

Vorlageart:	Beschlussvorlage
Federführung:	Personal und Organisation
Verantwortung:	Frau Costeck, Herr Jehn, Herr Tsalastras, Herr Berg

Einrichtung von 2,5 Vollzeitplanstellen für das Aufgabengebiet Bauinvestitionscontrolling im Dezernat des Kämmerers

Beratungsfolge

06.07.2026	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
13.07.2026	Rat der Stadt	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt die Einrichtung von 2,5 Stellen im Dezernat 1 für das Aufgabengebiet Bauinvestitionscontrolling.

Mit der Einrichtung der vorgenannten Stellen entstehen Personalkosten in Höhe von 323.520 EUR pro Jahr. Anteilig im Haushaltsjahr 2026 anfallende Personalkosten sind im Deckungsring Personal (D00000001) überplanmäßig bereitzustellen. Zum Haushalt 2027 ff. ist entsprechendes Budget anzumelden.

Deckungsvorschlag

Eine Deckung erfolgt durch die eingesparten Investitionsmittel. 6 bis 8,5 Millionen EUR führen über die verhinderten Abschreibungen und Kreditzinsen zu einer entsprechenden Kompensation der Stellen. Ab 2031/32 werden 1,5 Stellen aus der Kämmerei zur Kompensation genutzt.

Bezug

Kein Bezug

Konsequenzen

Drucksache hat finanzielle Konsequenzen (siehe Sachverhalt)

Drucksache hat keine klimatischen Konsequenzen

Sachverhalt

Anlässlich steigender Anforderungen und Baukosten verzeichnet die Stadt Oberhausen in den letzten Jahren bei Bauprojekten teils erhebliche Steigerungen der Investitionskosten im Projektverlauf. Gleichzeitig haben Optimierungspotentiale innerhalb der Steuerung von formulierten Raumbedarfen, die Auswahl passender Vergabe- und Projektverfahren und nicht zuletzt eine an den vorhandenen Budgets ausgerichtete bauliche Umsetzung erhebliche Auswirkungen auf die Investitionskosten im Projektverlauf. Eine geordnete kritische Bedarfsprüfung und die stringente Einhaltung von Budgets im Kontext auch einer nachhaltigen Haushaltswirtschaft und damit der Generationsverantwortung wird nicht vollumfänglich umgesetzt. Gerade die Lebenszykluskostenentwicklung zeigt aber, dass die Beeinflussbarkeit der Bau-/ Erstellungskosten insbesondere am Anfang der Planungsphase am größten ist. Während der Bau ca. 20% der Kosten ausmacht, beläuft sich die Summe der Betriebskosten auf ca. 80% der Gesamtlebenszykluskosten. Ein kostenbewusstes und kosteneffizientes Planen in den ersten Phasen muss insofern höchste Priorität erhalten.

Aktuell werden für Investitionsbedarfe der Verwaltung entsprechende Kostenschätzungen durch die SBO vorgenommen, nachdem der Baubedarf durch die Fachverwaltung mitgeteilt wird. Die SBO plant die Investitionskosten für die Maßnahmen in den Produkten des Haushalts der Stadt Oberhausen. Produktverantwortlich dafür zeichnen sich i. d. R. die Fachbereichsleitungen der „Bauherrenämter“. Eine finanzielle Steuerung der Produktverantwortlichen ist aufgrund der organisatorischen Prozesse derzeit nicht möglich.

Das geplante Investitionsvolumen ist aufgrund des bestehenden Investitionsstaus in den vergangenen Jahren kontinuierlich angestiegen.

Entwicklung der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit gesamt:

2023:	Plan 158 Mio. Euro	Ist	93 Mio. €
2024:	Plan 152 Mio. Euro	Ist	101 Mio. €
2025:	Plan 164 Mio. Euro	vorl. Ist	98 Mio. €
2026:	Plan 192 Mio. Euro		

Entwicklung der Auszahlungen aus Bauinvestitionstätigkeit:

2023:	Plan 141 Mio. Euro	Ist	75 Mio. €
2024:	Plan 123 Mio. Euro	Ist	80 Mio. €
2025:	Plan 137 Mio. Euro	vorl. Ist	77 Mio. €
2026:	Plan 156 Mio. Euro		

Zum Ende des Jahres zeigt sich regelmäßig, dass aufgrund der limitierenden Faktoren Personal, bietende Bauunternehmen und Handwerksbetriebe, die Realisierung bei maximal zwei Dritteln der Planwerte liegt. Bisher wurden im Rahmen von Investitionskonferenzen die Baufortschritte erörtert. Die dort kommunizierten Sachstände zu den Abarbeitungen haben sich zum Ende des Jahres als oftmals nicht haltbar erwiesen.

Die Auszahlungen erfolgen durch Anordnungen der SBO in den städtischen Haushalt ohne Beteiligung der Produktverantwortlichen. Auf Seiten der Stadt ist derzeit kein verlässlicher Kontrollmechanismus im Hinblick auf die Kostenentwicklung von einzelnen Maßnahmen installiert. Erst wenn die geplanten Mittel nicht auskömmlich sind und eine überplanmäßige Mittelbereitstellung notwendig ist, erlangt der Kämmerer Kenntnis vom Mehraufwand. Der Antrag auf überplanmäßige Mittelbereitstellung wird durch die SBO beantragt. Eine enge

Koordination mit der Fachverwaltung ist nicht immer gegeben. Ein damit verbundenes Controlling und eine Anpassung des Vorhabens an das Finanzvolumen finden nicht statt.

Einrichtung eines Bauinvestitionscontrollings:

Durch die Einführung eines Bauinvestitionscontrollings beim Kämmerer kann sowohl Quantität und Qualität der Bedarfsanmeldungen analysiert als auch eine Bauausführung anhand der veranschlagten Budgets objektiv gewährleistet werden. Ziele des Bauinvestitionscontrollings sind:

- Flächeneffizienz erhöhen
- Regelmäßige Kostenkontrolle
- Kommunikation der Ergebnisse, insbesondere bei Abweichungen
- Bei Bedarf Einleitung eines festgelegten Eskalationsverfahrens
- Weiterentwicklung von Konzepten und Techniken des Bauinvestitionscontrollings und des allgemeinen Projektmanagements sowie permanente Qualitätssicherung der Prozesse

Der Fokus liegt dabei auf stringenter Bauausführung und effizienter Flächennutzung. Auch nachhaltige Lösungen im Gebäudebestand sind vor dem Hintergrund der Suffizienz einer Flächenerweiterung stärker zu berücksichtigen. Die Festlegung der Bedarfe muss im Zusammenhang mit dem Errichtungsbeschluss abschließend erfolgen, da nach dem Start der Planung Änderungen der Bedarfe zu erheblichen Umplanungen und Mehrkosten führen. Im Idealfall wird das feststehende Raum- und Flächenprogramm des Fachamtes lediglich um notwendige Technikflächen ergänzt. Durch eine neutrale, kriteriengeleitete Arbeitsweise des Bauinvestitionscontrollings wird dabei eine unabhängige Bewertung gewährleistet. Die Einschätzung des Bauinvestitionscontrollings wird auf Grundlage von Flächen- und Fachstandards erfolgen, die in Zusammenarbeit mit den Fachdezernaten und den bereits bestehenden Standards erstellt werden. Für zeitlich begrenzte Lösungen müssen verringerte Flächen-, Fach- und Baustandards erarbeitet werden und gelten. Die Flächen- und Fachstandards gelten wie die Gebäudeleitlinien für alle eigenen und langfristig angemieteten Gebäude und somit auch für die Konzerntöchter, wenn sie für die Stadt baulich tätig werden. Ebenso sollen (interkommunale) Benchmarks und (Flächen-)Kennwerte durch das Bauinvestitionscontrolling für eine Bewertung der jeweiligen Projekte herangezogen werden. Nicht umgesetzte Hinweise des Bauinvestitionscontrollings werden in den entsprechenden Ratsvorlagen gekennzeichnet. Aufgaben sowie Rechte und Pflichten des Bauinvestitionscontrollings werden in einer noch zu erstellenden Geschäftsanweisung geregelt. Aus den in anderen Städten erfolgreich eingerichteten Einheiten zum Bauinvestitionscontrolling lassen sich folgende Einbindungsnotwendigkeiten des Bauinvestitionscontrollings ableiten:

- Bei Flächenbedarfsanmeldungen (Hochbau) durch das Bedarfsamt
- Bei der Flächenbedarfskonkretisierung durch das Bedarfsamt
- Bei der Aufnahme von Bauprojekten im Rahmen der investiven Mittelanmeldung in die Liste der „neuen Maßnahmen“
- Bei Bedarfsänderungen, die in vielen Städten jedoch nur bis zu bestimmten Zeitpunkten zugelassen werden oder die zu einer Wiederholung des Bedarfsanmeldeverfahren führen
- Vor der Einholung des Baubeschlusses
- Während der Bauausführung, wenn Kostensteigerungen eine zuvor festgelegte Größenordnung übersteigen
- Grundsätzlich regelmäßig im Rahmen eines Berichtswesens zu Plan-Ist-Vergleichen.

Bei der Einrichtung eines Bauinvestitionscontrollings handelt es sich um eine neue Aufgabe der Verwaltung.

Personal/Stellenbedarf

Um die beschriebene Aufgabenwahrnehmung im erforderlichen Umfang und in erforderlicher Qualität gewährleisten zu können, entsteht ein Personalmehrbedarf in Höhe von 2,5 Vollzeitäquivalenten (VZÄ). Diese teilen sich wie folgt auf:

- 0,5 VZÄ Verwaltungskraft EG 10 TVöD bzw. A11 LBesG
- 1 VZÄ Techn. Sachbearbeitung EG 12 TVöD bzw. A12. LBesG

- 1 VZÄ Fachliche Leitung EG 13 TVöD bzw. A13h.D. LBesG

Vor dem Hintergrund vergleichbarer Tätigkeiten wurden die o. g. Stellenwerte (vorbehaltlich einer endgültigen Festlegung durch die Bewertungskommission) entsprechend einer ersten Einschätzung festgelegt und sind als gerechtfertigt anzusehen.

Auswirkungen einer Nichtbesetzung

Nur mit einem eingerichteten Bauinvestitionscontrolling gelingt es, ein zwischen der Kämmerei, den bedarfsmeldenden Stellen und der SBO dienststellenübergreifendes Controlling bei Planung und Ausführung von städtischen Baumaßnahmen zu realisieren und eine Optimierung herbeizuführen.

Stelleneinrichtung

Das Bauinvestitionscontrolling wird üblicherweise weder bei den ausführenden noch bei den auftraggebenden Ämtern angesiedelt sein, um eine neutrale Rolle gewährleisten zu können. Die Anbindung des Bauinvestitionscontrollings ist daher als Stabsstelle im Finanzdezernat vorgesehen, um gleichzeitig eine unmittelbare Verknüpfung zum städtischen Haushalt zu gewährleisten.

Stellenbesetzung

1 VZÄ Fachliche Leitung:

abgeschlossenes wissenschaftliches Hochschulstudium (Master/ Uni-Diplom), vorzugsweise in der Fachrichtung Bauingenieurwesen, Wirtschaftsingenieurwesen, Betriebswirtschaft, Architektur oder Immobilienmanagement.

1 VZÄ Bauingenieur/in/Architekt/in: abgeschlossenes technisches Hochschulstudium (Bachelor/Diplom FH) in der Fachrichtung Bauingenieurwesen, Architektur, Wirtschaftsingenieurwesen oder einer vergleichbaren Fachrichtung.

0,5 VZÄ: Verwaltungskraft: tariflich Beschäftigte/Beamte ehem. geh. Dienst

Die Stellenprofile werden auf betriebswirtschaftliche, finanzwirtschaftliche und bautechnische Kenntnisse ausgerichtet.

Die Stellenbesetzungen erfolgen über interne/externe Ausschreibungen.

Kosten der Stelle(n)

Das Gesamtvolumen der 2,5 Stellen beträgt gem. den KGST-Richtwerten inklusive Sachkosten und Gemeinkosten jährlich:

1 x 128.380,00 EUR (Vollzeit, EG 13 TVöD) + 1 x 132.940,00 EUR (Vollzeit, EG 12 TVöD) + 1 x 62.200,00 EUR (Teilzeit, EG 10 TVöD) = **323.520,00 EUR**.

Eventuell anteilig im Haushaltsjahr 2026 anfallende Personalkosten (z.B. 09–12/2026 = 80.880 EUR) wären im Deckungsring Personal (D00000001) überplanmäßig bereitzustellen.

Refinanzierung/Kompensation

Mit der Umsetzung der Maßnahme wäre eine Ausweitung des Stellenplans um insgesamt 2,5 VZÄ verbunden. Insofern wurde geprüft, ob entsprechende kompensatorische Maßnahmen in Frage kommen. Dezernatsintern sind zurzeit keine Kompensationen vorhanden.

Zukünftig können jedoch folgende Einsparungen erfolgen:

- Einsparung von 0,5 VZÄ der Vollzeitplanstelle 1-1-10-100-340 (EG 10 TVöD, Gebühren nach KAG) nach Renteneintritt des Stelleninhabers, spätestens nach Erreichen der Altersgrenze im Jahr 2032.
- Einsparung der Vollzeitplanstelle 1-1-50-400-010 (A 13 LBesG, FBL, stv. Leiter Finanzbuchhaltung), nach Pensionseintritt des Stelleninhabers, spätestens nach Erreichen

166 der Altersgrenze im Jahr 2031.

167

168 Eine weitere Kompensation ergab sich in den Städten, die dieses Verfahren praktizieren (u.
169 a. Düsseldorf und Münster) aus den reduzierten Investitionsbedarfen. Dies wird auch für
170 Oberhausen erwartet. Durch die Reduzierung der Bauvolumina und das aktive Hinwirken auf
171 die Vermeidung von Kostensteigerungen ist eine Refinanzierung im Umfang von rd. 8,5 Mio.
172 EUR pro Jahr zu erwarten.

173

Anlage/n

1 - Anlage_formular_finanzcheck