

ALBSTADT

DRUCKSACHE

Nr. 189/2016/1

Hauptamt
Hess, Klaus
25.11.2016

Betrifft: Zentrales Gebäudemanagement - Organisationsuntersuchung Hausmeisterdienste

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Ö/NÖ	Zuständigkeit	Ergebnis
Technischer- und Umweltausschuss		N	Vorberatung	
Ausschuss für Soziales, Kultur, Schule und Sport		N	Vorberatung	
Verwaltungs- und Finanzausschuss		N	Vorberatung	
Gemeinderat	15.12.2016	Ö	Entscheidung	

Beschlussvorschlag

1. Das Ergebnis der internen Organisationsuntersuchung der Hausmeisterdienste sowie die verwaltungsinterne Zuständigkeitsübertragung werden zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird ermächtigt, die für die Umsetzung erforderlichen Maßnahmen (Abschnitt II. und III.) vorzunehmen.
2. Die im Stellenplan 2017 eingestellten zwei Hausmeisterstellen können im Rahmen der Umsetzung der Organisationsanpassungen besetzt werden.
3. Die im Stellenplan 2017 beim Amt für Bauen und Service, Abteilung Gebäudemanagement, eingestellten zwei Stellen können entsprechend dem Projektfortschritt besetzt werden. Die Stellenbesetzung erfolgt zunächst befristet auf 3 Jahre.
4. Die Verwaltung legt zwei Jahre nach Umsetzung des zentralen infrastrukturellen Gebäudemanagements beim Amt 66 einen Erfahrungsbericht vor. In diesem Zusammenhang ist die Personalausstattung für diese Aufgabe zu prüfen und darzulegen.

Finanzielle Auswirkungen

Produktgruppe/Produkt/Projekt:	11.24
Bezeichnung:	Gebäudemanagement
Aufwendung/Auszahlungen:	80.000 Euro
Finanzierung:	
Planansatz Haushaltsjahr:	Euro
Verpflichtungsermächtigungen	
Haushaltsjahr:	Euro
über- /außerplanmäßige	
Aufwendungen/Auszahlungen:	Euro
Haushaltmittel gesamt:	Euro
davon lt. Haushaltsplan für diese	

Maßnahme vorgesehen:

Euro

Haushaltsmittel:

stehen zur Verfügung stehen nicht zur Verfügung stehen nur in Höhe von Euro zur Verfügung

Deckungsvorschlag:

Personalausgaben 2017

Sachverhalt

I. Sachstand

Durch Beschluss des Gemeinderates vom 25.04.2013 (Drs. 059/2013) wurde das technische und kaufmännische Gebäudemanagement im Amt für Bauen und Service zentralisiert. Nach Abschluss einer internen Organisationsuntersuchung der Hausmeisterdienste war die Implementierung des infrastrukturellen Gebäudemanagements (IGM) in einem zweiten Schritt zum 01.01.2015 vorgesehen.

Die umfassende interne Organisationsuntersuchung der Hausmeisterdienste unter Federführung des Hauptamtes wurde in der ersten Phase durch die Firma Imaka, Herrn Spandöck, begleitet. Herr Spandöck verfügt in diesem Bereich über gutes Fachwissen und Erfahrung, da er bereits bei anderen Städten gebäudewirtschaftliche Prozesse und Organisationsuntersuchungen der Hausmeisterdienste durchgeführt bzw. begleitet hat.

Es wurde eine verwaltungsinterne Lenkungs- und Projektgruppe gebildet.

Mitglieder der Projektgruppe sind:

- Hauptamt, Herr Hess (Projektleitung)
- Hauptamt, Herr Koch/ Herr Conzelmann
- Hauptamt – Personalabteilung, Frau Schaible
- Amt für Familie, Bildung, Sport und Soziales, Frau Mebold
- Amt für Kultur, Tourismus und bürgerschaftliches Engagement, Herr Eppler
- Amt für Bauen und Service, Abt. Gebäudemanagement, Frau Schult
- Hausmeister Herr Ammann und Herr Bayer (diese wurden von den Hausmeistern in einer Dienstbesprechung als Vertreter aller Hausmeister für die Projektgruppe gewählt)
- Personalrat, Frau Bosch und Herr Knecht

Mitglieder der Lenkungsgruppe sind:

- Hauptamt, Herr Klaiber und Herr Hess
- Rechnungsprüfungsamt, Herr Kleiner
- Amt für Familie, Bildung, Sport und Soziales, Herr Triller
- Amt für Kultur, Tourismus und bürgerschaftliches Engagement, Herr Roscher
- Amt für Bauen und Service, Herr Abt
- Personalrat, Frau Bosch und Herr Knecht

II. Infrastrukturelles Gebäudemanagement – Hausmeisterdienste

1. Ausgangslage

Für die infrastrukturellen Gebäudemanagementleistungen (Hausmeisterdienste, Reinigungsleistungen, Außenanlagenpflege und Winterdienst) gelten derzeit die verwaltungsinternen Richtlinien anlässlich der „Einführung einer dezentralen Ressourcenverantwortung und damit verbundener geänderter Bewirtschaftungsbefugnisse“ vom 10.04.1994/17.06.2004.

Das heißt, dass alle infrastrukturellen Leistungen in den städtischen Gebäuden von den jeweils zuständigen Fachämtern organisiert werden.

Bei der Stadt Albstadt sind derzeit 26 Hausmeister beschäftigt. Im Stellenplan sind dazu 24,25 Stellen, sowie eine Springerstelle ausgewiesen. Hinzu kommen 15 Aushilfshausmeister mit einem flexiblen Stundenkontingent von ca. 2.400 Std./Jahr. Bei den Hausmeistern sind in den letzten Jahren durchschnittlich ca. 8.000 Überstunden/Jahr angefallen, die teils ausbezahlt, teils abgefeiert wurden. Betreut werden von den städtischen Hausmeistern derzeit 37 der 39 Gebäudekomplexe mit insgesamt rund 73 Gebäuden mit einer Nettogeschossfläche (NGF) von ca. 121.500 m² und einer Außenfläche von ca. 216.000 m². In die interne Organisationsuntersuchung wurden 11 weitere Objekte aufgenommen. Wobei bei zwei Gebäudekomplexen die Hausmeisterdienste derzeit fremd vergeben sind (Auflistung siehe Anlage).

Zu Beginn der Projektarbeit ergab sich folgendes Bild:

- Die „Dienstanweisung für Schulhausmeister an den von der Stadt unterhaltenden öffentlichen Schulen“ stammt aus dem Jahr 1979. Diese ist inhaltlich veraltet und es gibt Lücken bei erforderlichen zentralen Regelungen, die von den Hausmeistern und den Schulleitungen ausgefüllt werden. Somit haben sich an den Schulen unterschiedliche „Gewohnheiten“ entwickelt.
- Der Personalbemessung der Hausmeister lag bisher eine Personalbedarfsberechnung nach Reinigungsflächen (10.000 m² bis 12.000 m² laut Empfehlung der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt) Bericht 1982) zugrunde.

Die durchschnittliche wöchentliche Arbeitszeit (einschließlich 18 Stunden Bereitschaftszeiten) beträgt 48 Wochenstunden.

- Von nahezu allen Hausmeistern wurden Überstunden für Kontroll- und Schließdienste sowie Abend- und Wochenenddienste geleistet und zusätzlich vergütet. Die Abend- und Wochenenddienste können fast komplett den Veranstaltungen (Firmen, Kultur, Sport) und der Vereinsnutzung zugeordnet werden.

Die wöchentliche Arbeitszeit in Kombinationen mit ev. nächtlichen Schließdiensten und ggf. zusätzlichen Abend- und Wochenenddiensten führten teilweise zu Arbeitszeiten, die deutlich über der vereinbarten Wochenstundenzahl lagen. Dies führte zu Konflikten mit tarifrechtlichen Regelungen bzw. Regelungen des Arbeitszeitgesetzes.

2. Ist-Erhebungen/Bedarfsermittlung und Optimierungsvorschläge

Durch die Projektgruppe wurden die Grunddaten für jedes Objekt (Gebäudekomplex, d.h. mehrere Gebäude an einem Standort) mit Gebäudeflächen, Außenflächen (Grünflächen/versiegelte Flächen, Reinigungsflächen, usw.) ermittelt und nach den neuen Empfehlungen der KGSt/Gemeindeprüfungsanstalt (GPA) mit einer zu betreuenden Nettogeschossfläche (NGF) von 8.500 m²/Vollzeitstelle für die Grundaufgaben eines Hausmeisters bewertet. Ferner wurden für die weiteren objekt- und nutzerspezifischen Anforderungen verschiedene Zuschläge, bspw. für die Grünflächenpflege, den Veranstaltungsbetrieb, technische und besondere Nutzungen, usw. ermittelt, um den Personalbedarf nach objektiven Kriterien vergleichbar abzubilden. Die Anrechnung dieser Zuschläge erfolgte auf den Grundbedarf und orientierte sich dabei an der allgemeinen TVöD-Regelung für Tarifbeschäftigte mit 39 Wochenstunden.

In einem zweiten Schritt wurde eine Plausibilitätsprüfung und Verifizierung durchgeführt, in dem die bisher angefallenen Überstunden in fiktive Stellenanteile umgerechnet wurden, um zu prüfen, welcher Bedarf am einzelnen Gebäudekomplex tatsächlich angefallen ist.

Anschließend wurden von der Projektgruppe Optimierungsvorschläge in der Organisation der Hausmeisterdienste erarbeitet, bspw.

- Änderung der Arbeits- und Präsenzzeiten am Objekt
- Einführung von Schichtmodellen
- weitere Übertragung von Schließdiensten auf die Gebäudenutzer und Vereine
- weitere innerbetriebliche Optimierungsmaßnahmen, wie bspw. die Vergabe der Amtsbotentätigkeit an einen externen Dienstleister
- Anbindung der Hausmeister an das webbasierte Störungsmodul (CAFM-Software) im Gebäudemanagement (mit einer zeitgemäßen technischen Grundausstattung wie bspw. Diensthandy und PC/Tablet)
- Prüfung der Möglichkeit, die Grünflächenpflege zu optimieren

3. Weitere innerbetriebliche Optimierungsmaßnahmen

Das Aufgabengebiet der Hausmeister umfasst im Wesentlichen zwei Bereiche:

- Betreuung der Gebäude, sowie der technischen Anlagen
- Unterstützung der Nutzer für einen reibungslosen Betrieb

Beim Betrieb von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen bestehen zahlreiche Gefährdungspotentiale. Als Eigentümerin und Betreiberin der Gebäude obliegt der Stadtverwaltung eine Ausführungsverantwortung für alle ihr obliegenden Betreiberpflichten.

Insbesondere die Verkehrssicherungs- und Überwachungspflichten, sowie entsprechende Kontrollen und Dokumentationen im Bereich der Betreiberhaftung sind aufgrund der gesetzlichen Vorgaben erforderlich.

Das Tätigkeitsfeld eines Hausmeisters, und somit auch das hergebrachte Berufsbild, hat sich daher in den vergangenen Jahren immer mehr verändert. Die Hausmeistertätigkeiten haben sich zu einem wesentlich höheren Spezialisierungsgrad weiterentwickelt. Während in der Vergangenheit überwiegend Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zu bewältigen waren, geht das heutige Anforderungsprofil durch den zunehmenden Technisierungsgrad, das veränderte Nutzerverhalten und eine intensivere Gebäudenutzung, bspw. durch Kernzeitbetreuungen, Ganztageschulbetriebe, Hektorakademie, usw. hin zum „Facility Manager“.

In Objekthandbüchern sollen dabei je Gebäudekomplex alle gebäuderelevanten Daten, ein Aufgabenkatalog, Wartungs- und Prüfpläne, Dokumentationen von Kontrollen, Räum- und Streubücher, usw. sowie eine Neufassung der Dienstanweisung für Hausmeisterdienste zusammengefasst werden.

Die bereits zweimal jährlich stattfindenden Inhouse-Schulungen durch das GM für Hausmeister sollen weiter ausgebaut werden, um die Hausmeister für die vielfältigen Tätigkeiten weiter zu sensibilisieren und qualifizieren.

Ferner werden in einem weiteren Projekt Optimierungsmöglichkeiten im Bereich des Winterdienstes (inklusive der Organisation der Rufbereitschaft) untersucht.

4. Stellenbedarf und finanzielle Auswirkungen

a) Stellenbedarf Hausmeister

Im Ergebnis werden für die Betreuung und Aufgabenerfüllung der insgesamt 50 Gebäudekomplexe und die tarifvertragskonforme Beschäftigung zwei weitere Vollzeitstellen benötigt.

Um die rechtlichen Vorgaben des Arbeitszeitgesetzes einzuhalten (max. 10-Stunden Arbeitszeit/Tag, Ruhezeiten, usw.) ist in Spitzenzeiten weiterhin der Einsatz von Aushilfshausmeistern erforderlich.

b) finanzielle Auswirkungen

Auf der Basis der Ist-Personalkosten 2014 und einer Grobkalkulation des Sollkonzepts ergibt sich, dass die beiden zusätzlichen Hausmeister-Stellen durch den Abbau von Überstunden (nahezu 100.000 €) gegenfinanziert werden können.

Ist-AG Aufwand 2014 für alle Hausmeister bzw. Objekte

Grundvergütung:	1.121.733,02 €
zuzügl. Rufbereitschaft Winterdienst Wochenende:	76.016,45 €
Überstunden:	96.466,93 €
Aushilfshausmeister:	<u>30.115,45 €</u>
insgesamt:	1.324.331,94 €

Fiktiver AG-Aufwand 2014 nach Vorschlag Sollbemessung

Grundvergütung:	1.237.325,46 €
zuzügl. Rufbereitschaft Winterdienst Wochenende:	<u>76.016,54 €</u>
insgesamt:	1.313.342,00 €

Nicht berücksichtigt sind die Kosten für die teilweise Vergabe von Leistungen, Ausgaben für die Modernisierung der Maschinen und technischen Ausstattung und sonstige sächlichen Aufwendungen. Diese können erst in einer Feinplanung konkretisiert werden und verteilen sich auf mehrere Jahre.

III. Aufgaben des infrastrukturellen Gebäudemanagements

– Zuständigkeiten

– Verortung/Organisatorische Zuordnung der Zuständigkeiten für Hausmeister und Reinigungskräfte

1. Vorbemerkungen

- In der Literatur (KGSt und GPA) werden ca. 80% der Schulhausmeistertätigkeiten als gebäudespezifisch und 20% als nutzerspezifische Aufgaben eingestuft (je nach Nutzungszweck variiert die Verteilung)
- Die Aufgaben des IGM beschränken sich nicht nur auf die Personalverantwortlichkeit für die Beschäftigten. Neben den personalwirtschaftlichen Aufgaben zählen auch das Erstellen, die Umsetzung sowie die Fortschreibung von Dienstanweisungen, Objekthandbüchern,

Aufgabenkatalogen, Arbeitszeitmodellen, Schulungen, usw. zu den wahrzunehmenden Aufgaben hinzu.

- Zum IGM gehören neben den Hausmeisterdiensten, die Organisation und Überwachung der Eigen- und Fremdreinigung, die Organisation und Pflege der Außenanlagen sowie der Winterdienst.

2. Vorgehen

Folgende Kriterien wurden insbesondere für die Überprüfung der verwaltungsinternen Verortung zugrunde gelegt:

- zentraler Ansprechpartner und Anlaufstelle für die Hausmeister
- Hausmeister als Bindeglied zwischen Verwaltung und Gebäudenutzer mit einer Optimierung der Geschäftsprozesse
- Verantwortung des Nutzerbetriebs außerhalb der regulären Dienstzeit
- Ineinandergreifen des technischen, kaufmännischen und infrastrukturellen GM in eine ganzheitliche und wirtschaftliche Betrachtungsweise zur Erzielung von Synergieeffekten und Erhöhung der Wirtschaftlichkeit in Bezug auf Gebäude
- Dienst- und Fachaufsicht gegenüber dem Hausmeister
- verstärktes Denken in Richtung Betreiberverantwortung, Verkehrssicherungspflichten, Brandschutz
- Unterstützung der gebäudemanagementspezifischen technischen, kaufmännischen und infrastrukturellen Anforderungen
- haushaltsrechtliche Voraussetzungen nach dem NKHR, einheitliche Budgetverantwortung unter dem Produkt Gebäudemanagement, Produktgruppe 11.24

Die Projektgruppe hat auf der Basis dieser Kriterien mehrheitlich vorgeschlagen, die Verortung der Hausmeister beim zentralen Gebäudemanagement vorzusehen.

In einem weiteren Schritt wurden die Prozesse und Schnittstellen für eine Übertragung der Zuständigkeiten an das zentrale Gebäudemanagement analysiert und mit den Amtsleitern der Fachämter abgestimmt. Eine weitergehende Plausibilitätsprüfung der Hauptverwaltung unter Abwägung der Vor- und Nachteile bestärkt den mehrheitlichen Vorschlag der Projektgruppe, die Zuständigkeit für die Hausmeister- und Reinigungsdienste dem zentralen Gebäudemanagement (Amt für Bauen und Service) zuzuordnen.

Im weiteren Verfahrensverlauf wurden die Dezernenten über die Ergebnisse der Organisationsuntersuchung informiert und es bestand bei Diesen Konsens zur Umsetzung der von der Projektgruppe vorgeschlagenen Organisationsneuausrichtung zu folgen.

3. Personelle und finanzielle Auswirkungen der Zuordnung des IGM (inklusive der Hausmeister- und Reinigungsdienste) beim zentralen Gebäudemanagement (Amt für Bauen und Service)

In den Jahren 2013/14 wurden die Stellenanteile erhoben, die in den verschiedenen Fachämtern für die Verwaltung und Betreuung der Hausmeister- und Reinigungsdienste eingesetzt sind. Insgesamt sind dies ca.

1,5 Stellen, wobei der größte Anteil mit 0,85-Stellenanteilen auf das Amt für Familie, Bildung, Sport und Soziales entfällt (mit den Schulen, Sport- und Turnhallen, Kitas sind dort auch die meisten Hausmeister und Reinigungskräfte eingesetzt). Die restlichen Zeitanteile verteilen sich auf nahezu alle anderen städtischen Ämter).

Eine erste Personalbedarfsbemessung auf der Basis des erarbeiteten Soll-Konzepts ergab, dass für die zentrale Aufgabenwahrnehmung des IGM beim Amt für Bauen und Service zunächst während der Umsetzungsphase voraussichtlich zwei Personalstellen notwendig sind. Die Personalausstattung wird zwei Jahre nach der Umsetzung überprüft.

Danach hätte das IGM die bislang von den Fachämtern wahrgenommenen Aufgaben (vor allem personal- und budgetwirtschaftliche) zu übernehmen. Außerdem wäre die erarbeitete Soll-Konzeption zur Optimierung und Verbesserung der Hausmeister- und Reinigungsdienste, in Abstimmung mit der Hauptverwaltung und den betroffenen Fachämtern, umzusetzen und fortzuschreiben.

Außerdem soll die Betreuung und Anleitung der Hausmeister und Reinigungskräfte im Hinblick auf gebäudewirtschaftliche Aufgaben (Gebäudeunterhaltung und –bewirtschaftung) verbessert und ausgebaut werden. Dies war den Fachämtern bislang nicht möglich, da zum einen für solche Aufgaben das erforderliche Personal und zum anderen das durch die Aufgabenbündelung entstehende spezialisierte Fachwissen nicht zur Verfügung stand.

Eine einfache Verlagerung der Stellenanteile bzw. Stellenbruchteile mehrere Personen der Fachämter auf das IGM ist aus praktischen Gründen nicht realisierbar. Zum einen verteilen sich die Stellenanteile in den Fachämtern meist auf mehrere Personen. Zum anderen handelt es sich nur um Stellenanteile, die mit dem Beschäftigungsumfang von Beschäftigten in den Ämtern nicht deckungsgleich sind.

Hinzu kommt, dass in den Fachämtern nutzerspezifische Aufgaben (wie bspw. der Nutzerbetrieb bei Veranstaltungen) verbleiben. Dies sind quer über alle Fachämter insgesamt Stellenanteile im Umfang einer 0,6-Stelle.

Des Weiteren muss darauf hingewiesen werden, dass in den letzten Jahren in den Fachämtern Aufgaben neu hinzugekommen bzw. umfangreicher geworden sind, ohne dass dies personell seinen Niederschlag gefunden hat. Beispiel aus dem Amt für Familie, Bildung, Sport und Soziales: Sportentwicklungsplanung, Sportstättenbauförderung, Organisation von Veranstaltungen wie Weltcup, Citylauf, wie auch Angebote an Schulen und Kindertageseinrichtungen (u.a. Ganztagesbetrieb) etc.

Zudem verbleiben beim Amt für Familie, Bildung, Sport und Soziales die Betreuung der Sport- und Freianlagen samt dem hierfür vorgesehenen Personal (Platzwarte Albstadion, Lichtenbol, sowie weitere Freianlagen). Die bei den Fachämtern verbleibenden Stellenanteile können bzw. müssen somit für diese neuen, bzw. sich ausweitenden Aufgaben eingesetzt werden.

Als Fazit bleibt, dass für die Einführung, Umsetzung und Fortführung des IGM beim zentralen Gebäudemanagement zwei Stellen im Stellenplan neu auszuweisen sind. Die Einführung und Umsetzung soll ab 2017 stufenweise erfolgen. Die personellen Ressourcen wären entsprechend dem Projektverlauf zur Verfügung zu stellen.

IV. Zusammenfassung

1. Die Verwaltung befürwortet die Ergebnisse der Projektgruppe zur Optimierung der Organisation der Hausmeisterdienste (Abschnitt II.2.) und spricht sich für deren Umsetzung aus.

Die für die Umsetzung dazu notwendigen zusätzlichen zwei Hausmeisterstellen können durch den Abbau von Überstunden gegenfinanziert werden.

2. Die Implementierung eines funktionierenden und strukturierten IGM macht zwei zusätzliche Stellen bei Amt für Bauen und Service, Abteilung Gebäudemanagement erforderlich. Diese sind mit ca. 100.000 Euro pro Jahr zu veranschlagen.

3. Die Umsetzung der Ergebnisse macht nur im Ganzen Sinn (Abschnitt II. und III.).

4. Durch den Vollzug des ganzheitlichen GM sind weitere Synergieeffekte zu erwarten, die zur Refinanzierung über die Optimierung der Betriebs- und Sachkosten beitragen werden. Eine betragsmäßige Bezifferung ist derzeit nicht möglich.

V. Vorberatungen

Im Technischen- und Umweltausschuss am 22.11.2016 wurde die Drucksache einstimmig empfohlen.

Im Ausschuss für Soziales, Schule, Schule und Sport am 24.11.2016 wurde die Drucksache einstimmig empfohlen, mit der Maßgabe, die zwei im Stellenplan 2017 eingestellten Verwaltungsstellen beim Amt für Bauen und Service auf 3 Jahre zu befristen.

Im Verwaltungs- und Finanzausschuss am 24.11.2016 wurde die Drucksache mehrheitlich bei 1 Gegenstimme und 1 Enthaltung geändert empfohlen, mit der Maßgabe, die zwei im Stellenplan 2017 eingestellten Verwaltungsstellen beim Amt für Bauen und Service auf 3 Jahre zu befristen.

VI. Beschlussfassung

1. Das Ergebnis der internen Organisationsuntersuchung der Hausmeisterdienste sowie die verwaltungsinterne Zuständigkeitsübertragung werden zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird ermächtigt, die für die Umsetzung erforderlichen Maßnahmen (Abschnitt II. und III.) vorzunehmen.

2. Die im Stellenplan 2017 eingestellten zwei Hausmeisterstellen können im Rahmen der Umsetzung der Organisationsanpassungen besetzt werden.

3. Die im Stellenplan 2017 beim Amt für Bauen und Service, Abteilung Gebäudemanagement, eingestellten zwei Stellen können entsprechend dem Projektfortschritt besetzt werden. Die Stellenbesetzung erfolgt zunächst befristet auf 3 Jahre.

4. Die Verwaltung legt zwei Jahre nach Umsetzung des zentralen infrastrukturellen Gebäudemanagements beim Amt 66 einen Erfahrungsbericht vor. In diesem Zusammenhang ist die Personalausstattung für diese Aufgabe zu prüfen und darzulegen.