

DIGITALISIERUNG

82

Groß-Umstadt setzt auf digitale Gebäudeverwaltung

Die südhessische Kommune lässt Sanierungsbedarf, Klimaschutzpotenziale und Kosten strukturiert erfassen und analysieren

Viele Städte und Gemeinden verfügen über einen heterogenen Gebäudebestand – oft ohne vollständige Dokumentation, aktuelle Zustandsbewertung oder zentrale Datenbasis. Gleichzeitig steigen die Anforderungen an Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Investitionssicherheit. Mit mehr als 50 kommunalen Gebäuden steht die Stadt Groß-Umstadt aus dem Landkreis Darmstadt-Dieburg etwa vor der Aufgabe, ihren umfangreichen, teils historisch gewachsenen Gebäudebestand mit Blick auf Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit zu modernisieren. Um die Herausforderung besser meistern zu können, nutzt die südhessische Kommune die Software „GebäudeCheck“ des Freiburger Unternehmens PLAN4. Dank des digitalen Hilfsmittels können sowohl der Sanierungsbedarf als auch die Klimaschutzpotenziale und Kosten strukturiert erfasst und analysiert werden.



Vor-Ort-Termin im Alten Rathaus in Richen. Das historische Gebäude wurde bereits vollständig mit dem „GebäudeCheck“ analysiert. (Fotos: Andreas Farnung)

Auf den „GebäudeCheck“ aufmerksam wurde Bürgermeister René Kirch eigenen Angaben zufolge im Jahr 2024 bei einem Netzwerktreffen junger Bürgermeister. „Wir haben in Groß-Umstadt mit rund 21.000 Einwohnern mehr als 50 Gebäude – das ist für eine Stadt unserer Größe viel. Dazu gehören Bürgerhäuser, alte Rathäuser und Verwaltungsgebäude, die über neun Stadtteile verteilt sind. Ursprünglich waren wir auf der Suche nach einer Möglichkeit, unsere Sanierungsplanung effizienter zu gestalten. Das Thema ‚klimaschonende Sanierung‘ spielte dabei eine große Rolle, denn wir wollten faktenbasierte und schnell umsetzbare Konzepte entwickeln. Gleichzeitig war es uns wichtig, den Zustand der Gebäude klar zu dokumentieren, um im politischen Prozess fundierte Entscheidungen treffen zu können.“

Vor der Nutzung des „GebäudeChecks“ mussten alle Aufgaben von der Verwaltung manuell übernommen werden: „Unsere Mitarbeitenden mussten Pläne sichten, vor Ort Messdaten händisch erheben und den Gebäudezustand schätzen“, berichtet Kirch, und ergänzt: „Das war zeitaufwendig und häufig nur ungenau. Bei älteren Gebäuden fehlten uns sogar teilweise Grundrisse.“ Ein Beispiel dafür ist die Gymnastikhalle, die ein Teil des Klimaschutzkonzepts von 2013 war. „Wir wollten sie sanieren, aber die Einzelstudien waren teuer und der Aufwand groß. Am Ende wurden Maßnahmen verschoben, weil die Finanzierung nicht passte“, berichtet Kirch. Die Gymnastikhalle wurde in Groß-Umstadt schließlich zum Pilotprojekt für die Einführung des „GebäudeChecks“.

Mitarbeitende der Stadtverwaltung wurden zunächst von erfahrenen Architekten und Ingenieuren geschult, um mit Hilfe der Software den Zustand des Gebäudes bewerten und erforderliche Maßnahmen ableiten zu können. „Die Ergebnisse waren schon beeindruckend“, erinnert sich Rathauschef Kirch. Noch im Sommer 2024 folgten sieben weitere Gebäude, die im Rahmen der Haushaltskonsolidierung analysiert wurden. Seitdem werden je nach Bedarf weitere Gebäude analysiert, vor allem Verwaltungsgebäude und Bürgerhäuser. „Friedhofshallen oder Feuerwehrgebäude betrachten wir separat, da sie spezielle Anforderungen haben“, berichtet Kirch. Einen großen Mehrwert sieht der Bürgermeister in der Transparenz im täglichen Betrieb: „Unsere Haus-



– Anzeige –



Bürgermeister René Kirch (links) im Gespräch mit Heike Fuhr (Verwaltungsleitung Geschäftsbereich B) und PLAN4-Vertriebsleiter Matthias Mand.

meister können bei Problemen direkt in die digitalen Pläne schauen. Zudem können wir die Videodokumentation nutzen, um Veranstaltungsräume potenziellen Mietern online zu zeigen.“

Laut Matthias Mand, Prokurist und Vertriebsleiter der PLAN4 Software GmbH, ermöglicht der „GebäudeCheck“ aber vor allem eine transparente und nachvollziehbare Erfassung sowie Bewertung des visuellen Zustands von Immobilien anhand typischer Schadensbilder. Groß-Umstadt erhalte neben technischen Analysen auch digitale Grundrisse, Bildmaterial und präzise Kostenschätzungen. Nach der

digitalen baulichen Zustandsbewertung erhalte die Kommune zudem eine detaillierte Übersicht über die Sanierungsmaßnahmen inklusive einer präzisen Kostenschätzung. „Nach der Gebäudebewertung können auch Aussagen zur Energieeffizienz der Gebäude inklusive Wärmedurchgangskoeffizienten und CO₂-Emissionen getroffen werden“, erklärt Mand. Durch die Kennzeichnung förderfähiger Sanierungsmaßnahmen im Maßnahmenkatalog erhalten Kommunen dem Vertriebsleiter zufolge noch eine Übersicht darüber, ob Fördermittel beantragt werden können. „So ermöglicht die Software beispielsweise Sanierungen nach KfW-Standards, so dass Klimaschutzmaßnahmen ressourceneffizient umgesetzt werden können“, so Mand abschließend.

Über PLAN4

Die PLAN4 GmbH mit Sitz in Freiburg ist Kooperationspartner der Freiherr vom Stein KOMMUNAL Beratung. PLAN4 bietet digitale Lösungen für Kommunen, um den Gebäudebestand effizient zu verwalten und nachhaltig zu sanieren. Der eigens entwickelte „GebäudeCheck“ kombiniert technische Analysen, digitale Grundrisse und Kostenschätzungen für eine transparente und fundierte Planung.

Weitere Informationen finden Interessierte online unter www.plan4software.de. Informationen zur Freiherr vom Stein KOMMUNAL Beratung gibt es unter www.fvs-beratung.de.



Freiherr vom Stein
KOMMUNAL
BERATUNG



**WIR UNTERSTÜTZEN STÄDTE, GEMEINDEN,
UNTERNEHMEN UND VERBÄNDE**

NÄHERE INFORMATIONEN ZU UNSEREN
LEISTUNGEN ERHALTEN SIE UNTER WWW.FVS-BERATUNG.DE