



## BESCHLUSSVORLAGE

VORL.NR. 189/14

**Federführung:**  
Dezernat III

**Sachbearbeitung:**  
Albrecht, Thomas

**Datum:**  
20.05.2014

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungsdatum</b>	<b>Sitzungsart</b>
Ausschuss für Wirtschaft, Kultur und Verwaltung	22.07.2014	ÖFFENTLICH
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	23.07.2014	ÖFFENTLICH

**Betreff:** Bauinvestitionscontrolling  
**Bezug SEK:**

**Bezug:**  
**Anlagen:** 1. Projektfahrplan

### **Beschlussvorschlag:**

1. Im Stellenentwicklungsplan 2015 wird eine Stelle in EG 13 TVöD zur Verfügung gestellt.
2. Das Bauinvestitionscontrolling wird künftig intern erbracht.

### **Sachverhalt/Begründung:**

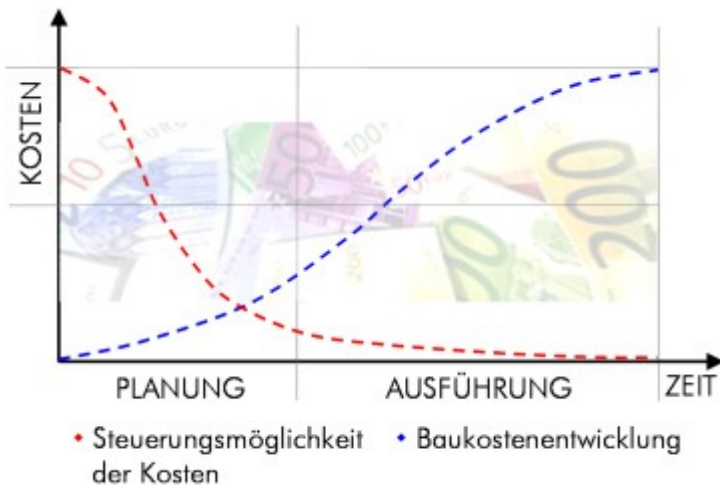
#### **Einleitung**

Im Rahmen der Haushaltsplanberatungen im Dezember 2013 wurde das Thema Controlling ausführlich diskutiert. Hierbei hat der Gemeinderat ein Controlling grundsätzlich befürwortet und die Entscheidung, ob dieses künftig intern oder extern erfolgen soll, an den Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt verwiesen.

Im nichtöffentlichen Teil des BTU am 20.03.2014 wurde über den Stand der Überlegungen zu diesem Thema berichtet und eine entsprechende Vorlage noch für die erste Jahreshälfte angekündigt.

Projekte benötigen vom ersten Federstrich bis zur Abrechnung im Regelfall mehrere Jahre. Ein erfolgreicher Controller startet dabei mit seiner Arbeit bereits bei Planungsbeginn einer Maßnahme und führt diese auch nach Abschluss einer Maßnahme noch fort. Dazwischen kann ein Zeitraum von mehreren Jahren liegen. Das zeigt, dass ein externer Controller, der im Regelfall nur für einen begrenzten Zeitraum zur Verfügung steht, nicht so wirkungsvoll sein kann wie es wünschenswert ist.

Dabei sind die Einflussmöglichkeiten in den frühen Planungsphasen höher, mit zunehmendem Projektverlauf nehmen sie ab. Dies wird im Schaubild verdeutlicht:



| -- FB x -- | ----- FB 65 ----- |

Gerade in der Planungsphase kann der Einsatz eines Controllers besonders lohnend sein, weil hier Einsparpotentiale am größten sind.

Die Verwaltung empfiehlt aus den vorgenannten Gründen ein internes Controlling.

### **Aufgaben des Controllers**

Ein Controller hat im Wesentlichen die im Folgenden skizzierten Aufgaben, die sich aus den genannten Bausteinen zusammensetzen.

#### 1. Planungsbeginn

Zentraler Bestandteil des Tätigkeitsgebiets ist die intensive Prüfung der nachfolgend genannten Punkte für jede Baumaßnahme bereits zu Beginn der Planung.

- Bedarf und Notwendigkeit  
Ist die Investition grundsätzlich sachlich notwendig? Gibt es Alternativlösungen?
- Quantität  
Sind Umfang und Größe der Maßnahme angemessen (Raumprogramm)
- Qualität  
Ist die Art der technischen Ausführung notwendig?
- Folgekosten  
Werden die Folgekosten (Unterhalt) von Beginn an angemessen berücksichtigt?
- Projektstruktur  
Ist das Projekt als ein solches definiert, das heißt existiert eine Projektorganisation?
- Finanzierung  
Stehen Haushaltsmittel in ausreichendem Umfang zur Verfügung?
- Zuwendungen  
Wurden alle Möglichkeiten zur Gewinnung von Zuwendungen / Zuschüssen geprüft?

## 2. Planungsqualität

Wichtig ist eine ausgereifte und qualitativ hochwertige Planung. Dazu werden neben guten Ingenieur- oder Architekturbüros auch motivierte Mitarbeiter benötigt, die externe Planungen und ausgearbeitete Raumprogramme kritisch hinterfragen.

## 3. Bauausführung

Vor Baubeginn einer Maßnahme müssen Bauzeitenpläne erstellt und daraus abgeleitet auch Pläne über den zu erwarteten Verlauf von Ausgaben erstellt werden (Beispiel: Soll-Linie im Schaubild). Diese müssen durch regelmäßige Soll-/Ist-Vergleiche überprüft und bei Abweichungen sofort gegengelenkt werden. Es müssen technische Hilfsmittel (EDV) so eingesetzt werden, dass täglich der aktuelle Kostenstand abgerufen werden kann.

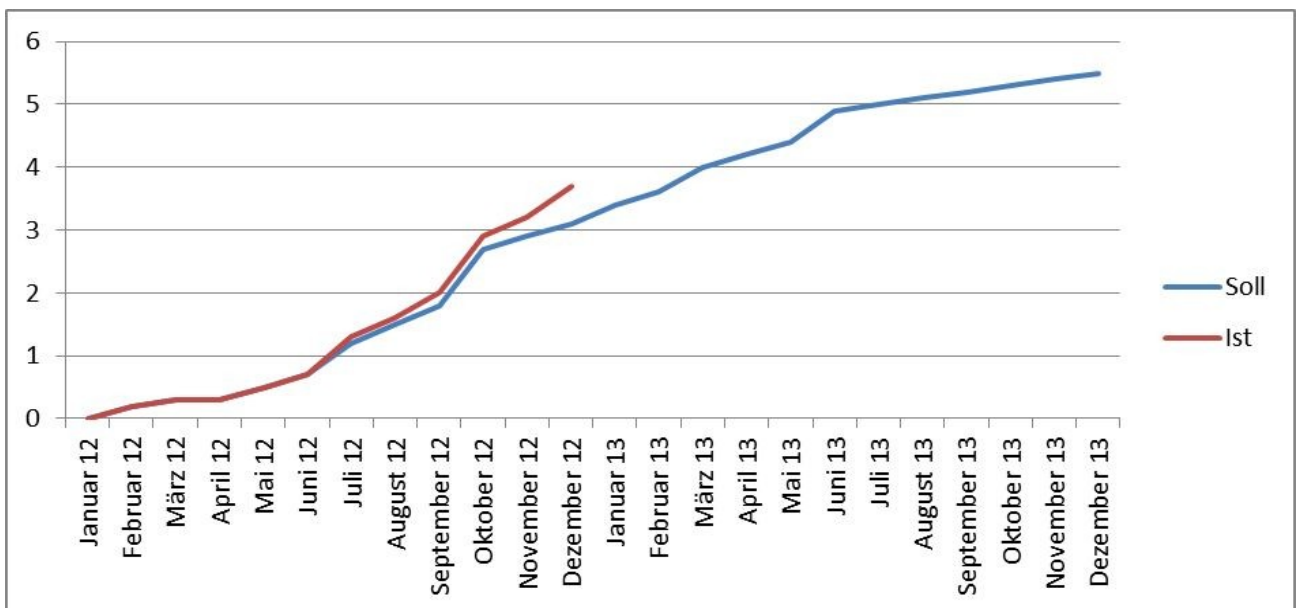


Schaubild: die Abweichung von Soll- und Ist-Linie wird deutlich und muss hinterfragt werden. Wird das Bauvorhaben teurer oder kommt es schneller voran?

## 4. Lernen aus Erfahrung

Die im Rahmen früherer Baumaßnahmen angefallenen Nachträge müssen detailliert ausgewertet werden. Nachträge sind in der Regel Hinweise auf vergessene oder falsch eingeschätzte Positionen im Leistungsverzeichnis. Daher ist eine vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Revision unabdingbar. Dort sind sehr gute Kenntnisse über nicht zufriedenstellend abgelaufene Maßnahmen vorhanden, die für alle künftigen Baumaßnahmen verwertet werden müssen.

## 5. Nachbetrachtung / Erfolgsprüfung

Nach der Baumaßnahme sind Gespräche mit den Büros zu führen: was lief bei der Maßnahme gut, was muss beim nächsten Mal verbessert werden? Dies kann gegebenenfalls bis zu einer „schöpferischen Pause“ für ein Büro führen. Die Auswahl der Büros muss nach deren Qualität erfolgen, nicht nach Ortsansässigkeit.

## 6. Berichtswesen

Den übergeordneten Stellen ist in regelmäßigen Abständen in angemessener Form zu berichten. Hierfür gibt es mit dem Projektfahrplan (Anlage 1) und den INKAS-Berichten bereits gute Verfahren.

### **Finanzierung**

Bisher werden beim Fachbereich Hochbau und Gebäudewirtschaft 50.000 Euro pro Jahr für ein externes Controlling zur Verfügung gestellt. Diese Summe kann künftig eingespart werden.

### **Organisatorische Angliederung des Controllers**

Der Controller wird in die Stabstelle des Dezernats III integriert.

### **Finanzierung**

Bisher wurden im Budget des Fachbereichs Hochbau und Gebäudewirtschaft 50.000 Euro für externe Controllingleistungen eingestellt. Diese können künftig eingespart werden.

### **Unterschriften:**

**Ilk**

### **Verteiler:**

DI, DII, DIII, 10, 14, 20, 65, 67, R05