

# Beschlussvorlage

<b>Federführende Stelle:</b> 603 <b>Sachbearbeitung:</b> Kabisch	Drucksache Nr.: 78/2023 Az.: 60/603Ka
---	--

## An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen

--

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	10.05.2023	vorberatend	öffentlich	13 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 1 Enthaltung
Gemeinderat	15.05.2023	beschließend	öffentlich	

## Betreff:

Terminplan Maßnahmen Gebäudemanagement 2023

## Beschlussvorschlag:

1. Die dargestellten Planungs- und Ausführungszeiten für die im Haushaltsjahr 2023 vorgesehenen Maßnahmen im Bereich Gebäudemanagement werden zur Kenntnis genommen.
2. Die gelisteten Maßnahmen ohne Ausführungszeiten werden entsprechend der Stellenbesetzungen in den Sachgebieten Technisches Gebäudemanagement Projektmanagement und Objektmanagement angegangen.

## Zusammenfassende 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.

Die einzelnen Baumaßnahmen (einschließlich Gebäudeunterhaltung) für das Haushaltsjahr 2023 sind mit dem jeweils geplanten Ausführungstermin in der anhängenden Tabelle aufgeführt.

# Sachdarstellung

## Aktuelle Situation und Handlungsnotwendigkeit:

### Zielsetzung:

### Maßnahmen:

### Alternativ geprüfte Maßnahmen:

### Erwartete finanzielle und personelle 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

### 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 Begehungen, 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) für das Haushaltsjahr 2023 sind mit dem jeweils geplanten Ausführungstermin in der anhängenden Tabelle aufgeführt.

Die Zeiten für zuvor zu erbringenden Planungen, die Erstellung der Leistungsverzeichnisse sowie die Ausschreibung und Vergabe der einzelnen Gewerke und deren Abrechnungszeiträume sind hierbei berücksichtigt.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Verwaltungs-/Ergebnis-Haushalt	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,-€	8.984.050,-€
Vermögens-/Finanz-Haushalt	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,-€	23.135.300,-€
<b>Insgesamt</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>	<b>32.119.350,-€</b>

Durch die Aufgabenfülle, deren Komplexität und insbesondere aufgrund der Personalproblematik konnten verschiedene Maßnahmen in 2022 nicht durchgeführt oder nicht zum Abschluss gebracht werden.

Daher wurden Maßnahmen, bzw. die damit verbundenen Ermächtigungsübertragungen aus dem Vorjahr in der Maßnahmenplanung 2023 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. Gleiches gilt für unbesetzte Stellen.

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

### **Umzusetzendes Finanzvolumen 2023**

Das zu bearbeitende Finanzvolumen von Kernhaushalt und Eigenbetrieben ist in den vergangenen Jahren stetig angestiegen, bzw. bleibt auf dem hohen Niveau.

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

In den Summen sind die jeweiligen angemeldeten, noch nicht beschlossenen Ermächtigungsübertragungen des Vorjahres 2022 mit einberechnet.

Die im Finanzhaushalt 2023 vorgesehenen Verpflichtungsermächtigungen 2024 mit 5.400.000,- € sind in den 23.135.300,- € des Finanzhaushaltes noch nicht enthalten.

### **Stellenschlüssel/Personalbedarf**

Die Maßnahmen wurden den Beschäftigten entsprechend der anhängenden Listen zugeordnet.

Bei Bauprojekten 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 über diesen Werten. Es wird dennoch versucht, die Maßnahmen termingerecht umzusetzen. Ob die Umsetzung realistisch sein wird, wird sich im jeweiligen Projektverlauf zeigen.

Von den in 2021 und 2022 bewilligten Stellen im Technischen Gebäudemanagement sind aktuell 2 Ingenieursstellen noch nicht besetzt. Eine Bauzeichnerstelle wird im August besetzt. Bei einer Technikerstelle liegt eine Langzeiterkrankung vor. Eine Vollzeitstelle im Bereich der Hochbautechnikerinnen ist nur zu 50 Prozent besetzt. Zudem befinden sich aktuell drei Mitarbeitende in Elternzeit, bzw. haben aufgrund dieser die Arbeitszeiten reduziert.

Entsprechend der Stellenbesetzung oder Aufstockung von Arbeitszeiten werden die aktuell im Zeitplan nicht berücksichtigten Projekte 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:

#### Finanzhaushalt:

Schule/Kita „Breitmattenschule“ Planungsrate (Kita Reichenbach)		200.000,- € + 800.000,- € VE
Schule Mietersheim	Errichtung einer Containeranlage	250.000,- € + 1.000.000,- € VE
Bürgerhaus Mietersheim	Überdachung Eingangsbereich	15.000,- €
Kita Dammenmühle+Vereinsbereich	Neubau einschl. Planungsrate	1.020.000,- € + 1.000.000,- € VE
Eigenbetrieb Bäder und Verkehr:		
Hallenbad	Planungsrate Konzeptentwicklung	60.000,- €

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.

### **Fazit**

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  
Bürgermeister

Silke Kabisch  
Abteilungsleitung

**Anlage(n):**

HH 2023 Ergebnis

HH 2023 Finanz

Anlage0

**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.