STADT PULHEIM
DER BÜRGERMEISTER

Vorlage Nr.:	**418/2026**
Aktenzeichen:	**III / 26**

Vorlage zur Beratung/Beschlussfassung

Gremium	TOP	ö. Sitzung	nö. Sitzung	Termin
Ausschuss für Liegenschaften und Hochbau		**X**		**19.11.2026**
Haupt- und Finanzausschuss		**X**		**24.11.2026**
Rat		**X**		**08.12.2026**

Betreff

Ergebnisse vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Neubau Schulzentrum 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 empfiehlt, der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt, der Rat beschließt den Neubau des Schulzentrums Pulheim entsprechend dem Ergebnis der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung und der Empfehlung der Verwaltung im Rahmen eines Totalunternehmer-Modells zu errichten.

Erläuterungen

Der Ausschuss für Liegenschaften und Hochbau (LHA) hat in seiner Sitzung am 23.04.2026 beschlossen, eine vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (vWU) durchführen zu lassen. Diese vWU dient als wesentliche Entscheidungsgrundlage, um das am besten geeignete und wirtschaftlichste Beschaffungsmodell für die Schulneubauten des Schulzentrums Pulheim zu ermitteln.
Zur fundierten Vorbereitung dieser Richtungsentscheidung wurde ein interfraktioneller Arbeitskreis aus Mitgliedern des LHA eingerichtet. Dessen Aufgabe war es, die für das Projekt infrage kommenden Beschaffungsvarianten zu beraten und einzugrenzen. Unterstützt wurde der Arbeitskreis von der PD – Berater der öffentlichen Hand GmbH, einer spezialisierten kommunalen Beratungsagentur.
Am 28.05.2026 legte der Arbeitskreis fest, welche drei Modelle in der vWU detailliert geprüft und miteinander verglichen werden sollen:

- Konventionelle Eigenrealisierung (als steuernder Vergleichsmaßstab)
- Totalunternehmer-Modell (TU-Modell)
- Öffentlich-Private Partnerschaft (ÖPP-Inhabermodell).

Auf Basis dieser Festlegung hat die Verwaltung die PD – Berater der öffentlichen Hand GmbH im Rahmen einer Inhouse-Vergabe mit der Erstellung der vWU beauftragt.
Um einen verlässlichen und fairen Vergleich der drei Modelle zu gewährleisten, haben die PD – Berater der öffentlichen Hand GmbH und die Stadtverwaltung in mehreren Abstimmungsrunden die Datenbasis harmonisiert. Dabei wurden alle Annahmen zu den Planungs- und Baukosten sowie zu den langfristigen Nutzungskosten (Betrieb und Instandhaltung) detailliert aufeinander abgestimmt und synchronisiert.

Die Berechnungen der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung kommen zu einem eindeutigen Ergebnis: Sowohl das Totalunternehmer-Modell als auch das ÖPP-Modell zeigen sich gegenüber der konventionellen Eigenrealisierung wirtschaftlich vorteilhafter. Sie bieten der Stadt Pulheim bei diesem Großprojekt eine höhere Kosten- und Terminsicherheit sowie Effizienzvorteile vor allem bei der Planung und dem Bau der Gebäude.
Bei der finalen Abwägung zwischen den beiden vorteilhaften Modellen (TU-Modell und ÖPP) zieht die Verwaltung auch qualitative Kriterien heran. Hierbei wird ausdrücklich auf die Ausführungen in der Beschlussvorlage 233/2025 2. Ergänzung verwiesen, in der die bisherigen Erfahrungen der Stadtverwaltung mit ÖPP-Projekten detailliert dargelegt wurden.

Obwohl das ÖPP-Modell rechnerisch ebenfalls vorteilhaft abschneidet, zeigt die Abwägung mit den in diesem Projekt maßgeblichen organisatorischen Nachteilen des untersuchten ÖPP-Modells, dass für den Neubau des Schulzentrums das Totalunternehmer-Modell die optimalere Balance bietet.
Es entlastet die Verwaltung durch Bündelung der wesentlichen gebäudebezogenen Leistungen für Planung, Bau und Bauzwischenfinanzierung in einem Vertragspaket. Das Totalunternehmer-Modell kombiniert dadurch eine hohe Wirtschaftlichkeit mit einer schlankeren Projektsteuerung und klaren Schnittstellen für die Stadtverwaltung, weshalb die Verwaltung dieses Modell empfiehlt.

Die Ergebnisse der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung werden dem Ausschuss für Liegenschaften und Hochbau in der Sitzung durch die PD – Berater der öffentlichen Hand GmbH vorgestellt. Die Grundlagen, Annahmen und Vorgehensweise, die zu dem Ergebnis geführt haben, sind dem dieser Vorlage beigefügten Bericht zu entnehmen.