

# Beschlussvorlage

<b>Federführende Stelle:</b> 603 <b>Sachbearbeitung:</b> Kabisch	Drucksache Nr.: 107/2022 Az.:
---	----------------------------------

## An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen

--	--	--	--	--	--

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Vorlagenkonferenz	11.05.2022	vorberatend	nichtöffentlich	Freigabe
Vorlagenkonferenz	18.05.2022	vorberatend	nichtöffentlich	Freigabe
Technischer Ausschuss	01.06.2022	vorberatend	öffentlich	Einstimmig zur Kenntnis genommen
Gemeinderat	20.06.2022	beschließend	öffentlich	

## Betreff:

Zeitplan Gebäudemanagement 2022

## Beschlussvorschlag:

- Die dargestellten Planungs- und Ausführungszeiten für die im Haushaltsjahr 2022 vorgesehenen Maßnahmen im Bereich Gebäudemanagement werden zur Kenntnis genommen.
- Die im Anhang zur Vorlage ohne Ausführungszeiten vorgesehenen Maßnahmen und Projekte werden entsprechend der Stellenbesetzungen in den Sachgebieten Technisches Gebäudemanagement Projektmanagement und Objektmanagement angegangen.

## Zusammenfassende Begründung:

Die in den anhängenden Tabellen mit Planungs- und Ausführungszeiten versehenen Maßnahmen und Projekte sollen trotz des überzogenen Personalschlüssels wie dargestellt umgesetzt werden.

Die in der Vorlage aufgeführten Maßnahmen und Projekte müssen bis zu weiteren Stellenbesetzungen zurückgestellt werden.

Abhängig ist der Terminplan von der Auslastung der Handwerksbetriebe, der Ausschreibungsproblematik bezogen auf Baupreissteigerungen sowie der Lieferschwierigkeiten von Baustoffen.

## Begründung für eine nichtöffentliche Beschlussfassung im Gemeinderat:

## Sachdarstellung

### Aktuelle Situation und Handlungsnotwendigkeit:

Für das diesjährige Haushaltsvolumen im Bereich Gebäudemanagement - hier insbesondere für die beiden Sachgebiete Technisches Gebäudemanagement Objektmanagement und Technisches Gebäudemanagement Projektmanagement - wurde sowohl die Personal- als auch die Zeitplanung vorgenommen.

### Zielsetzung:

Die in den anhängenden Tabellen mit Planungs- und Ausführungszeiten versehenen Maßnahmen und Projekte sollen trotz des überzogenen Personalschlüssels wie dargestellt umgesetzt werden.

Die in der Vorlage aufgeführten Maßnahmen und Projekte müssen bis zu weiteren Stellenbesetzungen zurückgestellt werden.

### Maßnahmen:

Die Maßnahmen wurden den Beschäftigten entsprechend der anhängenden Listen zugeordnet.

Entsprechend der anstehenden Stellenbesetzungen werden die aktuell im Zeitplan mit N.N. versehenen Maßnahmen den neuen Sachbearbeitenden zugeordnet und dafür unterjährig die Planungs- und Ausführungszeiten nachgeführt.

### Alternativ geprüfte Maßnahmen:

Die Planungsleistungen für Hochbauprojekte werden aus Personalkapazitätsgründen überwiegend an Architekturbüros und Fachplaner vergeben.

Die Auftragshöhe an Architekten- bzw. Ingenieurbüros lag in den letzten Jahren im Durchschnitt bei 1,5 Mio Euro. Die Kosten könnten durch die Leistungserbringung mit städtischem Personal deutlich gesenkt werden.

### Erwartete finanzielle und personelle Auswirkungen:

Die Maßnahme hat keine finanziellen oder personellen (i.S.v. Personalmehrbedarf) Auswirkungen

Die finanziellen/personellen Auswirkungen können aufgrund ihrer Komplexität nicht sinnvoll in der Übersichtstabelle dargestellt werden und sind daher in der Sachdarstellung oder als Anlage beigefügt

Die einmaligen (Investitions-)Kosten betragen weniger als 50.000 EUR und die dauerhaft entstehenden Folgekosten inklusive der Personalmehrkosten betragen jährlich weniger als 20.000 EUR

Die einmaligen (Investitions-)Kosten betragen mehr als 50.000 Euro und/oder die dauerhaft entstehenden Folgekosten inklusive der Personalmehrkosten betragen jährlich mehr als 20.000 Euro

<b>Einmalige (Investitions-)Kosten</b>	2022	2023	2024	2025	2026 ff.
	in EUR				
<i>Aufwand / Einmalig verminderter Ertrag / Investition / Auszahlung</i>					
<i>Ertrag / Einmalig verminderter Aufwand / Zuschüsse / Drittmittel (ohne Kredite)</i>					
<b>SALDO: Überschuss (+) / Fehlbetrag (-)</b>					
<b>Jährliche Folgekosten</b>	Jährlich ab Inbetriebnahme / nach Abschluss der Maßnahme in EUR				
<i>Aufwand (inkl. dauerhafter Personalmehrkosten) / Verminderung von Ertrag</i>					
<i>Ertrag / Verminderung von Aufwand</i>					
<b>SALDO: Überschuss (+) / Fehlbetrag (-)</b>					
<b>Davon: Dauerhafter Personalmehrbedarf Stellenbezeichnung, Umfang</b>	Entgelt-/ Besoldungsgruppe		Jährlicher Arbeitgeberaufwand (Lohn- und Nebenkosten) in EUR		
1.					
2.					
	<b>SUMME</b>				

### Finanzierung:

<b>Ist die Maßnahme im Haushaltsplan berücksichtigt?</b>		
Ja, mit den angegebenen Kosten	Ja, mit abweichenden Kosten	Nein
<b>Ist die Maßnahme in der mittelfristigen Planung berücksichtigt?</b>		
Ja, mit den angegebenen Kosten	Ja, mit abweichenden Kosten	Nein

### Begründung:

Die Abteilung Gebäudemanagement ist für die ordnungsgemäße Erfüllung der im öffentlichen Interesse durchzuführenden kommunalen Bauaufgaben der Stadt Lahr zuständig. Dabei hat das Gebäudemanagement alle Aufgaben des öffentlichen Bauens einschließlich der Leitung, Koordinierung, Überwachung und Steuerung wahrzunehmen.

Unterstützend werden Leistungen an freiberufliche Architekten, Ingenieure und Sonderfachleute vergeben. Die Abteilung Gebäudemanagement bleibt – unabhängig von der Verantwortung der freiberuflich Tätigen für die ihnen übertragenen Leistungen – für die ordnungsgemäße Erledigung der Bauaufgabe verantwortlich.

Die Abteilung Gebäudemanagement übernimmt objektbezogene Aufgaben wie Bauherrenaufgaben, Planungen, Kostenermittlungen und die Bauausführung. Darüber hinaus ist das Gebäudemanagement verantwortlich für objektübergreifende Maßnahmen, welche die Sicherstellung eines einheitlichen und damit nachvollziehbaren sowie transparenten Handelns gewährleisten (Definition von Standards, Mitarbeit bei der Fortschreibung von Regelwerken, Erarbeiten von Konzepten, Vertretung in den zuständigen Gremien). Zudem erledigt das Gebäudemanagement sonstige bau- und liegenschaftsbezogene Aufgaben, die sich aus rechtlichen Verpflichtungen oder im Eigeninteresse der Kommune ergeben, ohne dass es sich dabei um konkrete Baumaßnahmen handelt. Hierunter fallen Bege-

hungen, Prüfungen, Überwachungen, die Begleitung von Zuwendungsmaßnahmen, die Bereitstellung und Aufbereitung von Fachinformationen, An- und Vermietungen und das Energiemanagement.

Zu berücksichtigen ist, dass es Aufgaben im kommunalen Gebäudemanagement gibt, die nicht extern delegierbar sind. Dabei handelt es sich um den Kern der Bauherrenleistungen oder die Projektleitung. Hierzu gehören z. B. die Definition der Bedarfe, die Haushalts-, Kassen- und Rechnungsaufgaben, die Erteilung von Aufträgen, der Abschluss von Verträgen, rechtsgeschäftliche Abnahmen und die Leistung von Zahlungen.

Für das diesjährige Haushaltsvolumen im Bereich Gebäudemanagement - hier insbesondere für die beiden Sachgebiete Technisches Gebäudemanagement Objektmanagement und Technisches Gebäudemanagement Projektmanagement - wurde sowohl die Personal- als auch die Zeitplanung vorgenommen.

Die einzelnen Baumaßnahmen (einschließlich Gebäudeunterhaltung) sind mit dem jeweils geplanten Ausführungstermin in der anhängenden Tabelle aufgeführt. Die Zeiten für zuvor zu erbringende Planungen, die Erstellung der Leistungsverzeichnisse sowie die Ausschreibung und Vergabe der einzelnen Gewerke und deren Abrechnungszeiträume sind hierbei berücksichtigt.

Durch die Aufgabenfülle, deren Komplexität und insbesondere aufgrund der Personalproblematik konnten verschiedene Maßnahmen in 2021 nicht durchgeführt oder nicht zum Abschluss gebracht werden. Daher wurden Maßnahmen, bzw. die damit verbundenen Ermächtigungsübertragungen aus dem Vorjahr in der Maßnahmenplanung 2022 berücksichtigt.

Im Rahmen der Gebäudeunterhaltung unvorhersehbar anfallende Arbeiten können zu Verschiebungen der dargestellten Maßnahmen führen. Genauso können Verzögerungen im Falle von z. B. Krankheitsausfällen der Sachbearbeitenden auftreten.

Durch die aktuelle Situation kann es bezogen auf die derzeit nicht abschätzbare Baupreissteigerung zu Ausschreibungsaufhebungen kommen. Dies und die momentanen enormen Lieferschwierigkeiten von Baustoffen können zu Verschiebungen im Bauablauf führen.

### **Umzusetzendes Finanzvolumen 2022**

Das zu bearbeitende Finanzvolumen ist in den vergangenen Jahren stetig angestiegen, steigt weiterhin, bzw. bleibt auf dem hohen Niveau.

Wobei zusätzliche Arbeiten und Aufgaben, welche im Haushaltsplan nicht abgebildet und daher nicht mit Summen hinterlegt sind, hierbei noch unberücksichtigt sind.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Verwaltungs-/Ergebnis-Haushalt	5.818.250,- €	5.336.900,- €	5.263.200,- €	6.421.940,- €	6.687.730,- €	8.447.470,- €	12.451.550,- €	7.162.300,- €	7.416.950,- €	9.079.250,- €
Vermögens-/Finanz-Haushalt	8.302.630,- €	8.200.050,- €	15.417.970,- €	20.557.690,- €	19.030.750,- €	17.676.550,- €	9.416.300,- €	19.900.060,- €	25.223.700,- €	24.030.100,- €
<b>Insgesamt</b>	<b>14.120.880,- €</b>	<b>13.536.950,- €</b>	<b>20.681.170,- €</b>	<b>26.979.630,- €</b>	<b>25.718.480,- €</b>	<b>26.124.020,- €</b>	<b>21.867.850,- €</b>	<b>27.062.360,- €</b>	<b>32.640.650,- €</b>	<b>33.109.350,- €</b>

In den Summen sind die jeweiligen Ermächtigungsübertragungen des Vorjahres mit einberechnet.

Die im Finanzhaushalt 2022 vorgesehenen Verpflichtungsermächtigungen 2023 mit 4 Mio Euro sind in den 24.030.100,- Euro des Finanzhaushaltes nicht enthalten.

## Stellenschlüssel/Personalbedarf

Die Maßnahmen wurden den Beschäftigten entsprechend der anhängenden Listen zugeordnet.

Bei Projekten in städtischer Bearbeitung wird pro Sachbearbeiter im Technischen Gebäudemanagement von einem Durchschnittswert der Projektsumme mit 1.500.000,- € jährlich, zur Begleitung von Projekten in Fremdvergabe (Architekten/Fachplaner) mit 4.000.000,- € und für Gebäudeunterhaltungsmaßnahmen mit 750.000,- € ausgegangen.

Bei der vorliegenden Aufgabenverteilung liegt der Personalschlüssel für die zugewiesenen Maßnahmen und Projekte bei den Sachbearbeitenden durchschnittlich um 60 Prozent über diesen Werten. Es wird dennoch versucht, die Maßnahmen termingerecht umzusetzen. Ob die Umsetzung realistisch sein wird, wird sich im jeweiligen Projektverlauf zeigen.

Im vergangenen Jahr wurde vom Gemeinderat die Schaffung zusätzlicher Architekten- und Technikerstellen für die Sachgebiete Technisches Gebäudemanagement Objektmanagement und Projektmanagement beschlossen. Im Januar und Mai 2022 wurden zwei dieser Stellen besetzt. Weitere zusätzliche Stellen wurden im Rahmen des Stellenplanes 2022 bewilligt.

Entsprechend der Stellenbesetzung werden die aktuell im Zeitplan ohne Ausführungszeiten versehenen Maßnahmen den neuen Sachbearbeitenden zugeordnet und dafür unterjährig die Planungs- und Ausführungszeiten nachgeführt.

Im jetzt vorliegenden Zeitplan sind folgende Maßnahmen und Projekte bis zur Besetzung der offenen Stellen zurückgestellt:

### Ergebnishaushalt:

Kostenstelle	Kostenart /		Maßnahme	Mittelanmeldung	
	Sachkonto	Standort/Bezeichnung		2022	Summe 2022
11243022	42110000	Friedrichstraße 7 - Stifschaffneigeäude	Sanierung defekte Lüftungsanlage	73.500,00 €	84.000,00 €
11243064	42110000	Verwaltungsgebäude Rathaus I	EU Ersatz defekter Heizkessel	50.000,00 €	178.800,00 €
11243066	42221010	Verwaltungsgebäude Rathaus Nordflügel	Verkabelungsanpassungen (Meldung EDV)	47.000,00 €	47.000,00 €
11243024	42110000	Johann-Peter-Hebel-Schule	EU Sanierung Elektroarbeiten	85.000,00 €	
11243208	42110300	Schule Kippenheimweiler KlinvFG II	Maßnahmen KlinvFG II - Sanierung Heizungsanlage	116.100,00 €	314.550,00 €
11243073	42110000	Friedrichschule	Sanierung Grundleitung WC UG Westflügel	55.000,00 €	
11243033	42110000	Volkshochschule (Pfluggebäude)	Planungsrate - Lüftungsanlage Vortrags- und Schulungsräume	5.000,00 €	
11243012	42110000	Kita Bottenbrunnen	EU Sanierung Elektroarbeiten (Sicherungskasten)	65.000,00 €	

### Finanzhaushalt:

Auftragsnummer	Kostenart /		Maßnahme	Mittelanmeldung		VE 2023
	Sachkonto	Standort/Bezeichnung		2022	Summe 2022	
111240010003	78710000	Verwaltungsgebäude Rathaus Südflügel	EU Planungsrate - Neubau (6.025.000 €) + Verbindungsbau (760.000 €)	198.850,00 €	198.850,00 €	
121100010501	78710000	Friedrichschule	EU Schulgipfel - Ausführung Neubau Mensa, WC und Sanierung - weitere Planungsrate	100.000,00 €	100.000,00 €	500.000,00 €
1365xxxxxxx	78710000	KiTa Dammenmühle + Vereinsbereich	Planungsrate - Neubau (8.100.000 €)	300.000,00 €	300.000,00 €	500.000,00 €
151100010000	78710000	Verwaltungsgebäude Altes Rathaus	EU Sanierung Fenster 1. und 2. DG	12.000,00 €	12.000,00 €	
151100010001	78710000	Zollamtstraße	Planungsrate - Neubau Parkpalette Zollamtstraße (1.010.000€)	600.000,00 €		
151100010001	78710000	Zollamtstraße	EU Planungsrate - Neubau Parkpalette Zollamtstraße (1.010.000€)	410.000,00 €	1.010.000,00 €	
157300010000	78710000	Parktheater	Planungsrate - TGA (Sanierung Sanitär, Heizung und Lüftung)	54.600,00 €		
157305010000	78710000	Bürgerhaus Mietersheim	EU Überdachung Eingangsbereich	15.000,00 €	15.000,00 €	
157306010000	78710000	Geroldeckerhalle Reichenbach	EU Planungsrate - Heizung / Lüftung / Elektro	47.800,00 €	47.800,00 €	
		Hallenbad	Planungsrate - Konzeptentwicklung Sanierung Hallenbad	60.000,00 €	60.000,00 €	
		Tiefgarage Alleestraße/Kino	Schrankenanlage	100.000,00 €	100.000,00 €	
	78710000	Eigenbetrieb Versorgung und Verkehr	Installation von PV-Anlagen auf städtischen Dächern	165.000,00 €	165.000,00 €	

Die Planungsleistungen für Hochbauprojekte werden aus Personalkapazitätsgründen überwiegend an Architekturbüros und Fachplaner vergeben.

Die Auftragshöhe an Architekten- bzw. Ingenieurbüros lag in den letzten Jahren im Durchschnitt bei 1,5 Mio Euro. Die Kosten könnten durch die Leistungserbringung mit städtischem Personal deutlich gesenkt werden.

Die in den anhängenden Tabellen mit Planungs- und Ausführungszeiten versehen Maßnahmen und Projekte sollen trotz des überzogenen Personalschlüssels wie dargestellt umgesetzt werden.

Die in der Vorlage aufgeführten Maßnahmen und Projekte müssen bis zu weiteren Stellenbesetzungen zurückgestellt werden.

Abhängig ist der Terminplan von der Auslastung der Handwerksbetriebe, der Ausschreibungsproblematik bezogen auf Baupreissteigerungen sowie der Lieferschwierigkeiten von Baustoffen.

Tilman Petters

Silke Kabisch

**Anlage(n):**

HH 2022 Gesamtliste\_Finanzhaushalt\_Terminplan

HH 2022 Gesamtliste\_Ergebnishaushalt\_Terminplan

Anlage 0

**Hinweis:**

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat sich in der öffentlichen Sitzung in den Zuhörerbereich zu begeben und in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1-5 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg zu entnehmen.