

Berichtsvorlage öffentlich

Federführendes Amt Amt für Hochbau und Immobilienmanagement	Nr. 097/2026
---	------------------------

Betreff:

Digitalisierung - Building Information Modeling

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Digitalisierung Berichterstattung: Frau Boer	17.06.2026

Beschlussvorschlag:

Zur Kenntnis.

Erläuterungen:

Ausgangslage und Relevanz

Die Digitalisierung der Immobilienbranche findet in der Methode des Building Information Modeling (BIM) ihren zentralen Ankerpunkt. Während BIM in der freien Wirtschaft bereits Standard bei Neubauprojekten ist, fordert auch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBD NRW) die Kommunen ausdrücklich zur flächendeckenden Implementierung auf.

Für den Kreis Warendorf ergibt sich ein unmittelbares Zeitfenster: Da hier derzeit mehrere große Neubauprojekte begleitet werden, ist die Einführung jetzt wirtschaftlich geboten. Eine nachträgliche Digitalisierung fertiger Objekte („As-Built“) verursacht im Vergleich zur baubegleitenden BIM-Anwendung signifikant höhere Kosten und Zeitaufwände.

Vorteile für das Facility Management (FM)

Der größte Mehrwert von BIM entsteht nach der Schlüsselübergabe. Für die Verwaltung ergeben sich folgende konkrete Vorteile:

- **Qualitätssicherung:**
Prüfung der digitalen Modelle auf Konsistenz und Kollisionen, um Planungsfehler vor Baubeginn zu eliminieren.
- **Schnittstellenfunktion:**
Koordination zwischen Planung, Ausführung und dem späteren Betrieb sowie Schulung der Beteiligten.
- **Effiziente Instandhaltung:**
Wartungsintervalle und Materialdaten (z. B. Leuchtmittel, Pumpentypen) sind per Klick abrufbar. Dies vermeidet zeitaufwendige Vor-Ort-Begehungen und ermöglicht eine proaktive Wartung.
- **Optimiertes Flächenmanagement:**
Präzise digitale Raumdaten erlauben eine exakte Nebenkostenabrechnung und eine effizientere Reinigungs- und Raumplanung.
- **Nachhaltigkeit & Energie:**
Mit dem digitalen Modell lassen sich Energieverbräuche simulieren und optimieren. Das unterstützt direkt die Klimaschutzziele des Landes NRW.
- **Datendurchgängigkeit:**
Medienbrüche werden eliminiert. Informationen aus der Bauphase gehen nicht verloren, sondern stehen dem FM sofort zur Verfügung.

Politische Einordnung und Förderung in NRW

Nordrhein-Westfalen gilt als bundesweiter Vorreiter. Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung (MHKBD NRW) unterstützt Kommunen aktiv durch Handlungsempfehlungen und das BIM-Competence-Center.

Zielsetzung

Ziel ist es, durch „digitales Bauen vor dem realen Bauen“ die Kosten- und Terminalsicherheit zu erhöhen und eine hochwertige Datenbasis für den gesamten Lebenszyklus der Gebäude (Facility Management) zu schaffen.

Zwar erfordert die Einführung initiale Investitionen (Software, Hardware, Qualifizierung), jedoch amortisieren sich diese durch:

- **Vermeidung von Planungskollisionen**
(Reduzierung von Nachträgen während des Baus um bis zu 10-20 %)
- **Senkung der Betriebskosten**
(durch effizientere Steuerung der Gebäudetechnik)
- **Transparente Budgetplanung**
(für Sanierungen durch verlässliche Massenauszüge aus dem Modell)

Auf Grund der angespannten Haushaltslage soll die BIM-Methode ohne Neueinstellungen durch die interne Qualifizierung von Mitarbeitern eingeführt werden. Diese Lösung spart externe Personalkosten und sichert das Know-how im Haus.

Die BIM-Methode wird als Pilotprojekt bereits bei dem aktuellen Bauvorhaben des Bevölkerungsschutzzentrums angewandt. Für die Umsetzung des Bauvorhabens und weiteren Verwendung der Dateien der BIM-Methode werden zeitnah die CAD-Software erweitert, eine Datenplattform eingerichtet und die IT-Infrastruktur angepasst.