


 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage zur Herbeiführung eines Bedarfsbeschlusses

Betrifft:

Energetische Sanierung von 13 Standorten des Amtes für Gebäudemanagement

Fachbereich:

23 - Amt für Gebäudemanagement

Dezernentin / Dezernent:

Stadtkämmerin Dorothee Schneider

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Ausschuss für Umwelt-, Klima- und Verbraucherschutz	18.09.2025	Kenntnisnahme
Bauausschuss	23.09.2025	Vorberatung
Bezirksvertretung 8	25.09.2025	Kenntnisnahme
Bezirksvertretung 9	26.09.2025	Kenntnisnahme
Haupt- und Finanzausschuss	29.09.2025	Vorberatung
Bezirksvertretung 3	30.09.2025	Kenntnisnahme
Bezirksvertretung 5	30.09.2025	Kenntnisnahme
Rat	09.10.2025	Entscheidung
Bezirksvertretung 7	04.11.2025	Kenntnisnahme
Bezirksvertretung 4	12.11.2025	Kenntnisnahme
Bezirksvertretung 1	14.11.2025	Kenntnisnahme

Beschlussdarstellung:

Der Rat der Stadt beschließt:

1. Die energetische Sanierung von 13 Standorten des Amtes für Gebäudemanagement zur Erreichung der Klimaziele der Stadt Düsseldorf gemäß Beschluss RAT/115/2019 mit Gesamtkosten von 48.700.000 Euro.
2. Die Beauftragung des Amtes für Gebäudemanagement zur Erstellung einer Kostenberechnung zur Herbeiführung eines Ausführungs- und Finanzierungsbeschlusses durch Planungsleistungen in Höhe von 7.600.000 EUR.
3. Die Finanzierung der Gesamtmaßnahme erfolgt zu 100 % aus Mitteln des Klimaschutzetats des Amtes für Umwelt- und Verbraucherschutz.

Beschlusslage:

- Beschlossener Haushaltsantrag der Ratsfraktionen von CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN: Klimaneutral 2035: Düsseldorf wird Klima-Hauptstadt, RAT/111/2019
- Vorlage zum Pfad zur Erreichung der Klimaneutralität 2035, Vorlage RAT/115/2019, in Verbindung mit dem Ergänzungsantrag, RAT/181/2019 der Ratsfraktionen von SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP im Rat am 28.11.2019
- Informationsvorlage zu Klimaneutralität bis 2035 – Änderungsantrag der Fraktionen SPD, GRÜNEN und FDP zur Vorlage RAT/115/2019-1 „Konzept 2035 – Pfad zur Erreichung der Klimaneutralität“, HFA/020/2019, im Haupt- und Finanzausschuss am 09.12.2019
- Informationsvorlage „Sachstand – Sanierung der 20 energetisch schlechtesten Standorte im städtischen Gebäudebestand“ im Ausschuss für Umwelt-, Klima- und Verbraucherschutz am 28.10.2021 und im Bauausschuss (BAU) am 02.11.2021
- Informationsvorlage „Ergebnisbericht zur Erstellung der 32 Energiekonzepte zur Steigerung der Energieeffizienz städtischer Gebäude“ im BAU am 24.10.2023

Sachdarstellung:

Ausgangssituation

Infolge der politischen Entscheidungen aus dem Jahr 2018 beauftragte die Verwaltung die Erstellung von 32 Energiekonzepten mit dem Ziel den städtischen Energieverbrauch zu reduzieren. Basis für die Konzepterstellung war der Beschluss „Vorlage 19/ 32/2017 – 1“ „Klimaschutzkonzept Düsseldorf 2025“, welcher das städtische Ziel ausrief bis 2050 klimaneutral zu sein. Daraufhin folgten die Beschlüsse RAT/115/2019 „Konzept 2035 – Pfad zur Erreichung der Klimaneutralität“ und RAT/111/2021 „Klimaneutral 2035: Düsseldorf wird Klima-Hauptstadt“. Damit beschloss der Stadtrat die Erreichung der Klimaneutralität bis zum Jahr 2035 und stellte ein jährliches Klimaschutzbudget in Höhe von 60.000.000 EUR bereit.

Mit der Informationsvorlage BAU/023/2023 „Ergebnisbericht zur Erstellung der 32 Energiekonzepte zur Steigerung der Energieeffizienz städtischer Gebäude“ vom

24.10.2023 wurden die Ergebnisse der in den Jahren 2019 bis 2022 erstellten Konzepte vorgestellt.

Daraufhin erfolgte eine Weiterführung und -entwicklung der vorliegenden Konzeptergebnisse mit zwölf beauftragten Fachplanungsunternehmen aus den Bereichen der Energieeffizienz beziehungsweise Bauphysik, Architektur, technischen Gebäudeausrüstung und Statik.

Im Ergebnis wurden für alle 13 Standorte - unter Beachtung der städtischen Hochbaustandards „Energieeffizientes Planen und Bauen“ von September 2022 - Sanierungsplanungen einschließlich der Kostenschätzungen erstellt. Insgesamt beträgt die zu sanierende Fläche circa 23.000 Quadratmeter Nettogrundfläche gemäß DIN 277 in 38 Gebäuden. Die Standorte sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt. Die restlichen 19 Standorte werden von den jeweils zuständigen anderen Hochbauämtern eigenverantwortlich bearbeitet. Die Standorte Münsterstr. 15 und Quirinstr. 49 werden in dem Paket der Feuerwehrorganisatorischen Maßnahmen (FOM) bearbeitet und wurden daher durch die Aufnahme der Standorte Bittweg 60-62B und Freiheitshagen 33 ersetzt.

Standort	Bezirk	Standorttyp
Am Nordfriedhof 1	1	Friedhof
Am Südfriedhof 16	3	Friedhof
Bittweg 60-62B	3	Friedhof und Krematorium
Freiheitshagen 33	5	Feuerwehr
Gräulinger Straße 27	7	Feuerwehr
Gertrudisplatz 6-8	8	Verwaltung
Itterstraße 116	9	Friedhof
Kaiserswerther Straße 390	5	Verwaltung
Ronsdorfer Straße 138	8	Verwaltung, Betriebsstandort Amt 66
Schießstraße 21	4	Friedhof
Stockumer Höfe 180	5	Hauptbetriebsstandort Amt 68
Quadenhofstraße 151	7	Friedhof
Werstener Feld 195	8	Friedhof

Die Nutzer der Gebäude Bezirksverwaltungsstelle 8 (Büro 01/18), das Amt für Feuerwehr, Rettungsdienst und Bevölkerungsschutz (Amt 37), das Jugendamt (Amt 51), das Sportamt (Amt 52), das Amt für Verkehrsmanagement (Amt 66) und das Garten-, Friedhofs- und Forstamt (Amt 68) wurden über das Projekt unterrichtet. Alle Fachämter haben eine positive Stellungnahme abgegeben und keine Bedenken geäußert.

Aufgrund des fortgeschrittenen Alters und des baulichen Zustands der Gebäude wurden individuelle Abwägungsprozesse zwischen dem Abriss und der Sanierung eines Gebäudes durchgeführt. Unter der Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit und dem Klimaschutz ist eine die Gebäudesubstanz erhaltende, integrierte Sanierung optimal. Insbesondere eine höhere Dämmung mit natürlichen Baustoffen, angenehmes Raumklima und hochwertige Lüftung führen neben einer zügigen Reduktion der sehr hohen Energieverbräuche eine deutliche Verbesserung des Gebäudekomforts für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie Bürgerinnen und Bürger herbei. Energetische Sanierungen erhöhen zudem den Gebäudewert, verhindern Bauschäden und sichern den Erhalt städtischer Immobilien. Dabei bringen die Zusammenstellungen der Maßnahmen bauliche Anforderungen, organisatorische Vorgaben und inhaltliche Ziele ausgewogen zusammen. Sie unterstützen eine wirtschaftlich sinnvolle Umsetzung und ermöglichen es, die verfügbaren Fördermittel

effizient zu nutzen. Dadurch lassen sich Projektkosten senken, Realisierungszeiten optimieren und Belastungen für mehr als 454 Mitarbeitende und Auszubildende sowie schätzungsweise 69.000 Bürgerinnen und Bürger verringern.

Geplante Maßnahmen

Die Planungen basieren auf politischen Beschlüssen, gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie den städtischen Standards im Hochbau „Energieeffizientes Planen und Bauen“. Daraus leitete sich für die zu sanierenden Gebäude der Effizienzstandard EG-40 als energetisches Ziel ab. Die zentrale Maßnahme zur energetischen Sanierung besteht in der Dämmung der Gebäudehülle, um deren Wärmebedarf zu reduzieren. Dazu wurden das Dach, die oberste Geschossdecke, die Außenfassade, Fenster und Außentüren sowie die Bodenplatte betrachtet. Zuvor durchgeführte Bauteilöffnungen und Analysen von Baustoffproben lieferten Aufklärung über den Schichtaufbau der Bauteile im Bestand, möglicher Schadstoffe und Erkenntnisse für die Planung eines optimalen Schichtaufbaus im sanierten Zustand.

Durch die Nutzung von Luft- oder Erd-Wärmepumpen kann der reduzierte Wärmebedarf aus rein erneuerbaren Energien gedeckt werden. Die Installation von Photovoltaikanlagen wird als sinnvolle Ergänzung zur Wärmepumpe empfohlen. Soweit freie statische Lasten bestehen oder Ertüchtigungsmaßnahmen möglich sind, wird ergänzend eine Dachbegrünung vorgesehen.

Weitere Maßnahmen der technischen Gebäudeausrüstung umfassen die Beleuchtungstechnik, die Lüftungstechnik, das Heizungssystem zur Wärmeübergabe sowie grundlegende Maßnahmen der Gebäudeautomation. Dazu gehören die Umstellung auf energieeffiziente LED-Beleuchtung und die Installation von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung. Die Heizungssysteme werden über hydraulische Abgleiche, geeignete Thermostatventile und entsprechende Mess-, Regelungs- und Steuerungstechnik für die Gebäudeautomation optimiert, so dass die Verbrauchswerte anschließend über die Energiemanagementsoftware kontrolliert werden können.

Gemäß den Beschlüssen RAT/317/2021 und RAT/681/2021 ist die Verwendung nachhaltiger Baustoffe vorgesehen. Im Weiteren sollen geeignete Planungsunterlagen für eine Anwendung der Planungsmethode des Building-Information-Modeling (BIM) erstellt werden, um von deren Vorteilen wie verbesserter Planungscoordination, höherer Planungsgenauigkeit und effizienter Datenverwaltung zu profitieren. Sie dient auch einer Optimierung der technischen Objektverwaltung für den anschließenden Betrieb der Gebäude. Für einen reibungslosen Ablauf während der Bauphasen sind Mietcontainer als Interimsmaßnahmen eingeplant.

Sustainable Development Goals

Die Sustainable Development Goals (SDGs; deutsch: Nachhaltigkeitsziele der Vereinten Nationen) sind 17 globale Ziele für eine nachhaltige Entwicklung und wurden im Jahr 2015 als Teil der Agenda 2030 der Vereinten Nationen verabschiedet. Energetische Sanierungsmaßnahmen leisten einen wichtigen Beitrag zur Erreichung dieser globalen Nachhaltigkeitsziele. Im Folgenden wird erläutert, welche SDGs die energetischen Sanierungen erfüllen:

- Im Rahmen von **SDG 7 – Bezahlbare und saubere Energie** wird durch die Integration von Photovoltaikanlagen der Einsatz erneuerbarer Energien gefördert und die Energieeffizienz von Gebäuden verbessert.
- Zur Umsetzung von **SDG 11 – Nachhaltige Städte und Gemeinden** wird der Gebäudebestand ressourcenschonend saniert. Dies umfasst die Auswahl nachhaltiger Baustoffe sowie Maßnahmen zur Reduzierung der CO₂-Emissionen.
- Im Sinne von **SDG 13 – Maßnahmen zum Klimaschutz** werden im Rahmen der

Möglichkeit zur statischen Ertüchtigung Gründächer eingeplant. Zur Verbesserung des Stadtklimas werden Entsiegelungsmaßnahmen sowie Retentionsräume zur Aufnahme erhöhter Niederschlagsmengen bei Extremwetterereignissen geschaffen.

Mit der Umsetzung der geplanten Maßnahmen können jährlich bis zu 4.576.569 Kilowattstunden (kWh) Endenergie, das heißt bis zu 95 %, eingespart werden. Die CO₂-Einsparung beträgt circa 1.877.677 Kilogramm pro Jahr.

Vorgehensweise

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung konnten zur Entlastung des städtischen Haushaltes über das Förderprogramm KfW 464 „Energieeffizient Sanieren“ bereits für sechs Standorte Fördermittel angeworben werden. Diese Standorte wurden daher in einem Paket A zusammengefasst und sollen vorrangig saniert werden. Eine verbindliche Zusage der Fördermittel erfolgt erst durch den Erhalt eines Zuwendungsbescheides. Die weiteren sieben Standorte werden als Paket B zeitlich unabhängig umgesetzt.

- **Paket A:**

Standort	Bezirk	Standorttyp
Bittweg 60-62B	3	Friedhof und Krematorium
Gräulinger Straße 27	7	Feuerwehr
Itterstraße 116	9	Friedhof
Ronsdorfer Straße 138	8	Verwaltung, Betriebsstandort Amt 66
Stockumer Höfe 180	5	Hauptbetriebsstandort Amt 68
Werstener Feld 195	8	Friedhof

- **Paket B:**

Standort	Bezirk	Standorttyp
Am Nordfriedhof 1	1	Friedhof
Am Südfriedhof 16	3	Friedhof
Freiheitshagen 33	5	Feuerwehr
Gertrudisplatz 6-8	8	Verwaltung
Kaiserswerther Straße 390	5	Verwaltung
Schießstraße 21A/21B	4	Friedhof
Quadenhofstraße 151	7	Friedhof

Kosten und Finanzierung

Die Gesamtkosten der Maßnahme stellen sich wie folgt dar:

Gesamtkosten der 13 Sanierungen (brutto)	48.700.000 EUR
maximale Fördersumme (brutto)	-10.700.000 EUR
Resultierender Eigenanteil (brutto)	+38.000.000 EUR
Energiekosteneinsparung (40 Jahre)	-28.405.000 EUR
Resultierender Eigenanteil nach Einsparung	+9.595.000 EUR
Davon:	
Planungsmittel für Leistungsphase 3 (brutto) und Antragshöhe Klimaschutzetat Amt 19	+7.600.000 EUR

Aufgrund der energetisch schlechten Zustände der ausgewählten Standorte sind die prognostizierten Energiekosteneinsparungen mit 95 % sehr hoch.

Die Höhe der Gesamtinvestition zur Durchführung hat die Qualität einer Kostenschätzung nach DIN 276 und beträgt 48.700.000 EUR brutto. Die Finanzierung der Gesamtmaßnahme erfolgt zu 100 % aus Mitteln des Klimaschutzetats des Amtes für Umwelt- und Verbraucherschutz, vorbehaltlich der Verfügbarkeit der Mittel.

Zur Herbeiführung des Ausführungs- und Finanzierungsbeschlusses sind für die sechs Standorte des Pakets A Planungsmittel in Höhe von 3.600.000 EUR brutto für 2025ff und für die sieben weiteren Standorte des Pakets B Planungsmittel in Höhe von 4.000.000 EUR brutto für die Haushaltsjahre 2026ff erforderlich. Die Deckung erfolgt aus den Mitteln des Klimaschutzetats des Amtes für Umwelt- und Verbraucherschutz.

Die zum gegenwärtigen Zeitpunkt abgerechneten Kosten für die Vorplanung der energetischen Sanierungen und die Ermittlung der Kostenschätzungen betragen in Summe 497.232 EUR bestehend aus 55.382 EUR unter der Kontierung 1.10.11.111.05.001-54310000-000611 für Projektsteuerungsleistungen und 441.850 EUR unter der Kontierung 1.10.11.111.05.001-54310000-000612 für Fachplanungsleistungen.

Externe Fördermittel

Für die Gesamtinvestitionen werden im Rahmen der Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude (BEG) Fördermittel aus dem Programm KfW 464 „Energieeffizient sanieren“ akquiriert. Die Höhe der maximalen Fördersumme beträgt circa 10.700.000 EUR vom Bruttobetrag der Kosten. Die genaue Höhe der Förderung steht erst nach Umsetzung der Maßnahmen und Erstellung der Verwendungsnachweise fest.

Die Förderquote des oben genannten Förderprogrammes richtet sich danach, welche Energieeffizienzklasse erreicht wird, und beträgt maximal 40 %.

Kostenrisiken

Erfahrungsgemäß können bei Kostenschätzungen, aufgrund der fehlenden Planungstiefe, Abweichungen zu den tatsächlich entstehenden Kosten von bis zu 30 % entstehen.

Weiteres Vorgehen

Nach Bedarfsbeschluss werden die ersten förderfähigen Maßnahmen aus dem Paket A vorbereitet, um entsprechende Ausführungs- und Finanzierungsbeschlüsse herbeizuführen.

Anlagen:

Anlage 01 - Kosten

Anlage 02 - Lageplan

Anlage 03 - Handouts zu den Standorten