

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

### Gründung einer Schulbaugesellschaft

### Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Schule und Weiterbildung	14.02.2022
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	07.03.2022
Finanzausschuss	14.03.2022
Rat	17.03.2022

### Beschluss:

Der Rat der Stadt Köln bekräftigt das Ziel, notwendige Schulplätze bedarfsgerecht und schnellstmöglich zur Verfügung zu stellen. Er beauftragt die Verwaltung, die Gründung einer die Gebäudewirtschaft flankierenden Schulbaugesellschaft vorzubereiten und dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Dabei gelten die folgenden Maßgaben und Rahmenbedingungen:

- Gemeinsamer Handlungsleitfaden der Gebäudewirtschaft und der zu gründenden Schulbaugesellschaft ist die Schulentwicklungsplanung der Stadt Köln und die daraus resultierende, vom Rat der Stadt Köln beschlossene priorisierende Schulbaumaßnahmenliste.
- Die Tätigkeit der Schulbaugesellschaft wird sich auf Schulneubauprojekte fokussieren, die in großen Neubau- bzw. Entwicklungsgebieten der Stadt Köln geplant sind und auf Schulneubauten, in denen Investoren die notwendigen Grundstücke einbringen.
- Darüber hinaus wird die Schulbaugesellschaft in Absprache mit und im Auftrag der Gebäudewirtschaft Schulbauprojekte realisieren, die von der Gebäudewirtschaft personell nicht hinterlegt werden können. Dies umfasst ggf. auch die interimistische Bereitstellung von Schulplätzen.
- Die Schulbaugesellschaft soll eine Bauprojektgesellschaft in 100%iger Eigentümerschaft der Stadt Köln werden.
- Die Schulbaugesellschaft soll ausschließlich der Deckung des Eigenbedarfs der Stadt Köln dienen. Sie wird nicht wirtschaftlich tätig und erwirbt kein Eigentum an Immobilien und Liegenschaften.

Im Rahmen der Beschlussvorlage zur Gründung der Gesellschaft sind Aussagen zur Organisation, zur Steuerung, zu den Schnittstellen, zu Querschnittsfunktionen (Steuern, Recht, etc.), zu den finanziellen Rahmenbedingungen, zu den Prozessen und zu den Projekten zu treffen, die von dieser Gesellschaft in einem ersten Schritt bearbeitet werden sollen.

## Haushaltsmäßige Auswirkungen

**Nein**

### Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

## Begründung

Die Stadt Köln rechnet aufgrund verschiedener Faktoren mit einem signifikanten Zusatzbedarf an Schulplätzen. Bereits heute kann der Bedarf in vielen Schulformen und Stadtgebieten nicht oder nur unter großen Einschränkungen gedeckt werden.

Darüber hinaus ist an vielen Schulstandorten eine schlechte Gebäudesubstanz vorhanden, die nur durch General- oder Teilsanierung verbessert werden kann. Zusätzlich entsteht mittelfristig Bedarf an neuen Schulen und Schulstandorten durch die Erschließung neuer Siedlungsgebiete und durch Nachverdichtungen.

Ein großer Teil des Bedarfs an zusätzlichen Schulplätzen kann nur durch Neubauten oder Erweiterungsbauten gedeckt werden. Die aktuellste Schulbaumaßnahmenliste (Vorlage Nummer 0395/2021) weist insgesamt 188 Projekte aus (von Sanierung über Erweiterungsbau bis zum vollständigen Neubau).

Die Gebäudewirtschaft hat zwischenzeitlich umfangreiche Maßnahmen eingeleitet, um den Schulbau insgesamt zu beschleunigen. Neben der Umsetzung zahlreicher organisatorischer Verbesserungsmaßnahmen wurde parallel eine intensive Personalakquise betrieben, was zu einer erkennbaren Stärkung der Gebäudewirtschaft geführt hat. Aber auch trotz innovativer Recruitingmaßnahmen konnten aufgrund des lang andauernden Bau-Booms bis heute nicht die notwendigen und bereits genehmigten Personalkapazitäten aufgebaut werden, um die große Anzahl an Baumaßnahmen zeitnah in Angriff nehmen oder vollständig abarbeiten zu können.

Parallel wurden zwischenzeitlich zwei Schulbaumaßnahmenpakete an General –oder Totalunternehmer mit einem Gesamtvolumen von rund 2,4 Mrd. Euro beschlossen.

Dank aller bisher ergriffenen Maßnahmen befinden sich rund 80 Projekte in der Umsetzung. Dennoch konnten viele identifizierte Bedarfe im Bereich der Schulbauten immer noch nicht angegangen werden. Es ist daher dringend erforderlich, weitere flankierende Kapazitäten außerhalb der Gebäudewirtschaft aufzubauen, um möglichst schnell die aktuellen und prognostizierten Bedarfe decken zu können.

Zu diesem Zweck soll eine auf den Geschäftszweck „Schulbau“ spezialisierte Bauprojektgesellschaft gegründet werden, die durch die enge Fokussierung im Spezialgebiet „Schulbau“ agiler arbeiten kann als eine komplexe und auch auf Verwaltung, Unterhaltung und Betrieb ausgerichtete große Unternehmenseinheit.

Zudem ergibt sich in der Personalgewinnung ein Wettbewerbsvorteil, weil für erfahrene Bauprojektmanager\*innen die Arbeit in einer kleinen Organisation mit flacher Hierarchie attraktiver ist, als in einer komplexen Verwaltungsstruktur. Darüber hinaus hat eine privatrechtlich organisierte Schulbaugesellschaft vergütungsbezogene Gestaltungsspielräume, was den Aufbau zusätzlichen und entsprechend qualifizierten Personals erleichtert. Eine Überleitung von städtischem Personal ist nicht beabsichtigt.

Die Schulbaugesellschaft soll sich auf Schulbauprojekte fokussieren, die von der Gebäudewirtschaft nicht personell hinterlegt werden können, auf Projekte in großen Neubau- bzw. Entwicklungsgebieten der Stadt Köln und auf solche Schulneubauten, in denen Investoren die notwendigen Grundstücke einbringen.

Sie flankiert damit die Gebäudewirtschaft und schafft zusätzliche Ressourcen im Fachbereich Schulbau.

Die Finanzierung der Gesellschaft (Personal- und Sachkosten) als auch der Schulbaumaßnahmen erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplans der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln, die Refinanzierung über Mieten nach Inbetriebnahme der Objekte auf Grundlage des dann gültigen Flächenverrechnungspreises.