

**Betreff** Stellenbedarfe in den Bereichen Objektmanagement und Technik im Hochbauamt zur Sicherstellung der Aufgabenerledigung bei stetig gestiegenem Auftragsvolumen

Dezernat/e V

Bericht zum Beschluss

Nr. vom

**Erforderliche Stellungnahmen**

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

**Beratungsfolge**

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

- Kommission  nicht erforderlich  erforderlich
- Ausländerbeirat  nicht erforderlich  erforderlich
- Kulturbeirat  nicht erforderlich  erforderlich
- Ortsbeirat  nicht erforderlich  erforderlich
- Seniorenbeirat  nicht erforderlich  erforderlich

Magistrat Eingangsstempel  
Büro d. Magistrats

Tagesordnung A  Tagesordnung B

Umdruck nur für Magistratsmitglieder

Stadtverordnetenversammlung

nicht erforderlich  erforderlich

öffentlich  nicht öffentlich

wird im Internet / PIWi veröffentlicht

**Anlagen öffentlich**

- Anlage 1 - Deckungsgrad
- Anlage 2 - Liegenschaften
- Anlage 3 - Tätigkeitsfelder Bauunterhaltung

**Anlagen nichtöffentlich**

# A Finanzielle Auswirkungen

23-V-64-0004

Mit der antragsgemäßen Entscheidung sind

- keine finanziellen Auswirkungen verbunden
- finanzielle Auswirkungen verbunden (→ in diesem Fall bitte weiter ausfüllen)

## I Aktuelle Prognose Ergebnisrechnung Dezernat

Prognose Zuschussbedarf

HMS-Ampel  rot  grün abs.: 2.978.612,88 €  
in %: 4,4%

## II Aktuelle Prognose Investitionsmanagement Dezernat

Budget verfügte Ausgaben (Ist)

Investitionscontrolling  Investition  Instandhaltung abs.:  
in %:

## III Übersicht finanzielle Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Es handelt sich um  Mehrkosten  budgettechnische Umsetzung

Typ	Jahr	Bezeichnung	Gesamt-kosten	...davon APL/ÜPL	Finanzierung (Sperr, Ertrag)	Kontierung (Objekt und Konto)
CO	2024	Personalkosten Objektmanagement	82.080			1300016/ 630098
CO	2024	Sachkosten Objektmanagement	9.700			1300016/ 606998
CO	2024	Personalkosten Technik	328.320			1300039/ 630098
CO	2024	Sachkosten Technik	38.800			1300039/ 606998
<b>Summe einmalige Kosten:</b>			458.900			
CO	2025 ff.	Personalkosten Objektmanagement	164.160			1300016/ 630098
CO	2025 ff.	Sachkosten Objektmanagement	19.400			1300016/ 606998
CO	2025 ff.	Personalkosten Technik	656.640			1300039/ 630098
CO	2025 ff.	Sachkosten Technik	77.600			1300039/ 606998
<b>Summe Folgekosten:</b>			917.800 p.a.			

Bei Bedarf Hinweise | Erläuterung (max. 750 Zeichen)

Personal- und Sachkostenkalkulation erfolgt gemäß Leitlinie Personalkostenkalkulation 2023 der Landeshauptstadt Wiesbaden.

## 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)

Um die Aufgabenerfüllung des Hochbauamtes bei gestiegenem und voraussichtlich weiter steigendem Bauvolumen zu gewährleisten, ist zusätzliches Personal erforderlich.

## C Beschlussvorschlag

### 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass

- 1.1 das Hochbauamt auftragsbezogen für die liegenschaftsverwaltenden Ämter arbeitet und diese bei der Erfüllung ihrer Aufgaben zur Einhaltung der Betreiberverantwortung unterstützt. Das Hochbauamt als technischer Dienstleister ist nicht Betreiber der Liegenschaften, hat keine Budgethoheit, stellt kein Personal vor Ort und legt die Nutzung der Liegenschaften nicht fest oder steuert diese.
- 1.2 die Anzahl der durch das Hochbauamt betreuten Liegenschaften einen Umfang hat, bei dem die Betreuung nur unvollständig erfüllt werden kann. Für die ingenieurtechnische Bauunterhaltung stehen aktuell 23 Vollzeitäquivalente (VZÄ) zur Verfügung. Dem gegenüber gibt es 350 Liegenschaften mit 650 Gebäuden in der Betreuung durch das hochbauliche und technische Objektmanagement des Hochbauamts.
- 1.3 das Hochbauamt die Arbeitsaufträge aus der Bauunterhaltung und dem Wartungsmanagement entsprechend der Art des Auftrags durch Mitarbeitende des Objektmanagements mit entsprechender fachlicher Ausbildung bearbeitet. Es ergibt sich aktuell ein durchschnittliches Betreuungsverhältnis von gewerkeübergreifend insgesamt 1:15, welches sich unterschiedlich auf die einzelnen fachlichen Bereiche verteilt:
- 1.4 die Bearbeitung der Arbeitsaufträge oftmals nur rudimentär aufgrund der Aktenlage erfolgen kann. Eine fachliche Kontrolle vor Ort, vor der Beauftragung und nach der Rechnungsstellung, kann nur stichprobenartig erfolgen. Dies entspricht nicht den städtischen Regularien. Das Hochbauamt ist auf die Zusammenarbeit mit dem örtlichen Personal der Fachämter (Hausmeister) für Vor-Ort-Abnahmen der Bauleistungen z.B. bei Reparaturen angewiesen.
- 1.5 aufgrund der sich stetig verschärfenden Forderungen der baulichen Richtlinien und Normen sowie des erheblichen Bestands unsanierter Liegenschaften die Anzahl der Mängel im Bereich Elektro-, Trinkwasser-, Brandschutz- und Lüftungshygiene schneller zunimmt, als sie abgearbeitet werden können. Die zunehmende technische Komplexität in den neueren Gebäuden verschärft diese Situation zusätzlich.
- 1.6 das Hochbauamt fachlich in der Lage ist die liegenschaftsverwaltenden Fachämter bei der Erfüllung ihrer Aufgaben zur Einhaltung der Betreiberverantwortung zu unterstützen und die Unterhaltung der städtischen Liegenschaften mit ihren technischen Anlagen entsprechend zu betreuen, sofern die erforderlichen personellen Ressourcen geschaffen werden.

### 2. Es wird beschlossen, dass

- 2.1 zum Stellenplan 2024/2025 zehn Planstellen im Hochbauamt geschaffen werden, diese setzen sich wie folgt zusammen:

<i>Bereich</i>	<i>Entgelt-/ Besoldungs- gruppe</i>	<i>Beschäftigungsumfang (VZÄ)</i>
Bauunterhaltung	E 11 TVöD	2
Technik - Heizung, Lüftung, Sanitär	E 11 TVöD	3
Technik - Elektrotechnik	E 11 TVöD	5

Die Stellenwertigkeit steht unter dem Vorbehalt der abschließenden Prüfung durch 150130. Unmittelbar nach Beschlussfassung über diese Vorlage in den Haushaltsberatungen, vorab der Genehmigung der Haushaltssatzung, ist das Stellenbesetzungsverfahren einzuleiten. Die Planstelle kann vorab der Genehmigung des Stellenplans durch die Aufsichtsbehörde besetzt werden.

- 2.2 durch die personelle Veränderung Personal- und Sachkosten in Höhe von 458.900 Euro im Jahr 2024 bzw. 917.800 Euro jährlich ab 2025 entstehen. Die erforderlichen Mittel ab 2024 werden Dezernat V/64 zum Haushalt 2024/25 zugesetzt.
- 2.3 im Rahmen der Regelung zur Steuerung der Personalkosten ab 2018ff das Personalkontingent (Basiswert) des Stammpersonals von Dezernat V/64 ab 01.07.2024 um 10 Vollzeitäquivalent (VZÄ) zu erhöhen ist.

## D Begründung

### I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

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

Die Mitarbeitenden im Hochbauamt sind einer Überlastung ausgesetzt. Dies ist primär auf die zu große Anzahl der in der Bauunterhaltung zu betreuenden Liegenschaften und die damit verbundenen Aufgaben zurückzuführen. Zusätzlich verschärft wird die Situation durch die stetig wachsende Komplexität der Prozesse und die zunehmende technische Ausstattung der Liegenschaften. Oftmals ergibt sich aus einer vermeintlich kleinen Reparatur ein Projekt, da die anzuwendenden Vorschriften mittlerweile einem anderen Standard entsprechen. Des Weiteren werden die Prozesse, von der Vergabe bis zur Rechnungsprüfung, im Objektmanagement sowie im Projektmanagement immer komplexer und die Anzahl der Institutionen, die als Anspruchssteller auftreten, steigt stetig an.

Das Objektmanagement des Hochbauamtes ist in die Fachbereiche "Hochbau" und "Technik" strukturiert. Diese Fachbereiche bearbeiten die eingehenden Arbeitsaufträge für Störungen, Bauunterhaltung und Wartungsmanagement entsprechend ihrer jeweiligen Fachlichkeit. Derzeit stehen insgesamt 46 Personen in beiden Fachbereichen für diese Aufgaben zur Verfügung. Aufgrund von Arbeitszeitreduzierungen und Teilzeitstellen ergibt sich eine Gesamtzahl von 42 verfügbaren Vollzeitäquivalenten (VZÄ) der Mitarbeitenden. Da die meisten Mitarbeitenden auch zusätzlich Projekte betreuen, steht für die ingenieurtechnische Bauunterhaltung letztendlich eine Anzahl von 23 verfügbaren VZÄ zur Verfügung.

Laut aktuellem Stand der Liegenschaftsliste des Hochbauamtes beläuft sich die Gesamtzahl der Liegenschaften der Landeshauptstadt Wiesbaden auf rund 560 Liegenschaften, auf denen sich rund 950 Gebäude befinden. Hiervon sind rund 350 Liegenschaften in der Bauunterhaltung des Hochbauamtes, was 650 Gebäuden entspricht. Der Rest wird von den Eigenbetrieben und Fachämtern selbst betreut bzw. enthalten

keine relevanten baulichen Objekte. Dies ergibt ein Betreuungsverhältnis von rechnerisch 15 Liegenschaften pro VZÄ bzw. 28 Gebäude pro VZÄ. Im direkten Vergleich dazu strebt die städtische Gesellschaft WiBau GmbH derzeit ein Betreuungsverhältnis von maximal vier Liegenschaften pro Mitarbeitenden für das Objektmanagement an.

Dieses personelle Ungleichgewicht wurde kaum an die stetig wachsende Anzahl von Objekten sowie an die zunehmende Komplexität der Liegenschaften und Prozesse in der Landeshauptstadt Wiesbaden angepasst. Darüber hinaus arbeitet das Hochbauamt getrennt nach Gewerken wie Hochbau, Elektro-, Maschinenteknik und Heizungs-, Lüftungs- und Sanitärtechnik. Dadurch wird die fachliche Kompetenz und die Kontrolle der extern erbrachten Leistungen gesteigert, allerdings erhöht dies den personellen Aufwand im Objektmanagement.

Bereich	Liegenschaften je VZÄ
Hochbau - Bauunterhaltung	1:33
Technik - Heizung, Lüftung, Sanitär	1:46
Technik - Elektrotechnik	1:102

Die durch das hohe Betreuungsverhältnis resultierenden zwangsläufigen hohen Reaktionszeiten und Erreichbarkeiten, führen bei den hausverwaltenden Ämtern und den Nutzenden zu Unmut. Dies hat zur Konsequenz, dass die Bearbeitung der an externe Dienstleister beauftragten Arbeiten, häufig lediglich oberflächlich bzw. aufgrund der Aktenlage erfolgen. Zudem kann die fachliche Kontrolle vor Ort im Vorfeld der Beauftragung und auch nach der Rechnungsstellung durch die Mitarbeitenden im Hochbauamt nur in begrenztem Umfang durchgeführt werden. Dies entspricht nicht den städtischen Vorschriften (u.a. Budgetgrundsätze der LHW). Der Mängelzuwachs in den Bereichen Elektro, Trinkwasser, Brandschutz und Lüftungshygiene ist deutlich höher als die Möglichkeit der Abarbeitung und Behebung.

Die Betreuung der Liegenschaften durch das Hochbauamt kann somit nur teilweise gewährleistet werden. Mit weiteren 10 Personen könnte unter Beibehaltung der aktuellen Arbeitswege die Ausgangslage verbessert werden. So könnte das aktuelle Betreuungsverhältnis von rechnerisch 1:15 Liegenschaften pro VZÄ auf 1:10 VZÄ reduziert werden.

Das Hochbauamt ist zwar als technischer Dienstleister nicht Betreiber der Liegenschaften, hat keine Budgethoheit, hat kein Personal vor Ort und legt weder die Nutzung der Liegenschaften fest, noch steuert es diese. Trotzdem stehen die Mitarbeitenden des Hochbauamtes direkt in der Verantwortung - nur durch die Tatsache, dass Sie den jeweiligen Auftrag ausgelöst haben, oder eben nicht.

Die Kolleginnen und Kollegen sind folglich gefordert, die akut anfallenden Tätigkeiten gegeneinander abzuwägen und zu priorisieren. Eine vollständige Abarbeitung oder gar vorausschauende Planung der Bauunterhaltung ist durch die Menge der akuten Vorgänge so nicht leistbar.

## II. Ergänzende Erläuterungen

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

## III. Geprüfte Alternativen

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

#### IV. Öffentlichkeitsarbeit | Bürgerbeteiligung

(Hier sind Informationen über Bürgerbeteiligungen in Projekten einzufügen)

./.

#### Bestätigung der Dezernent\*innen

20.09.2023  
  
Kowol  
Stadtrat