



# KOINNO-Praxisbeispiel

Innovatives Projekt aus der öffentlichen Beschaffung

INNOVATIVES PRODUKT ————— • 102

Digitalisierung

## Die Stadt Hockenheim digitalisiert die Bestandsaufnahme mit innovativer Zustandsbewertungssoftware

### Ausgangssituation

Die Stadt Hockenheim ist ein Ort des Wohnens und Arbeitens, von Verkehr und Aufenthalt sowie Freizeit und Erholung. Diese vielfältigen Ansprüche müssen auf engem Raum koordiniert werden. Mit fast 22.000 Einwohnern zählt Hockenheim schließlich zu einer der sechs größten Städte des Rhein-Neckar-Kreises. Als große Kreisstadt hat die Stadt Hockenheim eine Vielzahl an Liegenschaften zu verwalten. Um zukünftig den Sanierungsstau ihrer Liegenschaft erfassen und Sanierungsanforderungen besser planen zu können, wurde PLAN 4 beauftragt.

### Projektziele

Das Ziel der Zusammenarbeit ist, einen funktionierenden Standard der Gebäudebegehungen sowie der Dokumentation zu erarbeiten. Auf Grundlage dieses Standards sollen dann alle Liegenschaften der Stadt Hockenheim in der Software PLAN4 GebäudeCheck aufgenommen und bautechnisch bewertet werden.

### Vorgehensweise

In einem ersten Pilotprojekt ist die Begehung der Theodor-Heuss-Realschule erfolgt. Die Bestandsaufnahme wurde mit GebäudeCheck durchgeführt und vom PLAN4-Team begleitet.

Im ersten Schritt galt es einen Bewertungsstandard festzulegen. Durch einen einheitlich festgelegten Standard und turnusmäßige Gebäudebegehungen wird ersichtlich, in welcher Höhe ggf. Rücklagen gebildet oder Maßnahmen auch zeitnah umgesetzt werden müssen.

GebäudeCheck dient hierbei als eine zentrale, strukturierte und ressourcenschonende Datenerfassung – auch unter Berücksichtigung der Anforderungen des Neuen Kommunalen Haushaltsrechts (NKHR) – und erlaubt damit eine verlässliche Budgetplanung im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung.

Um den Bewertungsstandard festlegen zu können, stellen sich vorab folgende Fragen:

- Wer erfasst die Gebäude?

Insgesamt umfasst das Team des Hochbau- und Wohnungsamtes der Stadt 10 Mitarbeiter. Der gesamte Gebäudepark ist bisher unter den Angestellten aufgeteilt gewesen, so dass jeder Mitarbeiter seine eigenen Gebäude bearbeitet. Bisher dienten Checklisten in Form von Excel-Tabellen als Vorlage für die jeweilige Begehung, Schäden und Mängel wurden mit dem Handy dokumentiert. Zukünftig werden die Zustände einschl. der zugehörigen Fotodokumentation und Notizen in regelmäßigen Begehungen per Tablet mit der GebäudeCheck-App erfasst.

- Welche Gebäudetypen/Bauteile/Bewertungsschritte sollen erfasst werden?

Gebäudetypen: Kindergarten, Schulen, Turnhallen, Lehrschwimmbecken, Rathaus, Stadthalle, Veranstaltungsbauwerke, Pumpwerk, Grillhütten, Jugendhaus/Jugendzentrum, Museum, Bibliothek, Feuerwehr, Wohngebäude u. Obdachlosen-/Flüchtlingsheim

- Bauteile: Dach, Fassade, Fenster, Böden, Wände, Decken, Elektro, HLS, Kamin und Außenanlagen.

Beim Abgleich der zu bewertenden Gebäudetypen, Bauteilen sowie Bewertungsschritten der Stadt Hockenheim und der bereits in GebäudeCheck hinterlegten, konnten keine Unterschiede festgestellt werden, sodass keine weiteren Ergänzungen notwendig waren.

Zukünftig soll die Software eine Übersicht über den Instandhaltungsbedarf der kommunalen Liegenschaften zeigen und die Aufnahme eines transparenten Instandhaltungs-Prozesses ermöglichen. Somit werden in GebäudeCheck alle Gebäude der Stadt mit ihrem Istzustand angelegt. Sind die erkannten Schäden und Mängel behoben, soll die Änderung mit entsprechendem Datum in der Software dokumentiert werden. Auch das Ablegen der zugehörigen Abnahmeprotokolle, Fachunternehmerbescheinigungen und Typenbeschreibungen ist möglich.

Nachdem der Bewertungsstandard klar definiert war, konnte die Theodor-Heus-Realschule angegangen werden. Alle vorhandenen Grunddaten der Schule hat man in die Software übertragen und die Begehung konnte starten. Dazu war lediglich ein Tablet mit der GebäudeCheck-App notwendig.

## Umsetzung und Wirtschaftlichkeit

Nach Abschluss aller Vorbereitungen folgte die Begehung und bautechnische Erfassung der Schule. Die im Schulzentrum von Hockenheim liegende Realschule blickt mit mehr als 50 Jahren Bestehen auf eine lange Geschichte zurück. Fast genauso alt wie die Schule selbst sind auch die Gebäude.

Schritt für Schritt hat man mithilfe des Tablets die Zustände der Räumlichkeiten und Außenanlage erfasst. Im Rahmen der Begehung konnten die vorgefundenen Zustände in der hinterlegten Aufnahmestruktur bewertet werden. Notizen und Fotos wurden direkt vor Ort den einzelnen Räumlichkeiten zugeordnet.

Durch den in GebäudeCheck hinterlegten Maßnahmenkatalog und den zugehörigen Massen erhielt man noch vor Ort und während der laufenden Begehung eine detaillierte Zusammenfassung der durchzuführenden Maßnahmen sowie der zugehörigen Sanierungskosten.

Die bautechnische Bewertung ergab, dass die Baubsubstanz im gesamten Gebäude nicht mehr zeitgemäß ist und den heutigen technischen Anforderungen nicht mehr genügt. Die vorgefundenen Zustände wurden im Nachgang von Herrn Dr. Seibel in einer ausführlichen Dokumentation aufbereitet. Im Ergebnis kann zusammengefasst werden, dass sich die geschätzten Sanierungskosten auf mehrere Millionen Euro belaufen. Die Kostentreiber liegen u.a. bei der Dacherneuerung (Hauptgebäude), den Fenstern (Hauptgebäude + Anbau), sowie der technischen Ausstattung (Sanitär, Raumlufttechnik etc.) inklusive Brandschutz.

## Fazit

Durch den Einsatz von GebäudeCheck erreicht Hockenheim eine Zeitersparnis von über 60 % gegenüber herkömmlichen Methoden zur Feststellung des Sanierungsstatus seiner Liegenschaften. Die digitale Erfassung ermöglicht zudem einen aktuellen Stand aller Akten, die bisher unterschiedlich bearbeitet wurden. Bei jeglichen Sanierungsmaßnahmen kann künftig der Kostenrahmen seriös und nachvollziehbar eruiert werden.

Stand: Oktober 2021

## Impressum

**Herausgeber:**  
Bundesministerium für  
Wirtschaft und Energie  
(BMWi)  
10115 Berlin  
www.bmwi.de

**Bildnachweis:**  
© Robert Kneschke  
(fotolia.com)

**Redaktion:**  
Bundesverband Materialwirtschaft,  
Einkauf und Logistik e.V. (BME)  
Frankfurter Straße 27  
D-65760 Eschborn  
www.bme.de

**Umsetzung:**  
www.waldmann-gestaltung.de

## Ansprechpartner und Kontakt

Stadtverwaltung Hockenheim  
Fachbereich Bauen & Wohnen  
Baucontrolling  
Frau Yvonne Wagner  
Telefon: 062 05/21-3 27  
E-Mail: Y.Wagner@Hockenheim.de  
www.hockenheim.de/startseite.html

Weitere Praxisbeispiele unter: [www.koinno-bmwi.de](http://www.koinno-bmwi.de)