



Gebäudewirtschaft der Stadt Köln

Bauten / Management / Service

Jahresabschluss und Lagebericht zum 31. Dezember 2013

Inhalt

JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2013

- Bilanz
- Gewinn- und Verlustrechnung
- Anhang

LAGEBERICHT

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Kopie
(maßgeblich ist das Original)

I/1

GEBÄUDEWIRTSCHAFT DER STADT KÖLN
Bilanz zum 31.12.2013

Aktiva		31.12.2013 EUR	31.12.2012 EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte		350.870,00	209.964,00
		350.870,00	209.964,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten		1.241.373.358,64	1.203.976.561,02
2. Grundstücke ohne Bauten		2.175.608,33	2.175.608,33
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter		8.868.991,75	8.877.070,16
4. Bauten auf fremden Grundstücken		23.218.039,00	23.626.481,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung		39.247.267,00	29.733.332,00
6. Anlagen im Bau		74.168.636,32	82.182.661,75
7. Bauvorbereitungskosten		20.014.764,82	16.299.538,15
		1.409.066.665,86	1.366.871.252,41
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		38.862.268,76	38.640.910,16
		38.862.268,76	38.640.910,16
	<i>Summe Anlagevermögen</i>	1.448.279.804,62	1.405.722.126,57
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		67.248.535,70	71.045.059,14
2. Andere Vorräte		314.937,64	397.698,99
		67.563.473,34	71.442.758,13
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung		3.460.219,53	4.803.712,35
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit		8.354.564,40	7.965.774,92
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		51.872,43	446.224,18
4. Sonstige Vermögensgegenstände		94.229.207,60	93.658.286,01
davon Vorabausschüttungen: EUR 93.337.650,00 (Vorjahr: EUR 91.172.000,00)			
		106.095.863,96	106.873.997,46
III. Kassenbestand		313,04	707,59
		313,04	707,59
	<i>Summe Umlaufvermögen</i>	173.659.650,34	178.317.463,18
C. Rechnungsabgrenzungsposten		503.755,91	565.857,76
		1.622.443.210,87	1.584.605.447,51

Passiva	31.12.2013		31.12.2012
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Stammkapital		1.000.000,00	1.000.000,00
II. Kapitalrücklage		111.545.480,69	111.614.953,05
III. Gewinnrücklage		8.840.639,41	1.379.971,84
IV. Bilanzgewinn			
Gewinn aus Vorjahren	62.669.454,30		
Jahresüberschuss	73.748.361,46	136.417.815,76	115.708.621,87
		257.803.935,86	229.703.546,76
B. Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen		368.443.212,00	375.156.445,38
		368.443.212,00	375.156.445,38
C. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		38.745.539,00	41.537.638,00
		38.745.539,00	41.537.638,00
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		798.783.848,16	772.274.316,72
2. Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Köln aus übernommenen Darlehen		12.514.775,59	13.329.164,91
3. Erhaltene Anzahlungen		62.583.258,38	66.623.410,74
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		78.252.793,91	81.093.700,16
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung		4.529,01	13.867,65
6. Sonstige Verbindlichkeiten		3.927.812,36	3.986.934,02
		956.067.017,41	937.321.394,20
E. Rechnungsabgrenzungsposten		1.383.506,60	886.423,17
		1.622.443.210,87	1.584.605.447,51

**Kopie
(maßgeblich ist das Original)**

I/3

GEBÄUDEWIRTSCHAFT DER STADT KÖLN

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

	2013	2013	2012
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung		311.380.660,87	298.215.970,53
b) aus Betreuungstätigkeit		52.480.899,55	57.640.620,21
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen		1.319.667,95	1.338.001,19
		<u>365.181.228,37</u>	<u>357.194.591,93</u>
2. Minderung des Bestands an unfertigen Leistungen		-3.796.523,44	-3.463.025,37
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		4.102.471,86	5.178.401,24
4. Sonstige betriebliche Erträge		8.650.297,49	8.117.352,38
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		169.840.693,43	176.166.694,88
b) Aufwendungen für Betreuungstätigkeit		47.525.387,30	50.372.823,47
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen		641.405,24	679.061,80
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter		21.166.832,40	20.638.726,09
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		7.158.642,08	6.197.612,77
davon für Altersversorgung: EUR 3.012.011,17 (Vorjahr: EUR 2.322.843,19)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	26.701.478,33		
Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen (Vorjahr: EUR 7.324.773,41)	<u>-7.548.704,83</u>	19.152.773,50	16.934.518,69
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		6.556.939,30	5.964.020,16
9. Erträge aus Finanzanlagen		2.101.120,32	2.227.113,48
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		34.909,21	826.180,34
davon aus der Abzinsung von Rückstellungen: EUR 2.833,29 (Vorjahr: EUR 779.448,66)			
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen		29.250,00	0,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		30.432.004,08	30.456.895,03
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen: EUR 622.176,99 (Vorjahr: EUR 55.927,05)			
13. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		<u>73.769.576,48</u>	<u>62.670.261,11</u>
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		21.215,02	0,00
15. sonstige Steuern		0,00	806,81
16. Jahresgewinn		<u>73.748.361,46</u>	<u>62.669.454,30</u>
17. Gewinnvortrag		62.669.454,30	53.039.167,57
18. Bilanzgewinn		<u>136.417.815,76</u>	<u>115.708.621,87</u>

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

I/4

Anhang für das Wirtschaftsjahr 2013

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Wirtschaftsjahr 2013 wurde - gemäß den Regelungen in § 21 EigVO NRW, § 16 Abs. 2 der Betriebssatzung - nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches über die Rechnungslegung für große Kapitalgesellschaften aufgestellt.

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

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

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Kopie
(maßgeblich ist das Original)

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

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

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

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

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

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

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

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

I/6

Die Bewertung der anderen Finanzanlagen - Ansprüche aus der Bestellung von Erbbaurechten - erfolgt wegen der langfristigen Laufzeiten (zum Teil bis zum 22. Juli 2110) zum Barwert bei einem Zinssatz von 5,6 %.

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

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

Die Dotierung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen erfolgte bei zum Übertragungszeitpunkt fertig gestellten Objekten grundsätzlich zu einer baujahrabhängigen Quote der Anschaffungs- und Herstellungskosten. Bei Objekten mit einem Fertigstellungszeitpunkt nach dem 1. Januar 1998 bemisst sich die Dotierung grundsätzlich nach der Höhe der zum jeweiligen Stichtag vereinnahmten Fördermittel. Die ratierliche 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 2013 EUR 7,5 Mio.

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

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

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

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

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

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

Kopie
(maßgeblich ist das Original)

Posten des Anlagevermögens	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Abschreibung 3)				11 Restbuchwert Stand EUR 31.12.2013	12 Restbuchwert Stand EUR 31.12.2012	Kennzahlen	
	1 Stand EUR 01.01.2013	2 Zugänge 3) EUR 2013	3 Abgänge EUR 2013	4 Umbuchungen EUR 2013	5 Stand EUR 31.12.2013	6 Stand EUR 01.01.2013	7 Zugänge EUR 2013	8 Abgänge EUR 2013	9 Umbuchungen EUR 2013	10 Stand EUR 31.12.2013			13 Durchschnittswert Abschreibung 1) %	14 Restbuchwert 2) %
I. Immaterielle Vermögensgegenstände														
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	4.338.238,91	252.141,03	916,30	0,00	4.589.461,64	4.128.274,91	111.235,03	916,30	0,00	4.238.591,64	359.870,00	209.894,00	2,42	7,65
II. Sachanlagen														
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.403.100.635,04	17.931.846,83	2.446.469,30	41.394.807,66	1.459.881.832,23	198.124.074,02	20.294.777,44	700.544,78	-108.833,09	218.608.473,59	1.241.373.358,64	1.203.976.561,02	1,39	85,03
2. Grundstücke ohne Bauten	2.175.608,33	0,00	0,00	0,00	2.175.608,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.175.608,33	2.175.608,33	0,00	100,00
3. Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	8.877.070,16	5.726,47	13.804,88	0,00	8.868.991,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.868.991,75	8.877.070,16	0,00	100,00
4. Bauten auf fremden Grundstücken	32.064.856,44	90.725,00	0,00	352.814,57	32.508.396,01	8.438.375,44	851.981,57	0,00	0,00	9.280.357,01	23.218.039,00	23.626.481,00	2,62	71,42
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	44.668.582,20	2.738.696,83	101.402,52	12.084.770,28	59.390.626,79	14.935.230,20	5.263.218,71	87.285,50	2.198,38	20.143.359,79	39.247.267,00	29.733.332,00	8,91	66,08
6. Anlagen in Bau	83.038.997,75	43.361.704,11	281.605,77	-50.899.908,46	75.129.187,63	858.336,00	0,00	3.421,40	107.636,71	980.551,31	74.168.636,32	82.182.861,75	0,00	98,72
7. Bauvorbereitungskosten	16.299.538,15	7.190.285,94	632.555,22	-2.842.484,05	20.014.764,82	0,00	150.285,58	150.285,58	0,00	0,00	20.014.764,82	18.299.538,15	0,75	100,00
	1.590.225.268,07	71.316.967,18	3.474.827,69	0,00	1.658.069.407,98	223.394.015,68	28.590.243,30	941.517,20	0,00	246.002.741,70	1.409.066.685,66	1.389.871.252,41		
Zwischensumme I. und II.	1.594.563.506,98	71.571.109,21	3.475.745,99	0,00	1.662.658.869,20	227.482.290,57	28.701.478,33	942.435,56	0,00	253.241.333,34	1.409.477.535,86	1.387.091.216,41		
III. Finanzanlagen														
Andere Finanzanlagen	38.640.910,16	2.101.120,32	1.879.761,72	0,00	38.862.268,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			0,00	100,00
Summe	1.633.204.417,14	73.672.228,53	5.355.607,71	0,00	1.701.521.137,96	227.482.290,57	28.701.478,33	942.435,56	0,00	253.241.333,34	1.448.279.804,62	1.405.722.126,57		

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

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

3) Zugänge Sachanlagen: Vor Saldierung mit der auf das Berichtsjahr entfallenden Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse (EUR 7.546.704,83)

Kopie
(maßgeblich ist das Original)

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

I/9

Die unfertigen Leistungen beinhalten mit EUR 62,2 Mio. noch abzurechnende Betriebs- und Heizkosten sowie mit EUR 5,0 Mio. noch abzurechnende Betreuungsleistungen. Die anderen Vorräte betreffen Heizöl- und Koksbestände sowie Bestände an Reparaturmaterial.

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

	Insgesamt EUR	Restlaufzeit von mehr als ein Jahr EUR	gegen die Stadt Köln EUR
Forderungen aus Vermietung	3.460.219,53 (4.803.712,35)	0,00 (0,00)	3.400.402,72 (4.786.441,74)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	8.354.564,40 (7.965.774,92)	0,00 (0,00)	8.354.564,40 (7.965.774,92)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	51.872,43 (446.224,18)	0,00 (0,00)	792,69 (446.224,18)
Sonstige Vermögensgegenstände	94.229.207,60 (93.658.286,01)	0,00 (0,00)	93.517.650,00 (91.352.000,00)
	106.095.863,96 (106.873.997,46)	0,00 (0,00)	105.402.568,49 (104.550.440,84)

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Vorauszahlungen auf die voraussichtlichen Abführungen an den städtischen Haushalt von EUR 93,3 Mio. (EUR 91,2 Mio.) enthalten.

Kopie
(maßgeblich ist das Original)

Gebäudewirtschaft der Stadt Köln,
eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln, Köln
I/10

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

	01.01.2013	Zugang	Umgliederung	Abgang	31.12.2013
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<u>Stammkapital</u>	1.000				1.000
<u>Kapitalrücklage</u>	111.615				111.615
-Kapitalveränderungen in 2013 (Saldo)				-70	-70
					111.545
<u>Gewinnrücklage</u>					
-Zuführung 2010 in 2012	1.380				1.380
-Zuführung 2011 in 2013			7.461		7.461
					8.841
<u>Bilanzgewinn</u>					
- Gewinnvortrag 2011	53.039				53.039
- Gewinnvortrag 2012	62.670				62.670
- Jahresgewinn 2013		73.748			73.748
<u>Zuführung zur Gewinnrücklage</u>					
- Kapitalzuführung 2011 in 2013			-7.461		-7.461
<u>Abführung an den städt. Haushalt</u>					
- Abführung 2011 in 2013				-45.578	-45.578
Bilanzgewinn	115.709				136.418
	229.704	73.748	0	-45.648	257.804

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

Der Ergebnisverwendungsbeschluss für das Jahr 2011 datiert vom 17. Dezember 2013. Bei einem Jahresüberschuss 2011 von EUR 53,0 Mio. und einer Abführung von EUR 45,6 Mio. beträgt die vom Rat beschlossene Zuführung zur Gewinnrücklage EUR 7,4 Mio.

Für 2012 steht einem Jahresüberschuss von EUR 62,7 Mio. eine geplante Abführung an den städtischen Haushalt von EUR 45,6 Mio. gegenüber. Eine entsprechende Beschlussfassung unterstellt, könnten EUR 17,1 Mio. der Gewinnrücklage zugeführt werden.

Kopie
(maßgeblich ist das Original)

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

I/11

Für 2013 steht einem Jahresüberschuss von EUR 73,7 Mio. eine planmäßige Abführung an den städtischen Haushalt (einschließlich einer gewinnabhängigen Ausschüttung von EUR 2,4 Mio.) von insgesamt EUR 47,7 Mio. gegenüber, so dass bei einer entsprechenden Beschlussfassung EUR 26,0 Mio. in die Gewinnrücklage eingestellt werden könnten.

Die bilanzielle Eigenkapitalquote unter Einbeziehung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse beträgt 38,6 % (Vorjahr: 38,2 %); ohne Einbeziehung des Sonderpostens und unter Berücksichtigung der geplanten Abführungen für 2012 und 2013 von insgesamt EUR 93,3 Mio. ergäbe sich - bezogen auf eine entsprechend gekürzte Bilanzsumme - eine bereinigte Eigenkapitalquote von 14,2 % (Vorjahr: 12,4 %).

Kopie
(maßgeblich ist das Original)

Gebäudewirtschaft der Stadt Köln,
eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln, Köln
I/12

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

	01.01.2013	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Aufzinsung	Abzinsung	31.12.2013
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Sonstige Rückstellungen:							
unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung	3.820.000,00	3.820.000,00	0,00	4.721.000,00	0,00	0,00	4.721.000,00
Risikovorsorge historisches Archiv	485.613,00	0,00	0,00	0,00	1.041,00	0,00	486.654,00
Brandschutzverpflichtungen	17.249.000,00	5.256.126,91	2.212.479,81	4.101.737,40	339.869,32	0,00	14.222.000,00
Schadstoffbeseitigung	2.052.000,00	928.967,21	270.400,00	264.925,53	73.441,68	0,00	1.191.000,00
Rückstellung für Mängelbeseitigung Kanalisation	7.623.000,00	400.057,13	68.618,97	0,00	83.676,10	0,00	7.238.000,00
Ausstehende Rechnungen	795.526,00	310.892,91	2.633,09	492.100,00	0,00	0,00	974.100,00
Ausstehende Rechnungen Instandhaltung	1.695.000,00	1.695.000,00	0,00	1.845.000,00	0,00	0,00	1.845.000,00
Rückbauverpflichtungen	123.000,00	0,00	0,00	167.912,11	48.617,89	0,00	339.530,00
Prozesskosten	384.400,00	6.000,00	30.500,00	80.144,29	0,00	144,29	427.900,00
Prozessrisiken	3.065.500,00	7.000,00	258.000,00	222.000,00	23.500,00	0,00	3.046.000,00
Rückzahlungsverpflichtung Zuschüsse	94.903,00	0,00	0,00	62.018,00	0,00	0,00	156.921,00
Jahresabschlussprüfung	71.561,00	57.000,00	0,00	70.852,00	0,00	0,00	85.413,00
Jahresabschlusserstellung	171.000,00	171.000,00	0,00	174.000,00	0,00	0,00	174.000,00
Abrechnungsverpflichtung	373.500,00	373.500,00	0,00	413.300,00	0,00	0,00	413.300,00
Ansprüche aus Überstunden	194.461,00	194.461,00	0,00	180.533,00	0,00	0,00	180.533,00
Urlaubsansprüche	1.708.746,00	1.708.746,00	0,00	1.543.107,00	0,00	0,00	1.543.107,00
Altersteilzeit	940.881,00	155.403,00	0,00	0,00	52.031,00	0,00	837.509,00
Leistungsorientierte Bezahlung	335.800,00	335.800,00	0,00	398.000,00	0,00	0,00	398.000,00
Aufbewahrungspflichten	353.027,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	353.027,00
Arbeitszeitkonto -Sabbatical-	0,00	0,00	0,00	110.308,00	0,00	2.689,00	107.619,00
Übrige	720,00	0,00	0,00	4.206,00	0,00	0,00	4.926,00
	41.537.638,00	15.419.954,16	2.842.631,87	14.851.143,33	622.176,99	2.833,29	38.745.539,00

Kopie
(maßgeblich ist das Original)

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

I/13

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

	Insgesamt	bis zu 1 Jahr	Von 1 – 5 Jahren	Von mehr als 5 Jahren	gegenüber der Stadt Köln
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	798.783.848,16 (772.274.316,72)	128.015.295,08 (88.336.481,79)	223.538.906,07 (272.669.193,32)	447.229.647,01 (411.268.641,61)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Köln aus übernommenen Darlehen	12.514.775,59 (13.329.164,91)	721.729,68 (682.318,28)	11.793.045,91 (12.646.846,63)	0,00 (0,00)	12.514.775,59 (13.329.164,91)
Erhaltene Anzahlungen	62.583.258,38 (66.623.410,74)	62.583.258,38 (66.623.410,74)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	60.925.631,83 (64.714.772,98)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	4.529,01 (13.867,65)	4.529,01 (13.867,65)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	589,11 (12.528,37)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	78.252.793,91 (81.093.700,16)	12.801.148,63 (13.338.101,57)	10.898.516,19 (10.508.997,59)	54.553.129,09 (57.246.601,00)	2.183.828,63 (1.980.088,12)
Sonstige Verbindlichkeiten	3.927.812,36 (3.986.934,02)	3.061.145,70 (2.253.600,69)	866.666,66 (1.733.333,33)	0,00 (0,00)	2.088.344,83 (1.341.597,03)
	956.067.017,41 (937.321.394,20)	207.187.106,48 (171.247.780,72)	247.097.134,83 (297.558.370,87)	501.782.776,10 (468.515.242,61)	77.713.169,99 (81.378.151,41)

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

Von den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen entfallen EUR 10,9 Mio. (Restlaufzeit von mehr als einem Jahr) bzw. EUR 54,6 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 1,4 Mio. (Vorjahr: EUR 0,9 Mio.) im Wirtschaftsjahr 2013 betrifft im Wesentlichen Abstandszahlungen im Rahmen von zwei vorzeitig beendeten Mietverhältnissen. Diese Abstandszahlungen werden jeweils über die ursprünglich vereinbarte vertragliche Restmietlaufzeit zeitanteilig aufgelöst.

Gebäudewirtschaft der Stadt Köln,
eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln, Köln
I/14

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen im Wirtschaftsjahr 2013 EUR 311,4 Mio. (Vorjahr: EUR 298,2 Mio.). Von den Erlösen betreffen EUR 5,5 Mio. frühere Geschäftsjahre. Der Anstieg um EUR 13,2 Mio. betrifft mit EUR 5,7 Mio. Mieterlöse und mit EUR 7,5 Mio. Erlöse aus der Abrechnung von Nebenkosten.

Aus dem Leerstand von Flächen resultieren in 2013 Mietausfälle von insgesamt EUR 1,1 Mio. Die Mietausfälle betreffen im Wesentlichen mit EUR 0,6 Mio. Flächen in Verwaltungsgebäuden und mit EUR 0,3 Mio. Flächen in Schulen. Bezogen auf die von der Gebäudewirtschaft bewirtschaftete Gesamtfläche ergibt sich eine Leerstandsquote von 2,96 % (Vorjahr: 3,48 %).

Der aus der Hausbewirtschaftung erzielte Deckungsbeitrag beläuft sich auf EUR 92,9 Mio. (Vorjahr EUR 78,6 Mio.).

Aus der Betreuung von städtischen Dienststellen wurden im Wirtschaftsjahr 2013 Umsatzerlöse in Höhe von insgesamt EUR 52,5 Mio. (Vorjahr: EUR 57,6 Mio.) erzielt. Hiervon entfallen EUR 37,0 Mio. auf die Baubetreuung und EUR 15,5 Mio. auf die Energiebetreuung. Der aus Betreuungstätigkeit erzielte Deckungsbeitrag beläuft sich auf EUR 5,6 Mio. (Vorjahr: EUR 4,1 Mio.).

Die Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen (Umzugsmanagement, Handwerker- und Bewachungsleistungen, sonstiger) betragen TEUR 1.320 gegenüber TEUR 1.338 im Vorjahr. Der aus anderen Lieferungen und Leistungen erzielte Deckungsbeitrag beläuft sich auf unverändert EUR 0,7 Mio.

Die aktivierten Eigenleistungen aus Baumaßnahmen belaufen sich auf EUR 4,1 Mio. (Vorjahr EUR 5,2 Mio.).

Die sonstigen betrieblichen Erträge (EUR 8,7 Mio.) enthalten EUR 2,8 Mio. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, EUR 1,8 Mio. aus periodenfremden Erträgen, TEUR 0,9 Erträge aus Erstattungen für Leistungen des Energiemanagements sowie TEUR 0,5 Mio. Erträge aus Versicherungserstattungen.

Kopie
(maßgeblich ist das Original)

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

I/15

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung betragen im Wirtschaftsjahr 2013 EUR 169,8 Mio. (Vorjahr: EUR 176,2 Mio.). Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen mit um EUR 13,0 Mio. gesunkenen Instandhaltungsaufwand, mit EUR 4,5 Mio. auf gestiegenen Nebenkosten und mit EUR 2,2 Mio. auf gestiegene Pachtaufwendungen zurückzuführen.

Von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen (EUR 6,5 Mio.) resultieren EUR 2,3 Mio. aus der Inanspruchnahme von Serviceleistungen städtischer Dienststellen (z. B. des städtischen Rechenzentrums), TEUR 226 aus Zuführungen zu Wertberichtigungen und Abschreibungen auf Forderungen sowie TEUR 937 aus Buchwertabgängen von Gegenständen des Anlagevermögens (im Wesentlichen aus dem Abriss von Pavillions und Kitas). Von den sonstigen betrieblichen Aufwendungen betreffen TEUR 394 frühere Geschäftsjahre.

Die Personalaufwendungen setzen sich in 2013 wie folgt zusammen:

Löhne und Gehälter		soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	
	TEUR		TEUR
Beamtenbezüge	4.162	<u>soziale Abgaben</u>	
Gehälter	16.963	• Sozialversicherung	3.264
Jubiläumsgelder	6	• Unfallversicherung	61
Veränderung der Rückstellungen für:		<u>Aufwendungen für Altersversorgung:</u>	
• Urlaubsansprüche	-165	• Veränderung der Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtung	-155
• Überstundenvergütung	-14	• Erstattung von Zuführungsaufwendungen zu den Pensionsrückstellungen der Kernverwaltung	1.578
• Abrechnungsverpflichtungen	40	• Zusatzversorgung der Beschäftigten	1.590
• Leistungsorientierte Bezahlung	62	<u>Unterstützung</u>	
• Jahresabschlusserstellung	3	• Beihilfeverpflichtungen	
• Arbeitszeitkonto -Sabbatical-	110	-Erstattung von Zuführungsaufwendungen zu den Beihilferückstellungen der Kernverwaltung	493
		-Beihilfeumlage	325
		• Sonstiges	3
	21.167		7.159

Die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln ist als eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln Mitglied der Kommunalen Zusatzversorgungskasse NRW, die den Arbeitnehmern im Wege privatrechtlicher Versicherung eine zusätzliche Alters- und Hinterbliebenenversorgung gewährt. 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 2013 beträgt 9,0 %. Die Umlage wird mit 8,7 % von der Gebäudewirtschaft und mit 0,3 % von den

Kopie
(maßgeblich ist das Original)

Gebäudewirtschaft der Stadt Köln,
eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln, Köln
I/16

Beschäftigten getragen. Im Personalaufwand des Wirtschaftsjahres 2013 sind EUR 1,6 Mio. erfasst.

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen betragen nach Saldierung der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse in Höhe von TEUR 7.549 im Wirtschaftsjahr 2013 TEUR 19.153. Die Abschreibungen entfallen vor Saldierung der Auflösung des vorgennannten Sonderpostens im Wesentlichen mit TEUR 20.295 auf Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten sowie mit TEUR 5.293 auf Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Die Abschreibungen auf Finanzanlagen in Höhe von TEUR 29 betreffen außerplanmäßige Abschreibungen infolge des (einmaligen) Erlasses von Erbbauzinsen für das Wirtschaftsjahr 2013.

Von den gesamten Zinsaufwendungen EUR 30,4 Mio. (Vorjahr: EUR 30,5 Mio.) betreffen EUR 25,3 Mio. Zinsen an Kreditinstitute sowie EUR 0,9 Mio. (Vorjahr: EUR 1,0 Mio.) Zinsen für Darlehen der Stadt Köln, die der Gebäudewirtschaft im Rahmen der Grundbesitzübertragungen zugeordnet wurden.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag TEUR 21 (Vorjahr TEUR 0) betreffen mit TEUR 12 Körperschaftsteuer und mit TEUR 9 Gewerbesteuer eines Betriebes gewerblicher Art.

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 2013 bewirtschaftete Bestand an eigenen und angemieteten Objekten entwickelte sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt (Vorjahreszahlen in Klammern):

<u>Anzahl</u>	Verwaltungsgebäude	Schulen	Kindertagesstätten	"Sonstige Aufbauten"	Brunnen	Insgesamt
Eigene Objekte	41 (42)	255 (255)	73 (73)	78 (82)	81 (81)	528 (533)
Angemietete Objekte	40 (41)	19 (20)	159 (156)	0 (0)	0 (0)	218 (217)
Insgesamt	81 (83)	274 (275)	232 (229)	78 (82)	81 (81)	746 (750)

Flächenentwicklung

	Verwaltungsgebäude	Schulen	Kindertagesstätten	"Sonstige Aufbauten"	Brunnen	Insgesamt
<u>Bewirtschaftete Fläche</u>	qm	qm	qm	qm	qm	qm
Eigene Objekte						
Grundstücksflächen	168.440,38 (161.671,09)	3.424.743,69 (3.420.103,69)	222.220,00 (229.363,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	3.815.404,07 (3.811.137,78)
Gebäudeflächen	181.612,40 (183.420,54)	1.382.837,66 (1.369.105,97)	51.581,07 (49.527,94)	40.815,06 (44.588,27)	0,00 (0,00)	1.656.846,19 (1.646.642,72)
Angemietete Objekte						
Gebäudeflächen	266.971,46 (268.168,21)	7.832,94 (7.511,09)	105.325,91 (100.595,70)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	380.130,31 (376.275,00)

Unter den Grundstücksflächen befinden sich unbebaute Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 13.628 qm.

Zusätzlich zu den genannten Objekten und ausgewiesenen Flächen gehören am Bilanzstichtag fünf jeweils mit einem Erbbaurecht belastete Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 11.998 qm zum Sondervermögen der Gebäudewirtschaft.

Kopie
(maßgeblich ist das Original)

Gebäudewirtschaft der Stadt Köln,
eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln, Köln
I/18

Bauprogramm

Die voraussichtlichen Gesamtkosten der zum 31. Dezember 2013 im Bau befindlichen Projekte betragen EUR 177,5 Mio.

Von den bislang angefallenen Baukosten entfallen auf folgende, unter den Anlagen im Bau ausgewiesene Bauprojekte:

<u>Schulen</u>	<u>Art der Maßnahme</u>	<u>EUR</u>
Rendsburger Platz 1	Erweiterungsbau	13.930.624,67
Bülowstraße 88-90	Erweiterungsbau	9.056.909,27
Overbeckstraße 71-73	Neubau	8.032.035,01
Görlinger Zentrum 45	Neubau Turnhalle	5.573.283,11
Am Feldrein 10	Erweiterungsbau	4.534.875,64
Schauertestraße 1	Erweiterungsbau	4.078.950,31
Gotenring 5	Erweiterungsbau	3.574.663,14
Humboldtstraße 2-8	Erweiterungsbau	3.065.239,78
Neusser Straße 421	Erweiterungsbau	2.748.051,15
Riphanstraße 40a	Erweiterungsbau	2.248.093,49
Stresemannstraße 30-50	Erweiterungsbau	1.679.187,17
Planckstraße 14	Neubau	1.641.045,78
Adalbertstraße 17	Neubau	1.041.752,86
übrige		<u>5.901.740,85</u>
		67.106.452,23
<u>Verwaltungsgebäude</u>		
Ottmar-Pohl-Platz 1	Ausbau	62.017,53
Willy-Brandt-Platz 2	Ausbau	<u>17.437,33</u>
		79.454,86
<u>Kindertagesstätten</u>		
Delbrücker Mauspfad 125-127	Neubau	3.782.491,90
Elzstraße 8	Neubau	1.304.264,20
Drachenfelsstr. 20	Neubau	<u>387.848,02</u>
		5.474.604,12
<u>Sonstige</u>		
Venloer Straße 1132 Westfriedhof	Neubau/Betriebshof	1.398.485,29
Gut Leidenhausen / Herrenhaus	Generalinstandsetzung	<u>109.639,82</u>
		1.508.125,11
Gesamt		<u><u>74.168.636,32</u></u>

Darüber hinaus sind zum 31. Dezember 2013 Bauvorbereitungskosten in Höhe von EUR 20,1 Mio. (Vorjahr: EUR 16,3 Mio.) für insgesamt 121 (Vorjahr: 124) in Planung befindliche Bauprojekte angefallen.

Kopie
(maßgeblich ist das Original)

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

I/19

Personalbestand und -struktur

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

	2013	2012
Beamte	96	93
Übrige Beschäftigte	381	381
Insgesamt	477	474

	2013	2011
Vollzeit	380	379
Teilzeit	97	87
Insgesamt	477	466

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

(Stellen-Soll in Klammern):

	31.12.2013	31.12.2012
Betriebsleitung		
(incl. Sekretariat und Büro)	4,00	4,00
Interne Revision	4,00	4,00
Qualitätssicherung	6,50	6,73
PG Oper/Schauspiel	4,00	4,49
PG BAN	3,00	0,00
Kaufmännisches Management	88,94	92,87
Objektmanagement	160,20	159,03
Projektsteuerung	38,39	39,63
Architekturleistungen	11,37	11,50
Gebäudetechnik	14,64	16,64
Facility-Management-Leistungen	95,27	102,14
	430,31	441,03
	(474,14)	(469,14)

Kopie
(maßgeblich ist das Original)

Gebäudewirtschaft der Stadt Köln,
eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln, Köln
I/20

Organe der Gesellschaft

Betriebsleitung

Erster Betriebsleiter:

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

Geschäftsführende/r Betriebsleiter/in:

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

Bezüge der Betriebsleitung

Dem geschäftsführenden Betriebsleiter wurden in 2013 Gesamtbezüge in Höhe von EUR 88.806,05 gewährt.

Betriebsausschuss

Der Betriebsausschuss entspricht dem Bauausschuss und setzte sich in 2013 wie folgt zusammen:

Frau Birgit Gordes, Selbständige Schneiderin,
- Vorsitzende -

und den stimmberechtigten Mitgliedern

Herr Wolfgang Bosbach, Angestellter,
- 1. Stellvertreter -

Herr Gerhard Brust, Ingenieur,
- 2. Stellvertreter -

Frau Stefanie Ruffen, Architektin,

Herr Stefan Peil, Dipl.-Sozialarbeiter,

Herr Karl-Heinz Walter, Kfm. Angestellter,

Herr Efan Kara, selbständiger Kaufmann.

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

I/21

Bezüge von Mitgliedern des Betriebsausschusses

Den Mitgliedern des Betriebsausschusses wurden in 2013 keine Bezüge gewährt.

Abschlussprüferhonorar

Das auf das Geschäftsjahr entfallende Gesamthonorar für Abschlussprüfungsleistungen beläuft sich auf TEUR 59.

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

Für den Zeitraum 2014 bis 2018 bestehen finanzielle Verpflichtungen aus der Anmietung eigengenutzter Flächen im Stadthaus Köln-Deutz in Höhe von rund EUR 7,6 Mio.

Zum Bilanzstichtag sind für Bauvorhaben EUR 177,5 Mio. beauftragt bzw. stehen vor der Beauftragung. Der Betrag vermindert sich um noch ausstehende Zuschüsse (öffentliche Förderung).

Köln, den 30. Juli 2014

gez. Franz-Josef Höing
Erster Betriebsleiter

gez. Petra Rinnenburger
Geschäftsführende Betriebsleiterin

GEBÄUDEWIRTSCHAFT DER STADT KÖLN

LAGEBERICHT 2013

A. GRUNDLAGEN

Historie, Leitbild und Geschäftstätigkeit

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

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

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

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

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

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

Rechtliche und organisatorische Struktur des Betriebs

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

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

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

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

Die Betriebssatzung der Gebäudewirtschaft wurde durch Ratsbeschluss vom 08.04.2014 in Teilen neu gefasst. Der Hintergrund der Satzungsänderung, die zum 01.01.2015 in Kraft tritt, sowie die wesentlichen Änderungen werden im Rahmen der C. Nachtragsberichterstattung sowie im D. Ausblick über die künftige Entwicklung (unter Organisation) näher dargestellt.

Mit Ratsbeschluss vom 08.04.2014 wurde zudem Herr Engelbert Rummel als Geschäftsführender Betriebsleiter abberufen. Gleichzeitig wurde Frau Petra Rinnenburger zur neuen Geschäftsführenden Betriebsleiterin bestellt.

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

Geschäftsverlauf

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

- Öffentliche-Private-Partnerschaft (ÖPP),
- Einsturz des historischen Archivs,
- Toilettensanierung an Schulen und Kindertagesstätten,
- Ausbau der Kinderbetreuung / von U3-Plätzen,
- Schulbau und Ganztagsoffensive an weiterführenden Schulen.

Öffentliche-Private-Partnerschaft (ÖPP)

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

Realisierung in Teilschritten (Losen)

1. Los (Expresspaket)

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

2. Los (Handwerkerpaket)

Beim zweiten ÖPP-Teilprojekt, dem Handwerkerlos, sollen die speziellen Belange des Mittelstandes Berücksichtigung finden. Der Vertrag mit dem über eine europaweite Ausschreibung ermittelten Partner läuft seit 2006 und umfasst neben dem Betrieb und der Bauunterhaltung die Sanierung von zwei Schulobjekten. Die Bauarbeiten wurden im Juli 2008 abgeschlossen. Das Investitionsvolumen belief sich auf rd. EUR 5 Mio.

Gesamtschule Rodenkirchen

Der Vertrag zum Neubau, Betrieb der Gesamtschule Rodenkirchen bzw. zum Abriss des alten Gebäudes wurde in 2007 geschlossen. Die Fertigstellung und anschließende Inbetriebnahme der Schule erfolgte in 2009. Der Vertrag hat eine Laufzeit bis zum Jahr 2034 und umfasst - als ein Novum bei den Kölner ÖPP-Projekten - ebenfalls das Catering der Schule. Die Bauinvestitionssumme betrug ca. EUR 50 Mio.

3. Los

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

Evaluierung der ÖPP-Projekte

Die Verwaltung hat, wie von der Politik erbeten, eine Evaluierung der bisher umgesetzten ÖPP-Projekte beauftragt. Die Evaluierung hat das Ziel einer qualifizierten Entscheidungsgrundlage für Verwaltung und Politik im Hinblick auf mögliche weitere ÖPP-Projekte. Mit dem Ergebnis ist nach der Sommerpause 2014 zu rechnen.

Einsturz des Historischen Archivs

Am 3. März 2009 ist das Gebäude des Historischen Archivs der Stadt Köln an der Severinstrasse 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 Schadensersatzforderungen der Gebäudewirtschaft. Das Gebäude hatte einen Restbuchwert von rd. EUR 1,6 Mio. Der tatsächliche Vermögensschaden ist allerdings wesentlich höher. Der Verkehrswert zum Einsturzzeitpunkt (inkl. Bodenwert) wird vom Liegenschaftsamt / Abteilung Grundwertermittlung mit rd. EUR 7,4 Mio. beziffert. Bedingt durch die zur Ursachenklärung notwendigen Baumaßnahmen (Bergebauwerk und Besichtigungsbauwerk) ist derzeit nicht absehbar, wann eine Nutzung des Grundstücks wieder möglich ist.

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 übernommen und u. a. die Sofortmaßnahmen zur Sicherung der Unfallstelle und die Bergung des Archivgutes veranlasst. Für die Durchführung weiterer Maßnahmen hat die Gebäudewirtschaft eine Rückstellung gebildet (Stand 31.12. 2013: EUR 0,5 Mio.).

Das der Einsturzstelle gegenüber liegende Friedrich-Wilhelm-Gymnasium (FWG) musste aufgrund des Unglücks geräumt und der Unterricht in Ersatzstandorte verlagert werden. Es wurde seither umfassend saniert und barrierefrei umgebaut (Sanierungsvolumen: rund EUR 30 Mio.) und konnte im Sommer 2012 wieder in Betrieb genommen werden. Die Fertigstellungen der kleinen und großen Sporthalle und die der Aula erfolgten im August 2013. Zu diesem Zeitpunkt wurde auch der von einem privaten Investor auf dem Nachbargrundstück errichtete Erweiterungsbau für das FWG übernommen und in Betrieb gesetzt.

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. Die vom Rat zur Verfügung gestellten Mittel betragen insgesamt EUR 16,3 Mio.

Zu diesem Budget kommen weitere EUR 2,6 Mio. für die Toilettensanierung, die im Rahmen des KPII-Programms umgesetzt wurden und eigene Mittel der GW in einem Umfang von rd. EUR 19,2 Mio.

Die Sanierungen sollten ursprünglich im Wesentlichen in 2011 abgeschlossen sein. Bedingt durch das KPII-Programm, durch umfangreichere als geplante Maßnahmen und aufgrund personeller Engpässe haben sich die Sanierungen auch noch auf 2012 erstreckt. Einige Maßnahmen wurden erst im Laufe des Jahres 2013 abgeschlossen.

Kindertagesstätten / U3-Programm

Der Rat der Stadt Köln hat am 10.02.2009 den bedarfsgerechten Ausbau der Kinderbetreuung für unter 3-jährige (sog. U3-Programm) auf mindestens 10.200 Betreuungsplätze bis zum Kindergartenjahr 2013/14 mit einem geschätzten Investitionsvolumen von rd. EUR 52 Mio. beschlossen. Im aktuellen Kindergartenjahr 2014/15 werden für die Kinder unter 3 Jahren mit Umsetzung der geplanten Baumaßnahme voraussichtlich bereits 12.255 Betreuungsplätze zur Verfügung stehen, davon 8.785 Plätze in Kindertagesstätten. Damit würde eine Versorgungsquote von 41 % erreicht.

Zum Zeitpunkt der Berichterstattung befinden sich 13 Kindertagesstätten-Neubauprojekte mit einem Planungsvolumen von EUR 38,0 Mio. in der konkreten Umsetzung.

Im Interesse einer beschleunigten und zudem kostengünstigen Realisierung wurden vier dieser Kindertagesstätten als standardisierte Bautypen erarbeitet. Aus Kapazitätsgründen ist vorgesehen, diese in der Ausführungsplanung befindlichen Projekte über private Investoren umzusetzen. Gleiches gilt für vier weitere Projekte an Kindertagesstätten bzw. U3-Maßnahmen (Bauvolumen von rd. EUR 10 Mio.), deren Realisierungsmöglichkeiten von der Gebäudewirtschaft abschließend geprüft und positiv bewertet wurden.

Die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln ist darüber hinaus im Auftrag des Amtes für Schulentwicklung mit dem U3-gerechten Umbau von Kindertagesstätten im vorhandenen Bestand befasst. Derzeit sind von diesen Umbaumaßnahmen knapp 40 Kindertagesstätten mit einem Bauvolumen von insgesamt rd. EUR 2,8 Mio. betroffen. Rund 65 Baumaßnahmen konnten bereits abgeschlossen werden.

Schulbau / Ganztagsoffensive Sekundarstufe I

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

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

Insgesamt umfassen allein die im Ganztagsbereich von der GW umzusetzenden Schulneubauten knapp 100 Maßnahmen mit einem voraussichtlichen Bauvolumen von ca. EUR 900 Mio. Hinzu kommen rund 60 weitere Schulneubauprojekte mit einem geschätzten Bauvolumen von rd. EUR 600 Mio. und eine entsprechend hohe Zahl an Generalinstandsetzungsmaßnahmen, deren Kosten sich nach derzeitigem Planungsstand im Ganzen auf rund EUR 285 Mio. belaufen.

Angaben zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögens- und Finanzlage

Bilanzsumme / Bilanzstruktur

Die Bilanzsumme der Gebäudewirtschaft der Gebäudewirtschaft beträgt zum Bilanzstichtag EUR 1.622,4 Mio. Dies bedeutet gegenüber dem 31. Dezember 2012 (EUR 1.584,6 Mio.) eine Erhöhung um EUR 37,8 Mio.

Wie in der Vergangenheit wird die Bilanz auf der Aktivseite im Wesentlichen durch das Grundvermögen geprägt, das mit EUR 1.369,8 Mio. (Vorjahr: 1.337,1 Mio.) 84,4 Prozent der Bilanzsumme (Vorjahr: 84,4 %) ausmacht. Dem steht auf der Passivseite mittel- und langfristig gebundenes Eigen- und Fremdkapital von insgesamt EUR 1.310,9 Mio. (80,8 % der Bilanzsumme) gegenüber (Vorjahr: EUR 1.312,7 Mio. bzw. 82,8 %).

Eigenkapitalquote

Die Eigenkapitalquote beträgt unter Einbeziehung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse und vor Ausschüttung 38,6 % (Vorjahr: 38,2 %). Ohne Einbeziehung des Sonderpostens und unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Abführung ergibt sich - bezogen auf eine entsprechend gekürzte Bilanzsumme - eine bereinigte Eigenkapitalquote von 14,2 % (Vorjahr: 12,4 %).

Darlehensportfolio / Liquidität

Das Darlehensportfolio der Gebäudewirtschaft umfasst zum Bilanzstichtag Darlehen (ohne Kontokorrentverbindlichkeiten) mit einem Volumen von insgesamt EUR 746,5 Mio. Der Anteil variabel verzinslicher Darlehen beträgt EUR 129,2 Mio. bzw. 17,3 % (Vorjahr: 14,1 %). Die im Bestand befindlichen Darlehen sind – gewichtet mit der jeweiligen Restverbindlichkeit am Bilanzstichtag – durchschnittlich mit 3,23 Prozent p.a. zu verzinsen. Die Zinsbindungsfrist beträgt im Durchschnitt 11,2 Jahre.

Durch Darlehensaufnahmen zu variablen Konditionen ist es der Gebäudewirtschaft in der Vergangenheit gelungen, die Zinssituation auf den Kapitalmärkten für sich zu nutzen. Im Vergleich zu einer gedanklich festverzinslichen Kreditaufnahme konnten seit Mitte 2009 bis Ende 2013 insgesamt Zinsen von knapp EUR 13,7 Mio. eingespart werden. Dem mit einer variablen Kreditaufnahme verbundenen Zinsänderungsrisiko wird durch eine laufende Beobachtung der Märkte im Rahmen des betrieblichen Darlehensmanagements Rechnung getragen.

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

Ertragslage**Zusammensetzung der Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse von insgesamt EUR 365,2 Mio. (Vorjahr: EUR 357,2 Mio.) betreffen mit EUR 311,4 Mio. bzw. 85,3 % die Hausbewirtschaftung, mit EUR 52,5 Mio. bzw. 14,4 % den Betreuungsbereich und mit EUR 1,3 Mio. bzw. 0,3 % Erlöse aus anderen (Dienst-) Leistungen der Gebäudewirtschaft.

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich im Wesentlichen aus Mieten (EUR 248,9 Mio.) sowie aus Erlösen aus der Abrechnung von Nebenkosten (EUR 61,5 Mio.) zusammen. Von den Mieten betreffen EUR 241,7 Mio. (97,1 %) innerstädtische Nutzer. Lediglich EUR 7,1 Mio. (2,9 %) sind auf Mietverhältnisse mit externen Dritten zurückzuführen. Die Erlöse im Betreuungssegment resultieren in 2013 mit knapp EUR 37,0 Mio. aus der baulichen Betreuung und mit EUR 15,5 Mio. aus der Energiebetreuung städtischer Dienststellen.

Ergebnis nach Abführung

Die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln schließt das Wirtschaftsjahr 2013 mit einem Jahresüberschuss von EUR 73,7 Mio. (Vorjahr: EUR 62,7 Mio.), so dass nach planmäßiger Abführung an den städtischen Haushalt (einschließlich gewinnabhängiger Abführung insgesamt EUR 47,7 Mio.) EUR 26,0 Mio. den Rücklagen zugeführt werden könnten.

C. NACHTRAGSBERICHTERSTATTUNG

Von der am 08.04.2014 beschlossenen Änderung der Betriebssatzung werden vielfältige Auswirkungen auf die interne Organisation der Gebäudewirtschaft und das Immobilienmanagement der Stadt ausgehen (vgl. im Einzelnen D. Ausblick / Organisation).

Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang insbesondere die beschlossene Neuordnung des Finanz- und Abrechnungssystems. Danach ist u. a. vorgesehen, dass an die Stelle der bisherigen, objektbezogenen und kalkulatorischen Kostenmiete ab dem 01.01.2015 ein innerstädtischer Flächenverrechnungspreis tritt, der lediglich nach Sparten (Schulen, Verwaltungsgebäude etc.) bzw. Untersparten (z.B. Schultypen) differenziert und sich im Wesentlichen aus den tatsächlichen Aufwendungen der Gebäudewirtschaft ableitet.

Auch wenn die konkrete Ausgestaltung des künftigen Verrechnungsspreissystems zum Berichtszeitpunkt noch unscharf ist, so ist doch absehbar, dass sich – mit entsprechenden Folgen für die Vergleichbarkeit von Wirtschaftsplänen und Jahresabschlüssen – insbesondere die stadtinternen Mieterlöse der Gebäudewirtschaft und die korrespondierende Abführung an den städtischen Haushalt ab dem Jahre 2015 wesentlich vermindern dürften.

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

Risikomanagement

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

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

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

Ein besonderes Augenmerk erfordert allerdings unverändert (1) die Eigenkapitalausstattung des Betriebs. Die Eigenkapitalquote zum 31.12.2013 beträgt - nach geplanter Abführung - 14,2 % der um die passivierten Investitionszuschüsse (Sonderposten) verminderten Bilanzsumme und unterschreitet damit die in der Literatur genannte Eigenkapitalquote von 30 bis 40 v. H. deutlich. Als auffallend kritisch eingestuft werden zudem (2) die nachfolgend näher beschriebenen Rahmenbedingungen beim Abbau des Instandhaltungsschulden sowie (3) die ebenfalls im Ausblick auf die künftige Entwicklung ausgeführten Schwierigkeiten der Gebäudewirtschaft bei der Einrichtung von Mehrstellen und der Personalgewinnung/-erhaltung.

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

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

Bestandsbewirtschaftung

Abbau des Instandhaltungsstaus

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

Der Abbau des (übernommenen) Instandhaltungsstaus an den Objekten des Sondervermögens gehört daher unverändert zu den zentralen Zielsetzungen der Gebäudewirtschaft. Das vorgegebene Niveau der Abführung an den städtischen Haushalt und die Forderung der Kämmerei nach einem ausgeglichenen Erfolgsplan (nach Abführung) setzen den Sanierungsanstrengungen der Gebäudewirtschaft zusätzlich zu den knappen Personalressourcen auch 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 anhaltend schwierigen Haushaltslage zusätzliche Mittel notwendig sind, um nachhaltige Effekte erzielen zu können.

Im Rahmen der Umgestaltung des innerstädtischen Finanz- und Abrechnungssystems und Einführung eines grundsätzlich aufwandsbezogenen Flächenverrechnungspreises wird von elementarer Bedeutung sein, welche konkreten finanziellen, aber auch personellen Möglichkeiten dem Betrieb zum Abbau des Sanierungsstaus eingeräumt werden.

Dichtigkeitsprüfung und Sanierung der Abwasserkanalisation

Von Bedeutung für die Ergebnissituation 2013 ff. wird u. a. sein, welche finanziellen Belastungen aus der politisch umstrittenen Verpflichtung zur Dichtigkeitsprüfung und Sanierung der Abwasserkanalisation nach dem Landeswassergesetz NRW tatsächlich resultieren. Die Fristen zur Durchführung von Dichtigkeitsprüfungen sind gestaffelt und reichen bis ins Jahr 2023. Bedingt durch das Alter der Abwasserrohre von zum Teil weit über 50 Jahren muss realistischer Weise mit einem hohen Risiko der Inanspruchnahme gerechnet werden. Die genauen Kosten der Schadensbeseitigung werden erst nach Abschluss aller Sanierungen feststehen.

Aufgrund der in 2011 ff. durchgeführten Dichtigkeitsprüfungen erscheint nunmehr eine erste Abschätzung der Kosten zur Beseitigung von Dichtigkeitsmängeln im Gesamtbestand möglich. Eine Verbindlichkeitsrückstellung wurde daher im Wirtschaftsjahr 2013 nicht nur für fällige, aber noch ausstehende Prüfungen (EUR 0,1 Mio.) und für die Beseitigung konkret erkannter Undichtigkeiten (EUR 1,4 Mio.) gebildet, sondern im Ergebnis einer ersten Hochrechnung – bei einem unterstellten Kostenansatz von EUR 225 je sanierungsbedürftigen Kanalmeter und unter Berücksichtigung einer 50-prozentigen öffentlichen Förderung - auch für die voraussichtlichen Kosten der Schadensbeseitigung im noch nicht überprüften Grundstücksbestand (EUR 5,7 Mio.).

Brandschutz

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

Die für entsprechende Aufwendungen gebildete Rückstellung beläuft sich Ende 2013 auf EUR 14,2 Mio.

Datenbasis

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

Dies wird beispielsweise bei der flächenabhängigen Bemessung von Bauunterhaltungsmitteln oder beim internen und externen Benchmarking (z.B. Ermittlung von Energiekennwerten/qm) deutlich. Auch die Gemeindeprüfungsanstalt NRW hat im Rahmen der überörtlichen Prüfung den Bedarf an exakt erfassten Flächen formuliert. Vor diesem Hintergrund erfolgte eine Zusammenstellung der Brutto- und Netto-Grundflächen für alle von der Gebäudewirtschaft bewirtschafteten Objekte. Diese Daten wurden in SAP erfasst und bei Änderungen gepflegt.

Aufgrund der Ergebnisse einer Stichprobenuntersuchung, die beachtliche Abweichungen zwischen den tatsächlichen Flächen und den bekannten Mietflächen ergab, hat die Betriebsleitung zudem beschlossen, den Gebäudebestand komplett nach CAD-Grundsätzen zu vermessen. Derzeit liegen für ca. 52 % (31.12.2012: 50 %) der Gebäudeflächen CAD-Aufmassdaten vor. Ende 2013 wurden die Gebäudeaufmaße der übrigen Objekte in drei Losen beauftragt. Wenngleich bei zwei von drei beauftragten Firmen erhebliche Anlaufschwierigkeiten festgestellt werden mussten, die CAD-Daten der Gebäude in der gemäß Leis-

tungsverzeichnis geforderten Qualität zu liefern, wird der Datenbestand systematisch weiter ausgebaut. Parallel zu der externen Datenerfassung wurde ein internes Controlling implementiert, das darauf abzielt, die aus eigenen Projekten der GW gewonnenen Bestandsaufmaße und Ausführungspläne in den CAD-Datenbestand zu integrieren.

Parallel zur Aufarbeitung der Gebäudeflächen wurde im Jahre 2013 die systematische Überprüfung der Grundstücksgrößen der dem Sondervermögen zugeordneten Liegenschaften abgeschlossen. Im Ergebnis zeigte sich, dass die GW insgesamt ca. 5 % mehr Grundstücksflächen bewirtschaftet als bisher angenommen. Die Grundstücksfläche des Sondervermögens beträgt 3,86 Mio. m². Dazu kommen noch die Grundstücksflächen von Anmietungen (hauptsächlich KITAS und Verwaltungsgebäude), bei denen der Mietvertrag die Unterhaltung durch die GW vorsieht.

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

Betreiberverantwortung

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

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

Bereits implementiert ist eine EDV-Lösung, die alle relevanten gesetzlichen Regelungen nach Maßgabe der DIN 276 systematisch abbildet und die jeweiligen Objektverantwortlichen unmittelbar über Änderungen der Rechtslage informiert. Abgerundet werden soll das skizzierte Maßnahmenpaket im Bereich der Betreiberverantwortung durch die Bündelung von Zuständigkeiten in einer eigenen Organisationseinheit. Hierzu bestehen bereits konzeptio-

nelle Lösungen, die noch abschließend ausgearbeitet und in der Gesamtorganisation der Gebäudewirtschaft verankert werden müssen.

Bautätigkeit

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

Verwaltungsgebäude / Gebäude mit Sondernutzungen

- **Rechenzentrum Chorweiler**

Der Umbau und die Modernisierung des Rechenzentrums in Chorweiler ist ein Gemeinschaftsprojekt der Stadt Köln und 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 11,6 Mio. als auch laufende (Energie-) Kosten gemeinschaftlich im Verhältnis der jeweiligen Nutzung getragen. Die Baumaßnahme ist abgeschlossen.

Die abschließende Systemoptimierung (Optimierung der Sicherheits- und Ausfallkette, Energieoptimierung) wird bis Oktober 2014 erfolgt sein. Die Kosten für diese Maßnahmen werden mit rd. 280.000 EURO beziffert.

- **Bezirksrathaus Rodenkirchen**

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

Das Projekt, es wurde aufgrund der angespannten Haushaltssituation zunächst zurückgestellt, soll nach wie vor realisiert werden.

- **Neubau des historischen Archivs**

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

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

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

Die neue Vorentwurfsplanung wurde Ende März 2014 abgeschlossen. Der Kostenrahmen wird eingehalten. Mit der Entwurfsplanung wurde begonnen. Die Fertigstellung ist für Februar 2019 geplant.

Schulbauprojekte

- Neubau einer Schule am Standort „Im Weidenbruch“

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

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

- Europaschule Zollstock

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

Die Generalinstandsetzung erstreckt sich über das komplette Schulgebäude mit einer Nutzfläche von 20.000 qm. Zusätzlich soll auch die Mehrfachturnhalle mit ca. 5.300 qm Nutzfläche instand gesetzt werden. Die Flachdächer der Schule, die den Schülern als Pausenhoffläche dienen, müssen ebenfalls saniert werden. Die voraussichtlichen Nettobaukosten der Gesamtmaßnahme betragen ca. EUR 38,0 Mio.

Der Stadtvorstand hat die Weiterführung der Planung von Generalinstandsetzungen und -sanierungen der Gebäudewirtschaft gestoppt. Über die umzusetzenden Maßnahmen soll im Rahmen einer gesamtstädtischen Priorisierung entschieden werden.

Der Planungs- und Baubeschluss für die Europaschule steht vor diesem Hintergrund noch aus.

- IGS Burgwiesenstrasse

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

- GS Nippes

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

- Erweiterung des Humboldtgymnasiums am Kartäuser Wall

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

Die gesamten Projektkosten belaufen sich gemäß Baubeschluss auf rd. EUR 12,5 Mio. Das Projekt ruhte, da unklar war, welche der Planungsoptionen realisiert werden

sollte. Letztlich wurde die Passivhausvariante vom Rat beschlossen und die Planung wieder aufgenommen.

- **Generalinstandsetzung der Grund- und Hauptschule Bülowstrasse / Köln Nippes**
Das 1964 erstellte Gebäudeensemble der Grund- und Hauptschule Bülowstraße wird umfassend generalsaniert und heutigen Nutzungsanforderungen gemäß baulich ergänzt. Ziel der Sanierung ist einerseits die energetische und bautechnische Ertüchtigung des Gebäudekomplexes, andererseits der Erhalt und Schutz der denkmalwerten Substanz. Die Maßnahmen werden in zwei Bauabschnitten realisiert. Der 1. Bauabschnitt ist fertig gestellt. Der 2. BA wird derzeit saniert. Die Fertigstellung ist für Sommer 2014 vorgesehen. Die Kosten der Gesamtmaßnahme belaufen sich auf ca. EUR 12,8 Mio.

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

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

Zur Ermittlung der Projektkosten und zur Erarbeitung einer detaillierten Zeitplanung wurde von der Gebäudewirtschaft eine externe Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Als ein Ergebnis dieser Studie werden sich die Baukosten der Inklusiven Universitätsschule auf rd. EUR 100 Mio. belaufen. Der entsprechende Planungsbeschluss wurde im April 2014 gefasst.

- **Neubau Ernst-Moritz-Arndt-Grundschule mit Zweifachsporthalle / Sürther Feld**
Die neue 4-zügige, integrative Ganztagsgrundschule wird eine Nutzfläche von mehr als 3.460 qm aufweisen. Für die Zweifachsporthalle sind ca. 1.640 qm vorgesehen. Bei Gesamtbaukosten von rd. EUR 19,4 Mio. wird das Bauvorhaben nach derzeitigem Planungsstand im Winter 2018 fertig gestellt sein.

Übergreifende Baumaßnahmen

- Modellprojekt Bildungslandschaft Altstadt-Nord

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

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

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

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

- Baumaßnahme Rendsburger Platz

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

Die Fertigstellung der Gesamtmaßnahme, die zusätzlich den Bau einer Turnhalle umfasst, ist für das 1. Quartal 2015 vorgesehen. Die Kosten belaufen sich insgesamt auf rd. EUR 20,0 Mio.

Service / Baubetreuung

- **Oper/Schauspiel**

Die Projektgruppe Oper/Schauspiel der Gebäudewirtschaft wurde von den Bühnen der Stadt Köln mit der Projektleitung für die Sanierung Bühnen Köln beauftragt. Die Gesamtkosten dieses Projektes belaufen sich gemäß Ratsbeschluss (Baubeschluss auf Basis der Entwurfsplanung) vom 24.11.2011 auf EUR 253 Mio.

Die Rohbaumaßnahmen einschließlich der Errichtung der Neubauanteile an der Krebsgasse und unterhalb des Offenbachplatzes sind nunmehr abgeschlossen. Die Ausbaugewerke haben mit den Leistungen begonnen. Ende Juni 2014 konnten die Bühnen der Stadt Köln das Richtfest für diese bedeutende Maßnahme feiern.

Die Übergabe an den Nutzer ist derzeit für den Sommer 2015 vorgesehen. Innerhalb der sanierten Häuser und der zusätzlich geschaffenen Neubauanteile befinden sich dann neben den beiden großen Bühnen auch eine Kinderoper mit Anbindung an das Foyer des Opernhauses sowie ein sogenanntes Kleines Haus als kleine Spielstätte für das Schauspielhaus.

Die Bühnen haben ein externes Büro, das sich in einem europaweiten VOF-Verfahren durchgesetzt hat, mit der Projektsteuerung beauftragt.

Das Projekt befindet sich im Termin- und Kostenrahmen.

- **Übrige Großprojekte im Service**

Weitere bedeutende Beauftragungen betreffen die Errichtung der Archäologischen Zone und die des Jüdischen Museums oberhalb der Archäologischen Zone (Projektvolumen rd. EUR 51,7 Mio.) sowie die Sanierung des Veranstaltungszentrums Flora (EUR 36 Mio.).

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

- Erweiterung und Generalinstandsetzung des Kölner Stadtmuseums (EUR 27,4 Mio.),
- Erweiterung des Wallraf-Richartz-Museums und Fondation Corboud (EUR 41,1 Mio.),
- Generalinstandsetzung und Erweiterung des Römisch-Germanischen Museums (EUR 18,0 Mio.),
- Neubau des Feuerwehr technischen Zentrums in Kalk (FWZK) einschließlich Feuerwache 10 (EUR 25 Mio.),
- Hubschrauberbetriebsstation in Kalkberg (EUR 11,7 Mio.),
- Generalinstandsetzung und Erweiterung der Feuerwache Weidenpesch (FW 5) EUR 39,5 Mio.),
- Erweiterung der Feuerwache 6 (EUR 1,8 Mio.),
- Bau der Rettungswache Dellbrück (EUR 2,7 Mio.) sowie (noch ohne Plankosten),
- Generalinstandsetzung der Feuerwache 1 (nach Abschluss des FWZK).

Personal

Restriktiver Stellenplan / Probleme der Personalgewinnung

Trotz ihrer organisatorischen Sonderstellung als eigenbetriebsähnliche Einrichtung ist die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln in vielfältiger Weise in die verwaltungsmäßigen Abläufe der Kernverwaltung eingebunden und innerstädtischen Regelungen unterworfen. Besonders deutlich wird dies im Bereich der Einrichtung von Mehrstellen, aber aufgrund fehlender monetärer Anreize auch bei der Personalgewinnung und der Personalerhaltung. Beispielsweise erhält die Gebäudewirtschaft anstelle der bisher bis zu fünf möglichen Doppelbesetzungen im Bereich Objektmanagement nunmehr lediglich fünf Stellen aus dem zentralen Personalreserveplan für einen zeitlich eng befristeten Zeitraum.

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

Adäquat bewertetes und geeignetes Personal zu gewinnen, gestaltet sich unter diesen Rahmenbedingungen weiterhin mehr als schwierig, zumal alle tariflichen Möglichkeiten zur Eingruppierung und Stufenzuordnung weitestgehend ausgeschöpft wurden. Beispielsweise ist es der Gebäudewirtschaft trotz mehrerer Ausschreibungen, auch in einer höheren Entgeltgruppe, seit mehr als drei Jahren nicht gelungen, vakante Stellen bei der Tragwerksplanung und im Bereich Bauphysik zu besetzen. Aktuell wurde an das städtische Personal- und

Organisationsamt der Wunsch herangetragen, eine Stellenausschreibung mit einem Bewertungskorridor zuzulassen.

Ende April 2014 sind bei der Gebäudewirtschaft noch rd. 11,5 Stellen vakant.

Soweit rechtlich und inhaltlich möglich, ist es unter diesen Rahmenbedingungen unumgänglich, verstärkt externe Firmen mit Bauaufgaben zu betrauen. Aber auch in diesen Fällen sind Ressourcen für die Koordination und Betreuung erforderlich. Daher ist es nur bei bewilligten und tatsächlich besetzten Mehrstellen möglich, den vielfältigen internen und externen Anforderungen gerecht zu werden und zusätzliche Bauunterhaltungsbudgets und Sonderprogramme in Baumaßnahmen umzusetzen.

Hierbei bleibt auch das Ergebnis der Prioritätensetzung bei der Realisierung von Baumaßnahmen durch die politischen Gremien abzuwarten.

Organisation

Organisationsanalyse

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

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

Satzungsänderung

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

Mit der Satzungsänderung werden im Wesentlichen folgende Zielsetzungen verfolgt:

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

Diese gesteckten Ziele und konzeptionellen Vorstellungen sind nun - in enger Abstimmung mit dem Rat und den zuständigen Ratsgremien - vom Amt für Personal, Organisation und Innovation schrittweise in einen konkreten Vorschlag zur Neuausrichtung der Gebäudewirtschaft bzw. des gesamtstädtischen Immobilienmanagements umzusetzen. In diesen Prozess werden daher die Gebäudewirtschaft sowie die Fachdienststellen (Amt für Schulentwicklung, Amt für Kinder, Jugend und Familie etc.) als künftigen Auftraggeber, aber auch die Kämmerei, das Zentrale Vergabeamt und das Rechnungsprüfungsamt eingebunden. Zudem sind die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der betroffenen Dezernate über den Prozessverlauf laufend zu informieren.

Die Entscheidung über die Neufassung der Betriebssatzung soll zur Sitzung des Rates Ende November 2014 evaluiert werden. Die Verwaltung wurde vor diesem Hintergrund beauftragt, den zuständigen Ausschüssen eine umfassende Sachstandsmitteilung vorzulegen.

Köln, den 30. Juli 2014

gez. Franz-Josef Höing
Erster Betriebsleiter

gez. Petra Rinnenburger
Geschäftsführende Betriebsleiterin

F. Wiedergabe des Bestätigungsvermerks und Schlussbemerkung

„Unter der Bedingung, dass der Jahresabschluss der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln - eigenbetriebsähnlichen Einrichtung der Stadt Köln -, Köln, für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2012 unverändert festgestellt wird, erteilen wir den nachstehenden Bestätigungsvermerk, der hier wiedergegeben wird:

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

079

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln - eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln - für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Betriebssatzung liegen in der Verantwortung der Betriebsleitung der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach §§ 317 HGB und 106 GO NRW unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise

für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Betriebsleitung der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Den vorstehenden Prüfungsbericht über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2013 und des Lageberichts für das Wirtschaftsjahr 2013 der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln, eigenbetriebsähnliche Einrichtung der Stadt Köln erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen.

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

Köln, den 30. Juli 2014

RSM Deutschland GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Klotz
Wirtschaftsprüfer

gez. Kroniger
Wirtschaftsprüfer