



**Geschäftsführung
Betriebsausschuss
Gebäudewirtschaft**

Herr Bernecker

Telefon: (0221) 221 - 20164

Fax: (0221) 221 - 20863

E-Mail: hans-michael.bernecker@stadt-koeln.de

Datum: 09.11.2021

Niederschrift

über die **6. Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudewirtschaft** in der Wahlperiode 2020/2025 am Montag, dem 25.10.2021, 16:00 Uhr bis 18:40 Uhr, Rathaus Spanischer Bau, Ratssaal

Anwesend waren:

Stimmberechtigte Mitglieder

Frau Stefanie Ruffen	FDP
Herr Jürgen Kircher	SPD
Frau Bärbel Hölzing	Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Herr Gerhard Brust	auf Vorschlag von Bündnis 90/Die Grünen
Herr Robert Schallehn	Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Frau Claudia Brock-Storms	SPD
Frau Erika Oedingen	SPD
Frau Anna-Maria Henk-Hollstein	CDU
Frau Ira Sommer	CDU
Herr Heiner Kockerbeck	DIE LINKE
Herr Ralf Schmidt	auf Vorschlag von Volt

Stellvertretende stimmberechtigte Mitglieder

Frau Constanze Aengenvoort	CDU-Fraktion
Herr Mario Michalak	Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Beratende Mitglieder

Herr Christoph Goedecke	auf Vorschlag von Bündnis 90/Die Grünen
Frau Christiane Schmidt	auf Vorschlag von Bündnis 90/Die Grünen
Frau Doris Ruch	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

Herr Stefan Schüller-Breu	auf Vorschlag von DIE LINKE
Herr Manuel Jeschka	Volt
Herr Wilfried Reinsch	auf Vorschlag von KLIMA FREUNDE
Herr Abdullah Aydik	auf Vorschlag des Integrationsrates
Frau Deborah Timm	auf Vorschlag von der Stadtarbeitsgemeinschaft Lesben, Schwule und Transgender

Verwaltung

Herr Wolfgang Behrisch	Gebäudewirtschaft
Herr Beigeordneter Markus Greitemann	Dezernat Stadtentwicklung, Planen und Bauen
Herr Josef Ludwig	Amt für Wohnungswesen
Frau Petra Rinnenburger	Gebäudewirtschaft

Schritfführer

Herr Hans-Michael Bernecker

Weitere Teilnehmende

Herr Luis Claude Müller

Presse

Zuschauer

Entschuldigt fehlen:

Stimmberechtigte Mitglieder

Frau Denise Abé	Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
Frau Monika Roß-Belkner	CDU

Beratende Mitglieder

Herr Philipp Busch	AfD
Frau Birgit Beate Dickas	Die FRAKTION
Herr Stephan Eckstein	auf Vorschlag von Bündnis 90/Die Grünen
Frau Lisa Schopp	auf Vorschlag von Bündnis 90/Die Grünen
Herr Marcus Schmitz	auf Vorschlag von SPD
Frau Seda Öndas	auf Vorschlag von FDP
Frau Manuela Kohlhaas	auf Vorschlag der Stadtarbeitsgemeinschaft Behindertenpolitik
Herr Bernd Tillmann-Gehrken	Seniorenvertretung der Stadt Köln

Vor Eintritt in die Tagesordnung bestellt die Ausschussvorsitzende Frau Ruffen Herrn Bernecker zum stellvertretenden Schritfführer (siehe A.1) und verpflichtet Frau Doris Ruch auf Vorschlag der SPD-Fraktion zur sachkundigen Einwohnerin (siehe A.2). Sie lässt über die Zusetzungen zur Tagesordnung abstimmen:

- B.1 Sachstandsbericht Erweiterung des Wallraf-Richartz-Museums & Fondation Corboud, Stand: 6. Oktober 2021
3519/2021
-zugesezt-
- B.2 Sachstandsbericht zur Zentralbibliothek Köln Stand 4.Oktober 2021
0802/2021/2
-zugesezt-
- 1.1 Anfrage zur Umsetzung des Drogenkonsumraums
AN/2154/2021
-zugesezt-
- 1.1.1 Umsetzung des Drogenkonsumraums - zu AN/2154/2021
3613/2021
- TISCHVORLAGE -
- 2.2 „Nachhaltiges Bauen“ in das Qualifizierungs- und Fortbildungsprogramm aufnehmen
AN/2149/2021
-zugesezt-
- 4.1 Maßnahmenpaket für Schulbauprojekte
Neubau/Erweiterung/Generalsanierung von Schulgebäuden durch Total- oder Generalunternehmer - Kostenfortschreibung
1656/2021
-zugesezt-
- 7.4 Evaluierung von automatisierungstechnischen Programmen zur optimierten Betriebsführung gebäudetechnischer Anlagen in der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln (energetische Optimierung) - Zwischenbericht 2021
3647/2021
- TISCHVORLAGE -

Die entsprechend ergänzte Tagesordnung wird einstimmig so genehmigt.

Tagesordnung

I. Öffentlicher Teil

A.1 Bestellung eines stellvertretenden Schriftführers für den Bauausschuss und den Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft
3187/2021/1

A.2 Verpflichtung der sachkundigen Einwohnerinnen und Einwohner

B. Kulturbauten

B.1 Sachstandsbericht Erweiterung des Wallraf-Richartz-Museums & Fondation Corboud, Stand: 6. Oktober 2021
3519/2021

B.2 Sachstandsbericht zur Zentralbibliothek Köln Stand 4.Oktober 2021
0802/2021/2

1 Anfragen gemäß § 4 der Geschäftsordnung des Rates

1.1 Anfrage zur Umsetzung des Drogenkonsumraums
AN/2154/2021

1.1.1 Umsetzung des Drogenkonsumraums - zu AN/2154/2021
3613/2021

2 Anträge gemäß § 3 der Geschäftsordnung des Rates

2.1 Kreislaufgerechtes Bauen
AN/2143/2021

2.2 „Nachhaltiges Bauen“ in das Qualifizierungs- und Fortbildungsprogramm aufnehmen
AN/2149/2021

3 Genehmigung von Dringlichkeitsentscheidungen

4 Entscheidungen (Beschlussorgane Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft)

4.1 Maßnahmenpaket für Schulbauprojekte
Neubau/Erweiterung/Generalsanierung von Schulgebäuden durch Total- oder Generalunternehmer - Kostenfortschreibung
1656/2021

5 Vorberatungen (Beschlussorgan Rat oder andere Ausschüsse)

- 5.1 Beteiligung an einer Technologie-Initiative im Bereich Bau- und Immobilienwirtschaft
2937/2021

6 Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen

7 Mitteilungen der Verwaltung

- 7.1 Sachstand zu den eingebauten Luftfilteranlagen
3235/2021
- 7.2 Benchmark-Analyse zu den Nebenkosten der Zentralbibliothek -
Ergänzung zu 3520/2020
3520/2020/1
- 7.3 Sachstandsbericht zu den Baumaßnahmen am Abendgymnasium
Gereonsmühlengasse und am Hansa-Gymnasium
3233/2021
- 7.4 Evaluierung von automatisierungstechnischen Programmen zur optimierten
Betriebsführung gebäudetechnischer Anlagen in der Gebäudewirtschaft der
Stadt Köln (energetische Optimierung) - Zwischenbericht 2021
3647/2021

8 Mündliche Anfragen

I. Öffentlicher Teil

A.1 Bestellung eines stellvertretenden Schriftführers für den Bauausschuss und den Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft 3187/2021/1

Beschluss:

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft bestellt Herrn Hans Michael Bernecker zum stellvertretenden Schriftführer.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig **zugestimmt**.

A.2 Verpflichtung der sachkundigen Einwohnerinnen und Einwohner

Herr Oliver Seeck hat sein Mandat als sachkundiger Einwohner im Bauausschuss und im Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft niedergelegt.

Auf Vorschlag der SPD-Fraktion wurde in der Ratssitzung am 16.09.2021 Frau Doris Ruch als sachkundige Einwohnerin in den Bauausschuss und den Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft benannt.

Frau Ruch wird von der Ausschussvorsitzenden Frau Ruffen gemäß § 58 Gemeindeordnung NRW in Verbindung mit § 5 der Hauptsatzung verpflichtet mit den Worten:

„Ich verpflichte Sie, Ihre Aufgabe als Mitglied des Bauausschusses und 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 Sachstandsbericht Erweiterung des Wallraf-Richartz-Museums & Fondation Corboud, Stand: 6. Oktober 2021 3519/2021

Der Sachstandsbericht wird zur Kenntnis genommen.

B.2 Sachstandsbericht zur Zentralbibliothek Köln Stand 4. Oktober 2021 0802/2021/2

Frau Henk-Hollstein, CDU-Fraktion, fragt nach dem Sachstand der Planung des neuen Innenarchitekten. Sie würde sich wünschen, dass die abgeschlossene Planung dem Gremium vorgestellt wird.

Frau Rinnenburger antwortet, dass die Planung bis auf einen „White Spot“ abgeschlossen ist: Die Möblierung der Kreativräume steht noch aus, hat aber keinen

Einfluss auf den Bauablauf. Die Anregung zur Vorstellung des Konzeptes nimmt sie gerne mit.

Herr Tempel, sachkundiger Einwohner SPD-Fraktion, bemängelt, dass für ihn aus dem Rahmenterminplan nicht ersichtlich ist, wann welche Leistungen umgesetzt sind: Anders als bei den Terminplänen der anderen Sachstandsberichte enden alle Aktivitäten an der gestrichelten Linie. Mit der hier gewählten Art der Darstellung sind Verschiebungen nicht erkennbar. Da keine Dauer eingezeichnet ist, hat die Politik keine Kontrollmöglichkeit. Nach der aktuellen Darstellung könnte man zu dem Schluss kommen, dass die Leistungsphasen 5 bis 7 abgeschlossen sind. Auf Seite 2 wird weiterhin von „Bauen im Bestand bei laufendem Betrieb“ gesprochen, obwohl nun Räume angemietet werden sollen. Wenn die Risiken gleich bleiben, dann sei die Anmietung sinnlos.

Frau Rinnenburger antwortet, dass der Rahmenterminplan den aktuellen Status Quo zum Berichtzeitpunkt darstelle, also hier im vierten Quartal. Man könne an den Leistungsphasen 5 bis 7 erkennen, dass man unmittelbar vor der Veröffentlichung steht. Die fertiggestellte Ausschreibung konnte noch nicht veröffentlicht werden, weil zunächst noch der Mietvertrag unterschrieben werden muss. Nach der aktuellen Ausschreibung kann das Generalunternehmen in einem leeren Gebäude arbeiten. Deshalb stehen die weiteren Termine bisher noch nicht fest. Erst wenn ein*e Vertragspartner*in feststeht kann der Terminplan genauer gefasst werden. Das Risiko „Bauen im Bestand“ steht dort noch, weil unabhängig von der Anmietung der oder die Vermieter*in ebenfalls zunächst umbauen muss. Der Baubeginn soll dadurch aber nicht verzögert werden und mögliche Maßnahmen sollen dann gegebenenfalls schon im Bestand begonnen werden.

Herr Tempel, sachkundiger Einwohner SPD-Fraktion, fragt, warum in dem Sachstand erwähnt ist, dass die Fertigstellung erst zu 23 % erfolgt sei, wenn die Leistungsphasen 5 bis 7 kurz vor dem Abschluss sind.

Frau Rinnenburger bestätigt, dass dieser Eintrag falsch sei. Man habe bereits mehrfach gegenüber der Projektsteuerung bemängelt, dass die prozentualen Ansätze deutlich von dem Balkenverlauf abweichen. Dies werde zum nächsten Bericht korrigiert.

Der Sachstandsbericht wird zur Kenntnis genommen.

1 Anfragen gemäß § 4 der Geschäftsordnung des Rates

1.1 Anfrage zur Umsetzung des Drogenkonsumraums AN/2154/2021

1.1.1 Umsetzung des Drogenkonsumraums - zu AN/2154/2021 3613/2021

Herr Jeschka, Fraktion Volt, möchte wissen, wofür der Röntgenraum benutzt werden soll.

Frau Rinnenburger erklärt mit Hilfe des der Antwort beigelegten Planes, dass dort neben dem Drogenkonsumraum auch ein Viertel vom Erdgeschoss des Gesundheitsamtes umgebaut werde. Das Röntgenzentrum des Gesundheitsamtes und das Tuber-

kulosezentrum der Stadt befinden sich aktuell dort, wo der Drogenkonsumraum einmal hinkommen soll. Die Räume für die Corona-Tests wurden bereits verlagert.

Die Ausschussvorsitzende Frau Ruffen bezieht sich auf einen Planungsauftrag aus dem November 2019. Dazu gab es im Juli 2020 eine Baugenehmigung. Ihr ist aufgefallen, dass keine 6 Monate später die Planung auf Grund von geänderten Bedürfnissen der Nutzer erneut geändert wurde und ein neuer Bauantrag gestellt werden musste. Sie fragt, was der Grund dafür war und warum man dem nichts erwidert habe.

Frau Rinnenburger erklärt, dass sich die Anforderungen an die Art des Konsums für den Drogenkonsumraum geändert hätten. Dort werden nun auch Drogen konsumiert, die man inhalieren kann. Dafür musste die Planung der Filteranlage angepasst werden. Das Ganze sei vergleichbar mit einem Schlaflabor mit hochtechnischer Absauganlage zum Schutze der dort Beschäftigten.

Die Antwort der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.

2 Anträge gemäß § 3 der Geschäftsordnung des Rates

2.1 Kreislaufgerechtes Bauen AN/2143/2021

Frau Henk-Hollstein, CDU-Fraktion, erklärt, dass man in Zukunft mehr auf nachhaltiges Bauen achten solle. Als Beispiel nennt sie, dass man beim Abriss eines Gebäudes überlegen könne, ob der Beton an anderer Stelle erneut verwendet werden könne. Das Prinzip „Cradle-to-cradle“ sei ein eingetragenes Prinzip, das trotz möglicher höherer Kosten mit Rücksicht auf das Klima unterstützenswert sei.

Herr Kircher, SPD-Fraktion, ist der Meinung, dass die Verwaltung bereits bewusst nachhaltig baue. Deshalb sei der Antrag in den Augen seiner Fraktion erledigt.

Herr Jeschka, Fraktion Volt, empfiehlt der Verwaltung, sich genauer mit den Unterschieden zwischen nachhaltigem Bauen und dem „Cradle-to-cradle“-Prinzip zu beschäftigen und beides wo möglich umzusetzen.

Der Ausschussvorsitzenden Frau Ruffen ist der Vorschlag nicht substantiiert genug. Zu nachhaltigem Bauen gehöre wesentlich mehr als zum „Cradle-to-cradle“-Prinzip. Sie plädiert dafür, der Verwaltung etwas mehr Vertrauen entgegen zu bringen.

Frau Henk-Hollstein weist darauf hin, dass es einen Unterschied zwischen Nachhaltigkeit in Bezug auf die Ressourcen und dem Ziel von „Cradle-to-cradle“, eine abfallfreie Wirtschaft zu erreichen, gebe. Danach sollen keine gesundheits- und umweltschädlichen Materialien mehr verwendet werden. Die verwendeten Baustoffe sollen danach Nährstoffe für natürliche biologische Kreisläufe oder Rohstoffe für geschlossene technische Kreisläufe sein. Es gehe dabei um Nachhaltigkeit über die Laufzeit der Bauten mit einer Betrachtung über mehrere Jahrzehnte hinweg. Bei konsequenter Anwendung entstehen bei der Langzeitbetrachtung weniger Abfälle. Die Stadt Köln sollte hier ein Signal setzen und vorbildlich bauen. Dazu gehöre auch eine entsprechende Schulung des Personals, wie es in dem anschließenden Antrag gefordert wird.

Frau Rinnenburger bedankt sich für diesen und den nachfolgenden Antrag, weil er ihr deutlich mache, dass die Verwaltung offensichtlich zu wenig berichte, was sie bereits für Aktivitäten außerhalb der Stadtverwaltung entwickelt habe. Die Gebäudewirtschaft

der Stadt Köln hat seit 2 Jahren den Vorsitz in der Fachkommission Bau und Betrieb kommunaler Immobilien beim Deutschen Städtetag. Dort gibt es unter anderem auch eine Arbeitsgruppe zum Thema „Nachhaltiges Bauen“, an der die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln aktiv teilnimmt. Zum Aufbau eines Fortbildungsganges „Nachhaltigkeitsberatung“ gebe es nicht genügend personelle Ressourcen, weil das Thema zu vielschichtig und umfangreich sei. Seit Beginn des Jahres arbeite man mit dem Marktführer auf diesem Gebiet, dem Ferdinand-Steinbeis-Institut (FSTI), zusammen zur Entwicklung einer Fortbildung speziell für den Städtetag. Damit soll eine entsprechende Qualifikation der Beschäftigten im Fortbildungskatalog erreicht werden. Zum Thema „Cradle-to-cradle“ hat die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln zu Beginn des Jahres den Regionalverband Rheinland kontaktiert, der vom Umfang der städtischen Baumaßnahmen überwältigt war. Im März gab es Gespräche mit der einschlägigen Firma Concular, wo über eine Börse „Cradle-to-cradle“-Material verkauft wird. Aktuell wird am Objekt Laurenzplatz ein Pilotprojekt nach „Cradle-to-cradle“-Prinzip durchgeführt. Hier wird untersucht, was in einem Altbestand aufgearbeitet werden kann.

Frau Rinnenburger sagt für das erste Quartal 2022 eine Darstellung der Aktivitäten insbesondere unter dem Gesichtspunkt des Lebenszyklus von Gebäuden zu. Dazu gehöre auch die digitale Planung. So könne geklärt werden, was bereits im Sinne des Antrages umgesetzt werde und wo gegebenenfalls noch Ausbaufähigkeit besteht.

Frau Schmidt, sachkundige Einwohnerin Bündnis 90/Die Grünen, appelliert an das Gremium, den Bestand der Gebäude mehr in den Fokus zu nehmen, da er das Nachhaltigste sei: Durch Abreißen und Wiederverwerten könne man Verbesserungen erzielen, aber die vorschnelle Entscheidung für den Abriss von Gebäuden gegenüber der Sanierung im Bestand widerspreche dem Nachhaltigkeitsgedanken.

Frau Ruffen befürchtet, dass ein auf ein Detail gerichteter Antrag die Ressourcen zur Erstellung einer Darstellung des Gesamtbildes unnötig verschiebe. Sie schlägt vor, den Antrag zurückzuziehen und der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln Gelegenheit zu geben zur Darstellung, was diese bereits zum Grobthema Nachhaltigkeit unternimmt.

Herr Brust, Bündnis 90/Die Grünen, möchte die Anträge nicht als Kritik an der Verwaltung missverstanden wissen. Man habe gemeinsam die Bau- und Qualitätsstandards entwickelt, nach denen die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln baut. Diese sollten lediglich um den Gesichtspunkt „Cradle-to-cradle“ ergänzt werden. Und das gehe weiter als das, was man bisher schon mache. So sei beispielsweise Mineralwolle als Außen-dämmung nicht recyclebar und könne nur auf der Deponie entsorgt werden. „Cradle-to-cradle“ bedeute hingegen auch, andere Dämmverfahren auszuwählen. Ziel sei der Wiedereinsatz des alten Materials auf dem gleichen oder sogar auf einem höheren Niveau.

Herr Kockerbeck, Fraktion Die Linke, hält den Vorschlag von Frau Rinnenburger für sinnvoll, dem Rat in einem Konzept offenzulegen, woran die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln bereits arbeitet und wird den Antrag daher für seine Fraktion unterstützen.

Frau Rinnenburger lenkt in diesem Zusammenhang den Blick auf die Mitteilung unter TOP 7.4. Bei diesem Projekt zur Bestandsoptimierung konnten alleine beim Energieverbrauch 75 Tonnen CO²-Verbrauch jährlich reduziert werden.

Frau Henk-Hollstein hält den Antrag aufrecht und bittet um Abstimmung.

Herr Kircher, SPD-Fraktion, würde sich für seine Fraktion dem Antrag nur dann anschließen, wenn das von Frau Rinnenburger versprochene Konzept vorgestellt wird.

Frau Ruffen schlägt vor, dass die Antragsteller*innen ihren Antrag entsprechend modifizieren.

Frau Henk-Hollstein weist darauf hin, dass der Antrag bewusst offen gehalten wurde. Sie schlägt vor, den Antrag wie folgt zu modifizieren: Im letzten Satz soll das Wort „erarbeitet“ und die Worte „zur Genehmigung“ gestrichen werden.

Die Ausschussvorsitzende lässt daraufhin über den so geänderten Beschluss abstimmen.

Geänderter Beschluss:

Die Gebäudewirtschaft soll Konzepte entwickeln, kreislaufgerechtes Bauen nach dem Prinzip des „cradle to cradle“ in Ihre Planungen einzubinden und entsprechende Produkte und Konstruktionen zu berücksichtigen, soweit diese auf dem Markt zur Verfügung stehen.

Die ~~erarbeiteten~~ Konzepte sollen dem Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft ~~zur Genehmigung~~ vorgelegt werden.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig **zugestimmt**.

2.2 „Nachhaltiges Bauen“ in das Qualifizierungs- und Fortbildungsprogramm aufnehmen AN/2149/2021

Beschluss:

Die Gebäudewirtschaft nimmt analog zu den Themen Barrierefreiheit und Brandschutz das Thema „Nachhaltiges Bauen“ in ihr Qualifizierungs- und Fortbildungsprogramm auf.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig mit den Stimmen der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, der CDU-Fraktion und der Fraktion VOLT **zugestimmt** bei Enthaltung der SPD-Fraktion, der FDP-Fraktion und der Fraktion Die Linke.

3 Genehmigung von Dringlichkeitsentscheidungen

4 Entscheidungen (Beschlussorgan Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft)

4.1 Maßnahmenpaket für Schulbauprojekte Neubau/Erweiterung/Generalsanierung von Schulgebäuden durch Total- oder Generalunternehmer - Kostenfortschreibung 1656/2021

Herr Tempel, sachkundiger Einwohner SPD-Fraktion, geht auf die begründete Fortschreibung der Kosten um rund 150 % ein. Er fragt, warum auf die fortgeschriebenen Kosten weiterhin ohne besondere Begründung 10 % als Risikoreserve aufgeschlagen werden, die mittlerweile 58 Mio. Euro beträgt. Normalerweise sinkt das Risiko mit dem

Fortschritt einer Maßnahme. Mittlerweile müssten beispielsweise die Risiken des Grundstückes bekannt sein. Er sieht es als problematisch an, wenn Maßnahmen zur Vergabe an General- oder Totalunternehmen ausgeschrieben werden, ohne das Bausoll genau definiert zu haben. Außerdem möchte er wissen, wieso es durch BIM zu einer Kostensteigerung kommen soll. Der Sinn von BIM sei eigentlich das Einsparen von Kosten.

Der Dezernent Herr Greitemann erklärt, dass die Bewertung von Risiken zu Beginn eines Projektes sehr grob erfolge. Je weiter das Projekt fortschreite, desto klarer kann bewertet werden, ob die tatsächlich vorhandenen Risiken niedriger oder höher ausfallen. In den hier anstehenden Maßnahmen ist durch die Präzisierung des Bausolls erkannt worden, dass die Risiken höher sind als ursprünglich angenommen. Im Laufe eines Verfahrens mit Totalunternehmen entwickelt sich das Bausoll erst. Erst dann kann eine vertiefende Risikobewertung und Kostenberechnung erfolgen.

Frau Rinnenburger nennt als Beispiel das Projekt der Gesamtschule IGIS am Severinswall: bei der Auftragserteilung war man davon ausgegangen, dass für die bereits aufwachsende Oberstufe ein Modulbau auf dem Außengelände errichtet werden könne. Es stellte sich jedoch heraus, dass dann Flächen für die Baulogistik fehlten. Deshalb wurde nach langer Suche in das Gebäude des ehemaligen Rautenstrauch-Joest-Museums ausgewichen. Dort waren aber die Auflagen des Denkmalschutzes zu berücksichtigen, die als zusätzliche Risiken in die Kostenfortschreibung eingeflossen sind.

In der Escher Straße sollte zunächst nur eine Flurschule grundinstandgesetzt werden. Als die Planung fertig war kam die gesetzliche Änderung von G8 auf G9 mit der Folge, dass umgeplant werden musste. Die Gelegenheit hat man genutzt, auch die Substanz zu betrachten und an diesem Standort nach Clustern zu bauen. Das erhöhte dann in diesem Fall das Risiko.

Zum Zeitpunkt des ersten GU/TU-Beschlusses gab es noch keine Ausschreibung für BIM. Um lebenszyklusorientiert zu planen und zu bauen entschloss man sich, die Projekte des Paketes mit BIM zu beplanen. Auch dies führte zu höheren Kosten. In künftigen Ausschreibungen sind die Kosten für BIM dagegen bereits enthalten.

Herr Behrisch weist darauf hin, dass bei diesem Paket vor allem 2 Gründe für Kostenfortschreibungen vorlagen: die Fortschreibung des Bausolls (es wird mehr und anders gebaut, als ursprünglich geplant) und die Submissionsergebnisse. Die Risikoreserve in Höhe von 10% sei nur auf das Bausoll angerechnet worden. Auf die Submission sei kein Risiko mehr berechnet worden.

Herr Tempel wünscht sich für die Zukunft, dass bei Projekten mit General- oder Totalunternehmen das Bausoll präziser im Vorfeld beschrieben wird.

Herr Behrisch ergänzt noch, dass die Risiken nicht grundsätzlich linear bei 10% der Kosten bleiben, sondern sich aus einer Bewertung der Einzelrisiken ergeben. Der Baumarkt habe sich deutlich verteuert. Konditionen aus der Vergangenheit können aktuell nicht mehr erreicht werden. Deshalb liege das Gesamtrisiko auch zum jetzigen Zeitpunkt im Ergebnis rechnerisch noch immer bei 10%.

Beigeordneter Greitemann sagt, dass die Erkenntnisse aus dem ersten GU/TU-Maßnahmenpaket bei den nachfolgenden Paketen mit berücksichtigt werden.

Beschluss:

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft nimmt die erwarteten Mehrausgaben gegenüber dem vom Rat genehmigten Kostenorientierungswert von 520 Mio. Euro um

225 Mio. Euro für das erste Maßnahmenpaket für Schulbauprojekte Neubau/Erweiterung/Generalsanierung von Schulgebäuden durch Total- oder Generalunternehmen (1.GU/TU-Paket) zur Kenntnis. Er beauftragt die Verwaltung mit der Fortführung der in der Anlage 1 genannten 22 Schulbaumaßnahmen an 11 Schulstandorten durch Totalunternehmen beziehungsweise durch Generalunternehmen.

Die Gesamtkosten für die Realisierung der 22 Maßnahmen betragen nunmehr 745 Mio. Euro brutto inklusive einer Risikoreserve in Höhe von rund 58 Mio. Euro für nicht quantifizierbare und qualifizierbare Risiken.

Die Finanzierung der Baumaßnahmen erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die Refinanzierung erfolgt aus dem städtischen Haushalt nach Fertigstellung der Baumaßnahmen über entsprechende Mietzahlungen nach Maßgabe des für die Schulform dann jeweils gültigen Flächenverrechnungspreises.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig **zugestimmt** bei Enthaltung der Fraktion Die Linke.

5 Vorberatungen (Beschlussorgan Rat oder andere Ausschüsse)

5.1 Beteiligung an einer Technologie-Initiative im Bereich Bau- und Immobilienwirtschaft 2937/2021

Herr Jeschka, Fraktion Volt, lobt das Projekt, möchte aber wissen, warum die Beschlussvorlage nicht früher vorgelegt werden konnte. Soweit er informiert ist soll der Digital Hub Cologne zum Jahresende nicht fortgeführt werden, sofern die Universität das Projekt nicht alleine fortführt. Er fragt, welche Auswirkungen das auf die Technologie-Initiative habe. Außerdem ist er an der Satzung interessiert, welche bisher nicht auf der Homepage veröffentlicht ist.

Der Beigeordnete Herr Greitemann erklärt, dass die verspätete Vorlage durch personelle Probleme erfolgte und nicht beabsichtigt war.

Frau Rinnenburger bestätigt, dass der Digital Hub Cologne nicht fortgeführt wird.

Die Satzung der Technologie-Initiative sei noch nicht fertig, könne aber nachgereicht werden, sobald sie vorliege. In diesem Zusammenhang könne man auch auflisten, an welchen digitalen Gremien die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln ebenfalls beteiligt ist.

Herr Jeschka bittet darum, die entsprechende Mitteilung auch im Digitalisierungsausschuss vorzulegen.

Beschluss:

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft empfiehlt dem Rat der Stadt Köln wie folgt zu entscheiden:

„Der Rat der Stadt Köln beschließt, dass die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln Gründungs-Mitglied der Technologie-Initiative für die Bau- und Immobilienwirtschaft mit dem Arbeitstitel „PropTech Powerhouse Germany e.V.“ wird.

Die Finanzierung erfolgt über den Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft.“

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig **zugestimmt**.

6 Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen

7 Mitteilungen der Verwaltung

7.1 Sachstand zu den eingebauten Luftfilteranlagen 3235/2021

Herr Brust, Bündnis 90/Die Grünen, hält den Titel für irreführend, weil sich die Mitteilung vorwiegend mit Lüftungsanlagen beschäftigt. Er möchte wissen, ob mittlerweile eine Ausschreibung für Luftfilteranlagen erfolgt ist und ob es da eine Mindestabnahmemenge gebe. Es sei unstrittig, dass eine bessere Belüftung der Klassenräume anzustreben sei. Deshalb schlägt er vor, dass man neben Luftfilteranlagen zusätzlich auch Fensterlüftungsanlagen erprobe. Durch die Wärmerückgewinnung seien diese nachhaltiger.

Der Beigeordnete Herr Greitemann erklärt, dass es im Titel eigentlich „fest eingebaute Luftfilteranlagen“ heißen sollte.

Frau Rinnenburger sagt, dass man bereits an der Schule Im Hasental Erfahrungen mit Fensterlüftungsanlagen gesammelt hat. Der Schule sei es auch mit dieser Anlage entweder zu kalt oder zu warm, weil die angesogene Luft nicht beheizt wird.

Die Federführung für die mobilen Luftfilteranlagen liege beim Dezernat IV, Bildung, Jugend und Sport in Zusammenarbeit mit den Zentralen Diensten. Die Frage nach der Ausschreibung könne von dort beantwortet werden.

Die Ausschussvorsitzende Frau Ruffen findet, es sei notwendig, dass die Politik sich klar entscheide zwischen mobilen und festen Lüftungsanlagen und entsprechende Anträge einbringen müsse.

Herr Brust entgegnet, dass die Politik nicht beschlossen habe, dass mobile Luftfilteranlagen angeschafft werden. Ein entsprechender Entwurf sei zurückgezogen worden weil die Verwaltung von sich aus angekündigt hatte, dass sie Filter bestellen möchte. Er habe aber gehört, dass entgegen ursprünglicher Erklärungen eine hohe Mindestabnahmemenge vorgegeben sei. Wenn Corona einmal vorbei sei, dann sei das alles Elektroschrott. Lüftungsanlagen können dagegen dauerhaft genutzt werden.

Er möchte wissen, wie viele Schulen sich gemeldet haben, um Luftfilteranlagen zu bekommen. Seiner Meinung nach wüssten viele Schulen im Passivhausbau gar nicht, dass sie bereits eine Lüftungsanlage besitzen. In solchen Schulen seien mobile Luftfilteranlagen überflüssig.

Herr Greitemann sagt zu, dass die Fragen zur Beantwortung weitergegeben werden.

Der Sachstandsbericht wird zur Kenntnis genommen.

7.2 Benchmark-Analyse zu den Nebenkosten der Zentralbibliothek - Ergänzung zu 3520/2020 3520/2020/1

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

7.3 Sachstandsbericht zu den Baumaßnahmen am Abendgymnasium Gereonsmühlengasse und am Hansa-Gymnasium 3233/2021

Der Sachstandsbericht wird zur Kenntnis genommen.

7.4 Evaluierung von Automatisierungstechnischen Programmen zur optimierten Betriebsführung gebäudetechnischer Anlagen in der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln (energetische Optimierung) - Zwischenbericht 2021 3647/2021

Die Ausschussvorsitzende Frau Ruffen bittet darum, dass die Mitteilung zur nächsten Sitzung erneut vorgelegt wird, damit man sie in Ruhe lesen kann.

Frau Henk-Hollstein, CDU-Fraktion, bittet darum, die Mitteilung zur Kenntnisnahme auch in den Ausschuss Klima, Umwelt und Grün zu geben.

Frau Rinnenburger erklärt, dass der Bericht sich auf die Kooperationsvereinbarung mit der Technischen Hochschule in Deutz bezieht. Es handelt sich um ein erstes Ergebnis aus einem Forschungsauftrag der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln an die TH Deutz. Normalerweise stellt sich bei Räumen mit einer Klimaanlage diese aus, wenn man das Fenster öffnet. Es arbeiten dort Gebäudeleittechniken gegeneinander: Fenster und Klimaanlage oder Heizung und Klimaanlage. Im öffentlichen Dienst gilt der Grundsatz, dass Produkte neutral ausgeschrieben werden müssen. Das führt dazu, dass Geräte unterschiedlicher Hersteller miteinander kommunizieren müssen. Der Forschungsauftrag lautete ursprünglich, dass eine Präqualifizierung geschaffen werden sollte, dass eine Kommunikation von Anlagen unterschiedlicher Hersteller miteinander ermöglicht wird. Eine solche Schnittstelle gibt es in Europa seit Jahren mit dem Namen Bugnet. Sie funktioniert dann, wenn eine Anlage mit Programmierung einer Software im Laborbetrieb eingebaut ist. Bei anderen Standorten müsste aber die Programmierung geändert werden. Nach dem Umprogrammieren ist die störungsfreie Kommunikation der Anlagen untereinander gestört. Man braucht normalerweise ein Jahr, um herauszufinden, ob die Gebäudeleittechniken störungsfrei kompatibel sind oder nicht. Anschließend muss in der Regel eine kostenpflichtige Umprogrammierung durch den Hersteller erfolgen. Oft funktioniert die Kommunikation der Systeme auch nach Wegfall der Gewährleistungspflicht noch nicht fehlerfrei. Die TH Deutz entwickelte zusammen mit einem Kollegen der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln, der als Lehrbeauftragter mit eingebunden wurde, eine Software, die in einer Woche den Betrieb eines kompletten Kalenderjahres simulieren kann. Nun kann vor Abnahme der Anlage festgestellt werden, ob diese auch funktioniert. Seit 2 Jahren hat die Stadt versucht, dafür einen Patentschutz anzumelden, weil die Software für größere Immobilienbesitzer besonders wertvoll ist. Das Verfahren dauerte so lange, dass das Verfahren nun als anerkannte Regel der Technik gilt und kein Patentschutz mehr möglich ist. Das Produkt hat richtungsweisenden Einfluss auf die Digitalisierung, den Klimaschutz und den Gebäudebestand. Es wird sukzessive in allen Gebäuden im Sondervermögen der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln erprobt. Die ersten 10 Gebäude ergaben im Ergebnis eine CO²-Einsparung in Höhe von 75 Tonnen alleine durch Heizung und Klimatisierung. Rechnerisch ist dadurch eine jährliche Einsparung in Höhe von 20.000 Euro möglich. Bei über 300 Gebäuden ergibt sich eine enorme Summe.

Frau Hölzing, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, würde sich mehrere solcher positiver Mitteilungen wünschen mit einer aufwändigeren Darstellung. So habe sie auch von der Eröffnung des neuen Schulgebäudes in Holweide nur am Rande erfahren.

Die Ausschussvorsitzende Frau Ruffen erinnert in diesem Zusammenhang daran, dass sich der Ausschuss bei nächster Gelegenheit auch die MiQua vor Ort zeigen lassen wollte.

Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.

8 Mündliche Anfragen

Frau Schmidt, sachkundige Einwohnerin Bündnis 90/Die Grünen, fragt im Zusammenhang mit der Bearbeitung der Frontfassade an der **Gemeinschaftsgrundschule Antwerpener Straße**, ob und wie lange man die Schule während der Sanierung auslagern möchte.

Frau Rinnenburger antwortet, dass diese Schule eine der 5 Schulen in der Innenstadt ist, die nacheinander saniert werden sollen. Die Schule Antwerpener Straße soll komplett grundinstandgesetzt und zum Teil aufgestockt werden. Sie ist eine der ersten, die auszieht und in den Interimsbau am Venloer Wall zieht. Geplant ist der Umzug für die erste Jahreshälfte 2022. Die Fassade wurde zur Beprobung versetzt und wird zunächst zur Sicherung so belassen.

Herr Brust, Bündnis 90/Die Grünen, hat aus dem Kölner Stadt-Anzeiger über **Proteste gegen die Sanierung des Montessori-Gymnasiums in der Rochusstraße** erfahren. Vor wenigen Jahren wurden dort unter anderem alle Fenster ausgetauscht. Nun solle die Schule angeblich abgerissen werden. Er bittet um eine Erklärung.

Frau Rinnenburger antwortet, dass dort kein Abriss, sondern eine Instandsetzung geplant ist. Im Rahmen des Konjunkturpaketes II wurden dort bereits eine Fassadensanierung, eine Dachsanierung und ein Fensteraustausch als energetische Sanierung durchgeführt. Im Inneren der Schule wurde dagegen bisher nichts saniert. Im Vorfeld einer Maßnahme wird immer die Sanierung des Bestandes mit dem möglichen Abriss und Neubau an gleicher Stelle verglichen. Es wurde zu keinem Zeitpunkt von der Stadt Köln gesagt, dass man die Schule tatsächlich abreißen möchte. Es wurde stets darauf hingewiesen, dass beide Optionen gegenübergestellt und überprüft werden. Ein Ergebnis der Prüfung liegt bisher noch nicht vor. Durch die Aufstockung der Modulbauten für das Interim um eine dritte Etage konnte verhindert werden, dass weitere Bäume gefällt werden müssen.

Frau Hölzing, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, hat erfahren, dass die Montessori-Schule selbst angeregt hatte, die Modulbauten um ein Geschoss zu erhöhen und dafür schmaler zu bauen. Die Verwaltung habe daraufhin insgesamt mehr Plätze eingeplant.

Frau Rinnenburger bestätigt, dass der Vorschlag zur Aufstockung der Modulbauten in einem Workshop geäußert wurde. Die Schule habe einen dauerhaften Bedarf von 2 Etagen angemeldet. Als die dafür benötigte Fläche mit ihren Ausdehnungen dargestellt wurde schlug die Schule vor, eine zusätzliche dritte Etage auf die Modulbauten aufzubauen mit dem Ziel, in der Ausdehnung schmaler zu werden. Die Grundfläche für den Interimsbau braucht durch den zusätzlichen Bedarf deshalb nicht größer geworden. Es sei bereits vorher erforderlich gewesen, dass das Amphitheater der Schule durch den Interimsbau verdrängt werde. Das sei aber nicht sauber an die Schule kommuniziert worden.

Die beauftragte Firma habe bereits angefragt, ob sie die Produktion wegen der Irritati-

onen stoppen solle. Das hat die Verwaltung verneint, weil die Modulbauten auch an jedem anderen Standort einsetzbar sind.

Herr Brust fragt nach einem Chemie-Pavillon an der Rochusstraße, der wegen der schlechten Luftqualität nicht genutzt werden kann. Im Kölner Stadt-Anzeiger habe gestanden, dass dreimal am Tag jemand von der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln dorthin fahren würde, um diesen zu lüften.

Frau Rinnenburger erklärt, dass bei Pavillons im verbauten Zustand die Prüfwerte oftmals nicht eingehalten werden. Es handele sich hier um einen angestellten Alarmfahrer, dessen Kosten der aufstellenden Firma in Rechnung gestellt werden.

Frau Hölzing, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, fragt nach, ob für die **Interimsschulen am Venloer Wall** die Bäume tatsächlich gefällt werden müssen.

Darauf antwortet Frau Rinnenburger, dass grundsätzlich im Rahmen von Baumaßnahmen geprüft werde, ob die Bäume umgesiedelt werden können, was eine intensive Vorbereitung erfordert. Außerdem gebe es Bäume, die nicht unter die Baumsatzung fallen. Wo es möglich ist wird die Schulhoffläche während des Interims verkleinert, damit weniger Baufällen erforderlich werden. Alle Anlagen werden im Anschluss an die Baumaßnahmen landschaftspflegerisch aufbereitet. Die Folge ist, dass die Situation nach einer Baumaßnahme in der Regel ökologisch wertvoller ist als vorher.

Am Venloer Wall soll die Fläche im Anschluss an die Baumaßnahme mit Bürger*innenbeteiligung aufbereitet werden zum Beispiel mit Spielgeräten, Sitzplätzen und ähnlichem. Das ist das Maximum, was angeboten werden kann, aber es ist nicht möglich, im Rahmen von Baumaßnahmen alle Bäume zu erhalten.

Köln, den 9.November 2021

gezeichnet: Ruffen
Ausschussvorsitzende

gezeichnet: Bernecker
stellvertretende Schriftführung