



**Geschäftsführung  
Betriebsausschuss  
Gebäudewirtschaft**

Frau Weber

Telefon: (0221) 221 - 22443

Fax: (0221) 221 - 24447

E-Mail: [simone.weber@stadt-koeln.de](mailto:simone.weber@stadt-koeln.de)

Datum: 19.10.2016

## Niederschrift

über die **17. Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudewirtschaft** in der Wahlperiode 2014/2020 am Montag, dem 05.09.2016, 15:17 Uhr bis 16:59 Uhr (öffentlicher Teil) und 16:59 Uhr bis 17:20 Uhr (nichtöffentlicher Teil), Konrad-Adenauer Saal, Raum-Nr. 1.18

### Anwesend waren:

#### Stimmberechtigte Mitglieder

Herr Dr. Martin Schoser	CDU
Herr Gerhard Brust	GRÜNE
Frau Inge Halberstadt-Kausch	SPD
Herr Jürgen Kircher	SPD
Herr Karl-Heinz Walter	SPD
Frau Anna-Maria Henk-Hollstein	CDU
Herr Ralf Klemm	GRÜNE
Herr Heiner Kockerbeck	DIE LINKE
Frau Christtraut Kirchmeyer	FDP

#### Beratende Mitglieder

Herr Roger Beckamp	AfD
Herr Ahmet Altinova	KL
Frau Gisela Grüßer	StadtAG Behindertenpolitik
Frau Katharina Reiff	Seniorenvertretung der Stadt Köln
Herr Rudolf Reiferscheid	SPD
Herr Lutz Tempel	SPD
Herr Joachim Kuschewski	auf Vorschlag der CDU
Herr Wolfgang Strowitzki	
Herr Mathias Wittmann	auf Vorschlag der Grünen bis 16.15 Uhr
Herr Bernd Weber	DIE LINKE
Herr Dr. Christian Beese	auf Vorschlag der FDP

## **Verwaltung**

Frau Susanne Brenner-Gless	Dezernat Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr
Herr Klaus Dolling	Gebäudewirtschaft
Herr Markus Gerhards	Gebäudewirtschaft
Herr Norbert Hahn	Gebäudewirtschaft
Herr Hans-Jürgen Hilp	Gebäudewirtschaft
Herr Beigeordneter Franz-Josef Höing	Dezernat Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr
Herr Josef Hubert Konrads	Amt für Schulentwicklung
Frau Petra Rinnenburger	Gebäudewirtschaft
Herr Uwe Zippel	Gebäudewirtschaft

## **Schriftführerin**

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

## **Presse**

### **Zuschauer**

### **Entschuldigt fehlen:**

### **Beratende Mitglieder**

Herr Nikolai Dahlmanns	auf Vorschlag der SPD
Herr Efkan Kara	CDU

Vorsitzender Dr. Schoser eröffnet die 17. Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudewirtschaft, begrüßt die Anwesenden und macht auf folgende Zusetzungen zur Tagesordnung aufmerksam:

### **I. Öffentlicher Teil**

- 1.1 Anfrage der SPD-Fraktion betr. "Zeitraster der im Unterausschuss Kulturbauten zu behandelnden Bauvorhaben sowie der Generalsanierung der Zentralbibliothek - Nachfragen zur Terminübersicht"

AN/1425/2016

**Tischvorlage**

- 5.3 Generalinstandsetzung des Schulgebäudes Overbeckstraße 71-73 in 50823 Köln Ehrenfeld  
Baubeschluss

2578/2016

**Tischvorlage**

- 7.1 Sachstand Umsetzung Monitoring Bericht  
2934/2016  
**Tischvorlage**
- 7.2 Dreikönigsgymnasium Escher Str. 247, 50739 Köln (Bilderstöckchen)  
2819/2016
- 7.3 "Gute Schule 2020"; Investitionsprogramm des Landes NRW  
2838/2016
- 7.4 Verkaufs- sowie Vermietungs- und Verpachtungsmoratorium im Bereich Rols-  
hover Straße, Wiersbergstraße, Kalker Hauptstraße sowie Dillenburger Straße  
in Köln-Kalk  
hier: Beschluss der Bezirksvertretung Kalk vom 16.06.2016  
2822/2016

## II. Nichtöffentlicher Teil

- 13.1 Anmietung von Flächen für Schulzwecke im Objekt Neue Sandkaul 29, Köln-  
Widdersdorf (Internationale Friedensschule)  
2852/2016  
*- die Vorlage wurde mit Schreiben vom 29.08.2016 an alle Ausschussmitglie-  
der versandt; bitte halten Sie die Unterlage bereit -*

Weiterhin gibt der Vorsitzende folgende Hinweise:

- **Zu TOP A** Präsentation der Gebäudewirtschaft über den Bereich 262-4  
"Facility Management "berichtet Herr Klaus Dolling von der Gebäudewirtschaft
- **Zu TOP 5.1** Errichtung von Erweiterungsbauten für das Elisabeth-von-  
Thüringen und das Schiller-Gymnasium, Nikolausstr.55, in Köln-Sülz -  
Baubeschluss (1888/2016) hat Herr Markus Gerhards von der Gebäudewirt-  
schaft eine Präsentation vorgesehen

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

## Tagesordnung

### I. Öffentlicher Teil

#### A Präsentation der Gebäudewirtschaft über den Bereich 262-4 "Facility Management"

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

1.1 Anfrage der SPD-Fraktion betr. "Zeitraster der im Unterausschuss Kulturbauten zu behandelnden Bauvorhaben sowie der Generalsanierung der Zentralbibliothek - Nachfragen zur Terminübersicht"  
AN/1425/2016  
**Tischvorlage**

##### 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 Errichtung von Erweiterungsbauten für das Elisabeth-von-Thüringen und das Schiller-Gymnasium, Nikolausstr.55, in Köln-Sülz  
Baubeschluss

1888/2016

*- die Vorlage wurde mit Schreiben vom 01.08.2016 an alle Ausschussmitglieder versandt; bitte halten Sie die Unterlage bereit -*

5.2 Abschluss eines Erdgas-Liefervertrages für die Liegenschaften der Stadt Köln  
2708/2016

5.3 Generalinstandsetzung des Schulgebäudes Overbeckstraße 71-73 in 50823 Köln Ehrenfeld  
Baubeschluss  
2578/2016  
**Tischvorlage**

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

- 6.1 Beantwortung einer Nachfrage des sachkundigen Einwohners Tempel betreffend "Römisch-Germanisches Museum" aus der Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudewirtschaft vom 25.04.2016  
2241/2016

## **7 Mitteilungen der Verwaltung**

- 7.1 Sachstand Umsetzung Monitoring Bericht  
2934/2016

### **Tischvorlage**

- 7.2 Dreikönigsgymnasium Escher Str. 247, 50739 Köln (Bilderstöckchen)  
2819/2016

- 7.3 "Gute Schule 2020"; Investitionsprogramm des Landes NRW  
2838/2016

- 7.4 Verkaufs- sowie Vermietungs- und Verpachtungsmoratorium im Bereich Rols-  
hoover Straße, Wiersbergstraße, Kalker Hauptstraße sowie Dillenburger Straße  
in Köln-Kalk  
hier: Beschluss der Bezirksvertretung Kalk vom 16.06.2016  
2822/2016

## **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 Ausschreibung Dienstleistungsvertrag Sicherung und Bewachung von städtischen Gebäuden ab dem 16.06.2017  
2074/2016

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

- 13.1 Anmietung von Flächen für Schulzwecke im Objekt Neue Sandkaul 29, Köln-Widdersdorf (Internationale Friedensschule)  
2852/2016  
*- die Vorlage wurde mit Schreiben vom 29.08.2016 an alle Ausschussmitglieder versandt; bitte halten Sie die Unterlage bereit -*

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

### **15 Mitteilungen der Verwaltung**

- 15.1 Stellungnahme der Gebäudewirtschaft zum Prüfbericht des Rechnungsprüfungsamtes zur Bewirtschaftung und Bauunterhaltung der städtischen Tiefgaragen  
1780/2016  
**Tischvorlage**

### **16 Mündliche Anfragen**

---

## **I. Öffentlicher Teil**

### **A Präsentation der Gebäudewirtschaft über den Bereich 262-4 "Facility Management"**

Herr Dolling, Vertreter der Gebäudewirtschaft, stellt anhand einer Beamer-Präsentation den Bereich „Facility Management“ der Gebäudewirtschaft vor (vgl. Anlage 1).

Vorsitzender Dr. Schoser dankt im Namen des Ausschusses für den anschaulichen Vortrag.

Auf Nachfrage von SE Dr. Beese geht Frau Rinnenburger, Geschäftsführende Betriebsleiterin der Gebäudewirtschaft, auf die personelle Ausstattung im Bereich Facility Management ein. Dabei erklärt sie, dass zwar grundsätzlich eine gute Nachbesetzung freier Stellen in dem Bereich festzustellen sei. Aktuell seien jedoch etwa 8 Abgänge zu verzeichnen, die mit Blick auf die Qualitäten und Leistungsfähigkeit so schnell nicht mehr nachbesetzt werden könnten. Derzeit würden im Servicebereich Projekte zurückgestellt, wobei sie gleichzeitig darauf hinweist, dass die Satzung der Gebäudewirtschaft ein Ablehnen von Aufträgen nicht vorsehe.

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

### **1.1 Anfrage der SPD-Fraktion betr. "Zeitraster der im Unterausschuss Kulturbauten zu behandelnden Bauvorhaben sowie der Generalsanierung der Zentralbibliothek - Nachfragen zur Terminübersicht" AN/1425/2016**

Die Anfrage der SPD-Fraktion wurde als Tischvorlage verteilt; eine schriftliche Antwort liegt zur Sitzung noch nicht vor.

SE Tempel macht darauf aufmerksam, dass sich der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft als „Aufsichtsrat“ verstehe und deshalb auch in die Lage versetzt werden müsse, die Projekte kontrollieren zu können; hierzu sei es nötig, entsprechende Daten zur Verfügung gestellt zu bekommen. Am Beispiel des Projektes „Historische Mitte“ veranschaulicht Herr Tempel, dass unzureichende Informationen hinsichtlich eines konkreten Zeitplanes vorgelegt worden seien. Zudem sei es nicht befriedigend, dass unterschiedliche Darstellungen – teils Balken, teils Meilensteine – und dass keine Anpassung von Soll- und Ist-Zeiten vorgenommen würden. Auch sei der Übersicht kein Erstellungsdatum zu entnehmen. Seine Fraktion sei der Auffassung, dass Informationen über Termine und Kosten zwecks Controllings in den hiesigen Ausschuss gehören. Die Daten seien im Unterausschuss Kulturbauten in den letzten Jahren häufig „schön geredet“ und seines Erachtens zum Teil nicht kritisch genug hinterfragt worden.

Frau Rinnenburger, Geschäftsführende Betriebsleiterin der Gebäudewirtschaft, kündigt eine Beantwortung zur Niederschrift an (>vgl. Anlage 2). Zum angesprochenen Projekt „Historische Mitte“ führt Frau Rinnenburger aus, dass am 28./29. Oktober der europaweite Realisierungswettbewerb Architektur beendet würde. Danach würde gemäß Ratsbeschluss ein Vertrag mit dem Planer bis Leistungsphase 3 geschlossen. Hieran anschließend müsse ein Baubeschluss per Ratsbeschluss gefasst werden. Insofern könne jetzt noch nicht gesagt werden, wie es nachher weitergehe und aus diesem Grund hätten bislang in der graphischen Übersicht noch keine Balken dargestellt werden können. Hinsichtlich der Soll- und Ist-Daten verweist Frau Rinnenburger grundsätzlich auf die verschiedenfarbig dargestellten Balken zu den jeweiligen Projekten.

Vorsitzender Dr. Schoser appelliert an den Ausschuss, Parallel- bzw. Doppelarbeiten zum eigens dafür eingerichteten Unterausschuss Kulturbauten zu vermeiden. Die Anfrage habe in Teilen den Charakter eines Antrages, so der Vorsitzende weiter. Insofern könne dies nur als Anregung an die Verwaltung gesehen werden.

Auf die Aussage von Frau Rinnenburger eingehend äußert Herr Tempel sein Unverständnis. Da der Terminplan einen Baubeginn darstelle, müsste seiner Auffassung nach auch ein Planungsbalken darstellbar sein.

SE Strowitzki verweist auf eine Sitzung des Unterausschusses Kulturbauten, an der er aufgrund der ihm übersandten Einladung teilgenommen habe. Der Vorsitzende des Unterausschusses habe ihm jedoch kein Rederecht eingeräumt. Er bittet um Auskunft hinsichtlich der Stellung der hiesigen Ausschussmitglieder im Unterausschuss Kulturbauten. Im Übrigen kritisiere er die seines Erachtens „unfähige“ Arbeit des Unterausschusses.

Beigeordneter Höing erklärt, dass die Einladung für die Mitglieder der Fachausschüsse informativen Charakter habe und dass grundsätzlich nur die Mitglieder des Unterausschusses dort Rederecht haben.

SB Kirchmeyer erinnert an ihre Anregung aus der Sitzung vom 25.04.2016, im Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft über die Baumaßnahmen im Kulturbereich regelmäßig zu berichten, die in den Zuständigkeitsbereich der Gebäudewirtschaft fallen (Historisches Archiv, Zentralbibliothek, Historische Mitte).

Beigeordneter Höing führt aus, dass aufgrund der Komplexität der Projekte zu den Sitzungen des Unterausschusses Kulturbauten die Projektsteuerer und die beteiligten Mitarbeiter aus der Gebäudewirtschaft anwesend seien. Dies sei im hiesigen Ausschuss nicht zusätzlich leistbar, jedoch könnten die Informationen nachrichtlich im Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft eingespeist werden. Über die von Frau Kirchmeyer angesprochenen Projekte werde die Verwaltung künftig berichten, so Herr Höing weiter.

Auf Nachfrage von RM Halberstadt-Kausch, ob im Ausschuss Konsens bestehe, dass künftig im Betriebsausschuss die Terminübersichten zu den Kulturbauten vorgelegt und diskutiert werden, erklärt RM Henk-Hollstein, dass eine Zeitfenster-Information aus ihrer Sicht zwar in Ordnung sei, dass jedoch die Verantwortlichkeit bzw. das Risikomanagement im Bereich des Unterausschusses Kulturbauten liege. Eine Diskussion über die Übersichten sollte demzufolge grundsätzlich nur im Unterausschuss erfolgen.

## **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 Errichtung von Erweiterungsbauten für das Elisabeth-von-Thüringen und das Schiller-Gymnasium, Nikolausstr.55, in Köln-Sülz Baubeschluss 1888/2016**

Herr Gerhards, Vertreter der Gebäudewirtschaft, stellt die Planungen anhand einer Beamer-Präsentation vor.

Beigeordneter Höing ergänzt, dass es sich bei diesem Standort um einen der „Hotspots“ der Stadtentwicklung handele. Auch sei es wichtig gewesen, architektonisch auf den Bestand zu reagieren.

RM Brust fragt unter Bezugnahme auf das Stegreifentwurfs- bzw. VOF-Verfahren nach dem Sinn einer solchen Durchführung, wenn schließlich doch etwas anderes gebaut würde.

Beigeordneter Höing argumentiert im Sinne der Vorgehensweise, dass zunächst ein Partner gesucht werde, dass sich im späteren Verlauf jedoch durchaus etwas an der Planung ändern könne.

In diesem Zusammenhang macht Frau Rinnenburger, Geschäftsführende Betriebsleiterin der Gebäudewirtschaft, darauf aufmerksam, dass nach der neuen VGV der öffentliche Dienst grundsätzlich einen Architektenwettbewerb durchführen müsste. Mit

dem *Bund Deutscher Architekten* gebe es jedoch die Vereinbarung, dass Stegreifentwurfsverfahren seitens der Architektenkammer als Wettbewerb toleriert werden. Dies trage zu einer enormen Zeitersparnis bei.

Auf Nachfrage des SE Altinova nach einer möglichen Überdachung des Innenhofes, informiert Frau Rinnenburger, dass hierfür einerseits kein Beschluss vorliege und dass dies andererseits auch andere statische Anforderungen mit sich brächte.

Unter Verweis auf die vorliegende Energiecheckliste greift RM Brust die Angabe „Fernwärme der Liegenschaft mit höheren Temperaturen bis 90 Grad Celsius; daher 70/50 gewählt“ auf, was nicht den Energieleitlinien (60/40) entspreche. Er halte die Angabe für eine falsche Schlussfolgerung, da dies auf Dauer zu höheren Nebenkosten führen würde.

Die Verwaltung greift die Anmerkung auf und sichert das Bemühen zu, entsprechende Belegzahlen nachzureichen.

#### Stellungnahme der Verwaltung:

In den aktuellen Energieleitlinien heißt es dazu: „Zur optimalen Ausnutzung des Kondensationsbereiches sowie zur Reduzierung von Leitungsverlusten sind maximale Systemtemperaturen von 60/40 °C vorzusehen. Ausnahmefälle mit höheren Systemtemperaturen sind zu begründen.“

Der Gebäudekomplex des Schiller-Gymnasiums/ Elisabeth-von-Thüringen Realschule wird über Fernwärme aus dem Heiznetz Innenstadt/Deutz der RheinEnergie AG beheizt. Die Systemtemperaturen liegen hier im Auslegungsfall (-10 °C) bei 125/65 °C. Eine gewünschte Kondensation der Abgase, wie bei Brennwert-Gaskesseln angestrebt, findet bei der Fernwärme nicht statt, so dass der dieser Teil der Forderung zur möglichen Energieeinsparung entfällt.

Die Wärmeversorgung der neuen Gebäudeteile erfolgt über einen neuen sekundären Abgang der bestehenden FW-Versorgung im Bauteil A. Abweichend von den Vorgaben der EL werden hier die Bestandsgebäude bereits mit einer Spreizung von 70/50 °C betrieben.

Das Energiemanagement hat sich in seiner Einschätzung dem Vorschlag des beauftragten TGA-Planungsbüros Krawinkel angeschlossen, im Gebäudekomplex ein einheitliches Temperaturniveau zu fahren und die Übernahme dieser Systemtemperaturen auch für den Neubau zugestimmt. In Folge der um 10 Kelvin erhöhten Vorlauftemperatur können erforderliche Heizkörper kleiner ausgelegt werden, was zu Platzersparnis und geringeren Investkosten führt.

Der Heizfall mit Systemtemperaturen von 70/50 °C tritt zudem nur bei Außentemperaturen von -10 °C (Auslegungsfall) auf. Bei höheren Außentemperaturen wird die Vorlauftemperatur außentemperaturabhängig und gleitend geregelt.

Die Aussage, dass diese Betriebsweise auf Dauer zu höheren Nebenkosten führt, ist demnach nur für die geringfügig erhöhten Rohrleitungsverluste zutreffend und in der Praxis eher unbedeutend. Eine erforderliche, höhere Leistungsbereitstellung der Fernwärme ist damit nicht verbunden.

#### **Beschluss:**

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

Der Rat beschließt die Errichtung von zwei Erweiterungsbauten für das Elisabeth-von-Thüringen- und das Schiller-Gymnasium, Nikolausstr. 55 in Köln Sülz, genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung nach EnEV 2014 mit Gesamtkosten in Höhe von brutto rd. 18,25 Mio. € (16.421.000 € Baukosten plus 166.700 € für die Großküche; 1,237 Mio. € Einrichtungskosten, 200.100 € Abrisskosten und 230.000 € für Auslagerung Klassen/WC-Container) und beauftragt die Verwaltung mit der Submission und Baudurchführung.

Zudem genehmigt der Rat einen Risikozuschlag in Höhe von 7% (= 1.132.200 €). Durch den Baubeschluss wird jedoch lediglich das Maßnahmenbudget ohne Risikozuschlag als Vergabevolumen freigegeben. Die Verwaltung darf über den Risikozuschlag nicht unmittelbar, sondern nur bei Risikoeintritt und nach entsprechender Mitteilung im Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft verfügen.

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Der aus dem städtischen Haushalt zusätzlich zum bestehenden Gebäudebestand zu finanzierende Flächenverrechnungspreis (ehemals Miete Gebäudewirtschaft) inklusive Nebenkosten und Reinigung in Höhe von voraussichtlich jährlich rd. 106.000 € (454.700 € Einsparung Flächenwegfall, FVP gesamt 560.700 €) ist ab 2019 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, Teilplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand zu veranschlagen.

Die Finanzierung der Einrichtungskosten und der Großküche erfolgt zum Haushaltsjahr 2019 aus zu veranschlagenden Mitteln aus dem Teilfinanzplan 0301, Schulträgeraufgaben, Zeile 9, Auszahlung für Erwerb von beweglichem Anlagevermögen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig zugestimmt.

#### **5.2 Abschluss eines Erdgas-Liefervertrages für die Liegenschaften der Stadt Köln 2708/2016**

Auf Nachfrage von RM Brust informiert Herr Zippel, Vertreter der Gebäudewirtschaft, dass für die Ausschreibung – wie auch vor vier Jahren - ein externer Berater vorgesehen sei.

RM Brust regt an, auf den Berater zu verzichten, da s. E. hierfür genügend „Knowhow“ auf Seiten der Gebäudewirtschaft vorhanden sein und die Vorlage von vor vier Jahren theoretisch nur abgeschrieben werden müsste.

Herr Zippel macht darauf aufmerksam, dass sich auf dem Energiesektor sehr viel in den vergangenen vier Jahren geändert habe. Dennoch werde die Verwaltung die Anregung mitnehmen.

#### **Beschluss:**

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

Der Rat erkennt den Bedarf für die Beauftragung eines Lieferanten zur Lieferung von Erdgas ab dem 01.01.2018 an.

Die Verwaltung wird beauftragt, nach den vergaberechtlichen Bestimmungen ein Vergabeverfahren einzuleiten und danach einen Vertragsabschluss vorzunehmen. Der Vertrag wird als Vollversorgungsvertrag geschlossen einschließlich Erdgaslieferung, Netznutzung, Messung, Abrechnung und Datenlieferung.

Auf einen Vergabevorbehalt wird ausdrücklich verzichtet.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig zugestimmt.

**5.3 Generalinstandsetzung des Schulgebäudes Overbeckstraße 71-73 in  
50823 Köln Ehrenfeld  
Baubeschluss  
2578/2016**

Die Beschlussvorlage wurde als Tischvorlage verteilt.

SB Kirchmeyer bittet darum, die Vorlage nachrichtlich dem Schulausschuss zur Verfügung zu stellen, da dieser aufgrund des zeitlichen Ablaufs und der gegebenen Dringlichkeit nicht mehr beteiligt werden konnte (*> erledigt durch Mitteilung 3190/2016 zum Ausschuss Schule und Weiterbildung am 31.10.2016*).

Eingehend auf einen Hinweis von SE Dr. Beese verdeutlicht Frau Rinnenburger, dass sie die Meinung des Rechnungsprüfungsamtes hinsichtlich einer schlechten Arbeit des alten Planungsbüros keinesfalls teile, im Gegenteil, das Büro habe ihrer Einschätzung nach ausgezeichnet gearbeitet. Die bisherige stadtinterne Regelung besagte jedoch bedauerlicherweise, dass jemand, der an der Vorplanung beteiligt gewesen war, nicht an den Leistungsphasen der Ausführung teilnehmen dürfe.

**Beschluss:**

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

Der Rat genehmigt den Entwurf und die Kostenberechnung für die Generalinstandsetzung des Schulgebäudes Overbeckstraße 71-73 in 50823 Köln Ehrenfeld nach EnEV 2014, Stand 2016 (wie mit dem Denkmalschutz abgestimmt). Die Gesamtkosten betragen brutto ca. 9.959.800 € (inkl. Küche sowie Einrichtungskosten i. H. v. 552.800 € und üblicher Preissteigerung i. H. v. 202.700 €). Der Rat beauftragt die Verwaltung mit der Submission und Baudurchführung.

Zudem genehmigt der Rat einen Risikozuschlag in Höhe von 7 % (653.000 €). Durch den Baubeschluss wird jedoch lediglich das Maßnahmenbudget ohne Risikozuschlag als Vergabevolumen freigegeben. Die Verwaltung darf über den Risikozuschlag nicht unmittelbar, sondern nur bei Risikoeintritt und nach entsprechender Mitteilung im Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft verfügen.

Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Der aus dem städtischen Haushalt zu finanzierende Flächenverrechnungspreis (ehemals Miete Gebäudewirtschaft) inklusive Nebenkosten und Reinigung in Höhe von voraussichtlich jährlich rd. 465.600 € ist voraussichtlich ab 2019 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, Teilplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand zu veranschlagen.

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig zugestimmt.

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

### **6.1 Beantwortung einer Nachfrage des sachkundigen Einwohners Tempel betreffend "Römisch-Germanisches Museum" aus der Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudewirtschaft vom 25.04.2016 2241/2016**

Auf Nachfrage von RM Brust erklärt Frau Rinnenburger, Geschäftsführende Betriebsleiterin der Gebäudewirtschaft, dass an der Lüftungsanlage lediglich „lebenserhaltende“ Maßnahmen durchgeführt würden, da die Anlage im Rahmen der Grundinstandsetzung erneuert werde.

## **7 Mitteilungen der Verwaltung**

### **7.1 Sachstand Umsetzung Monitoring Bericht 2934/2016**

Die Mitteilung wurde als Tischvorlage verteilt; der Ausschuss nimmt Kenntnis.

SB Klemm bringt seine Verwunderung über die Mitteilung zum Ausdruck und bittet sie mündlich zu erläutern, insbesondere mit Blick auf die beschriebene Verzögerung aufgrund eines personellen Wechsels.

Auch SE Tempel hält die Mitteilung nicht für akzeptabel. Der Monitoring-Bericht basiere auf einem Ratsbeschluss aus dem Jahr 2013, welcher eine regelmäßige halbjährliche Berichterstattung vorsehe. Seit dem sei der Bericht erst einmal vorgelegt worden. Ein Controlling durch den Betriebsausschuss als „Aufsichtsrat“ sei somit nicht möglich. Er fordert daher, dass zur nächsten Sitzung zumindest aktuelle Informationen zu den Schulbaumaßnahmen vorgelegt werden. Die Form der Darstellung sei dabei zunächst nachrangig. Als ein Ziel des „Aufsichtsrates“ verstehe er eine schnellere und kostengünstigere Realisierung der Projekte.

Frau Rinnenburger, Geschäftsführende Betriebsleiterin der Gebäudewirtschaft, erklärt, dass der Monitoringbericht als automatisierter Bericht gedacht sei, der aus dem Leitmedium SAP gezogen werde. Die Darstellung des Layouts – ähnlich dem der Berichte der Kulturbauten – habe sich aus programmiertechnischer Sicht als problematisch dargestellt. Aufgrund der Komplexität und der Tatsache, dass sich der neue Projektleiter erst in die Systematik einarbeiten müsse, habe der Bericht in der gewünschten Form bislang noch nicht vorgelegt werden können. Sicherlich könne jedoch auch ein händischer Bericht zu den Schulbaumaßnahmen gefertigt werden, allerdings binde dies Personalkapazitäten der Kollegen, welche genau diese Projekte voran bringen sollten.

Beigeordneter Höing erklärt, dass versucht werde, zur nächsten Sitzung den Stand der Projekte aufzuskizzieren.

## **7.2 Dreikönigsgymnasium Escher Str. 247, 50739 Köln (Bilderstöckchen) 2819/2016**

Die Mitteilung wurde bereits zur Sitzung umgedruckt; der Ausschuss nimmt Kenntnis. Verschiedene Mitglieder des Ausschusses sind verwundert über den Inhalt der Mitteilung und den hieraus erkennbaren langen Zeitraum der Umsetzung; es wird um Mitteilung eines Zeitfensters für die tatsächliche Realisierung des Erweiterungsbaus gebeten.

Hierzu nimmt zunächst Herr Konrads, Vertreter des Amtes für Schulentwicklung, Stellung. Dabei stellt er dar, dass gemeinsam mit dem Ratsbeschluss der Auftrag erteilt worden sei, Alternativen zu suchen. Als Alternative sei über einen längeren Zeitraum das benachbarte Berufskolleg Escher Straße für die Mittagsversorgung geprüft worden. Es hätten sich jedoch Proteste auf Seiten der Elternschaft ergeben, da die Schüler auf dem Weg dorthin eine Straße überqueren müssten. Es bestehe der deutliche Wunsch nach den beiden Erweiterungsbauten, deshalb gehe es jetzt diesbezüglich weiter und zusätzlich käme noch die Generalinstandsetzung dazu.

Im Weiteren führt Herr Gerhards, Vertreter der Gebäudewirtschaft (GW), aus, dass die GW im Oktober 2015 den Auftrag erhalten habe, zwei Erweiterungsbauten zu realisieren. Es sei ziemlich schnell klar geworden, dass der Grundinstandsetzungsbedarf des Hauptkörpers der Schule sehr groß sei. Vor dem Hintergrund der Ausnutzung von Synergieeffekten, werde angestrebt, die Maßnahmen in einem Paket durchzuführen. Zum Projektfortgang informiert Herr Gerhards weiterhin, dass zwei Bauabschnitte geplant seien. Im Juli 2019 solle die komplette Interimsmaßnahme (Containerbauten) stehen, bis Oktober 2020 sei die Sanierung der linken Schulhälfte mit einem neuen Mensabau geplant. Ab 12/2020 würde nach Planung die rechte Hälfte saniert und neue Klassentrakte generiert. Nach aktuellem Plan wäre die Schule im April 2022 instandgesetzt und die Neubauten (Mensa und zusätzliche Klassentrakte) realisiert.

Auf Nachfrage von SE Strowitzki, ob bekannt sei, dass sich das Gebäude am Rande einer ehemaligen Mülldeponie befindet und dass in den umliegenden Wohngebäuden zum Teil erhebliche Risse zu verzeichnen seien, bestätigt Herr Gerhards das Wissen um die ehemalige Deponie. Dass Risse in dem Gebäude selber vorhanden sind, sei ihm nicht bekannt. Er werde dem Hinweis jedoch nachgehen. Derzeit werde das Planerteam für die Generalinstandsetzung und den Neubau zusammengestellt, informiert Herr Gerhards weiter.

## **7.3 "Gute Schule 2020"; Investitionsprogramm des Landes NRW 2838/2016**

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

Auf Nachfrage von RM Brust erläutert Frau Rinnenburger, Geschäftsführende Betriebsleiterin der Gebäudewirtschaft, die Mitteilung dahingehend, dass mit der Schulverwaltung abgestimmt sei, schwerpunktmäßig zunächst die Maßnahmen umzusetzen, welche nicht die Personalressourcen der Gebäudewirtschaft benötigen (z. B. IT-Ausstattung). Jedoch gebe es auch zwei Baumaßnahmen, die versucht würden, über das Förderprogramm abzubilden.

Herr Konrads, Vertreter des Amtes für Schulentwicklung, ergänzt, dass die Förderkriterien des Landes noch nicht bekannt seien.

RM Henk-Hollstein verweist auf die für die Fördermaßnahmen einzuhaltenden Zeitfenster und fragt nach, in welchem Bereich die Koordination in Bezug auf die Fördermaßnahmen durchgeführt werden.

Herr Konrads erklärt, dass sich die beteiligten Ämter - neben dem Amt für Schulentwicklung sind es die Gebäudewirtschaft, das Grünflächenamt, das Amt für Informationsverarbeitung und das Amt für Wirtschaftsförderung - abstimmen. Sobald die Förderkriterien bekannt seien, würde die Abwicklung in einem aus den verschiedenen Dienststellen zu bildenden Team erfolgen. Dabei werde auch versucht, dieses Team aus den Fördermitteln zu finanzieren.

Der Ausschuss begrüßt das Vorhaben.

**7.4 Verkaufs- sowie Vermietungs- und Verpachtungsmoratorium im Bereich Rolshover Straße, Wiersbergstraße, Kalker Hauptstraße sowie Dillenburgstraße in Köln-Kalk  
hier: Beschluss der Bezirksvertretung Kalk vom 16.06.2016  
2822/2016**

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

## **8 Mündliche Anfragen**

### **8.1 Mündliche Anfrage von SB Kirchmeyer zum Fortschritt von Bauprojekten**

Mit Verweis auf den guten Baufortschritt an der Maßnahme Bildungslandschaft Altstadt Nord fragt SB Kirchmeyer an, ob der rasche Fortgang damit zusammen hänge, dass es sich vielleicht um ein Prestigeprojekt handele. Im Vergleich zu diesem Projekt würden andere Maßnahmen, die bereits früher beschlossen worden waren, nicht so schnell wachsen.

Unter Bezugnahme auf TOP 1.3.1 der letzten Sitzung des Schulausschusses bittet sie weiterhin darum, die „regelmäßige Berichterstattung aus dem Aktionsbündnis Schulbau“ auch dem Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft nachrichtlich zur Verfügung zu stellen (vgl. Anlage 3). Darüber hinaus möchte sie wissen, wer in diesem Aktionsbündnis tätig ist. Schließlich bittet sie die Verwaltung um Darstellung von Möglichkeiten, wie die Politik eingreifen könnte, um die Bauvorhaben zügiger voran zu bringen. Dabei sei ihr durchaus bewusst, dass die Gebäudewirtschaft zwar inzwischen über die notwendigen Stellen verfüge, diese jedoch aufgrund der schlechten Bezahlung nicht vollumfänglich besetzt bekomme. Bei der Überlegung nach Alternativlösungen bringe sie daher das Thema „ÖPP“ erneut ein.

Beigeordneter Höing beschreibt die intensiven Bemühungen und Überlegungen hinsichtlich der Rahmenbedingungen für ein zügigeres Vorankommen bei Bauprojekten. Die Ergebnisse würden dann im hiesigen Ausschuss vorgestellt.

Eine weitere Beratung erfolgt unter TOP 16.2.

### **8.2 Mündliche Anfrage von SE Tempel betr. "GGG Breitenbachstraße"**

SE Tempel bittet um Auskunft, ob die Planung, dass die Schule Breitenbachstraße im nächsten Jahr in die Stresemannstraße ausgelagert wird, noch realistisch ist. Das Gebäude in der Stresemannstraße müsse bis dahin noch saniert werden, merkt Herr Tempel weiterhin an.

Eine Beantwortung der Verwaltung erfolgt zur Niederschrift (> s. nachfolgend).

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Mit dem Neubau der GGS Breitenbachstr. 2, 51149 Köln soll nach heutigem Planungsstand Anfang 2017 begonnen werden. Aufgrund der sehr beengten Platzverhältnisse, der permanenten Lärmbelastung während der Bauzeit, der Bauzeitverlängerung bei Verbleib am Standort und eines höheren Sicherheitsrisikos wurde beschlossen, eine Auslagerung in die Stresemannstr. 15 vorzunehmen. Diese wird im Vorfeld ertüchtigt und an die benötigten Raumkapazitäten angepasst. Der Umzug der GGS Breitenbachstraße 2 zum Auslagerungsstandort Stresemannstr. 15 ist daher für die Sommerferien 2017 avisiert.

Der Termin ist abhängig von den zu vergebenden Maßnahmen. Diese werden planmäßig in den kommenden Wochen auf den Weg gebracht. Eine schnelle Entscheidung durch das Vergabeamt vorausgesetzt, kann der Umzugstermin in den Sommerferien 2017 gehalten werden.

### **8.3 Mündliche Anfrage des Vorsitzenden Dr. Schoser betr. "Gymnasium Biggestraße"**

Unter Verweis auf den seit einem Dreivierteljahr fertig stehenden Erweiterungsbau am Gymnasium Biggestraße fragt Vorsitzender Dr. Schoser nach, wo derzeit genau die Hinderungsgründe für eine Inbetriebnahme liegen. Er macht dabei gleichzeitig auf den erhöhten Druck an der Schule aufgrund gestiegener Schülerzahlen aufmerksam.

Herr Gerhards, Vertreter der Gebäudewirtschaft, informiert, dass der ausführende Unternehmer abweichend vom Brandschutzkonzept gearbeitet habe. Ein erstelltes Brandschutzgutachten habe jedoch festgestellt, dass die vorgenommene Ausführung zulässig sei, ein zweites Gutachten habe dies bestätigt. In diesem Ausnahmefall sei die Abweichung somit vor neun Tagen durch das Bauaufsichtsamt zunächst in Form einer mündlichen Zusage akzeptiert worden. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen seien inzwischen beauftragt worden. Insofern werde mit einer Inbetriebnahme bis Ende des Jahres gerechnet.

Auch RM Brust zeigt sein Unverständnis über die unbedingte Einhaltung der Formalien in dieser Angelegenheit, weil es nur um einen formalen Regelverstoß gehe bzw. eine Gefährdung nicht festzustellen sei. Da die Bauaufsicht demselben Dezernat angehöre wie die Gebäudewirtschaft, wäre hier eine flexiblere Handhabung wünschenswert gewesen. Die vorgenommene Einholung der Gutachten halte er für Geld- und Zeitverschwendung.

### **8.4 Mündliche Anfrage von RM Brust betr. "Kita Ottostraße"**

RM Brust macht darauf aufmerksam, dass die Kita Ottostraße seit bereits zwei Jahren aufgrund von Brandschutzproblemen nicht in Betrieb gehen könne. Er bittet einerseits um Auskunft, warum der Ausschuss darüber nicht informiert worden ist und andererseits um Erklärung dahingehend, warum bei einem Neubau derartige Fehler haben passieren können.

Frau Rinnenburger, Geschäftsführende Betriebsleiterin der Gebäudewirtschaft, klärt auf, dass es sich um ein Problem im Bereich Arbeitsschutz handle. Es ginge dabei konkret um die Breite der Türen. Dabei stelle es einen Unterschied dar, ob diese als Fluchttür im Sinne des Brandschutzes oder als Fluchttür im Sinne des Arbeitsschutzes betrachtet werde. Demnach müssten theoretisch alle Türen in Schulen und Kindergärten aus Sicht des Arbeitsschutzes betrachtet und etwas breiter gebaut werden. Bei der Anwendung des Arbeitsschutzes auf den Kita- bzw. Schulbereich handle es sich um ein nordrhein-westfälisches Phänomen.

Herr Gerhards, Vertreter der Gebäudewirtschaft, ergänzt, dass über diesen Punkt intensiv diskutiert worden und dass man zu der Lösung gekommen sei, das Problem nicht durch bauliche, sondern durch organisatorische Maßnahmen zu regeln. Die Kita Ottostraße könne nunmehr jetzt bezogen werden.

SE Kuschewski sieht einen Diskussionsbedarf mit den handelnden Personen, welche die Genehmigungskriterien vorschreiben.

#### **8.5 Mündliche Anfrage von RM Kockerbeck betr. "Grundschule Wasseramselweg"**

RM Kockerbeck verweist auf einen Bericht der Gebäudewirtschaft im Schulausschuss bezüglich bestehender Probleme an der Gesamtschule Wasseramselweg. Er bittet darum, auch den Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft zu informieren.

*> eine Information erfolgt im nichtöffentlichen Sitzungsteil der nächsten Sitzung.*

gez. Dr. Martin Schoser  
(Ausschussvorsitzender)

gez. Simone Weber  
(Schriftführerin)