



**Geschäftsführung  
Betriebsausschuss  
Gebäudewirtschaft**

Frau Krause

Telefon: (0221) 221-25909

Fax: (0221) 221-24447

E-Mail: [angela.krause@stadt-koeln.de](mailto:angela.krause@stadt-koeln.de)

Datum: 09.03.2016

## Niederschrift

über die **14. Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudewirtschaft** in der Wahlperiode 2014/2020 am Montag, dem 07.03.2016, 15:12 Uhr bis 15:50 Uhr, Historisches Rathaus, Konrad-Adenauer Saal, Raum-Nr. 1.18

### Anwesend waren:

#### Vorsitzender

Herr Dr. Martin Schoser CDU

#### Stimmberechtigte Mitglieder

Herr Gerhard Brust	GRÜNE
Frau Inge Halberstadt-Kausch	SPD
Herr Jürgen Kircher	SPD
Herr Karl-Heinz Walter	SPD (ab 15.15 Uhr)
Frau Anna-Maria Henk-Hollstein	CDU
Herr Ralf Klemm	GRÜNE
Herr Heiner Kockerbeck	DIE LINKE
Frau Christtraut Kirchmeyer	FDP

#### Beratende Mitglieder

Herr Ahmet Altinova	KL
Frau Gisela Grüßer	StadtAG Behindertenpolitik
Frau Katharina Reiff	Seniorenvertretung der Stadt Köln
Herr Nikolai Dahlmanns	auf Vorschlag der SPD
Herr Rudolf Reiferscheid	SPD
Herr Lutz Tempel	SPD
Herr Joachim Kuschewski	auf Vorschlag der CDU
Herr Wolfgang Strowitzki	
Herr Bernd Weber	DIE LINKE
Herr Dr. Christian Beese	auf Vorschlag der FDP

## **Verwaltung**

Herr Markus Gerhards	Gebäudewirtschaft
Frau Eva Herr	Dezernat Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr
Herr Beigeordneter Franz-Josef Höing	Dezernat Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr
Herr Josef Hubert Konrads	Amt für Schulentwicklung
Herr Michael Nawroth	Gebäudewirtschaft
Frau Petra Rinnenburger	Gebäudewirtschaft
Herr Bernd Rosenberger	Gebäudewirtschaft
Frau Astrid Schüßler	Gebäudewirtschaft

## **Stellv. Schriftführerin**

Frau Angela Krause	Dezernat Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr
--------------------	--

## **Presse**

### **Zuschauer**

Ausschussvorsitzender Dr. Schoser eröffnet die 14. Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudewirtschaft und begrüßt alle Anwesenden. Vor Eintritt in die Tagesordnung weist er darauf hin, dass diese wie folgt ergänzt werden soll:

- 1.1 Anfrage der SPD-Fraktion vom 01.03.2016 betr. "Auswirkungen des Beschlusses zum Passivhausstandard in der Ratssitzung vom 02.02.2016"  
AN/0447/2016
- 5.3 Errichtung von mehreren Schulen in modularer Bauweise / Systembauweise mit entsprechend angepasstem Baubeschlussverfahren  
0460/2016
- 7.3 Energiebericht 2015  
0616/2016
- 7.4 Energetischer Standard beim Bau von städtischen Gebäuden  
0604/2016
- 7.5 Schulsanierung in Köln  
Anfrage der Piraten Gruppe vom 24.02.2016, AN/0394/2016  
0724/2016

**Zurückgezogen** wurde im

## **II. Nichtöffentlicher Teil**

12.1 Verkauf des Grundstücks Lützerathstraße 141a, Köln-Rath/Heumar  
1246/2014/2

da die Gebäudewirtschaft hier noch Gespräche mit dem Jugendamt führe.

Für Fragen, die die Zuständigkeit der Schulverwaltung betreffen, sei Herr Konrads, Vertreter des Amtes für Schulentwicklung, anwesend.

Der Ausschuss ist mit den Zusetzungen einverstanden und beschließt demnach folgende

## **Tagesordnung**

### **I. Öffentlicher Teil**

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

1.1 Anfrage der SPD-Fraktion vom 01.03.2016 betr. "Auswirkungen des Beschlusses zum Passivhausstandard in der Ratssitzung vom 02.02.2016"  
AN/0447/2016

#### **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 Planungsaufnahme zur Errichtung von Erweiterungsbauten und Sportbauten (1 Dreifach- und 1 Zweifachsporthalle) für das Barbara-von-Sell Berufskolleg und die Edith-Stein-Realschule, Niehler Kirchweg 118 und 120, 50733 Köln-Nippes  
1822/2015

5.2 Errichtung eines Erweiterungsbaus mit Dreifachturnhalle für die Kaiserin-Theophanu-Schule, Gymnasium Kantstr. 3, 51105 Köln  
Baubeschluss  
2950/2015

5.3 Errichtung von mehreren Schulen in modularer Bauweise / Systembauweise mit entsprechend angepasstem Baubeschlussverfahren  
0460/2016

**6 Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen**

**7 Mitteilungen der Verwaltung**

- 7.1 Alternative Bauformen und schnellere Bauprozesse  
Mitteilung 3629/2015  
Nachfrage aus dem Ausschuss Schule und Weiterbildung vom 18.01.2016,  
TOP 2.1.2  
0545/2016
- 7.2 Fortgang der Umsetzung des Ratsbeschlusses „Stärkung der Gebäudewirtschaft“ – mündlicher Bericht der Gebäudewirtschaft
- 7.3 Energiebericht 2015  
0616/2016
- 7.4 Energetischer Standard beim Bau von städtischen Gebäuden  
0604/2016
- 7.5 Schulsanierung in Köln  
Anfrage der Piraten Gruppe vom 24.02.2016, AN/0394/2016  
0724/2016

**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 Verkauf des Grundstücks Lützerathstraße 141a, Köln-Rath/Heumar  
1246/2014/2  
**- zurückgezogen -**

- 13 Vorberatungen (Beschlussorgan Rat oder anderer Ausschuss)**
- 14 Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen**
- 15 Mitteilungen der Verwaltung**
- 16 Mündliche Anfragen**
  - 16.1 Dreifach-Sporthalle Parkstadt-Süd/Jean-Löring-Sportpark  
Mündliche Anfrage des RM Henk-Hollstein
  - 16.2 Sachstand Rotes Haus  
Mündliche Anfrage des RM Brust
  - 16.3 Undichte Decke im A-Trakt des Humboldt-Gymnasiums, Kartäuserwall 40  
Mündliche Anfrage des RM Brust

## **I. Öffentlicher Teil**

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

#### **1.1 Anfrage der SPD-Fraktion vom 01.03.2016 betr. "Auswirkungen des Beschlusses zum Passivhausstandard in der Ratssitzung vom 02.02.2016" AN/0447/2016**

Die Beantwortung erfolgt in der nächsten Sitzung.

### **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 Planungsaufnahme zur Errichtung von Erweiterungsbauten und Sportbauten (1 Dreifach- und 1 Zweifachsporthalle) für das Barbara-von-Sell Berufskolleg und die Edith-Stein-Realschule, Niehler Kirchweg 118 und 120, 50733 Köln-Nippes 1822/2015**

RM Halberstadt-Kausch teilt seitens der SPD-Fraktion ihre Zustimmung mit, da diese den Schulneubau nicht verhindern möchte. Dennoch möchte sie auch im hiesigen Ausschuss betonen, dass ihre Fraktion den EnEV-Standard bevorzugen würde.

SE Tempel möchte wissen, ob die Kosten zwischenzeitlich aktualisiert wurden. Zudem stehe außer Frage, dass diese Maßnahme sehr dringlich sei. Jedoch könne der Vorlage entnommen werden, dass es bis zur „Leistungsphase 3“ 3,5 Jahre dauern werde. Er bitte um Mitteilung, ob dies beschleunigt werden könne.

Frau Rinnenburger, Geschäftsführende Betriebsleiterin der Gebäudewirtschaft, sagt zu, diese Anregung mitzunehmen und zu prüfen; ggf. können die Abstimmungsprozesse etwas gestrafft werden.

RM Brust kritisiert die Errichtung des vorgesehenen Parkdecks; am Gürtel seien schließlich genügend Parkplätze vorhanden. Er möchte daher beantragen, diesen Passus im Beschlusstext zu streichen.

BG Höing wendet ein, dass der Bereich am Gürtel nach seiner Einschätzung ein unerträglicher Stadtraum sei, der – unabhängig von der politischen Diskussion zur Zukunft des Gürtels - nicht so belassen werden sollte.

Auch RM Halberstadt-Kausch weist darauf hin, dass für die Baugenehmigung der Erweiterungsbauten sicherlich ein Stellplatznachweis notwendig sei; insofern sei ein abgeänderter Beschluss nicht Ziel führend.

RM Brust stimmt Herrn Höing zwar insoweit zu, als dass der Gürtel keinen schönen Anblick biete. Dennoch mache es keinen Sinn, eine Planung mit einem Parkdeck zu betreiben, das nicht benötigt werde. Zur Verdeutlichung zitiert er aus der Vorlage „Der Bau eines Parkdecks wird jedoch nur erforderlich, sofern die Verlängerung des Maueneimer Gürtels über den Niehler Kirchweg ausgebaut wird.“

Frau Rinnenburger weist darauf hin, dass das Parkdeck obsolet sei, falls der Ausbau der Trasse nicht erfolge. Auch dies sei in einer Anlage zur Beschlussvorlage ausdrücklich festgeschrieben; insofern sei ihres Erachtens keine Änderung des Beschlusstextes erforderlich. Die Auslobung für die Bauten könne auch zweigleisig vorbereitet werden, so dass die Gebäudewirtschaft sofort handlungsfähig sei, sobald die politische Entscheidung über die Zukunft des Gürtels getroffen sei.

Nach kurzer weiterer Diskussion über die weitere Verfahrensweise verständigt sich der Ausschuss daher auf eine ungeänderte Beschlussfassung.

### **Beschluss:**

#### ***Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft empfiehlt dem Rat wie folgt zu beschließen:***

Der Rat der Stadt Köln beschließt die Planungsaufnahme (bis einschließlich Leistungsphase 3 HOAI) zur Errichtung von Erweiterungsbauten für das Barbara-von-Sell Berufskolleg und die Edith-Stein- Realschule auf dem Schulgelände Niehler Kirchweg 118 und 120, 50733 Köln-Nippes, einer 3-fach Sporthalle auf dem Sportplatz im Toni-Steingaß-Park und eines Parkdecks auf dem Gelände des Berufskollegs, soweit dieses für den Stellplatznachweis erforderlich ist. Die endgültige Entscheidung über die Realisierung eines Parkdecks oder Alternativen ist im Rahmen des Baubeschlusses zu treffen.

Außerdem wird eine 2-fach Sporthalle an einem externen Standort als Ersatz für die marode 2-fach Sporthalle der Edith-Stein-Realschule errichtet.

Die Verwaltung wird beauftragt, unverzüglich die Planung und Kostenermittlung aufzunehmen und voranzutreiben.

Der Planung ist das in der Anlage aufgeführte Raumprogramm zu Grunde zu legen (Anlage 1 und 2).

Entwurfs- und konstruktionsbedingte Abweichungen sind zulässig.

Die Planung wird auf Basis des Ratsbeschlusses vom 02.02.2016 nach dem Passivhausstandard ausgeführt.

Die Planungskosten bis einschließlich Leistungsphase 3 HOAI belaufen sich nach vorläufiger Kostenannahme auf rd. 1,325 Mio € (ermittelt auf der Grundlage des Energiestandards EnEV 2014, Stand 2016).

Die tatsächlichen Planungskosten durch Umplanung auf den Passivhausstandard werden dann zum Baubeschluss vorgelegt.

Die aus dem städtischen Haushalt zu finanzierenden Planungskosten sind je zu einem Drittel im Haushaltsjahr 2017, 2018 und 2019 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben in Teilplanzeile 13, Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen zu berücksichtigen.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig zugestimmt

**5.2 Errichtung eines Erweiterungsbaus mit Dreifachturnhalle für die Kaiserin-Theophanu-Schule, Gymnasium Kantstr. 3, 51105 Köln  
Baubeschluss  
2950/2015**

Auf Nachfrage des RM Brust teilt Herr Nawroth, Vertreter der Gebäudewirtschaft, mit, dass die vorhandene Energiecheckliste im Wesentlichen die Einhaltung der Energieleitlinien dokumentierte. Einige Punkte müssen jedoch noch im Einzelnen mit den Planern abschließend geklärt werden.

**Beschluss:**

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

Der Rat beschließt die Errichtung eines Erweiterungsbaus mit Dreifachsporthalle für die Kaiserin-Theophanu-Schule, Gymnasium Kantstr. 3, 51103 Köln-Kalk, genehmigt den Entwurf und die Kostenberchnung nach Passivhausstandard für den Schulerweiterungsbau bzw. nach EnEV 2009 für die Sporthalle und den Ganztageserweiterungsbau mit Gesamtkosten in Höhe von brutto 34,52 Mio € (33,47 Mio € Baukosten, 185.000 € für die Großküche und 865.000 € Einrichtungskosten) und beauftragt die Verwaltung mit der Submission und Baudurchführung.

Zudem genehmigt der Rat einen Risikozuschlag in Höhe von 7% bezogen auf die Kosten für den ersten und zweiten Bauabschnitt (26,42 Mio € inkl. Großküche). Die entspricht einem Betrag von 1,85 Mio €. 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. 1.058.337 € ist ab 2019 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, Teilplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand, zu veranschlagen.

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

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig zugestimmt

**5.3 Errichtung von mehreren Schulen in modularer Bauweise / Systembauweise mit entsprechend angepasstem Baubeschlussverfahren  
0460/2016**

RM Halberstadt-Kausch äußert für die SPD-Fraktion Lob und Zustimmung zur vorliegenden Beschlussvorlage.



Auf Nachfrage des SE Dr. Beese informiert Frau Rinnenburger, Geschäftsführende Betriebsleiterin, dass die Stadt Köln aktuell noch keine Modulbauten errichtet habe. Die Stadt München habe zu diesem Thema einen Baukasten entwickelt, der bereits in einer der letzten Sitzungen angesprochen wurde. Hier werde unterschieden zwischen einem pädagogischen Baukasten, d.h. Raumkonzepten oder Raumbezügen, und einem konstruktiven Baukasten. Aktuell sei die Verwaltung in München dabei, ihren Raum bezogenen Modulkatalog weiter zu entwickeln; Abstand genommen wurde hingegen von Bauteilen.

BG Höing fügt ergänzend hinzu, dass das Paket an Schulneubauten und Sanierungen immens sei und es daher auch aus Zeitgründen keinerlei Denkverbote geben dürfe.

RM Brust nimmt Bezug auf die Ausführungen auf S. 4 der Beschlussvorlage und möchte daran erinnern, dass bei Projekten, bei denen zwar ein Planungsbeschluss vorliegt, aber noch keine Arbeit in die Planung investiert wurde, diese nach Passivhaus-Standard erfolge. Ansonsten würde der gefasste Ratsbeschluss keinen Sinn machen.

Frau Rinnenburger stellt klar, dass bei den Schulen Wasseramselweg und Zusestraße noch keine Planung erfolgt sei.

Herr Konrads, Vertreter des Amtes für Schulentwicklung, erinnert an die Aussage der Schuldezernentin Dr. Klein, dass der Passivhaus-Standard für alle neu eingebrachten Planungsbeschlüsse gelte. Dies sei auch in der Niederschrift des Ausschusses für Schule und Weiterbildung so festgehalten.

RM Brust hingegen zitiert den Ratsbeschluss, nach dem es nicht auf den Zeitpunkt des Planungsbeschlusses ankomme sondern vielmehr auf den eigentlichen Beginn der Planungen.

Da keine weiteren Wortbeiträge vorliegen, stellt Vorsitzender Dr. Schoser den Beschlussvorschlag zur Abstimmung.

#### **Beschluss:**

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

Der Rat beschließt die Neubauten der Grundschulen Friedrich-Karl-Straße, Statthalterhofallee, Gaedestraße und Thessaloniki-Allee, des Gymnasiums Zusestraße und der Gesamtschule Wasseramselweg zur schnellstmöglichen Deckung des dringenden Bedarfs an Schulplätzen in modularer Bauweise zu errichten. Hierzu sind in Abänderung des geltenden Baubeschlussverfahrens die Baubeschlüsse bereits nach der Leistungsphase 2 HOAI einzuholen.

**Abstimmungsergebnis:** Einstimmig zugestimmt

**6 Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen**

**7 Mitteilungen der Verwaltung**

**7.1 Alternative Bauformen und schnellere Bauprozesse  
Mitteilung 3629/2015  
Nachfrage aus dem Ausschuss Schule und Weiterbildung vom  
18.01.2016, TOP 2.1.2  
0545/2016**

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

## **7.2 Fortgang der Umsetzung des Ratsbeschlusses „Stärkung der Gebäudewirtschaft“ – mündlicher Bericht der Gebäudewirtschaft**

Frau Rinnenburger, Geschäftsführende Betriebsleiterin der Gebäudewirtschaft, informiert, dass die Zuständigkeit hier derzeit noch bei Dezernat I liege und es insofern keinen neuen Sachstand gebe; auf Arbeitsebene sei man allerdings schon in Gesprächen.

SE Dr. Beese möchte wissen, wann sich dies ändern werde und bittet um eine Stellungnahme zur kommenden Sitzung. Er erinnert an eine Aussage des Stadtdirektors aus der Juni-Sitzung, dass sich im 4. Quartal 2015 u.a. Verbesserungen in der Besolungsstruktur bei der Gebäudewirtschaft ergeben werden.

## **7.3 Energiebericht 2015 0616/2016**

Die Mitteilung wurde bereits zur Sitzung umgedruckt.

RM Henk-Hollstein bittet um Mitteilung, ob auch außerhalb der Gebäudewirtschaft bekannt sei, dass Fördermittel für energetische Maßnahmen beantragt werden können. Sie rege an, ggf. alle Ämter und Dienststellen, die Planungen betreiben, hierüber zu informieren.

Frau Rinnenburger, Geschäftsführende Betriebsleiterin der Gebäudewirtschaft, informiert, dass beispielsweise auch im Kulturdezernat mittlerweile zwei Energieberater beschäftigt seien. Ob auch andere Dezernate hierfür Stellen eingerichtet haben, sei ihr ad hoc nicht bekannt; sie werde die Frage jedoch mitnehmen und schriftlich berichten.

## **7.4 Energetischer Standard beim Bau von städtischen Gebäuden 0604/2016**

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

## **7.5 Schulsanierung in Köln Anfrage der Piraten Gruppe vom 24.02.2016, AN/0394/2016 0724/2016**

Die Mitteilung wurde bereits zur Sitzung umgedruckt.

SE Strowitzki hält es für unverantwortlich, 18 Jahre für die Schulsanierungen zu veranschlagen.

BG Höing stimmt dieser Einschätzung im Wesentlichen zu und bekräftigt seine Aussagen unter TOP 5.3.

**8 Mündliche Anfragen**

--

- **Ende des öffentlichen Teils** -

*gez. Dr. Martin Schoser*  
(Ausschussvorsitzender)

*gez. Angela Krause*  
(stellv. Schriftführerin)