

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente

Einladung Ausschüsse Presse	2
-----------------------------	---

Vorlagendokumente

TOP Ö 2 Entwurf der Haushaltssatzung 2024	
Vorlage FB IV/4897/2024	5
TOP Ö 3 Bauanträge, Anträge auf Vorbescheid, Genehmigungsfreistellungen	
Vorlage FB III/4822/2023	7
Liste Bauanträge FB III/4822/2023	8
TOP Ö 4 Bauwerksprüfungen 2023	
Vorlage FB III/4906/2024	10
2024-01-29_Übersicht-Bauwerksprüfungen FB III/4906/2024	13
TOP Ö 5 Sachstand der laufenden Bauvorhaben	
Vorlage FB IV/4902/2024	14
TOP Ö 6 Personalsituation im Gebäudemanagement	
Vorlage FB IV/4903/2024	18
Anlage 1 FB IV/4903/2024	21
Anlage 2 FB IV/4903/2024	31
Anlage 3 FB IV/4903/2024	38
TOP Ö 7 Bericht der Verwaltung zu dem Antrag der CDU-Fraktion vom 21.05.2023: hier Standort Kunstrasenplatz	
Vorlage FB IV/4889/2024	39
Auszug FNP FB IV/4889/2024	41
TOP Ö 8 Antrag der SPD-Fraktion vom 08.01.24: Planung und Erstellung einer Drei-Fach-Sporthalle im Brunsbachtal	
Vorlage RB/4883/2024	42
Antrag SPD zur Erstellung einer Sporthalle RB/4883/2024	44



Einladung

Ich lade Sie zu einer **Sitzung des Ausschusses für Bauen und Verkehr** am Dienstag, dem 20.02.2024, um 17:00 Uhr ein.

Die Sitzung findet im Multifunktionalen Sitzungsraum (MuFiSiSa), Bahnhofsplatz 8 statt.

Tagesordnung:

Öffentliche Sitzung

- | | | |
|---|--|-------------------------|
| 1 | Fragestunde für Einwohner | |
| 2 | Entwurf der Haushaltssatzung 2024 | FB IV/4897/2024 |
| 3 | Bauanträge, Anträge auf Vorbescheid, Genehmigungsfreistellungen | FB III/4822/2023 |
| 4 | Bauwerksprüfungen 2023 | FB III/4906/2024 |
| 5 | Sachstand der laufenden Bauvorhaben | FB IV/4902/2024 |
| 6 | Personalsituation im Gebäudemanagement | FB IV/4903/2024 |
| 7 | Bericht der Verwaltung zu dem Antrag der CDU-Fraktion vom 21.05.2023: hier Standortsuche Kunstrasenplatz | FB IV/4889/2024 |
| 8 | Antrag der SPD-Fraktion vom 08.01.24: Planung und Erstellung einer Drei-Fach-Sporthalle im Brunsbachtal | RB/4883/2024 |
| 9 | Mitteilungen und Anfragen | |

Nichtöffentliche Sitzung

- | | | |
|---|---|-------------------------|
| 1 | Vergabe Neugestaltung Bahnhofsplatz | FB III/4907/2024 |
| 2 | Vergabe Barrierefreier Ausbau Bushaltestellen | FB III/4908/2024 |
| 3 | Sanierung und Anbau Sportplatzgebäude - Auftragsvergaben | FB IV/4904/2024 |
| 4 | Generalsanierung Sporthalle Montanus-Hauptschule - Auftragsvergaben | FB IV/4905/2024 |
| 5 | Mitteilungen und Anfragen | |

Mit freundlichen Grüßen

Gesehen:

Andreas Winkelmann

Bürgermeister o.V.i.A.

Mitgliederliste

des Ausschusses für Bauen und Verkehr zur Sitzung am 20.02.2024
um 17:00 Uhr im Multifunktionalen Sitzungsraum (MuFiSiSa), Bahnhofplatz 8.

Vorsitzender

Winkelmann, Andreas

CDU

Mitglieder

Becker, Jürgen

SPD

Coenen, Margareta

CDU

Endresz, Willi

CDU

Geßner, Utz

B 90/GRÜNE

Hansen, Birgit

FaB

Lechner, Nelli

FDP

Malecha, Fried

CDU

Schmeisser, Lars

B 90/GRÜNE

Schulz, Detlef

SPD

Wurth, Andreas

B 90/GRÜNE

Beratende Mitglieder

Richter, Sebastian

AfD

von der Verwaltung

Kissau, Roland

Klewinghaus, Dieter

Kneib, Waldemar

Kölsch, Anja

Larsen, Monika

Lindner, Jessica

Persian, Dietmar, Bürgermeister

Schröder, Andreas

Sachverständige

Römer, Bernhard

AK Inklusion

Wustmann, Jürgen H.



Vorlage

Datum: 19.01.2024
Vorlage FB IV/4897/2024

TOP	Betreff Entwurf der Haushaltssatzung 2024
Beschlussentwurf: Der Ausschuss für Bauen und Verkehr nimmt den Entwurf des Haushaltsplanes 2024 zur Kenntnis.	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Bauen und Verkehr	20.02.2024	öffentlich

Sachverhalt:

Der Entwurf der Haushaltssatzung und des Haushaltsplanes 2024 wurde in der Sitzung des Rates vom 15.12.2023 durch die Kämmerin und den Bürgermeister in den Rat eingebracht. Im Ausschuss besteht die Möglichkeit, die Teilbereiche des Haushaltes, die in die Zuständigkeit dieses Ausschusses fallen, zu erläutern oder zu beraten.

Teil I - IV

Maßnahmen im Bereich des Umlaufvermögens: S. 107 – 109
 Unterhaltung/Sanierung städt. Gebäude: S. 115 - 120
 Wesentliche Investitionen: S. 120 – 154

Teil V

Grundstücks- und Gebäudemanagement: S. 72 - 95
 Verkehrsangelegenheiten: S. 107 – 111
 Baubehördliche Beratung und Denkmalschutz S. 285 – 292
 Verkehrsflächen und -anlagen: S. 323 – 344, S. 348-352
 Natur- und Landschaftspflege: S. 353 - 374

Finanzielle Auswirkungen:

Der Entwurf der Haushaltsplanung 2024 steht auf der Homepage der Schloss-Stadt Hückeswagen zum Download bereit.

Auswirkungen auf Klima und Umwelt:

Beteiligte Fachbereiche:

FB			
Kenntnis genommen			

Bürgermeister o.V.i.A.

Dieter Klewinghaus



Vorlage

Datum: 25.01.2024
Vorlage FB III/4822/2023

TOP	Betreff Bauanträge, Anträge auf Vorbescheid, Genehmigungsfreistellungen
Der Ausschuss für Bauen und Verkehr nimmt Kenntnis.	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Bauen und Verkehr	20.02.2024	öffentlich

Sachverhalt:

Auf die beigelegte Liste zu den entsprechenden Anträgen wird verwiesen.
Die Liste umfasst den Zeitraum vom 01.08.2023 – 25.01.2024.

Finanzielle Auswirkungen:

-

Auswirkungen auf Klima und Umwelt:

-

Beteiligte Fachbereiche:

FB	III		
Kenntnis genommen			

Bürgermeister o.V.i.A.

Anja Kölsch

Liste der eingegangenen Anträge

S-Nr.	Art	Bauvorhaben	gewerbl.	Bauort
G e s c h ä f t s j a h r 2023				
2783	B	Nutzungsänderung von Gewerbeflächen in Wohnraum	☐	Dreibäumen 3a
2784	Ab	Beseitigung eines Wohn-/Geschäftshauses mit Lagerhalle und Carport	☒	Ruhmeshalle 5
2785	B	Errichtung eines Zwerchhauses, Nutzungsänderung Speicher in Wohnen	☐	Gardelenbergstr. 35
2786	B	Errichtung eines Unterstand	☐	Wiehagener Straße 84
2787	B	Errichtung einer Fahrzeug- und Lagerhalle 1. Nachtrag: Änderung der Brandschutzqualitäten der Wände und Decken der Nebenräume in FO	☒	Großberghausen 22
2788	B	Errichtung einer Werbeanlage i.V.m. der Erneuerung von zwei Werbeanlagen	☒	Peterstr. 4
2789	B	Erneuerung der Außenwerbeanlagen	☒	Zur Landwehr 3
2790	B	Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage	☐	Schückhausen 15
2791	B	Errichtung von 2 Dachgauben	☐	Fuhr 12
2792	B	Errichtung einer Garage	☐	Kölner Str. 120
2793	B	Neubau eines Einfamilienhauses 1. Nachtrag: Änderung der Fenster in Größe und Position	☐	Kölner Str. 120
2794	B	Errichtung einer Gewerbehalle mit Bürocontainer für land- und forsttechnisches Dienstleistungsunternehmen	☒	Röntgenstr. 12
2795	B	Aufstellen eines Stahlwandpools	☐	Wickesberg 2A
2796	B	Umbau und Erweiterung der K LW Halle	☒	Stahlschmidtsbrücke 27
2797	B	Anbringung eines Business-Toppers	☒	Rader Straße 00
2798	B	Errichtung eines Doppelcarports und eines Holzlagers für den vorhandenen Betrieb	☒	Straßburg 1
2799	B	Errichtung eines 6-Familienhaus mit Garage	☐	Aug.-Lütgenau-Str. 35
2800	B	Nutzungsänderung von heilpädagogischer Tagesstätte und Wohneinheiten in 2-Familienhaus	☐	Marktstr. 4-6
2801	B	Errichtung eines Carports und einer Eingangsüberdachung	☐	Straßweg 16a
2802	V	Anbau an ein Einfamilienhaus und Erweiterung zum Zweifamilienhaus	☐	Höhsiepen1

S-Nr.	Art	Bauvorhaben	gewerbl.	Bauort
2803	GF	Wohnhausneubau mit Stellplätzen	☐	Stollenweg 5
2804	GF	Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport	☐	Stollenweg 18
2805	B	1. Nachtrag: Änderung der Abmessungen des Büroteils Errichtung einer Betriebshalle zu Lagerzwecken	☒	Clarenbach-Str. 2B
2806	GF	Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Garagen	☐	Kölner Str. 114
2807	B	Umbau, NÄ und Sanierung eines Einfamilienhauses	☐	Marke 12
2808	V	Umnutzung eines Teilbereichs eines Stalls und einer Scheune in ein 1-Familienhaus	☐	Großeichen 2
2809	GF	Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Stellplätzen	☐	Eschelsberg 10
2810	B	Umnutzung, Umbau und Sanierung Schloss Hückeswagen	☐	Auf'm Schloß 1
G e s c h ä f t s j a h r 2024				
2811	B	Parkplatz Schloss Hückeswagen	☐	Bachstr. 9
2812	V	Umnutzung Scheune in Einfamilienhaus mit Nebenräumen	☐	Dörpfelderhöhe 10
2813	B	Legalisierung eines Abstellraums mit Dachterrasse an einem Einfamilienhaus	☐	Waager Delle 21
2814	B	Erweiterung Mutterkuhstall BE7 und Neubau einer Lagerhalle BE8	☒	Vormwald 5
2815	B	Errichtung eines Aufzugs neben Halle F1 zur Lasten- und Personenbeförderung	☒	Ernst-Pflitsch-Str. 1
2816	B	Errichtung eines Carports für Betriebsfahrzeuge (Witterungsschutz)	☒	Bockhackerstr. 22
2817	GF	Neubau eines Einfamilienhauses mit zwei Stellplätzen	☐	Bergwerkstraße 24



Vorlage

Datum: 26.01.2024
Vorlage FB III/4906/2024

TOP	Betreff Bauwerksprüfungen 2023
Beschlussentwurf: Der Ausschuss für Bauen und Verkehr nimmt Kenntnis.	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Bauen und Verkehr	20.02.2024	öffentlich

Sachverhalt:

In 2023 wurden gemäß dem 3-jährigen Turnus diverse Brückenbauwerke, die Lärmschutzwand an der Alten Ladestraße sowie der Tunnel Höhsiepen von einem Bauwerksprüfer nach DIN 1076 untersucht. Die entsprechenden Ergebnisse können der folgenden Auflistung entnommen werden. Darüber hinaus ist der Vorlage eine Übersicht über die Zustandsnoten aller Bauwerke im Stadtgebiet (Anlage 1) beigelegt.

Brücke	aktuelle Note	letzte Note
Brückenstraße	2,0	2,0
Am schwarzen Weg	1,9	1,9
Niederdorf	1,8	1,8
Pixwaag	2,5	2,2
Karquelle	1,7	1,7
Busenbacher Weg	1,0	1,0
Goldenbergshammer	2,4	1,5
Lärmschutzwand Alte Ladestraße	1,7	1,7
Tunnel Höhsiepen	2,9	2,5

Die Verschlechterung der Zustandsnote bei der Brücke „Goldbergshammer“ ist hauptsächlich auf einen Schaden am Brückengeländer zurückzuführen, der durch einen umgefallenen Baum entstanden ist. Der entsprechende Bereich wurde provisorisch gesichert, sodass die Verkehrssicherheit nicht gefährdet ist. Die Reparatur des Brückengeländers ist bereits beauftragt und wird in diesem Jahr ausgeführt.

Die Verschlechterung der Zustandsnote bei der Brücke „Pixwaag“ resultiert aus der weiter fortgeschrittenen Carbonatisierung und der damit verbundenen, stellenweise freiliegenden Bewehrung. Die Sanierung der Brücke ist gemäß dem aktuellen Straßen- und Wegekonzept für das Jahr 2025 vorgesehen.

Wie bereits 2020 angekündigt, wurde beim Tunnel Höhsiepen in 2023 eine Hauptprüfung durchgeführt sowie darauf basierend ein Sanierungskonzept erstellt. Die Tunnelkonstruktion weist einige alterstypische Bauwerkschäden auf, die hauptsächlich auf die Bauweise und die damit verbundene unzureichende Abdichtung gegen Feuchtigkeit zurückzuführen ist. Diese führt dazu, dass der Mörtel im Mauerwerk stellenweise regelmäßig ausgewaschen wird. Die Verschlechterung der Zustandsnote ist hauptsächlich auf diesen Effekt zurückzuführen.

Im Zuge der Voruntersuchung wurden diverse Instandsetzungsmöglichkeiten geprüft, miteinander kombiniert und Grobkostenannahmen erstellt. Diese reichen von einer einfachen Fugensanierung, über eine Fugensanierung inkl. Vorabdichtung des Mauerwerks mittels Polyurethan, dem Einbau einer bewehrten Spritzbetonschale bis zur Sanierung des Bauwerks mit einem Wellstahlprofil. Die Umsetzung einer der vier zuletzt genannten Maßnahmen stellt sich aus technischer Sicht als die optimalere Lösung dar, ist jedoch mit sehr hohen Kosten im unteren einstelligen Millionenbereich verbunden. Darüber hinaus bedarf die Umsetzung der umfangreicheren Sanierungsmöglichkeiten einer weiterreichenden Untersuchung und längerfristigen Planung, die auch das Einholen diverser Gutachten einschließt.

Aufgrund der Tatsache, dass das o. g. Schadensbild weiter voranschreitet und schnell zu weitreichenden Folgen führen könnte, ist gemäß dem aktuellen Straßen- und Wegekonzept in diesem Jahr vorgesehen, vorerst nur eine reine Fugensanierung an den Tunnelwänden durchzuführen. Die entsprechenden Kosten belaufen sich voraussichtlich auf ca. 75.000 €. Die Spitzbetonschale an der Tunneldecke ist zwar an vielen Stellen gerissen bzw. sintert an diesen aus, ist jedoch nach aktuellen Erkenntnissen als stand- und verkehrssicher zu bewerten. Ob bzw. wann diese in Zukunft saniert werden müsste, ist aktuell nicht absehbar. In diesem Zusammenhang könnte auch die umfangreichere Sanierung des Tunnelbauwerks ins Auge gefasst werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Auf dem Produkt der Straßenunterhaltung (1.54.01.01) sind entsprechende Geldmittel eingeplant.

Auswirkungen auf Klima und Umwelt:

Keine.

Beteiligte Fachbereiche:

FB			
Kenntnis genommen			

Bürgermeister o.V.i.A.

Waldemar Kneib**Anlagen:**

Übersicht Bauwerksprüfungen

Bauwerksprüfungen gemäß DIN 1076 in Hückeswagen (Stand: 2023)

<u>Brücken</u>	<u>Aktuelle Note</u>	<u>Prüfjahr</u>	<u>Alte Note</u>	<u>Prüfjahr</u>
Hämmern	3,2	2021	3,2	2018
Wiehagener Straße - Busenberg	2,8	2021	3,0	2018
Stadtpark Teichelauf Brunsbach	2,9	2021	2,9	2018
Stadtpark Teichelauf Brunsbach	3,0	2021	2,9	2018
Stadtpark Brunsbach	2,9	2021	2,9	2018
Westenbrücke	2,8	2021	2,9	2018
Mühlenberg	2,8	2021	2,8	2018
Oberlangenberg	2,1	2021	-	-
Am schwarzen Weg	1,9	2023	1,9	2020
Brückenstraße	2,0	2023	2,0	2020
Niederdorf	1,8	2023	1,8	2020
Pixwaag	2,5	2023	2,2	2020
Karquelle	1,7	2023	1,7	2020
Busenbacher Weg	1,0	2023	1,0	2020
Goldbergshammer	1,5	2023	1,5	2020
Jung-Stilling-Straße	2,9	2022	2,4	2019
Hartkopsbever	2,2	2022	1,9	2019
An der Schloßfabrik	2,3	2022	2,3	2019
Zum Sportzentrum	2,3	2022	2,2	2019
Odenholl	1,3	2022	2,0	2019
Radweg Kleineichen	2,0	2022	-	-
<u>Tunnel</u>				
Hörsiepen	2,9	2023	2,5	2020
<u>Lärmschutzwände</u>				
Alte Ladestraße	1,7	2023	1,7	2020

Zustandsnoten gemäß DIN 1076

1,0 - 1,4	=	sehr guter Zustand
1,5 - 1,9	=	guter Zustand
2,0 - 2,4	=	befriedigender Zustand
2,5 - 2,9	=	ausreichender Zustand
3,0 - 3,4	=	nicht ausreichend (umgehende Instandsetzungsarbeiten, Warnhinweise oder Nutzungseinschränkungen erforderlich)
3,5 - 4,0	=	ungenügender Zustand (Schadensausbreitung kann kurzfristig zu erheblichen Schäden am Bauwerk führen, sodass Stand- und Verkehrssicherheit nicht mehr gegeben sein werden bzw. sich ein irreparabler Bauwerksverfall einstellt. Umgehende Instandsetzungsarbeiten, Warnhinweise oder Nutzungseinschränkungen erforderlich)



Vorlage

Datum: 24.01.2024
Vorlage FB IV/4902/2024

TOP	Betreff Sachstand der laufenden Bauvorhaben
Beschlussentwurf: Der Ausschuss für Bauen und Verkehr nimmt Kenntnis.	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Bauen und Verkehr	20.02.2024	öffentlich

Sachverhalt:

BV Feuerwehrhaus Brunsbachtal:

Für den Neubau des Feuerwehrhauses im Brunsbachtal wurde 2023 die Baugenehmigung erteilt.

Das Vergabeverfahren zur Beauftragung eines Generalunternehmers konnte am 10.07.2023 erfolgreich abgeschlossen werden. Den Auftrag erhielt die Firma Hundhausen. Diese arbeitet derzeit die Ausführungsplanung aus. Gleichzeitig laufen die Arbeiten auf der Baustelle. Die Ruhmeshalle ist abgebrochen und die Erdarbeiten haben begonnen. Der Regenwasserkanal aus der Siedlung Ewald-Gnau-Str. wurde verlegt. Die Baugrubenausschachtung ist größtenteils fertiggestellt, die Ausschachtung für den zu verlegenden Parkplatz ist erfolgt.

Auf Grund eines Cyberangriffes auf die Server der Firma Hundhausen ist zeitlicher Verzug in den digitalen Planungsvorgängen zu vermerken. Ebenso konnte durch die derzeitige Wetterlage mit wochenlangen Regen- und Schneefällen die Baugrubensohle für die Gründung nicht fertiggestellt werden.

Die Gesamtfertigstellung ist für Ende erstes Quartal 2025 angesetzt.

BV Sanierung Sporthalle Montanusschule

Die Sporthalle der Montanusschule wird komplett saniert und energetisch ertüchtigt.

Die Schadstoffsanierung ist weitestgehend abgeschlossen, hat jedoch rund 2 Monate länger gedauert als geplant. Die Oberflächen mit PCB-haltigen Anstrichen konnten nicht so großflächig geschliffen werden wie geplant. Es musste auf kleinere Maschinen umgestellt werden, was mehr Zeit in Anspruch genommen hat. Weiterhin wurden teilweise andere Fussboden-aufbauten vorgefunden als bei den Probelöchern, so dass zusätzliche Schadstoffanalysen er-

folgen mussten. Die Demontage der alten Fassadenplatten ist erfolgt. Die Fenster und Türanlagen sind ebenfalls zu 90 % abmontiert und entsorgt. Die Decke des Stiefelgangs wird im Laufe dieser Woche durch CFK Lamellen verstärkt, damit das Vordach abgebrochen werden kann. Die Lochziegelwände im Bereich der Turnhalle mit den aufgeklebten KMF Matten im Zwischenraum werden abgerissen und entsorgt. Die Turnhalle befindet sich im Inneren dann im Rohbauzustand. Die Dachdeckerarbeiten haben begonnen. Zunächst müssen alle Fensteröffnungen provisorisch geschlossen werden. Der Rohbauer beginnt mit den Umbauarbeiten im Umkleidebereich. Die Fertigstellung ist weiterhin für Ende 2024 geplant, der zeitliche Puffer ist jedoch aufgebraucht.

BV Sanierung und Anbau Sportplatzgebäude

Das Umkleidegebäude am Sportplatz Schnabelsmühle soll energetisch saniert und erweitert werden. Dabei ist eine barrierefreie Erschließung des Umkleidegebäudes durch verbreiterte Türanlagen und eine umlaufende Rampenanlage einschließlich zwei barrierefreier Stellplätze geplant. Die energetische Sanierung der Außenhülle des Umkleidegebäudes soll durch Mineralwolldämmung und eine hinterlüftete, schlag- und stoßfeste Vorhangsfassade erfolgen. Ferner ist eine brandschutztechnische Ertüchtigung des Umkleidegebäudes durch die Erstellung von 2. Rettungswegen in den Umkleiden und barrierefreier Zugänge geplant. Der 2-geschossige Anbau soll zwei multifunktionale Vereinsräume, die Behinderten-WC-Anlage im Erdgeschoss sowie eine Speisen- und Getränkeausgabe enthalten.

Die Maßnahme wird zu 90 % vom Bund und Land NRW im Rahmen des Investitionspakts Sportstätten gefördert. Eine Baugenehmigung liegt seit dem 19.05.2021 vor.

Der Anbau an das Sportplatzgebäude ist im Rohbau fertiggestellt. Der Dachstuhl ist errichtet. In der KW 05 beginnen die Dachdeckerarbeiten. Diese mussten mangels Angebote beim ersten Mal ein weiteres Mal ausgeschrieben werden. Zurzeit wird der alte Laubengang abgebrochen, um die barrierefreie Erschließung herzustellen. Die Türen in den Umkleiden wurden verbreitert. Wenn das Dach geschlossen ist beginnen die Installationsarbeiten. Die Fertigstellung soll zum Ende des 3. Quartals 2024 erfolgen.

Projekt Umbau und Sanierung des Schlosses

Der Förderantrag wurde am 31.10.2023 bei der Bezirksregierung eingereicht. Ebenso wurde der Bauantrag zum 31.10.2023 beim Kreisbauamt in Gummersbach eingereicht. Im Rahmen der „Auftragsstufe 3“ wurde Ende Dezember 2023 die Leistungsphase 5 – Ausführungsplanung beauftragt.

Die Ausführungsplanung umfasst die Weiterentwicklung des genehmigten Entwurfs unter Berücksichtigung der Ausführungstechnik. Sämtliche Berechnungen und Dimensionierungen müssen als Grundlage für eine ausführungsbereite Lösung durchgeführt werden.

Obwohl die Entscheidung des Fördermittelgebers noch aussteht, sichert die Beauftragung der Leistungsphase 5 die Fertigstellung des Projektes während des Förderzeitraums. Bei Zusage des Fördermittelgebers müssen die Arbeiten bis Ende 2027 abgeschlossen (und abgerechnet) sein. Dementsprechend sind alle weiteren förderunschädlichen Schritte anzustoßen damit kein Verzug eintritt.

Ebenfalls sind zur denkmalrechtlichen Genehmigung noch weitere Dokumente auszuarbeiten. Die Taktung ist straff und funktioniert auch nur in Verbindung mit dem Umbau der Verwaltung am Bahnhofsplatz.

Projekt Umbau Bürgerbüro

Die erste Etage des Bahnhofsplatzes 8-14 befindet sich im „Teil-Eigentum“ der Stadt. Nachdem erfolgreich die ehemaligen BEW-Räume im Erdgeschoss angekauft und zum Bürgerbüro umgebaut werden konnten wurden Flächen im ersten Obergeschoss frei.

Diese Flächen werden derzeit unter Berücksichtigung aktueller und moderner Arbeitsplatz-Ansprüche neugestaltet damit der Fachbereich III die Räumlichkeiten im Schloss termingerecht freiziehen kann.

Nach Räumung dieser Fläche durch das Bürgerbüro und FB III Ordnung konnte mit dem Rückbau der Leichtbauwände bereits im letzten Jahr begonnen werden. Elektroinstallation und Wasser- bzw. Heizungsleitungen wurden entsprechend angepasst. Derzeit befindet sich der Trockenbauer im Einsatz und schließt die Wände und verspachtelt die Fugen. Die Malerarbeiten laufen, es ist geplant, in Kürze mit der Bodenverlegung zu beginnen. Anschließend werden die bestellten Möbel geliefert und die restlichen Arbeiten (z. B. Sprinkleranlage, IT-Ausstattung etc.) durchgeführt, sodass alle Arbeiten im 1. Quartal abgeschlossen sind.

Danach werden die Mitarbeiter vom Schloss in den „Glaspalast“ umziehen, damit die Arbeiten im Schloss beginnen können.

Mehrzweckhalle:

Diverse technische Mängel an der Mehrzweckhalle wurden seit letztes Jahr Sommer abgestellt.

Die Sicherheitsbeleuchtung und die Akku-Pufferung wurden komplett getauscht.

Die Trennvorhänge wurden erneuert.

Die Elektronische Alarmierungsanlage (Beschallungsanlage) wurde ebenfalls ertüchtigt, so dass die Alarmierung auch wieder auf Stand gebracht wurde.

Der aus trinkwasserhygienischen Gründen außer Betrieb genommene Wandhydrant konnte nach technischer Trennung von der Trinkwasserleitung wieder in Betrieb genommen werden.

Die Unterlagen liegen dem OBK zur Genehmigung vor.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Auswirkungen auf Klima und Umwelt:

Durch die energetischen Sanierungen und den Neubau Feuerwehr sind größere Energieeinsparungen zu erwarten.

Beteiligte Fachbereiche:

FB			
Kenntnis genommen			

Bürgermeister o.V.i.A.

Dieter Klewinghaus



Vorlage

Datum: 24.01.2024
Vorlage FB IV/4903/2024

TOP	Betreff Personalsituation im Gebäudemanagement
Beschlussentwurf: Der Ausschuss für Bauen und Verkehr nimmt die Ausführungen zur Personalsituation im GM zur Kenntnis.	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Bauen und Verkehr	20.02.2024	öffentlich

Sachverhalt:

Im Jahre 2018 wurde von der BSL Managementberatung die Organisationsuntersuchung zum gemeinsamen Regionalen Gebäudemanagement mit Wipperfürth durchgeführt. Die Aussagen zum Personalbedarf sind in der Anlage 1 nochmal beigefügt. Der Personalbedarf insgesamt ist nach der Trennung von Wipperfürth so nicht mehr übertragbar. Die Aussagen zum Bedarf an technischem Personal für die großen Investitionsprojekte gelten jedoch weiterhin. Auf Seite 47 der Studie wird erläutert, dass selbst bei Übertragung des kompletten Leistungsbildes nach HOAI an ein externes Architekturbüro ein Bauherrenaufwand von rund 30% des Stellenbedarfs bei der Verwaltung verbleibt. Dieser fällt an für Teilleistungen im Bereich Grundlagenermittlung, Genehmigungsplanung, Mitwirkung bei der Vergabe, Objektüberwachung und Objektbetreuung.

Auf Seite 50 ist eine Matrix beigefügt, die das für verschiedene Konstellationen darstellt. Aus der zugrundeliegenden Berechnung ergibt sich, dass für einen Projektleiter ein „Umsatzvolumen“ von etwa 4 Mio. € pro Jahr für ein großes Projekt angesetzt werden kann, wenn alle Architektenleistungen nach HOAI vergeben werden.

In der Praxis hat sich dieser Ansatz beim Projekt Löwen-Grundschule als realistisch herausgestellt. Das Projekt für rund 20 Mio. € wurde von einem Projektleiter über mehr als 4 Jahre in Vollzeit betreut.

Derzeit sind beim Gebäudemanagement abgesehen vom Fachbereichsleiter fünf weitere Architekten und ein Techniker bei den Großprojekten eingesetzt.

Dies ist im Einzelnen:

- eine Projektleiterin beim Feuerwehrhaus Stadt (rund 15 Mio.)
- ein Projektleiter für Sporthalle Montanusschule und Sanierung/Anbau Sportplatzgebäude sowie die Erneuerung des Kunstrasens (rund 6,5 Mio.)
- ein Projektleiter Sanierung der Hauptschule (geplant rund 8 Mio.)

- ein Projektleiter OGS-Anbau und Erweiterung der GGS Wiehagen mit Turnhalle (rund 12 Mio.)
- ein Projektleiter, der eigentlich die Gebäudeunterhaltung leiten soll, bei Sanierung und Umnutzung des Schlosses sowie dem Umbau der Verwaltungsräume im 1.OG des Bahnhofsplatzes (rund 23 Mio.). Dieser wird seit einigen Wochen unterstützt von einer neu eingestellten Projektleiterin, die jedoch zunächst eingearbeitet werden muss.

Aufgrund der Altersstruktur und der Schwerbehinderung zweier Mitarbeiter ist die 100%ige Leistungsfähigkeit nicht durchgängig gegeben.

Das technische Personal ist mit den aktuellen Projekten derzeit komplett ausgelastet.

Auf der to do Liste stehen weiterhin derzeit Projekte wie Feuerwehrgebäude Straßweg, Holte und Herweg, OGS an der Förderschule, Sanierung Realschule, Friedhofsgebäude und Umnutzung KGS, Flüchtlingsunterbringung und Starkregenvorsorge sowie eine neue Dreifachsporthalle.

Für das Projekt Neubau Schwimmbad konnte mangels baufachlichen Personals nicht die gleiche Vergabestrategie mit selbst beauftragtem Planungsteam und Vergabe an einen GU umgesetzt werden wie bei der Löwen-Grundschule oder der Feuerwehr. Dort wurde darum die Leiterin des Betriebes Freizeitbad zur Projektleitung bestimmt. Sie verfügt über die nutzungsseitige Kompetenz. Das Projekt soll mit einem Projektsteuerer an einen Totalübernehmer vergeben werden, um möglichst viele Leistungen extern zu vergeben. Der Totalübernehmer übernimmt das gesamte Projekt incl. Planung, Bauantrag, Ausführungsplanung und bauliche Umsetzung. Bei der Projektleitung verbleiben dann die Bauherrenaufgaben wie:

- die Bestimmung von Zielvorgaben,
- die Definition des Bauprogramms in quantitativer und qualitativer Hinsicht,
- der Aufbau einer effektiven Projektorganisation,
- die Bereitstellung von Grundstücken und Haushaltsmitteln,
- die Auswahl fachkundiger und leistungsfähiger Vertragspartner,
- die projektbegleitende Kontrolle und Qualitätssicherung der von Auftragnehmern erbrachten Leistungen sowie
- grundsätzlich alle Entscheidungen und Handlungen, die den Bauherrn verpflichten oder ihm aufgrund gesetzlicher Bestimmungen obliegen

Diese Aufgabenstellung ist auch in der Anlage 2 vom Rechnungshof Rheinland-Pfalz zusammenfassend erläutert. Diese Aufgaben muss der Bauherr selbst erbringen, sie können nicht delegiert werden.

Anlage drei umfasst die aktuelle Projektliste.

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf Klima und Umwelt:

Beteiligte Fachbereiche:

FB			
Kenntnis genommen			

Bürgermeister o.V.i.A.

Dieter Klewinghaus

Anlagen:

Auszug aus der Organisationsuntersuchung

Auszug aus dem Kommunalbericht des Rechnungshofes Rheinland-Pfalz

Prioritätenliste GM

BSL Managementberatung GmbH
Am Winterhafen 22, 55131 Mainz

Berlin | Hamburg | Köln | Mainz | Wien

KONTAKT

Tel: 06131-2490-903

Fax: 06131-2499-428

E-Mail: office@bsl-mb.com

www.bsl-mb.com



Schloss-Stadt Hückeswagen

Organisationsuntersuchung des Regionalen Gebäudemanagements der Städte Hückeswagen und Wipperfürth

Ergebnisbericht

Mainz, den 30. Oktober 2018

Agenda

5	Personalbedarf	45
6	Maßnahmenplan und Fazit	54

Die Stellenbemessung basiert auf der spezifischen Aufgabenwahrnehmung des RGM und verschiedenen methodischen Ansätzen

Die Methoden von BSL im Überblick

Interne Analysen

Prozess-
analysen

Aufbau-
organisation

Aufwands-
erhebung

Fallzahlen-
erhebung

Interviews / In-
Augenschein-
nahme

Standard-
analyse



Fremdvergleiche

Benchmarks
gleichgelagerter
Untersuchungen

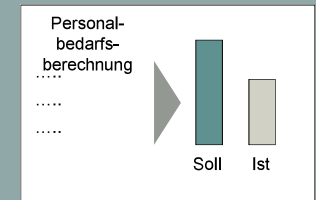
HOAI-Ansätze /
GK-Ansätze

BSL-
Kennzahlen-
datenbank



Ergebnis

Personalbedarf



Technische Bereiche haben ihre Besonderheiten

- In Baubereichen vermischen sich Verwaltungs- und technische Aufgaben
- Deshalb werden Arbeitsaufwand und Personalbedarf nicht nur durch bloße Fallzahlen, sondern in entscheidendem Maße durch Investitions- oder Unterhaltungsvolumina, die in den sog. technischen Leistungsbereichen „umgesetzt“ werden müssen, beeinflusst
- Ein Großteil der Aufgaben eines Bauamtes kann von selbstständigen Architektur- und Ingenieurbüros übernommen werden, die ihre Leistung nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) abrechnen
- Aber auch bei der Vergabe des gesamten Leistungsumfanges von Projekten nach den Leistungsbildern der HOAI sind bestimmte Leistungen von der Verwaltung zu erbringen. Es handelt sich dabei im Einzelnen um Teilleistungen aus der Grundlagenermittlung, der Genehmigungsplanung, der Mitwirkung bei der Vergabe, der Objektüberwachung und der Objektbetreuung
- Anders ausgedrückt heißt das, selbst wenn das komplette Leistungsbild einer Maßnahme an ein externes Büro übertragen wird, verbleibt bei der Stadt i.d.R. ein Bauherrenaufwand in der Größenordnung von rd. 30 % des Stellenbedarfs, der bei vollständiger Eigendurchführung entstanden wäre

Die in den letzten Jahren zu bewältigenden Investitions- und Unterhaltungsvolumina sind für eine Personalbedarfsberechnung nur bedingt zielführend

- Die übermittelten Investitions- und Unterhaltungsvolumina der letzten Jahre bilden den Aufgabenumfang nur unzureichend ab, da krankheits- und fluktuationsbedingt viele Maßnahmen nicht wie geplant durchgeführt werden konnten
- Der Finanzplan beider Kommunen sieht für beide Städte zudem deutliche Investitionssteigerungen vor
- Die zusammen rd. 850.000 € Unterhaltungsaufwand (einschließlich Wartung) in beiden Städten liegen deutlich unter dem notwendigen Aufwand
- Das Problem wird spätestens dann transparent, wenn die Daten und Pflichten in FAMOS erfasst sind und regelmäßige Wartungen im Rahmen der Betreiberverantwortung sichtbar werden
- Auf Basis des heutigen Gebäudebestandes und Anwendung eines AMEV-Verfahrens erscheinen uns zukünftig 1,5 Mio.€ erforderlich zu sein

Richtwerte zeigen das mögliche Investitionsvolumen, das ingenieurmäßig im Jahr bearbeitet werden kann

- Investitionsvolumina sind über die Jahre Schwankungen unterworfen
- Gerade ein gemeinsames RGM bietet die Möglichkeit, diese Schwankungen bei entsprechender Abstimmung deutlich zu minimieren
- Die Tabelle auf der nächsten Seite verdeutlicht daher den Stellenbedarf unterschiedlicher Bauvolumina und Vergabequoten
- Die Matrix kann für andere Konstellationen fortgeschrieben werden

Notwendiger technischer Personalbedarf im Hochbau (investiv)

4.000.000 EUR p.a. 15 Maßnahmen				3.000.000 EUR p.a. 10 Maßnahmen				2.000.000 EUR p.a. 10 Maßnahmen				1.000.000 EUR p.a. 10 Maßnahmen			
E:	100,0 %	4.000.000 €	6,19	E:	100,0 %	3.000.000 €	4,60	E:	100,0 %	2.000.000 €	3,19	E:	100,0 %	1.000.000 €	1,70
	15	Maßnahmen			10	Maßnahmen			10	Maßnahmen			10	Maßnahmen	
V:	0,0 %	- €		V:	0,0 %	- €		V:	0,0 %	- €		V:	0,0 %	- €	
	0	Maßnahmen			0	Maßnahmen			0	Maßnahmen			0	Maßnahmen	
E:	75,0 %	3.000.000 €	5,08	E:	75,0 %	2.250.000 €	3,74	E:	75,0 %	1.500.000 €	2,59	E:	75,0 %	750.000 €	1,38
	12	Maßnahmen			7	Maßnahmen			7	Maßnahmen			7	Maßnahmen	
V:	25,0 %	1.000.000 €		V:	25,0 %	750.000 €		V:	25,0 %	500.000 €		V:	25,0 %	250.000 €	
	3	Maßnahmen			3	Maßnahmen			3	Maßnahmen			3	Maßnahmen	
E:	50,0 %	2.000.000 €	3,93	E:	50,0 %	1.500.000 €	2,93	E:	50,0 %	1.000.000 €	2,03	E:	50,0 %	500.000 €	1,08
	7	Maßnahmen			5	Maßnahmen			5	Maßnahmen			5	Maßnahmen	
V:	50,0 %	2.000.000 €		V:	50,0 %	1.500.000 €		V:	50,0 %	1.000.000 €		V:	50,0 %	500.000 €	
	8	Maßnahmen			5	Maßnahmen			5	Maßnahmen			5	Maßnahmen	
E:	25,0 %	1.000.000 €	2,82	E:	25,0 %	750.000 €	2,07	E:	25,0 %	500.000 €	1,43	E:	25,0 %	250.000 €	0,77
	4	Maßnahmen			2	Maßnahmen			2	Maßnahmen			2	Maßnahmen	
V:	75,0 %	3.000.000 €		V:	75,0 %	2.250.000 €		V:	75,0 %	1.500.000 €		V:	75,0 %	750.000 €	
	11	Maßnahmen			8	Maßnahmen			8	Maßnahmen			8	Maßnahmen	
E:	0,0 %	- €	1,69	E:	0,0 %	- €	1,25	E:	0,0 %	- €	0,87	E:	0,0 %	- €	0,46
	0	Maßnahmen			0	Maßnahmen			0	Maßnahmen			0	Maßnahmen	
V:	100,0 %	4.000.000 €		V:	100,0 %	3.000.000 €		V:	100,0 %	2.000.000 €		V:	100,0 %	1.000.000 €	
	15	Maßnahmen			10	Maßnahmen			10	Maßnahmen			10	Maßnahmen	

E: Anteil Eigenplanung / V: Anteil vergebene Planungsleistungen

Dies bedeutet beispielhaft, dass bei einem Bauvolumen von 3,0 Mio. € im Jahr aufgeteilt auf 10 Maßnahmen und bei 25% Eigen- und 75% Fremdleistung für den Hochbau 2,1 VZÄ nötig ist, um dieses umzusetzen

Die organisatorischen Mängel zeigen sich auch in der Stellenbemessung

- Auf Basis der IST-Zahlen der Vorjahre besteht ein „rechnerischer“ Stellenüberhang
- Die IST-Zahlen bilden die Aufgabenquantität aber aus mehreren Gründen nur unzureichend ab:
 - Hoher Krankenstand mit entsprechend geringeren Arbeitskapazitäten der MA
 - Verstärkte Einarbeitung neuer MA, die erst die örtlichen Strukturen kennenlernen mussten
 - Suboptimale Schnittstellen zu den Verwaltungen und politischen Gremien der beiden Kommunen
- Der Personalbedarf im SOLL unterstellt eine optimale Aufbau- und Ablauforganisation

Das Investitions- und Unterhaltungsvolumen der letzten Jahre war aus verschiedenen Gründen personell nicht umsetzbar, für das Aufgabenprogramm der nächsten Jahre fehlen 1,27 VZÄ

Aufgabe/VZÄ	SOLL Perspektivisch	SOLL Istzahlen	IST	Bemerkung
Leitung	0,53	0,31	0,40	
Planung und Steuerung RGM	0,50	0,50	0,38	
Übergreifende Aufgaben	0,80	0,80	0,92	Kommunikation, Ausbildung, Sitzungsdienst
Bau von Hochbauten	2,88	0,80	2,29	Investitionsplan 2018 - 2021
Hochbauunterhaltung	3,40	1,11	3,07	Perspektive: Unterhaltungsaufwand 1,5. Mio. € p.a.
Disposition Hausmeister	0,35	0,35	0,21	
Wohnungsvermietung	0,30	0,30	0,31	
Fremdnutzungen in städtischen Liegenschaften	0,55	0,55	0,54	
Pachten	0,10	0,10	0,10	
Gebäudebewirtschaftung	1,00	1,00	1,01	Ausstattung, Energie, Reinigung
Versicherungen	0,40	0,40	0,38	
Beauftragter für Arbeitssicherheit	0,05	0,05	0,04	
Pflege FAMOS	0,20	0,20	0,14	Ohne Ersterfassung
Summe	11,06	6,47	9,79	

Die 11,06 Stellen verteilen sich auf Ingenieuren, Techniker und Verwaltungsstellen:

Aufgabe/VZÄ	SOLL Perspektivisch	Ltg. RGM	Ltg. Verwaltung	MA Verwaltung	Ltg. Technik	MA Technik
Leitung	0,53	0,10	0,15		0,28	
Planung und Steuerung RGM	0,50		0,50			
Übergreifende Aufgaben	0,80	0,34	0,08	0,07	0,07	0,24
Bau von Hochbauten	2,88	0,26			0,25	2,37
Hochbauunterhaltung	3,40	0,05			0,05	3,30
Disposition Hausmeister	0,35				0,35	
Wohnungsvermietung	0,30			0,30		
Fremdnutzungen in städtischen Liegenschaften	0,55			0,55		
Pachten	0,10			0,10		
Gebäudebewirtschaftung	1,00			1,00		
Versicherungen	0,40			0,40		
Beauftragter für Arbeitssicherheit	0,05					0,05
Pflege FAMOS	0,20		0,02			0,18
Summe	11,06	0,75	0,75	2,42	1,00	6,14
Qualifikation		Ingenieur	Verwaltungsstelle	Verwaltungsstellen	Ingenieur	Ingenieure und Techniker

Auszug aus dem Kommunalbericht 2018

Nr. 4 Bauherrenaufgaben in Kommunen - Stärkung der Bauherrenkompetenz ermöglicht effizienteres Planen und Bauen

Impressum:

Rechnungshof Rheinland-Pfalz
Gerhart-Hauptmann-Straße 4
67346 Speyer

Telefon: 06232 617-0
Telefax: 06232 617-100
E-Mail: poststelle@rechnungshof.rlp.de
Internet: <https://rechnungshof.rlp.de>

Nr. 4 Bauherrenaufgaben in Kommunen - Stärkung der Bauherrenkompetenz ermöglicht effizienteres Planen und Bauen

1 Verantwortung des Bauherrn

Dem Bauherrn obliegt als zentraler Entscheidungsinstanz die Gesamtheit der Führungs- und Managementaufgaben in allen Phasen eines Bauvorhabens von der Projektentwicklung und Programmdefinition über die Planung und Bauausführung bis zur Abrechnung und Dokumentation. Die Bauherrenaufgaben umfassen delegierbare und nicht delegierbare Tätigkeiten.

Nicht delegierbar ist die Projektleitung, die ein öffentlicher Bauherr aufgrund seiner Gesamtverantwortung selbst wahrnehmen muss. Dazu zählen z. B.

- die Bestimmung von Zielvorgaben,
- die Definition des Bauprogramms in quantitativer und qualitativer Hinsicht,
- der Aufbau einer effektiven Projektorganisation,
- die Bereitstellung von Grundstücken und Haushaltsmitteln,
- die Auswahl fachkundiger und leistungsfähiger Vertragspartner,
- die projektbegleitende Kontrolle und Qualitätssicherung der von Auftragnehmern erbrachten Leistungen sowie
- grundsätzlich alle Entscheidungen und Handlungen, die den Bauherrn verpflichten oder ihm aufgrund gesetzlicher Bestimmungen obliegen¹⁶⁷.

Zu den delegierbaren Bauherrenaufgaben gehört die Projektsteuerung. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Management- und Controllingtätigkeiten, die Bauherren bei der Steuerung und Koordination der Geschehensabläufe in den folgenden Handlungsbereichen unterstützen sollen:

- Organisation, Koordination, Information und Dokumentation,
- Vertragsmanagement,
- Überwachung der Quantitäten und Qualitäten,
- Kostenplanung und Kostenkontrolle,
- Terminplanung und -steuerung.

Gemeinden, die als Bauherren tätig werden, tragen die Gesamtverantwortung dafür, dass die mit öffentlichen Mitteln finanzierten Baumaßnahmen innerhalb des vorgegebenen Kosten- und Zeitrahmens wirtschaftlich, funktionsgerecht und mängelfrei ausgeführt werden und den qualitativen und rechtlichen Anforderungen entsprechen. Dies gilt unabhängig davon, ob und in welchem Umfang die Aufgaben Dritten (Architektur- und Ingenieurbüros, Projektsteuerern, baugewerblichen Unternehmen) übertragen werden. Diese Gesamtverantwortung besteht ungeachtet des Haftungsumfangs freiberuflicher und sonstiger Auftragnehmer; sie ist durch das Haushalts- und Vergaberecht, das öffentliche und private Baurecht und die sonstigen für die Durchführung von Bauprojekten maßgeblichen Vorschriften begründet.

Wesentliche Einflussgröße für den Projekterfolg ist die Bauherrenkompetenz. Die Konferenz der Präsidentinnen und Präsidenten der Rechnungshöfe des Bundes und der Länder hat in den von ihr beschlossenen Leitsätzen zum Management großer Baumaßnahmen auf Folgendes hingewiesen: „Der öffentliche Bauherr hat Pflichten,

¹⁶⁷ Zum Beispiel Gestaltung und Abschluss von Verträgen, Entscheidungen über Zeit, Qualität und Kosten, Einholung von Genehmigungen, Zustimmungen und Erlaubnissen, Anweisung von Zahlungen, Abnahme von Leistungen der Vertragspartner sowie Verfolgung von Mängel- und Schadenersatzansprüchen.

die er nicht delegieren kann. Für das Management von Baumaßnahmen sollte er sich deshalb selbst kompetent aufstellen. Eine wesentliche Voraussetzung dafür ist eigener baufachlicher, dem öffentlichen Interesse verpflichteter Sachverstand¹⁶⁸. Öffentliche Bauherren, die das nicht beachten und Leistungen ihrer Vertragspartner nicht fachkundig und effektiv überwachen, werden ihrer Bauherrenverantwortung nicht gerecht. Aufgrund von Problemen und Fehlentwicklungen in diesem Bereich hat auch der Deutsche Städtetag in einem Positionspapier gefordert, die Bauherrenfunktion in den Städten zu stärken und bauliche Expertise zu halten bzw. bedarfsgerecht zurückzugewinnen¹⁶⁹.

2 Grundlegende Probleme bei der Wahrnehmung der Bauherrenaufgaben

Bei einer Vielzahl von Bauprüfungen hat der Rechnungshof festgestellt, dass Bauherrenaufgaben insbesondere in kreisangehörigen Kommunen nicht ordnungsgemäß wahrgenommen wurden. Eine Ursache hierfür lag darin, dass Mitarbeiter und Leiter der für den Hochbau zuständigen Organisationseinheiten kreisangehöriger Gemeinden oftmals nicht über hinreichende Fachkenntnisse verfügten¹⁷⁰.

Im Einzelnen hat der Rechnungshof bei zahlreichen Bauprüfungen folgende typische Mängel und Fehlerquellen festgestellt:

- Fehlende oder ungenügende Ermittlung des quantitativen und qualitativen Bedarfs,
- unzweckmäßige Nutzungskonzepte,
- unklare Führungsverantwortung und ineffiziente Projektorganisation, z. T. Übertragung wichtiger Bauherrenaufgaben an Dritte ohne oder mit mangelhaften Leistungsanforderungen,
- unterlassene Voruntersuchungen bei Baumaßnahmen im Bestand (Instandsetzungsbedarf, Bauschadensdiagnose, Flächenoptimierung und Nutzung von Flächenreserven),
- fehlerhafte und nicht den Anforderungen der DIN 276 entsprechende Kostenermittlungen, u. a. „Schönrechnen“ von Projekten,
- Unterschätzung von finanziellen und technischen Risiken sowie mangelnde Risikoprävention,
- mangelnde Berücksichtigung von Folgekosten bei der Entwurfs- und Ausführungsplanung,

¹⁶⁸ Leitsätze zum Management großer Baumaßnahmen, beschlossen von der Konferenz der Präsidentinnen und Präsidenten der Rechnungshöfe des Bundes und der Länder am 4. Mai 2015 in Berlin, Tz. 2 Bauherrenkompetenz, S. 6 ff., https://rechnungshof.rlp.de/fileadmin/rechnungshof/Weitere_Veroeffentlichungen/Leitsaetze_Baumaassnahmen.pdf.

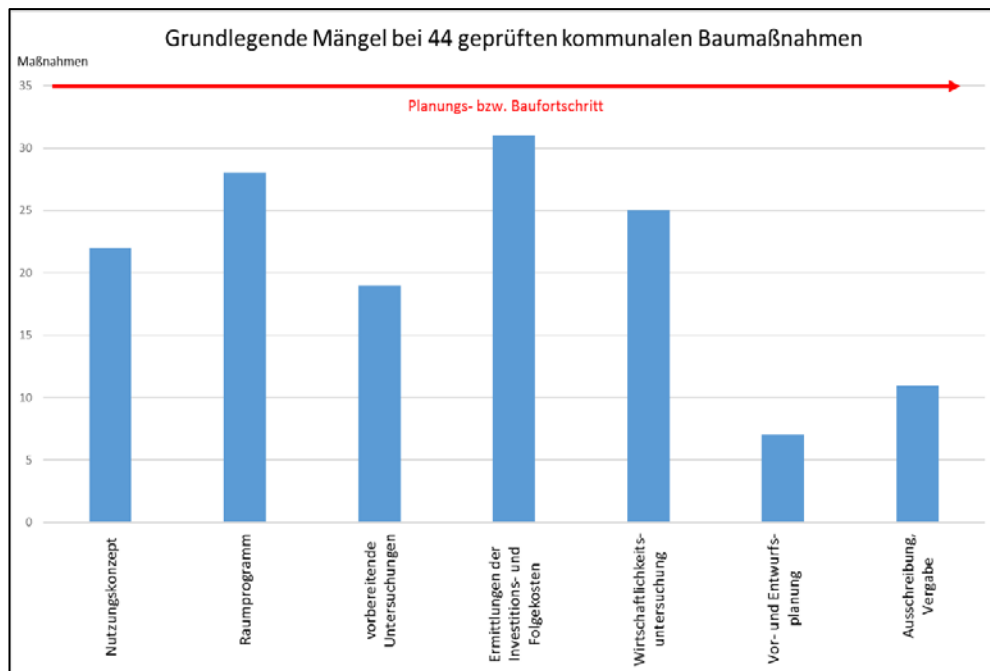
¹⁶⁹ Kommunales Bauwesen, Voraussetzungen für ein kostengerechtes, termintreues und effizientes Bauen in den Städten, Positionspapier des Deutschen Städtetages beschlossen vom Hauptausschuss am 26. November 2015 in Hamburg, S. 7, 9.

¹⁷⁰ So hat eine Umfrage in 107 Verbandsgemeinden und verbandsfreien Gemeinden ergeben, dass in den Verwaltungen von 32 Gemeinden (30 %) keine Ingenieure der Fachrichtung Architektur beschäftigt waren. Soweit Verbandsgemeinden Architekten beschäftigten, fehlte diesen in der Regel die für eine Tätigkeit in öffentlichen Bauverwaltungen wichtige Ausbildung für den gehobenen technischen Verwaltungsdienst (3. Einstiegsamt der Fachlaufbahn Naturwissenschaften und Technik). Zum Teil wurde bei Bauprüfungen auch festgestellt, dass grundlegende Kenntnisse wichtiger Rechtsvorschriften und technischer Regelwerke nicht vorhanden waren. Dies betraf z. B. das Bauvertrags- und das Vergaberecht, Bestimmungen der Landesbauordnung, das Förderrecht sowie die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure.

- fehlende oder mangelhafte Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen¹⁷¹, z. B. im Hinblick auf Standortalternativen und Realisierungsvarianten (Modernisierung und Erweiterung von Bestandsbauten vs. Neubau),
- zu geringe Detaillierung der Planungen, nicht fachgerecht aufeinander abgestimmte Teilplanungen und mangelnde Koordination der an der Planung Beteiligten,
- verfrühte Ausschreibung von Bauleistungen auf Grundlage nicht ausgereifter oder fehlender Ausführungsplanungen,
- unrealistische Terminplanungen,
- mangelnde Überwachung der Leistungen von freiberuflichen und gewerblichen Auftragnehmern,
- Rechtsverstöße bei der Vergabe von Planungs-, Beratungs- und Bauleistungen, z. B. Beeinflussung von Angebotswertungen durch sachfremde Erwägungen,
- unzureichende Kontrolle und Steuerung von Kosten und Terminen,
- Abnahme mangelhaft ausgeführter Bauleistungen,
- unzureichende oder unterlassene Verfolgung von Mängel- und Schadenersatzansprüchen,
- unterlassene Inspektionen und Bauwerksprüfungen im Bereich der Instandhaltung von Gebäuden, Straßen und Ingenieurbauwerken¹⁷² sowie dadurch bedingte Schäden.

¹⁷¹ Vgl. § 10 Abs. 1 GemHVO und Erlass des Ministeriums der Finanzen vom 9. November 2015, Az. B 1030 - ZBau - 4522.

¹⁷² Rechnungshof Rheinland-Pfalz, Bericht nach § 111 LHO Abs. 1 über die Erhaltung und den Zustand der Brücken in kommunaler Baulast vom 10. Oktober 2013; Rechnungshof Rheinland-Pfalz, Jahresbericht 2014, Nr. 15 - Erhebliche Defizite bei der Unterhaltung kommunaler Brücken - welche Konsequenzen folgen daraus für die Förderung und die Aufsichtsbehörden?



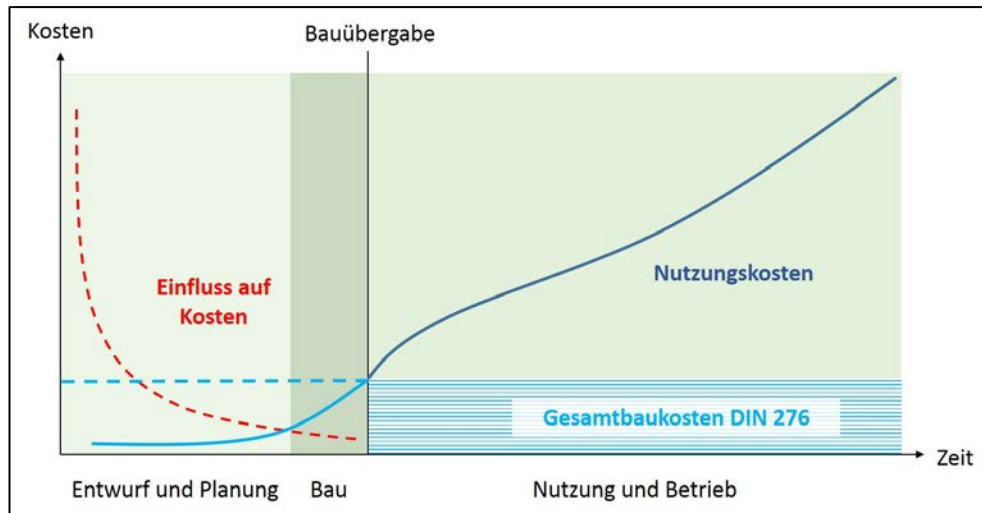
Die Grafik zeigt das Ergebnis der Auswertung von 44 mit Landesmitteln geförderten kommunalen Projekten. Schwerpunktmäßig wurden Mängel bei Nutzungskonzepten und Raumprogrammen, bei der Ermittlung der Investitions- und Folgekosten sowie bei Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen festgestellt. Diese Unterlagen wiesen entweder Fehler auf oder wurden zum Teil nicht erstellt.

Viele der aufgezeigten Probleme hingen damit zusammen, dass Kommunen die aus der Projektleitung resultierenden Aufgaben, Pflichten und Entscheidungsnotwendigkeiten in ihrer Tragweite nicht erkannten, unterschätzten und/oder der Meinung waren, diese weitgehend an Auftragnehmer, z. B. General- oder Totalunternehmer delegieren und sich damit eines Teils ihrer Bauherrenverantwortung entledigen zu können¹⁷³.

Vielfach wurden die Möglichkeiten zur Beeinflussung der Investitions- und Folgekosten sowie der Wirtschaftlichkeit von Bauvorhaben, die in den frühen Projektphasen¹⁷⁴ am größten sind, nicht (hinreichend) genutzt oder nicht erkannt. In diesem Stadium, in dem ca. 80 % aller der für ein Gebäude aufzuwendenden Kosten festgelegt werden, besteht nach Prüfungserfahrungen ein besonders hoher Bedarf an fachlicher Expertise.

¹⁷³ Vgl. hierzu „Hinweise zur gemeinsamen Vergabe von Bau- und Planungsleistungen für den Bau von Kindertagesstätten an General- oder Totalunternehmer“ (Dezember 2017); <https://rechnungshof.rlp.de/de/veroeffentlichungen/beratende-aeusserungen-und-hinweise/bauvergabe-hinweise-zur-vergabe-von-bau-und-planungsleistungen-an-general-oder-totalunternehmer-2017/>. Die Hinweise sind auch auf andere kommunale Bauaufgaben übertragbar.

¹⁷⁴ Bedarfsermittlung (Nutzungskonzeption und Raumprogramm), Grundlagenermittlung sowie Vor- und Entwurfsplanung.



Die Grafik zeigt, dass die Einflussmöglichkeiten auf die Kosten im Projektverlauf abnehmen und die Nutzungskosten die Gesamtbaukosten - über den Lebenszyklus eines Gebäudes betrachtet - um ein Mehrfaches übersteigen.

3 Folgen

Folgen der Mängel waren:

- Unwirtschaftliche Planungen mit überhöhten Kosten, aufwendigen Standards und mangelnder Flächeneffizienz,
- erhebliche Kostensteigerungen und Überschreitungen der genehmigten Haushaltsansätze,
- auf Planungsfehler oder nicht vertrags- und regelgerechte Bauausführungen zurückzuführende Mängel,
- hohe Mängelbeseitigungskosten, die teilweise nach Ablauf der Gewährleistungszeiten anfielen,
- Rückforderung von Fördermitteln aufgrund von Vergaberechtsverstößen,
- hohe Folgekosten in der Nutzungsphase, die durch wirtschaftlich optimierte Planungen hätten vermieden werden können.

Unklare Führungsverantwortung, unfertige Planungen, das „Schönrechnen“ von Kosten und Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen sowie die Unterschätzung von Risiken können zum Auslöser einer Fehlerspirale werden und dazu führen, dass Projekte außer Kontrolle geraten. Kommunen können dann oftmals nur noch durch Versuche der Schadensbegrenzung auf Fehlentwicklungen reagieren.

Soweit Kommunen für ihre Bauvorhaben Fördermittel des Landes beantragen, können sich Mängel bei der Wahrnehmung der Bauherrenaufgaben auch nachteilig auf die Zuwendungsverfahren auswirken. Die Ablehnung oder Überarbeitung von Förderanträgen, „verlorene“ Planungskosten und Mehrfachplanungen sowie erhebliche Verzögerungen im Verfahrensablauf können die Folge sein, insbesondere wenn Antragsunterlagen nicht den Mindestanforderungen entsprechen, die sich aus § 10 GemHVO, den Verwaltungsvorschriften zu § 44 LHO, Förderrichtlinien und dazu ergangenen Rundschreiben der Bewilligungsbehörden ergeben.

4 Lösungsansätze zur Stärkung der Bauherrenkompetenz

Aufgrund des Fachkräftemangels im Bereich der Architekten und Ingenieure ist nicht zu erwarten, dass die betroffenen Kommunen die Bauherrenkompetenz in einer angemessenen Zeit verstärken können. Unabhängig davon sollte angestrebt werden, den wirtschaftlichen Einsatz öffentlicher Finanzmittel im Bereich kommunaler Baumaßnahmen zu verbessern. Vor diesem Hintergrund sind vor allem Lösungsansätze

geboten, die bereits den frühen Planungsprozess unterstützen, zu qualitativ hochwertigen Planungs- und Antragsunterlagen führen, eine baufachliche Prüfung enthalten und die Wirtschaftlichkeit eines Vorhabens gewährleisten.

Insbesondere Kommunen ohne baufachlichen Sachverstand könnten beispielsweise eine Kompetenzbündelung mittels einer interkommunalen Zusammenarbeit andenken. Außerdem könnte die Ansiedlung zusätzlicher Beratungskompetenz bei den Kommunalaufsichtsbehörden der Landkreise erwogen werden. Beratungen sollten bereits in einem sehr frühen Projektstadium erfolgen und damit einen wirtschaftlicheren Einsatz öffentlicher Finanzmittel bewirken.

Schwerpunkte der Beratungstätigkeit sollten die ordnungsgemäße Ermittlung des Bedarfs, Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen und die Prüfung von Alternativen sein. Ergänzend dazu wird den zuständigen Landesbehörden empfohlen, entsprechende Regelungen, z. B. in die einzelnen Förderrichtlinien oder Rundschreiben und die derzeit geplante Neufassung der „Baufachlichen Ergänzungsbestimmungen für Zuwendungen“ (ZBau) aufzunehmen.

Darüber hinaus sollte das mit Bauvorhaben befasste Personal kommunaler Bauverwaltungen durch regelmäßige Schulungsveranstaltungen darauf vorbereitet werden, die Projektleitung von Baumaßnahmen effektiver wahrzunehmen. Dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf Anforderungen, die sich z. B. aus der Entwicklung von Instandhaltungsstrategien für die kommunalen Immobilien und die Verkehrsinfrastruktur, der Anwendung digitaler Planungsmethoden (Building Information Modeling) oder dem seit dem 1. Januar 2018 geltenden neuen Bauvertragsrechts¹⁷⁵ ergeben.

¹⁷⁵ §§ 631 bis 650 h, §§ 650 p bis 650 t BGB, Gesetz zur Reform des Bauvertragsrechts, zur Änderung der kaufrechtlichen Mängelhaftung, zur Stärkung des zivilprozessualen Rechtsschutzes und zum maschinellen Siegel im Grundbuch- und Schiffsregisterverfahren (BauVG), BGBl. I S. 969.

Prioritätenliste
Gebäudemanagement

Gesamtkosten geschätzt	Projekt- dauer geschätzt	Eigen- anteil Planung (ohne 30% Bau- herren- funktion)	Personal- leistung gesamt in VZÄ- Jahren	Personal- leistung verbleiben d	2024				2025				2026				2027				zuständig
					1 Q	2 Q	3 Q	4 Q	1 Q	2 Q	3 Q	4 Q	1 Q	2 Q	3 Q	4 Q	1 Q	2 Q	3 Q	4 Q	
15.100.000,00 €	2,5 Jahre	0%	3,78	1,50																	A
4.800.000,00 €	2 Jahre	25%	2,40	1,70																	B
8.750.000,00 €	5 Jahre	0%	2,50	2,1																	C
1.091.000,00 €	1,5 Jahre	50%	0,55	0,42																	B
400.000,00 €	1 Jahr	0%	0,20	0,20																	B
22.800.000,00 €	3 Jahre	0%	5,70	5,00																	D
12.000.000,00 €	3 Jahre	0%	3,00	3,00																	E
200.000,00 €	1 Jahr	50%	0,2	0,2																	D
250.000,00 €	1 Jahr	100%	0,40	0,40																	D
2.500.000,00 €	3 Jahre	25%	1,25	1,10																	A
8.000.000,00 €	4 Jahre	0%	2,00	2,00																	
6.200.000,00 €	3 Jahre	0%	1,55	1,55																	B
30.000.000,00 €	4 Jahre	0%	7,50	7,50																	F
16.060.000,00 €	3,5 Jahre	0%	4,02	4,02																	
500.000,00 €	2 Jahre	25%	0,25	0,25																	A
2.500.000,00 €	3 Jahre	25%	1,25	1,25																	A
1.200.000,00 €	3 Jahre	25%	0,50	0,50																	
ke Einzelmaßnahmen			0,50	0,50																	
132.351.000,00 €																					



Vorlage

Datum: 17.01.2024
Vorlage FB IV/4889/2024

TOP	Betreff Bericht der Verwaltung zu dem Antrag der CDU-Fraktion vom 21.05.2023: hier Standortsuche Kunstrasenplatz
Beschlussentwurf: Der Ausschuss für Bauen und Verkehr nimmt Kenntnis.	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Bauen und Verkehr	20.02.2024	öffentlich

Sachverhalt:

Durch den gemeinsamen Antrag der Fraktionen CDU, B90/GRÜNE, SPD, FaB und FDP vom 21. Mai 2023 hat der Rat in seiner Sitzung am 06.06.2023 die Verwaltung mit der Standortsuche für einen Neubau eines weiteren Kunstrasenplatzes beauftragt.

Der Flächennutzungsplan der Schloss-Stadt Hückeswagen weist im Bereich Kammerforsterhöhe die einzige unbebaute Grünfläche mit der Zweckbindung Sportanlage aus. Die Fläche ist rund 5,7 ha groß. Innerhalb dieser Fläche ist unter Berücksichtigung der Bauverbotszone entlang der B 237n der Neubau eines Sportplatzes realisierbar.

Die erforderlichen Flächen befinden sich im Eigentum von fünf unterschiedlichen Eigentümern bzw. Eigentümergemeinschaften.

Mit den Eigentümern der Kerngrundstücke wurden Gespräche über die Verkaufsbereitschaft geführt und ein entsprechendes Kaufangebot übersandt. Die Kaufpreisvorstellungen der Eigentümer lagen weit über dem vertretbaren Kaufpreisangebot. Ein positiver Kaufabschluss konnte nicht erzielt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

/

Auswirkungen auf Klima und Umwelt:

/

Beteiligte Fachbereiche:

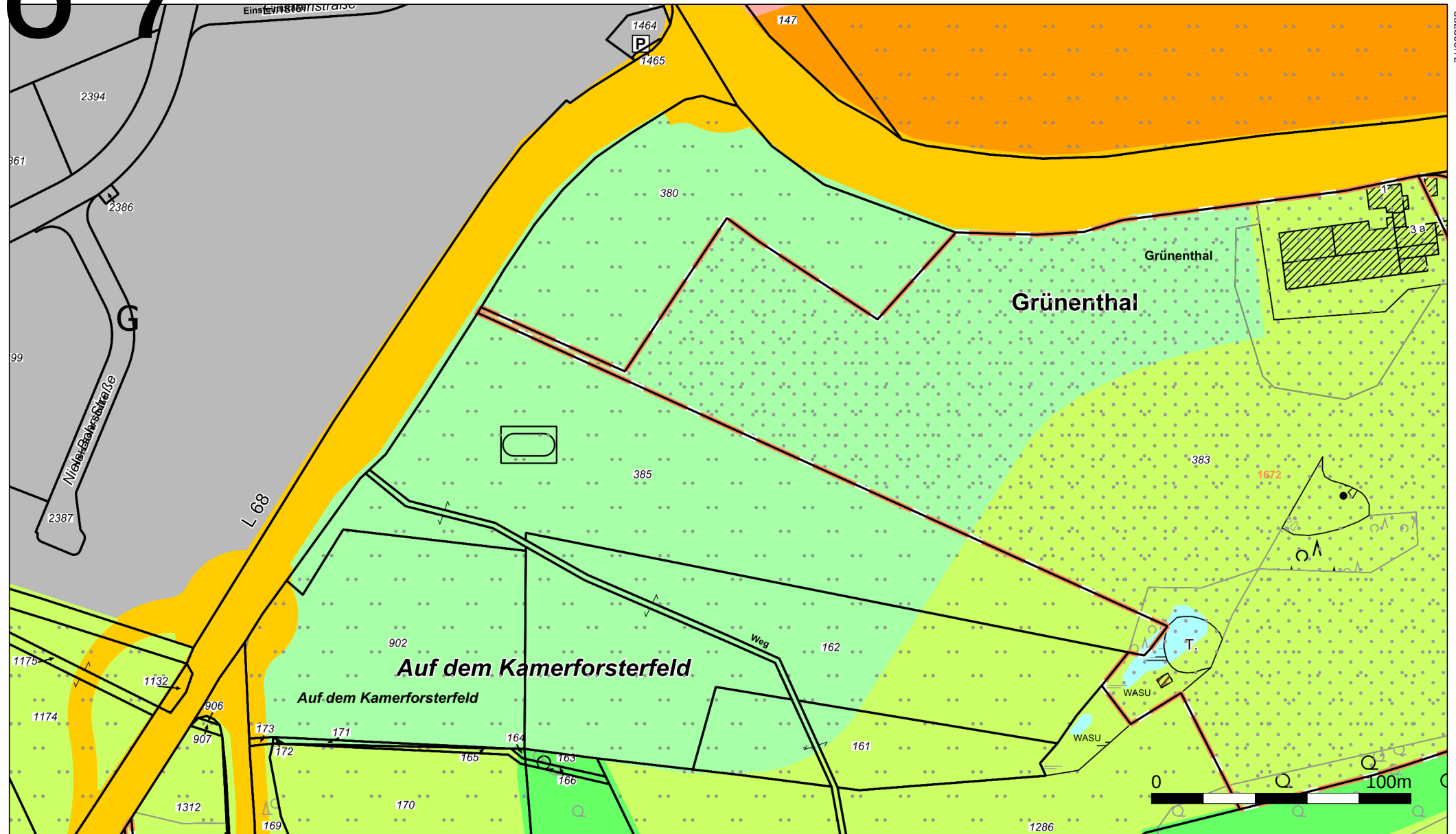
FB			
Kenntnis genommen			

Bürgermeister o.V.i.A.

Alisa Hasbach

Anlagen:

- Auszug Flächennutzungsplan



5666870.89



Die Urheberrechte und Nutzung der Geodaten richtet sich nach:
<https://rio.obk.de/Nutzungsrecht/nutzungsrecht.php>
Keine amtliche Standardausgabe
Nur für interne Zwecke
 Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und
 Lizenzbedingungen der jeweils zugrundeliegenden Dienste

Maßstab:
 1 : 2000
 Datum:
 14.04.2023





Vorlage

Datum: 11.01.2024
Vorlage RB/4883/2024

TOP	Betreff Antrag der SPD-Fraktion vom 08.01.24: Planung und Erstellung einer Drei-Fach-Sporthalle im Brunsbachtal
Beschlussentwurf: Der Ausschuss empfiehlt / Der Rat entscheidet über den Antrag der SPD-Fraktion, der den folgenden Wortlaut hat: 1. Der Ausschuss für Bauen und Verkehr empfiehlt / der Rat beschließt die gemeinsame Planung und Erstellung einer Drei-Fach-Sporthalle und Bürgerbad im Brunsbachtal. 2. Die Stadtverwaltung beginnt umgehend mit der gemeinsamen Planung für eine Drei-Fach-Sporthalle im Brunsbachtal mit Bürgerbad und Heizzentrale.	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Bauen und Verkehr	20.02.2024	öffentlich
Rat	05.03.2024	öffentlich

Sachverhalt:

Auf den beiliegenden Antrag der SPD-Fraktion wird verwiesen.

Finanzielle Auswirkungen:

s. Antrag

Auswirkungen auf Klima und Umwelt:

s. Antrag

Beteiligte Fachbereiche:

FB			
Kenntnis genommen			

Bürgermeister o.V.i.A.

Torsten Kemper**Anlagen:**

Antrag der SPD-Fraktion vom 08.01.2024

SPD-Fraktion Hückeswagen – c/o Jürgen Becker – Kleineichenweg 10 – 42499 Hückeswagen

Herrn
Bürgermeister Dietmar Persian
Auf'm Schloss 1

D-42499 Hückeswagen

Hückeswagen, 08.01.2024

**Antrag der SPD-Fraktion zur Planung und Erstellung einer
Drei-Fach-Sporthalle im Brunsbachtal**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Dietmar Persian,
sehr geehrter Ausschussvorsitzender Andreas Winkelmann,

die SPD-Ratsfraktion stellt folgenden Antrag zur nächsten Sitzung des
Ausschusses für Bauen und Verkehr:

Beschlussvorlage:

1. Der Ausschuss für Bauen und Verkehr beschließt die gemeinsame Planung und Erstellung einer Drei-Fach-Sporthalle und Bürgerbad im Brunsbachtal.
2. Die Stadtverwaltung beginnt umgehend mit der gemeinsamen Planung für eine Drei-Fach-Sporthalle im Brunsbachtal mit Bürgerbad und Heizzentrale.

SPD Ratsfraktion Hückeswagen

Fraktionsvorsitzender: Jürgen Becker
Kleineichenweg 10
42499 Hückeswagen

www.spd-hueckeswagen.de
E-Mail: flabes_becker@yahoo.de
Tel.: 01608264502

Begründung:

Im Gutachten zu den Sportstätten in Hückeswagen wurde deutlich, dass die Stadt ihren Aufgaben als Schulträger nicht ausreichend nachkommt. Zudem sind fast alle Sportvereine, die auf eine städtische Sporthalle angewiesen sind, nicht in der Lage, ihren Mitgliedern und somit Bürgern der Schlossstadt, ausreichend Trainingszeiten anzubieten. Aktuell schaffen wir es in Hückeswagen nicht, unserer vielzitierten Daseinsvorsorge nachzukommen.

Wir beklagen, dass sich unsere Kinder zu wenig bewegen oder sportlich betätigen, schaffen es aber auch nicht, für den Schulsport ausreichende Sportstätten zur Verfügung zu stellen. Wenn die aktuelle Situation schon nicht mehr den gesetzlichen Vorgaben eines Schulträgers entspricht, wie soll dann ein halbwegs regulärer Schulsport angeboten werden, wenn die prognostizierten, steigenden Schülerzahlen aus dem Schulentwicklungsplan eintreten.

Wir werden in Hückeswagen nicht müde, unser Ehrenamt zu loben und die ehrenamtlichen Kräfte als Vorbilder eines der letzten noch funktionierenden Säulen unserer Bürgerschaft hervorzuheben. Genau diese ehrenamtlichen Bürgerinnen und Bürger setzen sich unter anderem in den Sportvereinen dafür ein, dass eine soziale Zivilgesellschaft funktioniert und erhalten bleibt.

Neben dem fehlenden Schulsport betteln die Sportvereine um jede Stunde, um mit Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen Sport zu treiben, zu trainieren und sich im Wettkampf mit anderen zu messen.

Allein für den Schulsport fehlt aktuell laut Gutachten eine 2,5-Fach-Sporthalle in der Schlossstadt. Die Situation hat sich zudem deutlich durch die Sanierung der Sporthalle an der Montanusschule verschärft. Selbst wenn wir eine Einfach-Sporthalle an der GGS in Wiehagen bauen und wir unser Hallenbad als Sportstätte mit einbeziehen, fehlt eine weitere größere Sportstätte.

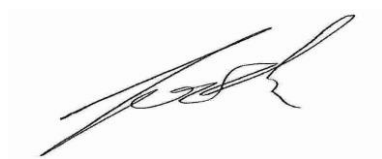
Treten die prognostizierten, steigenden Schülerzahlen ein, werden wir es nicht schaffen, dass wir unseren Kindern, Bürgerinnen und Bürgern über die Sportvereine, auch nur angehend die Möglichkeit zu geben, ausreichend Bewegungs- und Freizeitangebote in Anspruch nehmen zu können. Eine Drei-Fach-Sporthalle in Hückeswagen ist auch deshalb zwingend notwendig.

Da in der letzten Ratssitzung beschlossen wurde im Brunsbachtal ein neues Bürgerbad zu bauen, sollte man hier die Synergieeffekte eines gemeinsamen Bauvorhabens nutzen. So lässt sich in der Planung und beim Bau Geld und Zeit sparen und kann bei einer gemeinsamen Planung den Standort der neuen Heizzentrale exakt festlegen und ggf. Möglichkeiten für Freiflächen finden.

Ein Argument der Kanalnetzübertragung war der Erlös von 61,5 Mill. Euro, der u. A. in unsere Infrastruktur fließen sollte. Somit sind zum Bau einer Drei-Fach-Sporthalle die finanziellen Möglichkeiten gegeben.

Wir bitten daher um entsprechende Beschlussfassung.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read "J. Becker", is shown on a light background.

Jürgen Becker
Fraktionsvorsitzender