STADT PULHEIM
DER BÜRGERMEISTER

Vorlage Nr.:	**406/2026**
Aktenzeichen:	**III / 26**

Vorlage zur Beratung/Beschlussfassung

Gremium	TOP	ö. Sitzung	nö. Sitzung	Termin
Ausschuss für Liegenschaften und Hochbau		**X**		**19.11.2026**

Betreff

Fortschreibung Generalterminplan und Kostenverteilung Masterplanung Schulen in Pulheim

Veranlasser/in / Antragsteller/in

- 26 -

Haushalts-/Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Die Vorlage hat haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

— bei Einzahlungen bzw. Erträgen		ja		nein
— bei Auszahlungen bzw. Aufwendungen		ja		nein
Die Vorlage hat personalwirtschaftliche Auswirkungen:		ja		nein

Finanzierungsbedarf gesamt: (ggf. inkl. zusätzlicher Personalkosten)		**€**
— im Haushalt des laufenden Jahres		€
— in den Haushalten der folgenden Jahre		€
		€
		€

Die Mittel stehen haushaltswirtschaftlich zur Verfügung: ja nein

Finanzierungsvorschlag (und ggf. weitere Erläuterungen):

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Liegenschaften und Hochbau nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Fortschreibung des Generalterminplans sowie zur aktualisierten Verteilung der Haushaltsmittel im Rahmen der Masterplanung Schulen in Pulheim zur Kenntnis.

Erläuterungen

Ausgangslage und Weiterentwicklung der Masterplanung

Ausgehend von den in der Sondersitzung des Ausschusses für Bildung, Kultur, Sport und Freizeit (BKSF) und des Ausschusses für Liegenschaften und Hochbau (LHA) am 16.11.2023 erläuterten Ergebnissen der Masterplanung, wurden alle Maßnahmen der Masterplanung in einem übergreifenden Generalterminplan zusammengeführt. Die Stadtverwaltung erarbeitete diesen Plan als Grundlage für die Beratungen im Haupt- und Finanzausschuss im Dezember 2023. Der Generalterminplan stellte dabei für jeden Standort die wesentlichen Meilensteine der Planungs- und Bauphase in quartalsweiser Betrachtung dar und machte die zeitlichen Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Maßnahmen sichtbar.
Im Zusammenhang mit den in der Masterplanung im November 2023 vorgestellten Erweiterungs- und Sanierungsplanungen, insbesondere für die Marion-Dönhoff-Realschule und das Geschwister-Scholl-Gymnasium, wurde in einem interfraktionellen Gespräch am 01.12.2023 angeregt, die Planungen einem möglichen Neubau der weiterführenden Schulen gegenüberzustellen. Hierzu sollte ein Workshop mit allen Fraktionen und den Schulleitungen des Schulzentrums Pulheim stattfinden. Gegenstand war insbesondere die seinerzeit neu erworbene Fläche am Ortsausgang Pulheim in Richtung Sinnersdorf, die sogenannte Reiherwiese. Der Workshop wurde am 26.02.2024 durchgeführt. Im Mai 2024 beschloss der Rat daraufhin den Neubau des Schulzentrums Pulheim.

Durch die geänderte Beschlusslage zum Neubau des Schulzentrums Pulheim haben sich die Abhängigkeiten zwischen den im Jahr 2023 definierten Einzelmaßnahmen verändert; teilweise sind sie entfallen. Dies betrifft insbesondere die zuvor bestehende Abhängigkeit zwischen den Maßnahmen ‚Neubau Grundschule (Am Buschweg) ZOT 1' und ‚Erweiterung und Sanierung der Marion-Dönhoff Realschule'.
Zudem ist durch die Beschlusslage zum Neubau des Schulzentrums Pulheim und dem daraus resultierenden Verbleib der KGS Am Buschweg am bisherigen Standort die Maßnahme ‚Neubau Asylunterkünfte ZOT 7' nicht mehr Bestandteil der fortgeschriebenen Terminplanung der Masterplanung. Die Maßnahme wird jedoch gegenwärtig im Rahmen der Neuplanung des Gebiets rund um das alte Hallenbad im Zentralort weiterbehandelt. Maßgeblich ist hierbei auch der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 171 – Gemeinbedarfszentrum Pulheim.
Auch die Maßnahme ‚Erweiterung Kita Kleine Strolche' wird in der Fortschreibung des Generalterminplans nicht mehr berücksichtigt. Unter Beachtung des Neubaus einer sechsgruppigen Kita in Sinnersdorf und der fortgeschriebenen Kita-Bedarfsplanung für den Zeitraum 2025 bis 2030 besteht hierfür kein weiterer Bedarf.

Personelle Ressourcen und Bearbeitungsstände

Der im Jahr 2023 erstellte Generalterminplan wurde durch einen Vorschlag der Verwaltung zur Verteilung der erforderlichen Haushaltsmittel ergänzt. Er diente damit sowohl als Grundlage für die Haushaltsplanung der einzelnen Maßnahmen als auch für die Bemessung des erforderlichen Personals.

Im Stellenplan 2024 wurden auf Grundlage des Generalterminplans vier zusätzliche Ingenieurstellen im Immobilienmanagement für die Projekte der Masterplanung vorgesehen. Über die personelle Entwicklung wurde im Rahmen der Beschlussvorlagen zu den Baumaßnahmen der Jahre 2024, 2025 und 2026 sowie in den jeweiligen Statusberichten regelmäßig informiert. Bislang konnten nicht alle vier Stellen besetzt werden.
Um die Maßnahmen dennoch weiter voranzubringen, hat die Verwaltung bislang auf eine Zurückstellung einzelner Projekte der Masterplanung verzichtet. Stattdessen wurde eine Reihenfolge festgelegt, in der die Projekte abhängig von den

verfügbaren personellen Kapazitäten begonnen bzw. intensiver bearbeitet werden. Demgemäß wurde im Jahr 2024 mit der Maßnahme ‚Neubau Christinaschule inkl. zusätzlicher Turnhalle' begonnen.
Aktuell sind die Maßnahmen ‚Neubau Christinaschule inkl. zusätzlicher Turnhalle', ‚Erweiterung und Sanierung GGS Sinthern/ Geyen inkl. neue Turnhalle' und ‚Neubau Horionschule inkl. neue Turnhalle' personell mit den im Stellenplan 2024 zusätzlich vorgesehenen Ingenieurstellen hinterlegt.

Der Projektverlauf der Einzelmaßnahmen, wie er in den Statusberichten dokumentiert ist, sowie die Entwicklung der personellen Ressourcen spiegeln sich in der Fortschreibung des Generalterminplans wider. Da sich die Einzelmaßnahmen in unterschiedlichen Bearbeitungsständen befinden, konnten die bisher gewonnenen Erkenntnisse jeweils in unterschiedlicher Detailtiefe in der Fortschreibung berücksichtigt werden.
Die Gegenüberstellung des Generalterminplans aus dem Jahr 2023 mit der Fortschreibung zum Stand September 2026 zeigt zeitliche Verschiebungen bei mehreren Maßnahmen der Masterplanung, insbesondere bei der Vergabe der Projekt- und Planungsleistungen. Diese Verschiebungen sind jedoch nicht allein auf die teilweise noch offenen Stellenbesetzungen zurückzuführen.
Ein Beispiel hierfür ist die Maßnahme zum Neubau der Christinaschule. Während der Erstellung der Vergabeunterlagen für die Projektsteuerungs- und Planungsleistungen im Jahr 2024 wurde ein Bürgerantrag der Dorfgemeinschaft Stommeln eingereicht. In der Sitzung des LHA am 26.09.2024 wurde hierzu der Beschluss zur Vorlage 342/2024 gefasst. Im Anschluss fand am 11.12.2024 ein Abstimmungstermin mit der Dorfgemeinschaft Stommeln statt. Infolge dieser Beratungen mussten die Vergabeunterlagen im Hinblick auf die Berücksichtigung der Christinahalle angepasst und ergänzt werden. Die daraus resultierenden zeitlichen und finanziellen Auswirkungen hat die Verwaltung in den jeweiligen Vorlagen und Statusberichten dargestellt.

Zudem müssen nahezu alle Vergabeverfahren im Zusammenhang mit der Masterplanung europaweit durchgeführt werden. Die Dauer solcher Verfahren kann je nach Marktlage und Verfahrensverlauf deutlich variieren. So konnte bei dem Projekt zum Neubau der Christinaschule das Vergabeverfahren für die Projektsteuerungsleistungen regulär innerhalb von sieben Monaten abgeschlossen werden. Für die Vergabe der Objektplanungsleistungen wird demgegenüber eine Verfahrensdauer von mehr als neun Monaten benötigt.
Zusätzlichen Aufwand im gleichen Projekt verursacht die hohe Zahl eingehender Teilnahmeanträge in den ersten Verfahrensstufen. So bewarben sich beispielsweise 27 Unternehmen für die Objektplanungsleistungen und 22 Unternehmen für die Tragwerksplanung. Die sorgfältige Auswertung der Unterlagen und die Prüfung der Eignung der Bewerber beanspruchen entsprechend erhebliche Verwaltungskapazitäten. Im Projekt Christinaschule laufen aktuell neben dem Vergabeverfahren für die Objektplanung vier weitere zweistufige europaweite Vergabeverfahren, die sich jeweils in unterschiedlichen Verfahrensabschnitten befinden.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Marktsituation und der Erfahrungen aus den europaweiten Vergabeverfahren für den Neubau der Christinaschule werden die europaweiten Vergaben der Planungsleistungen für den Neubau der Horionschule – wie bereits im Statusbericht erläutert – mit Unterstützung der Kommunalberatungsagentur KoPart vorbereitet.
Für die Erweiterung und Sanierung der Grundschule Sinthern/ Geyen prüft die Verwaltung hingegen derzeit die Möglichkeit, Planungs- und Bauleistungen gebündelt zu vergeben. Ziel ist es, dadurch eine zügigere Umsetzung des Projekts zu ermöglichen.

Parallel zur Vorbereitung der Vergabeverfahren hat die Verwaltung vorrangig die Voraussetzungen für das erforderliche Planungsrecht an den Schulstandorten bearbeitet. Sofern entsprechende Beschlüsse erforderlich waren, enthält die Fortschreibung des Generalterminplans nun – anders als die Fassung aus dem Jahr 2023 – auch die konkreten Daten der jeweiligen Aufstellungsbeschlüsse.

Darüber hinaus hat die Verwaltung, parallel zu den Vorbereitungen der europaweiten Vergaben für die Projektsteuerungs- und Planungsleistungen, die für die Schulneubauten erforderlichen Interimsbauten geplant, mit den Schulleitungen abgestimmt und die Genehmigungsverfahren eingeleitet. Für den zusätzlichen Interimsneubau im Projekt ‚Neubau Christinaschule inkl. zusätzlicher Turnhalle' kann der 2023 vorgesehene Fertigstellungstermin nach der aktuellen Fortschreibung des Generalterminplans eingehalten werden.

Fortschreibung der Kostenverteilung

Wie bereits die Fassung aus dem Jahr 2023 enthält auch die Fortschreibung des Generalterminplans einen Vorschlag der Verwaltung zur Verteilung der erforderlichen Haushaltsmittel auf die einzelnen Maßnahmen. Dabei wurden die Preissteigerungen von 2023 bis zum Kostenstand des zweiten Quartals 2026 auf Grundlage der Daten des Statistischen Bundesamtes berücksichtigt. Die im Jahr 2023 geschätzten Investitionskosten wurden entsprechend indexiert.

Die Fortschreibung des Generalterminplans mit der Kostenverteilung ist dieser Vorlage in zwei Darstellungen beigefügt: als Gesamtdarstellung auf einer Seite sowie als siebenseitige Gegenüberstellung des Generalterminplans aus dem Jahr 2023 mit der Fortschreibung zum Stand September 2026 für die einzelnen Maßnahmen. Die zweite Darstellung ermöglicht eine detailliertere und besser lesbare Betrachtung der Veränderungen.