



Fachbereich/Eigenbetrieb Zentrale Dienste und Ratsarbeit
Verfasser/in Kovac, Judita (GGM)
Pila Nunninger, Marina
Vorlage Nr. 123/2018
Datum 10. September 2018

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Öffentlichkeit	Sitzung am	Ergebnis
Hauptausschuss	öffentlich-Vorberatung	20.09.2018	
Gemeinderat	öffentlich-Beschluss	25.09.2018	

Betreff:

Weiterentwicklung Grundstücks- und Gebäudemanagement

Anlagen:

Stellenbemessung für das Team Gebäudemanagement

Beschlussvorschlag:

1. Der Schaffung von 2,31 Vollzeitstellen zur Entfristung bestehender Arbeitsverträge wird zugestimmt.
2. Über die Neuschaffung von 3,0 Vollzeitstellen wird im Rahmen des Stellenplans 2019 entschieden.

Personelle Auswirkungen:

Entfristung von 2,31 Vollzeitstellen

Finanzielle Auswirkungen:

Rund 170.000 EUR AG-Aufwand/Jahr; dieser Aufwand ist für die bisher befristeten Stellen bereits in den Personalkosten 2018 ausgewiesen.

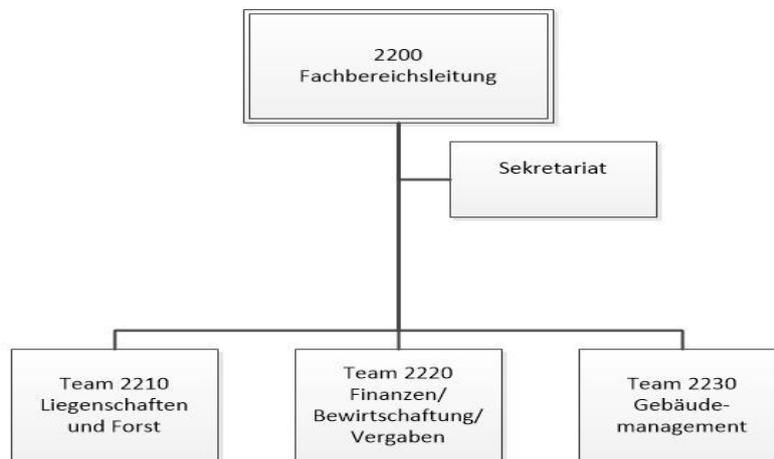
Lörrach gestalten. Gemeinsam. Das Leitbild der Bürgerschaft in Politik und Verwaltung. Prioritäre Maßnahmen:

1. Strategisches Ziel:
Schaffung der Grundlagen für eine zukunftsfähige Kinderkrippen und Kindergartenlandschaft in Lörrach. Schaffung der Grundlagen für eine zukunftsfähige Schullandschaft in Lörrach. Schaffung von attraktiven Freiräumen sowie sozial, ökologisch und ökonomisch nachhaltigen Quartieren im Kontext zu Nachverdichtung und Bebauung. Bewegung, Sport, gemeinsame bewegungsorientierte Freizeitgestaltung wird gefördert
2. Ziel aus dem Leitbild der Bürgerschaft:
Unterstützt die zeitnahe Realisierung aller Ziele mit Beteiligung des Fachbereichs Grundstücks- und Gebäudemanagement.
3. Operatives Ziel:
Unterstützt die zeitnahe Realisierung aller Ziele mit Beteiligung des Fachbereichs Grundstücks- und Gebäudemanagement.
4. Leitziel der Verwaltung:
Unterstützt die zeitnahe Realisierung aller Ziele mit Beteiligung des Fachbereichs Grundstücks- und Gebäudemanagement.
5. Prioritäre Maßnahme:
Unterstützt die zeitnahe Realisierung aller prioritären Maßnahmen mit Beteiligung des Fachbereichs Grundstücks- und Gebäudemanagement.

Begründung:

1. Ausgangslage

Vor vier Jahren wurde das Projekt zur Optimierung der Aufbau- und Ablauforganisation des Fachbereichs Grundstücks- und Gebäudemanagement (FB GGM) mit dem Ziel initiiert, eine bedarfs- und ressourcengerechtere sowie prozess- und produktorientiertere Bearbeitung der Aufgaben des Bereichs zu erreichen. Der gesamte Prozess wurde von der Kommunalen Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt) begleitet. Die damals durchgeführten Maßnahmen (vgl. Beschlussvorlage 143/2014) haben sich bewährt, Prozessempfehlungen wurden umgesetzt und weiterentwickelt. Der Aufbau des Fachbereichs stellt sich heute wie folgt dar:



Dem Fachbereich Grundstücks- und Gebäudemanagement (FB GGM) ist das Team 2230, Gebäudemanagement, als zentrale städtische Hochbauabteilung zugordnet. Das Team 2230 ist verantwortlich für die Errichtung, Unterhaltung, Wartung und Instandsetzung der städtischen Hochbauten und weiterer Objekte wie Tiefgaragen, Brunnen und Kinderspielplätze. Ebenso werden die Objekte der Eigenbetriebe Stadtwerke, Werkhof, Stadtgrün und Friedhöfe sowie der Stiftung zur Förderung und Unterstützung von Kindern und Jugendlichen betreut. In dem Prozess 2014 wurde zudem für das Team 2230 eine Personalbemessung durchgeführt und in der Folge 2,5 Vollzeitstellen geschaffen.

2. Aktuelle Situation/ anstehende bauliche Maßnahmen

Die Stadt Lörrach wächst seither kontinuierlich weiter, auch in den nächsten Jahren ist mit einem Anstieg der Einwohnerzahlen zu rechnen. Damit wachsen die Anforderungen an die städtische Infrastruktur, der Bedarf an Wohnraum steigt. Insbesondere die technischen Fachbereiche der Verwaltung sind dadurch gefordert. Derzeit zeigt sich hier eine personelle Unterbesetzung, der durch eine Priorisierung der Projekte in Absprache mit dem Gemeinderat begegnet wird. Um jedoch wichtige Projekte wie das neue Zentralklinikum, die konsequente Weiterentwicklung der „Wohnraumoffensive 2025“ mit der Realisierung von Baugebieten sowie die erforderliche Bauunterhaltung und Neubauten städtischen Gebäude sicherstellen zu können, muss der Personalschlüssel angepasst werden.

So haben sich für das Gebäudemanagement seit 2014 bei vergleichbaren Rahmenbedingungen die zu bewältigenden baulichen Aufgaben deutlich erhöht: Der Bestand an zu betreuenden Objekten hat sich durch Kauf und Errichtung ständig erweitert. Insgesamt werden vom Team Gebäudemanagement ca. 140 Gebäude (z.B. Schulen, Burghof, Tempus fugit etc.) und ca. 220 weitere Objekte (Spielplätze, Parks, Brunnen etc.) betreut. Die Untersuchung zur Personalbemessung wird deshalb neu analysiert und das Ergebnis aus dem Jahr 2014 fortgeschrieben.

Gegenwärtig sowie nach der Finanzplanung stehen in den Bereichen Hochbau und Bauunterhaltung u.a. die folgenden Vorhaben an:

- Neubau Sporthalle Brombach
- Sanierung Villa Aichele
- Umbau und Sanierung Alte Schule Haagen
- Neugestaltung Spielplatz Rosenfelspark
- Sanierung Rosenfelshalle
- Bächlinweg - Wohnanlage für Geflüchtete
- Umbau Baumgartnerstraße 33 - Familienzentrum
- Neubau Museumsdepot
- Umbau und Erweiterung Albert-Schweitzer-Gemeinschaftsschule
- zwei weitere Wohnanlagen für Geflüchtete
- Um-/Neubau 3. Gymnasium

Diese bereits beschlossenen oder in der Finanzplanung der städtischen Haushalts- und Wirtschaftspläne vorgesehenen umfangreichen baulichen Maßnahmen stellen die städtische Hochbauabteilung vor erhebliche Herausforderungen. Bei den Investitionen im Bereich Hochbau für Neubauvorhaben sowie Umgestaltung/Sanierung von Bestandsgebäuden ist in den Jahren 2018 bis 2021 ein durchschnittliches Ausgabevolumen von jährlich rund 11.100.000 € zu bewältigen, vorhandene Haushaltsreste aus Vorjahren nicht mitgerechnet.

Für Maßnahmen der Gebäudeunterhaltung und Wartung ist in den kommenden Jahren (einschließlich der Eigenbetriebe) mit einem jährlichen Volumen von rund 4.800.000 € zu rechnen. Hier fallen zum Teil zusammenhängende Instandsetzungsmaßnahmen an, überwiegend handelt es sich aber um eine Vielzahl kleinteiliger Inspektions-, Reparatur- und Verschönerungsmaßnahmen, die mit erhöhtem Bearbeitungsaufwand einhergehen.

Zunehmende Sicherheits- und sonstige Vorschriften, namentlich im Bereich des baulichen Brandschutzes, bringen zusätzliche Anforderungen mit sich, die neuen Vergabebestimmungen sind deutlich zeitaufwendiger. Die sachgerechte Bearbeitung der anstehenden Aufgaben in der angestrebten hohen Qualität erfordert eine angemessene personelle Ausstattung. Daher wurde angesichts der gewachsenen Aufgabenfülle und der bevorstehenden Maßnahmen der Personalschlüssel des Teams 2230 überprüft.

3. Personelle Ressourcen/ Stellenbedarf

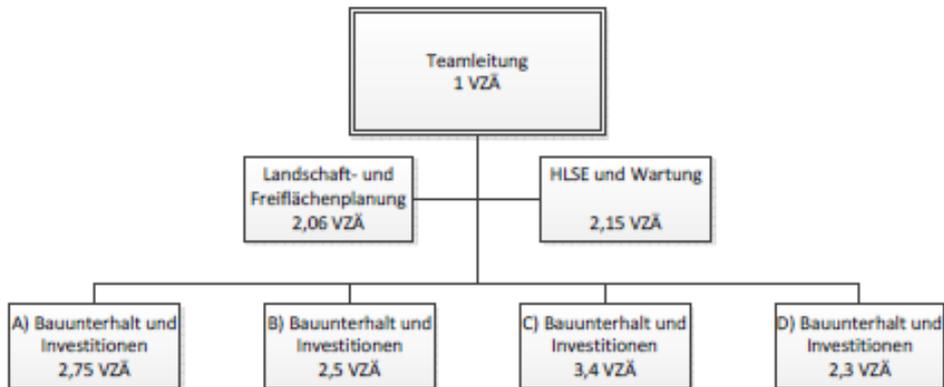
Ausgangspunkt der Personalbedarfsberechnung sind die tatsächlichen bzw. geplanten Ausgaben für Baumaßnahmen. Diese ergeben, differenziert nach Neubauten, Bauen im Bestand sowie Bauunterhaltung und Wartung, den entsprechenden Bedarf an personellen Ressourcen. Die aus 2014 vorliegenden relevanten Kennzahlen wurden für die Berechnung anhand des Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes aktualisiert, um Baupreiserhöhungen zu berücksichtigen.

Bei Anwendung des entwickelten Berechnungsverfahrens auf die aktuellen planmäßigen Ausgaben im Hochbau, ergibt sich zum derzeitigen Stellen-SOLL von 10,90 Vollzeitäquivalenten (VZÄ) ein zusätzlicher Stellenbedarf von 5,51 VZÄ, was 16,41 VZÄ entspricht (siehe Tabelle, Details vgl. Anlage).

Vollzeitstellen gemäß aktualisierter Erfahrungswerte der KGSt	1 VZÄ pro	Menge in €	Stellenbedarf
Fachaufgaben Investitionen "Neubauten"	2.656.277 € jährlich	5.617.500	2,11
Fachaufgaben Investitionen "Bauen im Bestand" sowie Bauunterhaltung	837.664 € jährlich	10.305.300	12,30
Verantwortliche Elektrofachkraft			0,50
Zwischensumme für Fachaufgaben			14,92
Fachbezogene Leitungsaufgaben (1 VZÄ/15 Stellen)	0,067 Stellen	14,92	1,00
Assistenz- und Sekretariatsaufgaben (1 VZÄ/30 Stellen)	0,033 Stellen	14,92	0,49
SUMME			16,41

Bereits im Stellenplan 2018 übersteigt das Stellen-IST das Stellen-SOLL durch befristete Anstellungen/Arbeitszeiterhöhungen von Mitarbeiter/innen. Bei einer Anpassung des Stellen-SOLLs ist daher vorgesehen, diese Verträge zu entfristen, was 0,85 VZÄ Architektenstellen und 1,46 VZÄ Bautechniker/-zeichnerstellen entspricht. Eine kurzfristige Umsetzung ist zur Bindung von dringend erforderlichen technischen Fachkräften notwendig.

Weitere 3 Stellen sollen mit dem Stellenplan 2019 zur Bildung eines neuen Objektbetreuer-Teams geschaffen werden. Ein Team besteht aus zwei Architektenstellen und einer Bautechnikerstelle. Der Aufbau des Teams 2230 stellt sich dann wie folgt dar:



Stand: Juli 2018

Um eine Kontinuität der laufenden Projekte sicherstellen zu können, scheint die Anhebung des Personalschlüssels für Fachaufgaben und fachbezogene Leitungsaufgaben sachgerecht. Die übrigen 0,2 VZÄ sollen im Kontext der Fragestellungen zur Leitungsspanne/ Schnittstellenklärung im Rahmen der Verwaltungsmodernisierung nochmals geprüft werden.

Im Ergebnis wird daher die Schaffung von 2,31 VZÄ vorgeschlagen. Die Neuschaffung von weiteren 3,0 VZÄ wird in die Beschlussvorlage zum Stellenplan 2019 aufgenommen.

Annette Buchauer
 Fachbereichsleiterin
 Grundstücks- und Gebäudemanagement

Michael Fromm
 Fachbereichsleiter
 Zentrale Dienste und Ratsarbeit