Der Bürgermeister

Stadt Lüdenscheid

Stabsstelle Projektbüro Strategische Hochbauprojekte
Frau Myriam Hein, Tel. 17-1060

RAT

(bitte für die Ratssitzung aufbewahren)

TOP: Beschluss von Bau-, Qualitäts- und Ausstattungsstandards (BQA) für kommunale Hochbaumaßnahmen
Beschlussvorlage Nr. 295/2026
Produkt: 01.10.06 Baubetreuung
01.10.07 Baubetreuung Schulen und Sport
01.10.09 Strategische Hochbauprojekte

Beratungsfolge	**Behandlung**	**Sitzungstermine**
Bau- und Verkehrsausschuss	öffentlich	11.11.2026
Hauptausschuss	öffentlich	30.11.2026
Rat der Stadt Lüdenscheid	öffentlich	14.12.2026

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: Ratsbeschluss

Beschlussumsetzung bis: laufend

Beschlussvorschlag:

Die Bau-, Qualitäts- und Ausstattungsstandards (BQA) für kommunale Hochbaumaßnahmen werden als verbindliche Grundlage für die Planung, Ausschreibung, Vergabe, Ausführung und den Betrieb kommunaler Hochbaumaßnahmen der Stadt Lüdenscheid beschlossen.

Die Regelungen zum Umgang mit Abweichungen sowie zur Fortschreibung der BQA sind zu beachten.

Begründung:

1. Anlass und Zielsetzung

Über den Sachstand und die beabsichtigte Einführung von Bau-, Qualitäts- und Ausstattungsstandards (BQA) wurde bereits mit der Verwaltungsdrucksache Nr. 165/2026 informiert. Diese diente der Vorabinformation über die Zielsetzung, die vorgesehenen Inhalte und die weitere Vorgehensweise bei der Erarbeitung der Standards.

Zwischenzeitlich wurden die Standards unter Beteiligung der relevanten Fachdienste weiter ausgearbeitet und zu den in dieser Vorlage dargestellten Standardheften zusammengeführt. Mit der vorliegenden Beschlussvorlage sollen die BQA nunmehr als verbindliche Grundlage für die Planung und Umsetzung kommunaler Hochbaumaßnahmen beschlossen werden.

Anlass für die Entwicklung der Standards sind insbesondere die anstehenden Totalunternehmervergaben für die Neubauten der Grundschule Lösenbach und der Westschule. Für diese und zukünftige Bauvorhaben sollen die wesentlichen qualitativen, technischen, funktionalen und organisatorischen Anforderungen frühzeitig und eindeutig definiert werden. Die BQA bilden somit die wesentliche Grundlage, um die qualitativen und technischen Anforderungen bereits während des Vergabeprozesses eindeutig zu definieren.

Die BQA sind dabei bewusst nicht ausschließlich auf den Bereich der Grundschulen ausgerichtet. Sie sollen grundsätzlich auf unterschiedliche kommunale Hochbaumaßnahmen anwendbar sein und damit langfristig als übergeordnete Grundlage für die Entwicklung und Umsetzung kommunaler Bauvorhaben dienen.

Die Einführung verbindlicher BQA schafft einen einheitlichen und transparenten Rahmen für kommunale Bauvorhaben. Dies ermöglicht insbesondere:

- eine frühzeitige und eindeutige Definition von Qualitäts- und Planungsanforderungen,
- eine bessere Vergleichbarkeit unterschiedlicher Bauprojekte,
- eine Vereinheitlichung von Planungs- und Entscheidungsprozessen,
- eine Reduzierung von Schnittstellen und potenziellen Fehlerquellen,
- eine Verbesserung der Kosten- und Terminsteuerung,
- die Nutzung bewährter und wirtschaftlicher Ausführungsstandards,
- eine langfristige Sicherung der Bau- und Ausführungsqualität,
- die systematische Berücksichtigung von Nachhaltigkeit, Energieeffizienz, Barrierefreiheit und Betriebssicherheit sowie
- eine bessere Grundlage für die spätere Bewirtschaftung, Wartung und Instandhaltung der Gebäude.

Die Standards sollen dabei nicht zu einer Einschränkung der architektonischen oder technischen Qualität führen. Vielmehr schaffen sie einen verbindlichen Rahmen, innerhalb dessen projektspezifische Lösungen weiterhin möglich sind, sofern diese die festgelegten Anforderungen erfüllen oder eine begründete Abweichung im Einzelfall sachgerecht ist.

2. Inhalt der Bau-, Qualitäts- und Ausstattungsstandards

Die Standards sind in thematische Einzelhefte gegliedert. Sie bilden die wesentlichen Anforderungen an die Planung und Umsetzung kommunaler Hochbaumaßnahmen ab.

Das **Heft 1 „Hochbau“** enthält insbesondere gestalterische, funktionale, konstruktive sowie ökologische und energetische Anforderungen. Im Mittelpunkt stehen langlebige, flexible, nutzerorientierte und ressourcenschonende Gebäude.

Die **Hefte 2 bis 4** definieren die Anforderungen an die technische Gebäudeausrüstung einschließlich Heizung, Kälte, Lüftung, Sanitär, Elektrotechnik, Förderanlagen und Gebäudeautomation. Im Vordergrund stehen dabei Energieeffizienz, Betriebssicherheit, Nutzerkomfort, Wartungsfreundlichkeit sowie die Zukunftsfähigkeit der technischen Systeme.

Das **Heft 5 „Freianlagen / Schulhöfe“** umfasst Anforderungen an die Gestaltung und Ausstattung der Außenbereiche und berücksichtigt insbesondere Funktionalität, Aufenthaltsqualität, Ökologie und Klimaanpassung.

Das **Heft 6 „Möblierung und Innenausstattung“** legt Anforderungen an Funktionalität, Ergonomie, Qualität, Gestaltung und Nachhaltigkeit der Ausstattung fest.

Das **Heft 7 „Projektmanagement“** beschreibt einheitliche organisatorische und verfahrensbezogene Anforderungen für kommunale Hochbauprojekte (liegt nicht bei, derzeit noch in Erstellung). Hierzu gehören insbesondere Projektorganisation, Zuständigkeiten, Kommunikation, Termin- und Kostensteuerung sowie Dokumentation.

Die **Hefte 8 bis 10** regeln die Anforderungen an Orientierung und Leitsysteme, Schließanlagen und Zutrittskontrollen sowie die digitale Infrastruktur und Ausstattung kommunaler Gebäude.
Durch die thematische Gliederung können einzelne Standardhefte projektbezogen und entsprechend den jeweiligen Anforderungen eines Bauvorhabens herangezogen werden.

3. Verbindlichkeit und Abweichungen

Mit dem Beschluss der BQA werden diese grundsätzlich als verbindlicher Standard für die Planung und Umsetzung kommunaler Hochbaumaßnahmen festgelegt.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass nicht alle Anforderungen uneingeschränkt auf jedes Bauvorhaben übertragbar sind. Besondere Grundstücksverhältnisse, spezifische Nutzungsanforderungen, technische Erfordernisse, wirtschaftliche Rahmenbedingungen oder rechtliche Vorgaben können im Einzelfall Abweichungen erforderlich machen.

Ziel ist es daher, einen verbindlichen Rahmen zu schaffen, der sowohl einheitliche Qualitätsstandards sicherstellt als auch die erforderliche Flexibilität für projektspezifische Besonderheiten ermöglicht und den Umgang mit begründeten Abweichungen verbindlich regelt.

Abweichungen von den BQA sind zulässig, sofern sachliche, wirtschaftliche, technische oder rechtliche Gründe dies rechtfertigen. Sie sind durch den zuständigen Fachdienst nachvollziehbar zu begründen und im Rahmen der Projektdokumentation festzuhalten.

Wesentliche Abweichungen von den BQA sind dem jeweils zuständigen politischen Gremium im Rahmen der Projektbefassung transparent darzustellen und zur Beschlussfassung vorzulegen.

4. Fortschreibung

Bautechnische, rechtliche und gesellschaftliche Anforderungen unterliegen einer kontinuierlichen Weiterentwicklung. Dies gilt insbesondere für die Bereiche Energieeffizienz, Nachhaltigkeit, Digitalisierung, Klimaanpassung, Barrierefreiheit und technische Gebäudeausrüstung.

Die BQA sollen daher regelmäßig überprüft und bei Bedarf fortgeschrieben werden. Die Federführung hierfür liegt bei der Stabsstelle Strategische Hochbauprojekte in Abstimmung mit den jeweils beteiligten Fachdiensten.

Um eine praxistaugliche und aktuelle Anwendung zu gewährleisten, sollen redaktionelle Anpassungen sowie fachlich, technisch oder rechtlich erforderliche Aktualisierungen und Ergänzungen verwaltungsseitig vorgenommen werden können, sofern dadurch die grundsätzlichen Inhalte und Zielsetzungen der beschlossenen Standards nicht wesentlich verändert werden.

Wesentliche Änderungen der Standards werden dem zuständigen politischen Gremium zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

5. Fazit

Mit der Einführung der Bau-, Qualitäts- und Ausstattungsstandards schafft die Stadt Lüdenscheid eine einheitliche Grundlage für die Planung und Umsetzung ihrer kommunalen Hochbauvorhaben.

Die BQA verbinden verbindliche Qualitätsanforderungen mit der notwendigen Flexibilität für projektspezifische Lösungen. Sie leisten damit einen Beitrag zu einer wirtschaftlichen, nachhaltigen, zukunftsfähigen und qualitätsgesicherten Entwicklung kommunaler Gebäude.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die dieser Vorlage als Anlage beigefügten Bau-, Qualitäts- und Ausstattungsstandards zu beschließen. Die Anlagen werden aufgrund des großen Umfangs nicht in Papierform beigefügt, sondern sind ausschließlich in elektronischer Form über das Ratsinformationssystem einsehbar.

Lüdenscheid, den 16.10.2026

In Vertretung:

Gez. Sven Haarhaus
Beigeordneter und Stadtkämmerer

Anlage/n:

Bau-, Qualitäts- und Ausstattungsstandards Heft 1-6 sowie 7-10.