

LAGEBERICHT

für das Wirtschaftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

INHALTSVERZEICHNIS

A. GRUNDLAGEN	4
1. Historie, Leitbild und Leistungsspektrum	4
<i>Historie</i>	4
<i>Leitbild</i>	5
<i>Leistungsspektrum</i>	5
2. Rechtliche und organisatorische Struktur des Betriebs	6
3. Finanzwirtschaftliche Rahmenbedingungen	7
<i>Vermietungssegment</i>	7
<i>Servicesegment</i>	8
<i>Ergebnisvergleich / Abführung</i>	8
B. WIRTSCHAFTSBERICHT	9
1. Gesamtaussage zur Lage und Entwicklung des Betriebes	9
<i>Schulnotstand / Baubedarf</i>	9
<i>Vorgelagerter Prozess</i>	9
<i>Knappe Ressourcen / Gesamtstädtische Immobilienstrategie</i>	10
2. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	10
<i>Überhitzter Bausektor</i>	10
<i>Grundstücksknappheit</i>	10
<i>Alternative Realisierungswege</i>	11
3. Geschäftsverlauf	12
<i>Neue Initiativen, Aufgaben und Aufgabenanbindungen innerhalb der Gebäudewirtschaft</i>	12
<i>Bauprogramme und -initiativen im Schulbau</i>	15
4. Bauvorhaben	20
<i>Bauvorhaben im Sondervermögen</i>	20
<i>Baubetreuung für Dritte</i>	21
5. Angaben zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage	22
<i>Ertragslage</i>	22
<i>Vermögens- und Finanzlage</i>	24
C. AUSBLICK AUF DIE KÜNFTIGE ENTWICKLUNG MIT DARSTELLUNG DER RISIKEN UND CHANCEN	28
1. Allgemeine, übergreifende Risiken und Chancen	30
<i>Corona-Pandemie</i>	30

<i>Risikovorsorge und Versicherungsschutz</i>	31
<i>Eigenkapitalausstattung</i>	31
<i>Altnachträge</i>	32
<i>Personalwirtschaftliche Problemlage</i>	32
<i>Organisatorischer Veränderungsprozess</i>	35
2. Risiken und Chancen im Rahmen der Bewirtschaftung und des Betriebs von Bestandsobjekten	35
<i>CAD-Flächenaufmaß</i>	35
<i>Betreiberverantwortung</i>	36
<i>Bauunterhaltung</i>	38
3. Mit der Planungs- und Bautätigkeit für das Sondervermögen und für andere Dienststellen (Service) verbundene Risiken und Chancen	40
<i>Innerstädtische Schnittstellen / Terminrisiken</i>	40
<i>Flächenkonkurrenz / Grundstücksknappheit</i>	40
<i>Auslastung, Materialknappheit und Rohstoffpreise in der Baubranche</i>	41
<i>Fähigkeit zur Wahrnehmung von Serviceaufgaben</i>	41
<i>Großprojekte im Service</i>	41

A. GRUNDLAGEN

1. Historie, Leitbild und Leistungsspektrum

Historie

Stufenweise Gründung

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

Nach Übernahme von Verwaltungsgebäuden (Stufe 1) wurden zum 01.01.1998 Schulen und Kindertagesstätten aus dem allgemeinen Liegenschaftsvermögen in die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln überführt (Stufe 2). Mit der Übernahme von bislang dem Grünflächenamt zugeordneten Objekten ("sonstige Aufbauten" auf Friedhöfen und Grünanlagen) erfolgte zum 1. Januar 2000 die 3. Stufe der Konzeptumsetzung.

Integration Hochbauamt

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

Übernahme der Zuständigkeit für Kulturbauten

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

Übertragung der Zuständigkeit von angemieteten Kindertagesstätten

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

Leitbild

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

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

Leistungsspektrum

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

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

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

2. Rechtliche und organisatorische Struktur des Betriebs

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

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

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

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

Der Rat der Stadt Köln hat am 04.04.2019 die 15. Neufassung der Betriebssatzung vom 4. Dezember 1996 beschlossen. Die neu gefasste Satzung ist am 02.05.2019 in Kraft getreten.

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

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

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

3. Finanzwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Vermietungssegment

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

Servicesegment

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

Ergebnisausgleich / Abführung

Über einen unmittelbaren Ergebnisausgleich wird sichergestellt, dass positive Spartenergebnisse der Kernverwaltung zustehen, während Spartendefizite grundsätzlich durch die Kernverwaltung auszugleichen sind. Der Ergebnisausgleich hat somit die Aufgabe, bei Verrechnungspreisbildung im Rahmen der Wirtschaftsplanung nicht antizipierte bzw. vorhersehbare Auswirkungen spartenbezogen und mit Wirkung noch für das Wirtschaftsjahr aufzufangen.

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

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

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

1. Gesamtaussage zur Lage und Entwicklung des Betriebes

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

Schulnotstand / Baubedarf

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

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

Vorgelagerter Prozess

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

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

Knappe Ressourcen / Gesamtstädtische Immobilienstrategie

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

2. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Überhitzter Bausektor

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

Grundstücksknappheit

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

Für die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln bedeutet dies vor allem im Zusammenhang mit der Schaffung neuer Schulplätze eine weitere detaillierte Analyse des vorhandenen Immobilienportfolios, um auf dieser Grundlage alle Möglichkeiten zur Nachverdichtung auszuschöpfen und planungsrechtliche Rahmenbedingungen abzuklopfen. Da sich an der beschriebenen Mangelsituation gleichwohl langfristig wenig ändern dürfte, erscheint es aus Sicht der Gebäudewirtschaft notwendig, die Höhenentwicklungen und andere Arten der Nachverdichtung oder Nutzung von Synergien neuer Gebäude zu analysieren und als realistische Lösung ins Gespräch zu bringen.

Alternative Realisierungswege

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

- Investorenmodelle,
- Umwidmung von angemieteten Objekten
sowie
- Mehrparteienverträge,
- Schulbau-Baukasten (Erarbeiten von wiederholbaren Planungsparametern bei gleichzeitiger Möglichkeit der individuellen Planung),
- Partnerschaftsmodelle,
- Design to build.

3. Geschäftsverlauf

Neue Initiativen, Aufgaben und Aufgabenanbindungen innerhalb der Gebäudewirtschaft

Strategisches Büroflächenmanagement

Das Projekt „Strategisches Büroflächenmanagement“ verfolgt das Ziel, eine effiziente Nutzung der Büroflächen mit dem Ergebnis einer nachhaltigen Kostenreduktion und einer Verringerung der CO² Emission zu erreichen. Dabei stehen die Bedürfnisse der Mitarbeiter*innen sowie die digitalen Anforderungen im Fokus.

Gemeinsam mit dem Zentralen Raummanagement der Kernverwaltung werden hierzu zukunftsfähige Raum- bzw. Flächenkonzepte und Standards unter Berücksichtigung der vorhandenen Ämterstrukturen erarbeitet. Raum- und Flächenkonzepte beschreiben die Art und Weise der Nutzung. Betrachtet werden der aktuelle Standard, d.h. die sog. Zellenbüro-Nutzung in Form von Einzel- und Doppelbüros sowie ein Multi-Space-Konzept, welches eine Mischung aus offenen Flächen sowie unterschiedlichen Flächen für Besprechungen, Team- sowie Einzelarbeit darstellt. Darüber hinaus wird das Potential von Desk-Sharing auf den Flächenbedarf ermittelt. Das Projekt beinhaltet nach Gesamtbetrachtung des Gebäudebestands darüber hinaus strategischen Entscheidungen über weitere Anmietungen oder Kauf von bestehenden Gebäuden, wobei die Umsetzung des Flächenbedarfs und die damit erforderlichen Vertragsverhandlungen mit Vermietern und Verkäufern von der Gebäudewirtschaft geführt werden.

Alternative Beschaffungsstrategien im Schulbereich

Auf der Grundlage einer Entscheidung des Verwaltungsvorstandes wurde die Projektgruppe „Schulgrundstücke“ in Leben gerufen, in der alle für den Schulbau relevanten Ämter vernetzt sind. Ziel der städtischen Projektgruppe ist – in Ergänzung zu den Beschaffungsvarianten im Baubereich – weitere Möglichkeiten zur beschleunigten Schaffung von Schulplätzen zu generieren. Die Federführung sowohl der Kernarbeitsgruppe als auch der Teilarbeitsgruppen obliegt innerstädtisch der Gebäudewirtschaft (Abteilung „Asset und IT“).

- *Investorenverfahren*

Im Rahmen von Investorenverfahren werden Grundstückseigentümer*innen gesucht, die auf eigenem Grundstück Schulen bzw. Sporthallen errichten und diese an die Stadt Köln vermieten. Im ersten Verfahren, Ausschreibung Gesamtschule Lindenthal, konnte bereits der Mietvertrag mit einer Kaufoption abgeschlossen werden. Weitere konkrete Verfahren, die sich aus der Arbeit der Teilarbeitsgruppe ergeben, sind Ausschreibungen für eine neue Grundschule in Ehrenfeld sowie für eine Sporthalle für das neue Gymnasium Aachener Straße in Widdersdorf.

Weitere Investorenausschreibungen sind in Vorbereitung.

- *Umwidmung angemieteter Objekte*

Dem Ziel der Schaffung von Schulplätzen dient auch die Anmietung vorhandener Gebäude, die zu Schulen umgebaut werden.

Aufgrund der Arbeit der entsprechenden Unterarbeitsgruppe konnte ein geeignetes Anmietprojekt an der Aachener Straße identifiziert und zur Gründung eines neuen Gymnasiums in Lindenthal endverhandelt bzw. akquiriert werden. Ein Gebäude an der Stolberger Straße ist für die Erweiterung des Berufskollegs Weinsbergstrasse bestimmt. Durch diese Anmietprojekte, in denen jeweils ein Mietvertrag über 30 Jahre verhandelt wird, werden zwei Neubauvorhaben obsolet.

In Kürze soll eine weitere Ausschreibung mit einem Gesuch über Büroflächen an den Markt gehen.

- *Verlagerungen von Betriebshöfen*

Selbst aus der Verlagerung von Betriebshöfen, die derzeit forciert wird, werden perspektivisch positive Effekte bei der Schaffung von Schulplätzen erwartet.

Für die bestehenden Betriebshöfe wurden Ersatzstandorte gesucht und Machbarkeitsstudien durchgeführt. Im Ergebnis soll der linksrheinische Betriebshof an der Stolberger Straße künftig auf einem städtischen Grundstück an der Zusestraße errichtet werden.

- *Verdichtungspotentiale*

Die im Sondereigentum stehenden Schulgrundstücke wurden flächendeckend auf Verdichtungs- und Optimierungsmöglichkeiten untersucht. Der Prozess der Grundstücksanalyse ist weitestgehend abgeschlossen. Die Ergebnisse werden derzeit in einer Teilarbeitsgruppe betrachtet und die Umsetzbarkeit bewertet.

Produktentwicklung / Building Information Modeling

Im Zuge der Neustrukturierung der GW wurden bestehende und neue Aufgaben im Sachgebiet Produktentwicklung gebündelt, z.B. die Aufgaben „Projektentwicklung“ und die „Projektgruppe BIM“. Die entsprechenden Teams befinden sich noch im Aufbau. Mit der Einrichtung der Produktentwicklung ist für die Gebäudewirtschaft ein weiterer konsequenter Schritt in Richtung einer noch stärkeren Professionalisierung in der Bearbeitung des gesamten Portfolios gestartet worden. Hier sollen zukünftig nicht nur die Leistungsphasen 1 bis 5 der einzelnen Projekte umgesetzt werden, sondern auch eine sehr viel stärkere Bündelung und Aktualisierung aller notwendigen Planungsvorgaben erzeugt werden. Das Sachgebiet soll darüber hinaus den Erhalt und die Schaffung notwendiger Planungskompetenzen sicherstellen, neue Entwicklungen im Baubereich beobachten bzw. begleiten und entsprechende Impulse geben.

Building Information Modeling (BIM) bezeichnet eine Planungsmethode, die bereits in der Leistungsphase 0 eines Projektes ansetzt und mit Hilfe digitaler Datenmodelle mit allen relevanten Informationen ganzheitlich, d.h. über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie genutzt werden kann. Diese digitalen Datenmodelle verfügen bereits in frühen Leistungsphasen über einen hohen Detaillierungsgrad. Sie stellen damit sicher, dass planungsrelevante Punkte betrachtet werden. So können zu einem sehr frühen Zeitpunkt bereits Bauzeiten- und Kostenrisiken definiert werden und Gegensteuerungsmaßnahmen erarbeitet werden. Die lückenlose digitale Dokumentation mit allen notwendigen betreiberrelevanten Informationen ist zudem die Grundlage zur Verwertung der Daten im Rahmen der späteren Objektbewirtschaftung.

Bauprogramme und -initiativen im Schulbau

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

Priorisierende Schulbaumaßnahmenliste

Die Schulbaumaßnahmenliste bzw. Schulbauliste bildet die organisatorische Klammer im Schulbaubereich und beinhaltet alle Projekte, deren Durchführung zu zusätzlichen Schulplätzen führt. Sie umfasst im Weiteren alle General- oder Teilsanierungen von bestehenden Schulgebäuden, deren Durchführung dringend zur Sicherung und zum Erhalt bestehender Schulplätze mittelfristig notwendig ist. Nicht erfasst sind in der Schulbauliste die beauftragten Containerprogramme, kleinere Baumaßnahmen oder Serviceaufträge sowie bauunterhaltende Maßnahmen unterhalb der Teil- bzw. Generalsanierung. Von den insgesamt 188 Schulbaumaßnahmen befinden sich 79 Projekte in Bearbeitung / Umsetzung (Sachstand September 2021).

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

Öffentliche-Private-Partnerschaft (ÖPP)

Im Rahmen der Erweiterung der Beschaffungsvarianten wurden weitere Projekte auf der Grundlage einer ÖPP-Vergabe realisiert. Bei einer Öffentlichen-Privaten-Partnerschaft (ÖPP) erfolgen die Sanierung, der Bau und der Betrieb von Schulen gemeinsam mit einem privaten Projektpartner. Dies geschieht in der Regel in Teilschritten, sog. Losen.

- *Los 3 (Aktuelles Projekt)*

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 08.04.2014 den Beschluss gefasst, ein drittes Los, es betrifft die Sanierung und den Teilneubau von vier Schulen an drei Schulstandorten, zu realisieren. Die zu diesem Zeitpunkt angenommenen Baukosten beliefen sich auf rd. EUR 97 Mio. Die vor dem Start des europaweiten Vergabeverfahrens 2016 aktualisierte Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ermittelte – im Wesentlichen aufgrund von zusätzlichen Flächen und Baupreissteigerungen – Baukosten in Höhe von rd. EUR 114 Mio. Das Vergabeverfahren wurde im Juli 2017 erfolgreich abgeschlossen. Der Bestbieter lag mit Baukosten in Höhe von rund EUR 104 Mio. unter dem PSC (Public Sector Comparator). Einschließlich zwischenzeitlicher Nachträge belaufen sich die Gesamtbaukosten (Sachstand: September 2021) auf rd. EUR 125 Mio.

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

- *Erweiterung der Gesamtschule Rodenkirchen (Aktuelles Projekt)*

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

- *Erweiterung der Dellbrücker Mauspfad (Aktuelles Projekt)*

Auch die Gesamtschule Dellbrücker Mauspfad wurde im Wege einer ÖPP realisiert und wird von einem privaten Vertragspartner betrieben. Ende 2018 hat der Rat die schulrechtliche Errichtung der in allen Jahrgängen integrativen Gesamtschule am Standort Dellbrücker Mauspfad beschlossen. Die Fertigstellung des notwendigen Erweiterungsbaus erfolgt voraussichtlich im August 2022. Der Bau- und Vergabebeschluss datiert vom 18.06.2020.

Ganztagsoffensive Sekundarstufe I

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

Die bauliche Umsetzung auf einen Ganztagsbetrieb erfolgt sukzessiv und wird aufgrund notwendiger Bedarfsanpassungen an verschiedenen Schulstandorten durch Neu- und Erweiterungsbauten sowie Optimierungen des Raumprogramms im vorhandenen Bestand ergänzt.

Modulbauten

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

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

Durch den Rat der Stadt Köln wurde in 2019 ein drittes Containerpaket mit zehn weiteren Maßnahmen beschlossen. Aufgrund der schwierigen Genehmigungslage klassischer Containerbauten werden die Bedarfe seit einiger Zeit über die Errichtung sogenannter Modulbauten abgedeckt.

Die beiden ersten Containerpakete sind vollständig beauftragt, bzw. abgearbeitet. Die Entscheidung zur Realisierung der Containerpakete in Modulbauweise wurde zwischenzeitlich in Form von Rahmenvereinbarungen mit Herstellern unterschiedlicher industrieller Fertigungen (Holz-, Stahl- oder Massivbauweise) umgesetzt. Derzeit werden neun Maßnahmen der ersten Tranche des dritten Containerpaketes über die vorgenannten Rahmenvereinbarungen

umgesetzt. Eine weitere Maßnahme befindet sich derzeit in der Vorbereitung zum Vergabeprozess. Die Verwaltung beabsichtigt, die restlichen Standorte aus dem dritten Containerpaket, die zweite Tranche, nach einem entsprechenden Beschaffungsbeschluss umzusetzen.

GU/TU-Vergabe

- *1. Maßnahmenpaket Schulbau*

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

Das GU/TU-Maßnahmenpaket wurde in der Zwischenzeit erweitert und um einen Erweiterungsbau der Schule „Auf dem Sandberg“, der ebenfalls im Wege einer Vergabe an einen Totalunternehmer realisiert werden soll, ergänzt (Ratsbeschluss vom 09.07.2019).

Als Ersatz für die Errichtung eines Interims für den Standort „Zusestraße“ wurde zudem am neu gegründeten Schulstandort „Neue Sandkaul“ in Köln-Widdersdorf ein weiterer Neubau in der Projektliste des Maßnahmenpakets aufgenommen. Aus baufachlichen, logistischen und schulpädagogischen Erwägungen sowie infolge des Übergangs von G8 auf G9 wurden weitere Ergänzungen (z.B. Sanierung und Erweiterung Escher Strasse, Interimsmaßnahme Alte Wallgasse, Niehler Kirchweg) und Modifikationen/Prozessanpassungen am Maßnahmenpaket erforderlich.

Aus den o. g. Gründen stieg allein das Bausoll um rd. EUR 254 Mio.

Das GU/TU-Maßnahmenpaket umfasst gem. Beschluss des Rates vom 09.07.2019 mittlerweile 22 Maßnahmen an insgesamt 11 Schulstandorten. Mit dem Beschluss des Rates wurde ein Kostenorientierungswert von EUR 520 Mio. zzgl. eines

Schwankungsbereichs von +/- 10 % anerkannt. Infolge der skizzierten Zusatzmaßnahmen und der seit Juli 2019 erfolgten Submissionen ist der angepasste Kostenorientierungswert überholt. Der aktuelle Kostenstand (ohne Forecast und Reserve) beträgt EUR 500 Mio. und befindet sich im vom Rat anerkannten Schwankungsbereich des Kostenorientierungswerts.

Die Anpassung des Kostenvolumens wird derzeit über einen entsprechenden Kostenerhöhungsbeschluss veranlasst (Sachstand September 2021).

- *2. Maßnahmenpaket Schulbau*

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

Das Bauprogramm umfasst insgesamt 49 Neubau-, Erweiterungs- und/oder umfassende Sanierungsmaßnahmen an 20 Schulstandorten im ganzen Stadtgebiet. Die Auswahl der einzelnen Schulen erfolgte auf der Grundlage der priorisierenden Schulbauliste, der fortgeschriebenen Schulentwicklungsplanung sowie unter baufachlichen Gesichtspunkten.

Das Projektvolumen beläuft sich nach qualifizierter Schätzung (Kostenorientierungswert; Sachstand Juni 2020) auf rd. EUR 1,6 Mrd. bis EUR 1,7 Mrd. Angestrebt wird eine bauliche Umsetzung bis voraussichtlich Ende 2027. Derzeit befindet sich das Gesamtpaket in der Vorbereitung und Konkretisierung der Einzelmaßnahmen

Sanierungen von Schultoiletten

Mit dem Ziel, weitere Schultoilettenanlagen einer umfassenden Sanierung zuzuführen, wurden im Rahmen der Haushaltsplanberatungen jeweils zusätzliche Instandhaltungsmittel in Höhe von EUR 1,4 Mio. (2018), EUR 1,0 Mio. (2019) sowie jeweils EUR 1,5 Mio. in 2020 und 2021 bereitgestellt. Voraussetzung für die Aufnahme in das Sanierungsprogramm ist, dass die entsprechenden Schulen über ein adäquates Reinigungs- und Unterhaltungskonzept verfügen.

Entsiegelung von Schulhöfen

Mit entsiegelten Flächen sollen eine Entlastung überhitzter Bereiche und weitere Vorteile für das lokale Klima sowie für den Wasser- und Naturhaushalt in der Stadt erreicht werden. Vor diesem Hintergrund hat der Verwaltungsvorstand u.a. die Entsiegelung von Schulhöfen zur dezentralen Rückhaltung von Niederschlagswasser, zur Gefahrenminderung bei Starkregen durch Rückstau und Überflutungen und zur Reduzierung von Schmutzwasser-Überläufen aus der Kanalisation beschlossen. In 2021 wurde zu diesem Zweck ein Betrag in Höhe von TEUR 250 zur Verfügung gestellt.

4. Bauvorhaben

Bauvorhaben im Sondervermögen

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

Verwaltungsgebäude / Gebäude mit Sondernutzungen

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

Schulbauprojekte

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

Sonstige bzw. übergreifende Baumaßnahmen

- Betriebshof (Amt für Straßen und Verkehrsentwicklung / Amt für Landschaftspflege und Grünflächen)

Baubetreuung für Dritte

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

- Römisch-Germanisches Museum (Sanierung),
- MiQua (Archäologische Zone/Jüdisches Museum),
- Begleitung der Mängelbeseitigung/ Rechtsstreit des Kulturzentrums am Neumarkt,
- MAKK - Museum für angewandte Kunst Köln (Fenstersanierung),
- Kölner Stadtmuseum (Interim Haus Sauer),
- Neue Historische Mitte (bis Mitte 2020; Mitwirkung bei der Übergabe auf die GbR bis Ende 2020),
- Neubau des Feuerwehr technischen Zentrums in Kalk (FWZK) einschließlich Feuerwache 10,
- Hubschrauberbetriebsstation auf dem Kalkberg (Maßnahme ruht zur Zeit),
- Erweiterung des Wallraf-Richartz-Museums und Fondation Corboud,
- Generalinstandsetzung und Erweiterung der Feuerwache Weidenpesch (FW 5),
- Bau der Rettungswache 9,
- Generalinstandsetzung der Feuerwache 1 (nach Abschluss des FWZK),
- Neubau Rettungswache Worringen sowie
- Neubau Rettungswache 2 und Gerätehaus Rodenkirchen.

5. Angaben zur Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

Ertragslage

Zusammensetzung der Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse von insgesamt EUR 341,4 Mio. (Vorjahr: EUR 320,2 Mio.) betreffen mit EUR 280,3 Mio. bzw. 82,1 % die Hausbewirtschaftung, mit EUR 59,1 Mio. bzw. 17,3 % den Betreuungsbereich und mit EUR 2,0 Mio. bzw. 0,6 % Erlöse aus anderen (Dienst-) Leistungen der Gebäudewirtschaft.

Segmentrechnung / Ergebnisausgleich

Vermietungssegment

Die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung setzen sich im Wesentlichen aus Mieten (EUR 212,5 Mio.) sowie aus Erlösen aus der Abrechnung von Nebenkosten (EUR 66,4 Mio.) zusammen. Von den Mieten betreffen EUR 207,2 Mio. (97,5 %) innerstädtische Nutzer. Lediglich EUR 5,3 Mio. (2,5 %) sind auf Mietverhältnisse mit externen Dritten zurückzuführen.

Die Mieterlöse werden durch das Segmentergebnis und den Ergebnisausgleich am Jahresende beeinflusst. Bedingt durch das positive, an die Kernverwaltung abzuführende Spartenergebnis haben sich die Mieterlöse in 2020 von EUR 217,5 Mio. um EUR 5,0 Mio. auf EUR 212,5 Mio. reduziert. Im Vorjahr belief sich das Spartenergebnis im Vermietungssegment auf EUR 9,6 Mio. und die Mieterlöse nach Abzug des an die Kernverwaltung abzuführenden Teilergebnisses auf EUR 205,4 Mio.

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

	2020		2019		2018		2017		2016	
	EUR Mio.	in %								
Verwaltungsgebäude	72,4	33,3	72,7	33,8	67,9	32,1	65,5	31,8	63,2	31,9
Schulen	136,0	62,5	133,1	61,9	116,1	54,9	113,9	55,3	108,8	54,8
Kindertagesstätten	6,3	2,9	5,6	2,6	26,0	12,3	25,0	12,1	24,5	12,3
Sonstige Bauten	2,8	1,3	3,6	1,7	1,3	0,6	1,6	0,8	1,9	1,0
Mieterlöse	217,5	100,0	215,0	100,0	211,3	100,0	206,0	100,0	198,4	100,0
Erlöskorrektur	-5,0	2,3	-9,6	-4,5	14,4	6,8	-24,7	-12,0	11,1	5,6
Mieterlöse nach Erlöskorrektur	212,5	97,7	205,4	95,5	225,7	106,8	181,3	88,0	209,5	105,6

Der von der Gebäudewirtschaft in 2020 erhobene Flächenverrechnungspreis je Sparte stellt sich im Vergleich zu 2021 und den drei Vorjahren wie folgt dar:

	2021	2020	2019	2018	2017
	EUR / qm	EUR / qm	EUR / qm	EUR / qm	EUR / qm.
Verwaltungsgebäude	14,52	13,90	14,43	13,68	13,81
Schulen ¹⁾	5,77– 8,10	5,57– 7,95	5,94– 7,98	5,69 - 6,75	5,98 - 7,23
Kindertagesstätten ²⁾	9,49	8,80	7,83	12,86	12,45
Grünobjekte ³⁾	7,20	6,64	9,21	3,10	4,03
Durchschnitt	8,71	8,32	8,17	8,05	8,17
<i>Durchschnitt Schulen</i>	<i>7,09</i>	<i>6,90</i>	<i>7,04</i>	<i>6,44</i>	<i>6,43</i>

1) abhängig v von der jeweiligen Schulform

2) ab 2019: ohne angemietete Kindertagesstätten

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

Betreuungssegment

Die Erlöse aus Betreuungstätigkeit betragen in 2020 insgesamt EUR 59,1 Mio. (Vorjahr: EUR 59,5 Mio.) und resultieren aus der baulichen, energiewirtschaftlichen und sonstigen Betreuung städtischer Dienststellen. Die Erlöse umfassen den Ergebnisausgleich im Betreuungssegment und haben sich in 2020 durch das negative, von der Kernverwaltung auszugleichende Ergebnis um EUR 4,4 Mio. erhöht.

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

Jahresergebnis

Die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln schließt das Wirtschaftsjahr 2020 mit einem Jahresergebnis nach Ergebnisausgleich von EUR 0,00. (Vorjahr: EUR 2,6 Mio.).

Vermögens- und Finanzlage

Bilanzsumme, Kapitalstruktur

Die Bilanzsumme der Gebäudewirtschaft beträgt zum Bilanzstichtag EUR 2.276,3 Mio. Sie hat sich damit gegenüber dem 31. Dezember 2019 (EUR 1.991,3 Mio.) um EUR 285,0 Mio. (14,3 %) erhöht.

Wie in der Vergangenheit wird die Bilanz auf der Aktivseite im Wesentlichen durch das Grundvermögen geprägt, das mit EUR 2.053,0 Mio. (Vorjahr: EUR 1.813,4 Mio.) 90,2 % der Bilanzsumme (Vorjahr: 91,1 %) ausmacht. Insgesamt macht das mittel- und langfristig gebundene Vermögen EUR 2.120,1 Mio. (Vorjahr: EUR 1.882,4 Mio.) aus. Dem steht auf der Passivseite mittel- und langfristig gebundenes Eigen- und Fremdkapital von insgesamt EUR 2.059,6 Mio. (90,5 % der Bilanzsumme) gegenüber (Vorjahr: EUR 1.746,7 Mio. bzw. 87,7 %).

Eigenkapitalquote

Die Eigenkapitalquote beträgt unter Einbeziehung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse 29,7 % (Vorjahr: 27,2 %). Ohne Einbeziehung des Sonderpostens ergibt sich - bezogen auf eine entsprechend gekürzte Bilanzsumme - eine bereinigte Eigenkapitalquote von 10,3 % (Vorjahr: 11,1 %).

Bauinvestitionen

Die für 2020 geplanten Bauinvestitionen belaufen sich – nach Pauschalabschlag - auf insgesamt EUR 301,0 Mio. Tatsächlich konnten im Wirtschaftsjahr Baumaßnahmen (incl. Beschaffung von Containern) in einem Umfang von EUR 271,5 Mio. realisiert werden, die sich nach Objektkategorien wie folgt zusammensetzen:

	Plan	Ist
	EUR Mio.	EUR Mio.
Verwaltungsgebäude	22,1	25,6
Schulen (incl. Container)	274,0	237,4
Kindertagesstätten	0,3	0,8
Grünobjekte	4,6	7,7
Investitionsvolumen	301,0	271,50

Darlehensportfolio

Die Verbindlichkeiten der Gebäudewirtschaft zum 31.12.2020 betragen insgesamt EUR 1.495,0 Mio. (Vorjahr: EUR 1.343,3 Mio.) Hiervon weisen EUR 217,4 Mio. eine Restlaufzeit von unter einem Jahr auf. Auf den Verbindlichkeitspiegel im Anhang wird verwiesen.

Das Darlehensportfolio der Gebäudewirtschaft umfasst zum Bilanzstichtag ausschließlich festverzinsliche Darlehen (ohne Tagesgeldaufnahmen) mit einem Volumen von insgesamt EUR 1.318,1 Mio. Die im Bestand befindlichen Darlehen sind – gewichtet mit der jeweiligen Restverbindlichkeit am Bilanzstichtag – durchschnittlich mit 1,42 % p.a. zu verzinsen. Die Zinsbindungsfrist beträgt im Durchschnitt 23,41 Jahre.

Finanzierung / Kapitalflussrechnung / Liquidität

Finanzierung

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

Kapitalflussrechnung

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

	2020	2019
	TEUR	TEUR
Jahresergebnis	0	2.573
+ Abschreibungen/-Zuschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	32.619	30.474
+Zunahme/-Abnahme der mittel- und langfristigen Rückstellungen	802	5.409
Auflösung des Sonderpostens für Investitionszuschüsse	-8.056	-7.899
Cashflow	25.366	30.557
+Zunahme/-Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-1.885	-66
-Gewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-884	-70
+Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1.124	890
+Abnahme der unfertigen Leistungen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	21.476	-11.079
-Abnahme/+Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-34.401	-61.468
-Zinserträge	-76	-145
+Zinsaufwendungen	27.923	28.191
Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit	38.643	109.746
Einzahlungen aus Abgängen von Sachanlagen	1.714	2136
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen	-271.883	-214.562
Auszahlungen für Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	-258	-246
Einzahlungen aus Abgängen von immateriellen Vermögensgegenständen	0	23
Einzahlungen aus Abgängen von Finanzanlagen	2.134	2.173
Auszahlungen aus Zugängen von Finanzanlagen	-2.217	-2.339
Zinserträge	76	145
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-270.434	-212.670
Sonstige Veränderungen der Kapitalrücklage	1.288	948
Gewinnausschüttung	0	0
Einzahlungen aus Investitionszuschüssen	141.490	17.214
Weiterleitung von Investitionszuschüssen	-270	-585
Veränderung der langfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (ÖPP-Projekte)	-3.090	-2.965
Einzahlungen aus der Aufnahme aus Krediten	285.000	170.000
Auszahlungen aus der Tilgung von Krediten	-94.077	-49.192
Zinsaufwendungen	-27.923	-28.191
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	302.418	107.230
Veränderung des Finanzmittelfonds	70.627	4.304
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	3.631	-673
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	74.258	3.631

Der Mittelzufluss aus laufender Geschäftstätigkeit (EUR 38,6 Mio.) und der Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit (EUR 302,4 Mio.) reichten zur Finanzierung des Mittelabflusses aus der Investitionstätigkeit (EUR -270,4 Mio.). Da die Zuflüsse die Abflüsse in 2020 insgesamt um EUR 70,6 Mio. überschreiten, erhöhte sich der Finanzmittelfonds am Bilanzstichtag (Liquide Mittel einschließlich Tagesgeldanlagen abzüglich Tagesgeldaufnahmen und abgegrenzte Zinsen) von EUR 3,6 Mio. zu Beginn des Wirtschaftsjahres auf EUR 74,3 Mio.

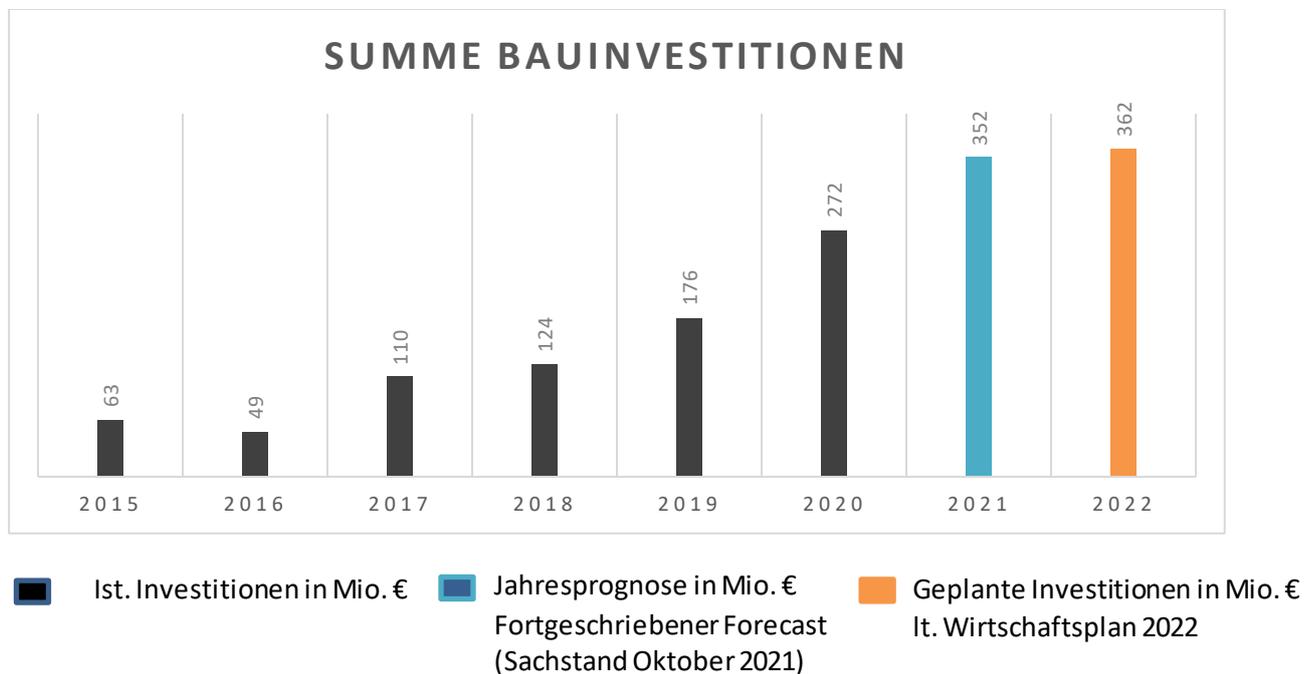
Liquidität

Die jederzeitige Zahlungsbereitschaft während des Wirtschaftsjahres war gegeben und ist aufgrund der kurz- und mittelfristigen Liquiditäts- und Finanzplanung auch zukünftig sichergestellt. Die Kreditlinie der Gebäudewirtschaft beträgt zum 31.12.2020 EUR 75 Mio.

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

Die Betriebsleitung geht aufgrund der bereits angespannten Flächenbedarfssituation (Stichwort: Schulnotstand) und der prognostizierten demografischen Entwicklung für die kommenden Wirtschaftsjahre 2021 ff. nach wie vor von einer hohen Investitionstätigkeit und von einem stetig steigendem Umsatzwachstum im Vermietungssegment aus. Mit einem jährlichen Volumen von bis zu EUR 400 Mio. (Bauvolumen lt. Wirtschaftsplan 2021) ist allerdings auch eine Investitionsgrenze erreicht und ein weiteres Wachstum der eigenen Bautätigkeit kaum mehr zu erwarten.

Die nachfolgende Darstellung verdeutlicht die bisherige und die absehbare Entwicklung:



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

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

1. Allgemeine, übergreifende Risiken und Chancen

Corona-Pandemie

Derzeit lässt sich das Ausmaß der Pandemie für ein Unternehmen kaum abschätzen. Die Pandemie hat das Potenzial, für einen wirtschaftlichen Einbruch der globalisierten Weltwirtschaft zu sorgen. Es ist inzwischen weniger wahrscheinlich (aber zu hoffen), dass die Pandemie schnell überwunden wird und dann eintretende Nachholeffekte aus dem befürchteten Einbruch nur eine kleine statistische Delle werden lassen. Eine Berichtspflicht im Risikobericht besteht grundsätzlich, wenn die möglichen weiteren Entwicklungen zu negativen Abweichungen von Prognosen oder Zielen des Unternehmens führen können, es sich dabei um ein wesentliches Einzelrisiko handelt und andernfalls kein zutreffendes Bild von der Risikolage des Konzerns vermittelt wird (vgl. DRS 20.11 und 20.146 ff.).

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

Die Gebäudewirtschaft ist bislang sehr gut durch die Corona-Krise gekommen. Es ist gelungen, einen Großteil der Aufgaben vom Homeoffice aus zu erledigen und den Dienstbetrieb faktisch uneingeschränkt aufrechtzuerhalten. Die Ursachen von Verzögerungen etc. liegen insbesondere auf der Auftragnehmer-Seite (z.B. aufgrund von behördlich angeordneten Quarantänemaßnahmen).

Im Verlauf des Jahres 2021 waren zeitweise Projekte in einem Volumen mehr als die Hälfte des Jahresbudgets durch Corona bedingte Effekte beeinträchtigt. Dies hat sich naturgemäß im fortgeschriebenen Forecast für 2021 niedergeschlagen, aber auch im Planwert für das Jahr 2022 Berücksichtigung gefunden (vgl. auch die Grafik der Bauinvestitionen unter C.).

Das Ausmaß und die Dauer der Pandemie und die mit der Pandemie einhergehenden Risiken lassen sich auch zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschließend abschätzen. Die Delta-Variante, ein deutlich verringertes Impftempo und steigende Inzidenzen könnten wieder schärfere Schutzmaßnahmen nach sich ziehen und in der Folge sowohl die Bautätigkeit / Abläufe auf den Baustellen als auch stadtinterne Prozesse, z.B. die Möglichkeiten der Gebäudewirtschaft zur Personalrekrutierung (Auswahlrunden / Assessment Center etc.) spürbar beeinträchtigen.

Risikovorsorge und Versicherungsschutz

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

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

Eigenkapitalausstattung

Die Eigenkapitalquote zum 31.12.2020 beträgt 10,3 % (Vorjahr: 11,1 %) der um die passivierten Investitionszuschüsse (Sonderposten) verminderten Bilanzsumme. Das Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V. (IDW) sieht von einer Empfehlung starrer Eigenkapitalquoten ab und empfiehlt eine für die wirtschaftliche Situation des Betriebes angemessene Eigenkapitalausstattung. Die Angemessenheit der Eigenkapitalausstattung ist von verschiedenen Faktoren abhängig, insbesondere von der Art und Möglichkeiten der Kapitalbeschaffung. Sie ist als angemessen einzustufen, wenn der Betrieb nachhaltig die ihm übertragenen Aufgaben wahrnehmen kann.

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

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

Altnachträge

Die Gebäudewirtschaft hat im Rahmen der Dezentralisierung der Aufgaben des ehemaligen Vergabeamtes mit Wirkung ab dem 01.01.2020 - neben weiteren Bearbeitungsschritten aus verschiedenen Vergabeverfahren - die alleinige Zuständigkeit für die Abwicklung von Nachträgen zugewiesen bekommen. Vor diesem Zeitpunkt eingegangene Nachträge hätten noch durch das Vergabeamt preislich geprüft werden müssen.

Aufgrund von Rückständen besteht das erhöhte Risiko zur Zahlung von Verzugszinsen, das Risiko von Rechtsverfolgungskosten, von Einstellung der Arbeiten auf den Baustellen durch die Bauunternehmen sowie das Risiko sinkender Bereitschaft in der Branche, überhaupt mit der Stadt Köln künftig Vertragsverhältnisse einzugehen.

Mit der langandauernden Bearbeitung hat der Druck der Bauunternehmen, ihre Nachtragsleistungen vergütet zu bekommen, zugenommen. Die Gebäudewirtschaft hat daher noch im Vorgriff auf eine ämterübergreifende Arbeitsgruppe den größten Teil ihrer eigenen Nachträge abgearbeitet.

Unter Führung des Rechtsamtes als Nachfolger der Vergabestelle und gemeinsam mit anderen betroffenen Dienststellen konnten zwischenzeitlich sinnvolle Lösungsansätze erarbeitet werden. Der im Wesentlichen von der Gebäudewirtschaft konzeptionierte Prozess zur Nachtragsbearbeitung wurde im August 2021 genehmigt.

Personalwirtschaftliche Problemlage

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

Keine Unabhängigkeit bei der Stellenbewertung

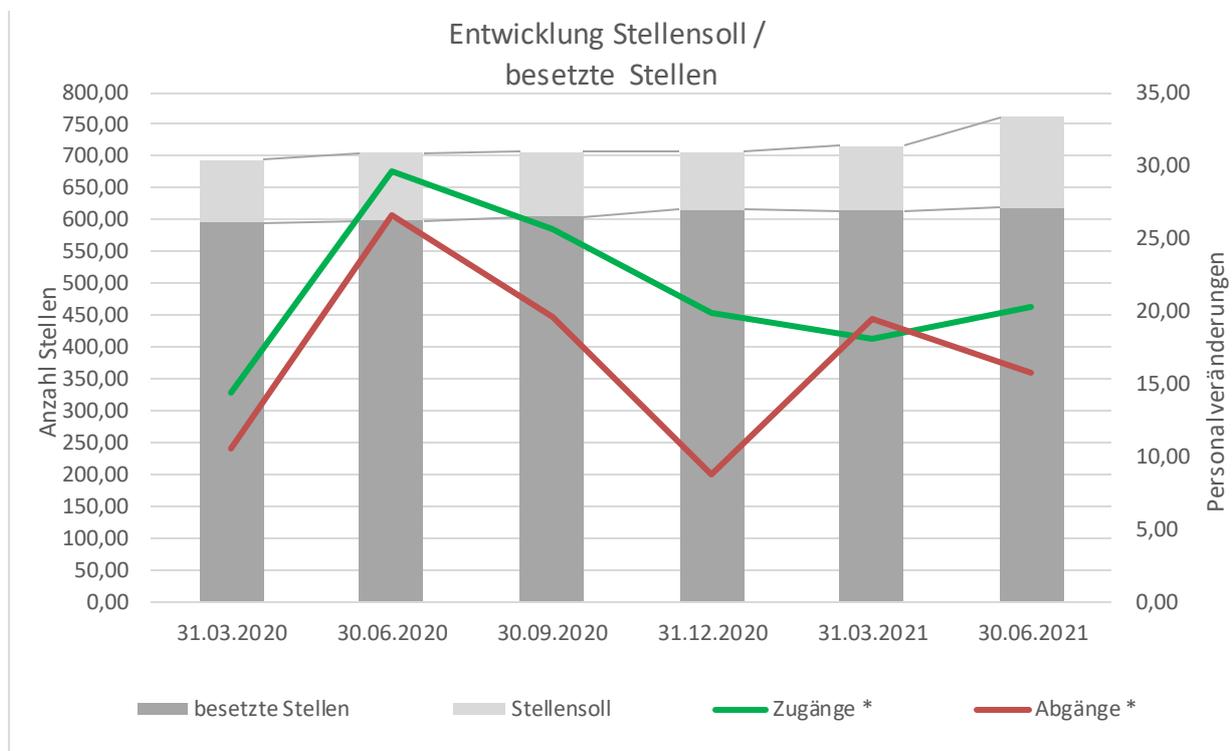
Trotz ihrer organisatorischen Sonderstellung als eigenbetriebsähnliche Einrichtung ist die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln in die verwaltungsmäßigen Abläufe der Kernverwaltung eingebunden und innerstädtischen Regelungen unterworfen. Wenngleich der Gebäudewirtschaft Anfang März 2018 mehr Eigenverantwortung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

Personalgewinnung und -erhaltung ist oberstes Ziel

Um die Anzahl an vakanten Stellen weiterhin aktiv zu senken und dringend benötigtes Fachpersonal an Bord zu holen, wird ein sehr hoher Aufwand betrieben, der erhebliches Personal bindet. So wurde in 2020 eine Vielzahl an internen und externen Stellenbesetzungsverfahren eigenverantwortlich durchgeführt, wodurch insgesamt 101 Bewerberinnen und Bewerber von extern eingestellt werden konnten bzw. stadintern zur Gebäudewirtschaft gewechselt sind. Aktuell (Sachstand August 2021) sind noch 88 vollzeitverrechnete Stellen vakant. Der überwiegende Teil der vakanten Stellen befindet sich in den technischen Abteilungen, hier insbesondere Ingenieurinnen und Ingenieure im Schulbau bzw. im Bereich der Kulturbauten.

Gleichzeitig wird aber auch versucht, Entwicklungsperspektiven für das Bestandspersonal zu schaffen wie z.B. die modulare Qualifizierung im technischen Bereich (Aufstieg für Ingenieurinnen und Ingenieure in den ehemaligen höheren Dienst) oder aber die Wiedereinführung des „sonstigen Beschäftigten“ (situative Zulassung von Bewerberinnen und Bewerbern ohne den formal geforderten Abschluss, aber mit grundsätzlich gleichwertigen Fähigkeiten und Erfahrungen), um diese Beschäftigten langfristig zu halten. Zwar lassen sich dadurch personelle Abgänge nicht gänzlich vermeiden, aber sicherlich verringern. Im Kalenderjahr 2020 haben insgesamt 56 Kolleginnen und Kollegen die Gebäudewirtschaft verlassen. Unter Berücksichtigung der natürlichen Fluktuation (Ruhestand, Aufstieg etc.) verbleiben ca. 49 klassische Wechsel zu anderen Dienststellen oder zu einem externen Arbeitgeber. Für 2021 werden neben sechs absehbaren Abgängen rund 42 ungeplante Abgänge erwartet, so dass die GW voraussichtlich allein 48 Mitarbeiter*innen einstellen muss, um den Personalbestand zu halten. Aktuell (Sachstand 01.08.2021) verfügt die Gebäudewirtschaft über einen Personalbestand von mehr als 690 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Das Durchschnittsalter beträgt 46,4 Jahre (3. Quartal Vorjahr: 46,5 Jahre).

Die Entwicklung der besetzten Stellen und die des Stellensolls im Zeitraum 01.01.2020 bis 30.06.2021 sind – jeweils auf der Basis auf sog. Vollzeitäquivalente- der nachfolgenden Graphik zu entnehmen:



Die Personalveränderungen beinhalten neben den Zugängen von bzw. Abgängen nach extern, GW-interne Veränderungen wie Aufstockung oder Reduzierung der wöchentlichen Arbeitszeit, Eintritt oder Beendigung der Elternzeit, Beginn der Altersteilzeit etc.

Im Vorgriff auf den Stellenplan 2022 wurden zum 30.06.2021 diverse Mehrstellen eingerichtet.

Die Gebäudewirtschaft bildet in Zusammenarbeit mit dem Land NRW seit dem 01.10.2019 eine Baureferendarin aus. Hierbei handelt es sich um einen speziellen Vorbereitungsdienst für Master-Absolventinnen und Absolventen. Es werden mehrere praktische als auch theoretische Stationen durchlaufen und die Nachwuchskraft auf die künftige Wahrnehmung von Führungsaufgaben im technischen Bereich vorbereitet. Dieser Vorbereitungsdienst vermittelt zudem die Besonderheiten des öffentlichen Bauens im Vergleich zur Privatwirtschaft. In 2020 konnte – Corona bedingt – keine neue Referendarin bzw. kein neuer Referendar eingestellt werden. Mitte 2020 haben zudem weitere fünf duale Studentinnen und Studenten im Bereich Bauingenieurwesen ihren Dienst bei der Gebäudewirtschaft aufgenommen. In Kooperation mit der Universität Wetzlar werden die Nachwuchskräfte in Theorie und Praxis für das Berufsleben fit gemacht. Sie haben bereits jetzt eine gesicherte Perspektive für die Zeit nach der bestandenen Bachelorprüfung.

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

Organisatorischer Veränderungsprozess

Die Gebäudewirtschaft hat einen umfassenden Restrukturierungs- und Optimierungsprozess durchlaufen. Dieser Prozess basierte auf dem Ratsbeschluss vom 28.09.2017 und beinhaltete unter anderem die Durchführung einer Organisationsuntersuchung unter externer Federführung (Interimsmanagement - bis einschließlich März 2021). Kernbestandteil der Untersuchung war die Schaffung einer effizienten Aufbaustruktur, die sich im Wesentlichen am Lebenszyklus einer Immobilie orientiert. Die neue Aufbaustruktur wurde sukzessive bis zum Jahresende 2019 vorbereitet und ist zum 01.01.2020 umgesetzt worden.

Die künftige Entwicklung der Gebäudewirtschaft wird neben der skizzierten Personalproblematik auch von weiteren Fortschritten bei der organisatorischen Neuausrichtung abhängen.

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

CAD-Flächenaufmaß

Für eine professionelle Bestandsverwaltung sind exakte Daten und die Kenntnis der bewirtschafteten Grundstücks- und Gebäudeflächen unerlässlich. Dies wird beispielsweise bei der flächenabhängigen Bemessung von Bauunterhaltungsmitteln oder beim internen und externen Benchmarking (z.B. Ermittlung von Energiekennwerten/qm) deutlich.

Aufgrund einer Stichprobenuntersuchung, die beachtliche Abweichungen zwischen den tatsächlichen Flächen und den bekannten Mietflächen ergab, wurde der Gebäudebestand komplett nach CAD-Grundsätzen vermessen. Das Projekt, es war ursprünglich auf fünf Jahre angelegt, konnte Ende 2019 / Anfang 2020 abgeschlossen werden.

Betreiberverantwortung

Prüf- und Wartungsmanagement

Innerhalb der in 2020 neu eingerichteten Abteilung „Betriebsmanagement“ umfasst das Sachgebiet Prüfungsmanagement (ehemals „Technisches Gebäudemanagement“) mittlerweile 23 Stellen. Neben sechs Facility-Managern sind u.a. zwei Stellen speziell für das Aufzugsmanagement vorgesehen und derzeit sieben Stellen zusätzlich mit Fachingenieuren diverser Fachrichtungen besetzt. Zwei weitere Stellen befassen sich mit dem Thema Inbetriebnahmemanagement. In Zusammenarbeit mit der Abteilungsleitung des Objektmanagements wird das bereits erarbeitete Betreiberkonzept in Teilschritten umgesetzt und das Betriebsmanagement sukzessive optimiert (u.a. Schaffung der anlagenspezifischen digitalen Datenblätter, Einkauf von Dienstleistungen innerhalb des Wartungs- und Prüfungsmanagement).

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

Anfang 2021 wurde mit der Ausschreibung des Prüf- und Wartungsmanagements für einen Stadtbezirk an externe Dienstleister begonnen, nachdem dieser in 2020 vollständig aufgenommen wurde. Mit der Vergabe des Prüf- und Wartungsmanagements an externe Dienstleister wird diese Aufgabe sukzessive vom Objekt- auf das Betriebsmanagement verlagert. In Verbindung mit einem entsprechenden Controlling durch Facility Managerinnen und -manager der Gebäudewirtschaft soll hiermit die fristgerechte Durchführung aller notwendigen Prüfungen und Wartungen sichergestellt werden. Maßnahmenkataloge, die prüfungsbegleitend erstellt werden, ermöglichen es dem Objektmanagement, die als notwendig identifizierten Maßnahmen zielgerichtet an den jeweiligen baulichen und technischen Anlagen durchzuführen.

Inbetriebnahmemanagement

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

Betreiberverantwortung sowohl für das Sondervermögen als auch für Museen und sonstige Kulturbauten

Mit dem schnell wachsenden Immobilienvermögen der Gebäudewirtschaft nimmt der Umfang der Aufgabe, angesichts der zur Verfügung stehenden Personalressourcen aber auch das Risiko zu, diesen vergrößerten Objektbestand jetzt und in Zukunft wirtschaftlich zu verwalten, nachhaltig instand zu halten und rechtssicher zu betreiben.

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

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

Bauunterhaltung

Abbau des Instandhaltungsstaus

Gerade im Vorschul- und Bildungsbereich zeigt sich, dass die Folgewirkungen unterlassener Investitionen nicht nur monetäre, sondern auch weitergehende Konsequenzen, z.B. auf den Bildungserfolg und die Effektivität des Unterrichts, haben. Der Abbau des (übernommenen) Instandhaltungsstaus an den Objekten des Sondervermögens gehört daher unverändert zu den zentralen Zielsetzungen der Gebäudewirtschaft.

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

Rückstellungen im Zusammenhang mit der Betriebssicherheit und Instandhaltung von Gebäuden

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

Dichtigkeitsprüfung und Sanierung der Abwasserkanalisation

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

Bedingt durch das Alter der Abwasserrohre von zum Teil weit über 50 Jahren muss realistischer Weise auch im nicht zu prüfenden Bestand mit einem hohen Risiko der Inanspruchnahme gerechnet werden. Die genauen Kosten der Schadensbeseitigung werden erst nach Abschluss aller Sanierungen feststehen.

Auf der Grundlage der seit 2011 durchgeführten Dichtigkeitsprüfungen / Kanalsanierungen und der hierbei gewonnenen Erkenntnisse ist eine immer verlässlichere Abschätzung der Kosten zur Beseitigung von Dichtigkeitsmängeln im Gesamtbestand und der voraussichtlichen Förderung mit öffentlichen Mitteln möglich.

Die Rückstellung zum 31.12.2020 von insgesamt EUR 34,0 Mio. (Vorjahr: EUR 49,2) Mio. umfasst die Kosten der Beseitigung konkret erkannter Undichtigkeiten (EUR 7,4 Mio.) sowie – im Ergebnis einer Hochrechnung unter Berücksichtigung einer anteiligen Förderung – die voraussichtlichen Kosten der Schadensbeseitigung im noch nicht überprüften/sanierten Grundstücksbestand (EUR 26,6 Mio.). Die Rückstellung der Kosten für fällige, aber noch ausstehende Prüfungen ist in 2020 aufgrund der gesetzlichen Neuregelung entfallen.

Brandschutz

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

Aus brandschutz- sowie umweltrechtlichen Gründen (Betriebssicherheitsverordnung, Energieeinsparverordnung u.a.) wurde in 2016 eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von EUR 13,5 Mio. auf Fertigbaueinheiten und Container vorgenommen, die den Vorgaben nicht

mehr oder nur noch eingeschränkt entsprechen. Im Ergebnis einer Überprüfung des Bestandes in 2019 ergab sich die Notwendigkeit, zusätzlich EUR 3,8 Mio. für die brandschutztechnische Ertüchtigung der Container / Fertigbaueinheiten (Einbau von Fluchttüren etc.) zurückzustellen.

Die für Brandschutzverpflichtungen insgesamt gebildete Rückstellung beläuft sich Ende 2020 auf EUR 28,7 Mio. (Vorjahr: EUR 24,6 Mio.).

Instandhaltungsverpflichtungen bei angemieteten Objekten

Abhängig von der jeweiligen Ausgestaltung des Pachtverhältnisses trifft die Gebäudewirtschaft auch bei Anmietungen eine mehr oder weniger umfassende Instandhaltungsverpflichtung. Zur Abdeckung von Kosten noch ausstehender Instandhaltungsleistungen bzw. von entsprechenden Abgeltungsansprüchen wurde in 2020 vorsorglich eine Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 17,5 Mio. gebildet.

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

Innerstädtische Schnittstellen / Terminrisiken

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

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

Flächenkonkurrenz / Grundstücksknappheit

Aufgrund der großen Flächenkonkurrenz zwischen Wohnen, Büros, Gewerbe und Flächen für den Gemeinbedarf (insbesondere Schulen, Kindertagesstätten und Kulturbauten) und dem bekannt hohen Bedarf der Stadt Köln an der Schaffung z.B. von zusätzlichen Schülerplätzen, besteht die deutlich erkennbare Tendenz von Privatleuten oder Investoren, Kaufpreise

aufzurufen, die zwar den Marktwert abbilden, die Bewertung gemäß Wertgutachten des Liegenschaftsamtes aber deutlich übersteigen. Insofern ist es von der Entscheidung der politischen Gremien abhängig, ob die benötigten Grundstücke zu erhöhten Preisen gekauft werden können oder nicht.

Auslastung, Materialknappheit und Rohstoffpreise in der Baubranche

Die unverändert starke Nachfrage nach Bauleistungen und die entsprechend hohe Auslastung der Bauwirtschaft werden begleitet durch einen Materialengpass, z.B. bei Holz, Stahl und Dämmstoffen. Diese Materialknappheit führt zu Lieferengpässen und treibt die Rohstoff- bzw. Baupreise zusätzlich. Vor allem in Nordrhein-Westfalen wird die Flutkatastrophe im Juli 2021 weitere Verwerfungen zur Folge haben.

Fähigkeit zur Wahrnehmung von Serviceaufgaben

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

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

Großprojekte im Service

Betreuung von Bauvorhaben der Feuerwehr

Der Service für die Berufsfeuerwehr ist – neben den Kulturbauvorhaben – im „Bauprojektmanagement II“ der Gebäudewirtschaft verortet. Das Team erfordert zunehmend weitere Kapazitäten, da mehr und mehr baufachliche Aufgaben von der Feuerwehr auf die Gebäudewirtschaft übertragen werden.

Kulturbauten

Zuständigkeit für Museumsbauten

Nach dem Zuständigkeitswechsel Mitte 2018 ist der Abstimmungsbedarf in der praktischen Zusammenarbeit mit der Kulturverwaltung noch recht hoch, da nicht alle Schnittstellen, Prozesse und Vergütungsfragen abschließend geklärt werden konnten. Personell konnte sich die Gebäudewirtschaft auch in 2020 weiter verstärken.

Priorisierung und Finanzierung

Nach Aufgabenübergang an die Gebäudewirtschaft wurde eine Bestandsaufnahme durchgeführt und im Ergebnis ein hoher Neubau-, Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf bei den städtischen Museen identifiziert. Die anstehenden Aufgaben im Kulturbaubereich werden nicht nur eine weitere Aufstockung der Personalkapazitäten erfordern, sondern perspektivisch erhebliche finanzielle Auswirkungen haben.

In einer sog. Kulturbaumaßnahmenliste wurden alle laufenden Projekte und solche Kulturbaumaßnahmen mit einem Bauvolumen größer EUR 1,5 Mio. aufgenommen, für die aus Sicht der Gebäudewirtschaft ein starker Handlungsdruck besteht. Die voraussichtlichen Baukosten werden derzeit - abhängig von der jeweiligen Planungstiefe - über Erfahrungswerte, Gebäudekennziffern oder Machbarkeitsstudien abgeschätzt. Das Gesamtvolumen einschließlich der im Sondervermögen geführten Kulturbaumaßnahmen könnte nach vorläufiger Einschätzung eine Größenordnung in Milliardenhöhe annehmen.

Auf Initiative der Gebäudewirtschaft wurde eine gesamtstädtische Arbeitsgruppe eingerichtet, um die Maßnahmen zu priorisieren, erste Rahmenterminpläne zu erstellen und Finanzierungsfragen zu klären.

Köln, den 15. Oktober 2021

gez. Markus Greitemann

Erster Betriebsleiter

gez. Wolfgang Behrisch

Kaufmännischer Betriebsleiter

gez. Petra Rinnenburger

Technische Betriebsleiterin