

ÖFFENTLICH <b>Nr. 10/2009 Stadt</b> vom 15.08.2024	ÖFFENTLICH
Mitgezeichnet	
Gesehen 1, 4	

## Beratungsvorlage

**B**

**Instandhaltungsstrategie**  
Antrag der Fraktion ZENTRUM 02.04.2024

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Sitzungstermin
Betriebsausschuss Eigenbetrieb Dormagen und Technische Betriebe Dormagen	Beschlussfassung	04.12.2024

### Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen

### Finanzielle Auswirkungen:

Der Beschluss selbst hat keine finanziellen Auswirkungen

### Begründung:

#### **Sachverhalt**

##### **Instandhaltung und bauliche Anpassung**

Die Stadt Dormagen verfügt über ein ausgesprochen heterogenes Immobilienportfolio von insgesamt über 190 Gebäuden in 114 Liegenschaften.

Diese Heterogenität bezieht sich auf die Gebäudenutzung (Schulen, Feuerwehr, Verwaltung, Wohnen, Flüchtlingsunterkünfte, Kindertagesstätten, ...), das Gebäudealter (historische Denkmäler – Neubauten), die Gebäudekonstruktion (massiv bis Holzständer), die technische Ausstattung (einfach bis hochtechnisiert) sowie den baulichen Zustand.

Diese Voraussetzungen erfordern einen differenzierten Umgang mit Instandhaltung. Definitionsgemäß versteht man unter Instandhaltung

„... die Kombination aller technischen und administrativen Maßnahmen sowie Maßnahmen des Managements während des Lebenszyklus einer Betrachtungseinheit zur Erhaltung des funktionsfähigen Zustandes oder der Rückführung in diesen, sodass sie die geforderte Funktion erfüllen.“ (Vgl. DIN 31051)

Dabei besteht ein kontinuierlicher Instandhaltungsprozess aus vier wiederkehrenden Teilprozessen: Wartung – Inspektion – Instandsetzung – Verbesserung

Insbesondere durch die erhebliche Steigerung, oftmals „korrekativer“ Instandhaltungsmaßnahmen ist es dem Eigenbetrieb in den vergangenen 10 Jahren gelungen, die baulichen Anlagen und Gebäude in einem funktionsfähigen Zustand zu halten (weitgehend mängelfrei, „altersgemäßer Sollzustand“).

So wurde der finanzielle Aufwand für Instandhaltungsarbeiten (Bauunterhaltung) in den letzten 10 Jahren kontinuierlich und drastisch erhöht (beispielhaft BU-Ausgaben im Jahr 2012: rd. 1,0 Mio. €, im Jahr 2013: rd. 1,84 Mio. €; im Jahr 2022: 7,11 Mio. €, im Jahr 2023: rd. 6,46 Mio. €).

Die nachfolgende Auflistung zeigt in Auszügen einerseits den Umfang durchgeführter Instandhaltungsarbeiten der letzten zwei Jahre, andererseits deren Diversität:

Im Jahr 2022 (Auszug):

• Sanierung Toilettenanlagen div. Schulen	75 T €
• Deckenerneuerung / Beleuchtung + Niederspannungsnetz Haus 3+4 BvS	135 T €
• Sanierungsarbeiten FW Kieler Str.	135 T €
• Erneuerung Beleuchtung Verwaltungsgebäude	175 T €
• Erneuerung div. Heizungsanlagen	275 T €
• Brandschutz in div. Gebäuden	450 T €
• Mauersanierung Zons	210 T €
• Erneuerung Tribünensitzplätze Freilichtbühne Zons	165 T €
• Sanierung Fußballtrakt Zons	130 T €
• Sanierung Sanitärtrakt Delrath	180 T €
• ...	

Im Jahr 2023 (Auszug):

• Sanierung Dach + Fassade Kita St. Odilia Gohr	320 T €
• Erneuerung div. Heizungsanlagen	225 T €
• Brandschutz in div. Gebäuden	150 T €
• Mauersanierung Zons	135 T €
• Dachsanierung Sitzungssaal TR	80 T €
• ...	

Zugleich ändern sich kontinuierlich die normativen Anforderungen an Gebäude und deren Betrieb:

## Gebäude

- Funktionale Anpassungen z.B. durch neue Bildungskonzepte, moderne Arbeitswelten oder gestiegene Sicherheitsanforderungen (Bedarfsplanung ausgelöst durch Bedarfsträger)
- Technische Anpassungen durch ansteigenden Energiebedarf (Bedarf an Kühlung, kontinuierliche Steigerung der Anzahl elektr. Verbraucher) bei gleichzeitigem Anspruch zur Energieeinsparung
- Betriebliche Anpassung durch betriebstechnische Normen (z.B. GEFMA)
- Bauliche Anpassungen z.B. durch aktualisierten Brandschutz oder zeitgemäßen Umweltschutz (z.B. Umgang mit verbauten Materialien und Schadstoffen, Verbesserung der Nachhaltigkeit)
- Optimierte Erstellung, Instandhaltung, Betrieb mit Blick auf den gesamten Lebenszyklus und den Schutz dieses umfangreichen Anlagevermögens

Der Anspruch, die Gebäude funktionsfähig zu halten und kontinuierlich zeitgemäßen Anforderungen anzupassen, wird mehr denn je von der Notwendigkeit überlagert, hierzu benötigte Personal- und Budgetressourcen so effizient wie möglich einzusetzen.

## Gebäudebetrieb

Auch der Betrieb von Gebäuden unterliegt seit vielen Jahren komplexeren Anforderungen. Dies umfasst den Zustand und die Sicherheit technischer Anlagen, deren regelmäßige Wartung und Prüfung (wiederkehrende Sachverständigen-, Sachkundigenprüfung) ebenso wie Etablierung rechtssicherer Delegationsprozesse und die dazugehörige Dokumentation (Planung – Durchführung – Kontrolle – Korrektur / Mängelbeseitigung).

Auch aus diesem Blickwinkel heraus ergeben sich Anforderungen an baulich-technische Anlagen an die dazugehörigen Prozesse sowie die fachliche Qualifikation der mit diesen Aufgaben befassten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (vgl. hierzu auch Vorlage BA 10/2006).

## Portfoliostrategie

Letztlich wird die Aufgabe, Gebäude sicher und funktional angepasst instand zu halten und zu betreiben (Instandhaltungsstrategie), eingebunden in übergeordnete Überlegungen zum strategischen, langfristigen Umgang mit einzelnen Gebäuden (Portfoliostrategie). Hierbei werden u.U. Einzelfallentscheidungen notwendig, die immobilienwirtschaftlich nicht angebracht, aus übergeordneter Perspektive heraus jedoch trotzdem sinnvoll sein können. So wurde beispielsweise der Neubau des LernOrtes verschoben, um zwischenzeitlich eine angemessene Unterbringung kurzfristig eingetroffener Flüchtlinge zu gewährleisten.

Das Beispiel der heutigen Christoph-Rensing-Schule (ehem. Realschule) zeigt, dass es strategisch durchaus sinnvoll sein kann, mit Blick auf ihren Lebenszyklus grundsätzlich abgeschriebene Gebäude mittelfristig instand zu halten, um sich so die Möglichkeit von Rotationsflächen als Voraussetzung von grundlegenden Instandhaltungs- oder Neubauarbeiten an anderer Stelle zu erhalten. Dies wiederum führt zu Konsequenzen bei der Entwicklung der städtebaulichen Entwicklung südlich der Beethovenstraße.

## Instandhaltungsstrategie

Ziel einer umfassenden Instandhaltungsstrategie ist also:

- der rechtssichere Betrieb baulicher und technischer Anlagen
- deren Funktionserhalt
- der Werterhalt städtischen Anlagevermögens
- der Wechsel von einem in weiten Teilen reaktiven zu einem proaktiven Vorgehen
- die effiziente Planung und der Einsatz benötigter Ressourcen (Budget + Personal)
- die weitgehende Berücksichtigung zeitgemäßer Bedarfe
- die Einbindung in eine übergeordnete Portfoliostrategie

## Bisheriges Vorgehen

Vor dem Hintergrund dieser ausgesprochen komplexen Aufgabe hat der Eigenbetrieb intern bereits im Jahr 2020 für sich die Aufgabe formuliert, parallel zum Tagesgeschäft eine ganzheitliche Instandhaltungs- und Portfoliostrategie zu entwickeln.

Die Anträge der Fraktionen Bündnis 90 / Die Grünen (21.01.2021; Sanierungskonzept für städt. Schulen) sowie der Fraktion Zentrum (02.04.2024; Einführung eines städt. Gebäudeinformationssystems) verfolgen ebenfalls das Ziel, die Instandhaltung städtischer Immobilien strategischer als bislang vorzunehmen. Auch wenn es durch äußere Rahmenbedingungen im Ergebnis nie vollständig dazu kommen wird, soll der Prozess „korrektiver“ (reaktiven) Instandhaltung schrittweise einer „proaktiven“ (vorbeugenden) Instandhaltung weichen.

Elemente einer proaktiven Instandhaltungsstrategie sind u.a.:

- die systematische Erfassung der Gebäudezustände
- die systematische Erfassung betriebstechnischer (ggf. prüfpflichtiger) Anlagen (Equipments) und deren Zustände
- daraus abgeleitet, die Entwicklung von Handlungsmöglichkeiten (Instandhaltungsstrategie, Portfoliostrategie)
- deren Priorisierung als Grundlage
- weitgehend planbarer Personal- und Budgetressourcen
- sowie politischer und öffentlicher Kommunikation

Der Eigenbetrieb sortiert seit 2020 seine Instandhaltungsaktivitäten nach 4 Kategorien (vgl. auch Vorlage BA 10/0467 vom 23.06.2021):

1. Maßnahmen zur Behebung **konkreter Gefahren** für Leib und Leben bzw. zur Abwehr eines erheblichen wirtschaftlichen Schadens (z.B. konkrete Brandschutzmängel)
2. Maßnahmen, die zum **Funktionserhalt** des Gebäudes zwingend notwendig sind (z.B. Reparatur / Austausch von Heizanlagen)
3. Maßnahmen, die zum **Substanzerhalt** des Gebäudes / der technischen Anlage sinnvoll sind (z.B. Trockenlegung untergeordneter Gebäudeteile)
4. reine **Schönheitsreparaturen**

Maßnahmen der Kategorie 1 werden unmittelbar abgewickelt; weitgehend, jedoch nicht lückenlos gilt das aufgrund begrenzter Ressourcen auch für Maßnahmen der Kategorie 2 und 3; reine Schönheitsreparaturen (Kategorie 4) werden ggf. im technischen Zusammenhang mit Maßnahmen der Kategorien 1-3 durchgeführt.





Auch wenn die Privatisierung insbesondere von Planungs- und Bauleitungsaufgaben im Bereich der Instandhaltung am Markt ausgesprochen schwierig (und teuer) ist, soll weiterhin versucht werden, die Eigenleistungsquote zu reduzieren und den Einsatz eigener Personalkapazitäten zu optimieren.

U.a. ist geplant, die Erledigung des Themengebietes Wartung / Inspektion und Prüfleistungen, abgesehen von nicht delegierbaren Bauherrenleistungen, auf externe Dienstleister zu verlagern.

Ein zusätzlicher Rahmenvertrag für Architekturleistungen soll zur Entlastung eigener Kolleginnen und Kollegen im Bereich der Planung und Bauüberwachung von Instandhaltungsmaßnahmen beitragen.

Aktuell wird geprüft, inwieweit die o.g. Datenaufnahme durch externe Dienstleister unterstützt werden kann.

In einem ersten Schritt wird für den Stellenplan 2025 die Stelle eines / einer weiteren Objektbetreuers / -betreuerin und einer Teamleitung für den Bereich Betreiberverantwortung angemeldet. Zudem befindet sich aktuell eine auf 5 Jahre befristete Bauzeichnerstelle in der Ausschreibung.

Die frei gewordene Stelle des „**Teamleiters Bauunterhaltung**“ konnte im März 2024 wiederbesetzt werden. Hierdurch werden neben dem „Tagesgeschäft“ weitere Elemente einer Instandhaltungsstrategie initiiert (Fortbildung z.B. bzgl. Vergaberecht, Honorarrecht, Planungsrecht, Teambuilding, Rollenverständnis, ...).

Im August 2024 wurde die Halbtagsstelle zur Betreuung des „**Ticketsystems**“ neu besetzt. Auch hierdurch sollen Instandsetzungsprozesse sortiert, die Zuordnung von Aufgaben zu Personen optimiert und Reaktionszeiten verkürzt werden.

### **Bisher begonnene proaktive Instandhaltungsmaßnahmen**

Im Rahmen eines sehr komplexen Untersuchungs- und Planungsprozesses wurden 2020-2022 zur Beurteilung der **Standfestigkeit der Dachkonstruktion der BvA-Aula** Handlungsalternativen entwickelt und untereinander abgewogen. Letztlich wurde eine erfolgreiche Vorgehensweise entwickelt und erfolgreich umgesetzt (Kategorie 1, s.o.).

Im Zusammenhang damit hat der Eigenbetrieb im Jahr 2021 **systematisch Tragwerke** mit einer Spannweite von über 12 m erfasst und auf ihre Tragfähigkeit hin untersucht. Hierbei festgestellte Mängel werden nach Priorität geordnet bearbeitet. Durch regelmäßige Wiederholungsprüfungen soll die Sicherheit der Dachkonstruktionen gewährleistet werden.

Ein weiterer Teil einer umfassenden Instandhaltungsstrategie ist die systematische **Untersuchung der Dächer** städtischer Liegenschaften bzw. die daraus abgeleiteten Handlungsvorschläge (vgl. Vorlage BA 10/2003). Auch wenn der Eigenbetrieb aktuell weitere PV-Anlagen auf intakten Dächern erstellt, ist die Sanierung von Dächern Voraussetzung für die Errichtung zusätzlicher PV-Anlagen (vgl. Vorlage BA 10/2005).

Zur Zustandsbewertung der **Zonser Stadtmauer** dient eine erste Untersuchung gemäß Vorlage BA 10/2004. Auch hier wird das Ergebnis Grundlage für Überlegungen zur weiteren Vorgehensweise sein (Handlungsprioritäten, benötigte Ressourcen).

Auch die Zustandsbewertung der Holzbauteile an der **Zonser Mühle** dient der Kategorisierung zukünftiger Instandhaltungsmaßnahmen (vgl. Vorlage BA 10/2005 BA). Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden zwischenzeitlich überhöhte Schadstoffkennwerte innerhalb der Mühle identifiziert und unmittelbar durch fachgerechte Reinigungsmaßnahmen unter die obligatorischen Grenzwerte gebracht (Kategorie 1, s.o.). Die Mühle ist seither wieder uneingeschränkt begehbar.

Das jüngste Vorgehen im **Schulzentrum Hackenbroich** zeigt anschaulich die Zusammenhänge einer akut notwendig gewordenen Brandschutzmaßnahme (Kategorie 1, s.o.) mit sinnvollen Überlegungen zur zukünftigen Nutzungs- und Grundrisstruktur - spätestens nach Freizug der aktuell von der Realschule genutzten Flächen. Dies wiederum steht im Zusammenhang mit der Aufgabe einer grundlegenden Dachsanierung als wichtiger Beitrag zur Funktions- und Substanzerhaltung (Kategorie 2 und 3, s.o.) und schafft gleichzeitig Synergien mit der Einrichtung wirksamer Fensterverschattungen sowie die Neuinstallation einer PV-Anlage (funktionale und technische Anpassung an zeitgemäße Standards).

## Weiteres Vorgehen

Voraussetzung für eine zielorientierte, proaktive Instandhaltungsstrategie ist das Vorliegen einer qualifizierten Dokumentation baulicher und technischer Anlagen einer Liegenschaft sowie zu deren Historie.

Hieraus ergeben sich folgende, zum Teil bereits begonnen Handlungsfelder:

- Vervollständigung der Datenaufnahme u.a. für den Betrieb wichtiger technischer Equipments und Bauteile
- Erstellung von Gebäudeübersichtslisten
- Erstellung von Gebäudeakten / Gebäudesteckbriefen
- Neuorganisation / Anpassung einer einheitlichen Ablagestruktur
- Wiederkehrende Durchführung von Zustandsbewertungen
- Implementierung eines Instandhaltungstools
- Schrittweise Einführung eines unterstützenden CAFM-Systems

Die für die Bauunterhaltung zuständigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden – soweit möglich – fest einzelnen Gebäuden zugeordnet (Gebäudeverantwortliche). Hierdurch sollen spezifische Gebäude- und Anlagenkenntnisse vertieft und das persönliche Verhältnis zu Nutzern gefestigt werden.

## Gebäudeübersichtslisten

Der Eigenbetrieb erarbeitet aktuell eine Übersichtsliste, in welcher je Gebäude relevante Stammdaten zusammengefasst werden.

Die Liegenschaftsliste wird durch detaillierte Informationen auf weiteren Tabellenblättern ergänzt. Sie dient der strategischen Gesamtübersicht (vgl. Abb. 3).



G-Nr./lang	Liegenschaft - Gebäude	Strasse	BA_Nr	BJ_BA	KG 330	KG 350	KG 360	KG 410	KG 420	KG 430	KG 440	KG 450	KG 460	KG 470	KG 480	Energetisch in Ordnung	Brandschutz
F01A	SZ Hackenbroich - Schulgebäude	Dr.-Geldmacher-Str	Baubschnitt 1 (von 1)	1976													
F01B	SZ Hackenbroich - Sporthalle	Dr.-Geldmacher-Str	Baubschnitt 1 (von 1)	1976													
F01C	SZ Hackenbroich - Mietwohnungen	Dr.-Geldmacher-Str	Baubschnitt 1 (von 1)	1976													
F02A	FW Hackenbroich - FWHG	Dorfstraße 34	Baubschnitt 1 (von 1)	1996													
F03A	Kita Hackenbroich 1 - "Am Zaubervald" - Kita	Christoph-Hufelanc	Baubschnitt 1 (von 2)	1996													
F03A	Kita Hackenbroich 1 - "Am Zaubervald" - Kita	Christoph-Hufelanc	Baubschnitt 2 (von 2)	2016													
F04A	Kita Hackenbroich 2 - "Quasselbände" - Kita	Nahestr. 20	Baubschnitt 1 (von 1)	1971													
F05A	GS Hackenbroich - GGS Burg - Schulgebäude	Salm-Reifferscheid	Baubschnitt 1 (von 3)	1974													
F05A	GS Hackenbroich - GGS Burg - Schulgebäude	Salm-Reifferscheid	Baubschnitt 2 (von 3)	1994													
F05A	GS Hackenbroich - GGS Burg - Schulgebäude	Salm-Reifferscheid	Baubschnitt 3 (von 3)														
F05B	GS Hackenbroich - GGS Burg - Sporthalle	Salm-Reifferscheid	Baubschnitt 1 (von 1)	1975													
F05C	GS Hackenbroich - GGS Burg - Mietwohnung	Salm-Reifferscheid	Baubschnitt 1 (von 1)	1975													
F05D	GS Hackenbroich - GGS Burg - OGS-Container	Salm-Reifferscheid	Baubschnitt 1 (von 1)	2018													
F05E	GS Hackenbroich - GGS Burg - OGS-Raummodul	Salm-Reifferscheid	Baubschnitt 1 (von 1)	2023													
F06A	Rettungswache Hackenbroich - Hauptgebäude	Dr.-Geldmacher-Str	Baubschnitt 1 (von 1)	1970													
F07A	Altenstube Hackenbroich - Altenstube	Dormagener Str. 21	Baubschnitt 1 (von 1)	1961													
F08A	BH Hackenbroich - Bürgerhaus	Salm-Reifferscheid	Baubschnitt 1 (von 1)	1988													
F09A	UK "Elsa-Brandström-Str." - Unterkunft	Elsa-Brandström-Str	Baubschnitt 1 (von 1)	1991													
F10A	St. FS - Schule am Chorbusch - Schulgebäude	Hackhauserstr. 63-6	Baubschnitt 1 (von 1)	1964													
F10B	St. FS - Schule am Chorbusch - Sporthalle 1	Hackhauserstr. 69	Baubschnitt 1 (von 1)	1964													
F10C	St. FS - Schule am Chorbusch - Sporthalle 2 + Wohnung	Hackhauserstr. 61	Baubschnitt 1 (von 1)	1990	Abbruch	Abbruch											
F11A	Sportanlage Hackenbroich - Sportlerheim	Hackhauser Str. 50	Baubschnitt 1 (von 1)	1990													
F11B	Sportanlage Hackenbroich - Umkleiden	Hackhauser Str. 50	Baubschnitt 1 (von 1)	1990													
F11C	Sportanlage Hackenbroich - Multifunktionsgebäude	Hackhauser Str. 50	Baubschnitt 1 (von 1)	2023													
F11D	Sportanlage Hackenbroich - Mietwohnung	Hackhauser Str. 50	Baubschnitt 1 (von 1)	1990													
F12A	KIT-Dormagen - Kinder- und Jugendtreff St. Katharina	Hackhauser Str. 50a	Baubschnitt 1 (von 1)	0													
F13A	Grillhütte Hackenbroich - Grillhütte	Hackhauser Str.	Baubschnitt 1 (von 1)	0													
F13B	Grillhütte Hackenbroich - Toilettenhaus	Hackhauser Str.	Baubschnitt 1 (von 1)	0													

Abb. 6: Übersicht Grobzustandsbewertung Liegenschaften

Darauf basierend erfolgt für die als kritisch bewerteten Bauteile eine „vertiefte Zustandsbewertung“. Dabei wird mit Unterstützung Externer auf Basis einer einheitlichen Vorgabemaske der Handlungsbedarf bei einzelnen Gebäuden ermittelt und priorisiert (vgl. Abb. 7). Diese Erkenntnisse und Vorgehensweisen werden mit den zuständigen Gebäudeverantwortlichen abgestimmt. Im Idealfall können so 3 – 5 / Jahr Gebäude erfasst werden.

**Zustandserfassung**

Liegenschaft: \_\_\_\_\_ Datum: \_\_\_\_\_  
 Adresse: \_\_\_\_\_  
 Gebäude: Bauabschnitt: \_\_\_\_\_ Baujahr: \_\_\_\_\_ BGF: \_\_\_\_\_  
 Bauabschnitt: \_\_\_\_\_ Baujahr: \_\_\_\_\_ BGF: \_\_\_\_\_  
 Gebäudeteil: \_\_\_\_\_

**Legende Bewertung:**  
 : Neuwertig  
 : Kleine Mängel ohne Funktionsbeeinträchtigung  
 : Funktionsbeeinträchtigung, wesentliche Mängel  
 : Funktionsausfall, Gefahr für Leib und Leben bzw. hohes wirtschaftliches Risiko

**Legende Dringlichkeit:** 1: < 2 Jahre, 2: 2-5 Jahre, 3: > 5 Jahre  
**Legende Umsetzbarkeit:** A: im Rd. Betrieb, B: < 2 Wochen, C: 2-8 Wochen, D: > 8 Wochen

Lfd. Nr.	KG/BE	Bezeichnung	Gebäude-nummer	Gebäudeteil	Bau-abschnitt	Raum-nummer	Beschreibung	Ist-Zustand	Bewertung (Farben)	Soil-Zustand/Maßnahme	Dringlich-keit	Umsetzbarkeit AD	Kosten	Menge	Einheit	EP netto	GP/netto	Parameter erfasst (Anlagen)	Fotoverweis
																		0 €	
																		0 €	

Abb. 7: Übersicht Vertiefte Zustandsbewertung der Liegenschaften

Mit Blick auf zukünftige Finanzhaushalte wird die Herausforderung mehr denn je darin bestehen, benötigte Budgetressourcen so umfassend wie nötig, jedoch auch so begrenzt und zielsicher wie möglich einzusetzen. Damit steigt automatisch das Risiko, das Instandhaltungsplanungen unterjährig durch unvorhergesehene Ereignisse gestört und einmal getroffene Prioritäten spontan verschoben werden.

Mit Blick auf strategisch notwendige Instandhaltungsmaßnahmen, ggf. auch kombiniert mit aktivierungsfähigen Bauleistungen, wird parallel in enger Zusammenarbeit mit der Kämmerei das städtische Fördermittelmanagement optimiert.

Insgesamt trägt der aktuelle Entwurf des ED-Wirtschaftsplanes der vorgetragenen Strategie Rechnung.

Im Auftrag

Winter  
Betriebsleiterin

**Anlage:**  
Beispielauszug aus der Gebäudeakte