STADT PULHEIM
DER BÜRGERMEISTER

Vorlage Nr.:	**269/2026**
Aktenzeichen:	**III-26**

Vorlage zur Beratung/Beschlussfassung

Gremium	TOP	ö. Sitzung	nö. Sitzung	Termin
Ausschuss für Liegenschaften und Hochbau		**X**		**16.07.2026**

Betreff

Fortschreibung des Teilklimaschutzkonzeptes der städtischen Immobilien und
Energetische Bewertung und Erstellung von individuellen Sanierungsfahrplänen für städtische Liegenschaften

Veranlasser/in / Antragsteller/in

Verwaltung

Haushalts-/Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Die Vorlage hat haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:					
— bei Einzahlungen bzw. Erträgen		ja	x	nein	
— bei Auszahlungen bzw. Aufwendungen	x	ja		nein	
Die Vorlage hat personalwirtschaftliche Auswirkungen:		ja	x	nein	
Finanzierungsbedarf gesamt: (ggf. inkl. zusätzlicher Personalkosten)					**215.000 €**
— im Haushalt des laufenden Jahres					215.000 €
— in den Haushalten der folgenden Jahre					€
					€
					€
Die Mittel stehen haushaltswirtschaftlich zur Verfügung:	x	ja		nein	

Finanzierungsvorschlag (und ggf. weitere Erläuterungen):

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Liegenschaften und Hochbau (LHA) beauftragt die Verwaltung für alle städtischen Liegenschaften energetische Bewertungen vornehmen und individuelle Sanierungsfahrpläne erstellen zu lassen; ausgenommen hiervon sind Friedhofsgebäude und temporäre Unterkünfte.
Der LHA nimmt zur Kenntnis, dass die Verwaltung stattdessen die Beschlüsse zur Fortschreibung des Teilklimaschutzkonzeptes für städtische Immobilien des LHA, u.a vom 28.11.2019 (vorl. Nr. 260/2019), 03.02.22 und vom 18.11.21 (jeweils Vorlage 216/2021 und verschiedene Ergänzungen) und des UA nicht mehr umsetzen wird.

Erläuterungen

In der Vergangenheit hatte sich der Ausschuss für Liegenschaften und Hochbau mehrfach mit der Fortschreibung des Teilklimaschutzkonzeptes für städtische Immobilien befasst; Zuletzt in den Sitzungen am 03.02.2022 und 18.11.2021 (jeweils Vorlage 216/2021 mit verschiedenen Ergänzungen). In seiner Sitzung am 28.11.2019 hat der LHA die Verwaltung beauftragt, das Klimaschutzteilkonzept für städtische Gebäude aus 2010 zu aktualisieren.

Dabei wurde die Verwaltung beauftragt, das Teilklimaschutzkonzept für städtische Immobilien fortzuschreiben. Ergänzend wurde in einer späteren Sitzung festgelegt, die Fortschreibung auf der Grundlage des Merkblatts „Erstellung von Klimaschutzteilkonzepten“ des BMU vom 01.07.2017 zu erstellen.

Die damals gefassten Beschlüsse bezogen sich auf eine Aufteilung oberhalb 1000m² und unterhalb von 1000m² Gebäudefläche als Schwellenwerte. Vorgesehen war eine differenzierte Betrachtungsweise der energetischen Untersuchungen.

Eine Fortschreibung des Teilklimaschutzkonzeptes ist bisher nicht erfolgt. Die Stelle des Energiemanagements war, mit einer kurzen Unterbrechung von 7 Monaten, jahrelang nicht besetzt.

Seit 2024 gilt diesbezüglich ausschließlich die DIN- Norm 18599. Diese Norm wird als „der Königsweg“ beschrieben. Damit ist die Vorgehensweise von Energieberatungen für Nichtwohngebäude inzwischen eindeutig geregelt. Die energetische Bewertung hat nach DIN 18599 zu erfolgen.

Insofern sind die damaligen Beschlüsse hinfällig.

Individuelle Sanierungsfahrpläne sind das Werkzeug zur energetischen Bewertung der Objekte.

Da alle Gebäude energetisch untersucht werden müssen, ausgenommen Friedhofsgebäude und temporäre Unterkünfte, wird die Verwaltung die Prioritäten nach Dringlichkeit setzen.

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.

Hierfür sollen die unter den verschiedenen Maßnahmen bereit stehenden Haushaltsmittel genutzt werden.
Unter der Maßnahme „Umsetzung Klimaschutzkonzept“ stehen im Haushalt 2026 Mittel in Höhe von 100.000€ zur Verfügung.

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.

Zunächst sollen die Objekte untersucht werden, in denen die Heizkesselanlagen alterungsbedingt abgängig sind.

Betroffen sind: Grundschule Escher Straße mit Turnhalle und Kita, Kinder- und Jugendhaus Zahnrad, die Kitas Kesselsgasse, Sinnersdorfer Straße und Zu den Fußfällen, die Sporthalle Steinstraße und der städtische Bauhof.

Auf diese Weise werden grundlegende Informationen für weitere Planungen erlangt. Diese Erkenntnisse fließen in die Erneuerung der Wärmeerzeugungsanlagen ein.

Auch haben etwaige zwischenzeitliche Sanierungen an Gebäudehüllen direkten Einfluss auf die Auslegung der Leistung derartiger Anlagen. Zusammen mit der Erhöhung der Norm- Außentemperatur auf -8,5 Grad dürften sich geringere Heizlasten ergeben, so dass die Wärmerzeuger voraussichtlich kleiner ausgelegt werden könnten.

Zudem sollen Objekte untersucht werden, die sich gemäß dem Energiebericht 2023/24 erkennbar schlecht dargestellt haben, beispielhaft sind hier die Kita´s in der Gustav-Heinemann-Straße und Görreshofstraße und die Förderschule Jahnstraße zu nennen.

Als Pilotprojekt wurden die energetische Bewertung und Erstellung eines individuellen Sanierungsfahrplans des Rathauses in Auftrag gegeben. Es werden ausschließlich förderfähige Sanierungsmaßnahmen erarbeitet. Zudem werden die Projektdateien und ein digitaler Zwilling des Objekts nach der Fertigstellung übergeben um die Daten intern weiter verarbeiten zu können.

Durch diese Vorgehensweise wird die Fortschreibung des energetischen Zustands ermöglicht.

Ein Energieausweis wird ebenso übermittelt.

Kommt es durch die Bewertungen zu Sanierungsmaßnahmen können diese Maßnahmen dienlich sein um der Vorbildfunktion der öffentlichen Hand gemäß GEG §4 gerecht zu werden.