



**Geschäftsführung  
Betriebsausschuss  
Gebäudewirtschaft**

Frau Weber

Telefon: (0221) 221 - 22443

Fax: (0221) 221 - 24447

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

Datum: 02.09.2019

## Niederschrift

über die **39. Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudewirtschaft** in der Wahlperiode 2014/2020 am Montag, dem 25.03.2019, 15:19 Uhr bis 17:40 Uhr (öffentlicher Teil) und 17:01 Uhr bis 17:50 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
Frau Erika Oedingen	SPD
Frau Anna-Maria Henk-Hollstein	CDU
Herr Heiner Kockerbeck	DIE LINKE
Frau Christtraut Kirchmeyer	FDP
Herr Horst Thelen	GRÜNE i. V. für SB Klemm

### Beratende Mitglieder

Herr Werner Eggert	auf Vorschlag der Fraktion Die Linke.
Herr Ahmet Altinova	KL
Herr Bernd Tillmann-Gehrken	Seniorenvertretung der Stadt Köln
Herr Nikolai Dahlmanns	auf Vorschlag der SPD
Herr Rudolf Reiferscheid	SPD
Herr Lutz Tempel	SPD
Herr Andreas Bischoff	auf Vorschlag von der CDU-Fraktion
Frau Lisa Schopp	auf Vorschlag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

### Verwaltung

Herr Jörg Bambeck	Dezernat Stadtentwicklung, Planen und Bauen
Herr Wolfgang Behrisch	Gebäudewirtschaft
Frau Stephanie Brans	Gebäudewirtschaft

Frau Angelika Döpfer	Amt für Schulentwicklung
Frau Pia Gies	Amt der Oberbürgermeisterin
Herr Michael Gräbener	Amt für Schulentwicklung
Herr Beigeordneter Markus Greitemann	Dezernat Stadtentwicklung, Planen und Bauen
Frau Susanne John	Gebäudewirtschaft
Frau Sandra Kißmann	Gebäudewirtschaft
Frau Petra Rinnenburger	Gebäudewirtschaft
Frau Astrid Schüßler	Gebäudewirtschaft

### **Schriftführerin**

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

### **Presse**

### **Zuschauer**

### **Entschuldigt fehlen:**

### **Stimmberechtigte Mitglieder**

Herr Ralf Klemm	GRÜNE
-----------------	-------

### **Beratende Mitglieder**

Herr Roger Beckamp	AfD
Herr Joachim Kuschewski	auf Vorschlag der CDU
Herr Andreas Michalak	FDP

Vorsitzender Dr. Schoser eröffnet die 39. Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudewirtschaft, begrüßt die Anwesenden und macht auf folgende Zusetzungen zur Tagesordnung aufmerksam:

### **I. Öffentlicher Teil**

- 4.1 Errichtung eines Neubaus mit Dreifeldsporthalle für die Gesamtschule Nippes am Standort Ossietzkystr., Köln-Longerich – Kostenfortschreibungsbeschluss gemäß § 13 Abs 4 Satz 2 der Betriebsatzung der Gebäudewirtschaft in Verbindung mit § 16 Abs 5 Satz 1 der Eigenbetriebsverordnung NRW (EigVO NRW)

0803/2019

- *zugesetzt* -

- 7.3 Beantwortung der Anfrage AN/0112/2019 nach § 4 Geschäftsordnung des Rates: Bau- und Sanierungsverzug wegen verzögerten Fachraumplanungen am Apostelgymnasium

0480/2019

- *zugesezt* -

7.4 Regelmäßige Berichterstattung aus dem Aktionsbündnis Schulbau, TOP 1.3  
0998/2019

- *zugesezt* -

7.5 Sachstandsbericht Sanierung der Zentralbibliothek - Stand 26.02.2019  
0985/2019

- *zugesezt* -

7.6 Sachstand zur Sanierung von Schultoiletten - zu AN/1515/2017 (Beschluss  
des Finanzausschusses vom 13.10.2017) und AN/1380/2018 (Beschluss des  
Finanzausschusses vom 08.10.2018)

0970/2019

- *zugesezt* -

7.7 Sachstandsbericht Neubau des Historischen Archivs mit Rheinischem Bildar-  
chiv, Stand 01.03.2019

0983/2019

- *zugesezt* -

7.8 Sonderprogramm Maßnahmenpaket Schulbau GU/TU - Baubeschluss zum  
Neubau einer Erweiterung am Hildegard-von-Bingen-Gymnasium, Leyberg-  
straße 1 in 50939 Köln durch einen Generalunternehmer - Vorlage 0459/2019

0991/2019

- *zugesezt; TISCHVORLAGE* -

## **II. Nichtöffentlicher Teil**

12.5 Grünobjekt Hansaplatz: Abschreibung der Nebenkostenforderung aus 2015,  
2016, 2017 sowie der Gerichtskosten von 2018

0689/2019

- *zugesezt* -

12.6 Ausschreibung Winterdienstleistungen vor und auf den Grundstücken der Ge-  
bäudewirtschaft der Stadt Köln für die Winterwartungsperioden 2019/2020,  
2020/2021, 2021/2022 und 2022/2023 - Bedarfsfeststellung

1013/2019

- *zugesezt* -

- 12.7 Erstanmietung des Objekts Kölner Str. 259-261, 51149 Köln  
1018/2019  
- *zugesezt; TISCHVORLAGE* –
- 13.2 Übertragung der Planung des Erweiterungsbaus und der Blockrandbebauung Wallraf-Richartz-Museum & Fondation Corboud an einen Generalplaner (Ergänzung zu 1832/2017)  
0692/2019  
- *zugesezt; TISCHVORLAGE* –

Zudem gibt er noch die nachstehenden Hinweise:

Als Gäste sind angekündigt:

Zu den Vorlagen aus dem Bereich der Schulverwaltung Frau Döpfer und Herr Gräber vom Amt für Schulentwicklung.

Frau John von der Gebäudewirtschaft wird zu TOP 7.1 eine Beamer-Präsentation halten.

Zu TOP 5.3 ist Frau Gies vom Amt der Oberbürgermeisterin anwesend und steht für evtl. Rückfragen zur Verfügung.

Der Ausschuss nimmt Kenntnis und beschließt folgende

## **Tagesordnung**

### **I. Öffentlicher Teil**

- 1 Anfragen gemäß § 4 der Geschäftsordnung des Rates**
- 2 Anträge gemäß § 3 der Geschäftsordnung des Rates**
- 3 Genehmigung von Dringlichkeitsentscheidungen**
- 4 Entscheidungen (Beschlussorgan Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft)**
  - 4.1 Errichtung eines Neubaus mit Dreifeldsporthalle für die Gesamtschule Nippes am Standort Ossietzkystr., Köln-Longerich – Kostenfortschreibungsbeschluss gemäß § 13 Abs 4 Satz 2 der Betriebsatzung der Gebäudewirtschaft in Verbindung mit § 16 Abs 5 Satz 1 der Eigenbetriebsverordnung NRW (EigVO NRW)  
0803/2019  
- *zugesezt* -
- 5 Vorberatungen (Beschlussorgan Rat oder andere Ausschüsse)**
  - 5.1 Planungsaufnahme zum Abriss und Ersatzbau des OGS-Hauses der Kath. Grundschule Forststr. 20, 51107 Köln (Rath-Heumar)  
2839/2018

- 5.2 „Bedarfsfeststellung, Beschaffung und Aufstellung von Schulpavillons für das Schuljahr 2019/20“  
4152/2018  
*- die Vorlage wurde mit Schreiben vom 22.02.2019 an alle Ausschussmitglieder versandt; bitte halten Sie die Unterlage bereit -*
- 5.3 Anpassung der Zuständigkeitsordnung  
hier: Beschleunigung von Vergabeprozessen und Erfahrungsbericht  
3430/2018  
*- die Vorlage wurde mit Schreiben vom 01.03.2019 an alle Ausschussmitglieder versandt; bitte halten Sie die Unterlage bereit -*
- 5.4 Planungsbeschluss für die Sanierung der Medienleitungen im Betriebshof im Botanischen Garten, Amsterdamer Straße 34, 50735 Köln  
1494/2018
- 6 Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen**
- 7 Mitteilungen der Verwaltung**
- 7.1 Personalmanagement der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln  
3995/2018  
*- zu diesem TOP ist auch eine Präsentation vorgesehen -*
- 7.2 Flächenbericht 2018 für die Objekte im Sondervermögen der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln (GW), Stand 31.12.2018  
0382/2019
- 7.3 Beantwortung der Anfrage AN/0112/2019 nach § 4 Geschäftsordnung des Rates: Bau- und Sanierungsverzug wegen verzögerten Fachraumplanungen am Apostelgymnasium  
0480/2019  
*- zugesetzt -*
- 7.4 Regelmäßige Berichterstattung aus dem Aktionsbündnis Schulbau, TOP 1.3  
0998/2019  
*- zugesetzt -*
- 7.5 Sachstandsbericht Sanierung der Zentralbibliothek - Stand 26.02.2019  
0985/2019  
*- zugesetzt -*
- 7.6 Sachstand zur Sanierung von Schultoiletten - zu AN/1515/2017 (Beschluss des Finanzausschusses vom 13.10.2017) und AN/1380/2018 (Beschluss des Finanzausschusses vom 08.10.2018)  
0970/2019  
*- zugesetzt -*

7.7 Sachstandsbericht Neubau des Historischen Archivs mit Rheinischem Bildarchiv, Stand 01.03.2019  
0983/2019  
- *zugesezt* -

7.8 Sonderprogramm Maßnahmenpaket Schulbau GU/TU - Baubeschluss zum Neubau einer Erweiterung am Hildegard-von-Bingen-Gymnasium, Leybergstraße 1 in 50939 Köln durch einen Generalunternehmer - Vorlage 0459/2019  
0991/2019  
- *zugesezt*; **TISCHVORLAGE** -

## 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 Rückübertragung des Grundstücks Eschenbachstr. 60 Köln-Bilderstöckchen, Gemarkung Nippes, Flur 90, Teilfläche aus Flurstück 1125, Größe 1.954 m<sup>2</sup>, aus dem Sondervermögen der Gebäudewirtschaft in das Allgemeine Liegenschaftsvermögen  
3824/2018

12.2 Rückübertragung des Grundstücks In den Reihen 16, Köln-Kalk, aus dem Sondervermögen der Gebäudewirtschaft in das Allgemeine Liegenschaftsvermögen  
3989/2018

12.3 Prüfbericht Einhaltung der Bedarfsprüfungsrichtlinie und der vergaberechtlichen Vorschriften bei Beauftragungen von Lieferungen und Leistungen bei 26 - Gebäudewirtschaft der Stadt Köln  
0299/2019

12.4 Anmietung von Büroflächen im Objekt Richmodstr. 6-8, 50667 Köln als Interim für die Verwaltung der Zentralbibliothek  
0675/2019

12.5 Grünobjekt Hansaplatz: Abschreibung der Nebenkostenforderung aus 2015, 2016, 2017 sowie der Gerichtskosten von 2018  
0689/2019  
- *zugesezt* -

12.6 Ausschreibung Winterdienstleistungen vor und auf den Grundstücken der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln für die Winterwartungsperioden 2019/2020, 2020/2021, 2021/2022 und 2022/2023 - Bedarfsfeststellung  
1013/2019  
- *zugesezt* -

12.7 Erstanmietung des Objekts Kölner Str. 259-261, 51149 Köln  
1018/2019  
- *zugesezt*; **TISCHVORLAGE** -

### **13 Vorberatungen (Beschlussorgan Rat oder andere Ausschüsse)**

13.1 Durchführung eines europaweiten Ausschreibungsverfahrens zur Suche eines Investors mit Grundstück zur Planung und Errichtung eines Gymnasiums zur Ermöglichung von G9 im Stadtbezirk Innenstadt  
0659/2019

13.2 Übertragung der Planung des Erweiterungsbaus und der Blockrandbebauung Wallraf-Richartz-Museum & Fondation Corboud an einen Generalplaner (Ergänzung zu 1832/2017)  
0692/2019  
- *zugesezt*; **TISCHVORLAGE** -

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

### **15 Mitteilungen der Verwaltung**

### **16 Mündliche Anfragen**

---

## **I. Öffentlicher Teil**

- 1 Anfragen gemäß § 4 der Geschäftsordnung des Rates**
- 2 Anträge gemäß § 3 der Geschäftsordnung des Rates**
- 3 Genehmigung von Dringlichkeitsentscheidungen**

#### **4 Entscheidungen (Beschlussorgan Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft)**

##### **4.1 Errichtung eines Neubaus mit Dreifeldsporthalle für die Gesamtschule Nippes am Standort Ossietzkystr., Köln-Longerich – Kostenfortschreibungsbeschluss gemäß § 13 Abs 4 Satz 2 der Betriebsatzung der Gebäudewirtschaft in Verbindung mit § 16 Abs 5 Satz 1 der Eigenbetriebsverordnung NRW (EigVO NRW) 0803/2019**

###### **Beschluss:**

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft der Stadt Köln nimmt die erwarteten Mehrausgaben gegenüber der Kostenberechnung von 2015 in Höhe von rund 5,3 Mio. Euro für die Errichtung eines Neubaus mit Dreifeldsporthalle für die Gesamtschule Nippes am Standort Ossietzkystr., Köln-Longerich zur Kenntnis und stimmt einer Fortführung der Baumaßnahme zu.

Die Gesamtkosten für den Neubau der Gesamtschule Nippes betragen nunmehr 48,9 Mio. Euro statt 43,6 Mio. Euro.

Die erforderlichen Mittel sollen aus dem Flächenverrechnungspreis generiert werden.

###### **Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig zugestimmt.

#### **5 Vorberatungen (Beschlussorgan Rat oder andere Ausschüsse)**

##### **5.1 Planungsaufnahme zum Abriss und Ersatzbau des OGS-Hauses der Kath. Grundschule Forststr. 20, 51107 Köln (Rath-Heumar) 2839/2018**

###### **Beschluss:**

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

Der Rat der Stadt Köln beschließt die Planungsaufnahme (bis einschließlich Leistungsphase 3 HOAI) zum Abriss des alten Gebäudes der Offenen Ganztagschule (OGS) und Erstellung eines Ersatzbaus für die Kath. Grundschule (KGS) Forststr. 20, 51107 Köln (Rath-Heumar).

Die Verwaltung wird beauftragt, die Planung und Kostenermittlung aufzunehmen und voranzutreiben. Dabei ist die Priorisierung entsprechend der Schulbauliste 2018, die dem Rat mit der Beschlussvorlage 3648/2018 zur Entscheidung vorgelegt wird, zu beachten.

Der Planung ist das in der Anlage aufgeführte Raumprogramm zu Grunde zu legen (Anlage 1). Entwurfs- und konstruktionsbedingte Abweichungen sind zulässig.

Die Planungskosten bis einschließlich Leistungsphase 3 HOAI belaufen sich nach vorläufiger Kostenschätzung auf rund 180.000 €. Die aus dem städtischen Haushalt zu finanzierenden Planungskosten sind im Haushaltsjahr 2019 im Teilergebnisplan 0301 veranschlagt.

###### **Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig zugestimmt.



## **5.2 „Bedarfsfeststellung, Beschaffung und Aufstellung von Schulpavillons für das Schuljahr 2019/20“ 4152/2018**

Auf Nachfrage von RM Henk-Hollstein erläutert Frau Rinnenburger, Technische Betriebsleiterin der Gebäudewirtschaft, wie die Prüfung bei der Gebäudewirtschaft zu diesem Thema ausgefallen ist. RM Henk-Hollstein bittet darum, dies noch einmal schriftlich zu formulieren und im Rahmen einer Mitteilung vorzulegen; dabei soll auch auf die Realisierbarkeit eingegangen werden.

Die Verwaltung sagt dies zu und wird darüber hinaus auch im nichtöffentlichen Sitzungsteil Informationen geben (> TOP 15.1).

RM Thelen betont die Wichtigkeit, auch den betreffenden Schulen und Eltern entsprechende Informationen zukommen zu lassen.

Beigeordneter Greitemann fasst zusammen, dass die Schulverwaltung den Standort inkl. des Bedarfs deutlich definiert und die Gebäudewirtschaft in der Tiefe die Machbarkeit prüft. Die Verwaltung werde den Ausschuss per Mitteilung über die weitere Entwicklung auf dem Laufenden halten.

### **Beschluss:**

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

Die Verwaltung wird beauftragt, unverzüglich Schulpavillons zur Bildung von 44 Klassenräumen, 2 OGTS-Räumen und 4 Mensen mit Küchen und Nebenräumen im Rahmen der vergaberechtlich vertretbaren Möglichkeiten zu beschaffen und an 10 Standorten (s. Anlage 1) zur Nutzung als Vorbereitungsklassen, zur Mehrklassenbildung oder als Interim aufzustellen.

Der Rat stellt für diese Beschaffung vorgezogen den Bedarf fest. Das Rechnungsprüfungsamt wird richtlinienkonform in den Beschaffungsvorgang eingebunden.

Die Finanzierung der Flächenbereitstellung erfolgt über den Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Zur Refinanzierung ist im städtischen Haushalt eine zusätzliche Miete (Flächenverrechnungspreis) ab 2020 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, Teilplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand zu veranschlagen, die sich für die Schulpavillons inklusive der Reinigungs- und sonstiger Nebenkosten auf rund 782.000 € p.a. beläuft. Die anteilig für das Jahr 2019 zu entrichtende Miete beträgt für die Schulpavillons inklusive der Reinigungs- und sonstiger Nebenkosten rund 261.000 €. Sie ist im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, Teilplanzeile 16, sonstiger ordentlicher Aufwand veranschlagt.

Die Finanzierung der Einrichtungskosten in Höhe von einmalig ca. 1.346.500 € brutto erfolgt im Haushaltsjahr 2019. Der investive Anteil in Höhe von ca. 748.000 € sowie der konsumtive Anteil in Höhe von 598.500 € werden im Teilplan 0301, Schulträgeraufgaben, aus Mitteln des Förderprogramms Gute Schule 2019 finanziert.

### **Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig zugestimmt.

### **5.3 Anpassung der Zuständigkeitsordnung hier: Beschleunigung von Vergabeprozessen und Erfahrungsbericht 3430/2018**

RM Henk-Hollstein plädiert dafür, gemäß dem Verwaltungsvorschlag zu beschließen und über die Anregungen aus den Bezirksvertretungen im Stadtentwicklungsausschuss beraten zu lassen.

RM Halberstadt-Kausch macht darauf aufmerksam, dass nur ein Teil des Beschlussvorschlages tatsächlich den Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft betrifft. Insofern rege sie an, nur diesen Punkt zu beschließen und die übrigen Punkte ohne Votum in die nachfolgenden Gremien zu geben.

RM Kockerbeck bittet darum, nach Ablauf eines Jahres im Rahmen einer Mitteilung tabellarisch darzustellen, wie viele Bestellungen es unterhalb der in der neuen Zuständigkeitsordnung festgelegten Höhe der Wertgrenzen gab.

Frau Rinnenburger, Technische Betriebsleiterin der Gebäudewirtschaft, erklärt, dies nur für den Bereich der Gebäudewirtschaft zusagen zu können. Hiermit zeigt sich RM Kockerbeck einverstanden.

Frau Gies vom Amt der Oberbürgermeisterin erklärt, dass der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft lediglich von Punkt 2 des Beschlussvorschlages betroffen ist.

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft verständigt sich darauf, nur über Punkt 2 zu beschließen und die Punkte 1 und 3 ohne Votum weiterzugeben.

***Da der Ausschuss nur von Ziffer 2 des Beschlussvorschlages betroffen ist, werden die Punkte getrennt abgestimmt.***

#### **Beschluss:**

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

#### **zu 2.**

2. Der Rat beschließt die 15. Satzung zur Änderung der Betriebssatzung der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln in der als Anlage 3 beigefügten Fassung.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig zugestimmt.

#### **zu 1. und 3.**

1. Der Rat beschließt die 3. Satzung zur Änderung der Zuständigkeitsordnung der Stadt Köln in der als Anlage 2 beigefügten Fassung.
3. Der Rat nimmt den Erfahrungsbericht zu den Auswirkungen der am 11.07.2017 beschlossenen Neufassung der Zuständigkeitsordnung zur Kenntnis.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft verweist diese Punkte **ohne Votum** in die nachfolgenden Gremien, da der Betriebsausschuss hiervon nicht betroffen ist.

#### **5.4 Planungsbeschluss für die Sanierung der Medienleitungen im Betriebshof im Botanischen Garten, Amsterdamer Straße 34, 50735 Köln 1494/2018**

RM Brust fragt an, ob der Waschplatz am Zoo gemeinsam durch Zoo und Botanischen Garten genutzt werden kann bzw. bittet darum, diese Anregung in der Planung zu berücksichtigen.

Frau Rinnenburger, Technische Betriebsleiterin der Gebäudewirtschaft, erklärt, diese Anregung an die zuständigen Kollegen weiterzugeben und kündigt gleichzeitig noch eine Information für den nichtöffentlichen Sitzungsteil an.

#### **Beschluss:**

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

Der Rat beauftragt die Verwaltung mit der Planung der Sanierung der Medienleitungen im Betriebshof im Rahmen des Neubaus des Schaugewächshauses im Botanischen Garten Amsterdamer Straße 34, 50735 Köln.

Der Planungsbeschluss zur Sanierung umfasst folgende Teilmaßnahmen:

1. Sanierung des Grundleitungsnetzes als Trennsystem (Schmutz- und Regenwasser getrennt)
2. Erneuerung der Wasserversorgung für den Gesamtkomplex
3. Erneuerung und Erweiterung der Stromversorgung für den Gesamtkomplex
4. Installation von Leerrohren für spätere Nachverlegung von Leitungen
5. Hebewerke an beiden Abwasseranschlusspunkten und
6. Herstellen eines umwelt- und normgerechten Waschplatzes für die Fahrzeuge des Botanischen Gartens.

Die Finanzierung erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Die erforderlichen Planungskosten bis inklusive Leistungsphase 3 nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) in Höhe von circa 60.000 Euro netto werden aus dem Flächenverrechnungspreis für Grünobjekte generiert, der nach Fertigstellung der Maßnahme als Mietaufwand im Teilergebnisplan 1301 Öffentliches Grün, Wald- und Forstwirtschaft, Erholungsanlagen zu berücksichtigen ist.

Der Planungszeitraum wird genutzt, um eine belastbare Vorstellung der voraussichtlichen Baukosten und des vollständigen Umfanges aller notwendigen Bauleistungen auf dem Grundstück zu erlangen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig zugestimmt.

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

## **7 Mitteilungen der Verwaltung**

### **7.1 Personalmanagement der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln 3995/2018**

Die Mitteilung wurde bereits zur Sitzung umgedruckt; der Ausschuss nimmt Kenntnis. Frau John, Vertreterin der Gebäudewirtschaft, stellt die Mitteilung anhand einer Beamer-Präsentation vor.

Die Folien der Präsentation sind der Niederschrift als Anlage 1 beigelegt.

Der Ausschussvorsitzende dankt im Namen des Ausschusses für die Ausführungen und das geleistete Engagement.

Im Anschluss werden Nachfragen gestellt und beantwortet.

Frau John erläutert dabei, dass die Fluktuation deutlich geringer geworden ist im Vergleich zu den Vorjahren, was auch auf die im Rahmen des Konzeptes umgesetzten Maßnahmen zurückzuführen sei. Dass sich die Außenwirkung der Gebäudewirtschaft verbessert habe, sei hierbei ebenfalls ein wichtiger Faktor. Weiterhin spricht Frau John notwendige durchgängige Strukturen im Bereich der Bezahlung an, um mit Blick auf die Konkurrenzsituation zu anderen Arbeitgebern die Attraktivität zu steigern. Zur konkreten Personalsituation führt sie aus, dass inzwischen ein Netto-Plus von 140 Mitarbeitenden zu verzeichnen sei, wobei jedoch insgesamt immer noch eine Vakanz von 100 Stellen bestehe. Hierbei sei auch zu berücksichtigen, dass 2017/2018 etwa 80 Mehrstellen bewilligt wurden. Die in diesem Zusammenhang eingerichteten Stellen mit einer höheren Dotierung haben trotz intensiver Bestrebungen mangels quantitativer und qualitativer Bewerbungen noch nicht in Gänze besetzt werden können (es bestehen aktuell von 14 Stellen in der EG13/14 noch 8 Vakanzen).

Frau Rinnenburger, Technische Betriebsleiterin der Gebäudewirtschaft, erläutert ergänzend, dass das Einstiegsamt für junge Ingenieure bei der EG10 liege. Zur Heranführung an die berufliche Praxis würden die neuen Kollegen intern zunächst mit kleineren Aufgaben betraut; in diesem Rahmen würden sie alle Leistungsphasen einmal durchlaufen. Eine Maßnahme pro Jahr (aktuell ist es die Grundschule Breitenbachstraße) werde bis zur Leistungsphase 5/6 alleine durch die Gebäudewirtschaft durchgeführt. Der überwiegende Teil an Planungsaufgaben werde jedoch extern vergeben. Als Maßnahmen für die Personalgewinnung führt Frau Rinnenburger beispielsweise die Akquise auf Messen und an der TH Deutz an. Dort betone sie immer wieder, dass es sich bei der Gebäudewirtschaft um ein großes Ingenieurbüro mit sehr guten Fortbildungsmöglichkeiten und innovativer Informationstechnologie handle. Den Bereich Schulbau aufgreifend berichtet Frau Rinnenburger, dass derzeit in einem Rahmen von 50 laufenden Baumaßnahmen insgesamt 1,3 Mrd. € Bauvolumen umgesetzt werden. Hieran lasse sich bereits ableiten, dass das Personalmanagementkonzept Früchte getragen habe.

Frau Rinnenburger nutzt die Gelegenheit, dem Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft für die konstruktive Unterstützung zu danken. Und sie betont an dieser Stelle ausdrücklich die hohe Wertschätzung der Leitungsebene gegenüber den Mitarbeitern der Gebäudewirtschaft.

Beigeordneter Greitemann fügt hinzu, dass die Priorisierungsliste der Schulbaumaßnahmen zum einen durch Personalzusetzungen und zum anderen durch GU-/TU-Pakete bzw. die Vergabe an Vorhabenträger abgearbeitet werden sollen. Diese Stra-

tegien und Strukturen seien in den letzten Jahren intensiv aufgebaut worden. Klar sei, dass diese 161 Schulbauprojekte nicht auf einmal umgesetzt werden können, dies werde in etwa einen Zeitraum von 10-15 Jahren beanspruchen. Durch die eingeführten Strategien werde auch hinsichtlich der Kapazitäten eine Transparenz erstellt, welche auch zur Zufriedenheit der Mitarbeiter beitrage. Die Zufriedenheit werde zudem dadurch verstärkt, dass die beiden Betriebsleiter ihre Mitarbeiter fordern und ihnen Verantwortung übertragen. Diese positiven Signale gelte es nach außen zu senden, betont er, wobei er gleichzeitig den Schutz der Gebäudewirtschaft in Ausübung seines Amtes zusichert.

Herr Greitemann weist weiterhin darauf hin, dass ein Großteil der zugesetzten Stellen in die Betreuung der Objektcenter gegangen sei. Der unbefriedigenden Situation bei den notwendigen Toilettensanierungen an Schulen soll insofern begegnet werden, als dass diese nicht durch Einzelaufträge abgewickelt werden sollen. Auf diese Thematik werde noch näher unter TOP 7.6 eingegangen.

Auf Nachfrage erklärt der Beigeordnete, dass die Projektleiter ihre Projekte aus kapazitiven Gründen grundsätzlich nicht mehr persönlich in diesem Gremium vorstellen, sondern in seinem Büro im Rahmen der Vorbereitung zur Ausschusssitzung.

## **7.2 Flächenbericht 2018 für die Objekte im Sondervermögen der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln (GW), Stand 31.12.2018 0382/2019**

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

SB Kirchmeyer greift die gem. Mitteilung „nicht vermarktbar“ Leerstände an diversen Schulen auf und bittet um nähere Erläuterung. Weiterhin greift sie das Objekt Turnhalle an der Schule Vogelsanger Straße 1 auf, welches wegen Einsturzgefahr gesperrt sei und fragt nach, was dort unternommen werde. Unter Bezugnahme auf das im Grüngürtel gelegene Objekt Brühler Landstraße 1 erbittet sie Auskunft, ob geplant sei, diese alte Scheune abzureißen, um das Grundstück dem Grüngürtel zuzuführen.

RM Kircher fragt unter Bezugnahme auf die ehemalige Hauptschule Holzheimer Weg 34 nach, wann endlich mit der Beendigung der Prüfung der Verwendung des Grundstückes gerechnet werden könne. In dem Bereich bestehe dringender Bedarf an Kindergärten und Wohnbebauung.

Herr Behrisch, Kaufmännischer Betriebsleiter der Gebäudewirtschaft, führt zunächst aus, dass der Anteil des Leerstandes an dem Gesamtflächenbestand der Gebäudewirtschaft 1,8 Prozent betrage. Von diesen 1,8 Prozent (40.000 m<sup>2</sup>) beläuft sich der Anteil nicht nutzbare/nicht verwertbare Flächen auf 5.800 m<sup>2</sup>, was -bezogen auf den Gesamtflächenbestand- einen Anteil von 2,6 % ausmache.

Frau Rinnenburger, Technische Betriebsleiterin der Gebäudewirtschaft, greift die konkret angesprochenen Objekte auf. Zum Holzheimer Weg teilt sie mit, dass die Schulentwicklungsplanung nach ihren Informationen dort keinen Schulbedarf sehe. Zudem macht sie in diesem Zusammenhang darauf aufmerksam, dass die Gebäudewirtschaft nicht mehr für Kindergärten zuständig sei. Bei dem angesprochenen Objekt an der Vogelsanger Straße handele es sich um eine alte Gymnastikhalle/Umkleide an dem Sportplatz, welche schon lange geschlossen sei. Die Schule Vogelsanger Straße selbst werde aktuell von der Gebäudewirtschaft beplant; dort stehe eine Grundinstandsetzung, Erweiterung und eine Erneuerung für die Turnhalle an. Das Objekt

Brühler Landstraße sei nicht mehr nutzbar; einer Zuführung zum Grüngürtel würde sie sich nicht verschließen.

Herr Gräbener, Vertreter des Amtes für Schulentwicklung, ergänzt die Auskünfte von Frau Rinnenburger dahingehend, dass das Gebäude Holzheimer Weg (ehem. Schule) nicht mehr zu retten sei und dass im Rahmen einer Massenstudie nun zu eruieren sei, welche Schulform für diesen Standort möglicherweise geeignet ist.

Nach Einschätzung von RM Henk-Hollstein sollte der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft das letzte Gremium in der Beratungsfolge dieser Mitteilungsvorlage sein, um auch eventuelle Hinweise aus den anderen Gremien aufgreifen zu können. Daher regt sie an, die Vorlage heute mit der Bitte um erneute Vorlage zur Kenntnis zu nehmen.

Frau Rinnenburger erklärt, dass diese Mitteilung ihres Wissens auf Wunsch seitens des Rechnungsprüfungsausschusses erstellt worden sei, dieser befinde sich aufgrund dessen am Ende der Beratungsfolge. Frau Henk-Hollstein erachtet dieses Verfahren als nicht ganz sinngemäß, da das Rechnungsprüfungsamt bzw. der Rechnungsprüfungsausschuss grundsätzlich dazu eingerichtet sei, gewisse Sachverhalte zu prüfen und nicht dazu, dauerhaft „Dinge in eine Schleife zu geben“. Sie bittet dies noch einmal zu überdenken bzw. mit den Kollegen zu erörtern.

### **7.3 Beantwortung der Anfrage AN/0112/2019 nach § 4 Geschäftsordnung des Rates: Bau- und Sanierungsverzug wegen verzögerten Fachraumplanungen am Apostelgymnasium 0480/2019**

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

RM Henk-Hollstein fragt nach den Kosten und der zeitlichen Verzögerung, die durch die verloren gegangene Planung bzw. die verzögerte Fachraumplanung entstanden sind und nach einem Zeitfenster hinsichtlich der Fertigstellung.

Die Antwort der Verwaltung erfolgt schriftlich.

Herr Gräbener, Vertreter des Amtes für Schulentwicklung, erklärt, dass die Fachraumplanung (Technikraum) offenbar mit einem Fachlehrer abgestimmt wurde; im Ergebnis habe nur die Ausstattung mit einem Wert von weit über 400.000 Euro zu Buche geschlagen, was den üblichen Ansatz um das Drei- bis Vierfache überschreite. An diesem Punkt habe die Schulverwaltung intervenieren müssen.

RM Henk-Hollstein appelliert mit Blick auf den dringend erforderlichen Schulbau darum, sich auf die notwendigen Maßnahmen zu beschränken und „Wunschkonzerten“ entgegenzuwirken.

Des Weiteren regt RM Henk-Hollstein zur Vermeidung von Wiederholungsfällen an, den Fachraumplanern von vornherein entsprechende Vorgaben an die Hand zu geben.

Herr Gräbener erklärt, dass die Schulverwaltung dies grundsätzlich so praktiziere. Hier handele es sich jedoch um einen Einzelfall, der sich verselbständigt habe.

**7.4 Regelmäßige Berichterstattung aus dem Aktionsbündnis Schulbau,  
TOP 1.3  
0998/2019**

Die Mitteilung wurde bereits zur Sitzung umgedruckt; der Ausschuss nimmt Kenntnis. Auf Nachfrage von RM Kockerbeck erklärt Frau Kißmann, Vertreterin der Gebäudewirtschaft, dass offene Lernlandschaften (hier: Heliosschule) aus brandschutzrechtlichen Gründen baurechtlich besonders anspruchsvoll seien.

**7.5 Sachstandsbericht Sanierung der Zentralbibliothek - Stand 26.02.2019  
0985/2019**

Die Mitteilung wurde bereits zur Sitzung umgedruckt; der Ausschuss nimmt Kenntnis. RM Kirchmeyer fragt nach den Erkenntnissen aus dem am 11.02. durchgeführten Workshop. Zudem spricht sie den Zeitverzug im Projekt von etwa 4 Monaten an und fragt nach, welcher weitere Zeitverzug durch den hinzugekommenen Designplaner zu erwarten sei und inwiefern dem Ausschuss die im Zusammenhang mit der Designplanung entstehenden Kosten vorgelegt werden.

Frau Brans, Vertreterin der Gebäudewirtschaft berichtet, dass die Skizzen des Designplaners durch die Fachplaner geprüft worden seien. Der Objektplaner trage nun diese Ergebnisse zusammen und im Laufe dieser Woche sollen hierauf basierend die Auswirkungen der geplanten Änderungen auf die Kosten und Termine festgestellt werden.

Frau Brans spricht weiterhin den Prüfauftrag des Rechnungsprüfungsamtes hinsichtlich der Anlagentechnik (insbes. Lüftungsanlagen) an. Derzeit werde durch ein Fachingenieurbüro geprüft, ob die Anlagentechnik behalten werden kann oder ausgetauscht werden muss.

Die Änderungen aufgrund der Designplanung werden dem Ausschuss vorgestellt, erklärt Frau Brans weiter, ebenfalls würden -sofern nötig- Entscheidungsvorlagen erarbeitet.

SE Tempel stellt fest, dass gegenüber der anfänglichen Planung bereits ein Zeitverzug von eineinhalb Jahren entstanden sei und auch die Kosten hätten sich von 38 auf 59 Mio. € erhöht. Gemäß Terminplan soll das Bauantragsverfahren bis März 2019 (mit Risiko bis Juni 2019) laufen. Wenn der neue Innenarchitekt erst im April dieses Jahres mit der Planung beginnen soll, habe dies jedoch im Zweifel auch Einfluss auf den Brandschutz bzw. auf den Bauantrag.

Frau Brans klärt auf, dass sich der Bauantrag in der Prüfung befindet und dass die ersten Ergebnisse aus dem Workshop nach Einschätzung der Gebäudewirtschaft keinen Einfluss auf die Genehmigungsplanung haben.

**7.6 Sachstand zur Sanierung von Schultoiletten - zu AN/1515/2017 (Beschluss des Finanzausschusses vom 13.10.2017) und AN/1380/2018 (Beschluss des Finanzausschusses vom 08.10.2018) 0970/2019**

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

Frau Schüßler, Vertreterin der Gebäudewirtschaft, erläutert die Hintergründe der Vorlage. Insbesondere beschreibt sie in diesem Zusammenhang die Widrigkeiten, die sich aufgrund von personellen Veränderungen bzw. Abgängen ergeben haben, am Beispiel vom Bezirk Mülheim. Neu gewonnene Kolleginnen und Kollegen müssten zunächst angelernt werden und prioritär müsse im Rahmen der Betreiberverantwortung gehandelt werden. Auch bei den extern beauftragten Büros sind Personalprobleme und Probleme bei Vergaben zu verzeichnen. Dies führe insgesamt zu Schwierigkeiten in der Umsetzung dieser (kleineren) Baumaßnahmen.

Als Lösung habe sie den Aufbau eines kleinen „Multiprojektmanagements“ vorgeschlagen, welches eingeführt und auch bereits ganz aktuell personalisiert wurde.

Im Übrigen weist sie darauf hin, dass hier nur die priorisierten Maßnahmen genannt seien. So seien zum Beispiel gerade in Chorweiler Toiletten/-bzw. Duschanierungen in einem Umfang von 1,25 Mio. € fertiggestellt worden, die jedoch hier nicht aufgeführt seien, weil sie nicht priorisiert waren.

Auf Nachfrage von SE Schopp nach einer Wertgrenze für freihändige Vergaben bei der Gebäudewirtschaft teilt Frau Rinnenburger, Technische Betriebsleiterin der Gebäudewirtschaft, mit, dass es im Rahmen der VOB keinerlei freihändige Vergaben gebe (Ausnahme Gefahr im Verzug). Frau Kißmann, Vertreterin der Gebäudewirtschaft, ergänzt, dass Einzelvergaben nur mit Alleinstellungsmerkmal möglich seien.

RM Henk-Hollstein stellt die Notwendigkeit einer Beauftragung von Architekturbüros im Rahmen von Toilettensanierungen infrage. Mit der Einrichtung eines Multiprojektmanagement sei nun etwas Positives zu vermelden, was auch nach außen transportiert werden sollte; ebenso sollte auch über fertig gestellte Toilettensanierungen wie z. B. in Chorweiler öffentlich berichtet werden.

Frau Schüßler erläutert, dass externe Büros dann beauftragt würden, wenn Objektcenter diese Arbeit aus Kapazitätsgründen nicht leisten können.

SE Tempel regt an, auch bei den Toilettensanierungen möglichst große Vergabepakete zu schnüren.

Frau Rinnenburger verweist in diesem Zusammenhang auf die Gewerke weise Ausschreibung nach VOB im Rahmen der Mittelstandsförderung. Die Idee, die hinter der Einrichtung des Multiprojektmanagements steht, habe das Ziel, Gewerke weise alle Toilettenanlagen an jeweils einen Unternehmer zu vergeben.

**7.7 Sachstandsbericht Neubau des Historischen Archivs mit Rheinischem Bildarchiv, Stand 01.03.2019 0983/2019**

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



**7.8 Sonderprogramm Maßnahmenpaket Schulbau GU/TU - Baubeschluss zum Neubau einer Erweiterung am Hildegard-von-Bingen-Gymnasium, Leybergstraße 1 in 50939 Köln durch einen Generalunternehmer - Vorlage 0459/2019 0991/2019**

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

Unter Verweis auf die im Rahmen der beschlossenen GU/TU-Maßnahmen geschnürten Pakete fragt SE Schopp nach, ob es sich im vorliegenden Fall um eine Sonderausschreibung handelt.

Frau Rinnenburger, Technische Betriebsleiterin der Gebäudewirtschaft, erklärt, dass die „geschnürten Pakete“ eine Zusammenlegung aller Aufträge auf dem Gelände (Grundinstandsetzung, Anbau, Erweiterung) innerhalb einer Schule bedeuteten. Dies sei auch am Standort Leybergstraße erfolgt.

Zudem bittet SE Schopp um Auskunft, wer der Generalunternehmer ist.

Eine Stellungnahme der Verwaltung zu dieser Frage erfolgt im nichtöffentlichen Sitzungsteil.

**8 Mündliche Anfragen**

**8.1 Mündliche Anfrage von RM Brust betr. „Wohnungen in Nordlage“**

RM Brust spricht das bereits in der Sitzung am 04.02 aufgegriffene und in der Presse diskutierte „Vermietungsverbot von Wohnungen mit nur einem Fenster zur Nordseite“ an. Die Bezirksvertretung Innenstadt habe aktuell beschlossen, in diesem Zusammenhang eine Resolution an das Land zu schicken mit dem Ziel der Änderung der Landesbauordnung. Er bittet die Verwaltung um Auskunft, wie in der Angelegenheit weiter vorzugehen ist bzw. ob die Resolution formal durch den Ausschuss oder den Rat beschlossen werden muss.

Beigeordneter Greitemann erachtet es als zielführend, die Resolution über den Städtetag einzubringen. Eine Beschlussfassung über die Resolution sollte im Stadtentwicklungsausschuss erfolgen; dort sei das Thema bereits mit dem Ergebnis diskutiert worden, dass eine Beschlussfassung gegenüber der Landesregierung weniger Aussicht auf Erfolg hätte als gegenüber dem Städtetag.

**8.2 Mündliche Anfrage von RM Brust betr. „Vergleich der Raumprogramme von Gesamtschulen und Gymnasien“**

RM Brust ruft seine Bitte aus einer vergangenen Sitzung in Erinnerung, einen Vergleich der Raumprogramme von Gesamtschulen und Gymnasien zu erstellen und vorzulegen.

Herr Gräbener, Vertreter des Amtes für Schulentwicklung, nimmt wie folgt Stellung:

*Gesamtschulen (GEn) haben einen gegenüber Gymnasien (Gymn) anderen organisatorischen Aufbau. Dies hat Einfluss auf die für die Verwaltung benötigten Flächen. Die entsprechenden Mehrbedarfe im Vergleich zwischen GEn und Gymn können jedoch nur im Einzelfall präzise beziffert werden, diese abhängig von der Größe, den unterschiedlichen Kursangeboten und Schwerpunkten der jeweiligen Schule.*

GE<sub>n</sub> haben im Vergleich zu Gymn andere, zum Teil weitergehende curriculare Anforderungen, die sich insbesondere im Bereich besonderer Fachräume (Textil, Technik, Darstellen und Kunst, Lehrküchen und deren Nebenräumen in zusätzlich benötigte Raumkapazitäten niederschlagen. Aus den Musterraumprogrammen der Schulbauleitlinie der Stadt Köln ergeben sich daher nur für diese Mehrbedarfe je nach Zügigkeit der einzelnen GE mindestens die nachfolgenden Mehrflächen und Mehrkosten (unterstellt wurden Herstellungskosten in Höhe von rund 2884 €/m<sup>2</sup> BGF):

Mindestens

Maximal

rund 1.020 m<sup>2</sup> x 2.884 € = 2.941.680 €

1.850 m<sup>2</sup> x 2.884 € = 5.335.400 €

Die jährlichen Mehrkosten (Nebenkosten) gegenüber Gymn belaufen sich dementsprechend:

Mindestens

Maximal

Reinigungskosten: rund 10.062 €

Reinigungskosten: rund 18.249 €

Nebenkosten: rund 28.917 €

Nebenkosten: rund 52.448 €

Insgesamt ohne interne Verrechnung Spartenverrechnungspreis:

rund 38.980 €

rund 70.697 €

**8.3 Mündliche Anfrage von RM Thelen betr. „Kurt-Tucholsky-Schule, Helene-Weber-Platz 3 in Neubrück“**

RM Thelen berichtet, dass er aus dem Bereich des Vereinssports eine Beschwerde über den Zustand der Sporthalle an der Kurt-Tucholsky-Schule erhalten habe. Dort seien zwar Maßnahmen erfolgt, jedoch mit einer „Verschlimmbesserung“, wie Herr Thelen aus einem Schreiben zitiert.

Frau Schüßler informiert hierzu, dass das Objekt auf der Liste der Toilettensanierungen stehe, dass aber aufgrund weiterer notwendiger baulicher Maßnahmen derzeit überlegt werde, eine Generalsanierung vorzunehmen. Da dies zu einer größeren Baumaßnahme führt, wäre dann auch die Beauftragung eines externen Architekten erforderlich.

RM Thelen bittet die Verwaltung darum, dem Beschwerdeführer eine entsprechende Rückmeldung zu geben.

**8.4 Mündliche Anfrage von RM Brust betr. „Rotes Haus“**

RM Brust erkundigt sich nach dem aktuellen Sachstand zum „Roten Haus“

Herr Behrisch, Kaufmännischer Betriebsleiter der Gebäudewirtschaft, kündigt eine Stellungnahme zu einem späteren Zeitpunkt an.

gez. Dr. Martin Schoser  
(Ausschussvorsitzender)

gez. Simone Weber  
(Schriftführerin)