



# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

142/16

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Hochbau,  
Grünflächen, Umweltschutz

Bearbeitet von:  
Kollefrath,  
Andreas

Tel. Nr.:  
82-2322

Datum:  
16.11.2016

1. Betreff: Arbeitsplanung Hochbau und Freianlagenplanung DHH 2016/17

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	05.12.2016	öffentlich
2. Gemeinderat	19.12.2016	öffentlich

3. Finanzielle Auswirkungen:  
(Kurzübersicht)

Nein Ja

4. Mittel stehen im aktuellen DHH bereit:

Nein Ja

in voller Höhe  teilweise  
(Nennung HH-Stelle mit Betrag und Zeitplan)

\_\_\_\_\_ €

5. Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:

1. Investitionskosten

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto) \_\_\_\_\_ €

Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./\_. \_\_\_\_\_ €

Kosten zu Lasten der Stadt (brutto) \_\_\_\_\_ €

2. Folgekosten

Personalkosten 110.000,00 €

Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand  
nach Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. der  
Durchführung der Maßnahme \_\_\_\_\_ €

Zu erwartende Einnahmen (einschl. Zuschüsse) ./\_. \_\_\_\_\_ €

Jährliche Belastungen \_\_\_\_\_ €

**Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):**

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

142/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Hochbau,  
Grünflächen, Umweltschutz

Bearbeitet von:  
Kollefrath,  
Andreas

Tel. Nr.:  
82-2322

Datum:  
16.11.2016

---

Betreff: Arbeitsplanung Hochbau und Freianlagenplanung DHH 2016/17

---

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat auf Grundlage der Arbeitsplanung DHH 2016/17 für den Bereich Hochbau und Freianlagenplanung folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Zur dauerhaften Bewältigung des Maßnahmenprogramms aus dem DHH 2016/17 sowie den folgenden Jahren für den Hochbaubereich wird eine zusätzliche unbefristete Vollzeitstelle in der Abteilung Hochbau für einen Projektleiter in der Entgeltstufe 11 geschaffen.
2. Die Ausschreibung der Stelle kann unverzüglich nach Beschlussfassung erfolgen.
3. Zur dauerhaften Bewältigung des Maßnahmenprogramms aus dem DHH 2016/17 für den Bereich Freianlagenplanung wird die Befristung der halben Stelle (Stellenplan Nr. 10001325) in der Abteilung Freianlagenplanung aufgehoben und die Stelle in ein unbefristetes Arbeitsverhältnis überführt.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

142/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Hochbau,  
Grünflächen, Umweltschutz

Bearbeitet von:  
Kollefrath,  
Andreas

Tel. Nr.:  
82-2322

Datum:  
16.11.2016

---

Betreff: Arbeitsplanung Hochbau und Freianlagenplanung DHH 2016/17

---

## **Sachverhalt/Begründung:**

Diese Vorlage dient der Erreichung der strategischen Ziele:

B1: „Die Stadt erhält den Wert städtischer Gebäude und Freianlagen, die nachhaltig bewirtschaftet und weiter entwickelt werden.“

C2: „Die Stadt Offenburg sorgt als attraktive Arbeitgeberin durch ein ganzheitliches Personalmanagement mit einer qualitativ und quantitativ angemessenen Personalausstattung für die Erfüllung ihrer Aufgaben.“

C4: „Offenburg begleitet und fördert den Erhalt und den Ausbau von Sport- und Bewegungsangeboten im Bereich des Breiten-, Gesundheits-, und Leistungssports und schafft die dafür notwendige Infrastruktur.“

E2: „Offenburg hat eine vielfältige Schullandschaft, in der alle gute und gleiche Bildungschancen haben. Die Schulen sind ein attraktiver Lern- und Lebensort.“

### **1. Sachverhalt/Begründung**

Inhalt dieser Vorlage ist die Darstellung der im DHH 2016/17 beschlossenen Projekte in Verbindung mit den bereits eingestellten Vorhaben in den Jahren 2018/19 und der Stufe II sowohl für den Bereich Hochbau als auch im Bereich Grünplanung. Auf dieser Grundlage wurde eine Arbeitsplanung mit den jeweiligen Aufgaben erstellt und zuletzt der Abgleich mit den dafür zur Verfügung stehenden Personalressourcen im Fachbereich Hochbau, Grünflächen und Umweltschutz vorgenommen.

Die Arbeitsplanung und Personalbedarfsbemessung im kommunalen Gebäudemanagement sowie der Freianlagenplanung ist ein komplexer Vorgang. Ziel dabei ist es, eine Übereinstimmung zwischen der Aufgabenbreite, den Verantwortlichkeiten/-Kompetenzen und den zur Verfügung stehenden Personalressourcen zu erreichen.

Vor diesem Hintergrund hat sich der Arbeitskreis Gebäudewirtschaft des Städtetages NRW am 07.06.2013 in einer gebildeten „Arbeitsgruppe Personalbemessung“ den Auftrag zur Erstellung eines Leitfadens zur Personalbemessung für den hochbaulichen und gebäudetechnischen Bereich im kommunalen Gebäudemanagement gegeben.

Die Schwierigkeit bei der Personalbedarfsbemessung sowie der Identifikation der Aufgabenbereiche liegt insbesondere darin, dass es kein einheitliches Bemessungsinstrument gibt und fortlaufend neue Aufgaben, auf Basis tatsächlicher Erfordernisse (z. B. Ganztagsbetreuung) und neuer Rechtsvorschriften eingeführt werden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

142/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Hochbau,  
Grünflächen, Umweltschutz

Bearbeitet von:  
Kollefrath,  
Andreas

Tel. Nr.:  
82-2322

Datum:  
16.11.2016

Betreff: Arbeitsplanung Hochbau und Freianlagenplanung DHH 2016/17

## **2. Aufgabe des kommunalen Gebäudemanagement**

Zunächst ist der Fachbereich Hochbau, Grünflächen und Umweltschutz „fachkundiger Bauherr“ der öffentlichen Hand und für die ordnungsgemäße Erfüllung der im öffentlichen Interesse durchzuführenden kommunalen Bauaufgaben der Stadt Offenburg zuständig. Dabei hat der Fachbereich alle Aufgaben des kommunalen Bauens - insbesondere der Leitung, Koordinierung, Überwachung und Steuerung - wahrzunehmen. Zur Unterstützung der übertragenen Aufgaben werden Leistungen auch an freiberufliche Architekten, Ingenieure und Sonderfachleute vergeben. In beiden Fällen bleibt der Fachbereich - unabhängig von der Verantwortung der freiberuflich Tätigen für die ihnen übertragenen Leistungen - für die ordnungsgemäße Erledigung der Bauaufgabe verantwortlich.

Die Aufgaben des Fachbereiches lassen sich in drei Blöcke unterteilen:

### 1. Objektbezogene Aufgaben:

Darunter versteht man die Aufgaben, die für die Planung und Ausführung von Baumaßnahmen erforderlich sind:

- Bauherrenaufgaben
- Planung
- Kostenermittlung
- Bauausführung

### 2. Objektübergreifende Aufgaben:

Zielsetzungen, welche die Sicherstellung eines einheitlichen und damit nachvollziehbaren sowie transparenten Handelns gewährleisten

- Definition von Standards
- Mitarbeit bei der Fortschreibung von Regelwerken
- Erarbeitung von Musterplanungen
- Vertretung und Mitarbeit in den zuständigen Gremien

### 3. Sonstige bau- und liegenschaftsbezogene Aufgaben

Aufgaben, die sich aus rechtlichen Verpflichtungen oder im Eigeninteresse der Kommune ergeben, ohne dass es sich dabei um konkrete Baumaßnahmen handelt:

- Begehungen, Prüfungen und Überwachung
- Begleitung von Zuwendungsmaßnahmen
- Bereitstellung und Aufbereitung von Fachinformationen
- Energiemanagement

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

142/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Hochbau,  
Grünflächen, Umweltschutz

Bearbeitet von:  
Kollefrath,  
Andreas

Tel. Nr.:  
82-2322

Datum:  
16.11.2016

Betreff: Arbeitsplanung Hochbau und Freianlagenplanung DHH 2016/17

Ein weiterer wichtiger und zentraler Aspekt ist, dass es Aufgaben im kommunalen Gebäudemanagement gibt, die nicht delegierbar sind, den Kern der sogenannten Bauherrenaufgaben oder die Projektleitung. Dazu gehören unter anderem die Definition der Bedarfe, die Haushalts-, Kassen-, und Rechnungsaufgaben, die Erteilung von Aufträgen, Abschluss von Verträgen, rechtsgeschäftliche Abnahmen und die Leistung von Zahlungen. Delegierbare Aufgaben hingegen sind bspw. die sonstigen Bauherrenleistungen oder die Projektsteuerung.

### **3. Eigenerledigung oder Fremderledigung?**

Für die Wahrnehmung der öffentlichen Aufgaben gibt es grundsätzlich zwei Grundmodelle:

#### 1. „Bauherrenverwaltung“

Leitbild: „schlanke Verwaltung“

- Sämtliche Bauplanungs- und Bauüberwachungsleitungen werden an externe Architekten und Ingenieure vergeben
- Der öffentliche Bauherr zieht sich zurück auf die reinen „Bauherren-Kernaufgaben“ der Projektleitung

#### 2. „Baumanagementverwaltung“

Leitbild: „Der fachkundige Bauherr“

- Durch einen „angemessenen“ Eigenerledigungsanteil bleibt die Fachkompetenz des Bauherrn erhalten.
- Der öffentliche Bauherr bleibt in der operativen HOAI – Leistung (Honorarordnung für Architekten und Ingenieure) zu bestimmten Anteilen tätig.

Beide Modelle haben entsprechend Ihrer Ausprägung unterschiedliche Vorteile.

#### Vorteile Modell Fremderledigung:

- Entlastung des öffentlichen Bauherren vom Auslastungs- und Personalrisiko bei schwankenden Bauvolumen
- Schwierigkeiten bei der Gewinnung von qualifiziertem gebäudetechnischen Personal
- Kontinuierliches Einbringen von speziellem und aktuellem Fachwissen durch Vergabe an Dienstleister

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

142/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Hochbau,  
Grünflächen, Umweltschutz

Bearbeitet von:  
Kollefrath,  
Andreas

Tel. Nr.:  
82-2322

Datum:  
16.11.2016

Betreff: Arbeitsplanung Hochbau und Freianlagenplanung DHH 2016/17

- Grundsätzlich wirtschaftlicher bei:
  - Sonderbauvorhaben
  - Bauvorhaben mit großem gebäudetechnischen Anteil
  - komplexe Großbauvorhaben

## Vorteile Modell anteiliger Eigenerledigung:

- Erhalt ausreichender Kompetenzen für die eigenständige Abwicklung von Baumaßnahmen
- Erhaltung ausreichender Kompetenz für die Kontrolle und Qualitätssicherung von Fremdleistungen
- Vermeidung von Schnittstellenverlusten, Koordinationsaufwänden
- Grundsätzlich wirtschaftlicher bei:
  - Allen Bauherrenaufgaben
  - Vorgelagerten Bedarfsplanungen
  - Instandhaltungsaufgaben
  - Mittleren Investitionsbauvorhaben

Beide Modelle wurden und werden durch verschiedene (Kommunen, Land, Bund) öffentliche Bauherren praktiziert.

Zusammenfassend kann aus unterschiedlichen Positionspapieren, die diese beiden Modelle behandeln, festgehalten werden, dass die Beschränkung nur für die Bauherrenfunktion Risiken birgt und für die Stadt Offenburg mit ihren dauerhaften Aufgaben im Baubereich keine Lösung darstellt, da:

- Leistung externer Planer, Bauüberwacher und Projektsteuerer können aufgrund fehlender Kapazitäten nur unzureichend beurteilt werden.
- Hohes Budgetrisiko für den Bauherrn durch Verzicht auf eigene, vorgelagerte Bedarfsplanung/Kostenermittlung besteht.
- Sich ein dauerhafter Verlust des eigenen Fachwissens über Planungs-, Bauüberwachungs- und Projektsteuerungsleistungen einstellt.
- Die Stadt als Bauherr bei Schlechtleistung externer Dienstleister meist dennoch den größten Imageschaden in der öffentlichen Wahrnehmung hat.

Aus den vorgenannten Gründen ist es aus Sicht der Verwaltung erforderlich, dass der Fachbereich Hochbau, Grünflächen und Umweltschutz weiterhin auch einen angemessenen Anteil an Eigenerledigung wahrnimmt.

Grundsätzlich sollte von Kommunen eine Eigenerledigungsquote von rund 1/3 der zu erbringenden Leistungen angestrebt werden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

142/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Hochbau,  
Grünflächen, Umweltschutz

Bearbeitet von:  
Kollefrath,  
Andreas

Tel. Nr.:  
82-2322

Datum:  
16.11.2016

Betreff: Arbeitsplanung Hochbau und Freianlagenplanung DHH 2016/17

Die vorgenommene Arbeitsplanung liegt im Bereich Hochbau bei rund 30 % Eigenerledigungsquote (siehe Anlage Arbeitsplan Abt. 5.2) und ist somit ein guter und angemessener Wert, der langfristig die Fachkompetenz der Stadt Offenburg sicherstellt. Dagegen im Bereich der Freianlagen- und Grünplanung liegt die Eigenerledigungsquote bei rund 16 % (siehe Anlage Arbeitsplan Abt. 5.1). Dieser Wert liegt eher am unteren Rand für eine dauerhafte Sicherung der Fachkompetenzen und sollte daher auch durch die Übernahme von mehr eigenen Planungen angehoben werden.

## **4. Ermittlung des notwendigen Personalbedarfs**

### Personalbemessung:

Für die „richtige“ Bemessung des erforderlichen Personals gibt es unterschiedliche Modelle. Nachfolgend werden zwei Modelle kurz erläutert und abschließend die projektbezogene Ermittlungsmethode auf die Arbeitsplanungen für den DHH 2016/17 angewendet.

### **a. Überschlägige Ermittlungsmethode**

#### Umsatzbezogener Ermittlungsansatz (= Umsatz pro Mitarbeiter)

Ähnlich wie bei einem Architekturbüro geht dieser Ansatz davon aus, dass ein Mitarbeiter einen bestimmten Umsatz/Jahr erwirtschaften muss, damit er wirtschaftlich arbeitet. Je nach Tätigkeiten und Leistungsbereichen fällt dieser Betrag unterschiedlich aus und muss dabei erreichbaren Zielwerten in Anpassung an die jeweilige Tätigkeit entsprechen.

Beispiel 1 - Sondervermögen Schulbau Hamburg:

Bei der Gründung des „Sondervermögen Schulbau Hamburg“ am 01.01.2010 wurde unter fachlicher Beratung einer Unternehmensberatung zur überschlägigen Personalbemessung / Stellenbedarfsplanung der Bau- und Projektmanagementbereiche folgende grobe Eckwerte im öffentlichen Bauen angenommen:

- Selbst wahrgenommene Projektsteuerung      Umsatz / MA ~ 3,5 Mio./Jahr
- Selbst wahrgenommene Projektbearbeitung      Umsatz / MA ~ 1,0 Mio./Jahr
- Selbst wahrgen. Instandhaltungsleitungen      Umsatz / MA ~ 0,55 Mio./Jahr

Beispiel 2 - Langjährige Erfahrungen der Gebäudemanagement-Bereiche verschiedener Städte:

- Selbst wahrgenommene Projektsteuerung      U. / MA ~ 3,5 - 4,0 Mio./Jahr
- Selbst wahrgenommene Projektbearbeitung      U. / MA ~ 1,0 Mio./Jahr
- Selbst wahrgen. Instandhaltungsleitungen      U. / MA ~ 0,55 - 0,65 Mio./Jahr

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

142/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Hochbau,  
Grünflächen, Umweltschutz

Bearbeitet von:  
Kollefrath,  
Andreas

Tel. Nr.:  
82-2322

Datum:  
16.11.2016

Betreff: Arbeitsplanung Hochbau und Freianlagenplanung DHH 2016/17

Beispiel 3 - Organisationsuntersuchung Abteilung Gebäudemanagement Stadt Offenburg von Egger und Dreher 11/2007:

- Selbst wahrgenommene Projektsteuerung U. / MA ~ 4,0 Mio./Jahr
- Selbst wahrgenommene Projektbearbeitung U. / MA ~ 1,0 - 1,5 Mio./Jahr
- Selbst wahrgen. Instandhaltungsleitungen U. / MA ~ 0,5 Mio./Jahr

## b. Projektbezogene Betrachtung auf Grundlage der AHO\* und HOAI

*\*AHO Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung e.V.*

Gegenüber der überschlägigen Methode ist die präziseste und nachvollziehbarste Methode für die zu erledigenden Bauaufgaben eine projektbezogene, jahresscharfe Betrachtung auf Grundlage der AHO (Leistungen im Bereich Projektmanagement) und der HOAI (Projektbearbeitungsleistungen).

### Grundlagen der Honorarberechnung:

Das Honorar wird in Abhängigkeit berechnet von:

- anrechenbaren Kosten
- Honorarzonen 1 - 5
- Projektstufen (AHO) 1 - 5 bzw. die Leistungsphasen (HOAI) 1 - 9

Grundlage für die Berechnung sind in der Regel die Kostenaufstellungen nach DIN 276 ohne Mehrwertsteuer, die zusätzlich bereinigt werden müssen um bestimmte, in der HOAI bzw. der AHO festgelegte Kostengruppen (bspw. keine Baunebenkosten). Darüber hinaus sind bei Umbauten und Modernisierungen Zuschläge zu berücksichtigen (sog. Umbauschlag).

Die Projekte werden zuvor je Einzelfall den Honorarzonen 1 - 5 zugeordnet.

- 1. Honorarzone I: sehr geringe Planungsanforderungen
- 2. Honorarzone II: geringe Planungsanforderungen
- 3. Honorarzone III: durchschnittliche Planungsanforderungen
- 4. Honorarzone IV: hohe Planungsanforderungen
- 5. Honorarzone V: sehr hohe Planungsanforderungen

Die städtischen Projekte liegen zumeist mindestens in der Honorarzone III oftmals bereits in der Honorarzone IV. Die weitere Berechnung erfolgt dann über eine Interpolation der Tabellenwerte der HOAI bzw. der AHO.



# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

142/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Hochbau,  
Grünflächen, Umweltschutz

Bearbeitet von:  
Kollefrath,  
Andreas

Tel. Nr.:  
82-2322

Datum:  
16.11.2016

Betreff: Arbeitsplanung Hochbau und Freianlagenplanung DHH 2016/17

## Berechnung des Personalbedarfs

Die weitere Ermittlung des Personalbedarfs ergibt sich dann aus den errechneten Honoraren im Verhältnis zu dem ermittelten Stundensatz. Im Mittel kann hier von rund 60,00 Euro/h ausgegangen werden (anrechenbare Honorare/tatsächlicher Stundensatz = Sollstunden).

Den ermittelten Sollstunden werden dann die Jahresarbeitsstunden eines Mitarbeiters gegenüber gestellt.

Die KGSt legt für die Bemessung Durchschnittswerte (Basis: 40 Wochenstunden) zu Grunde. Die KGSt geht bei Berücksichtigung von u.a. Urlaubs-, Krankheits- oder Fortbildungszeiten sowie von persönlichen Verteilzeiten von einer produktiven Jahresarbeitsleistung von rund 184 Arbeitstagen aus. Herunter gebrochen auf Jahresarbeitsstunden bedeutet dies eine Jahresleistung von rund 1.450 Jahresarbeitsstunden.

Die Mitarbeiter des Fachbereichs Hochbau, Grünflächen und Umweltschutz sind ausschließlich Angestellte mit einer Wochenarbeitszeit von 39 Stunden. Daher wurde insgesamt eine Jahresleistung von 1.450 h / Jahr als Bemessungsgrundlage angenommen.

## **5. Ermittlung der Zusatzbedarfe - Kommunalen Zusatzaufwand**

### Qualitätssicherung externer Dienstleister

Die bisher aufgeführten Ermittlungsmethoden beziehen sich auf die klassischen Handlungsfelder der technischen Abteilungen im kommunalen Bereich. Jedoch können bei genauerer Betrachtung nicht alle Leistungsbereiche durch die HOAI oder AHO zur Personalbemessung herangezogen werden. Der öffentliche Bauherr hat darüber hinaus weitere Verpflichtungen. Dazu gehören unter anderem:

- Koordination, Überwachung und Steuerung externer Dienstleister
- Sicherung der geltenden Vorschriften
- Kontrolle der zugesicherten vertraglichen Leistung

Die Qualitätssicherung externer Dienstleister ist ein zentraler und entscheidender Baustein für die Reduzierung des mit dem nach der Übergabe verbundenen Betreuungsaufwand eines Bauprojektes. In der Literatur aber auch aus eigenen Erfahrungen sowie Erfahrungen anderer Städte wird der Zusatzaufwand zwischen 10 - 20 % des Honorarvolumens der externen Leitungen geschätzt. Je nach Komplexität kann dieser auch höher ausfallen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

142/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Hochbau,  
Grünflächen, Umweltschutz

Bearbeitet von:  
Kollefrath,  
Andreas

Tel. Nr.:  
82-2322

Datum:  
16.11.2016

Betreff: Arbeitsplanung Hochbau und Freianlagenplanung DHH 2016/17

Neben den baukostenabhängigen Leistungen/Bedarfe gibt es in der Kommune weitere Bedarfe, die durch die Bauverwaltung wahrgenommen werden müssen. Hierzu zählen unter anderem die Berichts-, Vergabe-, Qualitätssicherung- und andere Pflichten. Ein weiterer Baustein ist die Bedarfsplanung, die in der Regel durch die technischen Abteilungen in Abstimmung mit den Nutzern entwickelt wird.

Insgesamt wird der Zusatzaufwand in den Kommunen projektabhängig unterschiedlich mit etwa 15 - 35 % angesetzt. Einige Kommunen setzen hier sogar ein Verhältnis von nahezu 50 % für den verwaltungsspezifischen projektbezogenen Zusatzbedarf an.

Bei der projektbezogenen Arbeitsplanung des Fachbereich Hochbau, Grünflächen und Umweltschutz wurde ein Wert von 25 % als verwaltungsspezifischer Zusatzaufwand für die Bemessung herangezogen.

## **6. Arbeitsplanung DHH 2016/17 und Ausblick in Stufe II**

### Abteilung Gebäudemanagement: (siehe Anlage Arbeitsplan Abt. 5.2)

Die projektbezogene Arbeitsplanung für die Abteilung Gebäudemanagement ergibt einen Bedarf an Jahresarbeitszeitstunden für den DHH 2016/2017 von rund 39.200 Stunden für die Jahre 2016 - 2019. Die Summe der Jahresarbeitsstunden der Mitarbeiter hingegen beläuft sich für diesen Zeitraum auf rund 33.100 Stunden (siehe Anlage Zusammenfassung Bedarfsermittlung / Jahresarbeitszeiten Abt. 5.2).

Somit ergibt sich ein Defizit von rund 6.100 Stunden für den Zeitraum 2016 bis 2019. Dieses Defizit entspricht einer vollen Stelle mit einer Jahresarbeitszeit von 1.450 h / Jahr.

Darüber hinaus zeigt sich bereits heute ein Bedarf für die Stufe II von rund 33.300 Stunden ohne die Aufnahme von weiteren Projekten, die bisher noch nicht im DHH abgebildet sind aber zu erwarten sind (bspw. Ausbau der Kinderbetreuung).

### Freizeitbad Offenburg - Hochbau

Die Begleitung des herausragenden Projekts „Freizeitbad Offenburg“ ist im Arbeitsplan Abteilung Gebäudemanagement nicht gesondert aufgeführt, da für dieses Projekt exklusiv eine erfahrene Projektleitung abgestellt wurde. Die hierfür vorgenommene befristete Verstärkung wurde jedoch bereits in der Arbeitsplanung berücksichtigt, so dass die Bilanzierung insgesamt wieder stimmig ist.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

142/16

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Hochbau,  
Grünflächen, Umweltschutz

Bearbeitet von:  
Kollefrath,  
Andreas

Tel. Nr.:  
82-2322

Datum:  
16.11.2016

Betreff: Arbeitsplanung Hochbau und Freianlagenplanung DHH 2016/17

## Abteilung Grünplanung und Umweltschutz: (siehe Anlage Arbeitsplan Abt. 5.1)

Die projektbezogene Arbeitsplanung für die Abteilung Gebäudemanagement ergibt einen Bedarf an Jahresarbeitszeitstunden für den DHH 2016/2017 von rund 16.400 Stunden für die Jahre 2016 - 2019. Die Summe der Jahresarbeitsstunden hingegen beläuft sich für diesen Zeitraum auf rund 13.000 Stunden (siehe Anlage Bedarfsplanung Abt. 5.1). Somit ergibt sich ein Defizit von rund 3.400 Stunden für den Zeitraum 2016 bis 2019. Dieses Defizit entspricht rund 0,6 Stellen.

Darüber hinaus zeigt sich heute ein Bedarf für die Stufe II von rund 5.350 Stunden. Dabei ist jedoch zu beachten, dass große städtische Projekte noch keine Berücksichtigung im DHH gefunden haben. Dazu zählt unter anderem die Entwicklung des Gifizareal (in Teilbereichen) aber auch der innerstädtische Grüngürtel mit Bürgerpark.

## **7. Fazit Personalbemessung**

Jede Personalbemessung ist ein Näherungswert an die tatsächliche Arbeit. Die detaillierte Aufschlüsselung, Analyse und Betrachtung der einzelnen Prozesse ermöglicht eine höhere Präzession für die konkrete Ermittlung. Dabei ist zu beachten, dass jede Stadtverwaltung unterschiedlich aufgestellt ist und daher die Bemessungsinstrumente auch individuell anzuwenden sind.

Mit der projektbezogenen Betrachtung der Arbeitsplanungen im Fachbereich Hochbau, Grünflächen und Umweltschutz wird deutlich, dass die durch den DHH 2016/17 und darüber hinausgehende übertragene Projekte ohne personelle Verstärkung nicht durchgeführt werden können. Vor diesem Hintergrund ist eine unbefristete Stelle Projektleitung (Architekt/-in) in der Abteilung Gebäude-management erforderlich. Zudem soll die Befristung der 0,5 Stelle Projektleitung (Stellenplan Nr. 10001325) in der Abteilung Grünplanung aufgehoben und in ein unbefristetes Arbeitsverhältnis überführt werden. Bis zur Verabschiedung und Genehmigung des DHH 2018/19 können die Stellen aus den zu verrechnenden Honoraren der auszuführenden Projekte finanziert werden.