

**Betreff** Personalmehrbedarf beim Liegenschaftsamt

Dezernat/e V

Bericht zum Beschluss

Nr. vom

**Erforderliche Stellungnahmen**

- Amt für Innovation, Organisation und Digitalisierung
- Kämmerei
- Frauenbeauftragte nach HGIG
- Frauenbeauftragte nach HGO
- Sonstiges
- Rechtsamt
- Umweltamt: Umweltprüfung
- Straßenverkehrsbehörde

**Beratungsfolge**

- Kommission
- Ausländerbeirat
- Kulturbeirat
- Ortsbeirat
- Seniorenbeirat

(wird von Amt 16 ausgefüllt) **DL-Nr.**

- nicht erforderlich  erforderlich
- nicht erforderlich  erforderlich
- nicht erforderlich  erforderlich
- nicht erforderlich  erforderlich
- nicht erforderlich  erforderlich

Magistrat Eingangsstempel  
Büro d. Magistrats

Stadtverordnetenversammlung

- Tagesordnung A  Tagesordnung B
- Umdruck nur für Magistratsmitglieder**
- nicht erforderlich  erforderlich
- öffentlich  nicht öffentlich
- wird im Internet / PIWi veröffentlicht**

Anlagen öffentlich

Anlagen nichtöffentlich

Anlage 1 Personalkalkulation zu SV 23-V-23-0102  
Anlage 2 Aufstellung unbesetzte Stellen zu SV 23-V-23-0102

# A Finanzielle Auswirkungen

23-V-23-0102

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.:  
in %:

## 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

Typ	Jahr	Bezeichnung	Gesamt-kosten	...davon APL/ÜPL	Finanzierung (Sperre, Ertrag)	Kontierung (Objekt und Konto)
	2024	Personalkosten	196.704,00			1300034, 630098
	2024	Sachkosten	19.400,00			1300034, 680000
	2024	Personalkosten	123.612,00			1100029, 630098
	2024	Sachkosten	9.700,00			1100029, 680000
	2024	Personalkosten	123.612,00			1100030, 630098
	2024	Sachkosten	9.700,00			1100030, 680000
<b>Summe einmalige Kosten:</b>			616.040,00			
	2025ff	Personal- und Sachkosten	677.644,00			wie 2024
	2026ff	Personal- und Sachkosten	745.408,40			wie 2024
	2027ff	Personal- und Sachkosten	819.949,24			wie 2024
<b>Summe Folgekosten:</b>			2.243.001,64			

Bei Bedarf Hinweise | Erläuterung (max. 1.500 Zeichen)

Personal- und Sachkostenkalkulation erfolgt gemäß Leitlinie Personalkostenkalkulation 2022 der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Die Summe der Folgekosten ab dem Jahr 2025 wurde um 10 % erhöht um die Mehrkosten durch Tarif- und Besoldungserhöhungen ab 2023 zu decken.

## B Kurzbeschreibung des Vorhabens (verpflichtend)

(Die Inhalte dieses Feldes werden [außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen] im Internet/Intranet veröffentlicht. Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Ergänzende Erläuterungen, soweit erforderlich, siehe D. Begründung, Pkt. II)

Ziel der Vorlage ist die personelle Verstärkung im Liegenschaftsamt, in den Abteilungen Liegenschaften, Projektentwicklung, Vergabe und Beschaffung, um dem gestiegenen Arbeitsanfall bei den Aufgaben Rechnung zu tragen.

## C Beschlussvorschlag

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass  
  
im Liegenschaftsamt, in den Abteilungen Liegenschaften, Projektentwicklung, Vergabe und Beschaffung, ein weiterer und unbefristeter Personalbedarf von insgesamt 4 Vollzeitäquivalenten besteht.
  
2. Es wird beschlossen,
  - 2.1. dass zum Stellenplan 2024 je eine Vollzeitplanstelle in der Abteilung
    - 2.1.1. Liegenschaften mit der Wertigkeit E 11 TVöD (Sachbearbeitung Grundstücksverkehr),
    - 2.1.2. Projektentwicklung mit der Wertigkeit E 11 TVöD (Sachbearbeitung Projektentwicklung),
    - 2.1.3. Vergabe mit der Wertigkeit A12,
    - 2.1.4. Beschaffung mit der Wertigkeit A12,  
  
neu geschaffen wird,
  
  - 2.2. dass unmittelbar nach Beschlussfassung über diese Vorlage, vorab der Genehmigung der Haushaltssatzung, die Stellenbesetzungsverfahren einzuleiten sind. Die Planstellen können vorab der Beschlussfassung und der Genehmigung des Stellenplans überplanmäßig und unbefristet besetzt werden. Sofern durch eine schnelle Stellenbesetzung Personalkosten im Jahr 2024 anfallen, werden diese aus dem Budget des Dezernates V/23 gedeckt,
  
  - 2.3. dass durch die personellen Veränderungen Personal- und Sachkosten von 616.040,00 € im Jahr 2024 bzw. ab 2025 jährlich entstehen. Die erforderlichen Mittel werden Dezernat V/23 zum Haushalt 2024 zugewandt,
  
  - 2.4. dass im Rahmen der neuen Regelung zur Steuerung der Personalkosten ab 2018ff. das Personalkontingent (Basiswert) des Stammpersonals von Dezernat V/23 ab 01.01.2024 um 4 VZÄ zu erhöhen ist,
  
3. Dezernat II/15 wird beauftragt, im Vorfeld ausstehenden Ausschreibungen den Stellenwert anhand von Dezernat V/23 erstellter Stellenbeschreibungen zu überprüfen und festzulegen.

## D Begründung

### I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

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

Mit der Zusetzung von 4,0 neuen VZÄ wird das Liegenschaftsamt in die Lage versetzt, die anstehenden Aufgaben und die sich verändernden Anforderungen an die Aufgabenerledigung bewältigen zu können.

### II. Ergänzende Erläuterungen

(Demografische Entwicklung, Umsetzung Barrierefreiheit, Klimaschutz/Klima-Anpassung, etc.)

Durch die z.B. aus dem Stadtentwicklungskonzept „Wiesbaden 2030+“ abgeleiteten Maßnahmen sowie die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sind in den letzten Jahren die Anforderungen an die städtische Bodenpolitik extrem gestiegen. Unter anderem wird die städtische Flächenbevorratung noch stärker in den Fokus genommen. Alle Ansätze aus Politik und Verwaltung haben ein Höchstmaß an Handlungsfähigkeit und qualitätvoller Gestaltungsmöglichkeit für die Landeshauptstadt Wiesbaden zum Ziel.

Der Personalbedarf in der Abteilung Liegenschaften ergibt sich somit aus gestiegenen und weiter steigenden quantitativen, aber auch qualitativen Anforderungen im Rahmen der Gewährleistung des rechtssicheren Verwaltungshandelns.

Der nun zu deckende Personalbedarf soll diese Abteilung in die Lage versetzen, in der mittlerweile ohnehin schon regelmäßig stark beanspruchten Arbeitssituation, auch für zukünftig anstehende Projekte handlungsfähig zu bleiben.

#### Abteilung Liegenschaften

Die Abteilung „Liegenschaften“ beschäftigt sich schwerpunktmäßig mit dem städtischen Grundvermögen. Dazu gehört nicht nur die grundlegende Beschaffung (An- und Verkauf), sondern auch die Vermietung und Verpachtung sowie das Verwalten und Begründen von Rechten an den Grundstücken. Es werden ca. 5.300 dem Liegenschaftsamt zugeordnete Flurstücke sowie ca. 4.500 Verträge hierzu verwaltet. Hinzu kommt die Pflege der Grundvermögensdatei (GVD) mit über 20.000 Flurstücken im Eigentum der Landeshauptstadt Wiesbaden.

Des Weiteren werden mittelfristig ca. 75 Erbbaurechtsverträge auslaufen. In den letzten Jahren wurden bei benachbarten, städtischen Erbbaugrundstücken keine Verkäufe mehr getätigt, um hier die Möglichkeit zu schaffen, auf den zusammenhängenden Flächen Entwicklungen für eine neue, dann in der Regel verdichtete Wohnbebauung realisieren zu können. Diese eigenen Erbbaurechte sind bis zum Laufzeitende des Erbbaurechtsvertrages einer adäquaten Nutzung zuzuführen. In den Fällen, bei denen eine übergeordnete Entwicklung nicht möglich ist, wird es jedoch erforderlich, die Grundstücke und Aufbauten nach Ablauf des Erbbaurechtes zu übernehmen und die Flächen für einen Weiterverkauf herzurichten (u.a. Abbruch der Bestandgebäude).

In der Abteilung Liegenschaften liegt die Zuständigkeit für die städtische Flächenbevorratung. Es werden nach Möglichkeit alle Grundstücke, die auf dem freien Markt angeboten werden und die für die Landeshauptstadt Wiesbaden von Interesse sind, erworben. Vor dem strategischen, aber noch nicht zielgerichteten Ankauf von potentiellen Entwicklungsflächen ist es erforderlich, diese im ersten Schritt zu identifizieren. Um möglichst günstige Konditionen zu erzielen, ist hier ein deutlicher Vorlauf vor den konkreten Planungsmaßnahmen zur Stadtentwicklung von Nöten. Nur wenn dies vorausschauend - bevor

konkrete Planungen vorliegen - gelingt, kann ein wirtschaftlich attraktiver Grundstein für eine zukünftige Flächenentwicklung gelegt werden. Als Potentialflächen sind auch solche Bereiche zu berücksichtigen, die sich als Tausch- oder Ersatzflächen im Rahmen von Entwicklungen an anderer Stelle anbieten.

Mit der neuen Stelle in der Abteilung „Liegenschaften“ soll gerade der strategische, noch nicht zielgerichtete Flächenankauf verstärkt werden, um für künftige Flächenentwicklungen als Eigentümer entsprechenden Einfluss auf die Entwicklungen nehmen zu können.

#### Abteilung Projektentwicklung

Die Abteilung „Projektentwicklung“ beschäftigt sich schwerpunktmäßig mit dem zielgerichteten An- und Verkauf von Grundstücken im Rahmen konkreter Projekte und Stadtentwicklungen / -planungen, inklusive der zugehörigen Bodenordnungsmaßnahmen sowie der Entwicklung, Aufwertung und Vermarktung bebaubarer und/oder bebauter Flächen (ggf. in Kooperation mit der Stadtplanung), als auch mit Flächenrecycling. Hier sind vor allem neue Wohn- und Gewerbegebiete zu berücksichtigen.

Die Veräußerung von Gewerbeflächen zur An- und Umsiedlung von Betrieben, das Begründen von Erbbaurechten, als auch die Ausübung von Vorkaufsrechten sind Betätigungsfelder.

Die hierzu notwendige Projektbearbeitung, Steuerungen und Koordination in den Projektgruppen, von der Entwicklung von Nutzungsmöglichkeiten von Grundstücksflächen über die Konzeption, Abstimmung und Beauftragung von Fachplanungen und -gutachten im Rahmen der Grundstücksentwicklungen (wie z.B. Rechts-, Altlasten-, Verkehrs-, Klima-Gutachten u.ä.), nimmt nicht zuletzt aufgrund der ständig komplexer werdenden, rechtlichen Problemstellungen (u.a. durch Umweltrecht, EU-Recht, Beihilferecht etc.) immer mehr Arbeitszeit in Anspruch.

Die verstärkten politischen Zielsetzungen und Vorgaben, insbesondere zur Schaffung von Wohnraum, bringen in der Folge auch die dann anstehenden, arbeitsintensiven Vermarktungen der hierfür entwickelten / zu entwickelnden Flächen mit sich.

Mit der eineni neuen Stellen in der Abteilung „Projektentwicklung“ sollen der Grundstücksverkehr im Zuge der bereits angedachten oder sogar schon aufgenommenen städtebaulichen Planungen verstärkt werden. Zu diesen städtebaulichen Planungen zählen beispielsweise das Projekt „Bierstadt Nord“, der Bereich Ostfeld / Kalkofen, die Perspektivfläche West, das Gewerbeband entlang der A66 sowie die weiteren Impulsräume, die im Stadtentwicklungskonzept „Wiesbaden 2030+“ aufgeführt sind.

Der nun zu deckende Personalbedarf soll diese Abteilung in die Lage versetzen, in der mittlerweile ohnehin schon regelmäßig stark beanspruchten Arbeitssituation, auch für zukünftig anstehende Projekte handlungsfähig zu bleiben.

#### Abteilung Vergabe

In der Abteilung Vergabe wird zur Erfüllung der anfallenden Aufgaben eine Vollzeitstelle benötigt.

Die gestiegene Komplexität des Vergaberechts in der Praxis durch die Rechtsprechung, durch Novellierungen von Gesetzen und die Einführung neuer Gesetze und Verordnungen (z. B. UVgO, Novellierung HVTG, Wettbewerbsregister, Statistikverordnung SaubFahrzeugBeschG) führt zu einem erhöhten Arbeitsaufwand. Weiterhin ist mit einem Anstieg an Ausschreibungsverfahren auf Grund von Digitalisierungsstrategien und Fördermittelprojekten zu rechnen.

Auch das Verhalten der BewerberInnen und BieterInnen hat sich in den letzten Jahren verändert. Die Rügebereitschaft hinsichtlich vergaberechtlicher Entscheidungen hat sich erhöht und führt somit zu einer größeren Arbeitsbelastung in diesem Bereich. Es erfolgen mehr Rückfragen zu den Vergabeverfahren an sich bzw. zu vergaberechtlichen Entscheidungen, die zeitaufwendig beantwortet werden müssen.

Gleichzeitig ergeben sich in der Abteilung Digitalisierungserfordernisse, v.a. auch im Hinblick auf die vielfältigen Schnittstellen (Vergabemanager AI, AVA Software Futura, Papieranträge), die in der Zukunft realisiert werden müssen um handlungsfähig zu bleiben. Auch dies führt zu einem gestiegen Personalaufwand.

Nicht zuletzt ist zu verzeichnen, dass das „Vergabewissen“ in den einzelnen Ämtern, auch bedingt durch den demografischen Wandel, immer mehr verloren geht, so dass der Beratungsaufwand in der Abteilung 2304 enorm gestiegen ist.

### Abteilung Beschaffung

Die Rahmenbedingungen der Abteilung „Beschaffung“ haben sich verändert. Rahmenverträge können nicht mehr für längere Zeiträume ausgeschrieben werden, da keine Preisbindungsmöglichkeiten seitens der Auftragnehmer bestehen. Rahmenverträge wurden mit einer Laufzeit von durchschnittlich 2 Jahren ausgeschrieben, aktuell beträgt die Laufzeit häufig nur 6 Monate. Die Anzahl der erforderlichen Ausschreibungen pro Jahr erhöht sich dadurch drastisch (siehe u.s. beispielhafte Tabelle), der Aufgabenumfang pro Ausschreibung bleibt fast gleich. Das Vergaberecht ist komplexer, die Anzahl der Vertragsstörungen mit den Lieferanten (z.B. durch entstehende Lieferschwierigkeiten) ist gestiegen, dadurch ist das Vertragsmonitoring zwischen den einzelnen Ausschreibungen aufwendiger.

Beispielhafte Rahmenverträge mit verkürzten Laufzeiten:

Name des Rahmenvertrages	Laufzeit-beginn	Laufzeit-ende	Laufzeiten
Büromaterial	01.12.2019	31.05.2022	ursprünglich 2 Jahre Laufzeit
	01.06.2022	31.05.2023	1 Jahr
	01.06.2023	30.11.2023	6 Monate
Hygienepapiere und Wasch-raumbedarf	01.02.2020	31.01.2022	ursprünglich 2 Jahre Laufzeit
	01.02.2022	31.03.2023	1 Jahr
	01.04.2023	30.09.2023	6 Monate
Papier für Drucker und Kopierer	01.04.2021	31.03.2022	ursprünglich 1 Jahr Laufzeit
	01.04.2022	31.12.2022	8 Monate
	01.01.2023	31.03.2023	3 Monate
	01.04.2023	30.09.2023	6 Monate

Für weitere Produkte / Dienstleistungen können daher keine neuen Rahmenverträge ausgeschrieben werden. Für diese Segmente erfolgt aktuell keine stadtweite Nachfragebündelung zur Erzielung wirtschaftlicherer Konditionen und keine Standardisierung wie beispielsweise die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitserfordernissen oder ergonomischen Anforderungen. Die Prozesse sind in den Fachbereichen aufwendiger, da keine Beauftragung über den städtischen Einkaufskatalog möglich, sondern eine Beschaffung in Eigenregie erforderlich ist. Aktuell kann mit Einschränkungen nur der Status Quo aufrechterhalten werden und keine weitere Zentralisierung erfolgen.

Sofern freie Personalkapazitäten bestehen, ist das Ziel der Abteilung 2305 neue Rahmenverträge auszuschreiben, um die Prozesse in den Fachbereichen zu beschleunigen.

#### Raumsituation im Liegenschaftsamt

Trotz des geplanten Mitarbeiteranstiegs werden vom Liegenschaftsamt keine damit einhergehenden, weiteren Flächenbedarfe erwartet.

Alle Mitarbeitenden des Liegenschaftsamtes sind bereits seit Oktober 2019 jeweils mit einem Notebook ausgestattet. Zusammen mit den im Rahmen der Corona-Pandemie geschaffenen technischen und organisatorischen Voraussetzungen ist damit jedem Mitarbeitenden das uneingeschränkte Arbeiten von zu Hause aus möglich.

Es ist eine größtmögliche Flexibilität in Bezug auf den individuellen Arbeitsort gewährleistet, so dass ein Büroraum abwechselnd durch mehrere Mitarbeitende genutzt werden kann.

### **III. Geprüfte Alternativen**

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

### **Bestätigung der Dezernent\*innen**

  
Kowol  
Stadtrat  
17.06.2023