



**Geschäftsführung
Betriebsausschuss
Gebäudewirtschaft**

Frau Weber

Telefon: (0221) 221 - 22443

Fax: (0221) 221 - 22344

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

Datum: 15.07.2021

Niederschrift

über die **4. Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudewirtschaft** in der Wahlperiode 2020/2025 am Montag, dem 14.06.2021, 16:25 Uhr bis 17:01 Uhr (öffentlicher Teil) und 17:01 Uhr bis 17:16 Uhr (nichtöffentlicher Teil), Ratssaal

Anwesend waren:

Stimmberechtigte Mitglieder

Frau Stefanie Ruffen	FDP
Herr Jürgen Kircher	SPD
Herr Lars Wahlen	GRÜNE in Vertretung. für RM Hölzing
Frau Denise Abé	GRÜNE
Herr Gerhard Brust	Auf Vorschlag von GRÜNE
Herr Robert Schallehn	GRÜNE
Frau Claudia Brock-Storms	SPD
Frau Erika Oedingen	SPD
Herr Henk Benthem van	CDU in Vertretung für RM Henk-Hollstein
Frau Monika Roß-Belkner	CDU
Frau Ira Sommer	CDU
Herr Heiner Kockerbeck	DIE LINKE
Herr Ralf Schmidt	Auf Vorschlag von Volt

Beratende Mitglieder

Herr Philipp Busch	AfD
Frau Karina Syndicus	GUT
Herr Christoph Goedecke	Auf Vorschlag von GRÜNE
Frau Christiane Schmidt	Auf Vorschlag von GRÜNE
Herr Marcus Schmitz	Auf Vorschlag von SPD
Herr Lutz Tempel	Auf Vorschlag von SPD
Herr Andreas Bischoff	Auf Vorschlag von CDU
Herr Dr. Martin Schoser	Auf Vorschlag von CDU

Herr Stephan Wieneritsch	Auf Vorschlag von CDU
Frau Seda Öndas	Auf Vorschlag von der FDP
Herr Manuel Jeschka	Volt
Herr Wilfried Reinsch	Auf Vorschlag von KLIMA FREUNDE
Frau Deborah Timm	auf Vorschlag von der Stadtarbeitsgemeinschaft Lesben, Schwule und Transgender
Herr Abdullah Aydik	Auf Vorschlag des Integrationsrates
Herr Bernd Tillmann-Gehrken	Seniorenvertretung der Stadt Köln

Verwaltung

Herr Wolfgang Behrisch	Gebäudewirtschaft
Herr Beigeordneter Markus Greitemann	Dezernat Stadtentwicklung, Planen und Bauen
Frau Petra Rinnenburger	Gebäudewirtschaft
Frau Dr. Hannelore Vogt	43- Stadtbibliothek zu TOP 4.1

Schriftführerin

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

Presse

Zuschauer

Entschuldigt fehlen:

Stimmberechtigte Mitglieder

Frau Bärbel Hölzing	GRÜNE
Frau Anna-Maria Henk-Hollstein	CDU

Beratende Mitglieder

Herr Stephan Eckstein	Auf Vorschlag von GRÜNE
Frau Lisa Schopp	Auf Vorschlag von GRÜNE
Herr Oliver Seeck	SPD
Herr Stefan Schüller	Auf Vorschlag von DIE LINKE
Frau Manuela Kohlhaas	auf Vorschlag der Stadtarbeitsgemeinschaft Behinderten- politik

Vorsitzende Ruffen eröffnet die 4. Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudewirtschaft, begrüßt die Anwesenden und macht auf folgende Zusetzungen zur Tagesordnung aufmerksam.

I. Öffentlicher Teil

B.3 Sachstandsbericht Erweiterung des Wallraf-Richartz-Museums & Fondation Corboud, Stand: 19. Mai 2021

1799/2021

- *zugesezt* -

B.4 Sachstandsbericht Neubau des Historischen Archivs mit Rheinischem Bildarchiv, Stand 26. Mai 2021

1800/2021

- *zugesezt* -

- 1.2 Gemeinsame Anfrage der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD, CDU, FDP, Die Linke und VOLT betr. "Sachstand Sanierungsstau an der Tages- und Abendschule (TAS) Köln, Genovevastr. 64-66 und 72 (städtische Gebäude)"

AN/1293/2021

- *zugesezt* -

Beantwortung: Sachstand Sanierungsstau an der Tages- und Abendschule (TAS) Köln, Genovevastr. 64-66 und 72 (städtische Gebäude) - zu AN/1293/2021

2166/2021

- *zugesezt* -

- **Tischvorlage** -

- 1.3 Anfrage von Bündnis 90/Die Grünen, SPD, CDU, Die Linke, VOLT, Die Partei, Klimafreunde und GUT betr. "Umsetzung des Photovoltaikbeschlusses (AN/1605/2019) des Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft vom 02.12.2019"

AN/1336/2021

- *zugesezt* -

Beantwortung: Umsetzung des Photovoltaikbeschlusses (AN/1605/2019) des Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft vom 02.12.2019 - zu AN/1336/2021

2280/2021

- *zugesezt* -

- **Tischvorlage** -

- 4.1 Generalsanierung der Zentralbibliothek der Stadt Köln, Josef-Haubrich-Hof 1, 50676 Köln - Kostenfortschreibungsbeschluss

3520/2020

- *zugesezt* -

- 5.1 Schulrechtliche Errichtung des Gymnasiums Aachener Str. 744-750 in Köln-Müngersdorf zum Schuljahr 2022/23 gemäß § 81 Abs. 2 Schulgesetz Nordrhein-Westfalen
1748/2021
- zugesezt -
- 5.2 Schulrechtliche Errichtung des Gymnasiums Zusestraße 47, 50859 in Köln-Lövenich zum Schuljahr 2022/23 gemäß § 81 Abs. 2 Schulgesetz Nordrhein-Westfalen
1692/2021
- zugesezt -
- 5.3 Durchführung eines europaweiten Ausschreibungsverfahrens zur Suche eines Investors* einer Investorin mit Grundstück zur Planung und Errichtung einer Sporthalle mit mindestens drei Sportübungseinheiten im Stadtbezirk Lindenthal
1894/2021
- zugesezt -
- 5.4 Durchführung eines europaweiten Ausschreibungsverfahrens zur Suche eines Investors mit Grundstück zur Planung und Errichtung einer Grundschule im Stadtbezirk Ehrenfeld
1893/2021
- zugesezt -
- 6.2 Ausbau und Instandhaltung des Schwimmbetriebes an Kölner Schulen - Beantwortung der Anfragen: AN/0772/2020 (Sachstand Planung von Schulschwimmbädern) und AN/0448/2021 (Planung Lehrschwimmbecken)
2063/2021
- zugesezt -
- 7.2 Sachstandsbericht zum Schaugewächshaus und Orangerie im Botanischen Garten - Stand: 31. Mai 2021
0429/2021/1
- zugesezt -
- 7.3 Flächenbericht 2020 für die Gebäude- und Parkflächen des Sondervermögens der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln (GW) wird verschoben
1655/2021
- zugesezt -

- 7.4 Statusbericht Schulbaumaßnahmenliste, Stand Ende 2020 - Nachfragen der SPD-Fraktion im ASW zu 0398/2021
2256/2021
- *zugesezt* -
- **Tischvorlage** -

II. Nichtöffentlicher Teil

- 12.1 Jahresabschlussprüfungen 2020 ff. - Beauftragung eines Abschlussprüfers
2257/2021
- *zugesezt* -
- **Tischvorlage** -
- 13.1 Anmietung von Büroflächen zur Schulnutzung, Aachener Str. 744-750, 50933 Köln
1882/2021
- *zugesezt* -
- 15.1 Sachstand zum Prüfbericht "Beauftragung und Abrechnung von Serviceleistungen bei 26 - Gebäudewirtschaft" - zu 0717/2020
2213/2021
- *zugesezt* -
Tischvorlage -
- 15.2 Projektverzögerungen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie
1427/2021/1
- *zugesezt* -
Tischvorlage -

RM Kircher bittet namens seiner Fraktion darum, die Vorlagen unter TOP 1.2, 1.3 und 7.4 sowie 15.1 und 15.2 nochmals in die nächste Sitzung aufzunehmen, da sich sein Arbeitskreis mit den Themen nochmals ausführlich befassen möchte. Darüber hinaus regt er an, den TOP 1.3 informationshalber auch in den Ausschuss für Klima, Umwelt und Grün zu geben.

Der Ausschuss nimmt Kenntnis, stimmt zu und beschließt folgende

Tagesordnung

I. Öffentlicher Teil

A Verpflichtung von sachkundigen Einwohnern bzw. Einwohnerinnen

B Kulturbauten

B.1 Erweiterung des Wallraf-Richartz-Museums & Fondation Corboud
1126/2021

B.2 Sachstandsbericht Erweiterung des Wallraf-Richartz-Museums & Fondation Corboud, Stand: 7. April 2021
1314/2021

B.3 Sachstandsbericht Erweiterung des Wallraf-Richartz-Museums & Fondation Corboud, Stand: 19. Mai 2021
1799/2021

B.4 Sachstandsbericht Neubau des Historischen Archivs mit Rheinischem Bildarchiv, Stand 26. Mai 2021
1800/2021

1 Anfragen gemäß § 4 der Geschäftsordnung des Rates

1.1 Anfrage der FDP-Fraktion vom 20.04.2021 betr. "Passiv-Haus-Bauweise"
AN/0874/2021

Passivhaus-Bauweise - Antwort zur Anfrage der FDP-Fraktion AN/0874/2021
1513/2021

1.2 Gemeinsame Anfrage der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD, CDU, FDP, Die Linke und VOLT betr. "Sachstand Sanierungsstau an der Tages- und Abendschule (TAS) Köln, Genovevastr. 64-66 und 72 (städtische Gebäude)"
AN/1293/2021

Beantwortung: Sachstand Sanierungsstau an der Tages- und Abendschule (TAS) Köln, Genovevastr. 64-66 und 72 (städtische Gebäude) - zu
AN/1293/2021
2166/2021

1.3 Anfrage von Bündnis 90/Die Grünen, SPD, CDU, Die Linke, VOLT, Die Partei, Klimafreunde und GUT vom 09.06.2021 betr. "Umsetzung des Photovoltaikbeschlusses (AN/1605/2019) des Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft vom 02.12.2019"
AN/1336/2021

Beantwortung: Umsetzung des Photovoltaikbeschlusses (AN/1605/2019) des Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft vom 02.12.2019 - zu AN/1336/2021 2280/2021

2 Anträge gemäß § 3 der Geschäftsordnung des Rates

3 Genehmigung von Dringlichkeitsentscheidungen

4 Entscheidungen (Beschlussorgan Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft)

4.1 Generalsanierung der Zentralbibliothek der Stadt Köln, Josef-Haubrich-Hof 1, 50676 Köln - Kostenfortschreibungsbeschluss 3520/2020

5 Vorberatungen (Beschlussorgan Rat oder andere Ausschüsse)

5.1 Schulrechtliche Errichtung des Gymnasiums Aachener Str. 744-750 in Köln-Müngersdorf zum Schuljahr 2022/23 gemäß § 81 Abs. 2 Schulgesetz Nordrhein-Westfalen 1748/2021

5.2 Schulrechtliche Errichtung des Gymnasiums Zusestraße 47, 50859 in Köln-Lövenich zum Schuljahr 2022/23 gemäß § 81 Abs. 2 Schulgesetz Nordrhein-Westfalen 1692/2021

5.3 Durchführung eines europaweiten Ausschreibungsverfahrens zur Suche eines Investors* einer Investorin mit Grundstück zur Planung und Errichtung einer Sporthalle mit mindestens drei Sportübungseinheiten im Stadtbezirk Lindenthal 1894/2021

5.4 Durchführung eines europaweiten Ausschreibungsverfahrens zur Suche eines Investors mit Grundstück zur Planung und Errichtung einer Grundschule im Stadtbezirk Ehrenfeld 1893/2021

6 Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen

6.1 Sachstand zur Sanierung des Lichthofes an der Lotharstraße in Sülz - Anfrage von RM Brust, TOP 8.1 aus der Sitzung vom 26.04.2021 1689/2021

6.2 Ausbau und Instandhaltung des Schwimmbangebotes an Kölner Schulen - Beantwortung der Anfragen: AN/0772/2020 (Sachstand Planung von Schulschwimmbädern) und AN/0448/2021 (Planung Lehrschwimmbecken) 2063/2021

7 Mitteilungen der Verwaltung

- 7.1 Machbarkeitsstudie zum Lehrschwimmbecken Grundschule Hohe Straße in Köln-Porz/Ensen
1650/2021
- 7.2 Sachstandsbericht zum Schaugewächshaus und Orangerie im Botanischen Garten - Stand: 31. Mai 2021
0429/2021/1
- 7.3 Flächenbericht 2020 für die Gebäude- und Parkflächen des Sondervermögens der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln (GW) wird verschoben
1655/2021
- 7.4 Statusbericht Schulbaumaßnahmenliste, Stand Ende 2020 - Nachfragen der SPD-Fraktion im ASW zu 0398/2021
2256/2021

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 Jahresabschlussprüfungen 2020 ff. - Beauftragung eines Abschlussprüfers
2257/2021

13 Vorberatungen (Beschlussorgan Rat oder andere Ausschüsse)

- 13.1 Anmietung von Büroflächen zur Schulnutzung, Aachener Str. 744-750, 50933 Köln
1882/2021

14 Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen

15 Mitteilungen der Verwaltung

- 15.1 Sachstand zum Prüfbericht "Beauftragung und Abrechnung von Serviceleistungen bei 26 - Gebäudewirtschaft" - zu 0717/2020
2213/2021

15.2 Projektverzögerungen im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie
1427/2021/1

16 Mündliche Anfragen

I. Öffentlicher Teil

A Verpflichtung von sachkundigen Einwohnern bzw. Einwohnerinnen

Vorsitzende Ruffen verpflichtet die nachstehenden anwesenden sachkundigen Einwohner*innen wie folgt:

Timm, Deborah (Stadt AG Lesben, Schwule und Transgender)
Schmitz, Marcus (auf Vorschlag der SPD)
Tempel, Lutz (auf Vorschlag der SPD)

Verpflichtung gem. § 58 GO NRW in Verbindung mit § 5 der Hauptsatzung):

„Ich verpflichte Sie, Ihre Aufgabe als Mitglied des Betriebsausschusses Gebäudewirtschaft nach bestem Wissen und Können wahrzunehmen, das Grundgesetz, die Verfassung des Landes Nordrhein-Westfalen und die Gesetze zu beachten und Ihre Pflichten zum Wohle der Stadt Köln zu erfüllen.“

B Kulturbauten

B.1 Erweiterung des Wallraf-Richartz-Museums & Fondation Corboud 1126/2021

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft nimmt die Mitteilung zur Kenntnis.

B.2 Sachstandsbericht Erweiterung des Wallraf-Richartz-Museums & Fondation Corboud, Stand: 7. April 2021 1314/2021

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft nimmt die Mitteilung zur Kenntnis.

B.3 Sachstandsbericht Erweiterung des Wallraf-Richartz-Museums & Fondation Corboud, Stand: 19. Mai 2021 1799/2021

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft nimmt die Mitteilung zur Kenntnis.

B.4 Sachstandsbericht Neubau des Historischen Archivs mit Rheini- schem Bildarchiv, Stand 26. Mai 2021 1800/2021

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft nimmt die Mitteilung zur Kenntnis.

1 Anfragen gemäß § 4 der Geschäftsordnung des Rates

1.1 Anfrage der FDP-Fraktion vom 20.04.2021 betr. "Passiv-Haus-Bauweise" AN/0874/2021

Passivhaus-Bauweise - Antwort zur Anfrage der FDP-Fraktion AN/0874/2021 1513/2021

Vorsitzende Ruffen erklärt, Rückfragen zu der Beantwortung zu haben und bittet daher um Vertagung. Ggf. werde sie ihre Fragen im Vorfeld zur nächsten Sitzung formulieren und der Verwaltung einreichen.

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft vertagt die Angelegenheit in seine nächste Sitzung.

1.2 Gemeinsame Anfrage der Fraktionen Bündnis 90/Die Grünen, SPD, CDU, FDP, Die Linke und VOLT betr. "Sachstand Sanierungsstau an der Tages- und Abendschule (TAS) Köln, Genoveastr. 64-66 und 72 (städtische Gebäude)" AN/1293/2021

Beantwortung: Sachstand Sanierungsstau an der Tages- und Abendschule (TAS) Köln, Genoveastr. 64-66 und 72 (städtische Gebäude) - zu AN/1293/2021 2166/2021

Die SPD-Fraktion bittet darum, die Angelegenheit in die nächste Sitzung zu vertagen.

SB Brust trägt folgende Anmerkungen bzw. Fragen vor, die er anschließend zu Protokoll reicht und bittet darum, die Angelegenheit auch in den Ausschuss Schule und Weiterbildung zur Verweisung, da dieser überlegen müsse, was mit der Schule geschehen soll (>Sanierung/Notwendigkeit der Schule?):

- 1. In der Antwort der Verwaltung wird ausgeführt, dass die TAS beabsichtige, minderjährige Schüler aufzunehmen.*

Dies ist nicht richtig. Momentan hat die TAS von den rund 1.100 Schülern einen Minderjährigen.

Nun wird in der Beantwortung der Anfrage eine Verbindung zwischen minderjährigen Schülern und einer (aufwändigeren?) Elektro- und Brandschutzsanierung gezogen.

Auf welcher Grundlage geschieht dies und wie sähen die Kosten einer Elektro- und Brandschutzsanierung aus, wenn keine minderjährigen Schüler in der TAS unterrichtet werden?

- 2. Die vom Mieter zu zahlenden Kosten i. H. v. 9,7 Mio. € plus Fenster- und Fassadensanierung sowie eine temporäre Auslagerung kann der Trägerverein nicht zahlen.*

Wie sieht die Verwaltung unter diesen Bedingungen die Zukunft der TAS am Standort Genovevastraße?

Vorsitzende Ruffen möchte wissen, ob die meisten Brandschutzmaßnahmen nur aufgrund der Tatsache notwendig seien, dass es sich um eine Schule handelt bzw. ob die Maßnahmen auch bei einer Büronutzung notwendig wären. Zudem stellt sie die Frage, warum bislang überhaupt eine Schulnutzung habe möglich sein können, wenn angeblich kein Nutzungsänderungsantrag gestellt worden sei.

Frau Rinnenburger, Technische Betriebsleiterin der Gebäudewirtschaft, kündigt zunächst eine schriftliche Beantwortung der Nachfragen an. Mündlich erklärt sie bereits, dass das Gebäude verschiedene Brandschutzmängel aufweise, so z. B. keinen zweiten Fluchtweg. Dieser müsste unabhängig von der Nutzung durch erwachsene oder minderjährige Schüler und auch bei einer Nutzung als Verwaltungsbau hergestellt werden. Zum Zeitpunkt der Schließung des Mietvertrages mit der Gebäudewirtschaft sei in dem Gebäude eine städtische Dienststelle ansässig gewesen und nur wenige Räume seien durch die TAS genutzt worden. Im Laufe der Zeit seien die Flächen für die TAS immer größer geworden, so dass eigentlich eine Nutzungsänderung (Schulnutzung) hätte beantragt werden müssen. Vor dem Hintergrund der bislang offen gebliebenen Frage, ob es sich nun um eine Schule handelt oder um einen Verein, der zufällig auch unterrichtet, sei die Situation sozusagen geduldet worden.

Vorsitzende Ruffen resümiert, dass der zweite Rettungsweg somit eine Angelegenheit des Vermieters sei. Dies sei zutreffend, bestätigt Frau Rinnenburger, jedoch gebe es darüber hinaus weitere Punkte, wie z. B. Meldesysteme, die durch die Schulnutzung erforderlich werden; der zweite Rettungsweg alleine mache nicht die 9,7 Mio. € aus.

Entscheidend sei die Frage der Einordnung als *Schule*. Denn hiernach richte sich die Finanzierung einer Sanierung. Bei einer Schule würde die Gebäudewirtschaft zunächst über den eigenen Wirtschaftsplan finanzieren und später über den Flächenverrechnungspreis refinanzieren. Wenn es jedoch keine Schule aus städtischer Sicht heraus ist, dann wäre eine echte Kostenmiete zu zahlen, was der Trägerverein mit Sicherheit nicht leisten könnte.

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft verweist die Angelegenheit in den Ausschuss Schule und Weiterbildung und bittet um Wiedervorlage in seiner nächsten Sitzung.

1.3 Anfrage von Bündnis 90/Die Grünen, SPD, CDU, Die Linke, VOLT, Die Partei, Klimafreunde und GUT vom 09.06.2021 betr. "Umsetzung des Photovoltaikbeschlusses (AN/1605/2019) des Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft vom 02.12.2019"
AN/1336/2021

Beantwortung: Umsetzung des Photovoltaikbeschlusses (AN/1605/2019) des Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft vom 02.12.2019 - zu AN/1336/2021 2280/2021

Die SPD-Fraktion bittet darum, die Angelegenheit in die nächste Sitzung zu vertagen.

Den Punkt 5 der Verwaltungsantwort aufgreifend bittet SB Brust um Auskunft, warum die Abstimmungen mit der Rheinenergie so lange dauern und warum dies überhaupt diskutiert werde, anstatt es selber zu machen, was aufgrund der Eigennutzung der Energie seines Erachtens praktikabler wäre. Zudem möchte er wissen, ob darüber nachgedacht worden sei, eine eigene Abteilung aufzubauen, welche solche Anlagen montiert.

Frau Rinnenburger, Technische Betriebsleiterin der Gebäudewirtschaft, erläutert, dass das Modell Pacht- und Betreibervertrag mit der RheinEnergie AG aufgekommen sei, um möglichst schnell möglichst viele der identifizierten Flächen umsetzen zu können. Es handele sich bei dem politischen Beschluss zur Forcierung der Photovoltaikanlagen um einen Zusatzauftrag, für den keine Manpower bei der Gebäudewirtschaft vorhanden sei. Im Rahmen der Vorstellung des Energieberichts am morgigen Tag könnte dieses Thema auch noch einmal mit Herrn Nellesen (Leiter des Betriebsmanagements der Gebäudewirtschaft) aufgegriffen werden.

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft vertagt die Angelegenheit in seine nächste Sitzung.

2 Anträge gemäß § 3 der Geschäftsordnung des Rates

3 Genehmigung von Dringlichkeitsentscheidungen

4 Entscheidungen (Beschlussorgan Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft)

4.1 Generalsanierung der Zentralbibliothek der Stadt Köln, Josef-Haubrich-Hof 1, 50676 Köln - Kostenfortschreibungsbeschluss 3520/2020

Vorsitzende Ruffen begrüßt die Direktorin der Stadtbibliothek, Frau Dr. Vogt, und berichtet, dass die Vorlage in einem Vorab-Gespräch mit den Kultur- Finanz- und Baupolitischen Sprechern bereits von der Verwaltung vorgestellt worden sei.

RM Kircher macht auf Nachfragen zur Beschlussvorlage aufmerksam, die seine Fraktion bereits im Vorfeld zur Sitzung mit der Bitte um Beantwortung bis zur Ratsitzung eingereicht habe (*> nachstehend aufgeführt*).

Vorsitzende Ruffen fragt nach den bei der Gebäudewirtschaft selbst entstehenden Minderkosten, um diese den durch die Beauftragung eines GU entstehenden Kosten einmal gegenüber stellen zu können. Zudem bittet sie um Benennung der Auswirkungen hinsichtlich der Reduzierung auf nur einen Bauabschnitt, sowohl kosten- als auch bauzeitmäßig. Im Übrigen bringt sie ihre Freude über das Projekt zum Ausdruck.

SB Brust fragt, wann damit zu rechnen sei, dass der Preis für die Anmietung bekannt gegeben werde bzw. bittet darum, den Preis nach Möglichkeit bis zur Ratsitzung zu benennen. Er beantragt, die Vorlage heute ohne Votum weiterzugeben. Grundsätzlich befürworte seine Fraktion jedoch die Interimslösung.

Herr Behrisch, Kaufmännischer Betriebsleiter der Gebäudewirtschaft, führt zu den gestellten Fragen aus, dass sich der Büromarkt aufgrund der Corona-Pandemie ein wenig entspannt habe und dass es glücklicherweise gelungen sei, sogar parallel Verhandlungen führen zu können. Zum Zeitpunkt von Verhandlungen sei es immer gefährlich, in öffentlicher Sitzung über Preise zu sprechen. Er könne jedoch sagen, dass sich die Preise im üblichen Maße bewegen. Bis zur Ratssitzung könne allenfalls gesagt werden, dass sich die Verhandlungen konkretisieren.

Beigeordneter Greitemann bekräftigt die Aussagen von Herrn Behrisch. Im Rahmen des Beschlusses zur Anmietung würden dann die Eckdaten selbstverständlich in nichtöffentlicher Sitzung bereitgestellt werden. Momentan befinde man sich mitten in den Verhandlungen zu mehreren Objekten. Die interimistische Anmietung werde den Haushalt nicht wesentlich mehr belasten. Die Fragen der Vorsitzenden u. a. nach den Minderkosten der Gebäudewirtschaft können gerne schriftlich bzw. zu Protokoll beantwortet werden. Er weist darauf hin, dass – auch von den zeitlichen Abläufen her – eher ein worst-case Szenario berechnet worden sei. Der Beigeordnete informiert weiterhin, dass eine Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes und eine diesbezügliche Stellungnahme der Gebäudewirtschaft kurzfristig als weitere Anlagen zur Beschlussvorlage freigegeben werden.

Vorsitzende Ruffen bringt ihren Wunsch zum Ausdruck, heute ein positives Zeichen zu setzen und das Verfahren nicht zu verzögern. Dies auch vor dem Hintergrund, dass die Zahlen gem. Erläuterung der Verwaltung nicht mehr bis zur Ratssitzung vorgelegt werden können.

RM Roß-Belkner schließt sich dem Antrag von Herrn Brust an, die Vorlage ohne Votum in die nachfolgenden Gremien zu geben. Darüber hinaus stellt sie die Frage, ob sich die Verwaltung unter den Vorzeichen der möglichen Interimsunterbringung auch mit dem Gedanken einer ganz anderen Lösung (Neubau statt Sanierung) beschäftigt habe.

Auch seine Fraktion vermag ohne Kostenschätzung bzw. Kenntnis über das infrage kommende Objekt heute nicht eine Entscheidung treffen, erklärt SB Schmidt und spricht sich daher ebenfalls für eine Verschiebung in die nachfolgenden Gremien aus.

Die Frage von RM Roß-Belkner aufgreifend erklärt Beigeordneter Greitemann, dass sich die Verwaltung durchaus mit der Frage Abriss/Neubau auseinandergesetzt habe. Jedoch sei dies bislang nur grob berechnet worden zur Vergleichbarkeit der Szenarien. Um eine vertiefte und entscheidungsreife Vorlage erstellen zu können, würden einige Wochen mehr benötigt, wenn diese gewünscht sei. Er wirbt darum, den Beschlusspunkt 3 der Vorlage in jedem Fall durch den Rat beschließen zu lassen.

RM Kockerbeck erklärt seine Zustimmung zu Punkt 3; die übrigen Punkte bittet er darum, ohne Votum in die nachfolgenden Gremien zu verweisen.

SB Brust betont, dass aus seiner Sicht keine Berechnungen zum Szenario Neubau erforderlich seien, da bereits lange genug über die verschiedenen Varianten diskutiert worden sei. Seine Fraktion wünsche, dass die Sanierung unbedingt möglichst schnell vorangeht. Im Übrigen verweist er auf seinen zuvor gestellten Antrag, die Vorlage ohne Votum weiterzugeben.

Wortbeitrag der SPD-Fraktion schriftlich zu Protokoll:

1. *Die verfristet eingestellte Beschlussvorlage trägt die Nummer 3520/2020, wurde also bereits letztes Jahr erstellt oder vorbereitet. Welche wesentlichen Erkenntnisse sind so spät bekannt geworden, dass eine Dringlichkeitsentscheidung notwendig wurde, und warum ist es dann, gemäß der Begründung zur Dringlichkeit, Schuld der Politik, wenn die Kosten nun noch weiter steigen? Und warum war diese eklatante Steigerung zum Zeitpunkt des letzten Sachstandsberichtes im März 2021, also vor etwa drei Monaten, noch nicht bekannt oder wurde zumindest in dieser Größenordnung nicht benannt?*
2. *Gemäß Vorlage steigen die Kosten von 59,4 Mio. € auf nunmehr 81,1 Mio. €. Dies ist allerdings nicht die erste Teuerung. Die ursprüngliche Kostenangabe lag bei 31,4 Mio. €. Damit liegt die tatsächliche Steigerung inzwischen bei 50 Mio. € und mit immerhin 158% mehr als doppelt so hoch wie in der aktuellen Vorlage angegeben. Bereits zu der damaligen Kostensteigerung wurde der größte Teil der Mehrkosten begründet mit der Auslagerung der Büros und einiger Teilflächen sowie der Neuplanung der Inneneinrichtung. Warum werden diese damals mit 4,1 Mio. € genannten Aufwendungen nun so deutlich überschritten, zumal die damals genannten Kosten Grundlage dafür waren, dass kein Neubau sondern eine Sanierung umgesetzt werden sollte?*
3. *Warum liegt für die neue Kostensteigerung keine Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes vor?*
4. *Die am 03.09.2018 freigegebene Vorlage 0027/2018 nannte als Fertigstellung der Genehmigungsplanung das 4. Quartal 2018 und als Baubeginn das 3. Quartal 2020. Auch diese Vorlage wurde als Dringlichkeit vorgelegt, da es sonst nicht möglich sei, diese Termine zu halten. Warum ist es dann nicht gelungen, die Planung tatsächlich binnen drei Monaten abzuschließen bzw. warum hat diese bis heute insgesamt nochmals mindestens drei Jahre (also eine Steigerung der Zeitdauer um 1.200%) benötigt? Noch im November 2019 ging man von einer Fertigstellung der Genehmigungsplanung im Dezember 2019, also nur einem Monat später, aus. (Zitat 42. Sitzung des BA GW am 16.09.2019: „... dass nur ein Teil aus dem Risikobudget für die Kostendeckung habe verwendet werden können, nämlich der, der für „veränderte Nutzeranforderungen“ hinterlegt ist. Für den 10monatigen Verzug seien zwei Gründe verantwortlich: Zum einen habe der Innenarchitekt gekündigt; es habe ein neuer gesucht werden müssen und dieser stehe nun kurz vor der Beauftragung. Zum anderen sei diese Zeit genutzt worden, Veränderungen im Innenraum vorzunehmen. Der Bauantrag (LPH 4) sei fast genehmigt, das Projekt befinde sich in Leistungsphase 3“) Schon damals waren somit die veränderten Nutzeranforderungen bekannt, die Genehmigungsplanung war fast fertig, Kosten und Zeit wurden auf Nachfrage ausdrücklich bestätigt. Wie sind solche Fehleinschätzungen möglich?*
5. *Die neue Vorlage enthält keine Angaben mehr zum weiteren zeitlichen Fortschritt. Werden sich Baubeginn und Fertigstellung ebenso wie die Planung um etwa drei Jahre verzögern? Wird somit die Genehmigungsplanung diesmal binnen drei Monaten abgeschlossen? Wann ist die Wiedereröffnung aktuell geplant?*

6. *Nebenkosten in Höhe von 35% nur für Planerleistungen (ohne GU-Zuschlag) sind ungewöhnlich hoch. Warum war die „Einarbeitung“ neuer Planer so aufwendig und warum werden immer noch weitere Gutachten erwartet?*
7. *Wenn weitere Gutachten zum Bestand erwartet werden und diese insbesondere zur Beurteilung des Bestandes benötigt werden, stellt sich die Frage, auf welcher Basis die nun vorgelegten Kosten ermittelt wurden bzw. warum diesen kurzfristig ohne eine gesicherte Grundlage zugestimmt werden soll. Wann liegen alle Unterlagen vor, um den Sanierungsumfang tatsächlich ordnungsgemäß beurteilen zu können? Und bis wann wird es dann möglich sein, die Genehmigungsplanung tatsächlich abzuschließen (siehe auch Frage 5)?*
8. *Der nun genannte GU-Zuschlag beträgt 12,8 Mio. €. Er beträgt somit 40% der ursprünglichen Gesamtkosten. Dass ein GU einen Zuschlag für Leistungen Dritter und Koordinierungsarbeiten kalkuliert, ist nachvollziehbar. Dafür ist er in der Lage, weitere Leistungen kostengünstiger einzukaufen und Termine zu optimieren. Dies führt einerseits zu einer Reduzierung der Baukosten (vor der Bezuschlagung), andererseits zu einer Verringerung des Risikos sowie des Personalaufwandes auf Seiten des Bauherrn. Warum aber beträgt der GU-Zuschlag trotz dieser Tatsache 25% und warum steigt der Risikozuschlag von 2018 mit 9 Mio. € bis heute nochmals an auf über 10 Mio. €? Wäre es in diesem Zusammenhang nicht sinnvoller, tatsächlich zunächst alle Bestandsuntersuchungen abzuwarten und erst im Anschluss einen Mehrkostenbeschluss vorzulegen und das Risiko genauer zu erfassen? Schon heute müssten wegen des Planungsfortschrittes seit der letzten Erhöhung mehr Informationen vorliegen, so dass der Risikozuschlag eigentlich verringert werden könnte. Nicht nachvollziehbar ist in diesem Zusammenhang, warum das Risiko gemäß Anlage 1 um etwa 450 T€ fallen soll.*

Um Beantwortung bis zur Ratssitzung am 24.06.2021 wird gebeten.

Anmerkung der Verwaltung: *die Beantwortung des Wortbeitrages bzw. der Fragen der SPD-Fraktion erfolgen im Rahmen einer weiteren Anlage 5 zur Beschlussvorlage.*

Stellungnahme der Gebäudewirtschaft zu den Fragen der Ausschussvorsitzenden Ruffen:

1. *Erfahrungsgemäß reduziert sich in einem GU-Bauprojekt der personelle und planerische Aufwand erst mit Fertigstellung der funktionalen Leistungsbeschreibung (FLB) beziehungsweise mit Beauftragung des*der GU. Bis dahin ist der Arbeits- und Personalaufwand eher höher einzuschätzen, da zu einem frühen Zeitpunkt des Projektes die Abstimmung und Klärung über Projektanforderungen und Qualitäten abgeschlossen sein muss. Zum Zeitpunkt der Ausschreibung sollte eine möglichst ausführliche und vollständige Leistungsbeschreibung der Gesamtbaumaßnahme vorliegen. Ob und in welcher Höhe sich der Personalaufwand in Summe reduzieren wird, ist zum jetzigen Zeitpunkt der Maßnahme nicht vorhersehbar und stark abhängig vom Projektverlauf. Im Benchmark der laufenden GU/TU Schulprojekte zeigt sich eine deutliche Verringerung des eigenen Personaleinsatzes.*

- Die Sanierung in einem freigezogenen, außer Betrieb befindlichen Gebäude bedeutet, dass sich die Projektrisiken in der Durchführungsphase in der Regel reduzieren. Nutzerspezifische Abstimmungen zur Sicherstellung des Bibliotheksbetriebes entfallen, das Risiko von Störungen oder Unterbrechungen im geplanten Bauablauf wird reduziert. Da im Gebäude Baufreiheit herrscht, verfügt der*die GU über höhere Flexibilität und kann auf Veränderungen oder nicht durch ihn*sie zu vertretende Störungen (zum Beispiel Materiallieferengpässe, Insolvenz von Subunternehmer*innen et cetera) besser reagieren. Inwieweit sich der Gebäudeleerstand kosten- und terminmäßig auswirken wird, ist zum heutigen Zeitpunkt nicht belastbar darstellbar, insbesondere auch, weil es Bestandteil des Bieter*innenverfahrens sein soll.*

Beschluss:

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

5 Vorberatungen (Beschlussorgan Rat oder andere Ausschüsse)

5.1 Schulrechtliche Errichtung des Gymnasiums Aachener Str. 744-750 in Köln-Müngersdorf zum Schuljahr 2022/23 gemäß § 81 Abs. 2 Schulgesetz Nordrhein-Westfalen 1748/2021

Beschluss:

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

- Der Rat der Stadt Köln beschließt die schulrechtliche Errichtung eines neuen Gymnasiums am Standort Aachener Straße 744-750, 50933 Köln-Müngersdorf zum Schuljahr 2022/23 gemäß § 81 Abs. 2 Schulgesetz Nordrhein-Westfalen. Die Schule startet am 01.08.2022 mit der Jahrgangsstufe 5 und baut jahrgangsweise auf.
- Der Rat der Stadt Köln beschließt, dass das Gymnasium in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Schulgesetz Nordrhein-Westfalen als gebundene Ganztagschule geführt wird.
- Der Rat beauftragt die Verwaltung, alle erforderlichen Finanzmittel für die schulrechtliche Errichtung, Inbetriebnahme und den Schulbetrieb des Gymnasiums Aachener Straße 744-750 ab dem Schuljahr 2022/23 bereitzustellen.
- Der Rat beauftragt die Verwaltung, bei der Bezirksregierung Köln umgehend nach Beschlussfassung einen Antrag gemäß § 81 Abs. 3 Schulgesetz Nordrhein-Westfalen zur Genehmigung der Schule zu stellen.
- Die sofortige Vollziehung dieses Beschlusses wird gemäß § 80 Abs. 2 Ziffer 4 Verwaltungsgerichtsordnung im öffentlichen Interesse angeordnet.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig zugestimmt.

5.2 Schulrechtliche Errichtung des Gymnasiums Zusestraße 47, 50859 in Köln-Lövenich zum Schuljahr 2022/23 gemäß § 81 Abs. 2 Schulgesetz Nordrhein-Westfalen 1692/2021

Beschluss:

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

1. Der Rat der Stadt Köln beschließt die schulrechtliche Errichtung eines städtischen Gymnasiums mit 3 Zügen in der Sekundarstufe I und 5 Zügen in der Sekundarstufe II mit 3-fach Turnhalle am Standort Zusestraße 47, 50859 Köln-Lövenich zum Schuljahr 2022/23 gemäß § 81 Abs. 2 Schulgesetz Nordrhein-Westfalen. Die Schule startet am 01.08.2022 mit der Jahrgangsstufe 5 und baut jahrgangsweise auf.

Es handelt sich hierbei ausschließlich um den Beschluss zur schulrechtlichen Errichtung. Die Thematik Schulhausmeister, -sekretariat, -sozialarbeiter sowie die Einrichtung der Schule in gesonderter Form durch die zuständigen Gremien werden nachgelagert beschlossen.

2. Der Rat der Stadt Köln passt seinen Beschluss vom 18.05.2017 (1123/2017) dahingehend an, als dass das zum Schuljahr 2017/18 in der Neuen Sandkaul in Widdersdorf gestartete Gymnasium nicht in das Schulgebäude Zusestraße umzieht, sondern dauerhaft am Standort in Widdersdorf verbleibt. Der Beschluss vom 18.05.2017 ist damit als schulrechtliche Errichtung des Gymnasiums Neue Sandkaul in Widdersdorf auszulegen. Da zum Zeitpunkt der Beschlussfassung im Mai 2017 noch nicht absehbar war, ob und wie lange das Gymnasium in der Neuen Sandkaul verbleiben kann, was aber nunmehr gesichert ist, hatte der Rat den Standort in Widdersdorf auf Vorschlag der Verwaltung zunächst als Interim betrachtet und einen Umzug nach Lövenich vorgesehen.

3. Der Rat der Stadt Köln beschließt, dass das Gymnasium in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Schulgesetz Nordrhein-Westfalen als gebundene Ganztagschule geführt wird.

4. Der Rat beauftragt die Verwaltung, alle erforderlichen Finanzmittel für die schulrechtliche Errichtung, Inbetriebnahme und den Schulbetrieb des Gymnasiums Zusestraße zum Schuljahr 2022/23 bereitzustellen.

5. Der Rat beauftragt die Verwaltung, bei der Bezirksregierung Köln umgehend nach Beschlussfassung einen Antrag gemäß § 81 Abs. 3 Schulgesetz Nordrhein-Westfalen zur Genehmigung der Schule zu stellen.

6. Die sofortige Vollziehung dieses Beschlusses wird gemäß § 80 Abs. 2 Ziffer 4 Verwaltungsgerichtsordnung im öffentlichen Interesse angeordnet.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig zugestimmt.

5.3 Durchführung eines europaweiten Ausschreibungsverfahrens zur Suche eines Investors* einer Investorin mit Grundstück zur Planung und Errichtung einer Sporthalle mit mindestens drei Sportübungseinheiten im Stadtbezirk Lindenthal 1894/2021

Beschluss:

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

Der Rat der Stadt Köln beschließt, dass für den Neubau einer Sporthalle mit mindestens drei Sportübungseinheiten zur Abdeckung des Schul- und Vereinssports insbesondere für den neuen Schulstandort einer weiterführenden Schule an der Aachener Straße 744-750 ein europaweites Ausschreibungsverfahren durchgeführt werden soll. Ziel ist es, ein geeignetes Grundstück im Bereich Lindenthal mit einem maximalen Entfernungsradius von 2 Kilometern Luftlinie um den Schulstandort zu finden. Das Grundstück muss für die Unterbringung von mindestens drei Sportübungseinheiten geeignet sein.

Der Rat der Stadt Köln beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung eines Ausschreibungsverfahrens zum Bau einer Sporthalle für den Stadtbezirk Lindenthal.

Das Ausschreibungsverfahren soll sowohl die Grundstückssuche als auch die bauliche Errichtung umfassen.

Nach Fertigstellung der Sporthalle soll diese entweder einschließlich Grundstück vom Investor beziehungsweise von der Investorin gekauft oder langfristig angemietet werden.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig zugestimmt.

**5.4 Durchführung eines europaweiten Ausschreibungsverfahrens zur Suche eines Investors mit Grundstück zur Planung und Errichtung einer Grundschule im Stadtbezirk Ehrenfeld
1893/2021**

Vorsitzende Ruffen bringt im Namen des Ausschusses gegenüber der Verwaltung den Dank für die Vorlagen unter TOP 5.1-5.4 zum Ausdruck; hierdurch können eine Menge neuer Schulplätze in relativ kurzer Zeit geschaffen werden.

Beschluss:

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

Der Rat der Stadt Köln beschließt, dass für den Neubau einer Grundschule im Stadtbezirk Ehrenfeld ein europaweites Ausschreibungsverfahren durchgeführt werden soll. Ziel ist es, ein geeignetes Grundstück im Stadtteil Ehrenfeld zu finden, auf den sich der Suchradius beschränkt. Das Grundstück muss für die Unterbringung einer Grundschule (5 Züge Primarstufe) und einer Zweifachsporthalle geeignet sein.

Der Rat der Stadt Köln beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung eines Ausschreibungsverfahrens zum Bau einer 5-zügigen Grundschule mit einer Zweifachsporthalle für den Stadtbezirk Ehrenfeld.

Das Ausschreibungsverfahren soll sowohl die Grundstückssuche als auch die bauliche Errichtung umfassen.

Die Beteiligung der Bezirksvertretung Ehrenfeld wird vorab im Rahmen einer Dringlichkeitsvorlage eingeholt. Der Ausschuss Schule und Weiterbildung konnte nicht mehr rechtzeitig beteiligt werden und wird per Mitteilung über den Beschluss informiert.

Abstimmungsergebnis:

Bei Enthaltung der Fraktion Die Linke einstimmig zugestimmt.

6 Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen

6.1 Sachstand zur Sanierung des Lichthofes an der Lotharstraße in Sülz - Anfrage von RM Brust, TOP 8.1 aus der Sitzung vom 26.04.2021 1689/2021

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft nimmt die Beantwortung zur Kenntnis.

6.2 Ausbau und Instandhaltung des Schwimmbadangebotes an Kölner Schulen - Beantwortung der Anfragen: AN/0772/2020 (Sachstand Planung von Schulschwimmbädern) und AN/0448/2021 (Planung Lehrschwimmbec- ken) 2063/2021

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft nimmt die Beantwortung zur Kenntnis.

7 Mitteilungen der Verwaltung

7.1 Machbarkeitsstudie zum Lehrschwimmbecken Grundschule Hohe Straße in Köln-Porz/Ensen 1650/2021

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft nimmt die Mitteilung zur Kenntnis.

7.2 Sachstandsbericht zum Schaugewächshaus und Orangerie im Botani- schen Garten - Stand: 31. Mai 2021 0429/2021/1

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft nimmt die Mitteilung zur Kenntnis.

7.3 Flächenbericht 2020 für die Gebäude- und Parkflächen des Sonderver- mögens der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln (GW) wird verschoben 1655/2021

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft nimmt die Mitteilung zur Kenntnis.

Herr Behrisch, Kaufmännischer Betriebsleiter der Gebäudewirtschaft, macht darauf aufmerksam, dass ein 0 %-Leerstand nicht vorteilhaft sei, vielmehr sei es wichtig, über eine gewisse Leerstandsreserve für kurzfristig benötigte Räumlichkeiten zu verfügen, gerade in der jetzigen Situation.

7.4 Statusbericht Schulbaumaßnahmenliste, Stand Ende 2020 - Nachfragen der SPD-Fraktion im ASW zu 0398/2021 2256/2021

Die SPD-Fraktion bittet darum, die Angelegenheit in die nächste Sitzung zu vertagen.

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft vertagt die Angelegenheit in seine nächste Sitzung.

8 Mündliche Anfragen

-- / --

gez. Stefanie Ruffen
(Ausschussvorsitzende)

gez. Simone Weber
(Schriftführerin)