Freie Demokraten FDP

Wir für Pulheim

sozial-liberale Fraktion

IM RAT DER STADT PULHEIM

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

Stadt Pulheim
Herrn Bürgermeister Frank Keppeler
Im Hause

Cc: Herrn Brix, Ratsbüro, Frau Kremer

Rathaus. Alte Kölner Straße 26
FDP/WfP - Fraktion
Tel. 02238-808-(215)
Fax 02238-808-(154)
fdp-wfp-fraktion@pulheim.de

Prof. Dr. Martin Wortmann - FDP
Fraktionsvorsitzender

Walter Lugt – WfP e.V.
1. Stv. Fraktionsvorsitzender

Karl-Heinz Weingarten - FDP
2. Stv. Fraktionsvorsitzender

13.11.2026

- **Antrag zur Sitzung LHA am 19.11.26 – TOP 7**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrter Herr Brix,
sehr geehrte Damen und Herren,

die sozial-liberale Fraktion beantragt, die Entscheidung über die Nutzungsphase für die Vergabevarianten TU- oder ÖPP-Modell im LHA zu vertagen, bis die in den Erläuterungen genannten Fragen geklärt sind.

- Zum besseren Verständnis sollten die Kosten- und Leistungsumfänge für die Nutzungsphase sowie die Vorteile im Gesamtkostenbild inkl. Risikobetrachtung zusammen dargestellt und zur Entscheidung vorgelegt werden.

Begründung:

Die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für den Schulneubau führt zu dem Ergebnis, dass das TU-Modell die günstigste Realisierungsmöglichkeit sein soll. Dabei weist der Berater auf Seite 47 jedoch gleichzeitig darauf hin, dass „spezielle maßgebliche organisatorische Nachteile“ einer vorbehaltslosen Empfehlung entgegenstehen. Hier wird ausdrücklich auf „Remanenzen im Bereich Hausmeister“ hingewiesen.

Folgt man diesem Hinweis, findet man in Tabelle 12 auf Seite 35 unter KG200 diese Remanenzkosten von 3.076.705 €. Hier scheint die Verwaltung Kosten für den Renteneintritt von Hausmeistern benannt zu haben. Dieser Kostenansatz führt zu erheblichen Nutzungskosten, die doppelt so hoch sind als bei einer Eigenrealisierung. Hier bitten wir um Erläuterung, warum es keine anderweitigen Verwendungen der Hausmeister innerhalb der Verwaltung gibt.

Da die Tabelle 12 aber auch noch weitere Ungereimtheiten aufweist, sollte neben dem Ansatz der Hausmeisterkosten folgende Punkte vorab geklärt werden:

- Unter technisches und kaufm. Objektmanagement wird ein Effizienzansatz von 7,5% angesetzt, der aber nicht auf die Eigenrechnungskosten von 180.083 € bezogen wird. Gibt es dort einen anderen Bezugswert oder ist das ein Rechenfehler beim ÖPP-Modell, wo 323.440 € angesetzt sind?

Büro-Öffnungszeiten:

Mo 15:00 – 18:00 Uhr
Mi 08:00 – 12:00 Uhr

- Unter Medienver- und -entsorgung KG310/320 wird eine Summe von 660.392 € angegeben. Diese Summe entspricht nicht der Summe der vier darunter aufgeführten Einzelpositionen. Auch die Gesamtsumme der Nutzungskosten wäre zu prüfen, da sie nicht der Summe der Einzelzahlen entspricht.

- Unter Bedienung, Inspektion, Wartung KG350 wurde der auf Seite 33/34 genannte Effizienzvorteil von 7,5% nicht angewendet, da mit der Stadt abgestimmt wurde, diesen Vorteil auf null zu reduzieren, weil kein Vorteil gesehen wird. Wir bitten um Erläuterung, da dies zu einem Nachteil bei der Bewertung des ÖPP-Modells führt.

- Noch stärker erstaunt uns der Ansatz bei den Gebäudereinigungskosten KG350. Hier wird gegenüber der Eigenrealisierung im ÖPP-Modell nicht nur kein Effizienzansatz gewählt, sondern auch noch ein Aufschlag von 10 % angesetzt. Begründet wird das mit den „guten Konditionen“ der Stadt bei den Lieferanten. Das sehen wir als nicht zielführend an. Wir erwarten ein zukünftig gepflegtes und instand gehaltenes Schulzentrum, das wir aus den bisher gemachten Erfahrungen bei den Reinigungs- und Instandhaltungsleistungen der Stadt an Turnhallen und Schulen nicht ableiten können. Kompetente Reinigung, auch der Toiletten und regelmäßig renovierte Klassenräume, wie bei jedem Mietverhältnis üblich, sollten zukünftig sichergestellt werden.

- Auf Seite 43 erfolgt im Weiteren eine Betrachtung der Risikofaktoren für die Beschaffungsvarianten. Dort wird für die Nutzungsphase ein 2 %iger Vorteil gegenüber der Eigenrealisierung ausgewiesen. Da das TU-Modell in der Nutzungsphase auf Basis der Eigenrealisierung der Stadt berechnet wurde, wird hier ein Vorteil von 2 % nicht genutzt. Eine Vergabe im ÖPP-Modell würde diesen Vorteil heben. Wir bitte diesen Vorteil mit dem oben geforderten Gesamtbild darzustellen.

Vermutlich führen die oben dargestellten Mängel und daraus abgeleiteten Korrekturen zu einer Neubewertung der optimalen Variante. Deshalb schlagen wir vor, die Nutzungsphase weiter abzuklären und erst nach Klärung zu beschließen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Prof. Dr. Martin Wortmann
Fraktionsvorsitzender

gez.
Karl-Heinz Weingarten
Sprecher im LHA