



Wir unternehmen Veränderung.

Gemeinde Hemmingen
Organisation des Ortsbauamtes
- Kurzanalyse -
März 2019



0 Vorbemerkung: Auftrag	4
0.1 Ausgangssituation und Zielsetzung	5
0.2 Vorgehensweise	7
0.3 Dokumentation	10
Kapitel 1: Aufgaben	11
1.1 Qualitative Betrachtung des Aufgabenbestandes	12
1.2 Quantitative Analyse des Aufgabenbestandes	15
1.3 Wahrnehmung der Aufgabenerledigung	19
Kapitel 2: Organisation	23
2.1 Eingliederung des Ortsbauamtes in die Gemeindeverwaltung	24
2.2 Interne Gliederung des Ortsbauamtes	25
2.3 Aufgaben-Stellen-Matrix	26

Kapitel 3: Stellenbedarf	29
3.1 Stellenbedarfsbemessung – Einführung	30
3.2 Summarische Bemessung des Stellenbedarfs gemäß Einwohnerzahl	32
3.3 Aufgabenbezogene Bemessung des Stellenbedarfs	34
3.4 Bemessung des anteiligen Stellenbedarfs für Hoch- und Tiefbaumaßnahmen	35
3.5 Bemessung des zusätzlichen Stellenbedarfs für Hausmeisterdienste	37
Kapitel 4: Fazit und Empfehlungen	38
4.1 Aufgaben	39
4.2 Organisation	40
4.3 Stellenausstattung	41



0. Auftrag



0.1 Ausgangssituation und Zielsetzung (I)

- Im Juni 2018 erhielt IMAKA den Auftrag, das Ortsbauamt der Gemeinde Hemmingen hinsichtlich der dort wahrgenommenen Aufgaben und der dafür erforderlichen Stellen zu betrachten und zu beurteilen.
- Am 18. Juni 2018 fand ein Auftaktgespräch statt, an dem Herr Bürgermeister Schäfer, der Leiter des Hauptamtes Herr Kirschner, der Leiter des Personal- und Friedhofamtes Herr Thomas und die Herren Boss und Preis als Geschäftsführer bzw. Fachberater der IMAKA teilnahmen. Dabei wurden die Ausgangssituation und die Zielsetzung folgendermaßen umrissen:
 - Die Bautätigkeiten in der Gemeinde Hemmingen haben, ebenso wie die Bautätigkeit der Gemeinde selbst, in den letzten Jahren stark zugenommen. Infolgedessen sind auch die damit verbundenen Aufgaben für die Verwaltung der Gemeinde Hemmingen gewachsen.
 - Im Bereich des Bauamtes konnten und können nicht alle Aufgaben umfänglich erledigt werden. Insbesondere bei der Unterhaltung der bestehenden Gebäude sind Arbeitsrückstände entstanden.

0.1 Ausgangssituation und Zielsetzung (II)

- Der bisherige Ortsbaumeister hat die Gemeinde Hemmingen im Juni 2018 verlassen.
- Die bereits benannte Nachfolgerin hat zum 1.1. 2019 ihren Dienst angetreten.
- Die Aufgaben wurden zwischenzeitlich durch den Tiefbauingenieur der Gemeinde Hemmingen und durch den verstärkten Einsatz externer Ingenieurbüros kommissarisch und provisorisch abgedeckt.

- Im Rahmen einer neutralen, externen Betrachtung soll deshalb
 - geklärt werden, welche Aufgaben mit Bezug auf die gemeindlichen Gebäude an welchen Stellen in der Verwaltung der Gemeinde Hemmingen wahrgenommen werden und
 - weiterhin eine Einschätzung hinsichtlich der Auskömmlichkeit der vorhandenen Stellen bzw. hinsichtlich eventueller, zusätzlicher Bedarfe vorgenommen werden.

0.2 Vorgehensweise (I)

- Im Anschluss an die Auftaktveranstaltung wurden von der Stadt Hemmingen insgesamt 10 Stellenbeschreibungen für die möglicherweise und im weiteren Sinne mit baulichen oder immobilienbezogenen Aufgaben befassten Stellen (am 18. Juni 2018) sowie eine Zusammenstellung der von der Verwaltung betreuten Gebäude an IMAKA (am 9. Juli 2018) übergeben.
- Anhand der Stellenbeschreibungen wurde von IMAKA eine sogenannte Aufgaben-Stellen-Matrix in Form einer Excel-Tabelle angefertigt und am 6. Juli 2018 zusammen mit einer Arbeitsanleitung der Gemeinde Hemmingen mit der Bitte um Aktualisierung übergeben. Zweck der Aktualisierung war die Erfassung der aktuell gegebenen, tatsächlichen Wahrnehmung und Verteilung baulicher und gebäudewirtschaftlicher Aufgaben.
- Im Sommer 2018 waren die Mitarbeiter des Ortsbauamtes intensiv mit der Steuerung laufender Baumaßnahmen und der Bewältigung dabei aufgetretener Probleme befasst und ausgelastet. In Verbindung mit urlaubsbedingten Abwesenheitszeiten war es deshalb seitens der Gemeinde Hemmingen nicht möglich, die von IMAKA vorbereitete Erfassungstabelle zeitnah zu bearbeiten.

0.2 Vorgehensweise (II)

- Um den aktuellen Aufgabenbestand und den damit verbundenen, sachgerechten Stellenbedarf dennoch möglichst zeitnah zu erfassen und zu beurteilen, wurde - anstelle der ursprünglichen vorgesehenen schriftlichen Aktualisierung der Aufgaben-Stellen-Matrix durch Mitarbeiter der Gemeinde Hemmingen – am 10. Oktober 2018 ein gemeinsames Arbeitstreffen (Workshop) mit den Mitarbeitern des Ortsbauamtes und dem Fachberater der IMAKA durchgeführt.
- Im Rahmen des Arbeitstreffens wurden:
 - die in den übergebenen Stellenbeschreibungen benannten und in die vorbereitete Aufgaben-Stellen-Matrix übertragenen Aufgaben im Hinblick auf ihre Inhalte, Aktualität und Umfänge diskutiert,
 - für die weiteren, vertiefenden Betrachtungen und Überlegungen die 5 dem Ortsbauamt sowie eine dem Aufgabenbereich Schule und eine weitere dem Bauhof zugeordnete Hausmeisterstelle zugehörige Stellen als relevant ausgewählt,
 - die ursprünglich als möglicherweise relevant in Betracht gezogenen Stellen einer Sachbearbeiterin und zweier Amtsbotinnen (Hauptamt, Sozial- und Gewerbeamt) und die Gebäudereinigung als nicht relevant von der weiteren Betrachtung ausgenommen,

0.2 Vorgehensweise (III)

- die im Ortsbauamt aktuell wahrgenommenen Aufgaben in einheitlicher Gliederungstiefe, d. h. jeweils ca. 5 bis 7 Aufgaben je Stelle benannt und katalogisiert und
- die Größenordnungen der auf die einzelnen Aufgaben derzeit entfallenden, prozentualen Stellenanteile im Abgleich der Kenntnisse und Einschätzungen der Mitarbeiter des Ortsbauamtes einerseits und Erfahrungen des Fachberaters aus vergleichbaren Verwaltungen und Untersuchungen andererseits quantifiziert.
- Im November 2018 wurde von IMAKA, anhand der verfügbaren Unterlagen und Informationen aus der Gemeinde Hemmingen, der sachgerechte Stellenbedarf für die Wahrnehmung der dem Ortsbauamt zugeordneten Aufgaben ermittelt.
- Neben den übergebenen Unterlagen sowie den Informationen und Erkenntnissen aus den Arbeitsgesprächen in Hemmingen, nutzte IMAKA dazu Erfahrungswerte aus ähnlichen, bei unterschiedlichen Gebietskörperschaften realisierten Projekten, ohne diese direkt auf Hemmingen zu übertragen.
- Im Rahmen eines weiteren Arbeitstreffens mit den Fach- und Führungskräften am 13. Dezember 2018 wurden die zur Ermittlung des Stellenbedarfs von IMAKA vorgenommenen Schlussfolgerungen zum Umfang des Gebäudebestands und der künftigen Baumaßnahmen plausibilisiert.

0.3 Dokumentation

- Die Ergebnisse der durchgeführten Arbeiten werden mit dem vorgelegten Bericht in den 3 folgenden Kapiteln zusammengefasst:
 1. Aufgabenbestand
 2. Organisation
 3. Stellenausstattung und -bedarf
- Zur Vereinfachung der Schreibweise und der Lesbarkeit des Berichtes wird meist nur die maskuline Form genutzt. Gemeint sind dennoch weibliche und männliche Personen.
- Die im nachfolgenden Text verwendete Einheit und Bezeichnung „Vollzeitäquivalent“ (VZÄ) entspricht dem allgemeinsprachlich verwendeten Begriff „Vollzeit-Stelle“. Damit können auch Teilzeitstellen äquivalent zum Umfang der regulären Wochenstunden einer Vollzeitstelle addiert werden.
- Für die gute und konstruktive Zusammenarbeit mit allen Beteiligten bedankt sich IMAKA!



Kapitel 1

Aufgaben



1.1 Qualitative Betrachtung des Aufgabenbestandes (I)



Das Ortsbauamt ist für folgende Aufgabenbereiche zuständig:

- Bauleitplanung,
- Bauverwaltung,
- Hochbaumaßnahmen,
- Tief- und Straßenbaumaßnahmen,
- Unterhaltung und Pflege der Hoch- und Tiefbauwerke einschl. der zugehörnden Anlagen und Einrichtungen,
- Grünflächen- und umweltbezogene Programme, Planungen und Maßnahmen,
- Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung,
- Liegenschaftswesen,
- Baubetriebshof.

1.1 Qualitative Betrachtung des Aufgabenbestandes (II)



- Bis zum Zustandekommen einer derzeit noch in Verhandlung befindlichen, im Jahr 2019 beginnenden Kooperation mit anderen Gemeinden, werden die Aufgaben für den Gutachterausschuss der Gemeinde im Ortsbauamt wahrgenommen.
- Der Einsatz von einem der beiden Hausmeister wird derzeit dezentral außerhalb des Ortsbauamtes gesteuert. Die überwiegende Zahl der gemeindlichen Gebäude, wie z. B. Kindergärten, Wohnungen etc., ist ohne Hausmeisterbetreuung.
- Die dem Ortsbauamt Hemmingen zugeordneten Aufgaben sind von unterschiedlichem Charakter, nämlich:
 - einerseits Aufgaben mit hoher baufachlicher und rechtlicher Komplexität, intensiven fachlichen Abstimmungsbedarfen und mit umfassenden Beteiligungs- und Offenlegungserfordernissen, wie z. B. bei Bauleitplänen, Klimaschutzplänen, und
 - andererseits operative Aufgaben mit oftmals akuten und unaufschiebbaren Eingriffsbedarfen, wie die unmittelbare Beantwortung telefonischer und persönlicher Bürgeranfragen, oder im Gebäudemanagement die Behebung von Störungen z. B. bei Heizungs- und Schließanlagen.

1.1 Qualitative Betrachtung des Aufgabenbestandes (III)



- Sowohl die laufenden Aufgaben als auch die Projekte des Ortsbauamtes werden derzeit unter hohem zeitlichen Druck geplant und abgewickelt.
 - Hiermit verbunden sind Wechselwirkungen zwischen den Prioritäten des Tagesgeschäftes und der bestehenden bzw. geplanten Projekte.
 - Kurzfristig auftretende, dringende Probleme und Anliegen aus Verwaltung und Einwohnerschaft blockieren immer wieder die geplante Aufgabenerledigung.
- Die hieraus resultierenden Defizite finden sich vor allem bei folgenden Aufgabengebieten:
 - Instandhaltung (Unterhaltung) der bestehenden Gebäude,
 - Bauleitplanung,
 - Brandschutz,
 - Bauverwaltung,
 - Energiecontrolling,
 - Kataster und Dokumentationen.

1.2 Quantitative Betrachtung des Aufgabenbestandes (I)



- Der Gebäude- und Bauwerksbestand der Gemeinde Hemmingen ist hinsichtlich Art, Nutzung, Alter, Zustand und technischer Ausstattung der Gebäude heterogen.
- Die Angaben zu den Netto- und Bruttogrundflächen der Gebäude sind lückenhaft und teilweise nicht unmittelbar nachvollziehbar.
- Dennoch kann die Größenordnung des Gebäudebestandes mit den verfügbaren Angaben und mit Näherungswerten für einzelne Gebäudetypen auf insgesamt ca. 50 Gebäude (je nach Zählweise) mit insgesamt 25.000 m² Brutto-Grundfläche geschätzt werden (vgl. Tabellen auf Seiten 16 und 17).
- Weitere Zahlenangaben, z. B. zu Ingenieurbauwerken (dazu gehören auch Straßen), Anzahl und Fläche städtischer Grundstücke, Anzahl und Art der durchzuführenden Vergaben und der zu verwaltenden Verträge, konnten wegen des auf beiden Seiten begrenzten Untersuchungsaufwandes nicht ermittelt werden.

1.2 Quantitative Betrachtung des Aufgabenbestandes (II)

Gebäude	Anschrift	Baujahr (Sanierung)	Nutzfläche /	BGF
Altes Rathaus	Alter Schulplatz 2	1842, ren. 1987	343,87	476,92
Garagengebäude	Alter Schulplatz/Hauptstr.	1992	50,00	k.A.
Bahnhof	Bahnhofstraße 2		86,54	k.A.
KJH Astergarten	Dieselstraße 13	1981/1985	375,98	500,33
Flüchtlingsunterkunft	Eisgasse 5	1933/1953	219,67	352,49
Historisches Anwesen	Eisgasse 7	vor 1900/2011	1.752,80	433,19
Scheunen	Eisgasse 5 + 7		1.980,53	k.A.
Sporthalle II	Eberdinger Straße 12	2000	1.257,75	1.722,39
Sporthalle I	Eberdinger Straße 14	1977	231,97	2.080,29
GSV Clubheim	Eberdinger Straße 36	1973	997,82	k.A.
Garage	Eberdinger Straße 42	1983	146,94	k.A.
Grund- und Hauptschule	Eberdinger Straße 4-6		939,20	k.A.
Grundschule	Friedenstraße 32	1957	310,07	1.026,33
Anbau/Werkräume	Friedenstraße 32	1966	167,25	343,09
WC-Gebäude	Friedenstraße 32	1957/2002	390,94	189,12
Außenfläche Schule			1.864,07	k.A.
Hort	Friedenstraße 32	1957/2002	388,79	438,28
Gemeinschaftshalle mit Gaststätte, Kegelbahn und Betriebswohnung	Friedenstr. 34	Umbau 1981/2002	889,43	2.361,56
Bauhof	Goethestraße 1	1961/1991	247,20	k.A.
Bibliothek	Hauptstraße 2	2001	344,25	464,30
Flüchtlingsunterkunft Schiff	Hochdorfer Str. 11	1924/1968/1990/1995	1.448,29	1.188,40
Alte Aussegnungshalle		1920	285,85	k.A.
Neue Aussegnungshalle	Hochdorfer Str. 40	1979	259,77	k.A.
Tiefgarage Kleeblatt	Lindenstr. 9	1992	446,55	385,87
Rathaus	Münchinger Str. 5		716,52	k.A.
(angemietet)		Renov. 1985	756,68	1.869,76
			380,11	k.A.

1.2 Quantitative Betrachtung des Aufgabenbestandes (III)

Asylanten-/	Patronatstraße 20		1990	385,00	0,00
Obdachlosenheim				911,70	k.A.
Kindergarten	Albert-Schweitzer-Str. 14		1966	240,00	357,51
Kindergarten/Wohnhaus	Blohnstraße 4	1872/1991		151,61	651,46
Kindergarten/Wohnhaus	Hauptstraße 27		1970	47,01	1.033,34
Kindergarten	Hirschstraße 23	1975/Anbau 1998		56,81	823,80
Kindergarten	Seestraße 46	1974/1987		55,65	444,76
/Feuerwehr		1974/Anbau 2 Garagen + Werkstatt 1980/1998		75,85	441,66
Kinderhaus Eberdinger Straße		1977/2013		57,46	1.146,52
gemietete Flüchtlingsunterkünfte				k.A.	k.A.
Flüchtlingsunterkunft	Pfarrgasse 12 EG	angemietet seit 24.03.2018		k.A.	k.A.
Flüchtlingsunterkunft	Pfarrgasse 14 EG	angemietet seit 01.10.2014		k.A.	k.A.
3-Zimmer-Wohnung	Hochstetter-Str. 26	angemietet seit 01.11.2016		k.A.	k.A.
2-Zimmer-Wohnung	Schauchertstr. 69	angemietet seit 01.04.2018		k.A.	k.A.
Wohngebäude				k.A.	k.A.
Wohnhaus mit Tiefgarage	Pfarrgasse 15 -17			k.A.	k.A.
6-Familienhaus	Seestraße 39			k.A.	k.A.
12-Familienhaus	Seestraße 45 - 49			k.A.	k.A.
Lagerschuppen / Scheunen				k.A.	k.A.
Waage	Bahnhofstr. 6			k.A.	k.A.
(Grundstück angemietet)				k.A.	k.A.
Lager	Bahnhofstr. 14			k.A.	k.A.
Schuppen	Blohnstraße			k.A.	k.A.
Scheune (angemietet)	Pfarrgasse 14/1			k.A.	k.A.
Waldhütte	Hochdorfer Str. 700			k.A.	k.A.
Ergebnis				19.260	18.731

1.2 Quantitative Betrachtung des Aufgabenbestandes (IV)

- Die Gemeinde Hemmingen hat bereits in den vergangenen Jahren sowohl im Hochbau als auch im Tiefbau umfangreiche Maßnahmen abgewickelt.
- Auch für 2019 und die folgenden Jahre stehen weitere Bauprojekte an, für die bereits Mittel in den Haushalt eingeplant wurden. (Erläuterung: Die in roter Schrift bezifferten Budgets waren bei Abschluss der Untersuchung noch nicht vollständig kalkuliert und wurden deshalb nicht in die Durchschnittsbildung einbezogen.)

Baubudgets	VmHH 2019	VvHH 2019	Summe
2018	4.562.500 €	722.600 €	5.285.100 €
2019	3.311.000 €	825.800 €	4.136.800 €
2020	5.102.000 €	413.600 €	5.515.600 €
2021	4.522.000 €	443.800 €	4.965.800 €
2022	492.000 €	443.800 €	935.800 €
Durchschnitt p.a.	4.374.375 €	774.200 €	5.148.575 €

2.3 Wahrnehmung der Aufgabenerledigung

- Die Stelle des Ortsbaumeisters war bis zum Januar 2019 unbesetzt.
- Die Leitung des Ortsbauamtes Hemmingen sowie die anfallenden Arbeiten im Bereich Hochbau wurden von dem Mitarbeiter für Tiefbau, Umweltschutz, Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung kommissarisch und provisorisch übernommen.
- Die Aufgaben im Bereich Bauleitplanung, die zuvor vom bisherigen Ortsbaumeister wahrgenommen wurden, werden von dem für Bauverwaltung zuständigen Mitarbeiter soweit wie möglich weiter geführt.
- Die Bauverwaltung kann aktuell nur hinsichtlich rechtlicher Fragen wahrgenommen werden.
- Die Aufgaben des Sicherheitsbeauftragten wurden einem Mitarbeiter zugewiesen, können jedoch nicht ausreichend wahrgenommen werden, da hierfür keine Arbeitszeiten eingeplant wurden.
- Die Aufgaben im Rahmen des Gebäudemanagements werden augenscheinlich nur reaktiv und unvollständig wahrgenommen. Vorausschauende, vorbeugende Instandhaltungsmaßnahmen sind nicht möglich.

2.4 Aufgabenkatalog gemäß aktueller Arbeitssituation (I)

- Die in den Stellenbeschreibungen aus den Jahren 2008 und 2010 benannten Aufgaben entsprechen nicht der aktuellen Situation.
 - Zwischenzeitlich haben sich Rahmenbedingungen und Aufgaben des Ortsbauamtes weiter entwickelt und verändert.
 - Beispiele hierfür sind die Zunahmen und Verdichtungen der für die Planung, den Bau und den Betrieb von Gebäuden und Ingenieurbauwerken zu beachtenden Gesetze, Verordnungen und technischen Richtlinien sowie die zwischenzeitlich aufgetretenen und andauernden Notwendigkeiten zur Unterbringung von Flüchtlingen.
- Gemäß der gemeinsam mit den Fach- und Führungskräften durchgeführten Aktualisierung ergibt sich folgender, aktueller Aufgabenkatalog:
 - Hochbauvorhaben und Unterhaltungsmaßnahmen,
 - Tiefbaumaßnahmen,
 - Verkehrswertgutachten,
 - städtebauliche Entwicklungsplanungen,
 - Maßnahmenprojektierung und Budgetierung,

2.4 Aufgabenkatalog gemäß aktueller Arbeitssituation (II)

- Rechnungsbearbeitung incl. Überwachung und Prüfung der Abschlagszahlungen,
- Energiecontrolling und -management,
- Bearbeitung rechtlicher Angelegenheiten im Naturschutz- und Wasserrecht,
- Bauleitplanung,
- Bearbeitung von Baugesuchen (Vorprüfung und Weiterleitung),
- baurechtliche Betreuung und Beratung von Bauherren auf dem Gemeindegebiet in Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Ludwigsburg,
- Leitung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses,
- Führung der Grundbucheinsichtsstelle,
- Vorlagenerstellung und Protokollführung für den Ausschuss Umwelt und Technik,
- Sicherheitsbeauftragter,
- Erstellung von Liefer- und Dienstleistungsaufträgen (Mitwirkung bei Vergaben),
- Entgegennahme und Koordination von Anliegen der Bürger und Unternehmen,

2.4 Aufgabenkatalog gemäß aktueller Arbeitssituation (III)

- Verwaltung und Archivierung von Plänen und Akten,
- Gebäudeverwaltung (öffentliche Einrichtungen und Wohngebäude), Kleinreparaturen, Gebäudeversicherung,
- Mietverwaltung Wohnungen und Garagen (Mietspiegel in Kooperation mit Stadt Ludwigsburg),
- unbebaute Grundstücke,
- Sonstiges/ Sonderaufgaben,
- Vorbereitung, Ausschreibung und Überwachung der Unterhaltung von Straßen- und Feldwegen incl. Beleuchtung, Außenanlagen der Kindergärten, Sport- und Spielplätze,
- technische Stellungnahme zu Baugenehmigungsverfahren,
- technische Oberbauleitung,
- Überwachung und Kontrolle der Wasserversorgung, Grünanlagen und Spielplätze,
- Akquisition und Dokumentation von Fördermitteln,
- Sitzungsteilnahme Gemeinderat /Ausschuss Umwelt und Technik sowie Personalrat.



Kapitel 2 Organisation



2.1 Eingliederung des Ortsbauamtes in die Gemeindeverwaltung

- In den IMAKA von der Gemeinde Hemmingen übergebenen Unterlagen ist der Verwaltungsgliederungsplan folgendermaßen schematisch dargestellt.

Bürgermeister: H. Schäfer Leiter der Verwaltung	Sekretariat Fr. Pelz
--	-------------------------

Stand 2018

Amt 1: Hauptverwaltung Amtsleiter: H. Kirschner	Amt 2: Finanzverwaltung Amtsleiter: H. Etzel	Amt 3: Ortsbauamt Amtsleiter: H. Lang
--	---	--

1.1. Hauptamt H. Kirschner	1.2. Ordnungs- und Standesamt H. Grömminger (stv. AL)	2. Finanzverwaltung, H. Etzel	2.1. Steueramt Fr. Lenz (stv. AL)	3.1. Hoch- und Tiefbau H. Lang	3.2. Bauverwaltungs- und Liegenschaftsamt Fr. Göldenboth (stv. AL)
-------------------------------	---	----------------------------------	--------------------------------------	-----------------------------------	--

10 Zentrale Verwaltungsaufgaben 11 Personalwesen 12 Wahlen, Statistik 13 Öffentlichkeitsarbeit 30 Kommunalrecht/ Geschäftsst. Gemeinderat 34 Personenstandswesen 40 Schulwesen, Schülerbetreuung 41 Kulturveranstaltungen 42 Bibliothek 43 Jugendmusikschule 47 Archiv/Registatur 50 Seniorenarbeit 51 Kindertagesstätten 52 Vereinsangelegenheiten 54 Kinder- und Jugendhaus 67 Friedhofswesen 80 Wirtschafts- und Verkehrsförderung/ ÖPNV	10 Zentrale Verwaltungsaufgaben 12 Wahlen 32 Sicherheit und Ordnung, Verkehr 33 Meldewesen, Pass- u. Ausweiswesen 34 Personenstandswesen 35 Sozialversicherung 36 Asylangelegenheiten 37 Feuerlöschwesen 38 Zivil- u. Katastrophenschutz 50 Sozialhilfe 53 Gesundheitswesen 55 Lastenausgleich 64 Wohnungswesen 67 Friedhofswesen 72 Marktwesen	10 Zentrale Verwaltungsaufgaben 14 Prüfungswesen 20 Kämmereiaufgaben 21 Kassenwesen 23 Grundstücksverkehr 25 Buchhaltung Anlagebuchhaltung 30 Rechtswesen 40 Schulwesen 81 Eigenbetriebe; BGA, Konzessionsabgaben 82 Forstwirtschaft	10 Organisation der Datenverarbeitung 22 Steuer- und Gebührenwesen 24 Beitragswesen 25 Buchhaltung Anlagebuchhaltung 68 Abwasserbeseitigung 81 Eigenbetriebe; BGA	10 Zentrale Verwaltungsaufgaben 37 Feuerschutz 55 Hochbau 56 Tiefbau 61 Stadtplanung 62 Vermessungswesen 66 Bewertung von Grundstücken und Gebäuden 67 Öffentliche Grünanlage 69 Natur- und Landschaftsschutz 70 Abfallbeseitigung 74 Bauhof/Fuhrpark	10 Zentrale Verwaltungsaufgaben 23 Wohnungs- und Gebäudeverwaltung 37 Feuerschutz 41 Denkmalpflege 60 Bauverwaltungs- und Liegenschaftsaufgaben 61 Sanierung 66 Bewertung von Grundstücken und Gebäuden 70 Gemeindewaage
--	---	---	---	---	---

2.2 Interne Gliederung des Ortsbauamtes

- Die strukturelle Gliederung im Ortsbauamt ist im Vergleich zu Kommunen vergleichbarer Größe unauffällig.
- Zwischen und auf den unterschiedlichen organisatorischen Ebenen werden überschneidende, offensichtlich nicht systematisch definierte Begriffe verwendet. Beispiel: Bauverwaltungs- und Liegenschaftsamt als Teil des Ortsbauamts. Dies ist in der kommunalen Praxis unüblich.
- Aus den Stellenbeschreibungen gehen keine eindeutigen Führungs- und Vertretungsbeziehungen hervor; zudem scheinen die Stellenbeschreibungen nicht dem übertragenen, aktuellen Aufgabenspektrum zu entsprechen.

2.3 Aufgaben-Stellen-Matrix (I)

- Die im Oktober 2018 im Rahmen eines Arbeitstreffens mit den Mitarbeitern des Ortsbauamtes erfasste, aktuelle Aufgabenverteilung zwischen den dem Ortsbauamt zugeordneten Stellen wird auf den beiden folgenden Seiten in einer Aufgaben-Stellen-Matrix dargestellt.
- Die gegenüber den vorliegenden Stellenbeschreibungen aktualisierten Aufgaben und Stellenanteile werden in blauer Schrift angezeigt.

2.3 Aufgaben-Stellen-Matrix (II)

Amt	Ortsbauamt	Ortsbauamt	Ortsbauamt	Ortsbauamt	Ortsbauamt
Fkt.-Bez.	Ortsbaumeister	SB Bauverwaltung	Sekretärin/ Sachbearbeiterin	SB Liegenschafts- verwaltung	SB Tiefbau
VZÄ	100%	100%	100%	80%	100%
Wo.-Std.	39	41	39	31	39
Hochbauvorhaben und Unterhaltungsmaßnahmen	80%				
Tiefbaumaßnahmen	5%				
Verkehrswertgutachten	5%				
Städtebauliche Entwicklungsplanungen	3%				
Maßnahmeprojektierung und Budgettierung	2%				
Überwachung und Prüfung der Abschlagszahlungen	5%				
Bauleitplanung		15%			
Bearbeitung von Baugesuchen (Vorprüfung und Weiterleitung)		55%			
Baurechtl. Betreuung und Beratung von Bauherren auf dem Gemeindegebiet in Zusammenarbeit mit LK Ludwigsburg		15%			
Leitung der GS des Gutachterausschusses		5%			
Führung der Grundbucheinsichtsstelle		5%			
Betreuung des Ausschusses Umwelt und Technik		5%			
Sicherheitsbeauftragter (Ehrenamt, Freistellung erforderlich)					
Rechnungsbearbeitung			20%		
Erstellung von Liefer- und Dienstleistungsaufträgen (Mitwirkung bei Vergaben)			30%		
Entgegennahme und Koordination von Anliegen der Bürger und Unternehmen			35%		
Verwaltung und Archivierung von Plänen und Akten			10%		
Erstellung von Sitzungsvorlagen			5%		
Energiecontrolling und -management				15%	
Gebäudeverwaltung (öff. Einrichtungen und Wohngebäude) Kleinreparaturen, Gebäudeversicherung				40%	
Mietverwaltung Wohnungen und Garagen (Mietspiegel in Kooperation mit Stadt Ludwigsburg)				20%	
Unbebaute Grundstücke				5%	
Vorbereitung, Ausschreibung und Überwachung der Unterhaltung von Straßen- und Feldwegen incl. Beleuchtung, Außenanlagen der Kindergärten, Sport- und Spielplätze					20%
Technische Stellungnahme zu Baugenehmigungsverfahren					5%
Technische Oberbauleitung					50%
Überwachung und Kontrolle der Wasserversorgung, Grünanlagen und Spielplätze					10%
Akquisition und Dokumentation von Fördermitteln					5%
Sitzungen GR/AUT und Personalrat					10%
Kontrollsumme Vollzeitstellen-Äquivalente	100%	100%	100%	80%	100%

2.3 Aufgaben-Stellen-Matrix (III)

	Abt./ SG	Hausdienst	Bauhof	Ergänzende Angaben (Arbeitsrückstände, Überstunden)
	Fkt.-Bez.	Hausmeister	Hausmeister	
	VZÄ	100%	100%	
	Wo.-Std.	39	39	
Beraterseitiges Bearbeitungskennzeichen		SGH HM 1	BH HM 1	
Tägliche Ausführungen		40%		Überstunden bei Veranstaltungen der Gemeinschaftshalle zwecks Betreuung der Technik und bei Vertretungen Schwankungen durch Witterungseinflüsse. Außerplanmäßige Mehrarbeit, Notwendigkeit zu Überstunden bedingt durch Sondereinsätze
Wöchentliche Ausführungen		35%		
Aufgaben nach Bedarf		25%		
Straßen- und Feldwegunterhaltung und reinigung			k.A.	
Verkehrseinrichtungen/Verkehrssicherungspflicht			k.A.	
Winterdienst			k.A.	
Abfallbeseitigung			k.A.	
Kanal- und Gewässerunterhaltung			k.A.	
Veranstaltungen			k.A.	
Fahrzeuge und Geräte			k.A.	
Öff. Grün- und Sportanlagen einschl. Kinderspielplätze			k.A.	
Friedhofsangelegenheiten			k.A.	
Landschaftspflege			k.A.	
Öff. Baumbestand			k.A.	
Schließdienst			k.A.	
Reinigung Sporthallen			k.A.	
Kleinreparaturen			k.A.	
Sicherheitsüberprüfung			k.A.	
Technische Gebäudeausstattung			k.A.	
Belegungspläne			k.A.	
Sportanlagen			k.A.	
Kontrollsumme Vollzeitstellen-Äquivalente		100%	100%	
Kontrollsumme Persönliche Arbeitszeitanteile		100%	100%	



Kapitel 3 Stellenbedarf



3. 1 Stellenbedarfsbemessung – Einführung (I)

- Der Stellen- und Personalbedarf ist eine Größe, die vorrangig von der Breite und Tiefe der Aufgabenwahrnehmung, den Qualitätsstandards, der Aufbau- und Ablauforganisation sowie der Qualifikation der eingesetzten Mitarbeiter abhängt.
 - Eine umfassende Betrachtung der Aufbau- und Ablauforganisation, der Aufgabenwahrnehmung, der Aufgabenverteilung, der Führungsstruktur und der qualitativen Personalsituation sollte und konnte im Rahmen der bei der Gemeinde Hemmingen durchgeführten Untersuchung nicht erfolgen.
 - Für die vorliegende Stellenbedarfsbemessung wurde deshalb davon ausgegangen, dass alle relevanten Aufgabenverteilungen, Strukturen und Prozesse nach Amtsantritt der neuen Ortsbaumeisterin den bei vergleichbar großen Gemeinden zweckmäßigen und üblichen Verhältnissen entsprechend entwickelt werden.
- Für die Ermittlung des entsprechenden Stellenbedarfes können verschiedene Methoden zur Anwendung kommen. Die Wahl der Methode hat Einfluss auf den damit verbundenen Aufwand und auf die Genauigkeit der Ergebnisse.
- Grundsätzlich wird zwischen einer analytischen und summarischen Bemessung unterschieden. Während sich bei der analytischen Methode u. a. über Tätigkeitsaufschriebe, mittlere Bearbeitungszeiten und Fallzahlen der Stellenbedarf ermittelt, orientiert sich die summarische Ermittlung an Praxiserfahrungen, interkommunalen Vergleichen und Kennzahlen.

3.1 Stellenbedarfsbemessung – Einführung (II)

- Für die Bemessung des Stellenbedarfs des Ortsbauamtes der Gemeinde Hemmingen wurden insgesamt vier, einander ergänzende Betrachtungen vorgenommen, nämlich:
 - summarische Bemessung des Stellenbedarfs,
 - aufgabenbezogene Bemessung des Stellenbedarfs,
 - gesonderte Bemessung des Stellenbedarfs für Hoch- und Tiefbaumaßnahmen,
 - gesonderte Bemessung für Hausmeisterdienste.
- Die Einschätzungen orientieren sich an interkommunalen Vergleichsdaten, Empfehlungen von kommunalen Spitzenverbänden und Erfahrungswerten von IMAKA.
- Die Stellenbedarfe werden in der Einheit VZÄ (Vollzeit-Stellen-Äquivalent) beziffert. Ein VZÄ entspricht einer Vollzeitstelle im Umfang der regulären Wochenarbeitszeit von 39 Stunden und kann gegebenenfalls auch mehrere Teilzeitstellen mit geringeren, anteiligen Wochenstundenumfängen beinhalten.

3.2 Summarische Bemessung des Stellenbedarfs gemäß Einwohnerzahl (I)

- Auf der Grundlage empirischer Untersuchungen für Kommunen und eigener Erkenntnisse aus jüngeren Organisationsuntersuchungen ähnlicher Stadtbauämter bzw. Fachbereiche, sind IMAKA durchschnittliche Besetzungen zwischen 0,74 und 0,94 VZÄ je 1.000 Einwohnern bekannt.
- Tendenziell ist beobachtbar, dass die auf die Einwohnerzahl bezogene, spezifische Stellenausstattung mit zunehmender Gemeindegröße leicht zurückgeht. (Die Ursachen hierfür sind wahrscheinlich in dem, auch bei geringer Einwohnerzahl bestehenden Grundaufwand der Aufgabenabwicklung zu finden).
- Das Aufgabenspektrum des Ortsbauamtes der Gemeinde Hemmingen ist grundsätzlich üblich und vergleichbar. Auch wenn die Funktion der unteren Bauaufsichtsbehörde beim Landkreis Ludwigsburg liegt, werden im Ortsbauamt Hemmingen Bauanträge entgegengenommen und Bauwillige und Antragsteller beraten und betreut.
- Diese Referenzwerte können deshalb für eine pauschale Bemessung des Stellenbedarfs der Gemeinde Hemmingen - zumindest orientierend- herangezogen werden.

3.2 Summarische Bemessung des Stellenbedarfs gemäß Einwohnerzahl (II)

- Der sachgerechte Stellenbedarf des Ortsbauamtes der Gemeinde Hemmingen kann anhand der Gemeindegröße und der in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Vergleichswerte mit ca. **7,0 VZÄ** hochgerechnet werden.

Stadt in	Einwohner (EW)	Stellen (VZÄ)	Stellen je 1.000 EW	Hochrechnung für 8.000 EW
BaWü	21.000	19,0	0,90	7,24
NdS	29.000	23,9	0,82	6,59
NdS	24.000	18,3	0,76	6,10
NRW	18.000	17,2	0,96	7,64

Erläuterung: Die Vergleichswerte gelten für Städte mit weitgehend ausgelagerter Wasserversorgung und Abwasserentsorgung. Sie beinhalten keine Stellen für Hausmeister- und Reinigungsdienste.

3.3 Aufgabenbezogene Bemessung des Stellenbedarfs

- Auch mit den IMAKA bekannten, aufgabenbezogenen Referenz- und Vergleichswerten, die aus Gründen des Quellenschutzes hier nicht im Einzelnen weiter ausgeführt werden, ergibt sich ein Stellenbedarf von **ca. 7 VZÄ**.
- Hinzu kommt ein **befristeter Zusatzbedarf** für den Abbau von Arbeitsrückständen in Höhe von **ca. 0,3 VZÄ**.

Aufgabenbereiche (Sachgebiete)	VZÄ
Bauordnung, FN- und B-Pläne	1,3
GIS und Stadtplanung	0,6
Brandschutz, Wertgutachten	0,6
Hochbau und Gebäudemanagement	1,5
Tief-, Straßen- und Wasserbau	1,3
Grünflächen, Umwelt	0,6
Stellenbedarfe für Fachaufgaben insgesamt	5,9
Anhebung fachlicher Standards (5%)	0,3
Querschnitts- und Sekretariatsaufgaben (7%)	0,4
Allgemeine und fachliche Leitung (6%)	0,4
Stellenbedarf	7,0
Abbau von Arbeitsrückständen	0,3

3.4 Bemessung des anteiligen Stellenbedarfs für Hoch- und Tiefbaumaßnahmen gem. Baubudgets (I)



- Zur Personalbedarfsbemessung des technischen Personals in einem Ortsbauamt (Bauingenieure, Bautechniker, Bauzeichner, Energiefachleute) zieht IMAKA – neben interkommunalen Vergleichen – die Orientierungswerte von Gemeindeprüfungsanstalten heran. In der kommunalen Praxis haben sich diese als zuverlässige Orientierungsgrößen erwiesen.
- Es wird dabei davon ausgegangen, dass ein Mitarbeiter (Architekt oder Bauingenieur) investive Maßnahmen im Umfang von jährlich rund 2,5 Mio. Euro (Hochbau) bzw. rund 3 Mio. Euro (Tiefbau) betreuen kann. In diesen Orientierungswerten ist bereits die Tatsache mit einbezogen, dass die überwiegende Anzahl von Hochbaumaßnahmen von Seiten der öffentlichen Verwaltungen mittlerweile im Rahmen von Fremdvergaben realisiert werden.
- Im Bereich der Bauunterhaltungsmaßnahmen wird ein jährliches Betreuungsvolumen von ca. 680.000 Euro pro Jahr angenommen. Ein anderer Ansatz (KGSt) geht von ca. 780.000 Euro pro Jahr aus.
- Im Ortsbauamt der Gemeinde Hemmingen werden bedarfsweise sowohl Hochbau- als auch Tiefbaumaßnahmen betreut. Wegen der vergleichsweise hohen Anzahl kleinerer Baumaßnahmen und der in den letzten Jahren im Bereich der Gebäudeunterhaltung erfolgten Preissteigerungen werden für die nachfolgende Stellenbedarfsbemessung für die Gemeinde Hemmingen 2.5000.000 Euro für investive Maßnahmen und 750.000 Euro für Bauunterhaltungsmaßnahmen als Berechnungsbasis zugrunde gelegt.

3.4 Bemessung des anteiligen Stellenbedarfs für Hoch- und Tiefbaumaßnahmen gem. Baubudgets (II)

- Für die Umsetzung der für die kommenden Jahre geplanten Baumaßnahmen entsteht ein Bedarf von **insgesamt ca. 2,8 VZÄ für Ingenieur- und Technikerstellen.**
- Dies entspricht den in der vorhergehenden, aufgabenbezogenen Bemessung auf Seite 34 benannten Stellenbedarfen von
 - **ca. 1,5 VZÄ für Hochbau und Gebäudemanagement** und
 - **ca. 1,3 VZÄ für Tief-, Straßen- und Wasserbau.**

Stellenbedarf für Hoch- und Tiefbaumaßnahmen	Investive Maßnahmen	Bauunterhaltung	
Stellenbedarfsschlüssel Ingenieure und Techniker	2.500.000	750.000	1 VZÄ je € p.a.
Baubudgets p. a.	4.374.375 €	774.200 €	
Bedarf Hemmingen	1,75	1,03	2,78

3. 5 Bemessung des zusätzlichen Stellenbedarfs für Hausmeisterdienste

- Bei Annahme eines kleinstadttypischen Gebäudemix und eines üblichen Aufgabenkatalogs kann der Stellenbedarf für die **Hausmeisterdienste** der Gemeinde Hemmingen auf **ca. 2,9 VZÄ** beziffert werden.
- Dabei wird unterstellt, dass auch ein Teil der heute nicht von den örtlichen Hausmeistern betreuten Gebäude künftig in angemessenem Umfang mit Hausmeisterdiensten versorgt werden soll.
- In den üblichen Aufgabenkatalogen der Hausmeister sind – wenn auch zu variierenden, in der Regel jedoch geringen Anteilen – Botengänge zwischen den betreuten Objekten und dem Rathaus enthalten.

(Schul-)Hausmeister	Betreute Gebäudefläche	Einheit
Bedarfsschlüssel	7.000	1 VZÄ je m ² BGF (Brutto-Grundfläche)
Gebäudebestand mit Bedarf für Hausmeisterdienste in m ² (Angaben Hemmingen + ergänzende beraterseitige Schätzungen)	20.000	m ² BGF
Bedarf Hemmingen	2,9	VZÄ



Kapitel 4

Fazit und Empfehlungen



4.1 Aufgaben

- *Im Rahmen der Untersuchungsarbeiten entstand der Eindruck, dass im Ortsbauamt der Gemeinde Hemmingen in den letzten Jahren teilweise deutliche Beeinträchtigungen der Aufgabenabwicklung entstanden sind. Beispielhaft sind Probleme und Defizite hinsichtlich Vollständigkeit und Qualität bei:*
 - *Krankheits- und Urlaubsvertretungen,*
 - *Unterhaltung und Pflege der bestehenden Gebäude und Bauwerke,*
 - *Beauftragung und Controlling von Planungs- und Bau- und Dienstleistungen,*
 - *Dokumentationen und Katastern,*
 - *präventiven Aufgaben wie Brandschutz, Gefährdungsbeurteilungen.*
- *IMAKA empfiehlt der Gemeinde Hemmingen, nach Dienstantritt der neuen Ortsbaumeisterin,*
 - *die im Ortsbauamt wahrgenommenen Aufgaben hinsichtlich ihrer Notwendigkeit und ihres Aufwandes und Nutzen kritisch zu überprüfen und zu priorisieren,*
 - *einen Abgleich der laufenden Aufgaben und der geplanten Projekte mit der verfügbaren bzw. mit einer evtl. verstärkten Stellenkapazität vorzunehmen.*

4.2 Organisation

- *Die Organisation des Ortsbauamtes Hemmingen weist im interkommunalen Vergleich prinzipiell keine strukturellen Auffälligkeiten auf.*
- *IMAKA empfiehlt der Gemeinde Hemmingen, ebenfalls nach Dienstantritt der neuen Ortsbaumeisterin,*
 - *die organisatorische Gliederung des Ortsbauamtes mit einer systematischen, einheitlichen Benennung der verschiedenen fachlichen Einheiten auf den Hierarchieebenen (Amt, Sachgebiet, Funktion) zu überdenken,*
 - *die Stellenbeschreibungen der Mitarbeiter zu aktualisieren und dabei Funktionsbezeichnungen, Unter- und Überstellungsverhältnisse sowie Vertretungen den aktuellen und absehbaren Gegebenheiten entsprechend auszuweisen.*

4.3 Stellenausstattung

- *Die Stellenausstattung des Ortsbauamtes Hemmingen ist relativ knapp bemessen.*
 - *In Verbindung mit nicht systematisch priorisierten Projekt- und Aufgabenzuweisungen an das Ortsbauamt werden die regulären, planmäßigen Arbeitsabläufe teilweise deutlich gestört und nicht unbedingt dringliche, aber dennoch wichtige Aufgaben nach hinten gestellt, so dass die bereits zuvor angesprochenen, teilweise auch mit Haftungsrisiken verbundenen, Arbeitsrückstände entstanden sind.*
 - *Die über Jahre hinweg „auf Sparflamme“ erfolgte Unterhaltung der gemeindlichen Gebäude und Bauwerke führt zu häufigen Reparaturbedarfen und zu einem beschleunigten Verschleiß und damit zu zusätzlichen Kosten und Wertverlusten, die bei einer besseren Unterhaltung noch weitgehend vermieden werden könnten.*
- *IMAKA empfiehlt der Gemeinde Hemmingen*
 - *die Stellenkapazität des Ortsbauamtes von derzeit 4,8 VZÄ möglichst auf 7,0 VZÄ zumindest jedoch auf 6,0 VZÄ zu verstärken und dabei amtsintern zu klären, welche Stellenanteile für Ingenieur- und Technikerstelle verwendet werden sollen,*
 - *die Bedarfe und eine eventuelle Ausweitung der Hausmeisterdienste auf weitere Gebäude zu prüfen und dabei auch mögliche Synergien mit den derzeitigen Botendiensten zu betrachten.*