STADT PULHEIM
DER BÜRGERMEISTER

Vorlage Nr.:	**154/2026**
Aktenzeichen:	**III/26**

Vorlage zur Beratung/Beschlussfassung

Gremium	TOP	ö. Sitzung	nö. Sitzung	Termin
Ausschuss für Liegenschaften und Hochbau		**X**		**23.04.2026**

Betreff

Prüfung von Verbesserungen bei der Abarbeitung von Baumaßnahmen und Bauunterhaltungsmaßnahmen 2026

Veranlasser/in / Antragsteller/in

Ausschuss für Liegenschaften und Hochbau

Haushalts-/Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Die Vorlage hat haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

— bei Einzahlungen bzw. Erträgen		ja	x	nein
— bei Auszahlungen bzw. Aufwendungen		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

Der Ausschuss für Liegenschaften und Hochbau nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Erläuterungen

Der Ausschuss für Liegenschaften und Hochbau (LHA) hat in seiner Sitzung am 19.02.26 die Verwaltung beauftragt, in der kommenden Sitzung (LHA 23.04.26) darzustellen, wie noch in 2026 ein erheblicher Teil der noch offenen und derzeit zurückzustellenden Positionen erledigt werden kann.
Dabei sollen sowohl die Möglichkeiten einer verstärkten Inanspruchnahme externer Unterstützung als auch die neuen Möglichkeiten der erleichterten Auftragsvergabe berücksichtigt werden.
Zudem soll die Prüfung einer Erhöhung des Kleinreparaturbudgets erfolgen.

Der Auftrag des LHA erfolgte im Zusammenhang mit der Beratung und Beschlussfassung zu den TOPs 3 bis 5, Übersicht über die Abwicklung der Baumaßnahmen 2025, Bauunterhaltungsmaßnahmen 2026 und Baumaßnahmen 2026.
Die Verwaltung hat die Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse sind nachfolgend dargestellt.
Im Rahmen der Beratung der v.g. drei TOPs gab es weitere Fragen und Anregungen. Diese wurden ebenfalls geprüft und die Ergebnisse sind nachfolgend dargestellt.

<u>Übersicht über die Abwicklung der Baumaßnahmen 2025 und Vorjahre:</u>

Im Zusammenhang mit der Übersicht über die Abwicklung der Baumaßnahmen 2025 wurde kritisch angemerkt, dass zu wenige Baumaßnahmen fertiggestellt seien.
Die Übersicht wird erstellt zum Stichtag 31.12.25. Die Fertigstellung von Baumaßnahmen ist in der Regel nicht auf diesen Stichtag ausgerichtet. Viele, gerade große Baumaßnahmen laufen über mehrere Kalenderjahre, so dass sie zum Stichtag nicht fertiggestellt, sondern in Umsetzung, in Ausschreibung oder Planung sind.
Die Verwaltung hat im Nachgang zur Sitzung am 19.02.26 noch einmal die Übersichten über die Abwicklung der Baumaßnahmen von 2022 bis 2025 verglichen.
Die Zahl von 81 Projekten aus 2025, die baulich fertig, in Planung, in Ausschreibung oder in Umsetzung waren (3 Projekte abzüglich 2 offener, d.h. nicht bearbeiteter Projekte) entspricht exakt der Zahl aus 2024. Auch das Kostenvolumen ist vergleichbar hoch, mit 41,1 Mio. € in 2024 und 43,9 Mio. € in 2025, ebenso wie die Zahl der vorerst zurückgestellten Projekte von 52 in 2025 und 50 in 2024.
Die Zahl der Projekte insgesamt ist über die Jahre 2022 bis 2025 annährend gleich, zwischen 135 bis 149. Die Zahl der zunächst zurückgestellten Projekte ist von 2022, lediglich 6 zurückgestellte Projekte, über 2023, mit 22 zurückgestellten, auf die o.a. 50 bzw. 52 Projekte in 2024 und 2025 stark angestiegen. Es fällt allerdings auf, dass in 2022 und 2023 die Zahl der offenen, d.h. aus unterschiedlichen Gründen nicht bearbeiteten Projekte mit 42 und 19 deutlich höher war als in 2024 und 2025 mit 2 bzw. 5 Projekten.
Die jeweiligen Kostenvolumina sind in 2022 mit 23 Mio. € und in 2023 mit 26,6 Mio. € deutlich niedriger als in 2024 und 2025. In diesen Jahren hatte das technische Immobilienmanagement allerdings auch noch weniger Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bei den Ingenieuren und Technikern.
Die Anzahl der baulich fertigen Projekte im Jahr 2025 ist mit 40 die gleiche wie in 2022 (40) und 2023 (41). Lediglich in 2024 war die Anzahl mit 32 niedriger. Insofern sind im Jahr 2025 nicht weniger Projekte fertig geworden.
Die Auswertung könnte vertieft werden.
Es zeigt sich, dass die Ressourcenplanung für 2024 und 2025 realistisch war. Es gab in diesen Jahren offene, d.h. nicht bearbeitete Projekte, allerdings nur in geringer Zahl. Bei der unverändert hohen Zahl der Projekte gab es notwendigerweise eine hohe Zahl von zunächst zurückgestellten Projekten. Mit steigender Mitarbeiterzahl im technischen Immobilienmanagement kann ein höheres Projektvolumen umgesetzt werden; d.h. größere oder mehr Projekte; es wären in der Folge weniger Projekte zunächst zurückzustellen bzw. blieben Projekte im Laufe des Jahres offen.

Personalsituation:

Im technischen Immobilienmanagement waren in 2025 alle 8 im Stellenplan vorhandenen Stellen für Technikerinnen und Techniker besetzt. Von den im Stellenplan vorhandenen 12 Stellen für Ingenieurinnen und Ingenieure waren in 2025 lediglich 8 Stellen besetzt, bzw. wegen Elternzeit zeitweise nur 7 Stellen.
Die offenen Ingenieurstellen sind alle aus dem Bereich technische Gebäudeausstattung (TGA). Sie werden bereits seit Jahren immer wieder ausgeschrieben; in unterschiedlichen Medien, in unterschiedlichen Varianten oder auch mit unterschiedlichen Konzepten, z.B. mit höherer Entgeltgruppe, aber befristet. Bisher blieb das erfolglos. Der Rücklauf an Bewerbungen war sehr begrenzt.
In der betreffenden Branche gibt es insgesamt eine hohe Nachfrage nach Ingenieuren TGA. Dem steht eine sehr geringe Anzahl an Bewerberinnen und Bewerbern gegenüber. Die kommunale Nachfrage ist hier gegenüber der Nachfrage aus der Wirtschaft noch einmal im Nachteil. Die Situation bei der Stellenbesetzung im Immobilienmanagement ist insofern erklärlich und nicht ungewöhnlich.
Nunmehr werden die fehlenden Ingenieurinnen und Ingenieure, auf Initiative des Immobilienmanagements nochmal mit veränderten Anforderungen und Aufgabenfeld ausgeschrieben, wobei auf die Festlegung auf den Bereich der TGA verzichtet wird. Es werden Projektleiterinnen und Projektleiter ausgeschrieben Es können sich Architektinnen und Architekten oder Bauingenieure bewerben. Im Rahmen der Projektbearbeitung sollen TGA-Leistungen dann durch Fachplanungsbüros erfolgen, deren Leistungen projektbezogen auszuschreiben sind.
Es besteht die Einschätzung, dass die Stellenbesetzung so erfolgreicher gestaltet werden kann. Andere Verwaltungen gehen in ähnlicher Weise vor. Aktuell läuft die erste derartige Ausschreibung. Der Erfolg bleibt abzuwarten. Es ist aber eindeutig, dass dies jedenfalls nicht dazu führen wird, dass noch in 2026 eine größere Zahl an Projekten umgesetzt werden kann.

Einsatz externer Dienstleister:

Der Einsatz externer Planungsbüros und Dienstleister wird im Immobilienmanagement bei jedem größeren Projekt geprüft. In der Regel werden dabei die Planungsleistungen extern vergeben. Die Vergabeverfahren sind aufwendig und langwierig.
Die Projekte des Immobilienmanagements sind häufig ad-hoc-Projekte, bei denen kurzfristige Bezugstermine, d.h. Fertigstellungstermine durch auftraggebende Fachbereiche vorgegeben sind; z.B. Interimsbauten für Schulen oder Flüchtlingsunterkünfte. In solchen Fällen wird, nach Abwägung, meist der kurzfristigeren Eigenplanung der Vorzug gegeben. Diese bindet mehr Personalressource.
Die Ausschreibung externer Planungsleistung bindet zwar weniger Personalressource. Allerdings nimmt die Ausschreibung und Begleitung der externen Planer mehr Projektzeit in Anspruch, die in der Regel nicht zur Verfügung steht. Grds. wird hier kein Potential gesehen, um zu einer größeren Zahl an Projekten noch in 2026 zu kommen.

Bei den ad-hoc-Projekten, aber auch bei anderen, besteht in der Regel nur wenig Zeit für Planung. Gute Planung braucht allerdings Zeit. Ansonsten führt dies zu Schwierigkeiten bei der Ausschreibung, Beauftragung oder der baulichen Umsetzung und es besteht das erhebliche Risiko von Nachträgen, die aufwendig bearbeitet werden müssen und (ggfs. unnötige) Kosten verursachen. Hier wird Potential für Verbesserungen in den Bedarfsplanungen der auftraggebenden Fachbereiche gesehen.

Bzgl. des Einsatzes von externen Personaldienstleistern befindet sich das Haupt- und Personalamt aktuell in der Akquise geeigneter Agenturen.

Änderung des Schwellenwertes für sog. Kleinreparaturen:

In der Sitzung des LHA am 19.02.26 gab es die Anregung, die Höhe des sog. Schwellenwertes von 5.000 €, ab dem Bauunterhaltungsmaßnahmen und sog. Kleinreparaturen getrennt werden, zu überdenken.
Der Schwellenwert für Kleinreparaturen beträgt aktuell 5.000 €. Darüber hinaus sollen Bauunterhaltungsmaßnahmen gebildet werden. Die Bauunterhaltungsmaßnahmen werden aufgelistet, priorisiert und entsprechend dem LHA, in der Regel in der letzten Sitzung des Jahres zur Finanzierung im kommenden Haushaltsjahr vorgeschlagen. In der Regel werden nur Bauunterhaltungsmaßnahmen der Priorität 1 finanziert, die aus dem Baumaßnahmenbudget finanziert werden.
Die Schwelle von 5.000 € gibt es seit 2009. Die Höhe wurde bisher nicht angepasst. Indiziert mit BKI-Kostensteigerungen von 81,1 %, die sich seit 2009 ergeben haben, ergibt sich aktuell ein Wert von 9.055 €.
In den Listen der Bauunterhaltungsmaßnahmen 2026 sind 14 Maßnahmen mit bis zu 10.000 € (mit einem Volumen von insgesamt 131.000 €) oder 35 Maßnahmen mit bis zu 15.000 € (mit einem Volumen von 446.000 €).
Durch Erhöhung der Schwelle für Kleinreparaturen wird der Anteil für größere Bauunterhaltungsmaßnahmen entsprechend um 131.000 bzw. 446.000 € reduziert; umgekehrt wären die Mittel für Kleinreparaturen entsprechend zu erhöhen.
Die Verwaltung empfiehlt, den Schwellenwert für Kleinreparaturen auf 15.000 € zu erhöhen. Es können dann mehr Bauunterhaltungsmaßnahmen als Kleinreparaturen umgesetzt werden. Diese sind über das Budget der Kleinreparaturen finanziert. Diese Maßnahmen werden dann nicht Teil der Liste der Bauunterhaltungsmaßnahmen, der Priorisierung und es muss nicht der Beschluss des LHA bis zu einer Umsetzung abgewartet werden.
Hieraus lässt sich ein Effizienzgewinn erzielen. Dieser würde entsprechend größer, wenn die neue Satzung zur Direktbeauftragung dahingehend angepasst würde, dass zumindest bis 7.500 €/ netto keine Vergleichsangebote eingeholt werden müssten. Dem steht die Satzung momentan entgegen.
Die Änderung soll ab dem Haushaltsjahr 2027 gelten. Eine Änderung im Laufe eines Jahres ist nur mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden. Für 2026 gibt es bereits eine Beschlussfassung zu den Bauunterhaltungsmaßnahmen. Diese wäre zu ändern, indem Bauunterhaltungsmaßnahmen bis zu einem Volumen von 446.000 € aus der Finanzierung genommen werden. Es müsste eine erneute Beschlussfassung des LHA erfolgen. Tlw. sind die für 2026 beschlossenen Maßnahmen bereits begonnen bzw. in Vorbereitung.
Für 2027 müsste das Kleinreparaturbudget der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter um voraussichtlich ca. 446.000 € erhöht werden (der Betrag für 2027 ist noch nicht bekannt.). Da der Haushaltsansatz 2027 für die Bauunterhaltung mit 4,278 Mio. € grds. unverändert bleiben wird (im Ansatz von 2026: 5,028 Mio.€ sind 750.000 € einmalig enthalten, die der Neufinanzierung von bereits in Vorjahren finanzierten Bauunterhaltungsmaßnahmen dienen), müsste das Budget für die Bauunterhaltungsmaßnahmen/ energetische Maßnahmen für 2027 entsprechend reduziert werden.
Es würden für 2027 daher nicht mehr Mittel in der Bauunterhaltung umgesetzt, sondern anders umgesetzt. Es würde voraussichtlich eine größere Zahl an Aufträgen umgesetzt, allerdings mit einem höheren Anteil von kleineren Auftragssummen.

Abarbeitung eines Instandhaltungsstaus:

Des Weiteren wurde in der Sitzung am 19.02.26 von der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen darauf hingewiesen, dass das Volumen der nicht finanzierten Bauunterhaltungsmaßnahmen inzwischen bei insgesamt ca. 6,8 Mio.€ liege und der Instandhaltungsstau bei städtischen Gebäuden weiterhin wachse und zunehmender Substanzverlust drohe.
Die Aufwendungen für den Bauunterhalt sind in den letzten Jahren kontinuierlich gewachsen. Die Steigerung ist darauf zurückzuführen, dass die Gebäude einer intensiven Nutzung unterliegen und zugleich ein Alter erreicht haben, das einen erhöhten Instandhaltungsbedarf verursacht. Zudem steigt die Zahl der Bauunterhaltungsmaßnahmen generell an.

Insofern wäre der Einsatz höherer Finanz- und Personalressourcen erforderlich. Diese stehen, wie bereits oben beschrieben, derzeit nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung, so dass Maßnahmen in der o.g. Größenordnung nicht finanziert werden können.
Selbst wenn die Bereitstellung zusätzlicher finanzieller Mittel im Haushalt darstellbar wäre, stellt sich wiederum die Thematik der personellen Ressourcen im technischen Immobilienmanagement. Wie bereits oben dargestellt, sind aktuell 52 Projekte zunächst zurückgestellt. Es sind keine ausreichenden Personalkapazitäten vorhanden, um sämtliche finanzierten Maßnahmen umzusetzen. Auch finanzierte Bauunterhaltungsmaßnahmen sind zunächst zurückgestellt. Vor diesem Hintergrund wären weitere Bauunterhaltungsmaßnahmen mit dem derzeitigen Personalbestand umsetzbar, allerdings nur zu Lasten der investiven Maßnahmen, die dann von Anzahl und Umfang her reduziert bzw. zunächst zurückgestellt werden müssten.
Dies kann nicht dazu führen, dass in 2026 ein größerer Anteil der noch offenen, zunächst zurückzustellenden Positionen umgesetzt werden kann.
Im Investitionsprogramm sind in den kommenden Jahren enorme Mittel für den Neubau bzw. Ersatzbau von Schulen, Kitas und Feuerwehrhäusern vorgesehen. Die damit einhergehende Verjüngung des Gebäudebestandes wird perspektivisch mit positiven Effekten bei den Unterhaltungs- und Energieaufwendungen einhergehen.

Möglichkeiten der erleichterten Vergabe bzw. Beauftragung:

Gemäß der Satzung der Stadt Pulheim zu Direktaufträgen, die am 1.1.2026 in Kraft getreten ist, können Bauleistungen je Gewerk von 1.000.000 € netto und Liefer- und Dienstleistungen je Vertrag von 100.000 € netto ohne Durchführung eines Vergabeverfahrens beauftragt werden. Aktuell werden die Dienstanweisung und die Vergabeordnung entsprechend überarbeitet; es lässt sich daher aktuell noch nicht einschätzen, ob die neue Satzung zu einer erleichterten bzw. schnelleren Vergabe bzw. Direktbeauftragung führt. Lediglich klar ist, dass bei Direktauftrag die Zentrale Vergabestelle (ZVS) nicht mehr zuständig ist, d.h. das Fachamt (FA) ist nun "Vergabeamt", (wobei die Direktaufträge ja keine Vergaben mehr sind).
Der Aufwand für das FA, hier Immobilienmanagement, ist im Vergleich zu vorherigen Regelungen weiterhin hoch.

Digitalisierung:

Nicht weiter thematisiert wurde hierbei die Digitalisierung, d.h. bisher analoge Prozesse in digitaler Form umzusetzen und abzubilden. Grds. sind auch hier mittelfristig gewisse Effizienzgewinne möglich; allerdings verursacht dies kurzfristig ebenso eine erhöhte Personalbindung, so dass dies nicht dazu geeignet ist in 2026 eine höhere Zahl an Projekten umzusetzen.
Dies gilt insbesondere auch für die Einführung des BIM (Building Information Modelling), mit der das Immobilienmanagement beginnen wird. Hier ist von einem mehrjährigen Prozess auszugehen, der neben einem erheblichen Budget (bisher 20.000 € im Haushalt 2026) auch bereits in der Einführungsphase zusätzliche Personalressource erforderlich machen wird.

Zusammenfassung:

Zusammenfassend ist festzustellen, dass eine Reihe der geprüften Themen Potential für Effizienzsteigerungen bieten. Um dieses Potential zu heben, bedarf es allerdings eines zusätzlichen Aufwandes, so dass für die Umsetzung von Bauprojekten erst einmal weniger Personalressource zur Verfügung stünde.
Nur die nachhaltige Verbesserung der Personalsituation im technischen Immobilienmanagement ist allerdings geeignet zu einer substantiellen Reduzierung der Anzahl der zurückzustellenden Baumaßnahmen und einer Erhöhung von fertiggestellten Projekten zu kommen.

Alle anderen Themen sind, auch in Summe, nicht geeignet, diesen Effekt zu erzielen.
Da mit einer ganz kurzfristigen Verbesserung der Personalsituation nicht zu rechnen ist, werden in 2026 keine größeren Anteile der derzeit noch offenen und zurückzustellenden Projekte abgearbeitet werden.