STADT PULHEIM
DER BÜRGERMEISTER

Vorlage Nr.: **233/2025**
2. Ergänzung
Aktenzeichen: **III / 26**

Vorlage zur Beratung/Beschlussfassung

Gremium	TOP	ö. Sitzung	nö. Sitzung	Termin
Ausschuss für Liegenschaften und Hochbau		**X**		**20.11.2025**

Betreff

Antrag der FDP-Fraktion vom 20.06.2025 zur Realisierung der Schulneubauten auf der Reiherwiese im PPP-Modell

Veranlasser/in / Antragsteller/in

Antrag FDP-Fraktion

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

1. nimmt die Ausführungen der FDP-Fraktion gemäß ihrem Antrag vom 20.06.2025 sowie die nachfolgenden Erläuterungen der Verwaltung zum vorgenannten Antrag zur Kenntnis.
2. beschließt den Antrag der FDP-Fraktion vom 20.06.2025 abzulehnen.

Erläuterungen

Gemäß dem Antrag der FDP-Fraktion vom 20.06.2025 soll die Verwaltung nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit beauftragt werden die Schulneubauten auf der sog. Reiherwiese im PPP-Modell zu realisieren.
Hierzu wurde von der Verwaltung der Antrag der FDP-Fraktion sowie die dem Antrag beigefügte Anlage inhaltlich geprüft, konkretisiert bzw. auf die aktuelle Projektsituation angepasst und aus Verwaltungssicht vervollständigt.

Bei einer Öffentlich-Privaten-Partnerschaft (ÖPP) handelt es sich um eine Zweckgemeinschaft zwischen der öffentlichen Hand und einem Unternehmen der Privatwirtschaft. Die Öffentlich-Private-Partnerschaft (ÖPP) ist im englischsprachigen Raum als Public-Private-Partnership (PPP) bekannt. Beide Begriffe beschreiben dasselbe Partnerschaftsmodell.

Die in dem Antrag der FDP-Fraktion vom 20.06.2025 aufgeführten Projektgrundlagen für den Schulneubau und Betrieb im PPP-Modell sehen vor, neben der Planung, Finanzierung und Errichtung auch den Betrieb und ggf. weitere Serviceleistungen (Reinigung, Catering, Hausmeister- und ggf. Sekretariatsleistungen) an einen privaten Partner zu vergeben. Zudem soll mit einer Festmietzeit des PPP-Projektes auf 25 Jahre ab Übergabe der Gebäude geplant werden. Unter Berücksichtigung der im Antrag angenommenen Vertragsstruktur bzw. der dort aufgeführten Objektgesellschaft deutet dies auf ein Partner-Mietmodell als PPP- Modell hin. Dies ist jedoch im Antrag nicht näher erläutert.
Bei einem Partner-Mietmodell gründet die Kommune mit dem privaten Partner eine Objekt- bzw. Projektgesellschaft. Hier wären die Anteilsverhältnisse noch zu klären bzw. festzulegen; diese sind dem Antrag der FDP-Fraktion vom 20.06.2025 nicht zu entnehmen.
Die Stadt Pulheim ist in diesem Falle Grundstückseigentümerin und kann dieses bspw. in die Objektgesellschaft einbringen. Der private Partner bringt folglich analoge Anteilsverhältnisse in Form von Eigenkapital ein. Bei einem Partner-Mietmodell mietet die Kommune für eine bestimmte Laufzeit (20-25 Jahre) die Schulgebäude auf der sog. Reiherwiese bei der Objektgesellschaft. Die Objektgesellschaft errichtet die Gebäude gemäß (Miet-)Vertragsbedingungen und betreibt sie über die gesamte Laufzeit entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen. Die Kommune zahlt dafür eine festdefinierte Miete und festdefinierte Betriebskosten. Die Objektgesellschaft trägt den Unterhalt und die Instandhaltung des Gebäudes. Die Kommune kann nach Ende des Mietzeitraums die Schule übernehmen (bspw. mit oder ohne zuvor vertraglich festgelegten Kaufpreis) oder verlängert den Mietvertrag.

Für ein PPP-Projekt als Partner-Mietmodell benötigt die Stadt Pulheim zuerst einen privaten Partner der die notwendigen Leistungen (Planungs- und Bauleistungen sowie Finanzierung, Gebäudebetrieb und ggf. die weiteren Serviceleistungen) übernimmt. Ein Auftrag an diesen privaten Partner ist mittels zweistufigem Vergabeverfahren im Rahmen einer europaweiten Ausschreibung zu vergeben.
Dem Vergabeverfahren geht dabei, wie auch im Antrag der FDP-Fraktion vom 20.06.2025 erwähnt, eine vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung voraus. Nur wenn sich ein PPP-Modell als potenziell vorteilhaft gegenüber anderen (herkömmlichen) Verfahren darstellt, darf ein PPP-Vergabeverfahren angegangen werden. Hierzu sind von der Verwaltung die entsprechenden (Beratungs-)Leistungen an ein externes Unternehmen auszuschreiben und zu vergeben, um damit den Beschaffungsprozess effizient und rechtssicher zu gestalten.
Des Weiteren sind von der Verwaltung juristische Beratungsleistungen auszuschreiben und zu vergeben, um in einem ersten Schritt einen PPP-Vertragsentwurf für das gewählte PPP-Modell zu Beginn des PPP-Vergabeverfahren verfügbar zu haben sowie im Weiteren Verfahrens- und Projektverlauf eine juristische Begleitung der Verwaltung sicher zu stellen.

Zudem sind im Zuge der Vorbereitung und Organisation der Ausschreibung mit allen Beteiligten und der Erstellung der Vergabeunterlagen die projektspezifischen Qualitäten und Standards für die Gebäude, den Außenanlagen, den Betrieb und den ggf. zusätzlich gewünschten Serviceleistungen festzulegen, auf deren Basis die Bieter bzw. potentiellen privaten Partner ihre Angebote erstellen.
Da es in der Regel zu diesem Zeitpunkt noch keine detaillierte Planung für die Schulneubaumaßnahmen auf der sog. Reiherwiese gibt, sind die vom privaten Partner zu erbringenden Leistungen und Qualitäten funktional zu beschreiben (funktionale Leistungsbeschreibung). Die Qualitätsvorgaben und Standards müssen in Abstimmung mit den betroffenen Schulleitungen in den Vergabe-/Ausschreibungsunterlagen genau festgeschrieben werden und neben den entsprechenden Qualitätskontrollmechanismen während der Leistungserbringung des privaten Partners vertraglich vereinbart werden. Auch hierfür ist eine externe Unterstützung (bspw. durch ein Planungsbüro) erforderlich. Die Leistungen für diese externe Unterstützung sind ebenfalls von der Verwaltung zusammenzustellen, auszuschreiben und zu vergeben bevor das Vergabeverfahren für das PPP-Projekt beginnt.

Für die Ausschreibung und Umsetzung der vorgenannten Beratungsleistungen zur Erstellung einer vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ist unter Berücksichtigung der personellen Ressourcen in den einzelnen Fachämtern der Stadtverwaltung Pulheim nach Beschluss der Durchführung mit einer Dauer von mindestens 9 Monaten zu rechnen.

Hiernach entscheidet sich, ob eine Öffentlich-Private-Partnerschaft für das Projekt Schulneubauten auf der sog. Reiherwiese sinnvoll begründbar ist und welche Leistungen an einen öffentlichen Partner zu vergeben wären. Auf dieser Basis kann mit der Erstellung eines PPP-Vertragsentwurfs begonnen werden sowie mit der Erstellung der Vergabeunterlagen zur Beauftragung des privaten Partners. Hierfür sind ebenfalls unter Berücksichtigung der personellen Ressourcen in den einzelnen Fachämtern der Stadtverwaltung Pulheim weitere 12 Monate anzusetzen, vorausgesetzt die Leistungen für diese externe Unterstützung (juristische Beratung und Begleitung sowie Erstellung der projektspezifischen Qualitäten und Standards) wurden bereits parallel zur Erstellung der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung ausgeschrieben und vergeben.

Erst nach einem Vorlauf von mindestens 21 Monaten kann das Vergabeverfahren für das PPP-Projekt frühestens gestartet werden. Die Verfahrensdauer der eigentlichen zweistufigen Verhandlungsvergabe ist mit ca. 12 Monaten anzunehmen, je nachdem ob im Rahmen der Vergabeverhandlung bereits erste Lösungsansätze durch die Bieter gefordert werden.

Dies vorangestellt, liegt mit Bezug auf die abgeschätzten Termine der Projektphasen gemäß Antrag der FDP-Fraktion bis zum Ende 1. Quartal 2026 noch keine vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung vor, sondern in Abhängigkeit entsprechend verfügbarer personeller Ressourcen der Stadtverwaltung frühestens bis zum Ende des 3. Quartals 2026. Der Beschluss des Rates der Stadt Pulheim zum PPP-Modell erfolgt dann frühestens im 4. Quartal 2026. Die Durchführung des europaweiten zweistufigen Vergabeverfahrens für das PPP-Projekt (zur Beauftragung des privaten Partners) startet demgemäß in Abhängigkeit entsprechend verfügbarer personeller Ressourcen der Stadtverwaltung und nach Erstellung der Vergabeunterlagen mit externer technischer und juristischer Unterstützung frühestens ab dem 1. Quartal 2028 bei Vorlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans für die sog. Reiherwiese. Bei einer geschätzten Verfahrensdauer der europaweiten zweistufigen Verhandlungsvergabe von 12 Monaten erfolgt die Auftragsvergabe nach Beschluss des Rates frühestens im 1. Quartal 2029.
Unter Annahme, dass bei Auftragsvergabe noch keine detaillierte Planung für die Schulneubaumaßnahme auf der sog. Reiherwiese vorliegt, und dass der private Partner über auskömmliche Kapazitäten verfügt sowie unter Einbindung der Nutzer (Schulleitungen) ist ohne Festlegung der Bauart von einer Planungs- und Bauzeit von mindestens 36 (eher 42) Monaten (inkl. Genehmigungszeiträume für Behörden und politische Gremien) für den Neubau des Schulzentrums, bestehend aus einem 6-zügigem Gymnasium mit 3-fach-Turnhalle, einer 4-zügigen Realschule mit 2-fach-Turnhalle sowie

einer Mensa, auszugehen. Eine Übergabe der Gebäude zum Umzug der Schulen erfolgt demnach unter Berücksichtigung der Ferienzeiten im 3. Quartal 2032. Somit ergibt sich eine Gesamtprojektdauer für das PPP-Projekt (vom Zeitpunkt der Vorbereitung der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung bis zur Übergabe der Gebäude) von 75 Monaten (ca. 6 Jahre).
Mit Verweis auf die Vorlage 86/2024 nebst Anlagen zum weiteren Vorgehen bzgl. des Schulzentrum Mitte zeigt der Meilensteinplan für den Neubau des Gymnasiums und der Realschule auf der sog. Reiherwiese eine geschätzte Gesamtprojektdauer von ebenfalls ca. 6 Jahren unter Berücksichtigung von herkömmlichen Vergabeverfahren und in Abhängigkeit entsprechend verfügbarer personeller Ressourcen der Stadtverwaltung (vom Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans und Beginn der Vorbereitung der VgV-Verfahren bis zur Übergabe der fertiggestellten Gebäude). Damit steht es in Frage, ob sich durch eine Öffentlich-Private-Partnerschaft dieses Vorhaben schneller umsetzen lässt. Letztlich kommt es bei diesem PPP-Projekt nur zu einer zeitlichen Verschiebung im Projektablauf. Die reine Planungs- und Bauzeit nach Auftragsvergabe kann in einem PPP-Projekt deutlich kürzer sein als bei herkömmlichen Vergabeverfahren. Jedoch aufgrund der notwendigen verwaltungsseitigen Vorarbeiten vor Beginn der Leistungen des privaten Partners (auch ggf. der geringen Erfahrung der Stadtverwaltung mit PPP-Projekten geschuldet) bleibt die Gesamtprojektdauer nahezu gleich.

Grundsätzlich gilt als Vorteil bei PPP-Projekten, dass der gesamte Planungs- und Bauprozess sowie der Betrieb in einer Hand bleibt. Öffentliche Projekte erstrecken sich oft über einen langen Zeitraum. Hierbei gibt es verschiedene Phasen: Planung, Bau, Finanzierung und Betrieb. Bei einer gewöhnlichen/ herkömmlichen Neubauplanung sind in jeder Phase andere Unternehmen und ggf. andere kommunale Stellen bzw. Fachämter zuständig, was verwaltungsseitig einen hohen personellen Einsatz bezogen auf die Gesamtprojektdauer bedeutet. So wird auch im Antrag der FDP-Fraktion eine Realisierung des Projektes im PPP-Modell für sinnvoll erachtet, um der immer wieder auftretenden Überlastung der Verwaltung entgegenzuwirken.
Dabei sei jedoch auch erwähnt, dass der private Partner zwar seine Leistungen aus einer Hand anbietet, jedoch von ihm die einzelnen Leistungen auch auf verschiedene Unternehmen und Firmen (sowohl in Planung, Bau und Betrieb) untervergeben werden. Die Kommune hat keinen Einfluss darauf welche Unternehmen/ Firmen letztlich die Umsetzung durchführen. Die mangelnde Transparenz wird häufig bei PPP-Projekten kritisiert. Da zudem die Privatwirtschaft anfälliger für Krisen ist, kann es durchaus vorkommen, dass der beteiligte private Partner sogar Insolvenz anmelden muss oder es zu Zerwürfnissen zwischen dem öffentlichen und dem privaten Partner in der langwierigen, oft über Jahrzehnte währenden Zusammenarbeit kommt. Für das jeweilige Projekt bedeutet das oft kompletter Stillstand, da der öffentliche Partner kein direktes Vertragsverhältnis mit den Unterauftragnehmern des privaten Partners hat.
Insofern besteht für das neu zu errichtende Schulzentrum auf der sog. Reiherwiese bei einer Realisierung im PPP-Modell das Risiko, dass gar kein Gebäude geplant, gebaut oder betrieben werden kann, sollte die Öffentlich-Private-Partnerschaft gefährdet sein - im Gegensatz zur konventionellen Projektumsetzung, in der die einzelnen Neubauten zwar parallel geplant, gebaut und betrieben werden können, jedoch von verschiedenen Planungsbeteiligten, Bauunternehmen und Dienstleistern, die bei (Rechts)Streitigkeiten einfacher zu ersetzen sind und nicht die Gesamtmaßnahme gefährden. Dabei besteht ebenso die Möglichkeit den Planungs- und Bauprozess aus einer Hand zu gewährleisten und von einer ggf. verkürzten (Planungs- und) Bauzeit zu profitieren mittels Vergabe der verschiedenen Leistungspakete an einen bzw. bei einer objektbezogenen Betrachtung (Gymnasium und Realschule) an zwei Generalunternehmer/ Generalübernehmer, ohne zwingende langfristige Vergabe von Leistungen aus dem technischen Gebäudebetrieb.

Hier sei nun ein Exkurs über die bisher gemachten Erfahrungen der Verwaltung mit PPP-Projekten erlaubt:
Mit Beschluss vom 03.07.2012 hat der Rat der Stadt Pulheim entschieden, die (Ausführungs-)Planung, den Bau, die Bauzeitfinanzierung sowie ausgewählte Betriebsleistungen des technischen Betriebs langfristig für zwei neue Kindertagesstätten (Kita Albrecht-Dürer-Straße und Kita Plutostraße, früher: Pariser Straße) im Wege einer Öffentlich-Privaten-Partnerschaft zu vergeben.
Der private Partner wurde dabei im Rahmen eines förmlichen europaweiten Vergabeverfahrens ermittelt.
Dem vorangegangen ist eine von einem externen Planungsbüro durchgeführte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung. Die PPP-Ausschreibung basierte auf einer durch ein externes Planungsteam erstellte Planung gemäß den Leistungsphasen 1 bis 4 der HOAI. Die Ausschreibungsunterlagen für das europaweite Vergabeverfahren auf Grundlage einer funktionalen Leistungsbeschreibung mit Raumbuch auf Basis eines genehmigten Entwurfs wurden dabei durch den mit der Planung beauftragten Architekten und einem externen Rechtsanwaltsbüro erstellt.

Gemäß dem vereinbarten Projektvertrag hat der private Partner neben der Planung (Ausführungsplanung Bau, Gesamtplanung Technik, Baustatik), dem Bau und der Stellung einer Bauzeitfinanzierung die Gebäude für einen Vertragszeitraum von 25 Jahren auch zu betreiben (Vertragsende: 31.07.2038).

Gerade im Gebäudebetrieb zeigen sich deutlich die Herausforderungen, die eine langfristige Partnerschaft zwischen öffentlichen und privaten Vertragspartnern mit sich bringen.
Der private Partner schuldet in diesem Falle vertraglich einen Projektleiter Betrieb, der als wesentliches Bindeglied zwischen dem öffentlichen Partner, dem privaten Partner und dem Nutzer fungiert. Beide Kindertageseinrichtungen sind an einen externen Träger (als Nutzer) ebenfalls bis zum 31.07.2038 vermietet.
Innerhalb des seit nun 12 Jahren laufenden Gebäudebetriebs für die beiden Kitas hat der für den Betrieb zuständige Ansprechpartner auf Seiten des privaten Partners bereits mindestens fünf Mal gewechselt, was die Kommunikation zwischen dem Nutzer, dem privaten Partner und der Verwaltung erheblich erschwert. Dies zeigte bzw. zeigt sich an der Vielzahl der Mängelmeldungen des Nutzers hinsichtlich der erforderlichen Instandsetzungs-/ Reparaturmaßnahmen. Um dem vorübergehend angespanntem Verhältnis zwischen dem Nutzer der Einrichtungen und dem privaten Partner entgegenzuwirken, bemühte sich die Verwaltung durch Teilnahme an klärenden Abstimmungsgesprächen vor Ort die Kommunikation untereinander zu verbessern.
Hinzu kommt, dass zu dem jährlich vertraglich vereinbarten Entgelt zur Erbringung der Leistungen des technischen Betriebs neben der jährlichen Preissteigerung noch zusätzliche Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen kommen, die aufgrund von zwischenzeitlichen Änderungen von technischen Vorgaben, Regelwerken und Richtlinien nicht durch den Projektvertrag aus 2013 gedeckt sind, z.B. Leuchtmittelverbot ab Februar 2023 (Austausch von Leuchtstofflampen und Halogenlampen gegen LED-Beleuchtung).
Des Weiteren gibt die vertragliche Regelung im Projektvertrag vor, dass die durch die Mängelmeldungen des Nutzers angezeigten Maßnahmen des Gebäudebetriebs bzw. zur Instandsetzung (bspw. Tausch defekter Toilettendeckel) die Zustimmung der Verwaltung (des öffentlichen Partners) benötigen vor Umsetzung durch den privaten Partner. Die hierfür eingereichten Angebote des privaten Partners sind jedoch meistens recht hoch, da der private Partner zur Erfüllung der Leistungen gerne bekannte Firmen aus seinem näheren Umfeld (250 km von Pulheim entfernt) nimmt.
Im Sinne der Wirtschaftlichkeit und um die Kosten niedrig zu halten, holt die Verwaltung Gegenangebote ein, die aufgrund der geringeren Anfahrtskosten deutlich preisgünstiger sind, und beauftragt die erforderlichen Maßnahmen letztlich selbst.

Mit Verweis auf den gemeinsamen Erfahrungsbericht zur Wirtschaftlichkeit von ÖPP-Projekten herausgegeben 2011 von den Präsidentinnen und Präsidenten der Rechnungshöfe des Bundes und der Länder halten auch die Rechnungshöfe die Vergabe der Bewirtschaftung und des Betriebs für einen langjährigen Zeitraum (bis bspw. zu 25 Jahre) an einen pri-

vaten Partner für kritisch, da dies zur Folge hat, dass diese Dienstleistungen dem Wettbewerb langfristig entzogen werden. Die direkte Auftragsvergabe des öffentlichen Auftraggebers an meist mittelständische Firmen fällt damit weg. Die öffentliche Hand profitiert schneller von aktuellen Marktpreisen und Innovationen rund um die Bewirtschaftung und den Betrieb, wenn diese Leistungen periodisch dem Wettbewerb unterstellt werden.

Die Erfahrungen der Stadtverwaltung Pulheim bestätigen die Aussagen der vorgenannten Publikation. Die wenigen beschriebenen Beispiele zeigen bereits, dass trotz der Übernahme des Gebäudebetriebs durch den privaten Partner und dem dadurch vermeintlich geringeren Verwaltungsaufwand der Stadt Pulheim, dennoch der öffentliche Partner in vielen Belangen stark in den technischen Betrieb der Gebäude involviert ist und nicht die mit Abschluss des PPP-Vertrags erwarteten Einsparungen in den Aufgaben und Aufwendungen der Verwaltung erzielt werden können.

In der Sitzung des Ausschusses für Liegenschaften und Hochbau am 25.09.2025 wurde zudem die Verwaltung gebeten auch Erfahrungsberichte zu PPP-Projekten im näheren Umkreis einzuholen. Konkret wurde dabei durch die FDP-Fraktion das Berufskolleg in Bergheim sowie die Förderschule in Frechen-Habbelrath benannt. Hierzu wurde von der Verwaltung Kontakt zur Abteilungsleitung des Kaufmännischen Gebäudemanagements des Rhein-Erft-Kreises (Andrea Claessen) aufgenommen, die die vorgenannten PPP- Projekte begleitet. Wobei das PPP-Projekt Förderschule in Frechen-Habbelrath aus dem Jahr 2005 ist und die damals handelnden Akteure von Seiten des Rhein-Erft-Kreises (REK) nicht mehr zur Verfügung stehen. Daher bezieht sich die Stadtverwaltung Pulheim überwiegend auf das jüngere PPP-Projekt zum Neubau des Berufskollegs in Bergheim.
Mit Beschluss des Kreistages vom 10.12.2015 wurde die Verwaltung des REK ermächtigt den Teilneubau des Berufskollegs Bergheim […] im Rahmen einer Öffentlich Privaten Partnerschaft (ÖPP) mittels Forfaitierung mit Einredeverzicht zu errichten. Dieser Beschluss basiert auf dem Ergebnis einer vorgelagerten Wirtschaftlichkeitsuntersuchung. Der Beschluss des Kreisausschusses zur Erstellung dieser vorgelagerten Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgte am 13.03.2014. Die vorgenannte Wirtschaftlichkeitsuntersuchung wurde unter der Prämisse der Vermeidung einer Neuaufnahme von Investitionskrediten für Bauleistungen bzw. unter dem Vorbehalt der Wahrung der Schuldenfreiheit des Rhein-Erft-Kreises im Zeitraum vom September 2014 bis November 2014 durch ein externes Beratungsbüro erstellt. Unter Zuhilfenahme externer Projektsteuerungsleistung, technisch-wirtschaftlicher Beratungsleistung und juristischer Beratungsleistung (jeweils im Sommer 2016 beauftragt) für die Erstellung der Vergabeunterlagen und Durchführung des Vergabeverfahrens konnte am 20.12.2017 der Zuschlag an den Privaten Partner erteilt werden. Dabei sollte die Bewirtschaftung des Gebäudes nach Fertigstellung beim REK verbleiben und lediglich Planung, Bau und Instandhaltung über einen vertraglich vereinbarten Zeitraum von 25 Jahren von dem privaten Partner erbracht werden. Das Verfahren wurde als zweistufige Verhandlungsvergabe mit Lösungsvorschlägen durchgeführt. Die Bewertung der eingereichten Lösungen/Angebote erfolgte über ein Auswahlgremium bestehend aus Vertretern der Politik und der Verwaltung in mehreren Verhandlungsrunden. Nach Zuschlagserteilung im Dezember 2017 wurde der Grundstein für den Neubau im Juni 2018 gelegt und das Gebäude im August 2019 an den REK übergeben.

Zuvor im Text wurde die Dauer der verwaltungsseitigen Leistungen der Stadt Pulheim von der Beschlussfassung zur Erstellung einer vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung bis zur Beauftragung eines privaten Partners von ca. 3 Jahren eingeschätzt. Eben diese Vorlaufzeit bis zur Beauftragung des privaten Partners betrug bei der Verwaltung des REK in dem PPP-Projekt Teilneubau Berufskolleg in Bergheim 3,75 Jahre (März 2014 bis Dezember 2017). In einen 2. Bauabschnitt soll auf dem Grundstück des neugebauten Berufskollegs in Bergheim ein Erweiterungsneubau entstehen. Obwohl die Verwaltung des REK bereits die Vergabe des PPP-Projektes für den 1. Bauabschnitt (Teilneubau Berufskolleg) erfolgreich durchgeführt hatte, dauerte die verwaltungsseitige Vorlaufzeit (Beschlussfassung zur Erstellung einer vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung bis Beauftragung des privaten Partners) ebenfalls wieder 3 Jahre. Somit zeigt sich die von der Stadtverwaltung Pulheim getätigte Annahme zur benötigten verwaltungsseitigen Vorlaufzeit bis zur Vergabe der Leistungen des privaten Partners bestätigt und zwar unabhängig der Erfahrung der Verwaltung mit PPP-Projekten.

In Bezug auf die benötigte Planungs- und Bauzeit von nur 18 Monaten für den 1. Bauabschnitt (Teilneubau Berufskolleg Bergheim) im Vergleich zu dem von der Stadtverwaltung Pulheim angenommen Zeitraum für Planung und Bau des Schulzentrums auf der Reiherwiese von mindestens 36 (eher 42) Monaten ist die Größe der Neubaumaßnahmen entscheidend. Der Teilneubau des Berufskollegs in Bergheim umfasst ein Gebäude mit einer Bruttogrundfläche von 7.400 qm im Vergleich zum Schulzentrum in Pulheim mit einer geplanten Bruttogrundfläche aller 5 Gebäude von insgesamt 29.000 qm.

Des Weiteren decken sich die Erfahrungen des kaufmännischen Gebäudemanagements des REK mit den Erfahrungen der Stadtverwaltung Pulheim hinsichtlich der von dem privaten Partner auszuführenden Instandhaltung. Im Besonderen sind hier die Themen Personalwechsel auf Seiten des privaten Partners und größere technische Anschaffungen während der Vertragslaufzeit zu nennen, die immer wieder einen erhöhten Verwaltungsaufwand bedeuten.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass PPP-Projekte viele offensichtliche Vorteile für den öffentlichen Partner bieten, die auch im Antrag der FDP-Fraktion Erwähnung finden. Jedoch bergen diese bei genauer Betrachtung wiederum Risiken für die Kommune, welche nicht alle vertraglich geregelt werden können.
Grundsätzlich ist eine Öffentlich-Private-Partnerschaft immer sinnvoll, wenn das Eigenkapital für große Investitionen fehlt und/ oder städtische Grundstücke zur Realisierung der Projekte nicht zur Verfügung stehen. Beides ist jedoch in Pulheim für die Maßnahme zum Neubau des Schulzentrums auf der sog. Reiherwiese nicht der Fall. Die Verwaltung empfiehlt daher den Antrag der FDP-Fraktion vom 20.06.2025 zur Realisierung der Schulneubauten auf der sog. Reiherwiese im PPP-Modell abzulehnen.