



BESCHLUSSVORLAGE

Federführung:

FB Hochbau und Gebäudewirtschaft
Dezernat III

VORL.NR. 601/12

Sachbearbeitung:

Weißer, Mathias
Barnert, Gabriele
Nitzsche, Robert

Datum:

20.11.2012

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Gemeinderat	21.11.2012	ÖFFENTLICH

Betreff: Maßnahmen zur verbesserten Entscheidungsgrundlage von Hochbauprojekten
Zusätzliche Personalkapazitäten im Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft

Bezug SEK: -

Bezug: Beschlussvorlage Nr. 391/12
Interfraktioneller Antrag Nr. 440/12
Mitteilungsvorlage Nr. 318/12
Zusätzliche Personalkapazitäten Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft
– Abteilung Hochbau
Beschlussvorlage Nr. 247/11 und 405/11
Maßnahmen zur verbesserten Kostensicherheit von Hochbauprojekten

Anlagen: 1. Sanierungsbedarf Städtische Gebäude – Stand 10.09.2012
2. Arbeitsplanung Abteilung Hochbau (Vorabzug für 2013) – Stand 25.10.2012
3. *Projektfahrplan – Stand 20.11.2012*

Hinweis: Bezugnehmend auf die Haushaltsstrukturkommission vom 19.11.2012 ergeben sich Änderungen im Beschlussvorschlag sowie in den Projektstufen III und IV (der Vorl. Nr. 391/12) und beim Projektfahrplan. Die Änderungen wurden kursiv gesetzt.

Beschlussvorschlag:

1a. Die Verwaltung wird beauftragt, die Projektabläufe für Hochbaumaßnahmen entsprechend des beigefügten Projektfahrplans (siehe Anlage 1) neu zu strukturieren. Es werden feste Kontrollinstanzen (internes und externes Controlling) in einen geregelten Planungsverlauf eingebaut. Der Finanzierungsbedarf von Projekten wird erst nach Abschluss von erbrachten Leistungsphasen gemäß HOAI in die Finanz- und Haushaltsplanung aufgenommen. *Unberührt bleibt hiervon die Veranschlagung von Planungsraten.*

1. b. Hochbaumaßnahmen in der Größenordnung ab einem Brutto-Gesamtvolumen von 1,5 Mio. Euro werden von unabhängigen Controllern geprüft.
Zur Finanzierung des anfallenden Fremdhonorars werden im Verwaltungshaushalt 2013 ff. jährlich 100.000 EUR veranschlagt.

2. Über die bereits im Stellenplan 2013 beantragte Stelle hinaus, wird eine zusätzliche Stelle im Bereich Hochbau, Team Bau (Architektin / Architekt), genehmigt.
Mit den zusätzlichen Personalressourcen wird Kapazität für höhere Planungstiefe geschaffen, um mehr Sicherheit für Entscheidungen von Bauinvestitionen zu erhalten.

Begründung zu 1.

Ausgangslage

Unter dem Druck schneller Bedarfbefriedigung, insbesondere in den Bereichen Kinderbetreuung und Schulentwicklung, sind in den letzten Jahren - ohne ausreichende Planungsgrundlage - vorläufige Investitionskosten prognostiziert und kommuniziert worden.

Die im Planungsverlauf gewonnenen Erkenntnisse - wie der tatsächliche Raumbedarf oder die baulichen Begebenheiten - führen gegenüber der frühen vorläufigen Kostenannahme häufig zu einem höheren Investitionsbedarf.

Je nach Größe und Komplexität von Bauvorhaben ist für die Gesamtabwicklung mit Zeitspannen von mindestens 5 Jahren zu rechnen. Von der Idee bis zum konkreten Planungsbeginn eines Bauvorhabens vergehen nicht selten zwei Jahre und mehr.

Die Planungsphase dauert mindestens ein Jahr, die Bauzeit ist ebenfalls mit mindestens einem Jahr zu bemessen. In diesem Zeitraum ändern sich die Rahmenbedingungen. Hinzu kommt, dass die Abrechnung der Projekte nach Inbetriebnahme weitere sechs bis zwölf Monate in Anspruch nimmt.

Die stark schwankende Konjunktur erschwert sowohl die Prognosen der finanziellen Einnahmen der Stadt als auch die Kalkulation von Bauprojekten. Eine zuverlässige mittelfristige Haushaltsplanung ist dadurch immer schwerer zu erstellen.

Kurzfristig eingeforderte Kostenermittlungen ohne Planungsgrundlage können weder dem Bedarf nach solider Ressourcenplanung noch dem gewünschtem Ziel nach Budgetsicherheit in Bauprojekten gerecht werden.

Projektfahrplan

Um auf Seiten der Bauinvestitionen zu verlässlicheren Planungen zu gelangen, ist eine entsprechende Planungstiefe mit Kostenermittlung notwendig.

Der Einfluss auf die Baukosten nimmt im Projektverlauf stetig ab. Ist der Zeitrahmen für die frühen Projektphasen ausreichend bemessen, sind Planungsspielräume z.B. zur Prüfung von Alternativen gegeben.

Die Grundlage für mehr Sicherheit ist ein koordinierter Projektablauf.

Daher wurde ein optimaler Planungsablauf in dem **PROJEKTFAHRPLAN** (siehe Anlage 1) graphisch dargestellt.

Die wesentlichen Merkmale sind eine klare **Bedarfsentscheidung** vor Planungsbeginn, festgelegte **Kontrollinstanzen**, sowie die Definition mit welcher Planungstiefe der **Finanzierungsbedarf** in die mittelfristige Finanz- und Haushaltsplanung eingeht.

Projektstufe I

Der genaue Bedarf ist vor dem eigentlichen Planungsbeginn zu klären. Hier gilt es die unterschiedlichen Ziele und Interessen abzugleichen und die anstehende Aufgaben unter Berücksichtigung der Ressourcen zu priorisieren.

Wenn der Bedarf in Abwägung der Aufgaben und Ressourcen anerkannt ist, wird ein Raumprogramm erstellt. Als Grundlage eines Raumprogramms dienen die Standardvorgaben (z.B. KVJS; Modellbauraumprogramm für Schulen). Abweichungen sind zu begründen und bei Bedarf extern zu prüfen. Anschließend erfolgt der Raumprogrammschluss durch die Gremien.

Projektstufe II

In der Planungsphase II wird die Umsetzung des Raumprogramms bezogen auf Standort und baulichem Aufwand auf Machbarkeit, gegebenenfalls in Varianten geprüft. Das Ergebnis wird als Grundlage zur Vergabe von Planungsleistungen den Gremien zum Beschluss vorgelegt.

Projektstufe III

Die Projektstufe III beinhaltet die Planung bis zur *Entwurfs- und Genehmigungsplanung (Leistungsphase 1-4)*.

Nach Abschluss der Vorplanung (Leistungsphase 2) liegt eine Kostenschätzung vor, die in die mittelfristige Finanzplanung eingestellt wird. *Nach der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) liegt eine Kostenberechnung und damit die Voraussetzung für die Aufnahme des Projekts in den Haushaltsplan vor (§ 10 Abs. 3 GemHVO).*

Nach der Kontrolle auf Wirtschaftlichkeit und entsprechender Optimierung wird der *Entwurfs- und Baubeschluss* mit Kostenberechnung in die Gremien eingebracht.

Projektstufe IV

Nach dem Entwurfsbeschluss wird in regelmäßigen Abständen mit INKAS über den Termin- und Kostenverlauf berichtet.

Das erste Ausschreibungspaket umfasst in der Regel die Rohbauarbeiten sowie alle Hüll- und Technikgewerke.

Projektstufe V

Die Stufe der Bauausführung wird mit Hilfe von INKAS gesteuert, die regelmäßige Berichterstattung erfolgt bis zur Abrechnung eines Projektes.

Der Projektfahrplan dient zur Definition der einzelnen Projektschritte. Über die Darstellung mit Hilfe eines Zeitstrahls kann sehr anschaulich aufgezeigt werden in welcher Stufe sich ein Projekt befindet und welche Planungstiefe und Kontrolle einer Entscheidung zugrunde zu legen ist.

Begründung zu 2.

Personalbedarf

Im Stellenplan zum Haushaltsentwurf 2013 wurde für den Bereich Hochbau, Team Bau (Architektinnen / Architekten) bereits eine zusätzliche Stelle beantragt. Eine derzeit befristete Stelle soll damit im Stellenplan verankert werden. Mit dem Beschluss soll eine weitere unbefristete Stelle geschaffen werden.

Langfristig vorausschauende Planungen sind aufgrund der Fülle der Projekte und der Kurzfristigkeit von Aufgabenstellungen derzeit nicht leistbar.

Die Bewältigung der Bauaufgaben, insbesondere im Bereich Bildung und Betreuung, einhergehend mit den Herausforderungen zur Entwicklung energieeffizienter Gebäude stellen seit Jahren eine hohe Auslastung der Mitarbeiter im Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft dar.

Insbesondere mit der fristgerechten Umsetzung aller im Rahmen des Konjunkturpakets II zusätzlich veranschlagten Maßnahmen hat der Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft hohe Leistungsfähigkeit bewiesen.

In der Arbeitsplanung der Abteilung Hochbau sind für 2013 ca. **140 Maßnahmen** aufgeführt (siehe Anlage 2). Hinzu kommen die Instandhaltungsarbeiten an Schulen, die in der Regel zu Jahresbeginn abgestimmt und zusätzlich in den Arbeitsplan aufgenommen werden. In den Sommerferien 2012 wurden rd. 60 Einzelmaßnahmen mit einem Umsatz von rd. 1,3 Mio. EUR durchgeführt. Jede/Jeder Architektin/Architekt im Team Bau leitet in der Regel drei umfangreiche Projekte parallel. Seit Jahren werden kleinere und mittlere Bauprojekte vom Team Instandhaltung zusätzlich abgewickelt und somit das Team Bau entlastet. Das Team Technik ist in nahezu jedem Projekt vertreten, unterstützt durch das Energiemanagement.

Für die Projektentwicklung und Vorplanung ist keine personelle Kapazität vorhanden. Diese Aufgaben müssen bislang parallel zu den Bauprojekten abgewickelt werden. Einerseits ist dies nur zu Lasten der Bearbeitung laufender Projekte möglich, andererseits finden die wichtigen Entwicklungsphasen neuer Projekte, in denen der Einfluss auf die Baukosten am höchsten ist, nicht genügend Aufmerksamkeit.

In den nächsten Jahren stehen noch erhebliche Aufwendungen in der Sanierung, Erweiterungen und Neubauten an. Die in der Sanierungsliste (siehe Anlage 3) aufgeführten Maßnahmen umfassen alleine eine Bausumme **von rd. 120 Mio. Euro** (Priorität 1-3 / 5-15 Jahre). Mit der Bewältigung der Vorhaben ist der Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft auf Dauer ausgelastet.

Aufgabenschwerpunkte des Fachbereichs Hochbau und Gebäudewirtschaft :

1. Schulenwicklungsplanung (Generalsanierungen und Neubauten) STEP I
 - Grundschulareal (Generalsanierung und Erweiterung)
 - Generalsanierung Justinus-Kerner-Werkrealschule
 - Generalsanierung Goethe-Gymnasium
 - Neubau Gartenstraße 14 mit Mensa und Bewegungsraum
 - Mörike-Gymnasium, Erneuerung Glasdach
2. Ausbau Ganztageseschulen (Kernzeitenräume mit Essensausgabe)
 - Schösslesfeldschule, Erweiterung Ganztagesbereich mit Multifunktionsraum/Mensa
 - Grundschule Hoheneck
 - August-Lämmle-Schule (ggfs. in Verbindung mit MZH Oßweil)
 - Umnutzung Stadtbad (nach Neubau Schul- und Vereinsbad)
 - Energetische Sanierung Altes Schulhaus Erdmannhäuserstr. 1
 - Oststadtschule I, Umnutzung Turnhalle zur Mensa (nach Neubau Sporthalle Oststadt)
3. Ausbau von Betreuungseinrichtungen für Kinder unter 3 Jahren
 - Mehrgenerationenhaus Grünbühl-Sonnenberg
 - Erweiterung Kindertageseinrichtung Lange Straße/Bäderwiesen
 - Erweiterung Kindertageseinrichtung Reichertshalde
 - Neubau/Umbau Kinder- und Familienzentrums Poppenweiler
 - Neubau/Umbau Kinder- und Familienzentrums Neckarweihingen (Neue Straße 62)
4. Brandschutzmaßnahmen an Schulen STEP II
 - Oststadtschule I
 - Hirschbergschule (Bauteile A/B/C/D)
 - August-Lämmle-Schule
5. Brandschutzmaßnahmen an Kindertageseinrichtungen STEP II
 - Charlottenkrippe
6. Schulentwicklungsplanung STEP II
 - Generalsanierung und Erweiterung / Neubau Grundschule Schwarzwaldstraße
 - Generalsanierung oder Ersatzneubau Schulzentrum West (BZW)

7. Sportbauten

- Neubau Schul- und Vereinsbad (Wettbewerbsbetreuung/künstlerische Oberleitung)
- Neubau Sporthalle Oststadt
- Generalsanierung / Ersatzneubau mit Mehrzweckhalle Oßweil
- Generalsanierung Doppelsporthalle Dragonergässle (nach Sanierung Goethe-Gymnasium)
- Rundsporthalle, Sanierung Sanitär-/Umkleidetrakt
- Sporthalle Elly-Heuss-Knapp Realschule, Sanierung Sanitär-/Umkleidetrakt
- Doppelsporthalle Teilsanierung zentrale Anlagentechnik
- Sanierung Sporthalle Ostertagstraße
- Kulturbauten / Sonderbauten
- Stadtmuseum Eberhardtstraße 1
- Umbau und Erweiterung Scala
- Energetikom, Umnutzung Abgang zur Unterführung Sternkreuzung und Umbau Wilhelmstraße 2/1 und 2/2
- Kulturzentrum, Sanierung/Erweiterung Bibliothek (nach Auszug Museum)
- Karlskaserne, Energetische Sanierung Fassade Reithalle („klimaneutrale Kommune“) sowie technische Infrastruktur Innenhof (2. Bauabschnitt)
- Forum (weiteres Sanierungsprogramm)

8. Feuerwehr

- Umbau Hauptfeuerwache Marienstraße 22 zur Integrierten Leitstelle

9. Verwaltungsarrondierung / Verwaltungsgebäude

- Neubau Bürgerbüro der Zukunft (Ersatzneubau Obere Marktstraße /Umnutzung Silcherschulen nach Inklusion)
- Sanierung Rathaus Neckarweihingen
- Wilhelmstraße 1-9 – Dachsanierung

10. Bahnhof

- Fahrradparkhaus – Einbau der 2.Ebene
- Neugestaltung Bahnhofoberführung
- „Bahnhof der Zukunft“

11. Allgemeines

- Umsetzung AMOK- Präventionsmaßnahmen an Schulen
- Energetische Untersuchung von 60 städtischen Gebäuden (Teilkonzepte Liegenschaften)
- Erneuerung/Teilrückbau Trinkwassernetze (Legionellenschutz)
- Einführung CAFM-System

Um für die zu besetzenden Stellen adäquate Bewerber zu bekommen, sind diese unbefristet auszuschreiben. Dem gestiegenen Einkommensniveau am freien Markt können die öffentlichen Arbeitgeber im Wesentlichen nur die höhere Sicherheit des Arbeitsplatzes entgegenstellen.

Sollte die Summe der Aufgaben wiedererwarten sinken, kann die Leistungstiefe in den Projekten erhöht werden. Dadurch werden die Personalkosten durch geringere Planungshonorare ausgeglichen. Im Rahmen von Personalfluktuations wie Renteneintritt oder Wechsel des Arbeitgebers kann jeweils vor der Wiederbesetzung einzelner Stellen bedarfsgerecht entschieden werden, ob ein Stellenabbau gerechtfertigt ist oder nicht.

Die bereits enge Zusammenarbeit mit der Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH kann bei freier Personalkapazität noch weiter ausgebaut werden.

Im Zusammenhang mit den Haushaltsanmeldungen 2013 sind für die Bereiche Instandhaltung und Technik der Abteilung Hochbau jeweils eine weitere Stelle beantragt. Der Zuwachs an Gebäuden und Flächen sowie die intensivere Nutzung der Gebäude führen zu höherem Betreuungsaufwand beim Gebäudeunterhalt. Das Team Technik ist sowohl durch mehr Projektarbeit als auch durch den höheren Betreuungsaufwand beim Gebäudeunterhalt beansprucht.

Finanzierung

Für das externe Kostencontrolling werden 100.000 Euro jährlich im Verwaltungshaushalt aufgenommen.

Die zusätzlichen Personalkosten werden im Verwaltungshaushalt ab 2013 bereitgestellt.

Unterschriften:

Hans Schmid

Verteiler: DI, DII, DIII, R05, FB 10, FB 14, FB 20