



**Geschäftsführung  
Betriebsausschuss  
Gebäudewirtschaft**

Frau Krause

Telefon: (0221) 221-25909

Fax: (0221) 221-24447

E-Mail: angela.krause@stadt-koeln.de

Datum: 14.01.2010

## Niederschrift

über die **1. Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudewirtschaft** in der Wahlperiode 2009/2014 am Montag, dem 07.12.2009, 15:35 Uhr bis 17:10 Uhr, Historisches Rathaus, Konrad-Adenauer Saal, Raum-Nr. 1.18

### Anwesend waren:

#### Vorsitzender

Herr Dr. Martin Schoser CDU

#### Stimmberechtigte Mitglieder

Herr Wolfgang Bosbach	SPD	
Herr Karl-Heinz Walter	SPD	
Frau Birgit Gordes	CDU	
Herr Gerhard Brust	GRÜNE	(bis 16.25 Uhr)
Herr Stefan Peil	GRÜNE	

#### Sachkundige Bürgerin

Frau Stefanie Ruffen FDP

#### Mitglieder mit beratender Stimme nach § 58 Absatz 1 Satz 7 bis 12 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen

Herr Michael Weber	pro Köln
Herr Bernd Weber	DIE LINKE

#### Sachkundige Einwohnerinnen und Einwohner mit beratender Stimme

Herr Lutz Tempel	auf Vorschlag der SPD
Herr Joachim Kuschewski	auf Vorschlag der CDU
Herr Dirk Michel	auf Vorschlag der CDU
Herr Dr. Karl-Heinz Peters	auf Vorschlag der FDP

## **Verwaltung**

Herr Jörg Bambeck	Dezernat für Stadtentwicklung, Planen und Bauen
Herr Josef Franzen	Gebäudewirtschaft der Stadt Köln
Herr Michael Nawroth	Gebäudewirtschaft der Stadt Köln
Herr Axel Rostek	Gebäudewirtschaft der Stadt Köln
Herr Engelbert Rummel	Gebäudewirtschaft der Stadt Köln
Herr Beigeordneter Bernd Streitberger	Dezernat für Stadtentwicklung, Planen und Bauen

## **Presse**

### **Zuschauer**

Ausschussvorsitzender Dr. Schoser eröffnet die 1. Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudewirtschaft der neuen Wahlperiode 2009-2014 und begrüßt alle Anwesenden. Vor Eintritt in die Tagesordnung teilt er mit, dass diese wie folgt ergänzt werden soll:

## **I. Öffentlicher Teil**

- 6.1 Max-Ernst-Gesamtschule Görlinger Zentrum, Köln-Bocklemünd - Baubeschluss zum Neubau von 2 Turnhallen  
2990/2009 - TOP 4.2 - Sitzung der Betriebsausschusses Gebäudewirtschaft am 31.08.2009  
4981/2009
- 6.2 Generalinstandsetzung der Grund- und Hauptschule Bülowstraße 88-90, Köln-Nippes  
Baubeschluss  
3272/2009  
TOP 4.4 der Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudewirtschaft am 31.08.2009  
4883/2009
- 7.7 Einsatz von Containerklassen an den Kölner Schulen  
Anfrage der CDU-Fraktion im Rat der Stadt Köln vom 09.11.2009;  
AN/1653/2009  
4952/2009
- 7.8 Maßnahmen der Gebäudewirtschaft im Rahmen des Konjunkturprogramms II  
Sachstand November 2009  
5010/2009  
**Tischvorlage**

## II. Nichtöffentlicher Teil

- 12.3 Instandsetzungsarbeiten an diversen städtischen Gebäuden (Schulen, Kindertagesstätten etc.) im Sondervermögen der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln  
Dacharbeiten - 11 Lose - nach Standardleistungsbuch  
4935/2009
- 14.1 Kostenstand Kulturzentrum Neumarkt  
Anfrage der FDP-Fraktion im Rat der Stadt Köln vom 21.08.2009  
3767/2009  
**Tischvorlage**
- 15.4 Neubau Bezirksrathaus Rodenkirchen - Vergabeverfahren  
4885/2009

RM Peil beantragt für die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, die Mitteilung unter TOP 15.3 – Severinstraße 15 (Haus Balchem), Köln-Altstadt-Süd, erst in der kommenden Sitzung zu behandeln.

SB Ruffen verweist auf die vergangene Legislaturperiode, in der die Unterlagen des Betriebsausschusses Gebäudewirtschaft für die Ausschussmitglieder – zur Abgrenzung des Bauausschusses – auf farbigem Papier gedruckt wurden. Sie bitte auch künftig so zu verfahren; die übrigen Ausschussmitglieder schließen sich dieser Bitte mit Nachdruck an.

RM Bosbach verweist auf den Umstand, dass im hiesigen Ausschuss viele neue Mitglieder seien und bittet die Gebäudewirtschaft, ein erläuterndes Organigramm mit Ansprechpartnern etc. zur Verfügung zu stellen.

Darüber hinaus schlägt er vor, zu einem späteren Zeitpunkt, beispielsweise nach Karneval, zur Information und Veranschaulichung eine Halbtagesfahrt – Ausschussmitglieder und Gebäudewirtschaft – durchzuführen und einige exemplarische Schulen und Kindertagesstätten zu besichtigen.

BG Streitberger begrüßt diese Anregung nachdrücklich, schlägt jedoch eine Ganztagesfahrt vor.

Mit den ergänzenden Tagesordnungspunkten, wie vom Ausschussvorsitzenden Dr. Schooser vorgetragen, ist der Ausschuss im Übrigen einverstanden und beschließt demnach folgende

## **Tagesordnung**

### I. Öffentlicher Teil

- A Bestellung einer Schriftführerin und einer stellvertretenden Schriftführerin für den Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft  
4471/2009

- B Verpflichtung von sachkundigen Bürgerinnen und Bürgern sowie Einwohnerinnen und Einwohnern
- 1 Anfragen gemäß § 4 der Geschäftsordnung des Rates**
- 2 Anträge gemäß § 3 der Geschäftsordnung des Rates**
- 3 Genehmigung von Dringlichkeitsentscheidungen**
- 4 Entscheidungen (Beschlussorgan Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft)**
- 4.1 OGTS-Erweiterungsbau Grundschule Neue Heide 25-27, Köln-Wahnheide  
Mitteilung über eine Kostenerhöhung gemäß § 12 Abs. 4 der Betriebssatzung der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln  
4137/2009
- 5 Vorberatungen (Beschlussorgan Rat oder anderer Ausschuss)**
- 5.1 10. Satzung zur Änderung der Betriebssatzung für die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln  
4309/2009
- 6 Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen**
- 6.1 Max-Ernst-Gesamtschule Görlinger Zentrum, Köln-Bocklemünd - Baubeschluss zum Neubau von 2 Turnhallen  
2990/2009 - TOP 4.2 - Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudewirtschaft am 31.08.2009  
4981/2009
- 6.2 Generalinstandsetzung der Grund- und Hauptschule Bülowstraße 88-90, Köln-Nippes - Baubeschluss  
3272/2009  
TOP 4.4 der Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudewirtschaft am 31.08.2009  
4883/2009
- 7 Mitteilungen der Verwaltung**
- 7.1 Qualitätskriterien für die neue Ausschreibung der Belieferung der städtischen Abnahmestellen mit Strom ab 2011  
4658/2009
- 7.2 Information für den neugebildeten Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft  
4788/2009

- 7.3 Baumaßnahmen in Schulsporthallen  
Planungs- und Ausführungsstand November 2009  
4800/2009
- 7.4 Baumaßnahmen in Kindertagesstätten  
Planungs- und Ausführungsstand November 2009  
4909/2009
- 7.5 Baumaßnahmen Offene Ganztagschule im Primarbereich, Ganztagschulen  
Planungs-/Ausbaustand 15.11.2009  
4912/2009
- 7.6 Sachstandsbericht über den Fortschritt der Schulbaumaßnahmen - Sanierung  
und Neubau  
4915/2009
- 7.7 Einsatz von Containerklassen an den Kölner Schulen  
Anfrage der CDU-Fraktion im Rat der Stadt Köln vom 09.11.2009;  
AN/1653/2009  
4952/2009
- 7.8 Maßnahmen der Gebäudewirtschaft im Rahmen des Konjunkturprogramms II  
Sachstand November 2009  
5010/2009
- 8 Mündliche Anfragen**
- 8.1 Kulturzentrum am Neumarkt - Sachstand  
Anfrage des RM Bosbach

## **I. Öffentlicher Teil**

### **A Bestellung einer Schriftführerin und einer stellvertretenden Schriftführerin für den Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft 4471/2009**

#### **Beschluss:**

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft bestellt für die Dauer der Wahlperiode des Rates 2009 bis 2014 Frau Angela Krause zur Schriftführerin und Frau Marianne Michels zur stellvertretenden Schriftführerin.

Zur Unterstützung der Schriftführung werden die Sitzungen des Betriebsausschusses Gebäudewirtschaft – analog dem Verfahren im Rat - auf Band aufgezeichnet.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig zugestimmt

### **B Verpflichtung von sachkundigen Bürgerinnen und Bürgern sowie Einwohnerinnen und Einwohnern**

Ausschussvorsitzender Dr. Schoser verpflichtet die Herren Michel, Kuschewski, Dr. Peters, Tempel, Walter, B. Weber und M. Weber sowie Frau Ruffen als Sachkundige Einwohner und Bürger des Betriebsausschusses Gebäudewirtschaft.

#### **1 Anfragen gemäß § 4 der Geschäftsordnung des Rates**

#### **2 Anträge gemäß § 3 der Geschäftsordnung des Rates**

#### **3 Genehmigung von Dringlichkeitsentscheidungen**

#### **4 Entscheidungen (Beschlussorgan Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft)**

##### **4.1 OGTS-Erweiterungsbau Grundschule Neue Heide 25-27, Köln-Wahnheide**

**Mitteilung über eine Kostenerhöhung gemäß § 12 Abs. 4 der Betriebsatzung der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln  
4137/2009**

SB Ruffen merkt kritisch an, dass die unvorhergesehene Kostensteigerung und die hierfür aufgeführten Gründe angesichts eines professionellen und erfahrenen Bauherren unverständlich erscheinen; beispielsweise die Erneuerung maroder Heiz- und Trinkwasserleitungen sowie die Mängel im Brandschutz. Zudem bitte sie um Mitteilung, ob der gekündigte Generalunternehmer bereits bezahlt worden sei.

RM Bosbach fragt nach, wie grundsätzlich mit erweiterten bzw. nachträglichen Nutzerwünschen umgegangen werde und ob diese „Störprozesse“ optimiert werden können, beispielsweise mit einer besseren Vorplanung und frühzeitigen Zusammenarbeit.

SE Tempel verweist auf die Zusatzaufträge der Projektsteuerer, Architekten und Planer sowie das zusätzliche Gutachten über die Restleistungen. Diese Leistungen müssten aus seiner Sicht dem insolventen Generalunternehmer abgezogen werden, insofern könnten diese nicht zu Mehrkosten führen. Ferner sei eine Gegenüberstellung ursprünglicher Auftrag – Abrechnung von Interesse; die vorliegende Tabelle sei wenig aussagekräftig.

Herr Rummel, Geschäftsführender Betriebsleiter der Gebäudewirtschaft (GW), führt aus, dass die Bedarfserweiterung ausschließlich auf einem von der Schulverwaltung vorgegebenem Raum- und Funktionsprogramm fuße und die GW - nach Beschluss durch den Ausschuss Schule und Weiterbildung - einen entsprechenden Auftrag von der Schulverwaltung erhalte. Anschließend werde der Vorentwurf geplant incl. Grundlagenermittlung, Standortuntersuchung etc.. Im Vorfeld fänden bereits Abstimmungen zwischen der Schule und dem Schulverwaltungsamt statt, im Stadium der Vorplanung zwischen Schule, Schulverwaltungsamt und GW. Hierbei treten in der Tat des Öfteren Diskrepanzen auf, da die Schulen als Nutzer andere Auffassungen vertreten als die durchführenden und finanzierenden Organe; die Kontroversen werden beim Schulverwaltungsamt ausgetragen, d.h. auch Entscheidungen über Sonderwünsche. Hierbei sollte jedoch zur Kenntnis genommen werden, dass diese – bei einem über mehrere Jahre dauernden Verfahren von der Planungsaufnahme bis zur Fertigstellung – oftmals auch gerechtfertigt und angemessen seien.

Auf die Fragen von SB Ruffen eingehend weist Herr Rummel darauf hin, dass ausschließlich nach Leistungsstand ausgezahlt werde; die im Vorfeld geforderten – jedoch eher geringfügigen - Sicherheitsleistungen des Unternehmers werden in derartigen Fällen einbehalten. Hinsichtlich der Mängel im Brandschutz zeigt er auf, dass im vorliegenden Fall ein Anbau erfolgte und im Nachgang jedoch noch ein Bestandsbau saniert wurde. Anzumerken sei hierbei auch, dass die Grundschule über eine außerordentlich schlechte Bausubstanz verfüge.

Die Anregung von SE Tempel die Tabellen über Kostenerhöhungen für die Ausschussmitglieder künftig aussagekräftiger darzustellen, nehme er für zukünftige Fälle mit.

### **Beschluss:**

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft stimmt der Kostenerhöhung um 853.159 € bei der OGTS-Erweiterungsbaumaßnahme Grundschule Neue Heide 25-27, Köln-Wahnheide zu. Die Gesamtbaukosten betragen nach jetzigem Stand 7.548.829 €.

Die Finanzierung der Mehrkosten erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig zugestimmt

## **5 Vorberatungen (Beschlussorgan Rat oder anderer Ausschuss)**

### **5.1 10. Satzung zur Änderung der Betriebssatzung für die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln 4309/2009**

Auf Frage des RM Brust weist Herr Rummel, Geschäftsführender Betriebsleiter der Gebäudewirtschaft, darauf hin, dass die neue Betriebssatzung zunächst abschließend

durch den Rat beschlossen werden müsse; erst im Anschluss könne diese den Ausschussmitgliedern zur Verfügung gestellt werden.

**Beschluss:**

**Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft empfiehlt dem Rat wie folgt zu beschließen:**

Der Rat der Stadt Köln beschließt die in der Anlage 1 beigefügte zehnte Satzung zur Änderung der Betriebssatzung für die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig zugestimmt

**6 Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen**

**6.1 Max-Ernst-Gesamtschule Görlinger Zentrum, Köln-Bocklemünd - Baubeschluss zum Neubau von 2 Turnhallen  
2990/2009 - TOP 4.2 - Sitzung der Betriebsausschusses Gebäudewirtschaft am 31.08.2009  
4981/2009**

Die Beantwortung wurde bereits zur Sitzung umgedruckt; der Ausschuss nimmt Kenntnis.

**6.2 Generalinstandsetzung der Grund- und Hauptschule Bülowstraße 88-90, Köln-Nippes  
Baubeschluss  
3272/2009  
TOP 4.4 der Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudewirtschaft am 31.08.2009  
4883/2009**

Die Beantwortung wurde bereits zur Sitzung umgedruckt; der Ausschuss nimmt Kenntnis.

**7 Mitteilungen der Verwaltung**

**7.1 Qualitätskriterien für die neue Ausschreibung der Belieferung der städtischen Abnahmestellen mit Strom ab 2011  
4658/2009**

Die Mitteilung wurde bereits zur Sitzung umgedruckt.

Herr Rummel, Geschäftsführender Betriebsleiter der Gebäudewirtschaft, weist darauf hin, dass er auch im Nachgang zur Sitzung für Fragen zur Verfügung stehe.

RM Gordes wirft seitens der CDU-Fraktion die Frage auf, ob ein fachkompetenter Berater hinzugezogen werden könne, um die Ausschreibungen auf den Stand von 2010 zu bringen.

Herr Rummel sagt eine Prüfung zu.

**7.2 Information für den neugebildeten Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft  
4788/2009**

Die Mitteilung wurde bereits zur Sitzung umgedruckt; der Ausschuss nimmt Kenntnis.

**7.3 Baumaßnahmen in Schulsporthallen  
Planungs- und Ausführungsstand November 2009  
4800/2009**

Die Mitteilung wurde bereits zur Sitzung umgedruckt.

SB Walter regt an, die Listen (vgl. auch TOP 7.4 bis 7.6) künftig etwas übersichtlicher zu gestalten; Veränderungen seien nicht auf Anhieb erkennbar. Im Bauausschuss des Landschaftsverbandes beispielsweise werden derartige Übersichten in Form sog. „Ampelsysteme“ gefertigt, wobei die Farbe rot kritische/negative Veränderungen bedeutet.

Herr Rummel, Geschäftsführender Betriebsleiter der Gebäudewirtschaft, verweist auf den hierzu erforderlichen Farbdruck und schlägt alternativ vor, das Verfahren zu den OGTS bei allen Sachstandsmitteilungen dieser Art anzuwenden, d.h. ein Vorblatt zu erstellen mit den zwischenzeitlich eingetretenen Veränderungen.

Ausschussvorsitzender Dr. Schoser begrüßt diesen Vorschlag und bittet so zu verfahren.

Auf Nachfrage des SE Tempel führt Herr Rummel abschließend aus, dass Anfang der 2000er Jahre eine Prioritätenliste mit ca. 1400 Maßnahmen erstellt wurde, deren Abarbeitung bis heute andauere. Die in den vorliegenden Listen beinhalteten Maßnahmen seien alle prioritär, die sich aus der Arbeitsplanung bzw. Beauftragung der Gebäudewirtschaft ergeben.

**7.4 Baumaßnahmen in Kindertagesstätten  
Planungs- und Ausführungsstand November 2009  
4909/2009**

Die Mitteilung wurde bereits zur Sitzung umgedruckt; der Ausschuss nimmt Kenntnis.

**7.5 Baumaßnahmen Offene Ganztagschule im Primarbereich, Ganztags-  
schulen  
Planungs-/Ausbaustand 15.11.2009  
4912/2009**

Die Mitteilung wurde bereits zur Sitzung umgedruckt; der Ausschuss nimmt Kenntnis.

**7.6 Sachstandsbericht über den Fortschritt der Schulbaumaßnahmen - Sa-  
nierung und Neubau  
4915/2009**

Die Mitteilung wurde bereits zur Sitzung umgedruckt.

Bezug nehmend auf den abgeschlossenen Architektenwettbewerb Humboldtgymsnasium Kartäuserwall 40 weist SB Ruffen darauf hin, dass nach den ihr zugegangenen Informationen einige Beteiligte den 2. Preis des Wettbewerbs realisiert haben möchten.

Herr Rummel, Geschäftsführender Betriebsleiter der Gebäudewirtschaft, stellt klar, dass der 1. Preisträger bereits beauftragt wurde; dies sei auch die Auffassung der Schule, die zudem im Auswahlgremium stimmberechtigt war.

RM Brust erinnert an den seiner Zeit geäußerten Wunsch, im hiesigen Ausschuss die Preisträger eines Wettbewerbs vor Beauftragung vorgestellt zu bekommen, da theoretisch die Möglichkeit bestünde, alternativ auch den 2. Preisträger zu beauftragen. Er bittet daher, den Wettbewerbssieger in der nächsten Sitzung des Betriebsausschusses vorzustellen und das weitere Verfahren zu erläutern.

Herr Rummel führt hierzu aus, dass in Kürze die Startgespräche mit den beteiligten Fachplanern stattfinden. Die Einladung an das Berliner Architekturbüro werde er veranlassen.

Weiterhin erfragt SB Ruffen einen Sachstandsbericht zum Friedrich-Wilhelm-Gymnasium; auch hier seien ihr Informationen zugetragen worden, dass beispielsweise die Vorgaben der Denkmalschutzbehörde nicht beachtet würden.

Herr Rummel betont, dass alle Maßnahmen mit dem Stadtkonservator abgestimmt werden. Derzeit werden – planmäßig – für ca. 3 Mio. € die Fenster und die Fassade saniert. Die noch anstehende sehr umfangreiche Innensanierung werde mit 10 Mio. € kalkuliert; die Planungen hierfür werden Ende Januar abgeschlossen, die Fertigstellung sei für den Schuljahresbeginn 2011 anvisiert.

Auf Frage des SE Dr. Peters teilt Herr Franzen mit, dass das Gymnasium Kattowitzer Straße zwischenzeitlich ein Provisorium erhalten habe; weitere vier Betreuungsräume sollen zum neuen Schuljahresbeginn temporär aufgestellt werden, so dass die Maßnahme aus zeitlicher Sicht nicht mehr allerhöchste Priorität habe.

**7.7 Einsatz von Containerklassen an den Kölner Schulen  
Anfrage der CDU-Fraktion im Rat der Stadt Köln vom 09.11.2009;  
AN/1653/2009  
4952/2009**

Die Mitteilung wurde bereits zur Sitzung umgedruckt; der Ausschuss nimmt Kenntnis.

**7.8 Maßnahmen der Gebäudewirtschaft im Rahmen des Konjunkturprogramms II  
Sachstand November 2009  
5010/2009**

Die Mitteilung wurde als Tischvorlage zur Sitzung verteilt.

Herr Rummel, Geschäftsführender Betriebsleiter der Gebäudewirtschaft, weist darauf hin, dass hier noch Abstimmungsbedarf mit dem Rechnungsprüfungsamt über die Darstellung der Maßnahmen bestehe. Ggf. werde eine „bereinigte“ Liste in der nächs-

ten oder übernächsten Sitzung erfolgen, die dann nicht mehr aufgeführten Maßnahmen werden jedoch im Rahmen der Prioritätenliste abgearbeitet.

## **8 Mündliche Anfragen**

### **8.1 Kulturzentrum am Neumarkt - Sachstand Anfrage des RM Bosbach**

Herr Rummel, Geschäftsführender Betriebsleiter des Betriebsausschusses, teilt auf Nachfrage mit, dass die Abnahme des Gebäudes - nach derzeitigem Sachstand - am 18.12.2009 erfolgen werde. Dies bedeute jedoch nicht, dass der Bau fertig gestellt und mängelfrei sei; vielmehr werden nur Gebäudeteile übernommen. Nach Erreichen der Klimastabilität und Einrichtung der Ausstellung könne die Eröffnung stattfinden; einen Zeitpunkt könne er derzeit allerdings nicht benennen.

Gez.

gez.

---

Dr. Martin Schoser

(Ausschussvorsitzender)

---

Angela Krause

(Schriftführerin)