

**Stabsstelle Strategische Hochbauprojekte**

Frau Myriam Hein, Tel. 17-1060

TOP: Erstellung von Bau-, Qualitäts- und Ausstattungsstandards (BQA) für kommunale Hochbaumaßnahmen

Bericht Nr. 165/2026

Produkt: 01.10.06 Baubetreuung

01.10.07 Baubetreuung Schulen und Sport

01.10.09 Strategische Hochbauprojekte

Beratungsfolge	Behandlung	Sitzungstermine
Schulausschuss	öffentlich	23.06.2026
Bau- und Verkehrsausschuss	öffentlich	24.06.2026

Finanzielle Auswirkungen? ☐ ja ☒ nein☐ investiv ☐ konsumtiv

	einmalig	lfd. jährlich
Aufwendungen/Auszahlungen		
Folgekosten (AfA, Unterhaltung...)		
Kostenbeiträge Dritter/Zuwendungen		
Sonstige Erträge/Einzahlungen		

Bemerkung:

Haushaltsmittel ausreichend vorhanden?

☐ ja, veranschlagt bei folgendem Konto: ☐ nein, Deckungsvorschlag:

Produkt bzw. Auftrag/Sachkonto/Bezeichnung:

Einmalig: / /

Laufend: / /

☐ gesetzlich vorgeschriebene Aufgabe☐ freiwillige Aufgabe

Grundlage:

Beschlussumsetzung bis: entfällt**Beschlussvorschlag:** Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

Bericht:

I. Einleitung

Die Stabsstelle SHBP wurde mit Organisationsverfügung vom 29.08.2025 mit der Entwicklung baulicher Standards beauftragt, die künftig als verbindliche Grundlage für die Planung, den Neubau, die Sanierung sowie die Erweiterung von Grundschulgebäuden dienen sollen.

Anlass hierfür sind insbesondere die bevorstehenden Totalunternehmervergaben für die Neubauten der Grundschule Lösenbach und der Westschule bzw. im Falle einer alternativen Beschlussfassung für die Westschule die Vergabe der Generalplanerleistungen, im Zuge derer frühzeitig einheitliche sowie verbindliche Planungs- und Qualitätsstandards festgelegt werden sollen.

Die Erarbeitung dieser Standards erfolgt derzeit in Abstimmung mit den beteiligten Fachdiensten. Eine Beschlussvorlage ist voraussichtlich für August 2026 vorgesehen. Der vorliegende Bericht dient daher der Vorabinformation.

Die Standards sollen dabei bewusst so konzipiert werden, dass sie nicht ausschließlich auf Grundschulen beschränkt sind, sondern grundsätzlich auf unterschiedliche Gebäudetypen angewendet werden können.

Die Einführung einheitlicher Bau-, Qualitäts- und Ausstattungsstandards (BQA) ist aus Sicht der Verwaltung aus mehreren Gründen sinnvoll. Verbindliche Vorgaben schaffen einen transparenten und verlässlichen Rahmen für Planung, Ausschreibung und Bauausführung. Gleichzeitig tragen standardisierte Prozesse dazu bei, Abläufe zu vereinheitlichen, die Effizienz zu steigern sowie Schnittstellen und potenzielle Fehlerquellen zu minimieren.

Darüber hinaus gewährleisten einheitliche Standards vergleichbare Qualitätsmaßstäbe bei kommunalen Bauvorhaben und unterstützen die nachhaltige Sicherung der Bauqualität. Sie verbessern zudem die Vergleichbarkeit einzelner Projekte und erleichtern die Steuerung zukünftiger Maßnahmen.

Auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten bieten standardisierte Lösungen Vorteile. Durch die Nutzung bewährter Ausführungsstandards können Planungs- und Umsetzungskosten reduziert werden. Zudem ermöglichen die Standards, zentrale Anforderungen – etwa hinsichtlich Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit, Barrierefreiheit und Betriebssicherheit – dauerhaft und systematisch in kommunalen Bauprojekten zu verankern.

II. Übersicht der Standardhefte mit Inhalt und Zielsetzung

Die baulichen Standards sollen sich in thematische Einzelhefte gliedern. Diese umfassen derzeit:

Heft 1: Hochbau

Dieses Heft bündelt die gestalterischen, funktionalen, konstruktiven und ökologisch-energetischen Anforderungen an kommunale Hochbaumaßnahmen. Es umfasst Grundsätze der architektonischen Qualität sowie Vorgaben zu Bauweisen, Tragkonstruktionen, Materialien und Energieeffizienz.

Dabei werden sowohl gestalterische Aspekte als auch technische, wirtschaftliche und klimarelevante Aspekte gleichermaßen berücksichtigt. Im Mittelpunkt steht die Entwicklung langlebiger, flexibler, nutzerorientierter und klimafreundlicher Gebäude, die sich an veränderte Anforderungen anpassen lassen und zugleich einen möglichst geringen Ressourcen- und Energieverbrauch aufweisen.

Die Materialwahl erfolgt unter Berücksichtigung von Dauerhaftigkeit, Wirtschaftlichkeit, Wartungsfreundlichkeit sowie Umwelt- und Klimaverträglichkeit, einschließlich CO₂-Reduktion und

Lebenszyklusbetrachtungen. Ziel ist es, die Folgekosten von Bauprojekten frühzeitig zu optimieren und langfristig zu minimieren. Ergänzend werden Maßnahmen zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur Anpassung an den Klimawandel berücksichtigt.

Heft 2: Technische Gebäudeausrüstung: Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär (HKLS)

Dieses Heft definiert die Standards für Planung, Ausführung und Betrieb der technischen Anlagen – **Heizung / Kälte / Lüftung / Sanitär**. Es umfasst Anforderungen an Energieeffizienz, Betriebssicherheit, Nutzerkomfort sowie Wartungs- und Instandhaltungsfreundlichkeit.

Ein besonderer Fokus liegt auf der Auswahl nachhaltiger und wirtschaftlicher Systeme, der Minimierung von Energie- und Ressourcenverbrauch sowie der Sicherstellung hygienischer Standards, insbesondere im Bereich der Lüftungs- und Sanitärtechnik.

Ziel ist es, zukunftssichere, energieeffiziente und langlebige technische Anlagen zu realisieren, die einen wirtschaftlichen Betrieb ermöglichen und gleichzeitig den Anforderungen an Komfort, Gesundheit und Umweltverträglichkeit gerecht werden.

Heft 3: Technische Gebäudeausrüstung: Elektrotechnische Anlagen und Förderanlagen

Dieses Heft definiert die Standards für Planung, Ausführung und Betrieb elektrotechnischer Anlagen sowie von Förderanlagen (Aufzüge). Es umfasst Anforderungen an Betriebssicherheit, Energieeffizienz, Nutzerkomfort und Wartungsfreundlichkeit.

Berücksichtigt werden die Integration in das Gebäude, die Ausfallsicherheit sowie eine zukunftsfähige und nachhaltige Systemauswahl.

Ziel ist eine zuverlässige, wirtschaftliche und langlebige technische Ausstattung mit hohem Qualitäts- und Sicherheitsniveau.

Heft 4: Gebäudeautomation

Dieses Heft definiert die Standards für Planung, Ausführung und Betrieb der Gebäudeautomation. Es umfasst die Vernetzung, Steuerung und Überwachung technischer Anlagen zur Sicherstellung eines effizienten und sicheren Gebäudebetriebs.

Berücksichtigt werden insbesondere Schnittstellen zu allen technischen Gewerken, Bedienbarkeit, Transparenz der Systeme sowie IT-Sicherheit und Erweiterbarkeit.

Ziel ist eine energieeffiziente, betriebssichere und zukunftsfähige Steuerung der Gebäudetechnik mit hoher Nutzerfreundlichkeit.

Heft 5: Freianlagen / Schulhöfe

Dieses Heft behandelt die Planung und Gestaltung von Außenanlagen im direkten Gebäudeumfeld, insbesondere von Schulhöfen, Aufenthaltsbereichen, Wegeflächen sowie den unmittelbar angrenzenden Grünflächen.

Berücksichtigt werden dabei funktionale, gestalterische und ökologische Anforderungen sowie Aspekte der Klimaanpassung und der Aufenthaltsqualität.

Ziel ist die Entwicklung nachhaltiger, nutzungsorientierter und gestalterisch hochwertiger Außenräume als integraler Bestandteil kommunaler Gebäude-, Nutzungs- und Quartierskonzepte.

Heft 6: Möblierung und Innenausstattung

Dieses Heft definiert Standards für die Auswahl und Gestaltung der Möblierung sowie der innenräumlichen Ausstattung. Es umfasst Anforderungen an Funktionalität, Ergonomie, Gestaltung, Qualität und Nachhaltigkeit.

Ziel ist es, einheitliche, wirtschaftliche und nutzerorientierte Ausstattungslösungen zu gewährleisten sowie ein konsistentes Erscheinungsbild kommunaler Einrichtungen zu fördern.

Heft 7: Projektmanagement

Dieses Heft definiert die grundlegenden Standards und Abläufe für das Projektmanagement kommunaler Hochbauprozesse. Es dient als wiederkehrendes Projekthandbuch und umfasst insbesondere Regelungen zu Projektorganisation, Zuständigkeiten, Verfahrensabläufen, Kommunikationsstrukturen, Termin- und Kostensteuerung sowie Dokumentationsanforderungen. Ziel ist die Sicherstellung transparenter, effizienter und einheitlicher Projektabläufe über alle Projektphasen hinweg.

Heft 8: Orientierung und Leitsystem

Dieses Heft definiert die Standards für die Planung und Umsetzung von Gebäude- und Standortleitsystemen. Es umfasst Anforderungen an Beschilderung, Wegführung, visuelle Orientierung und Informationssysteme.

Berücksichtigt werden insbesondere die Verständlichkeit, Barrierefreiheit, eine einheitliche Gestaltung sowie die Integration in Architektur und Außenanlagen.

Ziel ist eine klare, intuitive und barrierearme Orientierung für alle Nutzergruppen innerhalb und außerhalb kommunaler Gebäude.

Heft 9: Schließanlagen und Zutrittskontrollen

Dieses Heft definiert die Standards für die Planung, Ausstattung und Organisation von Schließanlagen sowie Zutrittskontrollsystemen in kommunalen Gebäuden. Es umfasst Anforderungen an mechanische und digitale Schließsysteme, Zutrittsberechtigungen, Sicherheitsstandards, Nutzerverwaltung sowie die Integration in bestehende Gebäudestrukturen und technische Systeme. Ziel ist die Gewährleistung eines sicheren, wirtschaftlichen und nutzerorientierten Zugangsmanagements unter Berücksichtigung von Funktionalität, Flexibilität und Datenschutz.

Heft 10: Digitalisierung

Dieses Heft definiert die Standards und Anforderungen für die digitale Infrastruktur und Ausstattung kommunaler Gebäude. Es umfasst insbesondere Vorgaben zu Netzwerk- und Medientechnik, digitaler Gebäudeausstattung, IT-Infrastruktur, Schnittstellen sowie Anforderungen an Zukunftsfähigkeit, Datensicherheit und flexible Nutzungsmöglichkeiten. Ziel ist die Schaffung leistungsfähiger, bedarfsgerechter und zukunftsorientierter digitaler Strukturen zur Unterstützung moderner Arbeits-, Bildungs- und Verwaltungsprozesse.

III. Verbindlichkeit und mögliche Abweichungen

Die Standards sollen künftig bei der Planung und Umsetzung kommunaler Hochbaumaßnahmen verbindlich anzuwenden sein, soweit nicht im Einzelfall sachliche, wirtschaftliche oder rechtliche Gründe entgegenstehen.

Ausnahmen können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden, sofern projektspezifische Anforderungen dies erforderlich machen. Abweichungen bedürfen einer schriftlichen Begründung durch die Verwaltung im Rahmen der Projektdokumentation. Wesentliche Abweichungen sind dem

zuständigen politischen Gremium rechtzeitig nachvollziehbar darzustellen.

IV. Fortschreibung der Standards

Die Bau-, Qualitäts- und Ausstattungsstandards (BQA) sollen nach der erstmaligen Erstellung fortlaufend in enger Abstimmung durch die Stabstelle Strategische Hochbauprojekte mit den beteiligten Fachdiensten der Stadt Lüdenscheid weiterentwickelt und an aktuelle fachliche, technische sowie rechtliche Anforderungen angepasst werden.

Bei den Fortschreibungen werden insbesondere Änderungen gesetzlicher Vorgaben, der Stand der Technik sowie Erfahrungen aus Planung, Bauausführung und Betrieb berücksichtigt. Ebenso sollen Aspekte der Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit, Energieeffizienz und Barrierefreiheit in die Fortschreibungen einfließen.

Die Aktualisierung der Standards soll dabei kontinuierlich durch die Verwaltung erfolgen. Redaktionelle Anpassungen sowie fachlich notwendige Aktualisierungen und Ergänzungen können verwaltungsseitig vorgenommen werden, soweit hierdurch die grundsätzlichen Inhalte und Zielsetzungen der Standards nicht wesentlich verändert werden.

Wesentliche inhaltliche Änderungen werden den Beschlussgremien zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Lüdenscheid, den 29.05.2026

In Vertretung:

Gez. Sven Haarhaus
Beigeordneter und Stadtkämmerer