STADT PULHEIM
DER BÜRGERMEISTER

Vorlage Nr.:	**155/2026**
Aktenzeichen:	**III / 26 - 1**

Vorlage zur Beratung/Beschlussfassung

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

Betreff

Energiebericht 2023/24 und Erläuterungen

Veranlasser/in / Antragsteller/in

Verwaltung

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 den Energiebericht 2023/24 und die ergänzenden Erläuterungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Erläuterungen

In der Sitzung des LHA am 19.02.2026 wurden die Energieberichte 2023 und 2024 vorgelegt. Der LHA hat die Verwaltung beauftragt, die den Energieberichten zugrunde liegenden Verbrauchsdaten der städtischen Liegenschaften in maschinenbearbeitbarer Form (Excel-Format) zur Verfügung zu stellen. Weiterhin hat der LHA die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis genommen und die Beratung zu den Energieberichten in die Sitzung des LHA am 23.04.2026 vertagt. In der Sitzung am 19.02.2026 wurden zudem Fragen zum Bericht gestellt und Anregungen gegeben.

Die Rohdaten wurden tabellarisch zusammengestellt und mit Schreiben vom 04.03.2026 an die Fraktionen

übergeben.

Mit dieser Vorlage werden die Energieberichte 2023 und 2024 erneut vorgelegt. Auf die Beifügung weiterer Energieverbräuche aus 2022 und Vorjahren wurde an dieser Stelle verzichtet. Hierzu wird auf die Vorlage 173/2023 „Energie- und Emissionsbericht des Immobilienmanagements 2020 - 2022“ aus der Sitzung des LHA vom 14.09.2023, die die betreffenden Zahlen enthält, und den Umstand hingewiesen, dass diese Vorlage die Werte auf der Basis der damals verwendeten Wärmebezugsflächen darstellt, während die Berichte 2023 und 2024 den Vorgaben folgend, die Werte auf der Basis der Nettogrundflächen darstellen.

Zu den Fragen und Anregungen aus der Sitzung des LHA 19.02.2026 nimmt die Verwaltung nachfolgend Stellung.

<u>Fehlende Erkennbarkeit von Sanierungsbedarfen:</u>

Die Energieberichte des Immobilienmanagements sind Energieverbrauchsberichte. Grundsätzlich kann ein Energieverbrauchsbericht nicht zur Beurteilung von Sanierungsbedarfen herangezogen werden. Energieverbräuche werden durch Nutzer verursacht und spiegeln deren Verhalten. Aussagen zur energetischen Qualität von Gebäuden können hieraus nicht generiert werden. Energiekonzepte erfordern eine detaillierte Analyse des energetischen Ist-Zustandes eines Gebäudes.

Hierzu kann ausschließlich die Vorgehensweise der DIN 18599 „Energetische Bewertung von Gebäuden“ zu relevanten Ergebnissen führen. Diese DIN ist die zentrale Norm zur Bewertung von Wohn- und Nichtwohngebäuden gemäß Gebäudeenergiegesetz, insbesondere zur Berechnung des Energiebedarfs für Heizung, Warmwasser, Lüftung, Kühlung und Beleuchtung. Der ganzheitliche Ansatz berücksichtigt die Gebäudehülle und die Anlagentechnik. Die Anwendung dieser Norm für die Berechnung des Energiebedarfs ist seit 2024 verbindlich.

Die Zahlen aus den Energieverbrauchsberichten können Auffälligkeiten offenlegen, die beim und gemeinsam mit dem Nutzer hinterfragt werden und dann ggfs. Anlass für eine Analyse des energetischen Ist-Zustandes eines Gebäudes sind.

Im Fall von erkennbaren Ausreißern, gemäß der Berichte, wurden die Verbräuche der Vorjahre hinzugezogen und die Ergebnisse im Bericht unter Besonderheiten aufgeführt. Auch wurde diesen Abweichungen nachgegangen und im Einzelfall Gegenmaßnahmen eingeleitet.

Beispielhaft wurde für das Sportlergebäude „Stommelner Straße“ angestoßen, die Abdichtung der Gebäudehülle zu veranlassen und die Heizungsanlage neu zu programmieren.

Für die Unterkunft „Zur offenen Tür 17“ wurde ein Heizungs-Regelprozessor mit Aufschaltung auf die Gebäudeleittechnik in Auftrag gegeben.

Vermeintlich erhöhte Verbräuche 2024 in der Feuerwache Pulheim und in der Aquarena haben sich als normal herausgestellt und waren auf erhebliche Minderverbräuche in 2023 zurückzuführen.

Bericht gemäß Kom.EMS:

In der Sitzung am 08.09.2022 hat der LHA beschlossen, das bestehende städtische Energiemanagement nach den Leitlinien des Kom.EMS auszurichten. Eine Zertifizierung gemäß Kom.EMS soll nicht erfolgen. Der vorliegende Bericht wurde grds. auch in Anlehnung an die Empfehlung von Kom.EMS erstellt. Die exakte Nachbildung des im Kom.EMS hinterlegten Entwurfs des Energieberichts ist nicht zwingend. Kom.EMS ist ein Hilfsmittel für die Einführung und Optimierung von Energiemanagementsystemen. Grds. versucht Kom.EMS über Energieverbräuche und Energiekosten etwaige Sanierungsbedarfe abzuleiten.

Der zentrale Schlüssel zur energetischen Bewertung von Gebäuden ist die Herangehensweise der DIN 18599 „Energetische Bewertung von Gebäuden“.

Daher wurde in den vorliegenden Berichten 2023 und 2024 auf Vergleiche mit statistisch generierten Teil-Energiekennwerten anderer Kommunen bewusst verzichtet. Dort wird ebenso lediglich das Nutzerverhalten dargestellt, was keine Aussagekraft für die energetische Qualität der Gebäude hat. Der Vergleich mit dem Nutzerverhalten anderer Kommunen ist nicht zielführend.

Ebenfalls wurde auf die Darstellung von Energiekosten verzichtet, da diese Kosten üblicherweise im Rahmen des Jahresberichtes des Immobilienmanagements dargestellt werden.

Zählerstruktur:

Grundsätzlich sind alle städtischen Liegenschaften zur Erfassung der Energieverbräuche mit Zählern für Strom, Wasser und Erdgas, bzw. Füllstandsanzeigen für Heizöl, ausgestattet. Aktuell sind 227 Stück Stromzähler, 61 Stück Gaszähler und 103 Zähler für Wasser bekannt. Hinzu kommt eine derzeitig unbekannte Anzahl von veralteten Zwischen- und Wärmemengenzählern. Die Zählerstruktur steht in direktem Zusammenhang mit der Einführung eines Energiemanagementsystems.

Als Grundvoraussetzung für eine Zählerstruktur und ein Energiemanagementsystem ist eine funktionierende Gebäudeleittechnik (GLT) zu betrachten. Die Gebäudetechnik wird dabei über eine Internetverbindung sichtbar gemacht.

Derzeit muss die Gebäudeleittechnik (GLT) komplett ertüchtigt werden. Hierzu werden alle bereits vorhandenen Anlagen mittels einer Fritz Box internetfähig vorbereitet und auf die vorhandene GLT aufgeschaltet. Diese Anlagen werden nach bestandenen Funktionstests in eine vorhandene Cloud basierte GLT überführt, anderenfalls zunächst nachgearbeitet. Neuanlagen werden direkt in der GLT- Cloud initialisiert.

Es kommt hinzu, dass das Systemhaus der mittlerweile über 25 Jahre alten Gebäudeleittechnik inzwischen für vorhandene ältere Regelkomponenten den Support abgekündigt hat. Ersatzteile sind nicht mehr zu beschaffen und betroffene Anlagen müssen daher ohnehin ertüchtigt werden.

Sobald alle Anlagen funktionsfähig in der Cloud Version integriert sind, könnte die Einführung eines Energiemanagementsystems beginnen. Hierzu werden alle bezogenen Objekte über internetfähige Zähler für Strom, Gas und Wasser ausgestattet, welche in die GLT- Cloud integriert werden. Eine vorherige Instandsetzung vorhandener und defekter Zähler wird als unwirtschaftlich erachtet. Eine solche Instandsetzung von veralteter Technik würde Mehrfacharbeit und unnötige Kosten verursachen, zumal die eingesetzten Gerätschaften nicht internetfähig und für ein Energiemanagementsystem ungeeignet sind.

Aktuell liegt ein erstes Angebot für ein Energiemanagementsystem vor. Diese Angebotssumme beläuft sich auf rd. 400.000€ und bezieht sich auf 46 Gebäude und die notwendigen Lizenzen.

Die Einführung eines Energiemanagementsystems ist grundsätzlich förderfähig. Die Förderfähigkeit wird aktuell gemeinsam mit der NRW.Energy4climate GmbH sondiert.

Energetische Bewertung von städtischen Gebäuden (Klimaschutzkonzept):

Insgesamt sind inzwischen drei unterschiedlich lautende Maßnahmen angelegt, welche alle das identische Ziel der energetischen Bewertung der städtischen Gebäude verfolgen. Dies sind „Aktualisierung des Klimaschutz-Teilkonzeptes“, „Umsetzung Klimaschutzkonzept“ und „Sanierungsfahrpläne“ (für verschiedene Objekte). Zukünftig sollte nur noch unter „Umsetzung Klimaschutzkonzept“ agiert werden.

Die Fortführung des „Klimaschutzkonzeptes“ erfordert grundsätzlich keine Ausschreibung. Für die ganzheitliche energetische Bewertung der städtischen Gebäude wurde bereits mit geeigneten und entsprechend zugelassenen Beraterfirmen Kontakt aufgenommen und es wurden Honoraranfragen gestellt. Es kommen nur Firmen in Betracht, welche eine DENA-Zulassung für Nichtwohngebäude besitzen, in der näheren Umgebung von Pulheim ansässig sind und mit der Software aus dem Kölner Softwarehaus Hottgenroth arbeiten (die im Immobilienmanagement bereits im Einsatz ist).

Die DENA- Zulassung ist Voraussetzung für eine Förderung dieser Beraterleistung. Die Förderung kann bis zu 4.000€ pro Objekt betragen. Fördermittelgeber ist das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA).

Die Hottgenroth Projektdateien sollen nach erfolgter Untersuchung übergeben werden. Da die Verwaltung ebenfalls mit dieser Software arbeitet, werden die Daten benötigt, um diese später im Rahmen von Sanierungen und Heizungsoptimierungen, weiter intern verwenden zu können.

Für das Haushaltsjahr 2026 hat der LHA am 19.02.2026 zu den Bauunterhaltungsmaßnahmen beschlossen, dass 3 Planungen von Sanierungsfahrplänen für insgesamt 60.000 € (Anlage 2) in der Priorität 1 finanziert werden. Weitere 4 Sanierungsfahrpläne mit einem Volumen von insgesamt 70.000 € wurden der Priorität 2 zugeordnet und nicht aus den Bauunterhaltungsmitteln finanziert. Allerdings wurden die drei finanzierten Maßnahmen in der nachfolgenden Beratung der Baumaßnahmen 2026 zunächst zurückgestellt. Darüber hinaus wurden bereits 2024 zwei Bauunterhaltungsmaßnahmen finanziert, d. h., insgesamt gibt es 5 Maßnahmen für Planungen von Sanierungsfahrplänen mit insgesamt 115.000 €, die alle zunächst zurückgestellt sind.

Die zunächst zurückgestellten Maßnahmen könnten je nach personeller Ressource durch den Energiemanager in 2026 umgesetzt und die Zurückstellung aufgehoben werden.

Individuelle Sanierungsfahrpläne sind das Werkzeug zur energetischen Bewertung der Objekte. Unter der Maßnahme „Umsetzung Klimaschutzkonzept“ stehen im Haushalt 2026 Mittel in Höhe von 100.000€ zur Verfügung. Der UA und der LHA hatten die Verwaltung bereits vor Jahren mit der Fortschreibung des Teilklimaschutzkonzeptes für städtische Immobilien beauftragt.

Gebäudeleittechnik:

Grundsätzlich werden die Anforderungen aus dem §71a GEG bereits seit Ende der 1990er Jahre erfüllt. Alle Anlagen über der vorgegebenen 290 KW Leistung waren bisher auf der GLT aufgeschaltet und/oder werden ggfs. aktuell im Rahmen der Ertüchtigung der GLT reaktiviert. Die derzeitige Bundesregierung plant zum Sommer 2026 das Gebäudeenergiegesetz (GEG) durch ein Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG) abzulösen. Die §§ 71 und 72 des GEG (Bezug zu Heizanlagen) sollen komplett gestrichen werden.

Diese Gesetzgebung bleibt zunächst abzuwarten.

Letzte Ausschreibungen für Ökostrom und Erdgas:

Die letzten Ausschreibungen für Gas und Ökostrom haben im November 2025 stattgefunden. Daraufhin wurden jeweils Lieferverträge mit den Stadtwerken Pulheim und einer zweijährigen Laufzeit abgeschlossen. Beide Verträge laufen zum 31.12.2027 aus.

Der aktuelle **Gaspreis** setzt sich wie folgt zusammen:

Arbeitspreis	3,3860 Ct/KWh
Steuern und Abgaben	1,8767 Ct/KWh
Netzkosten	2,0000 Ct/KWH
Mehrwertsteuer	1,3799 Ct/KWh
Gesamtarbeitspreis	**8,6426 Ct/KWh**

Der **Strompreis** für die **Straßenbeleuchtung** bildet sich wie folgt:

Arbeitspreis	10,6860 Ct/KWh
Steuern und Abgaben	6,0210 Ct/KWh
Netzkosten	10,0000 Ct/KWh
Mehrwertsteuer	5,0743 Ct/KWh
Gesamtarbeitspreis	**31,7813 Ct/KWh**

Der **Strompreis** für **leistungsgemessene Abnahmestellen** bildet sich aus:

Arbeitspreis	9,4140 Ct/KWh
Steuern und Abgaben	6,0210 Ct/KWh

Netzkosten	10,0000 Ct/KWh
Mehrwertsteuer	4,8327 Ct/KWh
Gesamtarbeitspreis	**30,2677 Ct/KWh**

Der Preis für den verbleibenden **Strom- Mix** setzt sich zusammen aus:

Arbeitspreis	9,4360 Ct/KWh
Steuern und Abgaben	6,02100 Ct/KWh
Netzkosten	10,0000 Ct/KWh
Mehrwertsteuer	4,8368 Ct/KWh
Gesamtarbeitspreis	**30,2938 Ct/KWh**