



**Geschäftsführung
Betriebsausschuss
Gebäudewirtschaft**

Frau Weber

Telefon: (0221) 221 - 22443

Fax: (0221) 221 - 24447

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

Datum: 25.07.2013

Niederschrift

über die **31. Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudewirtschaft** in der Wahlperiode 2009/2014 am Montag, dem 08.07.2013, 15:03 Uhr bis 15:46 Uhr, Historisches Rathaus, Konrad-Adenauer Saal, Raum-Nr. 1.18

Anwesend waren:

Vorsitzende

Frau Birgit Gordes CDU

Stimmberechtigte Mitglieder

Herr Lutz Tempel	SPD	in Vertretung für RM Bosbach
Herr Karl-Heinz Walter	SPD	
Herr Efkan 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 Joachim Kuschewski	auf Vorschlag der CDU
Herr Manfred Winnen	auf Vorschlag der Grünen
Herr Dr. Karl-Heinz Peters	auf Vorschlag der FDP

Sachkundige Einwohnerinnen und Einwohner nach § 22 und § 23 der Hauptsatzung

Frau Katharina Reiff	Seniorenvertretung der Stadt Köln
----------------------	-----------------------------------

Verwaltung

Herr Jörg Bambeck	Dezernat Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr
Frau Rosemarie Hofmann	Amt für Schulentwicklung
Herr Beigeordneter Franz-Josef Höing	Dezernat Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr
Herr Michael Nawroth	Gebäudewirtschaft
Frau Petra Rinnenburger	Gebäudewirtschaft
Herr Axel Rostek	Gebäudewirtschaft
Herr Engelbert Rummel	Gebäudewirtschaft
Herr Rainer Straub	Rechnungsprüfungsamt

Schriftführerin

Frau Simone Weber	Dezernat Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr
-------------------	--

Presse

Zuschauer

Entschuldigt fehlen:

Stimmberechtigte Mitglieder

Herr Wolfgang Bosbach	SPD
-----------------------	-----

Sachkundige Einwohnerinnen und Einwohner mit beratender Stimme

Herr Dirk Michel	auf Vorschlag der CDU
------------------	-----------------------

Sachkundige Einwohnerinnen und Einwohner nach § 22 und § 23 der Hauptsatzung

Frau Annelie Appelman	doMS e.V.
Frau Filiz Kalaman	auf Vorschlag des Integrationsrates

Vorsitzende Gordes eröffnet die 31. Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudewirtschaft, begrüßt die Anwesenden und macht auf folgende Zusetzungen zur Tagesordnung aufmerksam.

II. Nichtöffentlicher Teil

12.2 Verkauf des Objektes Neusser Landstraße 42 in Köln-Seeberg
2326/2013

13.2 Neubau für eine Ganztagsweiterung der Max-Planck-Realschule,
Planckstr. 14, 51145 Porz
Beschluss zur baulichen Realisierung
1664/2012/1

Weiterhin teilt die Vorsitzende mit, dass zu den Tagesordnungspunkten 5.1 und 5.2 Frau Hofmann vom Amt für Schulentwicklung an der Sitzung teilnimmt und für eventuelle Rückfragen zur Verfügung steht.

Als Vertreter des Rechnungsprüfungsamtes nimmt Herr Straub an der Sitzung teil.

Der Ausschuss nimmt die Ausführungen zur Kenntnis, stimmt zu und somit ergibt sich folgende

Tagesordnung

I. Öffentlicher Teil

- 1 Anfragen gemäß § 4 der Geschäftsordnung des Rates**
- 2 Entscheidungen (Beschlussorgan Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft)**
- 3 Anträge gemäß § 3 der Geschäftsordnung des Rates**
- 4 Genehmigung von Dringlichkeitsentscheidungen**
- 5 Vorberatungen (Beschlussorgan Rat oder anderer Ausschuss)**
- 5.1 Ergänzender Planungsbeschluss für die Baumaßnahme des Ganztagsbereichs der Theodor-Heuss-Realschule, Euskirchener Str. 50, 50935 Köln wegen Kostensteigerung
3235/2012
*- verwiesen aus der Sitzung des Finanzausschusses am 17.06.2013 -***
- 5.2 Neubau Hilde-Domin-Schule, Schule für Kranke, Florentine-Eichler-Str., 51067 Köln-Holweide
3563/2012
*- die Vorlage wurde mit Schreiben vom 27.06.2013 an alle Ausschussmitglieder versandt -***
- 5.3 Abriss und Neubau einer Grundschule, Fühlinger Weg 7, 50765 Köln-Volkhoven/Weiler - Baubeschluss
2967/2012/1
*- die Vorlage wurde mit Schreiben vom 27.06.2013 an alle Ausschussmitglieder versandt -***
- 6 Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen**
- 7 Mitteilungen der Verwaltung**

7.1 Beantwortung einer Zusatzfrage von RM Moritz zur Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 14.03.2013 zu den Schulbaurichtlinien 2149/2013

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 Ankauf des Grundstücks Florentine-Eichler-Str. 1 in Köln-Holweide 4317/2012

- vertagter TOP 12.2 aus der Sitzung vom 10.12.2012 -

12.2 Verkauf des Objektes Neusser Landstraße 42 in Köln-Seeberg 2326/2013

13 Vorberatungen (Beschlussorgan Rat oder anderer Ausschuss)

13.1 Rückübertragung des Grundstücks Ostlandstr. 39 in Köln-Weiden, Gemarkung Lövenich, Flur 19, Flurstück 1936, Größe 1.141 m², aus dem Sondervermögen der Gebäudewirtschaft in das Allgemeine Liegenschaftsvermögen 1709/2013

**13.2 Neubau für eine Ganztagerweiterung der Max-Planck-Realschule, Planckstr. 14, 51145 Porz
Beschluss zur baulichen Realisierung
1664/2012/1
*- die Vorlage wurde mit Schreiben vom 01.07.2013 an alle Ausschussmitglieder versandt -***

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**
- 2 Entscheidungen (Beschlussorgan Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft)**
- 3 Anträge gemäß § 3 der Geschäftsordnung des Rates**
- 4 Genehmigung von Dringlichkeitsentscheidungen**
- 5 Vorberatungen (Beschlussorgan Rat oder anderer Ausschuss)**
- 5.1 Ergänzender Planungsbeschluss für die Baumaßnahme des Ganztagsbereichs der Theodor-Heuss-Realschule, Euskirchener Str. 50, 50935 Köln wegen Kostensteigerung 3235/2012**

Auf Nachfrage von RM Brust führt Frau Hofmann, Amt für Schulentwicklung, aus, dass bei dieser Vorlage nach EnEV 2009 geplant werde und lediglich die Passivhaus-Alternative aufgeführt sei, da aufgrund der Lage/Standort/Erweiterungsbau und Projektfortschritt bei einer weiteren denkbaren Alternative „Kölner Standard“ nur ein sehr geringer Preisunterschied zum Passivhaus-Standard zu verzeichnen wäre. Im Weiteren verweist Frau Hofmann auf eine durchgeführte Machbarkeitsstudie.

Herr Rummel, Geschäftsführender Betriebsleiter der Gebäudewirtschaft, macht ergänzend darauf aufmerksam, dass bei den Vorlagen unter TOP 5.1 und 5.2 nicht neu in die Planungen eingestiegen werde. Bei TOP 5.1 handele es sich um einen erweiterten Planungsauftrag, d. h. es sei bereits gerechnet worden und es solle nun noch ein formeller Beschluss vor dem Hintergrund der Kostensteigerung herbeigeführt werden (Forderung des Rechnungsprüfungsamtes). Auch bzgl. TOP 5.2 habe es Vorab-Planungen gegeben, führt Herr Rummel weiter aus. Hier sei zunächst eine Errichtung der Schule durch die Krankenanstalten beabsichtigt gewesen. Nachdem diese davon Abstand genommen haben, sei eine Überarbeitung der Planungsgrundlage durch die Gebäudewirtschaft erfolgt.

Vorsitzende Gordes fragt nach, warum keine Wirtschaftlichkeitsberechnung vorgelegt werde.

Herr Rummel klärt auf, dass es sich hier um einen Planungsauftrag handele. Dieser stelle nach der Zuständigkeitsordnung eine Angelegenheit des Ausschusses Schule und Weiterbildung dar, da in der Regel zu diesem Zeitpunkt ausschließlich der schulfachliche Bedarf festgestellt werde. Grundsätzlich sei zu diesem Zeitpunkt eine bau-fachliche Beurteilung gar nicht vorgesehen. Da in diesem Fall aber bereits weitergehende Zahlen verarbeitet worden seien, habe der Finanzausschuss vorgeschlagen, die Vorlage in den hiesigen Ausschuss zu verweisen. Zum damaligen Zeitpunkt sei noch nicht absehbar gewesen, dass eine Wirtschaftlichkeitsberechnung gefordert werde. Er könne jedoch bis zur anstehenden Sondersitzung am Montag, 15.07.2013 eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung nachreichen.

Beschluss:

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft verweist die Beschlussvorlage in die Sondersitzung am 15.07.2013 und bittet die Verwaltung, bis dahin eine Wirtschaftlichkeitsberechnung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig zugestimmt

**5.2 **Neubau Hilde-Domin-Schule, Schule für Kranke, Florentine-Eichler-Str.,
51067 Köln-Holweide
3563/2012****

s. auch Ausführungen zu TOP 5.1

Beschluss:

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft verweist die Beschlussvorlage in die Sondersitzung am 15.07.2013 und bittet die Verwaltung, bis dahin eine Wirtschaftlichkeitsberechnung vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig zugestimmt

**5.3 **Abriss und Neubau einer Grundschule, Fühlinger Weg 7, 50765 Köln-
Volkhoven/Weiler
Baubeschluss
2967/2012/1****

RM Brust stellt unter Verweis auf die ursprüngliche Vorlage (2967/2012) fest, dass seinerzeit die Passivhaus-Variante als die auf 30 Jahre wirtschaftlich günstigste dargestellt worden sei. Nun werde – ohne dass Änderungen an der Planung erfolgt seien – eine Berechnung durchgeführt, wonach die Passivhaus-Variante eine Million Euro teurer sein soll. Da anscheinend beliebig mit den Zahlen jongliert werde, begegne er der Vorlage mit Skepsis dahingehend, wie weit die angenommenen Parameter stimmen.

Als erstaunlich erachte er die Tatsache, dass bei weiteren, für die Sondersitzung am 15.07.13 vorgesehenen Baubeschlussvorlagen, die beiden Varianten Passivhaus und EnEV 2009 in ihren Kostenberechnungen nahe beieinander lägen (Differenzen von rd. 2%), hier jedoch ein Unterschied i. H. v. 10% ausgemacht werde. Gründe hierfür sehe er in folgenden Aspekten bzw. Fragestellungen:

- Im Vergleich zur ursprünglichen Vorlage betragen die Umplanungskosten nur noch ein Drittel des bisher veranschlagten Betrages.
 - > Wurde damals oder heute ein falscher Betrag genannt?
- Die angenommene Abschreibung der Lufttechnischen Anlage nach 17 Jahren ist unrealistisch; zwar müssten die beweglichen Teile möglicherweise nach 17 Jahren ausgewechselt werden, jedoch nicht die Luftkanäle, welche sicherlich mehrere Jahrzehnte halten.
 - > Wie kommt die Zahl von 17 Jahren für die gesamte Anlage zustande?

- Hier werden enorm hohe Stromkosten zugrunde gelegt. Der Vorteil eines Passivhauses, Wärmekosten einzusparen, wird in dieser Berechnung konterkariert dadurch, dass so hohe Stromkosten (Strommehrkosten für die Lüftungsanlage) angenommen werden. Diese Annahmen stehen in keinem Verhältnis zu vergleichbaren und bereits bestehenden Passivhaus-Projekten. Ein beauftragter Planer hat ein diesbezügliches Gutachten erstellt (wird auf Wunsch zur Verfügung gestellt) – mit dem Ergebnis, dass die Stromkosten für die Belüftung maximal 1.000 € betragen (und nicht 7.000 Euro wie angenommen)
- Die Wartungskosten werden mit 8.000 Euro jährlich angesetzt; die Gebäudewirtschaft wird –mit Verweis auf externe Firmen, die solche Wartungsleistungen anbieten - gebeten, bis zur Sondersitzung diesbezügliche Erfahrungswerte vorzulegen.
- Hinsichtlich einer Entscheidung zugunsten oder gegen eine Lüftungsanlage wird auf die Mitteilung 3156/2011 verwiesen und die erfolgte Festlegung mit dem Gesundheitsamt auf den Mindeststandard von 25 m³ / h / Person Außenluftvolumen bei Grundschulen. Vor diesem Hintergrund ist eine Lüftungsanlage einzubauen und dies macht eine weitere Diskussion über die Kostenunterschiede (Passivbau/EnEV) in diesem Punkt hinfällig. Zudem müssten auch nach den Leitlinien Lüftungsanlagen gebaut werden, selbst wenn nicht nach Passivhaus-Standard gebaut wird.
- Der größte Kostenunterschied zwischen den Varianten liegt in den Kosten für die Gebäudeautomation – insbes. Aufschaltung auf die Gebäudeleittechnik (341.000 Euro <> 83.000 Euro).
 - > Sind das realistische Zahlen oder kann hier evtl. abgespeckt werden (billigere Lösung)?

Herr Rummel, Geschäftsführender Betriebsleiter der Gebäudewirtschaft, kündigt eine Stellungnahme zu den Ausführungen von Herrn Brust bis zur Sondersitzung am 15.07.2013 an.

Beschluss:

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft verweist die Beschlussvorlage in die Sondersitzung am 15.07.2013 und bittet die Verwaltung, bis dahin eine Stellungnahme zu den Anmerkungen und Fragestellungen vorzulegen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig zugestimmt

6 Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen

7 Mitteilungen der Verwaltung

7.1 Beantwortung einer Zusatzfrage von RM Moritz zur Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 14.03.2013 zu den Schulbaurichtlinien 2149/2013

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

Vorsitzende Gordes begrüßt die Stellungnahme der Verwaltung dahingehend, dass eine Dreistöckigkeit von Grundschulen nicht grundsätzlich ausgeschlossen werde.

8 Mündliche Anfragen

gez. Birgit Gordes
(Ausschussvorsitzende)

gez. Simone Weber
(Schriftführerin)