

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Gründung der Kölner Schulbaugesellschaft mbH

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Schule und Weiterbildung	22.08.2022
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	29.08.2022
Finanzausschuss	05.09.2022
Rat	08.09.2022

Beschluss:

1. Der Rat beschließt – vorbehaltlich der Nichtbeanstandung durch die Kommunalaufsicht – die Gründung der Kölner Schulbaugesellschaft nach den Maßgaben dieser Vorlage sowie des Gesellschaftsvertrags (Anlage 1).
2. Der Rat beauftragt die Verwaltung, alle notwendigen Schritte zur Gründung der Kölner Schulbaugesellschaft mbH zu veranlassen und ermächtigt die Vertreterinnen und Vertreter der Verwaltung, entsprechende Erklärungen abzugeben.
3. Falls sich aufgrund rechtlicher Beanstandungen durch die Urkundspersonen, die Aufsichtsbehörde oder das Registergericht sowie aus steuerlichen oder sonstigen Gründen Änderungen als notwendig und zweckmäßig erweisen, erklärt sich der Rat der Stadt Köln mit diesen Änderungen einverstanden, sofern hierdurch der wesentliche Inhalt dieses Beschlusses nicht verändert wird.
4. Der Rat ermächtigt die Verwaltung, die anfallenden Sach- und Personalkosten der Gesellschaft durch die in den Wirtschaftsplänen der Gebäudewirtschaft hierfür vorgesehenen Mittel (durch Umschichtung in 2022) vollständig zu begleichen.
5. Der Rat beschließt eine außerplanmäßige Auszahlung in Höhe von 525.000 EUR für die Bereitstellung des Stammkapitals und als Zahlung in die Kapitalrücklage im Teilfinanzplan 0108, Zentrale Liegenschaftsangelegenheiten, Teilplanzeile 10, Auszahlungen für den Erwerb von Finanzanlagen, bei Finanzstelle 2010-0108-0-0002, Schulbaugesellschaft, Haushaltsjahr 2022. Die Deckung erfolgt durch entsprechende Wenigerauszahlungen im Teilfinanzplan 1601, Allgemeine Finanzwirtschaft, Teilplanzeile 10, Auszahlungen für den Erwerb von Finanzanlagen, bei Finanzstelle 9000-1601-0-0048, Investitionen für den Erwerb von Finanzanlagen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	525.000_€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€
c) bilanzielle Abschreibungen	_____€

Jährliche Folgerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Erträge	_____€
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____€

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€

Beginn, Dauer _____

Auswirkungen auf den Klimaschutz

- Nein
- Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)
- Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

BegründungAusgangslage

Die Stadt Köln hat aufgrund unterschiedlicher Faktoren einen enormen Bedarf an Schulbaumaßnahmen. Die priorisierende Schulbaumaßnahmenliste (Vorlage Nummer 0254/2022) umfasste zum Stand 31.12.2021 insgesamt 184 Projekte, von Sanierungen über Erweiterungsbauten bis hin zum vollständigen Neubau.

Trotz aller ergriffenen Maßnahmen zur Beschleunigung des Schulbaus insgesamt durch die Vergabe von zwei Generalunternehmer/ Totalunternehmer (GU/TU) - Paketen, zur weiteren Personalakquise und zur Effizienzsteigerung innerhalb der Verwaltung ist festzustellen, dass die personellen Kapazitäten für die Umsetzung der notwendigen Neubauvorhaben der Stadt Köln und die gleichzeitige Sicherstellung der Objektbetreuung auf absehbare Zeit nicht ausreichend zur Verfügung stehen werden.

Aus diesem Grund ist es dringend erforderlich, weitere Möglichkeiten zur Bewältigung der wichtigen und zeitkritischen Aufgabe „Schulbau“ auszunutzen und zusätzliche Wege zur Schaffung weiterer personeller Ressourcen zu beschreiten.

Grundsatzbeschluss des Rates

Der Rat der Stadt Köln hat vor diesem Hintergrund in seiner Sitzung am 17.03.2022 (Vorlagen-Nr. 4065/2021) die Verwaltung beauftragt, die Gründung einer die Gebäudewirtschaft flankierenden Schulbau-Gesellschaft zu konzipieren und vorzubereiten. 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 Schulbaugesellschaft soll ausschließlich der Deckung des Eigenbedarfs der Stadt Köln dienen. Sie wird nicht wirtschaftlich tätig und erwirbt kein Eigentum an Immobilien und Liegenschaften. Ferner werden keine Grundstücke in die Gesellschaft eingelegt.
- Die Schulbaugesellschaft soll als eine reine Bauprojektgesellschaft in 100%iger Eigentümer-schaft der Stadt Köln gegründet werden.
- 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.

Diesem Auftrag kommt die Verwaltung mit dieser Vorlage nach.

Gesellschaftsform:

Die Verwaltung hat die unterschiedlichen möglichen Rechtsformen gegeneinander abgewogen und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass unter den gegebenen Rahmenbedingungen die Rechtsform einer privatrechtlich organisierten Gesellschaft mit beschränkter Haftung die geeignetste Variante ist.

Grundsätzlich werden bei einem Wechsel der Organisationsform sämtliche Möglichkeiten betrachtet. Grundlage hierfür ist die Tatsache, dass im Rahmen der bisherigen Organisation alle Optimierungspotentiale ausgeschöpft sind.

Handlungsleitend für die Wahl der GmbH war eine möglichst schlanke und schnelle Form der zusätzlichen Aufgabenwahrnehmung im Rahmen der bestehenden Priorisierung. Die Vorteile der Anstalt öffentlichen Rechts (AöR) kommen hierbei (keine Überleitung von Mitarbeitenden, keine hoheitliche Aufgabenwahrnehmung) nicht entscheidend zum Tragen. Hinzu kommt, dass ein wirtschaftlicher Vorteil gegenüber einer GmbH aus einer Steuerbefreiung bei der AöR nach den ab 01.01.2023 zwingend umzusetzenden Vorschriften des § 2b Umsatzsteuergesetz (UStG) nicht gesehen wird.

Darüber hinaus liegen weitere Vorteile der GmbH in der begrenzten Haftung und der besseren Steuerungsfähigkeit gegenüber der AöR. Mit der weitreichenden Zuständigkeit der Gesellschafterversammlung kann der Rat jederzeit auf die wesentlichen Prozesse Einfluss nehmen und die Gesellschaft steuern.

Gesellschaftsvertrag

Organe der Gesellschaft sind die Geschäftsführung und die Gesellschafterversammlung. Die Gesellschaft wird mit einem Stammkapital von 25.000 EUR gegründet und bleibt zu 100 % im Eigentum der Stadt Köln. Die Regelungen des Gesellschaftsvertrags berücksichtigen die Anforderungen

der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen. Der Einfluss der Stadt auf das Unternehmen ist durch die Entscheidungskompetenz der Gesellschafterversammlung gewährleistet. Die näheren Einzelheiten zur Gesellschaft sind im Gesellschaftsvertrag (Anlage 1) beschrieben. Dieser Vertrag entspricht den üblichen Gesellschaftsverträgen der Beteiligungen der Stadt Köln. Gemäß § 21 Abs. 2 stehen dem Rechnungsprüfungsamt der Stadt Köln die Befugnisse aus § 54 HGrG zu. Zudem hat die Stadt Köln das Recht, jederzeit eine Kassen-, Buch- und Betriebsprüfung durchzuführen. Der Gesellschaftsvertrag entspricht den Vorgaben des städtischen Public Corporate Governance Kodex. Im Übrigen wird die Vertreterin bzw. der Vertreter der Stadt Köln in der Gesellschafterversammlung sicherstellen, dass die Gesellschaft den PCGK anwenden wird.

Der Entwurf des Gesellschaftsvertrages wurde mit dem Rechnungsprüfungsamt abgestimmt.

Aufgaben

Gegenstand der Gesellschaft ist die Planung, Sanierung und Errichtung von Schulbauten inkl. erforderlicher Interimsbauten und sonstiger damit zusammenhängender baulicher Anlagen, wie zum Beispiel Sporthallen, -plätze oder Außenanlagen, für die Stadt Köln.

Die Schulbaugesellschaft wird sich u.a. auf Neubauprojekte fokussieren, die in großen Neubau- und Entwicklungsgebieten der Stadt Köln geplant sind und auf Schulneubauten, bei 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.

Auf diese Weise werden ein Höchstmaß an Flexibilität in der Zusammenarbeit zwischen der Gebäudewirtschaft und der Schulbaugesellschaft sowie ein höchstmöglicher Wirkungsgrad bei der Abarbeitung der Schulbaumaßnahmenliste der Stadt Köln sichergestellt.

Schulbaumaßnahmen

Die aktuelle Priorisierende Schulbaumaßnahmenliste (Stand 06.07.2022) beinhaltet 194 Schulbaumaßnahmen. Im Rahmen der Priorisierung wurden folgende Prioritätskategorien – nämlich (in absteigender Auflistung): 0, GI 1, A, B, GI 2, C und D – ausdifferenziert.

Derzeit befinden sich 88 Schulbaumaßnahmen in Planung oder Bau. Diese sind in der Prioritätskategorie 0 zusammengefasst. Sie sind entsprechend bei der Gebäudewirtschaft personalisiert und befinden sich aktuell in Bearbeitung.

Die Verwaltung arbeitet die Schulbaumaßnahmenliste grundsätzlich in Reihenfolge dieser Kategorien ab. Gesetzliche Änderungen oder besondere Erfordernisse könnten jedoch zu einer veränderten Reihenfolge der Abarbeitung führen.

Auf Basis der aktuellen Priorisierenden Schulbaumaßnahmenliste und des definierten Geschäftszweckes der Schulbaugesellschaft wird die Verwaltung dem Rat Schulbaumaßnahmen vorschlagen, mit welchen die Schulbaugesellschaft beauftragt werden könnte.

Die Verwaltung beabsichtigt hierbei, keine Maßnahmen aus den Prioritätskategorien GI 1 oder GI 2 vorzuschlagen. Die Prioritätskategorien umfassen die aus baufachlicher Sicht erforderlichen General- oder Teilsanierungen von bestehenden Schulen. Da die Objektbetreuung der Schulen in der Regel bei der Gebäudewirtschaft liegt, verfügt diese über dezidierte Kenntnisse des Ist-Zustandes bzw. des notwendigen Sanierungsumfanges, so dass notwendige General- oder Teilsanierungen bis auf Weiteres ausnahmslos von der Gebäudewirtschaft umgesetzt werden sollten.

Aus wirtschaftlichen Gründen beabsichtigt die Verwaltung zudem - soweit möglich - zunächst nur Schulneubauten vorzuschlagen, die auf stadteigenen Grundstücken realisiert werden können. Erst wenn sich ein Schulbedarf nicht auf stadteigenen Grundstücken umsetzen lässt, kommen alternative Bedarfsdeckungsformen wie Fremdanmietungen oder Investorenmodelle in Betracht, wo ein Investor auf einem ihm zur Verfügung stehenden geeigneten Grundstück den Schulbau realisiert.

Die konkrete Entscheidung, mit welchen Schulbauprojekten aus der Priorisierenden Schulbaumaßnahmenliste die Schulbaugesellschaft beauftragt wird, trifft der Rat der Stadt Köln in einer gesonderten Beschlussvorlage. Die tatsächliche Beauftragung bzw. der Zeitpunkt der Beauftragung steht dabei in Abhängigkeit zur Personalgewinnung in der Schulbaugesellschaft.

Organisation der Schnittstellen

Die Schulbaugesellschaft ist eine reine Projektabwicklungsgesellschaft für die Stadt Köln bzw. für die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln. Sie ist Auftragnehmerin und wird ausschließlich für sie tätig.

Dennoch ist der Bau von Schulen mitunter mit einer Vielzahl an Verwaltungsprozessen verwoben. Schnittstellen bestehen neben der Gebäudewirtschaft im Regelfall zu den Ämtern Schulentwicklung, Stadtentwicklung, Stadtplanung, Bauaufsicht und Liegenschaften. Unabhängig von der Organisationsform muss gewährleistet sein, dass der Austausch mit den einzelnen Ämtern über Anforderungen aus der Schulentwicklungsplanung, über Flächen, Baugenehmigungsverfahren, Grundstücksakquisitionen etc. reibungslos organisiert wird.

Gleichzeitig muss sichergestellt sein, dass alle erforderlichen Abstimmungen und Prozesse innerhalb der Verwaltung weiterhin effizient erfolgen und die notwendigen Entscheidungen auf Basis des Aufgabengliederungsplanes der Stadt Köln herbeigeführt werden.

Aus diesem Grund soll neben einer hauptamtlichen Geschäftsführung (s.u.) eine nebenamtliche Geschäftsführung in der Schulbaugesellschaft installiert werden, welche der Betriebsleitung der Gebäudewirtschaft angehört.

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

Um eine umfassende Einflussnahme der Stadt auf die Gesellschaft zu gewährleisten, erfolgt die Einbindung der politischen Gremien wie folgt:

Die Beauftragung von Schulbaumaßnahmen an die Gesellschaft steht unter dem Zustimmungsvorbehalt des Betriebsausschusses der Gebäudewirtschaft.

Die weitere Beteiligung der politischen Gremien an der Realisierung der beauftragten Schulbaumaßnahmen ist abhängig von der Art der Umsetzung der Maßnahmen.

Folgende Umsetzungsvarianten kommen in Betracht:

- Realisierung durch Total- oder Generalunternehmen auf Grundstücken im Eigentum der Stadt
In den Totalunternehmerverträgen bzw. Generalunternehmerverträgen wird vereinbart, dass mit Fertigstellung der Genehmigungsplanung bzw. Einreichung des Bauantrages die Projekte im Rat sowie in den Ausschüssen BAGW und ASW und in den zuständigen Bezirksvertretungen beraten werden. Damit wird sichergestellt, dass der Rat bzw. die Ausschüsse und Bezirksvertretungen auf der Grundlage einer konkretisierten Planung und qualifizierten Kostenschätzung über die Umsetzung der Baumaßnahme entscheiden.
- Realisierung durch gewerkeweise Vergaben auf Grundstücken im Eigentum der Stadt
Die Einbindung der politischen Gremien in den Planungsprozess von Schul- oder sonstigen Hochbaumaßnahmen erfolgt entsprechend der geltenden Regelungen der Zuständigkeitsordnung.
- Realisierung durch Dritte (Investoren) auf Grundstücken, die nicht im Eigentum der Stadt stehen
Die Durchführung von europaweiten Ausschreibungsverfahren zur Suche von Investoren zur Planung und Errichtung der Schulbaumaßnahme steht ebenso wie der Abschluss der jeweiligen Verträge unter dem Zustimmungsvorbehalt des Rates.

Zusätzlich erfolgt eine halbjährliche Berichterstattung an den Betriebsausschuss der Gebäudewirtschaft zum Stand der Umsetzung der beauftragten Schulbaumaßnahmen.

Personalausstattung

Die Personalausstattung der Schulbaugesellschaft auf Projektmanagementebene wird grundsätzlich an dem Auftragsmengengerüst entsprechend der Anlage 2 ausgerichtet. Die Anzahl der Beschäftigten steigt mit zunehmendem Arbeitsaufkommen bis zum Erreichen der Sollstärke sukzessive an. Nach derzeitigem Planungsstand wird davon ausgegangen, dass die Gesellschaft nach sukzessivem Aufbau des Personalkörpers einen festen Stamm von insgesamt zehn Vollzeitstellen zuzüglich Geschäftsführung umfasst. Solange der entstehende Arbeitsaufwand den Besatz einer Stelle nicht rechtfertigt oder wenn sich Stellen aufgrund mangelnder Verfügbarkeit an qualifizierten Personal nicht besetzen lassen, werden einzelne Projektsteuerungsleistungen durch externe Projektmitarbeitende, unter Nutzung der daraus resultierenden Flexibilitätssteigerung abgebildet.

Bestimmte Fachexpertise (bspw. Technik, Kommunikation, etc.) soll primär durch Fremdbezug sichergestellt werden. Das ermöglicht sowohl die Einbindung einer breiteren Fachlichkeit als auch die Erhaltung einer schlanken und effizienten Personalstruktur.

Ziel ist, die Personalausstattung entsprechend der beauftragten Schulbaumaßnahmen jährlich zu überprüfen.

Das Personalkonzept mit einer Beschreibung der Aufgaben und Qualifikationsprofile ist der Vorlage als Anlage 3 beigefügt. Mit steigendem Arbeitsaufkommen kann der Personalbestand flexibel angepasst werden.

Geschäftsführung

Es ist geplant, die Unternehmensleitung mit zwei Personen zu besetzen: ein/e hauptamtliche/r Geschäftsführer/in, der/die extern unter Einbindung einer Personalberatung eingestellt werden soll, und ein/e Vertreter/in der Stadtverwaltung als nebenamtliche/r Geschäftsführer/in. Die nebenamtliche Geschäftsführung soll aus dem Kreise der Betriebsleitung der Gebäudewirtschaft berufen werden, um eine enge Verzahnung zur gesamtstädtischen Aufgabe „Schulbau“ herzustellen und damit in sämtliche Verwaltungsprozesse im Zusammenhang mit dem Planen und Bauen von Schulen einzubinden. Da die Geschäftsführung die Gesellschaft so früh wie möglich mitgestalten soll, wird über die beabsichtigte Besetzung im Zusammenhang mit dem Gründungsbeschluss in nicht öffentlicher Sitzung informiert. Die nebenamtliche Geschäftsführung fungiert auch als Gründungsgeschäftsführer/in, so dass die Gründung nach Vorliegen aller Voraussetzungen (z.B. Nichtbeanstandung Bezirksregierung) unmittelbar im Anschluss in die Wege geleitet werden kann.

Eine effiziente Schulbaugesellschaft ist abhängig von der Gewinnung des Fachpersonals im Bereich des Projektmanagements und der fachlich versierten Geschäftsführung. Aufgrund der anhaltenden guten Baukonjunktur besteht bei der Personalgewinnung eine starke Konkurrenz zur privaten Bauwirtschaft mit entsprechendem Bewertungsgefüge. Bei der hier gewählten privatrechtlichen Gesellschaftsform kann eine öffentliche Tarifbindung für die Rekrutierung bestimmten Fachpersonals entfallen. Es wird aber angestrebt, dass die Vergütung sich bei vergleichbaren Tätigkeiten und Verantwortungen grundsätzlich am öffentlichen Tarifgefüge orientiert.

Mitbestimmungsverfahren der Personalvertretung

Das Mitbestimmungsverfahren der Personalvertretung nach § 72 Abs. 4 Nr. 22 LPVG (Privatisierung) wurde beim Gesamtpersonalrat eingeleitet. Über das Ergebnis der Beratungen wird die Verwaltung mündlich in den Sitzungen des Rates und seiner Fachausschüsse berichten.

Finanzierung; Aufbau und laufendes Geschäft

Die Einlage der Stammeinlage erfolgt durch die Stadt Köln als Alleingesellschafterin. Zur Anlauffinanzierung werden darüber hinaus 500 TEUR als Zahlung in die Kapitalrücklage vorgesehen. Zur Umsetzung der zwingend notwendigen Maßnahme ist eine außerplanmäßige Auszahlung in Höhe von insgesamt 525.000 EUR (davon 25.000 EUR Stammkapital) im Teilfinanzplan 0108, Zentrale Liegenschaftsangelegenheiten, Teilplanzeile 10, Auszahlungen für den Erwerb von Finanzanlagen, bei Finanzstelle 2010-0108-0-0002, Schulbaugesellschaft, im Haushaltsjahr 2022 notwendig. Die Deckung erfolgt durch entsprechende Wenigerauszahlungen im Teilfinanzplan 1601, Allgemeine Finanzwirtschaft, Teilplanzeile 10, Auszahlungen für den Erwerb von Finanzanlagen, bei Finanzstelle 9000-1601-0-0048, Investitionen für den Erwerb von Finanzanlagen.

Die laufende Finanzierung erfolgt im Wege der vollständigen Kostenerstattung. Somit stehen keine laufenden Verlustabdeckungen seitens der Stadt Köln zu erwarten.

Die Beauftragung der Schulbaugesellschaft mit durchzuführenden Maßnahmen erfolgt ausnahmslos durch die Gebäudewirtschaft. Somit ist gewährleistet, dass

- die Behandlung der Schulbaumaßnahmen im städtischen Haushalt einheitlich erfolgt,
- die beauftragten Maßnahmen über den Flächenverrechnungspreis abgerechnet und analog zur bisherigen Verfahrensweise weiterberechnet werden sowie
- die Mittelbereitstellung über den Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft und nicht direkt über den städtischen Haushalt erfolgt.

Die Gebäudewirtschaft leistet (projektbezogene) Vorauszahlungen an die Schulbaugesellschaft, welche diese Zahlungen in den Erhaltenen Anzahlungen (Passiva, Verbindlichkeiten) passiviert. Im Gegenzug werden die entstandenen Aufwendungen über Bestandsveränderungen im Vorratsvermögen aktiviert. Diese ermöglicht eine späte Abrechnung und Kostenkontrolle. Damit ist gewährleistet bzw. damit geht auch einher, dass die Schulbaugesellschaft die erforderliche Liquidität erhält.

Der Wirtschaftsplan der Schulbaugesellschaft enthält neben den Baukosten auch Overheadkosten (z.B. Personal, Verwaltungskosten, Dienstleistungsaufwand). Diese Overheadkosten wären dann mit den Baukosten abzurechnen. Der Overhead ist ggf. mit einer Gewinnmarge zu belegen, um eine verdeckte Gewinnausschüttung auszuschließen.

Die steuerliche Prüfung des Abrechnungsverfahrens ist noch nicht abgeschlossen. Signifikante Auswirkungen auf die Höhe der Kostenerstattung sind nicht zu erwarten.

Budget

Zu den Schulbaumaßnahmen, mit welchen die Schulbaugesellschaft beauftragt werden könnte, wurden anhand von Erfahrungswerten die zu bauenden Bruttogeschoßflächen (BGF) ermittelt. Ausgehend von der ermittelten BGF wurden Kostenannahmen der Schulbauten nach dem Baukostenpreisindex (BKI) durchgeführt.

Die Personalbemessung für Projektleitung und Projektsteuerungsleistungen ist abhängig von der Beschaffungsform der Baumaßnahmen. Sofern die Realisierung einer Baumaßnahme in Einzelgewerkvergabe erfolgt, wird ein Richtwert von 4 Mio. Euro je Mitarbeiter/in für Leistungen nach der Honorarordnung für Projektmanagementleistungen in der Bau- und Immobilienwirtschaft (AHO) angenommen. Sofern die Realisierung der Schulbaumaßnahme durch einen General- oder Totalunternehmer erfolgt, steigt dieser Richtwert auf 12,5 Mio. Euro. Das bedeutet, dass einer Vollzeitstelle ein Bauvolumen von 4,0 Mio. EUR (GU/TU 12,5 Mio. EUR) in einem Jahr zugeordnet wird.

Anhand der beauftragten Schulbaumaßnahme kann je nach Vergabeart und Baugesamtkosten der erforderliche Personalbedarf abgeleitet werden.

Für den Start der Schulbaugesellschaft zum 01.01.2023 wird zunächst ein strategisches Personalbudget in Höhe von 500 TEUR im noch aufzustellenden Wirtschaftsplan der Schulbaugesellschaft vorgesehen. Dieses Budget wird in Abhängigkeit der vom Rat noch zu beschließenden Schulbaumaßnahmen, mit welchen die Schulbaugesellschaft konkret beauftragt wird, gegebenenfalls noch angepasst.

Der/die zu bestellende nebenamtliche Geschäftsführer/in der Gesellschaft, welche/r in Personalunion der Betriebsleitung der Gebäudewirtschaft angehört, fungiert bis zur vorgesehenen Betriebsaufnahme der Gesellschaft zum 01.01.2023 als Gründungsgeschäftsführer/in.

Aufgabe der Gründungsgeschäftsführung ist es, den Wirtschaftsplan der Gesellschaft 2023 soweit möglich vorzubereiten, sodass dieser zeitnah nach Aufnahme der Geschäftstätigkeit aufgestellt werden kann. Im Weiteren gehören zu den Aufgaben der Gründungsgeschäftsführung die mögliche Anmietung von geeigneten Büroräumen und gegebenenfalls Büroausstattung, damit die Gesellschaft zeitnah nach Gründung ihr operatives Geschäft aufnehmen kann.

Die Aufwendungen der Gründung in 2022 lassen sich nicht verlässlich kalkulieren. Aufwendungen für die Gründungsgeschäftsführung können im Jahr 2022 aus dem Wirtschaftsplan der Gebäudewirtschaft durch Umschichtung finanziert werden. Für das Geschäftsjahr 2023 wird die Gebäudewirtschaft zur Finanzierungen von Aufwendungen der Schulbau GmbH 800 TEUR (500 TEUR Personal- sowie 300 TEUR Sachkosten) in ihrem Wirtschaftsplan berücksichtigen.

Kommunalrechtliche Aspekte

Die Verwaltung geht davon aus, dass die Gründung der Schulbaugesellschaft gemäß § 107 Abs. 5 GO NRW als nicht wirtschaftliche Betätigung zur Deckung des Eigenbedarfs erfolgen kann. Einer Marktanalyse bedarf es somit nicht. Das Beteiligungsvorhaben bedarf des Weiteren einer Anzeige bei der Bezirksregierung Köln (§ 115 GO NRW), d.h. ein Vollzug ist erst nach Nichtbeanstandung der Bezirksregierung Köln zulässig.

Anlagen

- Gesellschaftsvertrag (Anlage 1)
- Personalbemessung der PL/PS Leistungen (Anlage 2)
- Personalkonzept (Anlage 3)