Freie Demokraten
FDP

IM RAT DER STADT PULHEIM

FDP-Fraktion im Rat der Stadt Pulheim. Alte Kölner Str. 26. 50259 Pulheim

Stadt Pulheim
Vorsitzender des Ausschusses für Liegenschaften
und Hochbau
Herr Elmar Brix
Alte Kölner Str. 26

50259 Pulheim

In Kopie
Bürgermeister
Herr Frank Keppeler

Rathaus. Alte Kölner Straße 26
FDP - Fraktion
Tel. 02238-808-(215)
Fax 02238-808-(154)
fdpfraktion@pulheim.de
www.fdppulheim.de

Prof. Dr. Martin Wortmann
Fraktionsvorsitzender

Karl-Heinz Weingarten
Stv. Fraktionsvorsitzender

Fraktionsmitglieder

Dr. Phil Friedrichsmeier

Horst Engel

20.06.2025
Geschäftszeichen

Antrag zur Sitzung des LHA am 10. Juli 2025
Realisierung der Schulneubauten auf der Reiherwiese im PPP-Modell

Sehr geehrter Herr Brix,

die FDP Fraktion im Rat der Stadt Pulheim stellt folgenden

Antrag:

Der LHA-Ausschuss der Stadt Pulheim beauftragen die Verwaltung die Schulbaumaßnahmen auf der Reiherwiese nach Prüfung auf Wirtschaftlichkeit im PPP-Model zu realisieren. Auch der Betrieb des neuen Schulzentrums soll durch einen Betreiber erfolgen und ggf. auch zusätzlich Dienstleistungen übertagen werden. Weitere Details sind auf der beigefügten Anlage „Schulneubau und Betrieb im PPP-Modell" zusammengefasst und sind von der Verwaltung zu prüfen, zu konkretisieren und dem Ausschuss zur Beschlussfassung vorzulegen.

Begründung:

Im Rhein-Erft-Kreis sind bereits einige Schulbauprojekte im PPP-Modell realisiert worden. Die Erfahrungen bei der Errichtung und dem Betrieb sind nach unseren Erkenntnissen positiv. Zur Konkretisierung der Erkenntnisse sollten die Projektleitungen der betroffenen Kommunen im Ausschuss vortragen.

Da es bereits schriftliche Ausarbeitungen zu den Projekten gibt, sollten diese vorab dem Ausschuss zur Kenntnis gebracht werden.

Die Wirtschaftlichkeitsprüfungen der Projekte haben ebenfalls zur Vergabe im PPP-Modell geführt und zeigten gegenüber der Eigenrealisierung erhebliches Einsparpotential. Auch bei den Betriebskosten konnten zusätzliche Einsparungen erzielt werden.

Büro-Öffnungszeiten:

Mo	14:00 - 19:00 Uhr
Di	07:30 - 11:30 Uhr
Mi	08:30 - 12:30 Uhr
Do	10:00 - 12:00 Uhr
Fr	08:30 - 11:30 Uhr

Sollte die Verwaltung bei der Ermittlung der Wirtschaftlichkeit Unterstützung brauchen, sollte externer Sachverstand mit Erfahrungen auf dem Gebiet von PPP-Projekten rechtzeitig eingebunden werden.

Wir halten auch wegen der immer wieder auftretenden Überlastung der Verwaltung und einer möglichst zügigen Projektrealisierung (andere Vergabemodalitäten) eine Realisierung des Projektes im PPP-Modell für sinnvoll.

Die beigefügte Anlage enthält Randbedingungen aus realisierten Projekten, die von der Verwaltung zu prüfen und ggf. auf die aktuelle Projektsituation anzupassen und zu vervollständigen sind. Auch die abgeschätzten Termine sind aus Verwaltungssicht zu kommentieren.

Mit freundlichen Grüßen

Karl-Heinz Weingarten
Stv. Fraktionsvorsitzender
f.d.R. Karin Ostendorf

Anlage: „Schulneubau und Betrieb im PPP-Modell"

Schulneubau und Betrieb im PPP-Modell

Projektgrundlagen

Neubau der Marion-Dönhoff-Realschule und des Geschwister-Scholl-Gymnasiums auf der sogenannten Reiherwiese“ am Ortsausgang Pulheim Richtung Sinnersdorf. Beim Neubau des Gymnasiums und der Realschule soll die Pulheimer Schulbaurichtlinie zu 100% erfüllt werden. Planung, Finanzierung, Errichtung, Betrieb und weitere Serviceleistungen (Reinigung, Catering, Hausmeister- und ggf. Sekretariatsleistungen) sollen mit ausgeschrieben werden, Der Neubau wird auf Basis des sogenannten PPP-Modells (Public Private Partnership) durchgeführt, sofern die Wirtschaftlichkeitsberechnung dies bestätigt.
Die Festmietzeit des PPP-Projektes wird auf 25 Jahre ab Übergabe der Gebäude geplant
Eine einmalige Verlängerungsmöglichkeit von 3 Jahren oder eine Verlängerung um jeweils 5 Jahre soll möglich sein.
Zum Ende der Festmietzeit kann ein Entschädigungsanspruch vereinbart werden.

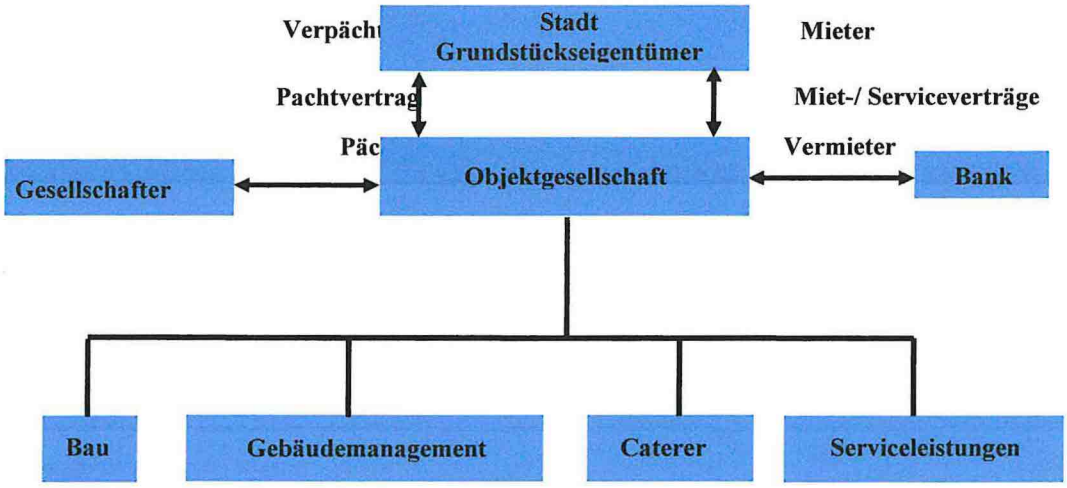
Wesentliche Erfolgsfaktoren

- enge Begleitung durch politische Gremien
  - Vorbereitung in politisch besetzter Lenkungsgruppe
  - einstimmige Beschlussfassung im Rat
- vertrauensvolle Zusammenarbeit mit einem externen Beraterteam
  - Projektsteuerung
  - Rechtsanwaltsbegleitung
- frühzeitige Einbindung der Nutzer (Schulen)
- straffes Projektmanagement
  - monatliche Jour-fixe Besprechungen
  - kurze Reaktionszeiten für alle Partner
- Projektcontrolling durch Immobilienmanagement inkl. der Betriebsphase

Projektphasen

1. Klärung der Einbindung externer Berater
2. Machbarkeits- und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung bis Ende 1.Quartal 2026
3. Beschluss des Rates der Stadt Pulheim zum PPP-Modell bis Ende 2.Quartal 2026
4. Durchführung Vergabeverfahren Herbst 2026
5. Auftragsvergabe nach Beschluss des Rates 1.Quartal 2027
6. Projektrealisierung : Planungs- und Bauzeit 24 Monate
7. Übergabe der Gebäudes zum Umzug der Schulen 2.Quartal 2029

Annahme Vertragsstruktur



Wirtschaftlichkeit

- Ermittlung nach der Barwertmethode
- Effizienzvorteil für PPP-Modell gegenüber der Eigenrealisierung durch die Stadt Pulheim
- Weitere Kosteneinsparungen durch reduzierte Investitionskosten des Investors sowie durch vergünstigte Finanzierungskonditionen
- Durchschnittliche Jahresmiete und Kosten für Serviceleistungen (Reinigung, Verpflegung, Hausmeister, Sekretariat)

Projektfinanzierung

- Projektfinanzierung ohne Verzicht auf Einrede der Stadt gegenüber der Projektgesellschaft sofern der Rat das beschließt
- Einbindung von KfW-Mitteln in die Projektfinanzierung ohne Verzicht auf Einrede mit Weitergabe der finanziellen Vorteile an die Stadt sofern der Rat das beschließt

Beteiligung kleiner und mittelständischer Unternehmen (KMU)

- Zur Einbindung der KMU kann die Stadt mit ihrem privaten Partner eine vertragliche Regelung treffen. Möglicher Inhalt der vertraglichen Regelung:
  - Festlegung zur Vorgehensweise bei Vergaben
  - Abstimmung mit den Interessenverbänden der KMU
  - %-festgelegte Verpflichtung zur Auftragsvergabe an KMU
  - Vertragsstrafe bei schuldhaftem Verstoß gegen die vereinbarte Regelung

Im Rhein-Erft-Kreis umgesetzte PPP-Projekte (Erfahrungsberichte verfügbar)

- Dreifachsporthalle in Frechen-Habbelrath
- Förderschule in Elsdorf-Berrendorf
- Förderschule in Frechen-Habbelrath
- Berufskolleg Bergheim