



**Geschäftsführung  
Betriebsausschuss  
Gebäudewirtschaft**

Frau Weber

Telefon: (0221) 221 - 22443

Fax: (0221) 221 - 24447

E-Mail: simone.weber@stadt-koeln.de

Datum: 19.12.2012

## Niederschrift

über die **26. Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudewirtschaft** in der Wahlperiode 2009/2014 am Montag, dem 10.12.2012, 15:34 Uhr bis 16:21 Uhr (öffentlicher Teil) und 16:37 Uhr bis 16:45 Uhr (nichtöffentlicher Teil), Historisches Rathaus, Konrad-Adenauer Saal, Raum-Nr. 1.18

### Anwesend waren:

#### Vorsitzende

Frau Birgit Gordes	CDU
--------------------	-----

#### Stimmberechtigte Mitglieder

Herr Wolfgang Bosbach	SPD
Herr Karl-Heinz Walter	SPD
Herr Efsan Kara	CDU
Herr Gerhard Brust	GRÜNE
Herr Stefan Peil	GRÜNE
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 Manfred Winnen	Auf Vorschlag der Grünen
Herr Dr. Karl-Heinz Peters	auf Vorschlag der FDP



- 5.2 Energetische Sanierung und Erweiterung der Kita Kalk-Mülheimer Str. 216,  
Köln-Kalk  
Baubeschluss  
3504/2012  
**Tischvorlage**
- 7.3 Sanierung der Toilettenanlagen in Schulen  
Sachstandsbericht Stand 22.11.2012  
4403/2012
- 7.4 Bildungslandschaft Altstadt Nord, Sachstandsbericht  
4190/2012  
**Tischvorlage**

## **II. Nichtöffentlicher Teil**

- 13.2 Verkauf einer Teilfläche des Grundstücks Schillingsrotter Str. 36 in Köln-  
Rodenkirchen  
4308/2012

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft nimmt die Ergänzungen zur Tagesordnung zur Kenntnis, stimmt zu und somit ergibt sich folgende

## **Tagesordnung**

### **I. Öffentlicher Teil**

- 1 Anfragen gemäß § 4 der Geschäftsordnung des Rates**
- 1.1 gestrichen  
(Hinweis: die Anfrage der FDP-Fraktion vom 26.11.2012 betreffend Kostenerhöhung bei der Sanierung der Hauptfeuerwache Scheibenstraße, AN/1872/2012, wurde als TOP 1.1 auf die Tagesordnung des Bauausschusses aufgenommen)
- 2 Anträge gemäß § 3 der Geschäftsordnung des Rates**
- 3 Genehmigung von Dringlichkeitsentscheidungen**
- 4 Entscheidungen (Beschlussorgan Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft)**

## 5 Vorberatungen (Beschlussorgan Rat oder anderer Ausschuss)

- 5.1 Neubau eines Funktionalgebäudes am Schulzentrum Porz-Wahn,  
Albert-Schweitzer-Str. / Nachtigallenstraße  
Baubeschluss  
3333/2012  
*- die Vorlage wurde mit Schreiben vom 29.10.2012 an alle Ausschussmitglieder  
übersandt -*

- 5.2 Energetische Sanierung und Erweiterung der Kita Kalk-Mülheimer Str. 216,  
Köln-Kalk  
Baubeschluss  
3504/2012  
**Tischvorlage**

## 6 Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen

- 6.1 Generalinstandsetzung des Friedrich-Wilhelm-Gymnasiums  
Mehrkosten durch Denkmalschutzaufgaben - am Beispiel des Aufzuges  
Beantwortung der Anfragen aus den Sitzungen des Betriebsausschusses Ge-  
bäudewirtschaft vom 05.11.2012, TOP 8.2, bzw. vom 07.05.2012, TOP 7.8  
4346/2012

## 7 Mitteilungen der Verwaltung

- 7.1 Zwischenbericht der Gebäudewirtschaft zum 30. September 2012  
3979/2012

- 7.2 Bildungslandschaft Altstadt Nord (BAN)  
Energetische Anforderungen  
3922/2012

- 7.3 Sanierung der Toilettenanlagen in Schulen  
Sachstandsbericht Stand 22.11.2012  
4403/2012

- 7.4 Bildungslandschaft Altstadt Nord, Sachstandsbericht  
4190/2012  
**Tischvorlage**

## 8 Mündliche Anfragen

## **II. Nichtöffentlicher Teil**

- 9      Anfragen gemäß § 4 der Geschäftsordnung des Rates**
- 10     Anträge gemäß § 3 der Geschäftsordnung des Rates**
- 11     Genehmigung von Dringlichkeitsentscheidungen**
- 12     Entscheidungen (Beschlussorgan Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft)**
  - 12.1    Prüfbericht Finanzmanagement bei 26 - Gebäudewirtschaft der Stadt Köln  
2917/2012  
  
*verwiesen aus der Sitzung des Rechnungsprüfungsausschusses am  
29.10.2012*  
  
Finanzmanagement bei der Gebäudewirtschaft  
2907/2012  
  
*Stellungnahme der Verwaltung*
  - 12.2    Ankauf des Grundstücks Florentine-Eichler-Str. 1 in Köln-Holweide  
4317/2012
- 13     Vorberatungen (Beschlussorgan Rat oder anderer Ausschuss)**
  - 13.1    *Rückübertragung von Grundstücken aus dem Sondervermögen der Gebäudewirtschaft in das Allgemeine Liegenschaftsvermögen*  
2567/2012
  - 13.2    Verkauf einer Teilfläche des Grundstücks Schillingsrotter Str. 36 in Köln-Rodenkirchen  
4308/2012
- 14     Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen**
- 15     Mitteilungen der Verwaltung**
- 16     Mündliche Anfragen**

## I. Öffentlicher Teil

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

#### 1.1 gestrichen

*(Hinweis: die Anfrage der FDP-Fraktion vom 26.11.2012 betreffend Kostenerhöhung bei der Sanierung der Hauptfeuerwache Scheibenstraße, AN/1872/2012, wurde als TOP 1.1 auf die Tagesordnung des Bauausschusses aufgenommen)*

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

### 3 Genehmigung von Dringlichkeitsentscheidungen

### 4 Entscheidungen (Beschlussorgan Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft)

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

#### 5.1 **Neubau eines Funktionalgebäudes am Schulzentrum Porz-Wahn, Albert-Schweitzer-Str. / Nachtigallenstraße** **Baubeschluss** **3333/2012**

SB Ruffen erachtet die Kosten in Höhe von rd. 3.000 €/qm als unerklärbar und fordert eine Aufschlüsselung der Baukosten.

Herr Rummel, Geschäftsführender Betriebsleiter der Gebäudewirtschaft, stellt zunächst klar, dass es sich – bezogen auf die BGF - um einen Betrag von 2.200 € handle. Weiterhin erklärt Herr Rummel, dass die Kosten bei einem so kleinen Gebäude in erheblichem Maße zum einen von Hüllflächen und zum anderen von den umfangreichen sanitären Einrichtungen bestimmt würden; diese Kosten fielen dann im Verhältnis zu der geringen Gebäudegröße besonders ins Gewicht. Das nach „Kölner Standard“ geplante Gebäude nehme in seiner Bauausführung auch Rücksicht auf möglichen Vandalismus durch Jugendliche, welche außerhalb der Öffnungszeiten die mehrere Meter hohen Zäune überkletterten, um sich auf dem Gelände zu treffen. Im Laufe der Maßnahme seien darüber hinaus aufgrund der Forderung des Rechnungsprüfungsamtes Veränderungen vorgenommen worden; so sei platzsparend gebaut und diverse Räume seien von außen zugänglich gemacht worden. Das Gebäude entspreche den Bau-, Qualitäts- und Ausstattungsstandards und liege durchaus im Rahmen.

SE Tempel bittet um Auskunft, welche Angaben gegenüber dem Architekturbüro geflossen seien (Quadratmetervorgabe oder Preisvorgabe?). Weiterhin merkt Herr Tempel kritisch an, dass spätestens nach Leistungsphase 3 die Kostenberechnung vorgelegen haben und bekannt gewesen sein müsste, dass die Maßnahme deutlich teurer würde. Bereits zu diesem Zeitpunkt hätte gestoppt werden können, so dass die Ingenieurleistungen wesentlich geringer ausgefallen wären.

Herr Rummel weist darauf hin, dass die Bedarfe der Gebäude bei den Nutzern abgefragt werden und auf Vorgaben aus bereits realisierten Bauprojekten auf Kölner Sportstätten beruhen. Aufgrund der Trennung der Baumaßnahmen Sportstätte und Funktionalgebäude und den entstandenen Forderungen des Rechnungsprüfungsamtes seien die Veränderungen erforderlich geworden. Herr Rummel erklärt weiterhin, dass ein zuvor vom Auftraggeber (Amt für Schulentwicklung) festgelegtes Raumprogramm die Grundlage für die Beauftragung des Architekten dargestellt habe. In Orientierung an bereits durchgeführten Baumaßnahmen habe zwar eine Kostenannahme (basierend auf internen Kennwerten) getroffen werden können, Kostenvorgaben seien jedoch nicht Bestandteil der Verträge gewesen, da es keine belastbaren anerkannten Kennwerte gebe. Abschließend betont Herr Rummel, dass sich der ursprünglich angesetzte Kostenkennwert nicht verändert habe, lediglich die Flächen seien verändert worden.

Auf Nachfrage von SE Winnen erklärt Herr Ük, Vertreter der Gebäudewirtschaft, dass aus Kostengründen von einer Metallfassade abgesehen werde und nunmehr eine Wärmedämmputzfassade mit einer besonderen, schützenden Armierung vorgesehen sei (ca. 30€/qm).

**Beschluss:**

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft empfiehlt dem Rat wie folgt zu beschließen:

Der Rat der Stadt Köln genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung für den Neubau eines Funktionalgebäudes am Schulzentrum Porz-Wahn, Albert-Schweitzer-Straße / Nachtigallenstraße nach „Kölner Standard“ mit Gesamtkosten in Höhe von 587.500 € brutto für das Funktionsgebäude sowie 75.100 € brutto für den Maschinenunterstellplatz und beauftragt die Verwaltung mit der Submission und Baudurchführung.

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

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig zugestimmt

**5.2 Energetische Sanierung und Erweiterung der Kita Kalk-Mülheimer Str.  
216, Köln-Kalk  
Baubeschluss  
3504/2012  
Tischvorlage**

Vorsitzende Gordes schlägt vor, die Vorlage aufgrund der Kurzfristigkeit ohne Votum in den Rat zu verweisen.

**Beschluss:**

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft verweist die Vorlage **ohne Votum** in die nachfolgenden Gremien.

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig zugestimmt

## **6 Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen**

### **6.1 Generalinstandsetzung des Friedrich-Wilhelm-Gymnasiums Mehrkosten durch Denkmalschutzauflagen - am Beispiel des Aufzuges Beantwortung der Anfragen aus den Sitzungen des Betriebsausschusses Gebäudewirtschaft vom 05.11.2012, TOP 8.2, bzw. vom 07.05.2012, TOP 7.8 4346/2012**

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

SB Walter erinnert an den Wunsch aus einer der vergangenen Sitzungen, das Gymnasium nach Fertigstellung einmal zu besichtigen. Darüber hinaus bittet Herr Walter um Vorlage einer abschließenden Gesamtbewertung der Maßnahme – insbesondere mit Blick auf die einzelnen Gewerke und deren Kostenentwicklungen.

Vorsitzende Gordes erklärt, dass die Verwaltung derzeit prüfe, ob eine Tagung des Ausschusses im Lehrerzimmer der Schule infrage kommt, oder ob die Fertigstellung der Aula abzuwarten ist. Sie schlägt vor, dass die Fragestellung von Herrn Walter dann vor Ort geklärt wird.

Die Entscheidung der Denkmalschützer sei für ihn nicht nachvollziehbar, so SE Winnen, da z. B. beim Gürzenich durchaus ein Glasaufzug möglich gewesen sei. Mit Verweis auf drei installierte Trampolinplätze und eine vorgefallene Verletzungssituation fragt Herr Winnen an, wer die Plätze beauftragt habe und was die Plätze gekostet haben.

Die Frage nach den entstandenen Kosten werde er zu einem späteren Zeitpunkt beantworten, so Herr Rummel, Geschäftsführender Betriebsleiter der Gebäudewirtschaft. Herr Rummel teilt weiterhin mit, dass die Ausführung durch die Gebäudewirtschaft im Auftrag von und in Abstimmung mit der Schulverwaltung erfolgt sei. Aufgabe der Schulverwaltung sei es nun, mit der Schule abzustimmen, wie jetzt weiter mit den Geräten umgegangen werden soll.

## **7 Mitteilungen der Verwaltung**

### **7.1 Zwischenbericht der Gebäudewirtschaft zum 30. September 2012 3979/2012**

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

### **7.2 Bildungslandschaft Altstadt Nord (BAN) Energetische Anforderungen 3922/2012**

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

Vorsitzende Gordes bittet mit Blick auf die Reduzierung der Standards bei den energetischen Anforderungen, den Aspekt der Nachhaltigkeit zu erläutern. Herr Rummel, Geschäftsführender Betriebsleiter der Gebäudewirtschaft, geht zunächst auf die verschiedenen Energiestandards nach EnEV 2009, EnEV 2012 (bzw. 2013), Kölner Standard bzw. Passivhaus ein. Dabei führt er aus, dass Beschlussvorlagen in diesem Zusammenhang nunmehr neben den Investitionskosten auch die notwendigen Unter-



haltungskosten darstellen. Mit Blick auf den anstehenden Realisierungswettbewerb müsse jetzt der Energiestandard festgelegt werden.

SE Winnen merkt kritisch an, dass die Verpflichtung der Stadt Köln zur Senkung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes offensichtlich nicht in ausreichendem Maße verfolgt werde.

Auf Nachfrage von RM Brust stellt Herr Rummel klar, dass nicht die Kita, sondern die Grundschule im Rahmen des Konjunkturpaketes II saniert worden sei; in Anbetracht der hohen Anforderungen, die an die Bildungslandschaft Altstadt Nord gestellt würden, müsse die Kita neugebaut werden.

### **7.3 Sanierung der Toilettenanlagen in Schulen Sachstandsbericht Stand 22.11.2012 4403/2012**

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

SE Tempel greift die s. E. extremen Abweichungen zu den vom Rat genehmigten Kosten auf und bittet zu folgenden Objekten um Erläuterung: Kartäuserwall, Lindener Allee, Andreas-Hermes-Straße, Usingerstraße, Am Feldrain, Buschfeldstraße, Schmittgasse, Heßhofstraße (hier: keine Kostenangabe, obwohl 35% Fertigstellung), Perlengraben, Trierer Straße, Merianstraße, Stresemannstraße.

Herr Rummel, Geschäftsführender Betriebsleiter der Gebäudewirtschaft, stellt zunächst klar, dass die dem Rat vorliegende Liste (Genehmigung eines Gesamtbetrages), auf eine „Schnellbegehung“ aus dem Jahre 2008 zurückgehe. Seinerzeit sei größtenteils davon ausgegangen worden, dass eine Pinselsanierung ausreichend sei. Vielfach habe sich jedoch die Notwendigkeit umfangreicherer Maßnahmen herausgestellt - die hierfür erforderlichen Mittel würden aus den Mitteln der Bauunterhaltung der Gebäudewirtschaft zur Verfügung gestellt; zudem seien Mittel aus dem Konjunkturpaket II bzw. Mittel für Generalsanierungsmaßnahmen abgerufen worden. Insgesamt handele es sich um einen Betrag von knapp 30 Mio. €.

Beigeordneter Höing schlägt vor, zu einer der nächsten Sitzungen 2-3 Maßnahmen auszuwählen und diese – möglicherweise unter Zuhilfenahme von Fotos - dahingehend zu dokumentieren, was ursprünglich angenommen und jetzt tatsächlich umgesetzt wurde. Der Vorschlag wird seitens des Ausschusses begrüßt.

Auf Nachfrage von SE Dr. Peters zur Katharina-Henoth-Gesamtschule/ Adalbertstraße erklärt Herr Rummel, dass die Maßnahme voraussichtlich Mai/Juni 2013 abgeschlossen werden könne.

RM Bosbach bittet um eine schriftliche Dokumentation dahingehend, ob in Bezug auf die Kostenerhöhungen die Form der regelmäßigen Mitteilungen ausreichend oder ob vielmehr in Einzelfällen ein Beschluss notwendig sei.

### **7.4 Bildungslandschaft Altstadt Nord, Sachstandsbericht 4190/2012**

Die Mitteilung wurde als Tischvorlage verteilt; Herr Gräbener vom Amt für Schulentwicklung – Bildungslandschaft Altstadt Nord ist zu diesem TOP anwesend; der Ausschuss **vertagt** die Mitteilung in die nächste Sitzung.

## **8 Mündliche Anfragen**

### **8.1 mündliche Anfrage von SE Tempel betreffend GGS Gotenring**

SE Tempel berichtet, dass im Rahmen der Sanierungsmaßnahme an der GGS Gotenring nach seinen Informationen seit 2-3 Wochen nicht mehr gearbeitet werde, so dass der Fertigstellungstermin des 1. Stockwerkes im Februar und auch voraussichtlich der Gesamtfertigstellungstermin im Sommer nicht eingehalten werden können. Hierzu und auch zum Thema Außenfassade - der Firma sei gekündigt worden - erbittet Herr Tempel einen aktuellen Sachstand.

Herr Rummel, Geschäftsführender Betriebsleiter der Gebäudewirtschaft, kündigt eine Beantwortung zur nächsten Sitzung an.

### **8.2 mündliche Anfrage von Vorsitzender Gordes betreffend Organisationsanalyse der Gebäudewirtschaft**

Vorsitzende Gordes bezieht sich auf den Wunsch aus der vergangenen Sitzung, den Fragebogen zur Mitarbeiterbefragung im Rahmen der Organisationsanalyse der Gebäudewirtschaft zusammen mit der Niederschrift zu übersenden. Sie fragt nach, wann damit zu rechnen sei.

Es wird mitgeteilt, dass der Fragebogen zusammen mit der Niederschrift bereits versandt wurde.

Frau Gordes teilt mit, dass nach ihren Informationen inzwischen eine Auswertung erfolgt sei; sie bittet um Mitteilung, wann eine Erörterung mit der Politik erfolgen soll.

*Antwort der Verwaltung zu Protokoll: Die Ergebnisse des Partizipationsverfahrens werden in der Sitzung der Lenkungsgruppe vorgestellt (vorgesehener Termin: 2. Kalenderwoche 2013).*

### **8.3 mündliche Anfrage von SE Winnen betreffend Kita Kalk-Mülheimer Straße 216**

SE Winnen stellt unter Bezugnahme auf die Tischvorlage unter TOP 5.2 fest, dass bei einer Bruttogeschossfläche von rd. 1.218 qm lediglich eine Nutzfläche von 575 qm (47%) gegeben sei; er bittet dies zur nächsten Sitzung näher zu erläutern.

Herr Rummel, Geschäftsführender Betriebsleiter der Gebäudewirtschaft, sagt zu, dass zur nächsten Sitzung ein Grundrissplan und eine Stellungnahme vorgelegt werden.

gez. Birgit Gordes  
(Ausschussvorsitzende)

gez. Simone Weber  
(Schriftführerin)