

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Unterausschuss für Organisation, Personal und Controlling	09.02.2016
Haupt- und Finanzausschuss	23.02.2016
Rat	15.02.2016

Stärkung des Gebäudemanagements Haan für die anstehenden Aufgaben

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, im Gebäudemanagement eine zusätzliche, unbefristete Stelle eines technischen Sachbearbeiters (TVöD 10, Personalkosten ca. 58.000 € jährlich) für die Umsetzung von Baumaßnahmen und Sondermaßnahmen der Bauunterhaltung zu schaffen und diese schnellstmöglich zu besetzen.
Die Funktion der technischen Leitung ist im Stellenplan 2016 aufzunehmen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, im Stellenplan 2016 eine zusätzliche, unbefristete Stelle eines Sachbearbeiters für technische Gebäudeausrüstung und Energiemanagement der städtischen Gebäude (TVöD 12, Personalkosten ca. 66.000,- € jährlich) aufzunehmen und diese schnellstmöglich nach Genehmigung des Haushalts 2016 zu besetzen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, als Übergangslösung 2 weitere Baustellen-Büro-Container für das Gebäudemanagement auf dem Parkplatz Alleestr. 8 aufstellen zu lassen. Für den Fall, dass der Neubau des geplanten Büro-Modulgebäudes an der Stelle der Kita Alleestr. nicht beschlossen oder erstellt wird, wird die Verwaltung beauftragt, spätestens ab dem Jahresbeginn 2018 für das Gebäudemanagement externe Büroräume anzumieten. (Kosten Bürocontainer ca. 30.000 €).
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Grundlagen zur Einrichtung einer zentralen Servicestelle zu ermitteln und deren Einführung so weit als möglich voranzutreiben. Mittelfristig soll die Anschaffung einer FM-Software geprüft werden. (Reine Sachkosten)

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Das Gebäudemanagement der Stadt Haan wurde im Jahr 1999 durch Zusammenlegung verschiedenster Aufgaben diverser Fachämter ohne konzeptionelle Grundlage gebildet. Eine konzeptionelle und organisatorische Ausrichtung des Gebäudemanagement wurde erst- und gleichzeitig letztmalig im Jahr 2003 durch das damalige, sogenannte „gebäudewirtschaftliche Handlungskonzept“ definiert, vom Rat beschlossen und durch entsprechende personelle Ausstattung abgebildet. Danach wurde seit nunmehr 10 Jahren erfolgreich gearbeitet: der Sanierungsstau in den städtischen Gebäuden wurde deutlich reduziert, große Bauprojekte wurden umgesetzt, Sicherheitsrisiken wurden reduziert, Nutzungsverdichtung wurde vorangetrieben, überzählige Immobilien abgestoßen, das Hausmeisterwesen optimiert etc..

Zur Verdeutlichung der Entwicklung des GM in den vergangenen Jahren seien hier folgende Fakten aufgeführt:

- Entwicklung des Budgets laufende Bauunterhaltung
Anstieg von im Jahr 2002 = ca. 450.000 €
auf im Jahr 2016 = ca. 1.350.000 €
- Entwicklung des Budgets Hochbauprojekte
in den Jahren bis 2001 = 150.000 € / Jahr i.M.
in den Jahren 2004 bis 2015 = 4.500.000 € / Jahr i.M.
- In den Jahren 2004 bis 2014 keine Flächenmehrung trotz Neubautätigkeit durch aktives Portfolio-Management, Nutzungsverdichtung, synergetische Nutzungen, Aufgabe von Standorten etc.
- Ausweitung der bewirtschafteten Flächen von 82.000 m² BGF im Jahr 2014 auf ca. 94.000 m² BGF im Jahr 2015, hauptsächlich bedingt durch den erhöhten Flächenbedarf für die Flüchtlingsunterbringung (Landesfinanzschule, Rockwell). Dies bedeutet eine Steigerung der zu betreibenden Gebäudefläche um 15 %.

Momentan betreibt das Gebäudemanagement der Stadt Haan ca. 70 Gebäude mit einer Gesamt-BGF von ca. 94.000 m² und einem jährlichen Betriebskosten-Volumen von ca. 4,3 Mio. €. Gegebenenfalls durch die Thematik der Flüchtlingsunterbringung mit weiter steigender Tendenz. Gerade diese Gebäude benötigen erhöhte personelle Kapazität wegen der intensiven Nutzung und der damit verbundenen Schadenshäufigkeit.

Spezifische Situation anstehender Bauaufgaben in Haan

Aktuell stehen weitere umfangreiche, für die Stadt bedeutsame Neubau- / Sanierungsprojekte kurzfristig zur Umsetzung an:

- Neubau Gymnasium am Bestandsstandort bei laufendem Betrieb der Schule (Baukosten 25,68 Mio. €),

- Neubau Kita Bollenberg mit zusätzlichen Räumlichkeiten für die OGS (3,45 Mio.),
- Erweiterungsbau GS Gruitzen mit Integration der Stadtteilbücherei (3,5 Mio.),
- Möglicherweise Räumliche Veränderungen zur Umwandlung der Haupt- und Realschule in eine Gesamtschule mit weiterer Sanierung des Bestandsgebäudes (Baukosten NN)
- Brandschutzsanierung, Erneuerung IT und Telefonanlage der Verwaltungsgebäude Kaiserstr. und Alleestr. (nach neuestem Stand mind. 3 Mio. €)
- Neubau eines 2-geschossigen Büro-Modulgebäudes Alleestr. 8 (2,2 Mio.€)
- Betrieb der stark angestiegenen Zahl der Wohnunterkünfte für Flüchtlinge, insbesondere der beiden großen Liegenschaften Landesfinanzschule und Rockwell-Areal
- Neubau der Wohnunterkunft Kampheider Str. (2,88 Mio. €)
- und mit großer Wahrscheinlichkeit weitere umfangreiche Projekte der Flüchtlingsunterbringung in noch unbekanntem Umfang.
- Ertüchtigung Feuerwehrrätehaus Gruitzen (0,15 Mio. €)

Die quantifizierbaren Kosten der anstehenden Bauaufgaben liegen demnach zum jetzigen Zeitpunkt bereits in einer Größenordnung von 40 Mio. € (ohne Schulzentrum).

Veränderte allgemeine Rahmenbedingungen und Notwendigkeiten

Seit erstmaliger konzeptioneller Ausrichtung des GM in 2003 haben sich zahlreiche Randbedingungen und Anforderungen im allgemeinen Umfeld des (öffentlichen) Bauens verschärft, verdichtet oder neu etabliert. Dabei wird die Regeldichte öffentlicher Verfahren auch für Spezialisten zunehmend undurchsichtig. Dies belastet sowohl die Termin- und Kostenprognose, als auch die Rechtssicherheit öffentlicher Bauabwicklung und stellt die Bauausführende Ebene im Alltagsgeschäft vor bisher nicht gekannte Herausforderungen. Dies betrifft z.B.:

- Verschärfung und Aufwandserhöhung im öffentlichen Vergaberecht, insbesondere auch mit TVgG,
- Rechtzeitigen, adäquaten Umgang mit Projektrisiken durch zunehmende Komplexität des Baugeschehens, insbesondere in der Leistungsphase 0 (z.B. Nutzerbedarf, Standortbedingungen)
- Qualitätssicherung der Leistung Externer Erfüllungsgehilfen
- Stetige Verdichtung der anzuwendenden Rechtsnormen in allen das Bauen und Betreiben betreffenden Bereichen (z.B. Brandschutz, PrüfVO, Gefährdungsbeurteilungen, Unfallverhütungsvorschriften, TRGA,)
- Daraus folgt die Personifizierung der Haftungsrisiken der technischen Betreiberhaftung
- Durchführung regelmäßiger Standsicherheitsprüfungen

- Erhöhte Ansprüche durch ENEC an den Bau, die technische Ausstattung und den Betrieb der Gebäude
- Umsetzung der Trinkwasserverordnung
- Anforderungen an Abwasserdichtheit
- Erhöhte Anforderungen an die Elektrotechnik
- Minimalimplementierung von Gebäudeleittechnik
- Handlungsdefizit Energiemanagement

Handlungsnotwendigkeiten

Aufgrund der immensen Aufgabendichte konnten bereits im vergangenen Jahr diverse Pflichtaufgaben, die sich aus der zuvor aufgeführten Auflistung zwingend ergeben, nicht erfüllt werden. Für das Jahr 2016 ist dies aufgrund der oben geschilderten Auftragslage ebenfalls bereits absehbar. Hier muss sofort gegengesteuert werden, um unvermeidbare Haftungsrisiken für die handelnden Personen auszuschließen. Hierzu sind sowohl organisatorische Maßnahmen, als auch personelle Verstärkung nötig. Die räumliche Ausstattung des Gebäudemanagement ist unzulänglich, wodurch die Arbeitsprozesse erschwert und gestört werden. Bereits jetzt arbeiten 2 hochqualifizierte Mitarbeiter seit Jahren in ausgelagerten Baustellencontainern, die Räumlichkeiten in der Alleestr. sind grenzwertig verdichtet belegt. Hier muss spätestens bei Aufstockung des Personals verbessert werden.

Das Ziel muss sein, die Aufgaben zu erledigen und der Amtsleitung die Möglichkeiten zur Steuerung zu geben. Hierzu sind folgende Maßnahmen zur Reorganisation und Stärkung des GM für die kommenden Aufgaben unabdingbar notwendig:

Implementierung einer technischen Leitung

Bisher wird diese anspruchsvolle Aufgabe von der Amtsleitung erledigt. Dies ist aufgrund der Aufgabendichte zukünftig nicht mehr möglich.

Eine kompetente Besetzung ist aus amtsinternen Ressourcen möglich, zieht jedoch den Bedarf einer zusätzlichen Sachbearbeiterstelle eines Architekten (mind. TVöD 10, Personalkosten ca. 58.000 € jährlich) nach sich.

Angesichts der Dringlichkeit der anstehenden, zuvor beschriebenen Aufgaben ist die Bereitstellung dieser Stelle schnellstmöglich nötig.

Erstmalige Bereitstellung haustechnischer / Energiemanagement-Fachkompetenz

Schaffung einer neuen Stelle Sachbearbeiter TGA-Ingenieur (TVöD 12, Personalkosten ca. 66.000 € jährlich) im Stellenplan 2016.

Begründung hierfür ergibt sich alleine schon aus den zuvor geschilderten, umfangreichen Anforderungen und Haftungsproblematiken des Gebäudebetriebs. Hier soll die Organisation und Erledigung der Maßnahmen nach techn. PrüfVO angesiedelt werden. Die fachkundige Wahrnehmung der Bauherrenfunktion im Bereich der Haustechnik, nachhaltige Instandhaltungsplanung und Sicherstellung des wirtschaftlichen, effizienten Betriebs der technischen Anlagen sind ebenfalls dauerhaft zu erledigen und durch einzelne externe Vergaben nicht darzustellen.

Nach Einschätzung des GM „rechnet“ sich diese Stelle durch ihr eigenes Tun, da in diesem Bereich durch erstmalige Ansätze von Energiemanagement der städtischen Gebäude immense Einsparpotentiale sowohl während der Bauphase als auch während des Betriebs der Anlagen vorhanden sind.

Einführung einer zentralen Servicestelle

Hier sollen zur Entlastung der anderen Bereiche alle Schadensmeldungen, Anfragen, Nutzerkontakte etc. gebündelt werden.

Bedingung hierfür sind die Anschaffung einer entsprechenden Fachsoftware (ggffls. Ticketsystem Schadensbearbeitung / FM-Software) und die schnellstmögliche verlässliche, fachkundige Wiederbesetzung 2er Stellen (Hausmeisterleiter und Reinigung) in der Bewirtschaftungsabteilung.

Diese beiden Arbeitsbereiche sind nunmehr seit Jahren massiv geschwächt durch Dauer-Krankheit-Situationen und daraus resultierenden suboptimalen Vertretungssituationen. Hierdurch war die notwendige organisatorische Weiterentwicklung des GM nicht möglich.

Verbesserung der räumlichen Ausstattung

Im Haushaltsplan 2016 ff. ist eine Investitionsmaßnahme für den Bau eines 2-geschossigen Bürogebäudes an Stelle der jetzigen Kita Alleestr. nach deren Freizug aufgenommen worden. Der Neubau kann jedoch frühestens Anfang 2018 bezugsfertig sein. Bis dahin soll eine Übergangslösung durch die Aufstellung 2er weiterer Baustellen-Büro-Container auf dem Parkplatz Alleestr. geschaffen werden (Kosten ca. 30.000 €). Sollte der Neubau des Büro-Modulgebäudes nicht beschlossen werden, ist eine bedarfsgerechte Lösung durch Anmietung externer Büroflächen notwendig.