräte		
1. Urfertige Leistungen	54.492.552,38	52.184.980,96
2. Andere Vorräte	302.988,49	293.248,30
	54.795.540,87	52.478.229,26
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	2.820.998,14	1.684.052,52
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	11.470.736,36	11.815.804,39
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	131.943,64	102.685,24
4. Sonstige Vermögensgegenstände	87.919.894,74	27.469.729,18
davon Vorbauschüttungen: EUR 86.088.200,00 (Vorjahr: EUR 26.291.500,00)		
	102.343.572,88	41.072.271,33
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	10.008.354,30	44.135.333,87
	10.008.354,30	44.135.333,87
	167.147.468,05	137.685.634,46
	265.769,48	240.624,85
<b>Summe Umlaufvermögen</b>		
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	1.398.222.161,56	1.280.852.639,81

<b>Passiva</b>	<b>EUR</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>EUR</b>	<b>31.12.2008</b>
<b>A. Eigenkapital</b>				
I. Stammkapital			1.000.000,00	1.000.000,00
II. Kapitalrücklage			128.294.613,84	128.508.066,24
III. Bilanzgewinn				0,00
Gewinn aus Vorjahren		36.890.891,22		
Jahresüberschuss		<u>29.333.549,67</u>		
			66.224.440,89	36.890.891,22
			195.519.054,73	166.398.957,46
<b>B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen</b>				
			367.106.313,11	342.685.371,84
			367.106.313,11	342.685.371,84
<b>C. Rückstellungen</b>				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen			13.724.691,00	9.722.569,00
2. Sonstige Rückstellungen			30.661.334,00	30.318.098,00
			44.386.025,00	40.040.667,00
<b>D. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			628.934.885,87	598.063.253,23
2. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Köln aus übernommenen Darlehen			22.944.621,85	30.139.561,30
3. Erhaltene Anzahlungen			51.930.355,98	50.926.946,13
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung			70.912,51	18.650,64
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			84.384.355,95	43.844.681,74
6. Sonstige Verbindlichkeiten			762.425,44	6.195.321,81
			789.027.357,60	729.188.394,85
			2.183.411,12	2.339.248,66
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
			<b>1.398.222.161,56</b>	<b>1.280.652.639,81</b>

**Kopie  
(maßgeblich ist das Original)**

**GEBÄUDEWIRTSCHAFT DER STADT KÖLN**

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2009

	2009	2009	2008
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	236.715.957,54	226.649.231,35	
b) aus Betreuungstätigkeit	45.098.161,75	38.427.124,22	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.486.248,92	1.400.275,99	
2. Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestands an unfertigen Leistungen	283.300.368,21	266.476.631,56	
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	2.307.571,42	-2.152.336,23	
4. Sonstige betriebliche Erträge	3.565.935,58	3.258.531,72	
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	6.430.113,25	9.032.462,44	
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	154.896.705,76	141.456.399,19	
b) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	40.155.747,39	32.625.832,09	
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	585.902,83	383.016,72	
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	17.841.531,78	16.805.779,29	
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	6.886.287,14	5.230.392,33	
davon für Altersversorgung: EUR 3.242.250,82 (Vorjahr: EUR 2.124.012,46)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	20.571.258,41		
Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen (Vorjahr: EUR 6.407.372,77)	-6.552.705,19		
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	14.018.553,22	11.401.854,28	
9. Erträge aus Finanzanlagen	6.445.859,18	6.814.522,50	
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.969.472,55	1.955.209,04	
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	54.191,47	582.192,36	
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	27.455.383,42	27.733.629,73	
13. Steuern vom Einkommen und Ertrag	29.341.681,96	36.901.264,76	
14. sonstige Steuern	0,00	3.950,00	
15. Jahresgewinn	8.132,29	8.423,54	
16. Gewinnvortrag	29.333.549,67	36.890.891,22	
17. Entnahme aus der Kapitalrücklage	36.890.891,22	43.133.585,54	
18. Abführung an den städtischen Haushalt	0,00	3.473.614,46	
19. Bilanzgewinn	0,00	46.607.200,00	
	<b>66.224.440,89</b>	<b>36.890.891,22</b>	

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

1/4

## **Anhang für das Wirtschaftsjahr 2009**

### **A. Allgemeine Angaben**

Der Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2009 wurde - gemäß der Regelung in § 21 EigiVO NRW, § 16 Abs. 2 der Betriebsatzung - nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches über die Rechnungslegung von großen 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 „Ansprüche an die Stadt Köln aus übernommenen Pensionsverpflichtungen“, „Andere Finanzanlagen“, „Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen“, „Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Köln aus übernommenen Darlehen“ und „Verbindlichkeiten aus Vermietung“ eingefügt.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr bis auf die nachfolgend dargestellten Bewertungsänderungen beibehalten.

Nicht einzelwertberichtigte Forderungen wurden einheitlich mit einem Satz von 5 % pauschalwertberichtet.

Mit Wirkung vom 25. August 2009 wurde die Eigenbetriebsverordnung NRW neu gefasst. Gemäß § 22 EigiVO in Verbindung mit § 36 GemHVO NRW (Gemeindehaushaltsverordnung) sind neben einem geänderten Mindestfinanzierungsbeginn auch die am Bilanzstichtag bereits mit Wirkung ab März 2010 beschlossenen Besoldungserhöhungen bei der Berechnung der Rückstellung in Bezug auf Pensionsverpflichtungen zu beachten. Hieraus resultiert nach Berücksichtigung der Forderungen aus der Übernahme der Pensionsverpflichtungen ein Mehraufwand in Höhe von EUR 1,4 Mio.

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

Gebäudewirtschaft der Stadt Köln,  
eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln, Köln  
1/5

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren beibehalten. Um die Aussagekraft zu erhöhen, werden die Erträge aus der 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**

Die immateriellen 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.

Die Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen, bilanziert. Bei den von der Stadt Köln übertragene 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 Wohnungswirtschaftlichen Ausschusses (IDW 1/1996) 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

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

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

1/6

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 planmäßigen 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.

Auf den Restbuchwert des vom Einsturz betroffenen Historischen Archivs wurde eine außerplanmäßige Abschreibung von EUR 1,6 Mio. vorgenommen. Darüber hinaus wurde auf Grund eines Brandes in einer Kindertagesstätte eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von EUR 0,2 Mio. vorgenommen.

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

Die Bewertung der Finanzanlagen aus den Ansprüchen an die Stadt Köln aus übernommenen Pensionsverpflichtungen erfolgt zu ihrem zeitanteiligen Barwert zum Zeitpunkt der Übernahme der Beamten. Die Bewertung der anderen Finanzanlagen - Ansprüche aus der Bestellung von Erbaurechten - erfolgt wegen der Laufzeiten bis zum 1. Juli 2037 bzw. 31. Dezember 2063 zum Barwert bei einem Zinssatz von 5,6 %.

Dem Risiko aus einer möglichen Nichtabrechenbarkeit der zu Herstellungskosten bewerteten unfertigen Leistungen wurde aufgrund aktueller Leerstandsinformationen durch einen Bewertungsabschlag Rechnung getragen.

Der Ansatz der Forderungen und der sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt zu Nominalwerten. Dem Delkrederisiko wird durch angemessene Einzel- und Pauschalwertberichtigungen entsprochen, wobei sich das Verfahren der Pauschalwertberichtigungsbildung gegenüber dem Vorjahr geändert hat.

**Kopie  
(maßgeblich ist das Original)**

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

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 ratterliche 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 2009 EUR 6,5 Mio.

Die Pensionsverpflichtungen werden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen zum Teilwert gemäß § 36 GemHVO auf der Basis der in 2005 aktualisierten Richttafeln von Dr. Klaus Heubeck und eines Rechnungszinsfußes von 5,0 % angesetzt.

Die Rückstellungen für Alterszeitzeit wurden nach versicherungsmathematischen Grundsätzen zum Teilwert auf Basis der Richttafeln 2005 G von Dr. Klaus Heubeck und eines Rechnungszinsfußes von 5,5 % angesetzt.

Der Betrieb ist Mitglied der Kommunalen Zusatzversorgungskasse, die den Arbeitnehmern ihrer Mitglieder und deren Hinterbliebenen eine zusätzliche Alters-, Erwerbsminderungs- und Hinterbliebenenversorgung gewährt. Da es sich insoweit um eine mittelbare Pensionsverpflichtung handelt, wurde wie in Vorjahren in Ausübung des bestehenden handelsrechtlichen Passivierungswahlrechts auf eine Rückstellungsbildung für eine mögliche Unterdeckung aus der zugesagten Zusatzversorgung verzichtet.

Bei der Bewertung der sonstigen Rückstellungen wurden alle bis zur Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt.

Die Verbindlichkeiten sind zum Rückzahlungsbetrag bilanziert.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten wurde zum Nennwert eingebucht. Eine Abstands-zahlung für die vorzeitige Beendigung eines Mietverhältnisses wird über 10 Jahre zeitanteilig zu Gunsten der sonstigen betrieblichen Erträge aufgelöst und Mietvorauszahlungen werden im Folgejahr zu Gunsten der Umsatzerlöse aufgelöst.

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

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

1/8

**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)

Anlagennachweis 2009 der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln

U9

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibung 3)					11 Restbuchwert Stand 1) EUR 31.12.2008	12 Restbuchwert Stand EUR 31.12.2008	Kennzahlen		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			13	14	
	Stand EUR 01.01.2009	Zugänge EUR 2009	Abgänge EUR 2009	Umbuchungen EUR 2009	Stand EUR 31.12.2008	Stand EUR 01.01.2009	Zugänge EUR 2009	Abgänge EUR 2009	Umbuchung EUR 2009	Stand EUR 31.12.2009			Durchschnittswert Abschreibung 1) % %	Restbuchwert 2) % %	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>															
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	3.866.422,24	65.943,36	0,00	0,00	3.932.365,60	3.674.881,24	87.476,36	0,00	0,00	3.762.357,60	170.008,00	191.541,00	2,22	4,32	
<b>II. Sachanlagen</b>															
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.135.516.088,08	58.328.332,35	8.643.329,80	48.220.797,09	1.233.421.887,72	136.319.506,14	18.259.412,42	7.904.917,26	-1.250.459,39	145.423.541,91	1.087.998.345,81	999.196.581,94	1,48	88,21	
2. Grundstücke ohne Bauten	1.190.998,02	391.192,17	0,00	688.134,96	2.270.325,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.270.325,15	1.190.998,02	0,00	100,00	
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	8.703.461,00	0,00	0,00	0,00	8.703.461,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.703.461,00	8.703.461,00	0,00	100,00	
4. Bauten auf fremden Grundstücken	31.154.088,63	1.092.906,28	0,00	389.902,92	32.636.897,83	5.113.855,63	854.506,20	0,00	0,00	5.968.361,83	26.668.536,00	26.040.233,00	2,62	81,71	
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	10.505.807,97	3.121.909,09	23.727,35	5.818.613,44	19.422.603,15	3.323.801,97	1.369.863,43	16.162,35	1.129.223,10	5.806.726,15	13.615.877,00	7.182.006,00	7,05	70,10	
6. Anlagen in Bau 4)	54.213.622,08	35.634.100,24	235.308,35	-49.866.934,77	39.745.479,20	228.960,76	0,00	0,00	121.236,29	350.197,05	39.395.282,15	53.984.661,32	0,00	99,12	
7. Bauvorbereitungskosten	5.148.842,90	8.659.683,00	191.484,21	-5.250.513,64	8.366.528,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.366.528,05	5.148.842,90	0,00	100,00	
	1.246.432.908,68	107.228.123,13	9.093.849,71	0,00	1.344.567.182,10	144.986.124,50	20.483.782,05	7.921.079,61	0,00	157.548.826,94	1.187.018.355,16	1.101.446.784,18			
<b>Zwischensumme I. und II.</b>	<b>1.250.299.330,92</b>	<b>107.294.066,49</b>	<b>9.093.849,71</b>	<b>0,00</b>	<b>1.348.499.547,70</b>	<b>148.681.005,74</b>	<b>20.571.258,41</b>	<b>7.921.079,61</b>	<b>0,00</b>	<b>161.311.184,54</b>	<b>1.187.188.383,18</b>	<b>1.101.638.325,18</b>			
<b>III. Finanzanlagen</b>															
1. Ansprüche an die Stadt Köln aus übernommenen Pensionsverpflichtungen	4.838.806,26	2.638.705,15	343.744,49	0,00	7.133.766,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.133.766,92	4.838.806,26	0,00	100,00	
2. Andere Finanzanlagen	36.249.049,06	1.969.472,55	1.731.727,66	0,00	36.486.793,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	36.486.793,95	36.249.049,06	0,00	100,00	
	41.087.855,32	4.608.177,70	2.075.472,15	0,00	43.620.560,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	43.620.560,87	41.087.855,32			
<b>Summe</b>	<b>1.291.387.186,24</b>	<b>111.902.244,19</b>	<b>11.189.321,86</b>	<b>0,00</b>	<b>1.392.120.108,57</b>	<b>148.881.005,74</b>	<b>20.571.258,41</b>	<b>7.921.079,61</b>	<b>0,00</b>	<b>161.311.184,54</b>	<b>1.230.808.924,03</b>	<b>1.142.726.180,50</b>			

1) (Spalte 8 x 100) : Spalte 6; beim Grundvermögen bezogen auf Gebäudewerte.

2) (Spalte 12 x 100) : Spalte 6.

3) Vor Saldierung mit der auf das Berichtsjahr entfallenden Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse(EUR 6.407.372,77)

4) Sämtliche Investitionen in das Anlagevermögen werden über die Auftragsabrechnung gebucht. Aufgrund dieser Buchungssystematik werden Zugänge des aktuellen Wirtschaftsjahres, die in diesem auch fertiggestellt werden, in den Umbuchungen(TEUR 9.192) ausgewies

**Kopie  
(maßgeblich ist das Original)**

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

I/10

Die unfertigen Leistungen beinhalten mit EUR 52,4 Mio. noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten sowie mit EUR 2,1 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	Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	gegen die Stadt Köln
	EUR	EUR	EUR
Forderungen aus Vermietung	2.820.998,14 (1.684.052,52)	0,00 (0,00)	2.093.936,70 (856.107,70)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	11.470.736,36 (11.815.804,39)	0,00 (0,00)	11.470.736,36 (11.815.804,39)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	131.943,64 (102.685,24)	0,00 (0,00)	0,00 (35.268,65)
Sonstige Vermögensgegenstände	87.919.894,74 (27.469.729,18)	0,00 (0,00)	87.518.454,69 (26.873.014,03)
	102.343.572,88 (41.072.271,33)	0,00 (0,00)	101.083.127,75 (39.580.194,77)

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Vorauszahlungen auf die voraussichtlichen Abführungen für die Jahre 2008 und 2009 an den städtischen Haushalt von EUR 86,1 Mio. (EUR 26,3 Mio.) enthalten.

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

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

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

	01.01.2009	Zugang	Umgliederung	Abgang	31.12.2009
<b>Stammkapital</b>	TEUR 1.000	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR 1.000
<b>Kapitalrücklage</b>	128.508				128.508
-Kapitalveränderungen in 2009 (Saldo)				-213	-213
<b>Bilanzgewinn</b>					128.295
Gewinnvortrag 2008	38.891				36.891
Jahresüberschuss 2009		29.334			29.334
	186.399	29.334	0	-213	195.520

Der Rat der Stadt Köln hat am 2. Februar 2010 beschlossen, für das Jahr 2008 EUR 43,7 Mio. an den städtischen Haushalt abzuführen. Die für die Jahre 2008 und 2009 geleisteten Vorauszahlungen auf die Abführung an den städtischen Haushalt betragen EUR 86,1 Mio.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote unter Einbeziehung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse beträgt 40,2 % (Vorjahr: 39,8 %); ohne Einbeziehung des Sonderpostens und unter Berücksichtigung der (geplanten) Abführungen für 2008 und 2009 ergibt sich - bezogen auf eine entsprechend gekürzte Bilanzsumme - eine bereinigte Eigenkapitalquote von 11,6 % (Vorjahr: 13,7 %).

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

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

I/12

Entwicklung des Eigenkapitals bei geplanter Ergebnisverwendung im Folgejahr:

	1.1.2010	Zugang	Umgliederung	Abgang	31.12.2010 <sup>1</sup>
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Stammkapital</b>	1.000				1.000
<b>Kapitalrücklage</b>	128.295				128.295
-Kapitalentnahme 2008 in 2010			-6.834		-6.834
-planmäßige <sup>1</sup> Kapitalentnahme 2009 in 2010	128.295		-13.029		-13.029
					108.432
<b>Bilanzgewinn</b>					
Gewinnvortrag 2008	36.891				36.891
Jahresüberschuss 2009	29.334				29.334
<b>Entnahme aus der Kapitalrücklage</b>					
-Kapitalentnahme 2008 in 2010			6.834		6.834
-planmäßige <sup>1</sup> Kapitalentnahme 2009 in 2010			13.029		13.029
<b>Abführung an den städt. Haushalt</b>					
-Abführung 2008 in 2010				-43.725	-43.725
-geplante <sup>1</sup> Abführung 2009 in 2010				-42.363	-42.363
<b>Bilanzgewinn</b>	66.225				0
	195.520	0	0	86.088	109.432

<sup>1</sup> Geplante Abführung unter Vorbehalt einer entsprechenden Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Köln

Der Ergebnisverwendungsbeschluss für das Jahr 2008 datiert vom 02.02.2010. Bei einem Jahresüberschuss von EUR 36,9 Mio. in 2008 betrug die zur Finanzierung der Abführung (EUR 43,7 Mio.) notwendige Entnahme aus der Kapitalrücklage EUR 6,8 Mio.

Am Abschlussstichtag bestehen Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen in Höhe von EUR 13,7 Mio. für insgesamt 36 aktive Pensionsanwärter und 48 aktive Pensionsanwärterinnen.

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

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

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

	1.1.2009	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	31.12.2009
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Pensionsverpflichtungen</b>	<b>9.722.569,00</b>	0,00	745.468,00	4.747.590,00	<b>13.724.691,00</b>
<b>Sonstige Rückstellungen:</b>					
Unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung	5.384.000,00	5.384.000,00	0,00	907.500,00	907.500,00
Risikoversorge Historisches Archiv	0,00	0,00	0,00	1.000.000,00	1.000.000,00
Brandschutzverpflichtungen	13.108.800,00	4.940.600,00	713.100,00	5.267.900,00	12.723.000,00
Schadstoffbeseitigung	1.306.000,00	825.000,00	0,00	30.000,00	511.000,00
Ausstehende Rechnungen	746.575,00	591.826,20	74.748,80	334.950,00	414.950,00
Ausstehende Rechnungen Instandhaltungsmaßnahmen	0,00	0,00	0,00	4.872.500,00	4.872.500,00
Prozesskosten	381.679,00	5.500,00	6.300,00	216.000,00	585.879,00
Prozessrisiken	3.474.156,00	700,00	195.000,00	283.700,00	3.562.156,00
Rückzahlungsverpflichtung Zuschüsse	0,00	0,00	0,00	6.100,00	6.100,00
Jahresabschlussprüfung	90.054,00	87.483,20	1.693,80	90.054,00	90.931,00
Jahresabschlusserstellung	175.062,00	175.062,00	0,00	149.903,00	149.903,00
Abrechnungsverpflichtung	301.800,00	301.800,00	0,00	313.100,00	313.100,00
Ansprüche aus Überstunden	228.856,00	228.856,00	0,00	147.973,00	147.973,00
Urlaubsansprüche	1.305.238,00	1.305.238,00	0,00	1.415.350,00	1.415.350,00
Altersteilzeit	1.989.669,00	482.027,00	0,00	236.815,00	1.744.457,00
Leistungsorientierte Bezahlung	160.750,00	160.750,00	0,00	170.100,00	170.100,00
Anmietungsverluste	3.824,00	755,00	3.069,00	0,00	0,00
Aufbewahrungspflichten	360.785,00	0,00	0,00	0,00	360.785,00
Mietgutschriften	242.000,00	0,00	0,00	0,00	242.000,00
Beihilfeverpflichtungen	1.054.900,00	0,00	0,00	384.800,00	1.439.700,00
Sonstige	3.950,00	0,00	0,00	0,00	3.950,00
	30.318.098,00	14.489.597,40	993.911,60	15.826.745,00	<b>30.661.334,00</b>
	<b>40.040.667,00</b>	14.489.597,40	1.739.379,60	20.574.335,00	<b>44.386.025,00</b>

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

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

I/14

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

	Insgesamt	bis zu	Von 1 – 5	Von mehr	gegenüber der Stadt Köln
	EUR	1 Jahr EUR	Jahren EUR	als 5 Jahren EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	628.934.685,87 (598.063.253,23)	52.005.542,30 (61.381.907,96)	201.088.762,63 (174.080.882,98)	375.840.380,94 (362.600.462,29)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Köln aus übernommenen Darlehen	22.944.621,85 (30.139.561,30)	8.385.701,49 (7.194.179,63)	2.643.710,29 (10.298.535,04)	11.915.210,07 (12.646.846,63)	22.944.621,85 (30.139.561,30)
Erhaltene Anzahlungen	51.930.355,98 (50.926.946,13)	51.930.355,98 (50.926.946,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	50.394.233,99 (49.290.583,95)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	70.912,51 (18.650,64)	70.912,51 (18.650,64)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	70.823,37 (11.188,97)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	84.384.355,95 (43.844.661,74)	11.081.614,15 (13.563.534,27)	8.747.078,89 (4.305.956,63)	64.555.662,91 (25.975.170,84)	1.518.621,20 (460.540,34)
Sonstige Verbindlichkeiten	762.425,44 (6.195.321,81)	762.425,44 (6.195.321,81)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	747.430,32 (6.178.289,63)
	789.027.357,60 (729.188.394,85)	124.236.551,87 (139.280.540,44)	212.479.551,81 (188.685.374,65)	452.311.253,92 (401.222.479,76)	75.675.730,73 (86.080.164,19)

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 8,7 Mio. (Restlaufzeit von mehr als einem Jahr) bzw. EUR 64,6 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 2,2 Mio. (31.12.2008: EUR 2,3 Mio.) betrifft die Abstandszahlung eines früheren Mieters für die vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses (EUR 1,9 Mio.) und Mietvorauszahlungen (EUR 0,3 Mio.). Die Abstandszahlung wird über die ursprünglich vereinbarte vertragliche Restmietlaufzeit zeitanteilig und Mietvorauszahlungen werden im Folgejahr aufgelöst.

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

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

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen im Wirtschaftsjahr 2009 EUR 236,7 Mio. (Vorjahr: EUR 226,7 Mio.). Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr ist auf um EUR 4,8 Mio. erhöhte Erlöse aus der Nebenkostenabrechnung sowie auf um EUR 5,0 Mio. gestiegene Mieten zurückzuführen. Die Umsatzerlöse des laufenden Jahres enthalten per Saldo EUR 2,7 Mio. Umsätze aus Vorjahren aufgrund von Mietnach- bzw. Mietneukalkulationen.

Aus dem Leerstand von Flächen resultieren in 2009 Mietausfälle von insgesamt EUR 2,6 Mio. Die Mietausfälle betreffen im Wesentlichen mit EUR 1,0 Mio. Flächen in Verwaltungsgebäuden und mit EUR 1,2 Mio. Flächen in Schulen. Bezogen auf die von der Gebäudewirtschaft bewirtschaftete Gesamtfläche ergibt sich eine Leerstandsquote von 2,45 % (Vorjahr: 2,75 %). Der aus der Hausbewirtschaftung erzielte Deckungsbeitrag beläuft sich auf EUR 44,5 Mio. (Vorjahr EUR 48,8 Mio.).

Aus der Betreuung von städtischen Dienststellen wurden im Wirtschaftsjahr 2009 Umsatzerlöse in Höhe von insgesamt EUR 45,1 Mio. (Vorjahr: EUR 38,4 Mio.) erzielt. Hiervon entfallen EUR 31,1 Mio. auf die Baubetreuung und EUR 14,0 Mio. auf die Energiebetreuung. Der aus Betreuungstätigkeit erzielte Deckungsbeitrag beläuft sich auf EUR 4,6 Mio. (Vorjahr EUR 2,1 Mio.).

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen (u. a. Umzugsmanagement, Graffiti-Beseitigung) betragen in 2009 EUR 1,5 Mio. gegenüber EUR 1,4 Mio. im Vorjahr. Der in diesem Bereich erzielte Deckungsbeitrag beläuft sich auf EUR 0,9 Mio. (Vorjahr EUR 1,0 Mio.).

Die sonstigen betrieblichen Erträge (EUR 6,4 Mio.) enthalten mit EUR 1,0 Mio. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, mit EUR 0,9 Mio. Kostenzuschüsse aus dem Konjunkturprogramm II sowie EUR 2,4 Mio. aus periodenfremden Erträgen. In den periodenfremden Erträgen sind im Wesentlichen erstattete Abrisskosten enthalten.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung betragen im Wirtschaftsjahr 2009 EUR 154,9 Mio. (Vorjahr: EUR 141,5 Mio.). Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen mit EUR 1,1 Mio. auf erhöhte Pachtaufwendungen, mit EUR 5,8 Mio. auf gestiegene Nebenkosten und mit EUR 6,5 Mio. auf gestiegene Instandhaltungsaufwendungen zurückzuführen.

**Kopie  
(maßgeblich ist das Original)**

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

I/16

In den Abschreibungen in Höhe von EUR 20,6 Mio. sind außerplanmäßige Abschreibungen von EUR 1,8 Mio. enthalten; davon entfallen EUR 1,6 Mio. auf den Einsturz des Historischen Archivs.

Von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (EUR 6,4 Mio.) resultieren EUR 0,3 Mio. aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens, EUR 1,4 Mio. aus Zuführungen zu Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen sowie EUR 1,1 Mio. aus der Inanspruchnahme von Leistungen des städtischen Rechenzentrums.

Die Personalaufwendungen setzen sich in 2009 wie folgt zusammen:

Löhne und Gehälter	TEUR	soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	TEUR
Beamtenbezüge	3.201	soziale Abgaben	2.829
Gehälter	14.613	• Sozialversicherung	49
Jubiläumsgelder	4	• Unfallversicherung	
Veränderung der Rückstellung für		Aufwendungen für Altersversorgung	
• Urlaubsansprüche und	29	• Veränderungen der Rückstellungen für	4.747
Überstundenvergütung		- Pensionsansprüche	385
• Abrechnungsverpflichtung	11	- Altersteilzeit/Früherverrentung	-245
• Leistungsorientierte Bezahlung	9	• Zugang der Forderungen aus	-2.639
• Jahresabschlusserstellung	-25	übernommenen Pensionsverpflichtungen	1.379
		• Zusatzversorgung der Beschäftigten	370
		• Beihilfe für Beamte	11
		• Sonstiges	
	17.842		6.886

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. Der Umlagesatz für 2009 beträgt 9,0 %. Die Umlage wird mit 8,7 % von der Gebäudewirtschaft und mit 0,3 % von den Beschäftigten getragen. Im Personalaufwand des Wirtschaftsjahres 2009 sind EUR 1,4 Mio. erfasst.

Von den gesamten Zinsaufwendungen EUR 27,5 Mio. (Vorjahr: EUR 27,7 Mio.) betreffen EUR 1,9 Mio. (Vorjahr: EUR 2,1 Mio.) Zinsen für Darlehen, die von der Stadt Köln der Gebäudewirtschaft im Rahmen der Übertragung von Grundbesitz zugeordnet wurden.

**Kopie  
(maßgeblich ist das Original)**

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

**D. Sonstige Angaben**

Bestandsentwicklung

Der zum 31. Dezember 2009 bewirtschaftete Bestand an eigenen und angemieteten Objekten entwickelte sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt (Vorjahreszahlen in Klammern):

Anzahl	Verwaltungsgebäude	Schulen	Kindertagesstätten	"Sonstige Aufbauten"	Brunnen	Insgesamt
Eigene Objekte	41 (42)	253 (251)	78 (78)	83 (83)	81 (81)	536 (535)
Angemietete Objekte	39 (37)	16 (13)	150 (147)	0 (0)	0 (0)	205 (197)
Insgesamt	80 (79)	269 (264)	228 (225)	83 (83)	81 (81)	741 (732)

Flächenentwicklung

Bewirtschaftete Fläche	Verwaltungsgebäude	Schulen	Kindertagesstätten	"Sonstige Aufbauten"	Brunnen	Insgesamt
Eigene Objekte	151.001,09 (151.952,99)	3.332.909,02 (3.320.407,00)	299.270,00 (299.223,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	3.783.180,11 (3.771.582,99)
Gebäudeflächen	167.917,95 (176.592,72)	1.304.001,08 (1.290.585,61)	51.352,84 (51.289,75)	46.649,27 (46.649,27)	0,00 (0,00)	1.569.921,14 (1.565.117,35)
Angemietete Objekte	259.303,55 (253.704,08)	8.106,23 (6.871,57)	96.434,55 (94.229,79)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	363.844,33 (354.805,44)

In den genannten Objekten sind fünf unbebaute Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 13.110 qm ausgewiesen.

Zusätzlich zu den genannten Objekten und ausgewiesenen Flächen gehören am Bilanzstichtag drei jeweils mit einem Erbbaurecht belastete Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 11.270 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 Instandhaltungsstau mit einem Instandhaltungsprogramm für die Jahre 2010 bis 2013 von rund EUR 248,4 Mio. (Entwurf Wirtschaftsplan 2010; mittelfristige Finanzplanung).

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

I/18

### Bauprogramm

Die voraussichtlichen Gesamtkosten der zum 31. Dezember 2009 im Bau befindlichen Projekte betragen EUR 119,2 Mio.

Von den bislang angefallenen Baukosten entfallen auf folgende wesentliche Schulbauprojekte:

- Diependahlstr. 12 – EUR 1,7 Mio.,
- Schaurtestr. 1 – EUR 7,1 Mio.,
- Petersenstr. 7 – EUR 4,6 Mio.,
- Garthestr. 20-24 – EUR 5,5 Mio.,
- Biggestr. – EUR 2,1 Mio.,
- Berliner Str. 975 – EUR 1,5 Mio.,
- Hardgenbuscher Kirchweg 100 – EUR 1,3 Mio.,
- Wuppertaler Str. 19 – EUR 2,1 Mio.,
- Am Rossenmaar 3 – EUR 1,8 Mio.,
- Brüggener Str. 1 – EUR 3,8 Mio.,
- Weimarer Str. 28 – EUR 2,4 Mio.,
- Volberger Weg. – EUR 2,1 Mio.,

Darüber hinaus sind zum 31. Dezember 2009 Bauvorbereitungskosten in Höhe von EUR 8,4 Mio. (Vorjahr: EUR 5,1 Mio.) für insgesamt 95 (Vorjahr: 53) in Planung befindliche Bauprojekte angefallen.

### Personalbestand und -struktur

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

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Beamte	80	79
Übrige Beschäftigte	351	332
Insgesamt	431	411

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Vollzeit	359	345
Teilzeit	72	66
Insgesamt	431	411

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

Zum Bilanzstichtag gliedert sich der Personalbestand nach besetzten Stellen wie folgt  
(Stellen-Soll in Klammern):

	31.12.2009	31.12.2008
Betriebsleitung		
(incl. Sekretariat und Büro)		
Interne Revision	4,00	4,00
Qualitätssicherung	3,00	3,00
PG Oper/schaspiel	5,73	7,00
Kaufmännisches Management	2,27	0,00
Objektmanagement	87,20	76,70
Projektsteuerung	152,21	139,32
Architekturleistungen	12,50	12,41
Gebäudetechnik	12,50	11,48
Facility-Management-Leistungen	17,00	14,96
Bauherrnvertretung	110,00	111,02
	16,35	11,98
	422,76	391,87
	(471,92)	(463,69)

#### Organe der Gesellschaft

##### Betriebsleitung

Erster Betriebsleiter:

- Beigeordneter der Stadt Köln, Herr Bernd Streitberger, Köln.

Geschäftsführender Betriebsleiter:

- Herr Engelbert Rummel, Köln.

##### Betriebsausschuss

Bis zum 28.11.2009 entsprach der Betriebsausschuss der Gebäudewirtschaft der Stadt dem Ausschuss des Rates für Bauen und Wohnen. Seit dem 29.11.2009 entspricht er dem neu konstituierten Bauausschuss.

Der Betriebsausschuss setzte sich in 2009 wie folgt zusammen:

Frau Sabine Ulke, Lehrerin (bis 29.10.2009),  
- Vorsitzende -

Herr Dr. Martin Schoser, Dipl.-Kaufmann (ab 30.10.2009),  
- Vorsitzender -

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

Herr Jochen Ott, Studienrat (bis 29.10.2009),  
- 1. Stellvertreter -

Herr Wolfgang Bosbach, Angestellter (ab 30.10.2009),  
- 1. Stellvertreter -

Herr Johannes-Werner Hamm, Richter (bis 29.10.2009),  
- 2. Stellvertreter -

Herr Gerhard Brust, Ingenieur,  
- 2. Stellvertreter -

und die Ratsmitglieder

Herr Wendel Mispelkamp, Technischer Angestellter (bis 29.10.2009),

Herr Karl-Heinz Walter, Kfm. Angestellter

Herr Jürgen Koch, Chemiefacharbeiter (bis 29.10.2009),

Frau Monika Schultes, Geschäftsführerin (bis 29.10.2009),

Frau Christraut Kirchmeyer, Kfm. Angestellte (bis 29.10.2009),

Herr Henricus van Benthem, Versicherungskaufmann (bis 29.10.2009),

Herr Helmut Jung, Versicherungsmakler (bis 29.10.2009),

Frau Stefanie Ruffen, Architektin (ab 30.10.2009),

Frau Birgit Gordes, Schneiderin (ab 30.10.2009),

Herr Steffan Peil, Dipl.-Sozialarbeiter (ab 30.10.2009).

Bezüge der Betriebsleitung

Dem geschäftsführenden Betriebsleiter wurden in 2009 Gesamtbezüge in Höhe von  
EUR 85.830,98 gewährt.

Abschlussprüferhonorar

Das berechnete Gesamthonorar für Abschlussprüfungsleistungen betrug TEUR 89,5.

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

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

**Sonstige finanzielle Verpflichtungen gemäß § 285 Nr. 3a HGB**

Für den Zeitraum 2010 bis 2014 bestehen finanzielle Verpflichtungen aus der Anmietung eigengenutzter Flächen im Stadthaus Köln-Deutz in Höhe von rund EUR 7,4 Mio.

Zum Bilanzstichtag sind für Bauvorhaben EUR 119,2 Mio. beauftragt bzw. stehen vor der Beauftragung. Der Betrag vermindert sich um noch ausstehende Zuschüsse (öffentliche Förderung).

Köln, im Juni 2010

Bernd Streitberger  
Erster Betriebsleiter

Engelbert Rummel  
Geschäftsführender Betriebsleiter

## **GEBÄUDEWIRTSCHAFT DER STADT KÖLN**

### **Lagebericht für das Wirtschaftsjahr 2009**

#### **Historie, Leitbild und Geschäftstätigkeit**

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

Nach Übernahme von Verwaltungsgebäuden (Stufe 1) wurden zum 1. Januar 1998 Schulen und Kindertagesstätten aus dem allgemeinen Liegenschaftsvermögen in das Sondervermögen "Gebäudewirtschaft" 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,
- Projektsteuerung nach § 31 HOAI,
- Planung und Ausführung von Gebäudetechnik (einschließlich aller Architekten- und Ingenieurleistungen),
- Planung und Ausführung von Hochbaumaßnahmen aller Art (einschließlich aller Architekten- und Ingenieurleistungen).

### **Geschäftsverlauf und Lage des Betriebs**

#### *Offene Ganztagschulen*

In den Jahren 2006 bis einschließlich 2008 erforderte der Ausbau der Offenen Ganztagschulen (OGTS) auf 18.800 Plätze bis zum Schuljahr 2007/2008 das besondere Engagement der Mitarbeiter der GW. Insgesamt beteiligten sich 161 Grund- und Förderschulen an der Ganztagsbetreuung.

Nach diesem enormen Kraftakt warten bereits neue Herausforderungen auf die Gebäudewirtschaft:

#### *Ganztagsoffensive Sekundarstufe I*

Das Ziel der Landesregierung von Nordrhein-Westfalen, das Ganztagsangebot insbesondere an Gymnasien und Realschulen systematisch auszuweiten und die Übermittagsbetreuung an Halbtagschulen zu verbessern, wird den Betrieb und die Mitarbeiter auch künftig stark fordern. Nach derzeitigem Bearbeitungsstand wurden der Gebäudewirtschaft 37 Planungsaufträge für Schulenerweiterungen und Schulneubauten mit einem geschätzten Investitionsvolumen von rd. EUR 284 Mio. erteilt.

Weitere Maßnahmen mit einem Projektvolumen von rd. EUR 54 Mio. sind für einen noch nicht näher konkretisierten Realisierungszeitraum vorgesehen.

### *U3-Programm*

Im Bereich der Betreuung von Kleinkindern unter drei Jahren wird bis zum Beginn des Kindergartenjahres 2013/14 eine gesamtstädtische Versorgungsquote von 40 Prozent angestrebt. Aus diesem Ratsbeschluss ergibt sich rechnerisch eine Zahl von über 10.000 Betreuungsplätzen und damit die Notwendigkeit, knapp 3.500 zusätzliche Plätze in Kindertageseinrichtungen durch Um- oder Neubaumaßnahmen zu schaffen. Insgesamt sind 18 Neubaumaßnahmen und über 200 Baumaßnahmen im Bestand geplant. Das Gesamtvolumen beläuft sich auf rd. EUR 52 Mio.

### *Konjunkturpaket II*

Das zur Abwehr einer Störung des gesamtwirtschaftlichen Gleichgewichts beschlossene Konjunkturpaket II sieht für die Stadt Köln einen Förderbetrag von insgesamt rd. EUR 100,3 Mio. vor. Der Schwerpunkt der geförderten Investitionen liegt in den Bereichen Bildung und Infrastruktur. Entsprechend den förderrechtlichen Vorgaben sind bei den Projekten die Anteile für energetische Sanierungen, Barrierefreiheit und baulichen Lärmschutz prägend.

Der von der Gebäudewirtschaft umzusetzende Teil dieser Investitionen zerfällt in zwei Tranchen mit insgesamt rd. EUR 49,7 Mio. für Maßnahmen in Schulen und Kinderfeststätten (Ratsbeschlüsse vom 05.5./30.06.2009). Darüber hinaus wird die Gebäudewirtschaft im Service für andere städtische Dienststellen weitere Maßnahmen in Sozialhäusern, Bürgerhäusern und Großsporthallen mit einem Volumen von rd. EUR 9 Mio. durchführen.

### *Sanierung von Toilettenanlagen*

Auf der Grundlage des Ratsauftrages vom 10.09.2009 hat die Gebäudewirtschaft ein Zeit-/Maßnahmenprogramm erarbeitet und im Hinblick auf eine sukzessive Abwicklung dieses Programms Prioritäten ermittelt. Das Sanierungsprogramm wird aus Mitteln der Gebäudewirtschaft finanziert und über eine erhöhte Miete refinanziert. Vom Gesamtvolumen (EUR 16,3 Mio.) fließen nach den Planungen der Gebäudewirtschaft in 2010 EUR 8,5 Mio. und in 2011 EUR 7,8 Mio. ab.

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

Die angespannte Haushaltsslage, die daraus folgenden gesamtstädtischen Konsolidierungsvorgaben und die knappe Personalausstattung machten es im Interesse einer zeitnahen und nachhaltigen Instandsetzung der im Sondervermögen geführten Immobilien erforderlich, 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). Die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln

beschreibt diesen Weg konsequent und gehört deutschlandweit zu den auf diesem Gebiet führenden kommunalen Immobilienmanagementgesellschaften.

Politischer Wille ist es, stadtwweit bis zu 40 Schulen über das ÖPP-Modell instand zu setzen. Das auf diesem Weg mobilisierte private Kapital soll bis zu EUR 100 Mio. betragen. Die Realisierung erfolgt in Teilschritten, sog. Losen.

#### 1. Los (Expresspaket)

Im Rahmen des Expresspaketes wurden die Sanierung, der Betrieb und die Unterhaltung von sieben Schulen europaweit ausgeschrieben und vergeben. Seit dem 01.04.2005 werden die vorgenannten Schulen für einen Zeitraum von mindestens 25 Jahren durch einen privaten Partner betrieben. Die Sanierung der Objekte wurde Anfang 2007 abgeschlossen. Die Gesamtinvestitionskosten betragen rd. EUR 30 Mio.

#### 2. Los (Handwerkerpaket)

Beim zweiten ÖPP-Teilprojekt, dem Handwerkerlos, sollen die speziellen Belange des Mitelstandes Berücksichtigung finden. Der Vertrag mit dem über eine europaweite Ausschreibung ermittelten Partner läuft seit dem 01.10.2006 und umfasst neben dem Betrieb und der Baunterhaltung die Sanierung von zwei Schulobjekten. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf rd. EUR 4,9 Mio. Die Bauarbeiten wurden im Juli 2008 abgeschlossen.

#### 3. Los

Ein drittes Los, es betrifft vier Schulstandorte mit Baukosten von rd. EUR 55 Mio., wird zurzeit vorbereitet und soll nach dem aktuellen Stand Mitte 2010 ausgeschrieben werden. Die ursprünglich für 2009 vorgesehene Ausschreibung verzögert sich, da an einem Schulstandort noch Aspekte des Denkmalschutzes zu prüfen waren und an einem anderen Standort insbesondere auf Wunsch der Schulleitung (Änderung der Bauweise) die Leistungsbeschreibungen für einen Teilneubau zu überarbeiten sind.

#### Gesamtschule Rodenkirchen

Der Vertrag zum Neubau, Betrieb der Gesamtschule Rodenkirchen bzw. zum Abriss des alten Gebäudes wurde im Oktober 2007 geschlossen. Die Bauinvestitionssumme beträgt ca. EUR 48,8 Mio. Die Fertigstellung und anschließende Inbetriebnahme der Schule erfolgte Mitte November 2009. Der Vertrag hat eine Laufzeit bis 30.09.2034 und umfasst - als ein Novum bei den Kölner ÖPP-Projekten - ebenfalls das Catering der Schule.

*Einsturz des Historischen Archivs*

Am 03.03.2009 ist das Gebäude des Historischen Archivs der Stadt Köln an der Severin-strasse eingestürzt. Die Liegenschaft befindet sich im Sondervermögen der Gebäudewirtschaft. Die genauen Ursachen dieser Katastrophe sind nach wie vor nicht bekannt und u. a. Gegenstand staatsanwaltschaftlicher Ermittlungen. Unklar ist in diesem Zusammenhang auch der Gesamtschaden und - hiermit einhergehend - der Umfang möglicher Schadenersatzforderungen der Gebäudewirtschaft. Das Gebäude hatte einen Restbuchwert von rd. EUR 1,6 Mio. Der tatsächliche Vermögensschaden ist allerdings wesentlich höher. Der Verkehswert zum Einsturzzeitpunkt (inkl. Bodenwert) wird vom Liegenschaftsamt / Abteilung Grundwertermittlung mit rd. EUR 7,4 Mio. beziffert. Bedingt durch die Ursachenerklärung notwendige Baumaßnahmen (Bergebauwerk und Besichtigungsbauwerk) ist eine Nutzung des Grundstücks frühestens ab 2012 wieder möglich. Für die Durchführung weiterer Maßnahmen hat die Gebäudewirtschaft eine Rückstellung von EUR 1 Mio. gebildet.

Als Eigentümerin, aber auch als innerstädtischer Dienstleister im Auftrag insbesondere der Kultur- und Schulverwaltung, hat die Gebäudewirtschaft große Anstrengungen zur Bewältigung der Folgen dieses Unglücks unternommen und u. a. die Sofortmaßnahmen zur Sicherung der Unfallstelle und die Bergung des Archivgutes veranlasst.

*Angaben zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage*

Die Bilanzsumme der Gebäudewirtschaft beträgt zum Bilanzstichtag EUR 1.398,2 Mio. Dies bedeutet gegenüber dem 31. Dezember 2008 (EUR 1.280,7 Mio.) eine Erhöhung um EUR 117,5 Mio.

Wie in der Vergangenheit wird die Bilanz auf der Aktivseite im Wesentlichen durch das Grundvermögen geprägt, das mit EUR 1.173,4 Mio. (Vorjahr: 1.094,3 Mio.) 83,9 Prozent der Bilanzsumme (Vorjahr: 85,4 %) ausmacht. Dem steht auf der Passivseite mittel- und langfristig gebundenes Eigen- und Fremdkapital von insgesamt EUR 1.203,6 Mio. (86,1 % der Bilanzsumme) gegenüber (Vorjahr: EUR 1.070,2 Mio.; 83,6 %).

Die bilanzielle Eigenkapitalquote beträgt unter Einbeziehung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse und vor Ausschüttung 40,2 % (Vorjahr: 39,8 %). Ohne Einbeziehung des Sonderpostens und unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Abführung ergibt sich - bezogen auf eine entsprechend gekürzte Bilanzsumme - eine bereinigte Eigenkapitalquote von 11,6 % (Vorjahr: 13,7 %).

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

Die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln schließt das Wirtschaftsjahr 2009 mit einem Jahresüberschuss von EUR 29,3 Mio. (Vorjahr: EUR 36,9 Mio.) ab, so dass zur Finanzierung der planmäßigen Abführung an den städtischen Haushalt (EUR 42,3 Mio.) knapp EUR 13,0 Mio. der Kapitalrücklage entnommen werden müssen.

### **Nachtragsberichterstattung**

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach Ablauf des Wirtschaftsjahres haben sich nicht ergeben.

### **Risikoberichterstattung**

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

Aufgrund der 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 erfordert allerdings unverändert die Eigenkapitalausstattung des Betriebs. Die Eigenkapitalquote zum 31.12.2009 beträgt - nach geplanter Abführung - 11,6 % der um die passivierten Investitionszuschüsse (Sonderposten) verminderten Bilanzsumme und unterschreitet damit die in der Kommentierung zur Eigenbetriebsverordnung empfohlene Eigenkapitalquote von 30 bis 40 v. H. deutlich.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt 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 sowie die verstärkte Nachfrage nach gymnasialen Plätzen mit entsprechenden Folgen für Förder- und Hauptschulen. Hier ist nicht auszuschließen, dass ganze Standorte aufgegeben werden müssen oder sich eine gerade erfolgte Sanierung im Nachhinein als Fehlentscheidung erweist.

### **Ausblick auf die künftige Entwicklung mit Darstellung der Chancen und Risiken**

Die künftige Entwicklung der Gebäudewirtschaft wird insbesondere durch die zuvor skizzierten Investitions- und Sanierungsprogramme wesentlich geprägt werden. Darüber hinaus soll auf folgende Aspekte hingewiesen werden:

#### *Bestandsbewirtschaftung*

Eine dem Betriebszweck der Gebäudewirtschaft entsprechende, nachhaltige und wertschöpfende Bewirtschaftung von Friedhofsgebäuden und sonstigen Grünobjekten ist der Gebäudewirtschaft nach wie vor nicht möglich. Auch die Verwertung dieser vielfach leerstehenden Objekte kommt regelmäßig nicht in Betracht, weil sich in der Regel die Gebäude auf Friedhofsgelände befinden, Umnutzungen am Veto der Friedhofsverwaltung scheitern oder aufgrund von planungsrechtlichen Hemmnissen nicht vermarktabar sind.

Unabhängig hiervon musste von der beabsichtigten Rückübertragung dieser Objekte in das Allgemeine Liegenschaftsvermögen wegen von der Kämmerei vorgebrachter Bedenken Abstand genommen werden. Anfang 2010 wurde vom Portfoliomanagement der Gebäudewirtschaft ein Konzept erarbeitet, wie mit den genannten Objekten weiter verfahren werden sollte. Es wird zurzeit mit den betroffenen städtischen Ämtern abgestimmt. Anschließend ist eine Vorlage an den Rat der Stadt Köln vorgesehen.

Für eine professionelle Bestandsverwaltung ist die Kenntnis der bewirtschafteten Grundstücks- und Gebäudeflächen nahezu unerlässlich. Dies wird beispielsweise bei der flächenabhängigen Bemessung von Bauunterhaltungsmitteln oder beim internen und externen Benchmarking (z.B. Ermittlung von Energiekennwerten/gm) deutlich. Auch die Gemeindeprüfungsanstalt hat im Rahmen der überörtlichen Prüfung den Bedarf an exakt erfassten

Flächen formuliert. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der aktuellen Ergebnisse einer Stichprobenuntersuchung, die beachtliche Abweichungen zwischen den tatsächlichen Flächen und den bekannten Mietflächen ergeben hat, hat die Betriebsleitung beschlossen, den kompletten Gebäudebestand komplett nach CAD-Grundsätzen zu vermessen.

#### *Bauunterhaltung*

Gerade im Bildungsbereich zeigt sich, dass die Folgewirkungen unterlassener Investitionen nicht nur monetäre, sondern auch weitergehende Konsequenzen z.B. auf den Bildungserfolg der Schülerschaft und die Qualität der Lehrkräfte haben.

Der Abbau des (übernommenen) Instandhaltungsstaus an den Objekten des Sondervermögens gehört daher zu den zentralen Zielsetzungen der Gebäudewirtschaft. Die faktisch ergebnisunabhängige Abführung an den städtischen Haushalt und die Forderung der Kämmerei nach einem ausgeglicheneren Erfolgsplan (nach Abführung) setzten den Sanierungsanstrengungen der Gebäudewirtschaft allerdings enge finanzielle Grenzen.

Dabei ist der Finanzbedarf der Gebäudewirtschaft 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. Auch im politischen Raum ist angesichts dieser Dimension die Überzeugung gewachsen, dass trotz der schwierigen Haushaltslage künftig weitere finanzielle Anstrengungen notwendig sind, um nachhaltige Effekte erzielen zu können.

Die Bestrebungen der Gebäudewirtschaft gehen nach wie vor dahin, eine ergebnisabhängige Abführung an den städtischen Haushalt und die systematische Bildung von Instandhaltungsrücklagen zu erreichen.

#### *Bautätigkeit*

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

- **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 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 rd. EUR 100 Mio.

Das Grundstück befindet sich bereits im Sondervermögen der Gebäudewirtschaft. Mit der Fertigstellung wird in 2015 gerechnet.

- Modellprojekt Bildungslandschaft Altstadt – Nord  
Die geplante Bildungslandschaft Altstadt-Nord rund um den Stadtpark Klingelpütz besteht aus verschiedenen Schulen und Jugendeinrichtungen. In Kooperation mit der Montagsgemeinschaft sollen sowohl im pädagogischen als auch im baulichen Sinne 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 werden auf rd. EUR 61 Mio. beziffert.
- Neubau einer Schule am Standort „Im Weidenbruch“  
Die geplante Maßnahme - die Machbarkeitsstudie für dieses Projekt steht kurz vor dem Abschluss - umfasst den Neubau einer Gesamtschule mit rd. 50 Klassen und einer Fläche von insgesamt rd. 21.000 qm sowie die Errichtung zweier Dreifachturnhallen. Die geschätzten Kosten belaufen sich nach gegenwärtigem Planungsstand (Ende März 2009) auf rd. EUR 38 Mio. Mit der Fertigstellung wird Ende 2015 gerechnet.
- Rechenzentrum Chorweiler  
Der Umbau und die Modernisierung des Rechenzentrums in Chorweiler ist ein Gemeinschaftsprojekt der Stadt Köln und dem Landschaftsverband 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 10,3 Mio. als auch laufende (Energie-) Kosten gemeinschaftlich im Verhältnis der jeweiligen Nutzung getragen.

*Service (Baubetreuung)*

Die Gebäudewirtschaft wurde von den Bühnen der Stadt Köln mit der Projektleitung und -steuerung im Rahmen der Sanierung des Opernhauses und des Neubaus des Schauspielhauses (einschließlich Produktionsstätten) beauftragt. Wegen der Bedeutung dieses Bauvorhabens wurde Anfang 2009 eine eigene Projektgruppe mit unmittelbarer Anbindung bei der geschäftsführenden Betriebsleitung gebildet. Die Gesamtkosten dieses Projektes belaufen sich nach ursprünglicher Schätzung auf über EUR 230 Mio. Die Fertigstellung war für das Jahr 2013 vorgesehen.

Aufgrund der hohen Kosten gemäß Vorplanung auf der Basis des Architekturwettbewerbs (Sommer 2009) wurden im Herbst 2009 verschiedene Alternativen vorgelegt. Der Rat der Stadt entschied sich am 17.12.2009 für eine Variante mit Neubau des Schauspielhauses, jedoch ohne Produktionsstätten. Als maximale Kosten (Kostendeckel) wurden EUR 295 Mio. vorgegeben. Auf dieser Basis wurde die Vorplanung überarbeitet. In der sich anschließenden öffentlichen Diskussion über das Bauprojekt am Offenbachplatz ist insbesondere die Ausgestaltung des Schauspielhauses in den Mittelpunkt gerückt und mittlerweile Gegenstand eines Bürgerbegehrens. Ziel der Initiative ist die Sanierung, d.h. der Erhalt des Schauspielhauses in seiner jetzigen Form.

In einer Sondersitzung am 13.04.2010 hat der Rat der Stadt Köln dem Bürgerbegehren entsprochen und von den Neubauplänen für das Schauspielhaus Abstand genommen. Mit dieser Entscheidung ist ein Bürgerentscheid in der Sache hinfällig geworden. Der Gebäudewirtschaft obliegt die technische Projektleitung, die Projektsteuerung wird im Auftrag der Gebäudewirtschaft von einem externen Dienstleistungsbüro wahrgenommen.

Weitere bedeutende Beauftragungen betreffen die Errichtung der Archäologischen Zone und die des Jüdischen Museums oberhalb der Archäologischen Zone (Projektvolumen rd. EUR 48 Mio.), die Sanierung der Flora (EUR 27 Mio.) und den Bau der Bezirkssportanlage Sürther Feld (EUR 6,7 Mio.). Darüber hinaus stehen im Bereich des Brandschutzes mit dem Neubau des Feuerwehrentechnischen Zentrums einschließlich Feuerwache 10 in Deutz (EUR 24,8 Mio.), der Erweiterung der Feuerwache 5 (EUR 23 Mio.) und dem Gerätehaus und der Rettungswache Dellbrück (EUR 3) Mio. zusätzliche Projektleitungen und -steuerungen der Gebäudewirtschaft im Raum.

### *Personal*

Ein gravierendes, von der Gebäudewirtschaft aus eigener Befugnis leider so gut wie nicht zu bewältigendes Problem besteht im Bereich der Personalgewinnung.

Hintergrund der Personalgewinnungsprobleme sind neben dem allgemeinen Fachkräftemangel vor allem im technischen Bereich, die langwierigen innerstädtischen Einstellungsverfahren und das nur als eingeschränkt marktgerecht zu bezeichnende Tarifgefüge des öffentlichen Dienstes. Im Vergleich zu den finanziellen Konditionen in der Privatwirtschaft sind die tarifrechtlichen Möglichkeiten von wirtschaftlichen Anreizen bei der Stellenbesetzung im öffentlichen Dienst so reglementiert, dass die Akquisition von fachlich kompetentem Personal einen umfangreichen zeitlichen wie finanziellen Aufwand erfordert. Hier wurden alle tarifrechtlichen Möglichkeiten in Bezug auf Eingruppierung und Stufenzuordnung sowie Stellenbewertung geprüft und ausgeschöpft bzw. Anträge auf Ausschöpfung und Zulassung von Ausnahmeregelungen gestellt.

Trotz erheblicher Bemühungen in Bezug auf die Optimierung von Verwaltungsverfahren (Standardausschreibungstexte, pauschale Stellenfreigabe bei der Wiederbesetzung technischer Stellen u. a.) sind Anfang 2010 noch knapp 25 Stellen vakant.

Im Vergleich zu über 130 abgeschlossenen Stellenbesetzungsverfahren kann festgestellt werden, dass trotz aller Reglementierungen bei der Stellenbesetzung das Gros der stellenplanmäßigen Vakanzen geschlossen werden konnte. Darüber hinausgehender Personalbedarf für befristete Projekte führt mangels entsprechender Plan-/Mehrstellen mitunter zu Personalengpässen und einer Arbeitsverdichtung in Teilbereichen der Gebäudewirtschaft. Auf die Vielzahl an externen Einstellungen ist der bestehende Support an Fortbildungen nicht ausgerichtet. Die Dauer der Qualifizierung neuer Mitarbeiter hängt daher auch von dem bestehenden Angebot an Fortbildungsmaßnahmen ab. Vorübergehende Reibungs- und möglicherweise Qualitätsverluste während der Einarbeitungsphase von extern eingestellten Beschäftigten wirken sich für das bestehende Personal als Arbeitsverdichtung aus. Zur Abfederung dieser Arbeitsspitzen, aber auch Vakanz- und Einarbeitungszeiten wurde daher erreicht, dass im Objektmanagement 10 Stellen für Doppelbesetzungen vom städtischen Organisationsamt freigegeben und überwiegend bereits besetzt wurden.

### *Kreditportfolio*

Es ist der Gebäudewirtschaft im abgelautenen Wirtschaftsjahr und im 1. Quartal 2010 gelungen, durch eine verstärkte Darlehensaufnahme zu variablen Konditionen die Zinssituation auf den Kapitalmärkten für sich zu nutzen. Dem damit verbundenen Anstieg des Zinsände-

rungsrisikos wird durch eine laufende Beobachtung der Märkte im Rahmen des betrieblichen Darlehensmanagements Rechnung getragen.

### *Organisation*

Die Betriebsleitung hat sich zum Ziel gesetzt, die bisherigen Bemühungen im Rahmen der Korruptionsbekämpfung zu verstärken. Zu diesem Zweck sollen in einem ersten Schritt und in Abstimmung mit den Wirtschaftsprüfern die derzeitigen Vorkehrungen überprüft werden.

Auch als eigenbetriebsähnliche Einrichtung ist die Gebäudewirtschaft in die verwaltungsmäßigen Abläufe der Kernverwaltung eingebunden und den zum Teil sehr restriktiven innerstädtischen Rahmenbedingungen unterworfen. So ist im Rahmen einer Bedarfsprüfung von Mehrstellen jeweils die Zustimmung des städtischen Organisationsamtes einzuholen. Da diese in vielen Fällen verweigert wird, versucht die Gebäudewirtschaft durch zusätzliche interne Maßnahmen, wie die systematische Fortbildung des Personals, die Optimierung von Organisationsstrukturen und die Straffung von Prozessen, sowohl die technischen Kapazitäten als auch die Wirtschaftlichkeit des Betriebes zu erhöhen.

Die systematische Fortbildung der Beschäftigten soll möglichst zeitnah, insbesondere für neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, angeboten werden. Oftmals ist dies aber abhängig von den Angeboten und Ressourcen Dritter (z. B. Fortbildungsangebot des Personalamtes), die den umfangreichen Schulungsbedarf der Gebäudewirtschaft nicht abdecken können. Auch bei der Gebäudewirtschaft selbst mangelt es an Stellen- bzw. Personalressourcen für die Personalentwicklung, da der interne Support nicht aufgestockt wurde bzw. in der Personalkapazität bis dato keine Berücksichtigung gefunden hat.

Dennoch kann es bei bewilligten und – vor allem - besetzten Mehrstellen gelingen, den vielfältigen internen und externen Anforderungen gerecht zu werden und die zusätzlichen Bauunterhaltungsbudgets und Sonderprogramme zeitnah in Baumaßnahmen umzusetzen.

Köln, den 6. Juli 2010

Bernd Streitberger

Erster Betriebsleiter

Engelbert Rummel

Geschäftsführender Betriebsleiter