STADT PULHEIM
DER BÜRGERMEISTER

Vorlage Nr.:	**2/2026**
Aktenzeichen:	**26/2**

Vorlage zur Beratung/Beschlussfassung

Gremium	TOP	ö. Sitzung	nö. Sitzung	Termin
Ausschuss für Liegenschaften und Hochbau		**X**		**19.02.2026**

Betreff

Baumaßnahmen 2026

Veranlasser/in / Antragsteller/in

26

Haushalts-/Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Die Vorlage hat haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

— bei Einzahlungen bzw. Erträgen — bei Einzahlungen [ ] ja [x] nein

— bei Auszahlungen bzw. Aufwendungen — bei Aus- [ ] ja [x] nein

Die Vorlage hat personalwirtschaftliche Auswirkungen: [ ] ja [x] 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

1.) Der Liegenschafts- und Hochbauausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.
2.) Der Liegenschafts- und Hochbauausschuss beschließt, dass die in der Anlage 1 mit „x = zurückgestellte Projekte“ “ gekennzeichneten Projekte zunächst zurückgestellt werden.
3.) Der Liegenschafts- und Hochbauausschuss beschließt, dass die Maßnahme „Renovierungsarbeiten an städtischen Gebäuden“ neben den in der Vorlage 235/2023 genannten Schulen ausgeweitet wird auf weitere Schulen und auch andere Objekte. Zum weiteren Umgang mit „Renovierungsarbeiten an städtischen Gebäuden“ wird die Verwaltung dem LHA noch eine ergänzende Beschlussvorlage für die nächste Sitzung am 23.4.26 vorlegen.

Erläuterungen

Wie in den Vorjahren hat die Verwaltung das gesamte Bauvolumen für das laufende Jahr im Hinblick auf die Umsetzbarkeit mit den vorhandenen Personalressourcen untersucht. Hierbei wurde auf das gleiche Berechnungsverfahren zurückgegriffen, dass in den Vorlagen 32/2010 (TOP I.14 der Sitzung vom 11.03.2010) und 166/2010 (TOP I.2 der Sitzung vom 06.05.2010) erläutert wurde.

Zum 23.01.2026 gibt es im Immobilienmanagement in Umsetzung befindliche Bauprojekte und neue Maßnahmen mit einer Personalbemessungsgrundlage in Höhe von 14.472.794,78 € (siehe Anlage 1). In der Anlage 1 ist auch der Status der Maßnahmen zum Stichtag 23.01.2026 dargestellt.
Die Maßnahmen der Masterplanung sind wie im Vorjahr in einer eigenen Liste erfasst worden und mit einer Personalbemessungsgrundlage in Höhe von 1.684.754,90 € ausgewiesen (Anlage 2).

Das Immobilienmanagement ist mit dem derzeitigen Personalbestand in der Lage, ein Volumen von rund 11,8 Mio. €, bezogen auf die Personalbemessungsgrundlage, umzusetzen (Anlage 3).

Bei den größeren Baumaßnahmen wird externe Hilfe durch Planungs- und Ingenieurbüros in Anspruch genommen, die in der Anlage 1 zu einem Faktor kleiner 1,00 (nämlich 0,30) als Eigenleistung verzeichnet sind. In besonderen Einzelfällen wird der Wert der Personalbemessung abweichend vom Baubudget festgelegt und ist durch ein „F“ gekennzeichnet. Weiterhin wurde bei den Projekten der Masterplanung Pulheimer Schulen ein Faktor von 0,6 als Eigenleistung angesetzt, weil die Ausschreibung der Planungsleistungen sehr umfangreich sind und ohne externe Hilfe komplett in Eigenleistung erbracht werden. In Folgejahren wird der Faktor für die Personalbemessung bei diesen Projekten je nach Leistungsstand variieren und in einzelnen Jahren auch unterhalb von 0,3 liegen, je nachdem wieviel externe Hilfe durch Planungs- und Ingenieurbüros und ggfs. externe Projektsteuerung zur Verfügung steht.

Dem rechnerisch durch den derzeitigen Personalbestand umsetzbaren Bauvolumen für Einzelmaßnahmen von ca. 11,8 Mio. € steht (nach Berücksichtigung der durch externe Büros zu erbringenden Leistungen) das Volumen von ca. 14,5 Mio. € (ohne Projekte der Masterplanung Pulheimer Schulen) aus der Anlage 1 und ca. 1,7 Mio. € für die Masterplanungen aus der Anlage 2 gegenüber. Dementsprechend wären Maßnahmen in einer Größenordnung von ca. 4,4 Mio. € zunächst zurückzustellen. Die Anlage 1 beinhaltet Vorschläge für die vorläufige Zurückstellung von Maßnahmen in Höhe von ca. 4,3 Mio. €.

Die Anlage 3 gibt einen Überblick über den aktuellen und zukünftigen Personalbestand:
Eine TGA-Ingenieurstelle konnte seit 2019 nicht besetzt werden. Eine weitere TGA-Ingenieurstelle (gemäß Stellenplan 2022) ist ebenfalls vakant.
Sobald die neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gemäß Stellenplan zulaufen, könnte das umzusetzende Bauvolumen sukzessive gesteigert werden.

Für die in der Anlage 2 dargestellten Projekte der Masterplanung Pulheimer Schulen ergibt sich aktuell ein umsetzbares Volumen von rund 1,68 Mio. €. Dies ermittelt sich aus der Personalbemessung der Projektsteuerung in Höhe von rund 1 Mio. € abzüglich rund 520.000 € für Projekte der Anlage 1 (Jakobskarree, Schulhoferweiterung Brauweiler, BIM) und der bisher besetzten Hochbauingenieurstelle von rund 900.000 €. Dem gegenüber steht ein umzusetzendes Volumen von 1,7 Mio.€. Daraus ergibt sich ein Defizit von rund. 0,4 Mio.€. Im Stellenplan 2024 sind vier zusätzliche Ingenieurstellen für die Projekte der Masterplanung enthalten, von denen bisher zwei Stellen besetzt werden konnten. Eine dieser Stellen ist wegen Elternzeit wieder unbesetzt. Die Ausschreibung der befristete Elternzeitvertretung läuft aktuell. Trotz mehrfacher Ausschreibung sind zwei Stellen für Ingenieure der Technischen Gebäudeausrüstung vakant. Hier spiegelt sich der Fachkräftemangel wider, insbesondere im Bereich der TGA-Ingenieure, denn bisher sind keine geeigneten Bewerbungen eingegangen. Es wurde daher auf eine Zurückstellung in der Anlage 2 verzichtet. Vielmehr wurde eine Reihenfolge der Projekte gebildet, die dann sukzessive nach Mitarbeiterzulauf begonnen werden.

Die Budgets für die Bauunterhaltung der städtischen Gebäude wurden für die einzelnen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter je nach ihren Aufgaben individuell festgelegt und sind in der Anlage 3 ersichtlich.

Das Bauvolumen der Stadt Pulheim ist 2026 auf einem schnell ansteigenden Niveau und wird sich insbesondere durch die Projekte der Masterplanung weiter stark steigern.

Auf einige Besonderheiten soll hier noch hingewiesen werden:

Durch immer wieder entstehende Ad-hoc-Maßnahmen und zunehmenden Instandsetzungsbedarf ergibt sich ein steigender Rückstau bei der Projektbearbeitung, der sich aktuell in der hohen Zahl von bis zu 52 Rückstellungen widerspiegelt.

Insgesamt sind in technischen Immobilienmanagement 4 Ingenieurstellen unbesetzt. Die Ausschreibung der Stellen werden immer wieder neu gestartet, wann mit einem Zulauf zu rechnen ist, kann aufgrund fehlenden Bewerberlage nicht vorhergesagt werden, es ist aber nicht vor Mitte des Jahres mit weiteren Einstellungen zu rechnen. Insbesondere im Bereich der Ingenieurstellen für die Technische Gebäudeausrüstung zeigt sich schon seit Jahren das Problem, dass keine Bewerbungen auf die Stellenausschreibungen eingehen. Dadurch entsteht eine ungleiche Verteilung der Projekte auf die vorhandenen Stellen, was zu Verzögerungen in der Projektbearbeitung führen kann.

In der Liste der Baumaßnahmen sind nur diejenigen Maßnahmen enthalten, die im Doppelhaushalt 26/27 für das Jahr 2026 finanziert sind und Maßnahmen die in andere Haushaltsjahre verschoben wurden, werden hier nicht mehr aufgeführt: (Energetische) Sanierung Rathaus und RHC, Außenaufzug VHS Forum, Generalsanierung (Fenster, Dach, Fassade) Förderschule Jahnstr., Generalsanierung Obdachlosenunterkunft Berliner Str. Generalsanierung Turnhalle am Sportzentrum, Generalsanierung Wohnhaus Venloer Str. 124.

Weiterhin sind ehemals finanzierte Maßnahmen für Umschichtungen gem. Vorlage 291/2025 herangezogen worden und deshalb nicht mehr enthalten, wenn deren Priorität neu eingestuft wurde. Diese sind in der Liste der Bauunterhaltungsmaßnahmen 2026, siehe Vorlage 411/2025 Anlage 3, mit neuer Priorität erneut aufgenommen worden: Erweiterung Überdachung zwischen Verwaltung und Schulgebäude Bachstraße, Dachsanierung Verwaltung und Pausengang Bachstraße, Betonattika mit Abdeckblechen ertüchtigen SZ Brauweiler, Trennen Feuerlöschleitung vom Trinkwassernetz KMZ und Erneuerung der Schwimmbadmarkierung Freibad.

Das Projekt „Asylbewerberunterkunft ZOT 7, Neubau“ ist nun nicht mehr Teil der Masterplanung Schulen, da das Schulzentrum Pulheim mit GSG und MDR nun auf der Reiherwiese gebaut wird und die Grundschule Buschweg nicht mehr auf der sog. Schwimmbadwiese neu errichtet werden wird, sondern am Standort verbleibt.. ZOT 7 wird damit zum Projekt für die dauerhafte Unterbringung von Geflüchteten und ist nun in der Baumaßnahmenlisten ohne Masterplanung enthalten.

Von den sieben Maßnahmen zum Umbau der Kita-Küchen sind in der Liste vier Stück vorerst zurückgestellt worden, weil nicht alle sieben Maßnahmen in diesem Jahr umgesetzt werden können. Die für dieses Jahr zurückgestellten Maßnahmen werden dann in den folgenden Jahren weiterbearbeitet. Die Priorität der Maßnahmen wurde mit dem Jugendamt abgestimmt.

Die Maßnahme „Renovierung von städtischen Gebäuden“ ist gem. Beschlussvorlage 235/2023 für Malerarbeiten an Schulen geschaffen worden. Einige Objekte sind bereits fertiggestellt oder in Umsetzung (Grundschule Bachstraße, Förderschule Jahnstraße, Dietrich-Bonhöfer-Schule), so dass aktuell noch für das SZ Brauweiler weitere Malerarbeiten ausgeschrieben werden müssen. Darüber hinaus gibt es auch an anderen Gebäuden den Bedarf für Malerarbeiten. Diese Arbeiten sollen zukünftig aus dem jährlichen Budget von 300.000 € finanziert werden, dass im HH 26/27 enthalten ist. Als Objekte sind u. a. Kitas, Rathaus und Rathauscenter zu nennen sowie auch Schulen, die zwar Teil der Masterplanung sind, aber erst viel später umgesetzt werden oder nur Erweiterungen erhalten, z.B. Wolfhelmschule, Richezaschule, GSG, MDR, Buschweg. Die Verwaltung wird hierzu eine ergänzende Beschlussvorlage für die nächste Sitzung des LHA am 23.4.26 fertigen.