



Geschäftsführung Bauausschuss

Frau Weber

Telefon: (0221) 221 - 22443

Fax: (0221) 221 - 24447

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

Datum: 20.05.2015

Niederschrift

über die **5. Sitzung des Bauausschusses** in der Wahlperiode 2014/2020 am Montag, dem 04.05.2015, 15:10 Uhr bis 15:36 Uhr (öffentlicher Teil) und 16:31 Uhr bis 16:37 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 | Integrationsrat |
| Frau Gisela Grüßer | Stadt AG Behindertenpolitik |
| Frau Katharina Reiff | Seniorenvertretung der Stadt Köln |
| Herr Nikolai Dahlmanns | auf Vorschlag der SPD |
| Herr Rudolf Reiferscheid | SPD |
| Herr Lutz Tempel | SPD |
| Herr Efkan Kara | CDU |
| Herr Joachim Kuschewski | auf Vorschlag der CDU |
| Herr Wolfgang Strowitzki | auf Vorschlag der Grünen |
| Herr Bernd Weber | DIE LINKE |
| Herr Dr. Christian Beese | auf Vorschlag der FDP |

Verwaltung

| | |
|--------------------------------------|--|
| Frau Lotte Drevermann | Dezernat Wirtschaft und Liegenschaften |
| Frau Eva Herr | Dezernat Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr |
| Herr Beigeordneter Franz-Josef Höing | Dezernat Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr |
| Herr Christmut Pütz | Gebäudewirtschaft |
| Frau Petra Rinnenburger | Gebäudewirtschaft |
| Herr Axel Rostek | Gebäudewirtschaft |

Schriftführerin

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

Presse

Zuschauer

Entschuldigt fehlen:

Vorsitzender Dr. Schoser eröffnet die 5. Sitzung des Bauausschusses und begrüßt die Anwesenden. Er teilt mit, dass zu dem Thema Frischezentrum Köln-Marsdorf - betriebswirtschaftliche Machbarkeitsstudie - Frau Drevermann vom Dezernat Wirtschaft und Liegenschaften anwesend ist und für Fragen zur Verfügung steht. Der Ausschuss beschließt anschließend die folgende

Tagesordnung

I. Öffentlicher Teil

A Bestellung von sachkundigen Einwohnern

Gleichstellungsrelevante Angelegenheiten

1 Anfragen gemäß § 4 der Geschäftsordnung des Rates

2 Anträge gemäß § 3 der Geschäftsordnung des Rates

3 Anregungen und Beschwerden, Einwohneranträge, Bürgerbegehren, Anregungen von Bezirksvertretungen und des Integrationsrates

- 4 Entscheidungen (Beschlussorgan Ausschuss Bauen und Wohnen)**
- 5 Vorberatungen (Beschlussorgan Rat oder anderer Ausschuss)**
- 5.1 Frischezentrum Köln-Marsdorf - betriebswirtschaftliche Machbarkeitsstudie
2174/2014

- 6 Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen**

- 7 Mitteilungen**

- 8 Mündliche Anfragen**

II. Nichtöffentlicher Teil

- 9 Anfragen gemäß § 4 der Geschäftsordnung des Rates**

- 10 Anträge gemäß § 3 Geschäftsordnung des Rates**

- 11 Genehmigung von Dringlichkeitsentscheidungen**

- 12 Entscheidungen (Beschlussorgan Ausschuss Bauen und Wohnen)**

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

- 14 Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen**

- 15 Mitteilungen der Verwaltung**

- 15.1 Frischezentrum Marsdorf - betriebswirtschaftliche Machbarkeitsstudie - ergän-
zende Anlagen
2738/2014/1

- 16 Mündliche Anfragen**

I. Öffentlicher Teil

A Bestellung von sachkundigen Einwohnern

Herr Ahmet Altinova (Integrationsrat) wurde in der Ratssitzung am 05.02.2015 als sachkundiger Einwohner in den Bauausschuss bzw. den Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft gewählt.

Der Vorsitzende verpflichtet Herrn Altinova gem. § 58 GO NRW in Verbindung mit § 5 der Hauptsatzung:

„Ich verpflichte Sie, Ihre Aufgabe als Mitglied des Bauausschusses bzw. 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.“

Gleichstellungsrelevante Angelegenheiten

-- / --

- 1 Anfragen gemäß § 4 der Geschäftsordnung des Rates**
- 2 Anträge gemäß § 3 der Geschäftsordnung des Rates**
- 3 Anregungen und Beschwerden, Einwohneranträge, Bürgerbegehren, Anregungen von Bezirksvertretungen und des Integrationsrates**
- 4 Entscheidungen (Beschlussorgan Ausschuss Bauen und Wohnen)**
- 5 Vorberatungen (Beschlussorgan Rat oder anderer Ausschuss)**
- 5.1 Frischezentrum Köln-Marsdorf - betriebswirtschaftliche Machbarkeitsstudie
2174/2014**

Vorsitzender Dr. Schoser berichtet zum Verfahren, dass in Anlehnung an die bereits erfolgten Fachausschusssitzungen die heutige Sitzung der Beratung dienen und eine Beschlussfassung in einer weiteren Runde erfolgen solle.

SE Weber bekundet seine Auffassung, wonach die Machbarkeitsstudie von einem ÖPP-„Lobbyverein“ erstellt worden sei.

Frau Drevermann, Vertreterin des Dezernates Wirtschaft und Liegenschaften, entgegnet, dass das ausführende Büro im Rahmen einer nationalen, offenen Ausschreibung und unter Berücksichtigung eines ordentlichen Vergabeverfahrens ausgewählt worden sei.

SE Tempel bringt folgende Anmerkungen bzw. Fragen zur Terminalschiene ein:

1. Die Vorlage enthält die Aussagen, dass der ÖPP-Vertrag mit dem privaten Partner bis Mitte 2018 unterzeichnet und dass die komplette Baumaßnahme bis 2020 bereits abgeschlossen sein soll. Dies würde bedeuten, dass der ÖPP-Partner voraussichtlich nicht im Vorfeld in die Planungen eingebunden werden könne, da diese realistisch bis 2018 bereits fertiggestellt sein müssten. Dies er-scheine seiner Fraktion nicht sinnvoll.
2. Die zur Beschlussfassung stehenden Mehrstellen seien bis 2018 befristet. Was passiert danach bzw. warum können die Stellen nicht direkt auf sechs Jahre befristet werden?

Frau Drevermann führt zu 1. aus, dass nach dem am 23.06.2015 herbeizuführenden Ratsbeschluss innerhalb von zwei Jahren die Ausschreibungsunterlagen für das ÖPP-Vorhaben erstellt werden sollen. In dieser Zeit würden Anforderungen, Raumpro-gramme, technische Erfordernisse und weitere Grundlagen für die bauliche Konkreti-sierung des Frischezentrums definiert. Nach Zusammenstellung dieser ÖPP-Grundlagen für die Ausschreibung erfolge dann das ÖPP-Vergabeverfahren. Nach Beschlussfassung zum Vergabevorschlag und nach Erteilung eines Zuschlages an einen ÖPP-Partner schließe die Phase der eigentlichen architektonischen Planung an. Planung, Bau und technischer Gebäudebetrieb würden als Gesamtpaket an den ÖPP-Partner übertragen.

Zu 2. teilt Frau Drevermann mit, dass das Stellenerfordernis beim Marktamt aus den notwendigen Vorbereitungsmaßnahmen (Grundlagenzusammentragung) resultiere. Zum Zeitpunkt der Übertragung an den ÖPP-Partner müsse dann geprüft werden, ob weiterhin ein entsprechender Personalbedarf bei 236 besteht.

Die zu 2. dargelegte Vorgehensweise sei wenig sinnvoll, hält RM Brust dagegen. Auch sei für ihn das von SE Tempel unter 1) aufgegriffene Verfahren fragwürdig. Es sei nicht zu verstehen, warum die Raumprogramme etc. durch die Verwaltung nicht längst zusammengestellt worden seien. Tatsache sei, dass nun mindestens zwei oder drei Jahre verloren gingen, um einen ÖPP-Partner zu finden. Vor diesem und auch vor dem Hintergrund, dass ÖPP mangels finanzieller Vorteile ohnehin grundsätz-lich kritisch gesehen werde, sei zu einer Projektrealisierung in Eigenregie zu raten.

Auch für RM Halberstadt-Kausch ist der Vorteil einer ÖPP-Realisierung gegenüber einer Eigenrealisierung nicht ersichtlich. In diesem Zusammenhang verweist RM Halberstadt-Kausch auf das offensichtlich gut funktionierende Frischezentrum in Frank-furt, welches nicht als ÖPP-Maßnahme und unter Beteiligung der Großmarkthändler realisiert worden sei.

Für SE Tempel erscheint der Zeitplan – 3 Jahre für die Erstellung des Raumpro-gramms und die ÖPP-Ausschreibung und danach 3 Jahre für die Planung inkl. archi-tektonischer Objektplanung und den kompletten Bau – in Relation nicht glaubhaft.

Die Anmerkungen aufgreifend informiert Frau Drevermann, dass in den zurückliegen- den Jahren unter anderem Verkehrsgutachten, eine bauliche Konzeption sowie die jetzt vorliegende betriebswirtschaftliche Machbarkeitsstudie mit der Untersuchung von Flächenbedarfen erstellt worden seien, so dass jetzt eine sehr gute Ausgangslage gegeben sei. Zum Beispiel Frankfurt stellt Frau Drevermann klar, dass es sich dort um eine gemischtwirtschaftliche Gesellschaft unter Einbindung der Händler handele, die

in Köln aufgrund der gegebenen Händlerstruktur einen hohen Koordinierungsaufwand bedeuten würde. Weiterhin beschreibt es Frau Drevermann als Vorteil, dass bei ÖPP-Projekten sehr viel Planungsgrundlagen erarbeitet und als Paket an den ÖPP-Partner übergeben werde, welcher dann mit diesen umfassenden Grundlagen zügig planen und bauen könne. Dabei sei wichtig, dass der ÖPP-Partner die Flexibilität habe, architektonisch zu planen, um eine größtmögliche betriebswirtschaftliche Effizienz erzielen zu können. Im Übrigen weist Frau Drevermann darauf hin, dass in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 07.05.2015 ein Vortrag der Gutachterin vorgesehen sei. Sie lädt interessierte Mitglieder des Betriebsausschusses, die konkrete Fragen zu dem Gutachten haben, zur Teilnahme ein.

Da die Stadt Köln über eine Gebäudewirtschaft mit Architekten verfüge, sei nicht nachzuvollziehen, warum nur der ÖPP-Partner Einfluss auf die Architektur haben sollte, gibt RM Halberstadt-Kausch zu Bedenken. Die Verwaltung könne sehr wohl Vorgaben hinsichtlich einer Gestaltung (z. B. in modularer Bauweise, um auf Bedarfsentwicklungen reagieren zu können) in Eigenregie erstellen. Insgesamt erschließe sich nicht der Vorteil eines ÖPP-Partners.

SE Dr. Beese erachtet es als unbefriedigend, dass das Projekt ein dauerhaftes jährliches Minus produzieren werde. Insofern bittet er um eine umfassendere gesamtstädtische, volkswirtschaftliche Betrachtung. Hierbei seien für ihn insbesondere folgende Zahlen interessant: wie viele Arbeitsplätze gibt es im Großmarkt und wieviel Gewerbesteuer zahlen die ansässigen Unternehmen?

Vorsitzender Dr. Schoser schlägt abschließend vor, sich der Beschlussformulierung der vorangegangenen Fachausschüsse anzuschließen.

Beschluss:

Der Bauausschuss verweist die Vorlage ohne Votum in die weiteren Gremien und erwartet die Wiedervorlage zu seiner nächsten Sitzung.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig zugestimmt.

6 Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen

7 Mitteilungen

8 Mündliche Anfragen

gez. Dr. Martin Schoser
(Ausschussvorsitzender)

gez. Simone Weber
(Schriftführerin)