

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**2. Maßnahmenpaket für Schulbauprojekte Neubau/Erweiterung/Generalsanierung von Schulgebäuden durch Total- oder Generalunternehmer**

### Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Finanzausschuss	15.06.2020
Rat	18.06.2020

### Beschluss:

Der Rat der Stadt Köln beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung eines europaweiten Ausschreibungsverfahrens mit dem Ziel, die in der Vorlage genannten Schulbaumaßnahmen durch Totalunternehmer planen und errichten beziehungsweise durch Generalunternehmer errichten zu lassen.

Der prognostizierte Kostenorientierungswert für die Realisierung der Maßnahmen liegt zwischen 1,6 Mrd. Euro und 1,7 Mrd. Euro.

**Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplans der Gebäudewirtschaft, die Refinanzierung über Mieten aus dem Teilergebnisplan 0301, Schulträgeraufgaben auf Grundlage des nach Inbetriebnahme der Objekte gültigen Spartenverrechnungspreises.**



zung zu einem Verlust bestehender Schulplätze führen würden.

Die Schulbaumaßnahmenliste umfasst derzeit 192 Schulbaumaßnahmen, von denen sich 76 in Bearbeitung oder Umsetzung befinden. Die Zahlen verdeutlichen, dass der Schulbau vor enormen Herausforderungen steht. Um diesen Herausforderungen gerecht zu werden prüft die Verwaltung verschiedene Optionen mit dem Ziel, den Schulbau zu beschleunigen.

Eine Beschleunigungsmöglichkeit liegt in der Umsetzung eines 2. Maßnahmenpaketes von Schulbauprojekten durch Total- oder Generalunternehmer (TU/GU). Der Rat hat in seiner Sitzung am 04.04.2017 bereits ein 1. Maßnahmenpaket beschlossen. Dieses Paket umfasst 16 Schulbaumaßnahmen sowie 6 Interimsbauten und hat ein Volumen von aktuell 572 Mio. Euro.

### Auswahlkriterien

Das maßgebliche Kriterium für die Auswahl der Einzelmaßnahmen soll - wie beim 1. Maßnahmenpaket - in einer „Schaffung von zusätzlichen Schulplätzen“ und / oder in der Verhinderung eines „Wegfalls von bestehenden Schulplätzen“ liegen.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sollen sich möglichst zu gleichen Anteilen aus den maßgeblichen Kriterien „Schaffung von zusätzlichen Schulplätzen“ oder „Sicherung bestehender Schulplätze“ begründen.

Entsprechend dieser Vorgabe wurde in enger Abstimmung zwischen dem Dezernat IV (Bildung, Jugend und Sport), dem Dezernat VI (Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Wirtschaft), dem Amt für Schulentwicklung und der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln innerhalb der Schulbaumaßnahmenliste aus schulfachlicher und baufachlicher Sicht das nachstehend aufgeführte Maßnahmenpaket entwickelt.

Bei den Maßnahmen handelt es sich überwiegend um solche, die in der priorisierenden Schulbaumaßnahmenliste den Prioritäten GI 1 oder A zugeordnet sind. Im Weiteren wurden zwei in der Prio GI 2, zwei in der Prio B sowie eine in Prio C verortete Maßnahme in das Paket aufgenommen. Die Berücksichtigung dieser Maßnahmen resultiert aus den Erkenntnissen der Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung 2020. Die Aufnahme der GI 2 Maßnahme Gemeinschaftsgrundschule Hohe Straße im Stadtbezirk 7 erfolgte aufgrund der Diskussionen im Ausschuss Schule und Weiterbildung beziehungsweise aus dem Beschluss der Bezirksvertretung Porz.

Im Weiteren wurde die Auswahl nach folgenden Kriterien vorgenommen:

1. Die Grundstücke sind vorhanden und im Eigentum der Stadt (Ausnahme: Neubau Gesamtschule Fitzmauricestraße. Planungsrecht liegt vor und der Kaufvertrag ist endverhandelt. Der Ankauf selbst erfolgt in 2021.)
2. Die Auswahl der Sanierungsmaßnahmen zur Sicherung bestehender Schulplätze erfolgte anhand einer baufachlichen Beurteilung des Gebäudezustandes nach Dringlichkeit.

### Realisierungszeitraum

Die Umsetzung der Maßnahmen durch Total- oder Generalunternehmer führt anstelle einer gewerkweisen Vergabe zu einer beschleunigten Realisierung. Ziel ist - analog dem 1. Maßnahmenpaket - eine Realisierung innerhalb eines Zeitraumes von 5 bis 7 Jahren. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen nicht für alle Maßnahmen die Nutzerbedarfe (Bausoll 1) vollständig vor. Ebenso sind für einige Maßnahmen noch Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen durchzuführen. Diese sind notwendig um beurteilen zu können, ob eine Sanierung oder ein Neubau wirtschaftlicher ist.

Der „eigentliche“ Realisierungszeitraum von 5 Jahren kann daher erst mit Vorliegen der vorgenannten Informationen beginnen. Die Verwaltung strebt daher eine Umsetzung des Maßnahmenpaketes bis Ende 2027 an.

### Vergabe an Totalunternehmer (TU)

Als einen entscheidenden Vorteil einer Vergabe an Totalunternehmer sieht die Verwaltung eine schnellere Umsetzbarkeit der Projekte durch Verlagerung von Prozessen in die Zuständigkeit des Totalunternehmers.

Der Totalunternehmer übernimmt im Rahmen eines Projektvertrages die vollständigen Planungs- und Ingenieurleistungen sowie alle baulichen Ausführungsleistungen.

Bauherr bleibt jedoch der Auftraggeber (Stadt Köln). Der Prozessvorteil generiert sich dadurch, dass sämtliche erforderlichen Planungs- und Ausführungsleistungen nur über einen Projektvertrag beauftragt werden; alle Schnittstellen, die sich im Projektverlauf üblicherweise ergeben, sind dann in der Zuständigkeit des Projektpartners (TU). Dadurch werden deutlich weniger Kapazitäten beim Personal der Gebäudewirtschaft, aber auch bei den übrigen beteiligten Dienststellen benötigt (zum Beispiel im Amt für Recht, Vergabe und Versicherungen, weil nur ein Vergabeverfahren / Projekt durchgeführt werden muss). Termine und Kosten können sofort zu Beginn des Projektes – bei Auftragsvergabe – mit dem externen Vertragspartner verbindlich festgelegt werden.

Außerdem hat die Stadt im Falle der Gewährleistung nur einen Ansprechpartner.

### Vergabe an Generalunternehmer (GU)

Im Gegensatz zum Totalunternehmer übernimmt ein Generalunternehmer bis auf die Ausführungsplanung keine Planungsleistungen. Dies ändert aber nichts an der Tatsache, dass der Generalunternehmer einziger Vertragspartner des Bauherrn ist und die volle Verantwortung für die Gesamtleistung zu tragen hat.

Der GU im engeren Sinne muss dabei zumindest einen Teil der Bauleistungen im eigenen Unternehmen erbringen. Die übrigen Leistungen kann er an Subunternehmer weitergeben.

Die Prozessvorteile sind im Weiteren mit denen einer Vergabe an Totalunternehmer vergleichbar.

### Kosten

Die Verwaltung hat für die Realisierung der Maßnahmen einen Kostenorientierungswert von 1,6 Mrd. Euro bis 1,7 Mrd. Euro ermittelt. Grundlage dieser Kostenorientierung bildet der aktuelle Forecast des 1. GU/TU Maßnahmenpaketes. Im Wesentlichen geht es dabei um die folgenden zwei Faktoren:

Das Volumen der neu geschaffenen beziehungsweise erhaltenen Plätze für Schülerinnen und Schüler liegt um rund 4.000 Schulplätze höher als im 1. GU/TU Maßnahmenpaket (insgesamt 13.127 zu 9.100).

Der Anteil der Maßnahmen im Bestand liegt im Vergleich zum ersten GU/TU Paket höher.

In Folge kann im 2. Maßnahmenpaket ein höherer Anteil an notwendigen Interimsbauten als im 1. Maßnahmenpaket unterstellt werden.

Kostenerhöhungen aufgrund möglicher Verdichtungen bei Bestandsgebäuden beziehungsweise bei Generalsanierungen sind nicht berücksichtigt. Gleiches gilt für die Indexierung der Baupreise bis 2027.

Bei einer Umsetzung durch Generalunternehmer werden die Kosten für jede Einzelmaßnahme parallel zum Ausschreibungsverfahren auf der Grundlage der DIN 276 (Kostenplanung im Hochbau) ermittelt und dienen als Maßstab für die Bewertung der abgegebenen Angebote.

Alle aufgeführten Baumaßnahmen ziehen zusätzliche Kosten für Erstausrüstung (Möbiliar, digitale Geräte, Unterrichtsmaterialien, gegebenenfalls Fachraumausstattungen et cetera) inklusive Abschreibungen für die investive Einrichtung nach sich. Es werden gegebenenfalls zusätzliche Personalressourcen (Sekretariate, Hausmeister und Hausmeisterinnen, Schulsozialarbeiter und Schulsozialarbei-

terinnen) benötigt werden. Außerdem entstehen Kosten für Mietzahlungen nach Maßgabe des dann jeweils gültigen Flächenverrechnungspreises. Die Kosten hierfür, die im allgemeinen Haushalt der Stadt Köln bei den Schulträgeraufgaben zu veranschlagen sind, können derzeit noch nicht beziffert werden. Dies wird Gegenstand einer weiteren Beschlussvorlage sein, die den politischen Gremien im üblichen Verfahren vorgelegt werden soll.

### **Zusammensetzung des Maßnahmenpaketes**

#### **1.) Stadtbezirk Innenstadt: Gemeinschaftsgrundschule Gilbachstraße 20.**

##### **Vergabe an Generalunternehmer**

- a.) Generalsanierung der Trakte A und B  
Auftragsnummer priorisierende Schulbaumaßnahmenliste: 69  
gesicherte Plätze für Schülerinnen und Schüler: 200
- b.) Interimsbau notwendig

#### **2.) Stadtbezirk Innenstadt: Gesamtschule Im Hasental und Realschule Im Hasental 41.**

##### **Vergabe an Totalunternehmer**

- a.) GE Im Hasental: Neubau  
Auftragsnummer priorisierende Schulbaumaßnahmenliste: 237  
zusätzliche Plätze für Schülerinnen und Schüler: 882
- b.) RS Im Hasental 41: Neubau oder Generalsanierung des Bestandsgebäudes  
Auftragsnummer priorisierende Schulbaumaßnahmenliste: 75  
gesicherte Plätze für Schülerinnen und Schüler: 810
- c.) Interimsbau notwendig

#### **3.) Stadtbezirk Innenstadt: Gymnasium Thusneldastraße 15-17.**

##### **Vergabe an Totalunternehmer**

- a.) Neubau oder Generalsanierung des Bestandsgebäudes  
Auftragsnummer priorisierende Schulbaumaßnahmenliste: 185  
gesicherte Plätze für Schülerinnen und Schüler: 782
- b.) Interimsbau notwendig
- c.) Erweiterungsbau  
Auftragsnummer priorisierende Schulbaumaßnahmenliste: 203

#### **4.) Stadtbezirk Rodenkirchen: Gesamtschule Raderthalgürtel 3.**

##### **Vergabe an Generalunternehmer**

- a.) Generalsanierung des Bestandsgebäudes  
Auftragsnummer priorisierende Schulbaumaßnahmenliste: 85  
gesicherte Plätze für Schülerinnen und Schüler: 1.323
- b.) Interimsbau notwendig
- c.) Erweiterungsbau  
Auftragsnummer priorisierende Schulbaumaßnahmenliste: 119  
zusätzliche Plätze für Schülerinnen und Schüler: 383

5.) Stadtbezirk Lindenthal: Gesamtschule Alter Militärring 96 und Gesamtschule Berrenrather Straße 488, Vergabe an Totalunternehmer

- a.) GE Alter Militärring 96: Erweiterungsbau  
Auftragsnummer priorisierende Schulbaumaßnahmenliste: 93
- b.) GE Alter Militärring 96: Neubau oder Generalsanierung des Bestandsgebäudes  
Auftragsnummer priorisierende Schulbaumaßnahmenliste: 147  
gesicherte Plätze für Schülerinnen und Schüler: 441
- c.) GE Berrenrather Straße 488: Neubau oder Generalsanierung des Bestandsgebäudes  
Auftragsnummer priorisierende Schulbaumaßnahmenliste: 95  
gesicherte Plätze für Schülerinnen und Schüler: 324
- d.) Interimsbau notwendig

6.) Stadtbezirk Lindenthal: Gemeinschaftsgrundschule Berrenrather Straße 352, Vergabe an Totalunternehmer

- a.) Erweiterungsbau Ganztags und Erweiterung um 1 Zug auf dem Grundstück Kyllburgstraße  
Auftragsnummer priorisierende Schulbaumaßnahmenliste: 131  
zusätzliche Plätze für Schülerinnen und Schüler: 100
- b.) Interimsbau notwendig
- c.) Neubau oder Generalsanierung der Turnhalle  
Auftragsnummer priorisierende Schulbaumaßnahmenliste: 151

7.) Stadtbezirk Ehrenfeld: Gesamtschule Fitzmauricestraße, Vergabe an Totalunternehmer

- a.) Neubau einer Gesamtschule und 5 Turnhallen in Holzbauweise (Umsetzung des Ratsbeschlusses AN/0977/2019)  
Auftragsnummer priorisierende Schulbaumaßnahmenliste: 98  
zusätzliche Plätze für Schülerinnen und Schüler: 1.265

8.) Stadtbezirk Ehrenfeld: Gymnasium Rochusstraße 145, Vergabe an Generalunternehmer

- a.) Generalsanierung des Bestandsgebäudes und ggf. Erweiterungsbau  
Auftragsnummer priorisierende Schulbaumaßnahmenliste: 86  
gesicherte Plätze für Schülerinnen und Schüler: 999  
zusätzliche Plätze für Schülerinnen und Schüler: 221
- b.) Interimsbau notwendig

9.) Stadtbezirk Ehrenfeld: Gesamtschule (GE) Tollerstraße 16 und Gemeinschaftsgrundschule (GGG) Görlinger Zentrum 45 (GGG ist derzeit im Schulgebäude Kolkrabenweg untergebracht), Vergabe an Totalunternehmer

- a.) GGS Görlinger Zentrum: Neubau oder Generalsanierung der Trakte A B und D  
Auftragsnummer priorisierende Schulbaumaßnahmenliste: 70  
gesicherte Plätze für Schülerinnen und Schüler: 300
- b.) GE Tollerstraße 16: Interimsbau notwendig
- c.) Erweiterungsbau für GE Tollerstraße 16  
Auftragsnummer priorisierende Schulbaumaßnahmenliste: 100  
zusätzliche Plätze für Schülerinnen und Schüler Gesamtschule: 221

10.) Stadtbezirk Nippes: Gesamtschule Paul-Humburg-Straße 13,Vergabe an Generalunternehmer

- a.) Generalsanierung des Bestandsgebäudes und Turnhalle  
Auftragsnummer priorisierende Schulbaumaßnahmenliste: 83
- b.) Erweiterungsbau  
Auftragsnummer priorisierende Schulbaumaßnahmenliste: 115  
nach Sanierung und Erweiterungsbau zusätzliche Plätze für Schülerinnen und Schüler: 383

11.) Stadtbezirk Chorweiler: Katholische Grundschule Gutnickstraße 35,Vergabe an Totalunternehmer

- a.) Erweiterungsbau  
Auftragsnummer priorisierende Schulbaumaßnahmenliste: 197  
zusätzliche Plätze für Schülerinnen und Schüler: 100  
Hinweis: Grundstück derzeit von einer Kindertagesstätte belegt

12.) Stadtbezirk Porz: Schulzentrum Heerstraße 7,Vergabe an Totalunternehmer

- a.) Neubau oder Generalsanierung des Bestandsgebäudes  
Auftragsnummer priorisierende Schulbaumaßnahmenliste: 73  
gesicherte Plätze für Schülerinnen und Schüler: 1.773
- b.) Interimsbau notwendig

13.) Stadtbezirk Porz: Gemeinschaftsgrundschule Hohe Straße 77-79,Vergabe an Totalunternehmer

- a.) Neubau oder Generalsanierung des Bestandsgebäudes, der Turnhalle und des Lehrschwimmbeckens  
Auftragsnummer priorisierende Schulbaumaßnahmenliste: 162  
gesicherte Plätze für Schülerinnen und Schüler: 400
- b.) Interimsbau notwendig

14.) Stadtbezirk Porz: Katholische Grundschule Kupfergasse 31,Vergabe an Totalunternehmer

- a.) Erweiterungsbau  
Auftragsnummer priorisierende Schulbaumaßnahmenliste: 109  
zusätzliche Plätze für Schülerinnen und Schüler: 100

15.) Stadtbezirk Kalk: Gemeinschaftsgrundschule / Katholische Grundschule Albermannstraße,Vergabe an Totalunternehmer

- a.) GGS/KGS Albermannstraße: Generalsanierung oder Neubau des Bestandsgebäudes und der Turnhalle  
Auftragsnummer priorisierende Schulbaumaßnahmenliste: 61, 91
- b.) GGS/KGS Albermannstraße: Erweiterungsbau  
Auftragsnummer priorisierende Schulbaumaßnahmenliste: 91  
nach Sanierung und Erweiterungsbau zusätzliche Plätze für Schülerinnen und Schüler: 300
- c.) GGS/KGS: Interimsbauten notwendig

16.) Stadtbezirk Kalk: Förderschule Hachenburger Straße 11,Vergabe an Totalunternehmer

- a.) Erweiterungsbau  
Auftragsnummer priorisierende Schulbaumaßnahmenliste: 101
- b.) Generalsanierung oder Neubau des Bestandsgebäudes  
Auftragsnummer priorisierende Schulbaumaßnahmenliste: 161  
gesicherte Plätze für Schülerinnen und Schüler: 250
- c.) Interimsbau notwendig

17.) Stadtbezirk Kalk:, Gesamtschule (GE) Nürnberger Straße 10 und Grundschule (GS) Schulstraße 51,Vergabe an Totalunternehmer

- a.) GE Nürnberger Straße 10: Neubau oder Generalsanierung des Bestandsgebäudes  
Auftragsnummer priorisierende Schulbaumaßnahmenliste: 82, 175  
gesicherte Plätze für Schülerinnen und Schüler: 383
- b.) GS Schulstraße 51: Erweiterungsbau  
Auftragsnummer priorisierende Schulbaumaßnahmenliste: 113  
zusätzliche Plätze für Schülerinnen und Schüler: 100  
gesicherte Plätze für Schülerinnen und Schüler: 100
- c.) GE Nürnberger Straße 10, GS Schulstraße 51: Interimsbauten notwendig

18.) Stadtbezirk Mülheim: Katholische Grundschule Thurner Str. 23,Vergabe an Generalunternehmer

- a.) Neubau oder Generalsanierung des Bestandsgebäudes und der Turnhalle  
Auftragsnummer der priorisierenden Schulbaumaßnahmenliste: 54  
Hinweis: In der Schulbaumaßnahmenliste Stand Oktober 2019 war nur die Sanierung der Turnhalle vorgesehen. Der Sanierungsbedarf umfasst nunmehr auch das Bestandsgebäude.  
Gesicherte Plätze für Schülerinnen und Schüler: 200
- b.) Interimsbau notwendig
- c.) Erweiterungsbau OGTS + Mensa für Katholische Grundschule Urnenstraße auf dem Grundstück Thurner Str. 23  
Auftragsnummer der priorisierenden Schulbaumaßnahmenliste: 126

19.) Stadtbezirk Mülheim: Gymnasium Graf-Adolf-Straße 59,Vergabe an Totalunternehmer

- a.) Neubau oder Generalsanierung des Bestandsgebäudes  
Auftragsnummer priorisierende Schulbaumaßnahmenliste: 71  
gesicherte Plätze für Schülerinnen und Schüler: 779
- b.) Interimsbau auf dem Schulgrundstück Holweider Straße
- c.) Erweiterungsbau Ganztags  
Auftragsnummer priorisierende Schulbaumaßnahmenliste: 196

20.) Stadtbezirk Mülheim: Gymnasium Kattowitzer Straße 52,Vergabe an Totalunternehmer

- a.) Erweiterungsbau inklusive 3 Turnhallen  
Auftragsnummer priorisierende Schulbaumaßnahmenliste: 134  
gesicherte Plätze von Schülerinnen und Schüler: 108



## Finanzierung

Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplans der Gebäudewirtschaft. Zum 01.01.2015 wurde das innerstädtische Finanz- und Abrechnungssystem neu geordnet. In diesem Zusammenhang wurde die objektbezogene, kalkulatorische Kostenmiete durch einen spartenbezogenen Verrechnungspreis ersetzt. Mit der Neuordnung geht der Wegfall der Abführung an den städtischen Haushalt und die Einführung eines Ergebnisausgleiches zwischen Kernverwaltung und eigenbetriebsähnlicher Einrichtung am Geschäftsjahresende einher.

Der jeweilige Spartenverrechnungspreis (Euro/qm) ergibt sich aus der Gegenüberstellung der für das jeweilige Wirtschaftsjahr geplanten Nettoaufwendungen und der zugeordneten Fläche.

Eine verbindliche Aussage über die tatsächliche Belastung für den städtischen Haushalt ab Fertigstellung kann derzeit nicht getroffen werden, da diese auf den dann geplanten Erträgen und Aufwendungen beruht. Die für das Jahr 2020 ermittelten Flächenverrechnungspreise im Schulbereich reichen von 5,57 €/qm/Monat bis 7,95 €/qm/Monat.

Auf der Grundlage der bei der Berechnung des Flächenverrechnungspreises üblichen Annahmen (zum Beispiel Instandhaltungsansatz laut Empfehlung der KGSt) ist bei einer Investitionssumme von rund 1,65 Mrd. Euro unter Risikoaspekten von einer zusätzlichen jährlichen Mietbelastung durch das 2. Maßnahmenpaket von rund 65 Mio. Euro auszugehen. Sollte die noch nicht abgeschlossene Klärung der Bauleistung im konkreten Einzelfall für einen Neubau anstelle einer Generalinstandsetzung sprechen, würde sich diese Mehrbelastung aufgrund einer längeren Nutzungs- beziehungsweise Abschreibungsdauer entsprechend vermindern (vergleiche die Darstellung in Anlage 1).

Diese zusätzlichen jährlichen Kosten belasten die städtische Ergebnisrechnung erst mit der Fertigstellung beziehungsweise Inbetriebnahme der Schulbauten.

Dezernat IV, Bildung, Jugend und Sport, wird im Rahmen des Haushaltsaufstellungsprozesses 2022ff. innerhalb des dann zugewiesenen Budgets die erforderlichen Mittel vorsehen.

## Personelle Ressourcen

In einer ersten Phase wird der Bedarf für die Vorbereitung und Durchführung der Ausschreibung auf 4,0 Stellen ArchitektInnen / BauingenieurInnen geschätzt. Dieser Mehrbedarf kann über eine Umverteilung und Neubewertung von vakanten Bestandsstellen gedeckt werden. Die Notwendigkeit einer kaufmännischen Projektunterstützung (1,0 Stelle Verwaltungsbeschäftigte/r) ist ebenso sofort erforderlich wie der Bedarf an juristischer Beratung, der über die Mandatierung einer Kanzlei gewährleistet werden kann.

Der konkrete weitere Bedarf kann erst nach einem gewissen Projektfortschritt valide bemessen werden. Mit Blick auf die Konstellation des 1. Maßnahmenpaketes sowie unter Berücksichtigung der Erfahrungen mit dessen Multiprojektmanagement ist jedoch absehbar, dass ab dem 01.01.2021 zwei Teams analog des aktuellen GU/ TU- Teams aufgebaut werden müssen (circa 10,0 Stellen ArchitektIn / IngenieurIn sowie jeweils 2,0 Stellen für kaufmännische Projektunterstützung).

Die Entwicklung des Ressourcenbedarfes bei den Unterstützungsprozessen im Querschnitt (Einkauf, Finanzen, Controlling, Informationstechnologie, Personal und Organisation) ist zu beobachten, damit hier kein Flaschenhalseffekt eintritt. Die Erfahrungen der letzten Monate zeigen, dass die Ressourcenausweitung bei der Gebäudewirtschaft teilweise einen Engpass in den am Schulbauprozess zwingend zu beteiligen Ämtern ausgelöst hat. Der Projekterfolg wird maßgeblich auch davon abhängen, dass diese potentielle organisatorische Schwachstelle vermieden wird.

Die Zusetzung von Mehrstellen zum Stellenplan 2022 ist über die nächste Stellenplanvorlage der Gebäudewirtschaft beziehungsweise für andere Ämter über den Gesamtstellenplan sicherzustellen. Die unterjährige Besetzung wird über verwaltungsinterne Verrechnungen sichergestellt.

## Beteiligung des Rates, des Betriebsausschusses der Gebäudewirtschaft (BAGW), des Ausschusses für Schule und Weiterbildung (ASW) und der Bezirksvertretungen

Wie beim 1. GU/TU Maßnahmenpaket bereits praktiziert, schlägt die Verwaltung auch hier die Bildung einer projektbegleitenden Kommission vor, die sich aus Ratsvertretern zusammensetzt. In der Projektkommission erfolgt regelmäßig eine Berichterstattung zu Kosten und Terminen.

Sofern sich maßgebliche Parameter verändern, erfolgt eine Beschlussfassung durch die entsprechenden Ratsgremien und Bezirksvertretungen. Hierzu zählen:

- Abweichung von der Bandbreite des Kostenorientierungswertes
- Veränderungen des Maßnahmenpaketes durch Austausch, Erweiterung oder Herausnahme von Maßnahmen
- Veränderung der Auftragsvergabe, das heißt GU anstelle von TU oder TU anstelle von GU

## Baubeschlussverfahren

Die Fassung der Baubeschlüsse im herkömmlichen Sinne nach Leistungsphase 3 ist für die vorgesehenen Baumaßnahmen nicht vorgesehen und aufgrund des vorgeschlagenen Verfahrens nicht möglich. Aufgrund des vorgesehenen Verfahrens entfällt die sonst übliche Einbindung des Rechnungsprüfungsamtes mittels Prüfung der Kostenberechnung im Rahmen der Entwurfsplanung. Zur beschleunigten Umsetzung kann das Rechnungsprüfungsamt im Zuge der Umsetzung der Maßnahmen jederzeit verfahrensbegleitende Prüfungen von Vergaben und Nachträgen vornehmen. Die Prüfberichte des Rechnungsprüfungsamtes werden der projektbegleitenden Kommission zur Kenntnis gebracht. Es erfolgt keine Beratung und Beschlussfassung über die Genehmigungsplanung in den politischen Gremien. Dieses Verfahren wurde bereits beim 1. GU/TU Maßnahmenpaket vereinbart.

## Beteiligung der Schulen

Bei den Maßnahmen sind finale Abstimmungen mit den Schulen bis zur Fertigstellung der Auslobung des Maßnahmenpaketes abzuschließen. Weitere Beteiligungen der hier erfassten Schulen zur Planung der Gebäude nach Ausschreibung sind nicht vorgesehen.

## Bauqualitätsanforderungen und Fachstandards

Soweit im Totalunternehmervertrag beziehungsweise im Generalunternehmervertrag nicht abweichend vereinbart, erfolgt die Realisierung der Projekte unter Beachtung der geltenden Bauqualitätsanforderungen und Fachstandards. Die begleitende Mitwirkung des Amtes für Schulentwicklung ist zur Sicherstellung der schulfachlichen Standards vorzusehen.

## Haushaltsbewirtschaftung in der Corona Krise

Zu den Pflichtaufgaben des Schulträgers Stadt Köln gehört unter anderem die Bereitstellung der erforderlichen Schulanlagen, Gebäude und Einrichtungen.

Anlagen:

Anlage 0 – Begründung der Dringlichkeit

Anlage 1- Finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Köln

Anlage 2 - Stellungnahme Rechnungsprüfungsamt

## Anlage 0 – Begründung der Dringlichkeit

In seiner Sitzung vom 14. Mai 2020 hat der Rat die Verwaltung beauftragt, analog zum Ratsbeschluss 0864/2017 vom 4. April 2017 alle erforderlichen Schritte zur zeitnahen Auflegung eines 2. Maßnahmenpakets für Schulbauprojekte durchzuführen. Dem Rat soll hierzu in der Ratssitzung am 18.06.2020 eine Beschlussvorlage vorgelegt werden.

**2. MAßNAHMENPAKET SCHULEN**

Abschätzung der Haushaltsbelastung

**Anlage 1**

**Investitionsvolumen EUR 1,65 Mrd.**  
Mittelwert

<b>SZENARIO I</b> Ausschließlich Neubau	anteilige <b>FLÄCHEN</b> qm	anteiliges <b>INVESTITIONSVOLUMEN</b> EUR Mio.	<b>MIETEN</b> EUR Mio. p.a.	zusätzliche <b>NEBENKOSTEN</b> EUR Mio. p.a.	<b>MIETEN UND NEBENKOSTEN</b> EUR Mio. p.a.
Erläuterungen	Über Raumprogramm und Flächenbedarf /Zügigkeit abgeleitet	Verteilung des Investitionsvolumens nach anteiligen Flächen		EUR 33,15 p.a. / qm Zusatzfläche	
<b>Neu- und Erweiterungsbau</b> (Mehrflächen)	68.084	391,74	13,78	2,26	16,03
Rest = <b>Bestandersetzungender Neubau</b>	218.686	1.258,26	33,34	keine Mehrflächen	33,34
<b>INSGESAMT</b>	<b>286.770</b>	<b>1.650,00</b>	<b>47,12</b>	<b>2,26</b>	<b>49,38</b>
<b>SZENARIO II</b> Ausschließlich Generalinstandsetzung	anteilige <b>FLÄCHEN</b> qm	anteiliges <b>INVESTITIONSVOLUMEN</b> EUR Mio.	<b>MIETEN</b> EUR Mio. p.a.	zusätzliche <b>NEBENKOSTEN</b> EUR Mio. p.a.	<b>MIETEN UND NEBENKOSTEN</b> EUR Mio. p.a.
Erläuterungen	Über Raumprogramm und Flächenbedarf /Zügigkeit abgeleitet	Verteilung des Investitionsvolumens nach anteiligen Flächen		EUR 33,15 p.a. / qm Zusatzfläche	
<b>Neu- und Erweiterungsbau</b> (Mehrflächen)	68.084	391,74	13,78	2,26	16,03
Rest = <b>Generalinstandsetzung</b> <sup>1)</sup>	218.686	1.258,26	49,07	keine Mehrflächen	49,07
<b>INSGESAMT</b>	<b>286.770</b>	<b>1.650,00</b>	<b>62,85</b>	<b>2,26</b>	<b>65,10</b>

<sup>1)</sup> Annahme: Flächen GI entsprechen den Flächen des alternativen Neubaus.  
kürzere Nutzungsdauer nach GI = nur 40 statt 80 Jahre (Neubau)

14  
143

08.06.2020  
[Redacted]  
[Redacted]

Dez. VI

RPA-Nr. 2020/0767

**Betr.:        **Beschlussvorlage 1474/2020 (2. Maßnahmenpaket für Schulbauprojekte)****

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur am 05.06.2020, noch nicht abschließend fertig gestellten, zugesandten Session-Vorlage VO:1474/2020 zum 2. Maßnahmenpaket für Schulbauprojekte Neubau/Erweiterung/Generalsanierung von Schulgebäuden durch Total- oder Generalunternehmer, mit derzeit geschätztem Kostenrahmen von 1,8 bis 1,9 Mrd. €, kann das RPA aufgrund der Kurzfristigkeit nur bedingt Stellung nehmen. Ich verweise daher auf meine Stellungnahme zum 1. TU-/GU-Schulbaumaßnahmenpaket (Beschlussvorlage 1503/2019) mit der RPA-Nr. 2019/0984 vom 11.06.2019.

Auch zum 2. Maßnahmenpaket entfällt wegen des gewählten und beschlossenen Verfahrens die übliche Einbindung des Rechnungsprüfungsamtes.

Wie zum 1. Maßnahmenpaket bereits vereinbart sollte der aktuelle Leistungsstand auch bei diesem Maßnahmenpaket, in Form einer vergleichenden Tabelle (aufgeschlüsselt in Projekte und Leistungsphasen), der projektbegleitenden Kommission fortlaufend mitgeteilt werden.

Mit freundlichen Grüßen

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]