



# SITZUNGSVORLAGE

Nr. **1 7 - V - 6 4 - 0 0 0 1**  
(Jahr - V - Amt - Nr.)

Betreff: Dezernat(e) IV

Anmeldung zum Stellenplan 2018/19 - Sicherstellung der ordnungsgemäßen Aufgabenerledigung und Einhaltung der rechtlichen Rahmenbedingungen im Hochbauamt  
Anlage/n siehe Seite 3

Bericht zum Beschluss Nr. vom

## Stellungnahmen

Personal- und Organisationsamt	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
Kämmerei	reine Personalvorlage <input type="radio"/>	→ s. unten <input checked="" type="radio"/>
Rechtsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Umweltamt: Umweltprüfung	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Frauenbeauftragte nach - dem HGIG	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
- der HGO	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Straßenverkehrsbehörde	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Projekt-/Bauinvestitionscontrolling	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Sonstige:	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>

## Beratungsfolge

DL-Nr.

(wird von Amt 16 ausgefüllt)

a)	Ortsbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Kommission	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Ausländerbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
b)	Seniorenbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Magistrat	Tagesordnung A <input checked="" type="radio"/>	Tagesordnung B <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Büro des Magistrats	Umdruck nur für Magistratsmitglieder <input type="checkbox"/>	
	Stadtverordnetenversammlung Ausschuss	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Eingangsstempel Amt 16	öffentlich <input checked="" type="radio"/>	nicht öffentlich <input type="radio"/>
		<input checked="" type="checkbox"/> wird im Internet/PIWI veröffentlicht	

Bestätigung Dezernentin

Möricke  
Stadträtin

## Vermerk Kämmerei

Wiesbaden,

- Stellungnahme nicht erforderlich  
 Die Vorlage erfüllt die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen.  
 → siehe gesonderte Stellungnahme

Imholz  
Stadtkämmerer

## A Finanzielle Auswirkungen

Mit der antragsgemäßen Entscheidung sind  **keine** finanziellen Auswirkungen verbunden.  
 finanzielle Auswirkungen verbunden.  
 (in diesem Fall bitte weiter ausfüllen)

### I. Aktuelle Prognose Ergebnisrechnung Dezernat

HMS-Ampel  rot  grün Prognose Zuschussbedarf:

abs.: 919.659,16  
 in %: 6,6

### II. Aktuelle Prognose Investitionsmanagement Dezernat

Investitionscontrolling  Investition  Instandhaltung

Budget verfügte Ausgaben (Ist): abs.: \_\_\_\_\_  
 in %: \_\_\_\_\_

### III. Übersicht finanzielle Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Es handelt sich um  Mehrkosten  
 budgettechnische Umsetzung

IM	CO	Jahr	Bezeichnung	Gesamtkosten in €	darin zusätzl. Bedarf apl/üpl in €	Finanzierung (Sperr, Ertrag) in €	Kontierung (Objekt)	Kontierung (Konto)	Bezeichnung
	X	2018/2019	Personalkosten	600.005 p.a.			1300016	630098	Technikleistungen
	X	2018/2019	Sachkosten	77.600 p.a.			1300016	606998	Technikleistungen
	X	2018/2019	Personalkosten	35.448 p.a.			1300015	630098	Reinigungsmanagement
	X	2018/2019	Sachkosten	9.700 p.a.			1300015	606998	Reinigungsmanagement
	X	2018/2019	Personalkosten	164.570 p.a.			1300221	630098	Energiemanagement
	X	2018/2019	Sachkosten	19.400 p.a.			1300221	606998	Energiemanagement
<b>Summe einmalige Kosten:</b>				<b>906.723 p.a.</b>					

<b>Summe Folgekosten:</b>									

**Bei Bedarf Hinweise /Erläuterung:**  
 Personal- und Sachkostenkalkulation erfolgt gemäß Leitlinie Personalkostenkalkulation 2017 der LHW.

## **B Kurzbeschreibung des Vorhabens**

Die Inhalte dieses Feldes werden (außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen) im Internet/Intranet veröffentlicht und dürfen den Umfang von 1200 Zeichen nicht überschreiten (soweit erforderlich: Ergänzende Erläuterungen s. Pkt. IV.; bei einigen Vorlagen (z. B. Personalvorlagen) entfallen die weiteren Ausführungen ab Pkt. I.) Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Es handelt sich um ein **Pflichtfeld**.

Zur Optimierung der Organisation der Ämter des Dezernates für Stadtentwicklung wurden innerhalb der Ämter Organisationsuntersuchungen unter externer Begleitung durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchungen werden nun amtsbezogen in einzelnen Sitzungsvorlagen dargestellt und die erforderlichen Konsequenzen daraus zur Beschlussfassung beantragt.

### **Anlagen:**

- 1 - Übersicht Personalkosten
- 2 - Beschluss Nr. 0592 der Stadtverordnetenversammlung vom 19.12.2013 zur Rentierlichkeit des Energiemanagements und Empfehlung des Deutschen Städtetages zum Energiemanagement
- 3 - Übersicht der maßgeblichen Mehraufwand verursachenden gesetzlichen Vorschriften und Rechtsvorschriften,

## **C Beschlussvorschlag:**

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
  - 1.1 der Aufgabenumfang des Hochbauamtes aufgrund gestiegener Anforderungen und zusätzlicher Prüfpflichten aus gesetzlicher Vorschriften und Richtlinien in den vergangenen Jahren gewachsen ist.
  - 1.2 durch den erkennbar hohen Nachholbedarf zur Instandhaltung der Gebäude und technischen Anlagen in den Gebäuden der LH Wiesbaden eine intensivere und konzentrierte baufachliche Betreuung erforderlich ist. Zudem steigt der Arbeitsaufwand für das Hochbauamt durch unvorhersehbare Ausfälle von überalterten Einrichtungen (z.B. Heizungsanlagen) kontinuierlich.
  - 1.3 die Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt) im Hochbauamt 2015 eine Organisationsuntersuchung durchgeführt hat. Als Ergebnis der durch die KGSt durchgeführten Untersuchung sowie nach Umsetzung der daraus resultierenden neuen Organisationsstruktur wurde ein erhöhter Personalbedarf von insgesamt 28 Stellen/26,55 VZÄ sowie zusätzlich befristet für die Dauer von zwei Jahren 1 Stelle/0,5 VZÄ festgestellt.
  - 1.4 das Revisionsamt 2016/17 im Hochbauamt die Feststellung der ordnungsgemäßen Aufgabenerledigung sowie die Einhaltung der rechtlichen Rahmenbedingungen im Hochbauamt geprüft hat und im Revisionsbericht Nr. 16-64-022 den bestehenden zusätzlichen Personalbedarf mit folgender Aussage bestätigt hat: „Im Zuge der Haushaltsplanberatungen 2018/2019 sollte im Hinblick auf die zur Aufgabenerfüllung notwendigen Stellen eine Budgeterweiterung angestrebt werden (Ergebnis der Organisationsuntersuchung).“
  - 1.5 bei andauernder Personalunterdeckung die Gebäude und deren technische Anlagen nicht mehr zuverlässig betriebssicher sind; wenn die anerkannten Regeln der Technik nicht mehr eingehalten werden; dadurch können Sicherheitsrisiken für Betreiber und Nutzer entstehen.

2. Es wird beschlossen, dass

2.1 das Personal des Hochbauamtes in einem ersten Schritt um 10,05 VZÄ aufgestockt wird, diese setzen sich wie folgt zusammen:

<u>Bereich</u>	<u>Position</u>	<u>Entgelt- /Besoldungsgruppe</u>	<u>Beschäftigungsumfang (VZÄ)</u>
CAFM	Sachgebietsleitung	E 13 TVöD	1
Bauunterhaltung	Objektmanager/in	E 11 TVöD	3
Technik - Lüftungsanlagen	Mitarbeiter/in	E 11 TVöD	1
Technik - Elektrotechnik	Mitarbeiter/in	E 11 TVöD	1
Technik - sicherheitstechnische Anlagen	Mitarbeiter/in	E 11 TVöD	1
Technik - Maschinenbau	Mitarbeiter/in	E 11 TVöD	0,5
Energiemanagement	Projektleiter/in	E 12 TVöD	1
Energiemanagement	Mitarbeiter/in	E 11 TVöD	1
Reinigungsmanagement	Mitarbeiter/in	E 9b TVöD	0,55

Dazu werden im Stellenplan 2018/2019 elf Planstellen neu geschaffen. Unmittelbar nach Beschlussfassung über diese Vorlage ist das Stellenbesetzungsverfahren einzuleiten.

2.2. die hierzu benötigten Personal- und Sachkosten von jährlich ca. 907.000 € im Haushaltsplan 2018/19 sowie den Folgejahren dem Budget des Dezernates IV/64 zugesetzt werden..

## D Begründung

### I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

(Angaben zu Zielen, Zielgruppen, Wirkungen/Messgrößen, Quantität, Qualität, Auswirkungen im Konzern auf andere Bereiche, Zeitplan, Erfolgskontrolle)

Im Rahmen aller Bau- und Bauunterhaltungstätigkeiten hat der Gesetzgeber als vordringlichstes Ziel den Schutz von Menschenleben festgeschrieben.

Die Hessische Bauordnung (HBO) legt in den allgemeinen Anforderungen in § 3 Absatz 1 gesetzlich fest, dass bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 1 Absatz 1 Satz 2 HBO so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten sind, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürliche Lebensgrundlage nicht gefährdet werden.

Daraus ergeben sich für die Betreiber dieser Anlagen nicht nur zivilrechtliche sondern auch strafrechtliche Konsequenzen.

Nach Auskunft der Anlagenbuchhaltung sind rund 60 % aller öffentlichen Gebäude und Bauten in Wiesbaden älter als 20 Jahre und davon wiederum zwei Drittel älter als 40 Jahre. Durch ein seit Jahren niedriges Instandhaltungsbudget werden Sanierungen überwiegend bauabschnittsweise, bzw. problembezogen und isoliert durchgeführt (z.B. nur Brandschutzmaßnahmen, nur Austausch eines Heizkessels, etc.). Technische Anlagen sind dadurch nicht mehr zuverlässig betriebssicher, wenn die anerkannten Regeln der Technik nicht eingehalten werden.

Durch den erkennbar hohen Nachholbedarf zur Instandhaltung der Gebäude und technischen Anlagen in den Gebäuden der LH Wiesbaden ist eine intensivere und konzentrierte baufachliche Betreuung erforderlich und durch unvorhersehbare Ausfälle von überalterten Einrichtungen (z.B. Heizungsanlagen) steigt der Arbeitsaufwand für das Hochbauamt kontinuierlich.

### **Bereich Technik (Heizung, Lüftung, Elektrotechnik, Sicherheitstechnik, Aufzüge)**

Die Betreiber sind gehalten, Lüftungsanlagen nach der Technischen Prüfverordnung (TPrüfVO), den Grundsätzen für die Prüfung technischer Anlagen (Muster- Prüfgrundsätze), den VDI Richtlinien, z.B. VDI 6022 ‚Raumluftechnik, Raumlufqualität‘ (Blätter 1-7 aus 2011-2017) regelmäßig zu prüfen.

Bestandsschutz existiert nur, solange eine bestehende Anlage nicht verändert wird. Sobald ein Bauteil aus Altersgründen ausgetauscht werden muss, erlischt der Bestandsschutz. Im aktuellen Bestand der städtischen Objekte existieren 131 zu prüfende Liegenschaften mit teilweise mehreren zu prüfenden Lüftungsanlagen. Im Jahr 2010 waren 81 Liegenschaften mit Lüftungsanlagen zu betreuen, was eine Steigerung von 61% in erster Linie durch nachträglichen Einbau von Lüftungsanlagen bedeutet. Kleinere Mängel werden von den Bauherrenämtern sofort freigegeben und durch das Hochbauamt abgearbeitet.

Dem Hochbauamt liegen derzeit übermittelte Prüfberichte zu über 40 Sonderbauten vor, in denen fehlende Brandschutzgutachten bemängelt werden und/oder große bis mittlere Mängel an Lüftungsanlagen festgestellt wurden. Teilweise sind brandschutztechnische und hygienische Mängel als sicherheitsrelevant eingestuft und müssen umgehend beseitigt werden. Ein gesicherter Betrieb dieser Gebäude ist somit nicht gewährleistet. Die Bauaufsicht wurde in Einzelfällen unterrichtet.

Eine Abarbeitung dieser gravierenden Mängel kann mit der bestehenden Personalausstattung des Hochbauamtes nicht geleistet werden.

Durch zunehmende Verschärfung von brand- und sicherheitstechnischen Anforderungen an Gebäude können zudem die Aufgaben im Bereich Elektrotechnik nicht mehr vollumfänglich wahrgenommen werden. Durch die Neufassungen und Erweiterungen von Gesetzen, Verordnungen, Normen sowie Richtlinien (vgl. Anlage 3) sind zusätzliche Prüfpflichten entstanden.

Unter anderem wurden dem Hochbauamt rund 100 Berichte zu sicherheitstechnischen Anlagen und ca. 60 Berichte zu Prüfungen weiterer elektrotechnischer Anlagen (z.B. Brandmeldeanlagen, Sicherheitsbeleuchtungsanlagen, Hausalarmierungsanlagen, Feststellanlagen usw.) übermittelt. Ein Teil der Berichte ist mit dem Hinweis „wesentlicher Mangel“ dokumentiert, der gemäß Sachverständigen-Definition unverzüglich zu beheben ist. Die Anzahl erhöht sich aufgrund der altersbedingt schlechten Zustände der Anlagen kontinuierlich.

In den vergangenen Jahren hat darüber hinaus die Anzahl der Aufzugsanlagen kontinuierlich zugenommen, da die Landeshauptstadt Wiesbaden alle öffentlichen Gebäude barrierefrei zugänglich machen muss. In den vergangenen sieben Jahren ist die Zahl der Aufzugsanlagen (ohne Treppen- und Behindertenlifte) von 86 auf 134 gestiegen, dies entspricht einer Steigerung um 64%. Auch die Anzahl der sonstigen motorisch betriebenen Anlagen wie motorbetriebene Türen, Tore und Fenster sowie Trennvorhänge und elektrische Tribünenanlagen nimmt beständig zu.

Durch das fehlende Personal bestehen Arbeitsrückstände und unerledigte Sicherheitsmängel.

### **Bereich Bauunterhaltung (Hochbau)**

Durch den überalterten und nicht kontinuierlich gepflegten Gebäudebestand sowie Personalunterdeckungen auch bei den Bauherrenämtern ist der Bauunterhaltungsaufwand stark angestiegen.

### **Reinigungsmanagement**

Das Sachgebiet Reinigungsmanagement ist zuständig für die Ausschreibung und Vergabe (mit allen Neben- und Folgearbeiten) der Gebäude- und Glasreinigung sämtlicher Liegenschaften der Landeshauptstadt Wiesbaden. Die Fallzahlen für die Ausschreibung von Fremdreinigungen sind in den vergangenen Jahren durch den Abbau des stadteigenen Reinigungspersonals ständig gestiegen. Es kam zu einer Steigerung des Arbeitsvolumens um mehr als 100 Objekten bei gleichbleibendem Personalbestand. Das entspricht einer Steigerung um ca. 80 %. Dadurch sind mittlerweile erhebliche Arbeitsrückstände entstanden, die die Einhaltung vergaberechtlicher Vorschriften und die Korrektur mangelhafter Leistungen externer Firmen erschwert.

### Energiemanagement

Ziel des städtischen Energiemanagements ist es, aus ökologischen und wirtschaftlichen Aspekten die Energieausgaben der LHW um jährlich mindestens 10% der Gesamtkosten aus dem Jahr 2016 zu reduzieren, dies entspricht einem Betrag von mindestens 1.000.000 €.

Mit Sitzungsvorlage 13-V-64-0004 wurde 2013 bereits eine Erhöhung der Personalausstattung im Energiemanagement um 3 VZÄ beantragt und von der Stadtverordnetenversammlung mit Beschluss Nr. 0593 vom 19.12.2013 als rentierliche Maßnahme anerkannt (s. Anlage 2). Der Deutsche Städtetag empfiehlt für eine Gemeinde der Größe Wiesbadens eine Personalausstattung im Energiemanagement von 7 VZÄ, um das größtmögliche Optimierungspotential rentierlich generieren zu können; seit 2014 besteht der Bereich aus 5 VZÄ.

### Computer Aided Facility Management (CAFM)

Für einen effizienten Betrieb öffentlicher Infrastruktur ist eine zeitgemäße IT-Ausstattung unabdingbar.

2015 wurde entsprechend dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Nr. 0022 vom 13. Februar 2014 die CAFM-Software ARCHIBUS beschafft. Da für die Einführung und den Betrieb der Software kein Personal zur Verfügung gestellt wurde, musste das Hochbauamt dazu übergehen, einzelne Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus den bestehenden Strukturen abzuziehen. Dieses Vorgehen führt aktuell zu erheblichen Engpässen sowohl in der Einführung des neuen CAFM-Systems, als auch in den bestehenden Arbeitsbereichen.

Für das Hochbauamt stellt die KGSt sowohl zur Sicherstellung eines zeitgemäßen Daten- und Facilitymanagements, als auch zur dauerhaften Betreuung des CAFM-Systems einen begründeten zusätzlichen Stellenbedarf fest.

Untersuchungen aus anderen Städten haben ergeben, dass fehlende Personalressourcen das höchste Risiko für einen erfolgreichen Betrieb eines CAFM-Systems darstellen.

## II. Demografische Entwicklung

*(Hier ist zu berücksichtigen, wie sich die Altersstruktur der Zielgruppe zusammensetzt, ob sie sich ändert und welche Auswirkungen es auf Ziele hat. Indikatoren des Demografischen Wandels sind: Familiengründung, Geburten, Alterung, Lebenserwartung, Zuwanderung, Heterogenisierung, Haushalts- und Lebensformen)*

## III. Umsetzung Barrierefreiheit

*(Barrierefreiheit nach DIN 18024 (Fortschreibung DIN 18040) stellt sicher, dass behinderte Menschen alle Lebensbereiche ohne besondere Erschwernisse und generell ohne fremde Hilfe nutzen können. Hierbei ist insbesondere auf die barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzung zu achten bei der Erschließung von Gebäuden und des öffentlichen Raumes durch stufenlose Zugänge, rollstuhlgerechte Aufzüge, ausreichende Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Bodenbeläge, Behindertenparkplätze, WC nach DIN 18024, Verbreitung von Informationen unter der Beachtung der Erfordernisse von seh- und hörbehinderten Menschen)*

## IV. Ergänzende Erläuterungen

(Bei Bedarf können hier weitere inhaltliche Informationen zur Sitzungsvorlage dargelegt werden.)

Sollten die notwendigen Stellen nicht genehmigt werden, sind mit Teil- bzw. Vollschießungen einzelner Gebäude und Gebäudeteile nicht auszuschließen, wenn nach § 3 HBO eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, insbesondere des Lebens und der Gesundheit besteht und die anerkannten Regeln der Technik nicht eingehalten werden.

**V. Geprüfte Alternativen**

(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen.)

Wiesbaden, 03. August 2017

Sigrid Möricke

Stadträtin