STADT PULHEIM
DER BÜRGERMEISTER

Vorlage Nr.:	**411/2025**
Aktenzeichen:	**26.2**

Vorlage zur Beratung/Beschlussfassung

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

Betreff

Bauunterhaltungsmaßnahmen 2026

Veranlasser/in / Antragsteller/in

Verwaltung

Haushalts-/Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Die Vorlage hat haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

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

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

Die Vorlage hat personalwirtschaftliche Auswirkungen: [ ] ja [X] nein

Finanzierungsbedarf gesamt: (ggf. inkl. zusätzlicher Personalkosten)		**5.028.000 €**
— im Haushalt des laufenden Jahres		€
— in den Haushalten der folgenden Jahre		5.028.000 €
		€
		€

Die Mittel stehen haushaltswirtschaftlich zur Verfügung: [X] ja [ ] nein

Finanzierungsvorschlag (und ggf. weitere Erläuterungen):

Beschlussvorschlag

Der Liegenschafts- und Hochbauausschuss beschließt,

1) Die im Entwurf des Doppelhaushaltes 2026/2027 für das Haushaltsjahr 2026 enthaltenen Bauunterhaltungsmittel werden entsprechend den von der Verwaltung vorgelegten Maßnahmenlisten für die Priorität 1 (Anlage 1+2) verwendet.

2.) Die weiteren Ausführungen und Anlagen werden zur Kenntnis genommen.

Erläuterungen

Wie in den vergangenen Jahren schlägt die Verwaltung für die Bauunterhaltungsmittel Maßnahmenlisten vor. Die Listen Anlage 1+2 führt die Maßnahmen auf, die mit den Bauunterhaltungsmitteln umgesetzt werden sollen, wobei es im Einzelfall zu Abweichungen kommen kann.

Für das Jahr 2026 wurden Bauunterhaltungsmittel in Höhe von 5.028.000 € in den Haushaltsentwurf aufgenommen. Hierhin sind 300.000 € für Renovierungsarbeiten an städtischen Gebäuden enthalten (siehe Vorlage 235/2023). Diese Mittel wurden erstmals in der Veränderungsliste zum Haushaltsentwurf 24/25 ausgewiesen. Weiterhin sind hier die Mittel enthalten, die für Budgetumschichtungen in Höhe von 750.000 € wegen zusätzlichem Finanzierungsbedarf (siehe Vorlage 291/2025) verwendet wurden.

Aus den Bauunterhaltungsmitteln stehen den Objektbetreuern Einzelbudgets für sogenannte Kleinreparaturen zur Verfügung. Kleinreparaturen sind kleinere Instandhaltungsmaßnahmen, die ein Volumen von jeweils 5.000 € nicht überschreiten. Dieses Budget wurde für 2025 auf 1.970.000 € festgelegt und von insgesamt 15 Mitarbeiter/innen verwendet. Es soll für 2026 auf 2.100.000 € aufgestockt werden.

Grund für diese Erhöhung der Budgets ist ein erhöhter Instandhaltungs- und Wartungsaufwand. Zudem erhöhen sich fortlaufend durch die steigenden Preise die aufzuwendenden Mittel, z.B. für die für 2025 neu auszuschreibenden Rahmenvertragsleistungen.

Das Budget für Wartungen und Prüfungen beläuft sich in 2026 auf 650.000 €. Hieraus werden turnusmäßig durchzuführende Wartungen und sicherheitstechnische Prüfungen (z.B. an Brandschutzanlagen, Aufzügen etc.) finanziert.

Für Kleinreparaturen an Telefonanlagen stehen 43.000 € bereit. Der Betrag ist gegenüber 2025 um 3.000 € erhöht worden.

Weiterhin sollen künftig jährlich 15.000 € für regelmäßig notwendige Wasserproben vorgesehen werden. Es handelt sich um eine Regeltätigkeit.

Zusätzlich sollen jährlich für laufende Ausgaben zur Aufschaltung der GLT 30.000 € und für regelmäßige PCB-Messungen 40.000 € vorgesehen werden.

Für unvorhergesehene Einzelmaßnahmen (z.B. Ausfall eines Heizkessels, Sturmschäden o.ä.) wird eine Reserve von 100.000 € vorgesehen.

Es verbleiben somit zusammen ca. 2.050.000 € (Vorjahr 950.000 €), die für größere Einzelmaßnahmen der Bauunterhaltung sowie für Renovierungsarbeiten verwendet werden können.

Hiervon können in 2026 Mittel in Höhe von 200.000 € für energetische Maßnahmen verwendet werden.

Die Verwaltung hat alle bekannten Maßnahmen mit einem Volumen von mehr als 5.000 € in den als Anlagen 1 bis 4 beigefügten Listen zusammengetragen, die sowohl aus Mängelanzeigen und Wünschen der Gebäudenutzer als auch aus Erkenntnissen der Objektbetreuer im Immobilienmanagement entstanden sind und zudem alle Maßnahmen enthalten, die in den Vorjahren mangels Finanzmasse nicht berücksichtigt werden konnten sowie für die Deckung des zusätzlichen Finanzierungsbedarfes verwendet wurden.

Baumaßnahmen, die bereits in den Vorjahren in den Listen der Bauunterhaltungsmaßnahmen enthalten, als Priorität 2-4 eingestuft waren und energetisch relevant sind, werden hinsichtlich möglicher CO 2-Einsparung, Energieeinsparung und daraus folgender finanzieller Einsparung bewertet; ebenso neue energetische Maßnahmen.

Wie in den Vorjahren hat die Verwaltung den Maßnahmen Prioritäten nach den folgenden Kriterien zugeordnet:

Priorität 1	Die Umsetzung ist zur Abwendung einer Gefahr oder drohender Folgeschäden oder zum Erhalt der Nutzbarkeit oder aufgrund gesetzlicher Vorschriften zwingend erforderlich
Priorität 2	Die Umsetzung wird dringend empfohlen zum Substanzerhalt oder zur deutlichen Optimierung der Bewirtschaftungskosten oder zur Verhinderung von Nutzungseinschränkungen
Priorität 3	Sinnvolle Maßnahme, die der Optimierung der Gebäudenutzung oder Bewirtschaftung dient (aber in geringerem Umfang als Priorität 2)
Priorität 4	Reine Schönheitsmaßnahme ohne zusätzlichen Nutzen. Funktion und Nutzung ist auch ohne Umsetzung gewährleistet

Mit Blick auf die verfügbaren Mittel von insgesamt 5.028.000 € kann seitens der Verwaltung nur die Umsetzung der Maßnahmen mit der Priorität 1 vorgeschlagen werden (Anlagen 1+2).
Inwieweit eine Umsetzung jeweils erfolgen kann oder einzelne Maßnahmen evtl. zurückzustellen sein werden, wird im Zuge der Beratung und Beschlussfassung über die Baumaßnahmen 2025, voraussichtlich in der ersten Sitzung des LHA in 2026 deutlich werden. Bereits jetzt ist offensichtlich, dass das Immobilienmanagement durch die laufenden Maßnahmen, eine Reihe von neuen Schulbaumaßnahmen sowie erwartete zusätzliche Maßnahmen ausgelastet ist.

In der Anlage 3 sind die Maßnahmen der Prioritäten 2 bis 4 aufgelistet, die im kommenden Jahr nicht finanziert werden können. Die Verwaltung wird diese Maßnahmen in den Folgejahren fortschreiben.

In der Anlage 4 sind energetische Maßnahmen der Priorität 2-4 zusammengefasst.