



**Geschäftsführung  
Betriebsausschuss  
Gebäudewirtschaft**

Frau Weber

Telefon: (0221) 221 - 22443

Fax: (0221) 221 - 22344

E-Mail: [simone.weber@stadt-koeln.de](mailto:simone.weber@stadt-koeln.de)

Datum: 10.11.2020

## Niederschrift

über die **48. Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudewirtschaft** in der Wahlperiode 2014/2020 am Montag, dem 31.08.2020, 16:00 Uhr bis 17:10 Uhr, Rathaus Spanischer Bau, Innenhof Spanischer Bau (neben dem Stadtmodell)

### 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 Ralf Klemm	GRÜNE
Herr Heiner Kockerbeck	DIE LINKE
Frau Christtraut Kirchmeyer	FDP

#### Beratende Mitglieder

Herr Werner Eggert	auf Vorschlag der Fraktion Die Linke.
Herr Ahmet Altinova	KL
Herr Nikolai Dahlmanns	auf Vorschlag der SPD
Herr Rudolf Reiferscheid	SPD
Herr Lutz Tempel	SPD
Herr Andreas Bischoff	CDU
Herr Gunther Müller	auf Vorschlag der CDU
Herr Andreas Michalak	FDP

## **Stellvertretende beratende Mitglieder**

Frau Katharina Reiff Seniorenvertretung der Stadt Köln

## **Verwaltung**

Herr Wolfgang Behrisch	Gebäudewirtschaft
Herr Michael Gräbener	Amt für Schulentwicklung
Herr Beigeordneter Markus Greitemann	Dezernat Stadtentwicklung, Planen und Bauen
Frau Petra Rinnenburger	Gebäudewirtschaft

## **Schriftführerin**

Frau Ulrike Kleindienst Dezernat Stadtentwicklung, Planen und Bauen

## **Presse**

## **Zuschauer**

## **Entschuldigt fehlen:**

## **Beratende Mitglieder**

Herr Roger Beckamp	AfD
Herr Bernd Tillmann-Gehrken	Seniorenvertretung der Stadt Köln
Frau Lisa Schopp	auf Vorschlag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

## **Verwaltung**

Herr Jörg Bambeck	Dezernat Stadtentwicklung, Planen und Bauen
Frau Stephanie Brans	Gebäudewirtschaft
Frau Angelika Döpfer	Amt für Schulentwicklung
Herr Norbert Hahn	Gebäudewirtschaft
Herr Hans-Jürgen Hilp	Gebäudewirtschaft
Frau Susanne John	Gebäudewirtschaft
Frau Sandra Kißmann	Gebäudewirtschaft
Herr Michael Nawroth	Gebäudewirtschaft
Herr Bernd Rosenberger	Gebäudewirtschaft
Frau Astrid Schäßler	Gebäudewirtschaft

## **Schriftführerin**

Frau Simone Weber Dezernat Stadtentwicklung, Planen und Bauen

Vorsitzender Dr. Schoser eröffnet die 48. Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudewirtschaft, begrüßt die Anwesenden und macht auf folgende Ergänzungen zur Tagesordnung aufmerksam:

## I. Öffentlicher Teil

- 2.1 Gemeinsamer Dringlichkeitsantrag SPD-Fraktion, der CDU-Fraktion, der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und der FDP-Fraktion vom 27.08.2020 für die Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes Gut Leidenhausen  
AN/1079/2020  
- *zugesezt; als TISCHVORLAGE liegt eine korrigierte Fassung vor* -
- 4.4 Sanierung des Haupthauses in Finkens Garten, Friedrich-Ebert-Straße 49, 50996 Köln - Weiterplanungsbeschluss  
0708/2020  
- *zugesezt* -
- 5.4 Fachraumerneuerung für die Mikrobiologielaborräume im Berufskolleg Kartäuserwall (BK16), Kartäuserwall 30, 50676 Köln  
  
Baubeschluss  
1950/2020  
- *zugesezt* -
- 7.10 Sachstandsbericht zum 30.06.2020 bezüglich der Umsetzung des Landesförderprogramms "Gute Schule 2020"  
2360/2020  
- *zugesezt* -
- 7.11 Sachstandsbericht zum Schaugewächshaus und Orangerie im Botanischen Garten - Stand: 14.08.2020  
0956/2020  
- *zugesezt* -
- 7.12 Projektverfolungsbericht für Baumaßnahmen mit einem Volumen von über 20 Mio. Euro - Stand: 30.06.2020  
2639/2020  
- *zugesezt; TISCHVORLAGE* -

## II. Nichtöffentlicher Teil

- 13.1 Abschluss eines Gasliefervertrages für die Liegenschaften der Stadt Köln - Bedarfsfeststellung  
2300/2020  
- *zugesezt* -

Der Ausschuss nimmt Kenntnis, stimmt den Ergänzungen zu und beschließt folgende

## Tagesordnung

### I. Öffentlicher Teil

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

- 1.1 Gemeinsame Anfrage der CDU-Fraktion, der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen und der FDP-Fraktion vom 08.06.2020 betr. „Sachstand Planung von Schulschwimmbädern im Rahmen von Schulbau - Schwimmbadbau in Modulbauweise als möglicher Beschleuniger?“  
AN/0772/2020  
- zurückgestellte Anfrage aus der Sitzung vom 08.06.2020 (TOP 1.1) -
- 1.2 Anfrage der SPD-Fraktion vom 18.08.2020 betr. "Belüftung der Klassenräume in Gebäuden mit Passivhausstandard"  
AN/1024/2020

#### 2 Anträge gemäß § 3 der Geschäftsordnung des Rates

- 2.1 Gemeinsamer Dringlichkeitsantrag SPD-Fraktion, der CDU-Fraktion, der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und der FDP-Fraktion vom 27.08.2020 für die Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes Gut Leidenhausen  
AN/1079/2020  
- zugesetzt; als **TISCHVORLAGE** liegt eine korrigierte Fassung vor -

#### 3 Genehmigung von Dringlichkeitsentscheidungen

#### 4 Entscheidungen (Beschlussorgan Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft)

- 4.1 Erstellung eines Neubaus für die Heliosschulen - Grund- und Gesamtschule mit einer Ein- und einer Dreifeldsporthalle als inklusive Universitätsschule an der Vogelsanger Straße (ehem. Helios-Gelände) in Köln-Ehrenfeld – Kostenfortschreibungsbeschluss gemäß § 13 Abs 4 Satz 2 der Betriebsatzung der Gebäudewirtschaft in Verbindung mit § 16 Abs 5 Satz 1 der Eigenbetriebsverordnung NRW (EigVO NRW)  
0795/2020
- 4.2 Erweiterungsbau an der Kaiserin-Theophanu-Schule Kantstraße 3, 51103 Köln-Kalk - Kostenfortschreibungsbeschluss gemäß § 13 Abs. 4 Satz 2 der Betriebsatzung der Gebäudewirtschaft in Verbindung mit § 16 Abs. 5 Satz 1 der Eigenbetriebsverordnung NRW  
1298/2020
- 4.3 Dienstanweisung zur Geschäftsverteilung innerhalb der Betriebsleitung  
1839/2020

- 4.4 Sanierung des Haupthauses in Finkens Garten, Friedrich-Ebert-Straße 49, 50996 Köln - Weiterplanungsbeschluss  
0708/2020  
- *zugesezt* -

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

- 5.1 TU-/GU-Schulbaumaßnahmen: Neubau von zwei Interimsschulgebäuden an den Standorten Kreuzerstraße 11 und Venloer Wall 13b, 50672 Köln-Neustadt/Nord durch Totalunternehmer - Planungs- und Baubeschluss  
1121/2020
- 5.2 Planungsaufnahme zur Errichtung eines Neubaus für eine dreizügige Grundschule mit einer 1-fach Turnhalle am Standort Antwerpener Straße 19-29, 50672 Köln  
Planungsbeschluss  
1565/2020
- 5.3 Erstellung eines Erweiterungsbaus für das Schulgebäude Overbeckstr. 71 - 73, 50823 Köln-Neuehrenfeld  
Baubeschluss  
0298/2020
- 5.4 Fachraumerneuerung für die Mikrobiologielaborräume im Berufskolleg Kartäuserwall (BK16), Kartäuserwall 30, 50676 Köln  
Baubeschluss  
1950/2020  
- *zugesezt* -

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

### **7 Mitteilungen der Verwaltung**

- 7.1 Köln baut mit Holz - zur Anfrage AN/0297/2020 der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und AN/0977/2019  
1344/2020  
- *Beantwortung einer Anfrage aus dem Stadtentwicklungsausschuss* -
- 7.2 2. Maßnahmenpaket für Schulbauprojekte Neubau/Erweiterung/Generalsanierung von Schulgebäuden durch Total oder Generalunternehmer  
1482/2020
- 7.3 Sanierung von Dach und Fassade der Trauerhalle Westfriedhof, Venloer Straße 1132, 50827 Köln – Planungs- und Baubeschluss  
1464/2020/1

- 7.4 Erste Gebäude in der Bildungslandschaft Altstadt-Nord fertiggestellt  
Grundschule wird Anfang August bezogen – Letzte Abnahmen in der Kita laufen  
2304/2020
- 7.5 Sachstandsbericht zur Zentralbibliothek Köln - Stand: 03.08.2020  
2386/2020
- 7.6 Sachbestandsbericht zum Projekt Jüdisches Museum im Archäologischen  
Quartier Köln (MiQua) - Stand 21. Juli 2020  
2355/2020
- 7.7 Sachstandsbericht Neubau des Historischen Archivs mit Rheinischem Bildar-  
chiv, Stand 11. August 2020  
2358/2020
- 7.8 Sachstandsbericht Erweiterung des Wallraf-Richartz-Museums & Fondation  
Corboud, Stand: 22. Juli 2020  
2356/2020
- 7.9 Zwischenbericht der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln zum 30.06.2020  
1895/2020
- 7.10 Sachstandsbericht zum 30.06.2020 bezüglich der Umsetzung des Landesför-  
derprogramms "Gute Schule 2020"  
2360/2020  
- *zugesetzt* -
- 7.11 Sachstandsbericht zum Schaugewächshaus und Orangerie im Botanischen  
Garten - Stand: 14.08.2020  
0956/2020  
- *zugesetzt* -
- 7.12 Projektverfolungsbericht für Baumaßnahmen mit einem Volumen von über 20  
Mio. Euro - Stand: 30.06.2020  
2639/2020  
- *zugesetzt; **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 Rahmenvertrag Sicherung und Bewachung von städtischen Gebäuden und Liegenschaften - Kostenfortschreibungsbeschluss  
1191/2020  
*- die Vorlage wurde umgedruckt zur Sitzung am 08.06.2020 (TOP 12.3) und zurückgestellt; bitte halten Sie die Unterlage bereit;  
**HINWEIS:** die Anlage 1 enthält einen **geänderten Beschlusstext!** -*
- 12.2 Anmietung von zwei Bürogebäuden als Auslagerungsstandort für das Bezirksrathaus Rodenkirchen  
1515/2020  
*- erneute Vorlage im Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft, da die Bezirksvertretung Rodenkirchen einen ergänzten Beschluss gefasst hat (Anlage 4) -*
- 12.3 Prüfbericht Beauftragung und Abrechnung von Serviceleistungen bei 26 - Gebäudewirtschaft  
0717/2020
- 12.4 Qualifizierung der Mitarbeitenden im Team GU/TU Schulbaumaßnahmenpaket - Bedarfsfeststellung  
1230/2020
- 13 Vorberatungen (Beschlussorgan Rat oder andere Ausschüsse)**
- 13.1 Abschluss eines Gasliefervertrages für die Liegenschaften der Stadt Köln - Bedarfsfeststellung  
2300/2020  
*- zugesetzt -*
- 14 Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen**
- 15 Mitteilungen der Verwaltung**
- 15.1 Prüfbericht „Alternative Wärmeerzeugung, Realisierung und Wirtschaftlichkeit bei diversen Fachdienststellen“  
0719/2020

- 15.2 Anmietung des Objektes Widdersdorfer Straße 158, 50825 Köln, als Interimsstandort für den Betriebshof des Amtes für Straßen und Verkehrsentwicklung 2001/2020/1
  - 15.3 Wallraf-Richartz-Museum & Fondation Corboud - Verhandlungen zum Grundstücksankauf in der Martinstraße 32 werden nicht weitergeführt. 2437/2020
  - 15.4 Sachstandsbericht zum Ergebnis der Stundungsvereinbarungen anlässlich der Corona-Krise - zu 1034/2020, 1057/2020 und 1122/2020 1970/2020
- 16 Mündliche Anfragen**
- 

## I. Öffentlicher Teil

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

- 1.1 Gemeinsame Anfrage der CDU-Fraktion, der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen und der FDP-Fraktion vom 08.06.2020 betr. „Sachstand Planung von Schulschwimmbädern im Rahmen von Schulbau - Schwimmbadbau in Modulbauweise als möglicher Beschleuniger?“  
AN/0772/2020**

RM Halberstadt-Kausch zeigt sich erfreut, dass die Anregung ihrer Fraktion aus Januar dieses Jahres mit dieser Frage aufgegriffen werde.

RM Henk-Hollstein erklärt, bis zu nächsten Sitzung eine Antwort zu erwarten.

Beigeordneter Greitemann informiert, dass man sich gemeinsam mit dem Dezernenten für Bildung, Jugend und Sport und den stadtverbundenen Gesellschaften in einem intensiven Austausch in der Angelegenheit befinde. Bei diesem Thema gelte Sorgfalt vor Eile. Er stellt eine Beantwortung der Anfrage zur nächsten Sitzung in Aussicht.

- 1.2 Anfrage der SPD-Fraktion vom 18.08.2020 betr. "Belüftung der Klassenräume in Gebäuden mit Passivhausstandard"  
AN/1024/2020**

RM Halberstadt-Kausch erläutert die Anfrage insbesondere dahingehend, dass es ihrer Fraktion um das Thema „Zwangsbelüftung bei Passivhäusern“ im Zusammenspiel mit Corona gehe. Dabei sollte klargestellt werden, ob dort Filteranlagen vorhanden sind, die Viren zurückhalten können.

RM Brust stellt klar, dass auch in Passivhausschulen Fenster geöffnet werden könnten. Es gebe ein gemischtes Lüftungskonzept (> Grundbelüftung über die Zwangsbelüftung und zusätzlich Fensterlüftung bei zu hohem CO<sub>2</sub>-Anteil in der Luft). Da die Virenlast nicht von außen komme, sondern sich im Gebäude befinde, sei ein Zurück-



halten der Viren nicht erforderlich; die Zwangsbelüftung führe dazu, dass die Viren nach außen abtransportiert werden.

*Eine Beantwortung der Verwaltung erfolgt zur nächsten Sitzung.*

## **2 Anträge gemäß § 3 der Geschäftsordnung des Rates**

### **2.1 Gemeinsamer Dringlichkeitsantrag SPD-Fraktion, der CDU-Fraktion, der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und der FDP-Fraktion vom 27.08.2020 für die Erarbeitung eines Gesamtkonzeptes Gut Leidenhausen AN/1079/2020**

RM Henk-Hollstein begründet den Antrag mündlich.

#### **Beschluss:**

Die Verwaltung wird beauftragt unter Beteiligung aller jeweils fachlich zuständigen Bereiche ein Gesamtkonzept für das Gut Leidenhausen zu erarbeiten, dass folgende Aspekte umfassen soll:

1. Eine umfassende Auflistung und Priorisierung aller erforderlichen Baumaßnahmen unter Berücksichtigung sicherheitsrelevanter Aspekte und der vom Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft beschlossenen Beschlussvorlagen.
2. Erarbeitung eines ganzheitlichen Nutzungskonzeptes für das Hofgut als Umweltbildungszentrum Köln unter Beteiligung aller handelnden Akteure vor Ort.
3. Erarbeitung eines Betreiberkonzeptes im Rahmen der Betreiberverantwortung unter Beteiligung aller handelnden Akteure vor Ort.
4. Nutzungs- sowie Betreiberkonzept sollen zur Beschlussfassung den Fachausschüssen vorgelegt werden.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig zugestimmt.

## **3 Genehmigung von Dringlichkeitsentscheidungen**

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

**4.1 Erstellung eines Neubaus für die Heliosschulen - Grund- und Gesamtschule mit einer Ein- und einer Dreifeldsporthalle als inklusive Universitätsschule an der Vogelsanger Straße (ehem. Helios-Gelände) in Köln-Ehrenfeld – Kostenfortschreibungsbeschluss gemäß § 13 Abs 4 Satz 2 der Betriebsatzung der Gebäudewirtschaft in Verbindung mit § 16 Abs 5 Satz 1 der Eigenbetriebsverordnung NRW (EigVO NRW) 0795/2020**

**Beschluss:**

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft der Stadt Köln nimmt die erwarteten Mehrausgaben gegenüber der Kostenberechnung von 2019 in Höhe von brutto rund 12,75 Mio. Euro für die Erstellung eines Neubaus für die Heliosschulen - Grund- und Gesamtschule mit einer Ein- und einer Dreifeldsporthalle als inklusive Universitätsschule der Stadt Köln an der Vogelsanger Straße (ehemaliges Helios-Gelände) in Köln-Ehrenfeld zur Kenntnis und stimmt einer Fortführung der Baumaßnahme zu.

Die Gesamtkosten für den Neubau der Heliosschulen betragen nunmehr 104,47 Mio. Euro statt 91,72 Mio. Euro.

Die erforderlichen Mittel sollen aus dem Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft finanziert und über den Flächenverrechnungspreis generiert werden.

**Haushaltsrechtliche Unterrichtung des Rates:**

Der Rat der Stadt Köln sowie weitere zu beteiligende Gremien werden über die Kostenerhöhung

gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 der Kommunalhaushaltsverordnung Nordrhein-Westfalen (KomHVO) in

Verbindung mit § 8 Nr. 7 der Haushaltssatzung der Stadt Köln für das Haushaltsjahr 2020/21 nach Beschluss in Form einer haushaltsrechtlichen Unterrichtung in Kenntnis gesetzt.

Der gefasste Beschluss wird der haushaltsrechtlichen Unterrichtung des Rates als Anlage beigelegt.

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig – bei Enthaltung der FDP-Fraktion – zugestimmt.

**4.2 Erweiterungsbau an der Kaiserin-Theophanu-Schule Kantstraße 3, 51103 Köln-Kalk - Kostenfortschreibungsbeschluss gemäß § 13 Abs. 4 Satz 2 der Betriebssatzung der Gebäudewirtschaft in Verbindung mit § 16 Abs. 5 Satz 1 der Eigenbetriebsverordnung NRW 1298/2020**

SE Tempel greift die Kostenfortschreibung im Bereich Kampfmittel-/Schadstoffbeseitigung i. H. v. 6,5 Mio. € auf. Er fragt nach, warum dies nicht bereits in den ersten Leistungsphasen berücksichtigt bzw. eingepreist worden sei.

Frau Rinnenburger, Technische Betriebsleiterin der Gebäudewirtschaft, führt aus, dass dies selbstverständlich in den Leistungsphasen 1-3 Berücksichtigung gefunden habe. Wie der Vorlage jedoch zu entnehmen sei, habe man über 100 Bomben und Granaten und einen stark belasteten Boden vorgefunden, womit in diesem Ausmaß nicht habe gerechnet werden können.

SB Klemm bittet darum, den folgenden Punkt (Anlage 2 der Vorlage) näher zu erläutern:

*„Erfüllung von Auflagen der zuständigen Genehmigungsbehörden sowie die Ermöglichung einer weiteren CO<sub>2</sub>-Reduktion während des Planungsprozesses. Es handelt sich hierbei um Kosten, die geänderten rechtlichen Vorgaben geschuldet sind (8).*

*Anteil der Kostenfortschreibung in Summe 1,5 Mio. Euro“*

Frau Rinnenburger kündigt eine Erläuterung zu Protokoll an.

Stellungnahme der Gebäudewirtschaft zu Protokoll:

*Während der Planung der Maßnahme bis zur Erstellung der Unterlagen für den Bauabschluss war nur eine kleine Photovoltaikanlage für das Gebäude geplant, da die Einspeisung ins öffentliche Netz zu diesem Zeitpunkt unwirtschaftlich war.*

*Da sich die Rahmenbedingungen während der Realisierung der Maßnahme geändert haben, wurde die Photovoltaikanlage entsprechend den vorhandenen Möglichkeiten angepasst und vergrößert, was eine höhere CO<sub>2</sub>-Einsparung zur Folge hat.*

Weiterhin klärt Frau Rinnenburger über die Hintergründe folgender Aussage auf:

**„Auswirkungen auf den Klimaschutz**

- Nein
- Ja, positiv
- Ja, negativ

*Die Bauaktivität und der Betrieb des Gebäudes führen zu einem Ressourcenverbrauch, der eine Zunahme der CO<sub>2</sub>-Emissionen über den Lebenszyklus bewirkt.“*

Dabei verdeutlicht sie zunächst, dass es zwei verschiedene Betrachtungsweisen gebe. Zum einen die Betrachtung der CO<sub>2</sub>-Auswirkungen ausschließlich auf den Energieverbrauch nach Fertigstellung des Neubaus > hier wäre bei ENEV bzw. Passivhaus deutlich eine positive CO<sub>2</sub>-Bilanz zu ziehen.

Bei den Verwaltungsvorlagen der Gebäudewirtschaft werde allerdings die Betrachtungsweise der Deutschen Stiftung für Umwelt herangezogen. Dabei werde das bereits im Abbruchmaterial gebundene CO<sub>2</sub> zu dem Material, welches für den Neubau zu produzieren ist, addiert. Diese Summe sei im Vergleich zu den späteren Energieeinsparungen nicht amortisierbar. Insbesondere Beton weise einen enorm hohen CO<sub>2</sub>-Verschleiß bei der Vernichtung und bei der Produktion auf.

In der nächsten Legislaturperiode wäre eine Verständigung mit dem Aufsichtsgremium (Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft) auf eine der beiden möglichen Betrachtungsweisen opportun.

**Beschluss:**

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft der Stadt Köln nimmt die erwarteten Mehrausgaben gegenüber dem Baubeschluss aus dem Jahr 2015 (Session-Nummer: 2950/2015) in Höhe von rund 14,4 Mio. Euro für den Erweiterungsbau an der Kaiserin-Theophanu-Schule, Kantstraße 3, 51103 Köln Kalk, zur Kenntnis und stimmt einer Fortführung der Baumaßnahme zu.

Die Gesamtbaukosten für die Generalsanierung betragen nunmehr 48,9 Mio. Euro statt 34,5 Mio. Euro.

Die voraussichtlichen Mehrkosten von rund 14,4 Mio. Euro werden aus dem Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln finanziert und über den Flächenverrechnungspreis (FVP) generiert.

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig zugestimmt.

**4.3 Dienstanweisung zur Geschäftsverteilung innerhalb der Betriebsleitung 1839/2020**

RM Henk-Hollstein stellt fest, dass die Entscheidungen zur Neuausrichtung der Gebäudewirtschaft offenbar richtig und zielführend gewesen seien. Sie sei zuversichtlich, dass die Gebäudewirtschaft nun für die nächsten Jahre gut aufgestellt ist. Sie spricht ihren ausdrücklichen Dank gegenüber der Verwaltung aus.

Beigeordneter Greitemann gibt den Dank an das Gremium zurück und dankt gleichzeitig den beiden Geschäftsführungen.

**Beschluss:**

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft der Stadt Köln ist mit der umfassenden Änderung und Überarbeitung der Dienstanweisung zur Geschäftsverteilung innerhalb der Betriebsleitung der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln einverstanden und stimmt der vorgelegten Neufassung zu.

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig zugestimmt.

#### **4.4 Sanierung des Haupthauses in Finkens Garten, Friedrich-Ebert-Straße 49, 50996 Köln - Weiterplanungsbeschluss 0708/2020**

##### **Beschluss:**

Der Betriebsausschuss der Gebäudewirtschaft beziehungsweise der Ausschuss für Umwelt und Grün genehmigt den Entwurf und die Kostenschätzung für die **Generalinstandsetzung** (Variante B) des Haupthauses in Finkens Garten, Friedrich-Ebert-Straße 49 in 50996 Köln mit Planungskosten bis einschließlich Leistungsphase 3 HOAI in Höhe von rund 200.000 Euro brutto, stellt den Bedarf fest und beauftragt die Verwaltung mit der Weiterplanung.

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

Auf Basis des derzeitigen Flächenverrechnungspreises ergäbe sich eine jährliche Spartenmiete inklusive Nebenkosten und Reinigung in Höhe von rund 65.000 Euro, die voraussichtlich ab Haushaltsjahr 2024 aus noch zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan (TEP) 1301 – Öffentliches Grün, Wald- und Forstwirtschaft, Erholungsanlagen - des Amtes für Landschaftspflege und Grünflächen für die bauliche Erhaltung von Finkens Garten innerhalb der Budgetvorgaben finanziert wird.

Dezernat VI, Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Wirtschaft wird im Rahmen des Haushaltsaufstellungsprozesses 2022 ff. innerhalb des dann zugewiesenen Budgets die erforderlichen Mittel vorsehen.

##### **Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig zugestimmt.

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

## 5.1 TU-/GU-Schulbaumaßnahmen: Neubau von zwei Interimsschulgebäuden an den Standorten Kreuzerstraße 11 und Venloer Wall 13b, 50672 Köln-Neustadt/Nord durch Totalunternehmer - Planungs- und Baubeschluss 1121/2020

Frau Rinnenburger, Technische Betriebsleiterin der Gebäudewirtschaft, beantwortet Nachfragen zur Vorlage.

### **Beschluss:**

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

1. Zur beschleunigten Schaffung zusätzlicher und zur Sicherung bestehender Schulplätze beauftragt der Rat der Stadt Köln die Verwaltung, die **Planung und Errichtung** von zwei Interimsschulgebäuden **durch Totalunternehmer** in einem europaweiten Verfahren ausschreiben zu lassen an den Standorten

Kreuzerstraße 11, 50672 Köln-Neustadt/Nord (Standort I: Schulgebäude als Interim für die Grundschule Antwerpener Straße und andere) und

Venloer Wall 13b, 50672 Köln-Neustadt/Nord (Standort II: Schulgebäude als Interim für die Grundschule Gilbachstraße und andere).

2. Der Rat erkennt den oberen Kostenorientierungswert für die Realisierung der zwei Maßnahmen in Höhe von 21,3 Millionen Euro zuzüglich der Einrichtungskosten der Auslagerungsräume in Höhe von rund 480.000 Euro an. Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplans der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln, die Refinanzierung über Mieten aus dem Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, nach Inbetriebnahme der Objekte auf Grundlage des dann gültigen Flächenverrechnungspreises. Die konsumtiven Einrichtungskosten der Auslagerungsräume in Höhe von voraussichtlich insgesamt 432.000 Euro sind im Haushaltsjahr 2024 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben zu veranschlagen. Die Finanzierung der investiven Einrichtungskosten in Höhe von voraussichtlich 48.000 Euro erfolgt zum Haushaltsjahr 2024 aus zu veranschlagenden Mitteln der Teilfinanzplans 0301, Schulträgeraufgaben.“
3. Der Rat genehmigt zudem einen Risikozuschlag von 10 % auf den oberen Kostenorientierungswert.

Eine erneute Gremienvorlage ist nicht erforderlich, solange der genannte obere Kostenorientierungswert um nicht mehr als 10% überschritten wird. Durch den Planungs- und 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 aufgrund öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (zum Beispiel im Bereich des Naturschutzrechts, et cetera) erforderliche Gremienbeteiligung bleibt von diesem Beschluss unberührt.

4. Das mit Beschlussvorlage 1503/2019 festgelegte Verfahren für das TU-/GU-Schulbaumaßnahmenpaket wird entsprechend angewandt, so dass eine Beratung und Beschlussfassung über die Genehmigungsplanung in den politischen Gremien entfällt.
5. Die Verwaltung wird dem Rat der Stadt Köln im ersten Quartal 2021 nach voraussichtlichem Abschluss der europaweiten Ausschreibungsverfahren zu den 2 Schulbaumaßnahmen über den Stand der Ausschreibungen berichten.

#### **Abstimmungsergebnis:**

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

#### **5.2 Planungsaufnahme zur Errichtung eines Neubaus für eine dreizügige Grundschule mit einer 1-fach Turnhalle am Standort Antwerpener Straße 19-29, 50672 Köln Planungsbeschluss 1565/2020**

Auf Nachfragen stellt Frau Rinnenburger, Technische Betriebsleiterin der Gebäudewirtschaft, klar, dass der Neubau der Schule selbstverständlich im Passivhausstandard erfolgen und dass keine Vergleichsberechnung durchgeführt werde.

Bezüglich der vorgesehenen 1-fach Turnhalle verweist sie auf die als Anlage beigelegte Machbarkeitsstudie; dem Lageplan könne entnommen werden, dass auf dem Grundstück kein Platz für eine 2-fach Turnhalle gegeben ist.

#### **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 eines neuen Schulgebäudes für eine 3-zügige Grundschule inklusive einer Hausmeisterdienstwohnung sowie einer 1-fach Turnhalle für die Gemeinschaftsgrundschule Antwerpener Straße 19-29, 50672 Köln-Neustadt/-Nord.

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

Der Planung ist die in der Anlage aufgeführte Raumliste zu Grunde zu legen (Anlage 1).

Die Planungskosten bis einschließlich Leistungsphase 3 HOAI belaufen sich nach vorläufiger Kosten-schätzung auf rund **1.130.000 €**.

Die aus dem städtischen Haushalt zu finanzierenden Planungskosten in Höhe von rd. **335.000 €** sind im Haushaltsjahr **2021** im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben veranschlagt und in Höhe von rd. **795.000 €** im Haushaltsjahr **2022** im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben zu veranschlagen.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig zugestimmt.

**5.3 Erstellung eines Erweiterungsbaus für das Schulgebäude Overbeckstr. 71 - 73, 50823 Köln-Neuehrenfeld  
Baubeschluss  
0298/2020**

**Beschluss:**

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

Der Rat genehmigt den Entwurf sowie die Kostenberechnung und stellt den Bedarf für den Erweiterungsbau des Schulgebäudes Overbeckstr. 71 – 73, 50823 Köln-Neuehrenfeld mit Gesamtkosten in Höhe von brutto rund 3,4 Mio. € (einschließlich rund 79.800 € für die Ausstattung und Einrichtung) fest.

Der Rat beauftragt die Verwaltung mit der Submission, Baudurchführung und Einrichtung.

Zudem genehmigt der Rat einen Risikozuschlag von 10 % bezogen auf die nicht-indizierten Gesamtbaukosten gem. Kostenberechnung. Dies entspricht einem Betrag von 331.949,12 €. 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. Die Refinanzierung erfolgt aus dem städtischen Haushalt nach Fertigstellung der Baumaßnahme über entsprechende Mietzahlungen nach Maßgabe des dann jeweils gültigen Flächenverrechnungspreises. Es werden Planungskostenerlöse von rund 270.000 € für den städtischen Haushalt generiert, da dieser Betrag im Rahmen der Planungsphase als Honorarkosten geltend gemacht wurden. Der Ertrag für den Planungskostenerlös ist in den Haushaltsjahren 2020 und 2021 jeweils zu 50 % im Teilergebnisplan 0301, Schulträger-aufgaben, gutzuschreiben.

Auf Basis des derzeitigen Flächenverrechnungspreises ergäbe sich eine jährliche Spartenmiete inkl. Reinigungskosten und sonstiger Nebenkosten in Höhe von rund 77.000 €, die voraussichtlich ab dem Haushaltsjahr 2024 aus zu veranschlagenden Mitteln im Teilergebnisplan 0301, Schul-trägeraufgaben finanziert wird. Die konsumtiven Einrichtungskosten in Höhe von voraussichtlich rund 40.700 € sind im Haushaltsjahr 2023 im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben zu veranschlagen. Die Finanzierung der investiven Einrichtungskosten in Höhe von rund 39.100 € erfolgt zum Haushaltsjahr 2023 aus zu veranschlagenden Mitteln des Teilfinanzplans 0301, Schul-trägeraufgaben.

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig zugestimmt.



**5.4 Fachraumerneuerung für die Mikrobiologielaborräume im Berufskolleg Kartäuserwall (BK16), Kartäuserwall 30, 50676 Köln  
Baubeschluss  
1950/2020**

**Beschluss:**

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

Der Rat beschließt die Fachraumerneuerung der Mikrobiologieräume in der oberen Etage im D-Trakt für die Schule Berufskolleg Kartäuserwall, Kartäuserwall 30, 50676 Köln mit Gesamtkosten in Höhe von rund 1,74 Mio. € (s. Anlage 1). Die Fachraumerneuerung umfasst bauliche Maßnahmen in Höhe von rund 1,3 Mio. € und Ausstattung und die Einrichtungen in Höhe von rund 440.000 €.

Der Rat beauftragt die Verwaltung mit der Submission, Baudurchführung und der Fachraumeinrichtung.

Ein Risikozuschlag in Höhe von rund 130.000 €, etwa 10 Prozent der ursprünglich vorgesehenen Baukosten in Höhe von 1,3 Mio. €, wird mit genehmigt. Die Mittel dürfen nicht unmittelbar verwendet werden, sondern nur nach Mitteilung im Ausschuss für Schule und Weiterbildung.

Die Finanzierung der Baumaßnahme in Höhe von rund 1,3 Mio. € erfolgt aus veranschlagten Mitteln im Haushaltsjahr 2021 in Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben.

Die Finanzierung der konsumtiven Einrichtungskosten in Höhe von voraussichtlich rund 43.500 € erfolgt im Haushaltsjahr 2022 aus im Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben, zu veranschlagenden Mitteln. Die Finanzierung der investiven Einrichtungskosten in Höhe von rund 396.500 € erfolgt im Haushaltsjahr 2022 aus zusätzlich zu veranschlagenden Mitteln des Teilfinanzplans 0301, Schulträgeraufgaben.

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig zugestimmt.

**6 Beantwortung von Anfragen aus früheren Sitzungen**

**7 Mitteilungen der Verwaltung**

**7.1 Köln baut mit Holz - zur Anfrage AN/0297/2020 der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und AN/0977/2019  
1344/2020**

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft nimmt die Mitteilung zur Kenntnis.

**7.2 2. Maßnahmenpaket für Schulbauprojekte Neu-  
bau/Erweiterung/Generalsanierung von Schulgebäuden durch Total oder  
Generalunternehmer  
1482/2020**

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft nimmt die Mitteilung zur Kenntnis.

RM Halberstadt-Kausch gibt zu Protokoll, dass sie erneut darauf hinweist, dass das Problem mit den fehlenden Grundstücken für die Schulbauten dringend gelöst werden müsse.

SE Tempel weist ergänzend darauf hin, dass das zweite Maßnahmenpaket für Schulbauprojekte zwar grundsätzlich begrüßenswert sei, dass allerdings die insgesamt benötigten neuen Schulplätze hierdurch nicht geschaffen werden. Zudem fehlten teilweise Projekte aus der Priorität A, welche nach Schulentwicklungsplanung bis 2023 fertig sein müssten. Im Schulausschuss sei mitgeteilt worden, dass hierzu weitere Interimslösungen benötigt werden, man jedoch noch nicht wisse, wo diese liegen könnten.

Herr Gräbener, Vertreter des Amtes für Schulentwicklung, pflichtet Herrn Tempel insofern bei, als dass die Anzahl der Schulplätze noch nicht reiche. Man habe sich in der Verwaltung darauf verständigt, das GU-/TU-Paket anzuschieben, da es sich hierbei um Projekte handele, die jetzt haben angeschoben werden können. Selbstverständlich müssten noch weitere folgen, um das Ziel zu erreichen. Er bestätigt, dass weitaus mehr Grundstücke benötigt werden, als heute für den Schulbau zur Verfügung stehen.

**7.3 Sanierung von Dach und Fassade der Trauerhalle Westfriedhof, Venloer  
Straße 1132, 50827 Köln – Planungs- und Baubeschluss  
1464/2020/1**

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft nimmt die Mitteilung zur Kenntnis.

**7.4 Erste Gebäude in der Bildungslandschaft Altstadt-Nord fertiggestellt  
Grundschule wird Anfang August bezogen – Letzte Abnahmen in der  
Kita laufen  
2304/2020**

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft nimmt die Mitteilung zur Kenntnis.

**7.5 Sachstandsbericht zur Zentralbibliothek Köln - Stand: 03.08.2020  
2386/2020**

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft nimmt die Mitteilung zur Kenntnis.

**7.6 Sachbestandsbericht zum Projekt Jüdisches Museum im Archäologi-  
schen Quartier Köln (MiQua) - Stand 21. Juli 2020  
2355/2020**

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft nimmt die Mitteilung zur Kenntnis.

**7.7 Sachstandsbericht Neubau des Historischen Archivs mit Rheinischem Bildarchiv, Stand 11. August 2020  
2358/2020**

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft nimmt die Mitteilung zur Kenntnis.

**7.8 Sachstandsbericht Erweiterung des Wallraf-Richartz-Museums & Fondation Corboud, Stand: 22. Juli 2020  
2356/2020**

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft nimmt die Mitteilung zur Kenntnis.

**7.9 Zwischenbericht der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln zum 30.06.2020  
1895/2020**

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft nimmt die Mitteilung zur Kenntnis.

RM Henk-Hollstein dankt für den Bericht. Sie bittet die Verwaltung um nähere Erläuterung zur mittelfristigen Entwicklung der Eigenkapitalquote.

Hierzu erläutert Herr Behrisch, Kaufmännischer Betriebsleiter der Gebäudewirtschaft, zunächst die rechtlichen Hintergründe des Ergebnisabführungsvertrages. Anschließend geht er auf die kaufmännische Betrachtung ein und informiert, dass derzeit gemeinsam mit der Kämmerei überlegt werde, wie hoch eine angemessene Eigenkapitalquote für die Gebäudewirtschaft sein sollte.

Beigeordneter Greitemann ergänzt, dass vor dem Hintergrund der anstehenden Investitionsvolumina perspektivisch die Eigenkapitalquote weiter geschwächt werde, was eine Gegensteuerung erforderlich mache.

RM Henk-Hollstein bittet darum, dem Ausschuss zu gegebenem Zeitpunkt über das Ergebnis zu berichten.

**7.10 Sachstandsbericht zum 30.06.2020 bezüglich der Umsetzung des Landesförderprogramms "Gute Schule 2020"  
2360/2020**

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft nimmt die Mitteilung zur Kenntnis.

**7.11 Sachstandsbericht zum Schaugewächshaus und Orangerie im Botanischen Garten - Stand: 14.08.2020  
0956/2020**

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft nimmt die Mitteilung zur Kenntnis.

## **7.12 Projektverfolungsbericht für Baumaßnahmen mit einem Volumen von über 20 Mio. Euro - Stand: 30.06.2020 2639/2020**

Der Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft nimmt die Mitteilung zur Kenntnis.

RM Henk-Hollstein bittet darum, die Bezeichnung der Projekte um den Ortsteil zu ergänzen.

## **8 Mündliche Anfragen**

### **8.1 Mündliche Anfrage von RM Kircher betr. "Kita Baptiststraße in Köln-Roggenendorf/Thenhoven"**

RM Kircher spricht das ehemalige Schulgebäude in der Baptiststraße in Roggenendorf/Thenhoven an, welches grundsaniert worden und für eine Kita vorgesehen sei. Die Imprägnierung der Außenwand ziehe nun nach innen und die Räumlichkeiten müssten zunächst ausgasen, um dort Menschen unbedenklich unterbringen zu können. Aufgrund der benötigten Kita-Plätze im Bezirk stelle sich die dringende Frage nach einer Interimslösung.

Die Verwaltung nimmt dies zwecks Prüfung auf.

### **8.2 Mündliche Anfrage von RM Henk-Hollstein betr. "Schulschwimmbäder"**

RM Henk-Hollstein erfragt den gesamtstädtischen Zustand der Schulschwimmbäder und möchte wissen, ob in absehbarer Zeit mit weiteren Schließungen aus Verkehrs-/ bzw. Gesundheitssicherungsgründen gerechnet werden müsse.

Frau Rinnenburger, Technische Betriebsleiterin der Gebäudewirtschaft, schlägt vor, zu diesem Thema eine Synopse mit Bezug zur Jahresbegehung zu erstellen.

### **8.3 Mündliche Anfrage von RM Henk-Hollstein betr. "Carl-Stamitz-Musikschule"**

RM Henk-Hollstein verweist auf einen erneuten Wassereinbruch im Untergeschoss an der Carl-Stamitz-Musikschule und bittet die Verwaltung um nähere Auskünfte.

Frau Rinnenburger, Technische Betriebsleiterin der Gebäudewirtschaft informiert über die Trocknungsmaßnahmen und teilt mit, dass das Thema im Fokus der Gebäudewirtschaft liege.

gez. Dr. Martin Schoser  
(Ausschussvorsitzender)

gez. Ulrike Kleindienst  
(stv. Schriftführerin)