

Ev. Verwaltungs- verband Mettmann- Niederberg	Immobilienmanagement Fachliche Durchführung von Baubegehungen	B - 462 - 02 - W Seite: 1 von 4 Rev.: 01.03 Gültig ab: 01.09.2026
---	--	---

Zweck und Geltungsbereich des Prozesses

Dieser Prozess beschreibt das Zusammenwirken des Ev. Verwaltungsverbandes (in der Folge ‚Verband‘ genannt) mit den Kirchengemeinden der beiden Kirchenkreise Düsseldorf-Mettmann und Niederberg sowie der beiden Kirchenkreise (in der Folge jeweils Körperschaften genannt) bei der Unterstützung der Leitungsorgane zur Erfüllung der Aufgaben aus § 50 der WiVO, in dem die jährliche Baubegehung aller Gebäude vorgeschrieben ist. Bei Beauftragung der Leistung durch die Körperschaft, übernimmt die Abteilung die Vorbereitung, Durchführung und Dokumentation der jährlichen Baubegehung.

Dieser Prozess gilt für die Kirchengemeinden der Kirchenkreise Düsseldorf-Mettmann und Niederberg sowie den beiden Kirchenkreisen selbst und für die von der gemeinsamen Verwaltung genutzten Objekte.

Für diesen Prozess ist die Abteilung Immobilienmanagement des Ev. Verwaltungsverbandes Mettmann-Niederberg (in der Folge ‚Abteilung‘ genannt) verantwortlich.

Prozessbeschreibung – Überblick

Prozessschritte	Abteilung Immobilienmanagement	Körperschaft
1. Planungsphase, Vorbereitung der Begleitung		
2. Fachliche Durchführung der Baubegehungen		
3. Dokumentation der Ergebnisse		
4. Grundlagen der Haushaltsplanung		

 = Verantwortliche Partei für den Prozessschritt

Prozessbeschreibung

Vorbemerkung:

Die jeweilige Körperschaft verabredet eine eindeutige und verbindliche Kommunikation mit dem Verband. Hierfür benennen Körperschaft und Abteilung gegenseitig einen

Ev. Verwaltungs- verband Mettmann- Niederberg	Immobilienmanagement Fachliche Durchführung von Baubegehungen	B - 462 - 02 - W Seite: 2 von 4 Rev.: 01.03 Gültig ab: 01.09.2026
---	--	---

Ansprechpartner. In der Regel sind das die jeweiligen Baukirchmeister und die Sachgebietsleitung Technisches Gebäudemanagement.

1. Planung der Baubegehung

Die Abteilung organisiert die Abstimmung mit den Ansprechpartnern der jeweiligen Körperschaften. Dies sind in der Regel die Baukirchmeister. Dort werden Schwerpunkte und Inhalte der jährlichen Baubegehungen besprochen, sowie der Terminrahmen festgelegt.

Die Abteilung stimmt die konkreten Begehungstermine mit der jeweiligen Körperschaft ab.

2. Durchführung der Baubegehung

Bei der Baubegehung wird überprüft, ob der bauliche Zustand des Gebäudes und der fest verbundenen Einrichtungen eine uneingeschränkte und ordnungsgemäße Nutzung, gemäß seiner Bestimmung zulässt.

Festgestellte Mängel werden erfasst und priorisiert, nach den Kriterien „duldet keinen Aufschub“ (z.B. bei Verkehrssicherungspflicht und Gefahr im Verzug) oder „geht in die Haushaltsplanung des Folgejahres ein“. Die weitere Bearbeitung der Mängel erfolgt nach Prozess B-464-01-S Steuerung von Maßnahmen der Bauunterhaltung.

3. Dokumentation

Das Ergebnis der Baubegehung wird in dem vorgegebenen Protokoll dokumentiert. Die Körperschaft erhält von der Abteilung nach Abschluss der Baubegehungen eine Kopie des Protokolls.

4. Beitrag zur Haushaltsplanung

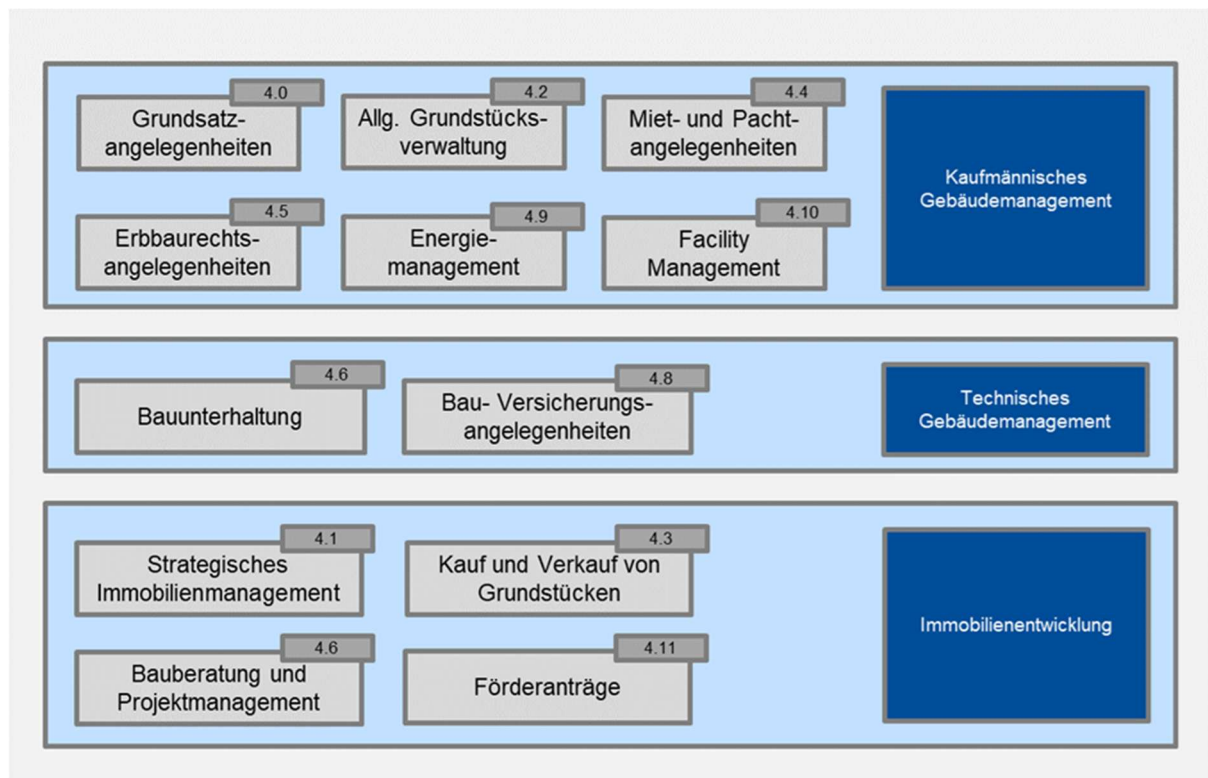
Die Körperschaft erhält von der Abteilung eine Prognose über erkennbare, bevorstehende Schadensereignisse in größerem Umfang.

Im Rahmen eines abschließenden Termins, werden die Maßnahmen besprochen und gehen in die Haushaltsplanung der Körperschaft ein.

Ev. Verwaltungs- verband Mettmann- Niederberg	Immobilienmanagement Fachliche Durchführung von Baubegehungen	B - 462 - 02 - W Seite: 3 von 4 Rev.: 01.03 Gültig ab: 01.09.2026
---	--	---

Anlagen

Prozesslandkarte Immobilienmanagement



Prozessübersicht 4.6 Bauunterhaltung

Ev. Verwaltungs- verband Mettmann- Niederberg	Immobilienmanagement Fachliche Durchführung von Baubegehungen	B - 4 6 2 - 0 2 - W Seite: 4 von 4 Rev.: 01.03 Gültig ab: 01.09.2026
---	--	--

Nummer	Prozessübersicht
B-462-01-S	Fachliche Begleitung von Baubegehungen
B-462-02-W	Fachliche Durchführung von Baubegehungen
B-464-01-S	Steuerung von extern vergebenen Maßnahmen der Bauunterhaltung
B-466-01-W	Abschluss von Wartungs- und Prüfungsverträgen
B-468-01-S	Information und Beratung bei Fragen der Betreiber-Verantwortung
B-4610-01-W	Teilnahme an Begehungen z.B. Brandschutz, Arbeitssicherheit
B-4611-01-S	Feststellung der sachlichen und rechnerischen Richtigkeit von Rechnungen im Rahmen von Bauunterhaltungsmaßnahmen

In dieser Prozessbeschreibung wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Die verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich gleichermaßen auf alle Geschlechter.