

Anfrage der FDP-Ratsfraktion zur Ratssitzung am 16.07.2026

Systematisches Monitoring des baulichen Zustands städtischer Gebäude

Frage 1:

Verfügt die Landeshauptstadt Düsseldorf über ein stadtweit einheitliches und regelmäßiges Monitoring des baulichen Zustands ihrer Gebäude, das auf der seinerzeit aufgebauten Gebäudezustandserfassung aufbaut und den Sanierungs- und Instandhaltungsbedarf systematisch erfasst?

Antwort:

Das Amt für Gebäudemanagement erfasst für seine Bestandsgebäude kontinuierlich die Instandsetzungsbedarfe, einerseits durch turnusmäßige Begehungen und andererseits durch die Aufnahme von Bedarfsmeldungen während der laufenden Bauunterhaltung.

Die Grundlage dafür wurde 2017 mit dem Projekt „Sanierung städtischer Gebäude“ geschaffen, bei dem mit Hilfe von extern beauftragten Architekten und Ingenieuren die seinerzeit bestehenden Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfe ermittelt wurden. Die Ergebnisse teilen sich auf in kurz- und mittelfristige Bedarfe, die abgearbeitet wurden und werden, sowie in langfristige Erneuerungsinvestitionen, die auf Basis von statistischen Kennwerten einen groben Ausblick des Sanierungsbedarfs bis 2041 erlauben.

Aufbauend auf dieser Grundlagenermittlung erfolgen - entsprechend der gesetzlichen Vorgaben - für den Gebäudebestand des Amtes für Gebäudemanagement turnusmäßige Gebäudebegehungen, um den aktuellen Zustand aufzunehmen und daraus ableitend die notwendigen Maßnahmen zum Erhalt der Verkehrssicherungspflicht einzuleiten.

Neu festgestellte Bedarfe, die zum Beispiel aufgrund von Abnutzungen, Schäden oder Defekten auftreten können, werden regelmäßig aufgenommen und priorisiert. Danach erfolgt die Aufnahme der Bedarfe in der Fachamtssoftware, mit deren Hilfe die jährliche Maßnahmenplanung und der Ausblick für die Folgejahre erstellt wird.

Frage 2

Falls ein solches Monitoring besteht: Nach welchen Kriterien erfolgt die Zustandsbewertung und werden die Ergebnisse in Form von Zustandsklassen, Kennzahlen oder einem Punktesystem dokumentiert und dem Rat regelmäßig berichtet?

Antwort:

Mit den Regelbegehungen wurde ein grundlegendes Konzept zur systematischen Überwachung des Gebäudezustandes eingeführt. Wesentliche Kriterien sind dabei die Verkehrssicherheit und die Gebrauchstauglichkeit eines Gebäudes sowie der allgemeine bauliche Zustand und die Standsicherheit. Ergänzend werden die Dringlichkeit erforderlicher Maßnahmen und der daraus resultierende Instandhaltungsbedarf in der Maßnahmenplanung berücksichtigt. Diese Kriterien ermöglichen eine objektive Bewertung des Gebäudezustands und bilden als laufendes Geschäft der Verwaltung die Grundlage für eine zielgerichtete Instandhaltungsplanung des Amtes.

Frage 3:

Falls ein solches Monitoring bislang nicht flächendeckend besteht: Welche Voraussetzungen und welcher Aufwand wären erforderlich, um für den gesamten städtischen Gebäudebestand ein standardisiertes Gebäudezustandsmanagement mit regelmäßiger Berichterstattung einzuführen?

Antwort:

Grundsätzlich ist hinsichtlich der weiteren Entwicklung sowie im Hinblick auf eine etwaige regelmäßige Berichterstattung auch die Dimension des Gebäudebestandes der Stadt Düsseldorf zu berücksichtigen. So verfügt schon allein das Amt für Gebäudemanagement über rund 570 Gebäude an circa 340 Standorten.

Die Einführung von konkreten Zustandsklassen und Kennzahlen für die Einordnung der Zustandsbewertungsergebnisse ist beim Amt für Gebäudemanagement noch nicht erfolgt, befindet sich aber aktuell in der Entwicklung. Zunächst hat sich der Fachbereich auf eine praktikable Systematik zur Beurteilung der Risikoklassen der Gebäude in Anlehnung an die VDI-6200 (Regelmäßige Überprüfung der Standsicherheit von Bauwerken) konzentriert. Für technische Weiterentwicklungen und Erfahrungsaustausch gibt es einen regelmäßigen ämterübergreifenden Arbeitskreis aller Hochbauämter.

Für die langfristige Entwicklung sind die weitere kontinuierliche Digitalisierung der Arbeitsprozesse und die Einführung der Arbeitsmethodik Building Information Modeling

(BIM) von großer Bedeutung. Hierfür laufen in der BIM-Geschäftsstelle alle Ergebnisse der ämterübergreifenden BIM-Arbeitsgruppen zusammen.