

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau	09.05.2023
Ausschuss für Bildung und Sport	10.05.2023
Haupt- und Finanzausschuss	13.06.2023
Rat	20.06.2023

Projekte Gebäudemanagement
hier: Sachstandsbericht

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Haan nimmt den Projektplan zusammen mit dem Projektsachstandsbericht des Gebäudemanagements mit Stand 31.03.2023 laut Anlage zur Kenntnis.
2. Der Rat der Stadt Haan stimmt der daraus ersichtlichen Priorisierung von Maßnahmen aus dem Themenspeicher entsprechend der fachlichen Empfehlung der Verwaltung zu.

bzw. alternativ

Der Rat der Stadt Haan entscheidet abweichend von der fachlichen Empfehlung der Verwaltung folgende Priorisierung der Projekte aus dem Themenspeicher:

Sachverhalt:

Der Projektplan als wesentliche Steuerungsgrundlage für die Verwaltung und den Rat der Stadt Haan wird regelmäßig einmal pro Jahr aktualisiert und nachjustiert. Der Projektplan enthält alle Maßnahmen, die aktuell in der Bearbeitung durch das Gebäudemanagement sind bzw. dort bekannt oder angemeldet sind. Im Falle einer Bearbeitung werden, wenn ermittelt, Aussagen zu Terminen, genehmigtem

Kostenbudget und einer Kostenprognose hinterlegt. Die Maßnahmen haben ausweislich der Anlage eine erhebliche Größenordnung erlangt und können aufgrund personeller und finanzieller Ressourcen nicht parallel abgearbeitet werden. Somit bedarf es einer Priorisierung, die im Einvernehmen zwischen Verwaltung und Rat einmal pro Jahr abzustimmen ist. Hierzu gibt das Gebäudemanagement eine begründete fachliche Empfehlung ab, die in der Steuerungsrunde der Verwaltung als Empfehlung an den Rat konkretisiert wird. Gleichzeitig wird regelmäßig über die Rahmenbedingungen im Amt für Gebäudemanagement informiert.

Sachstand 31.03.2023: Die Stelle des/der technischen Beigeordneten ist weiterhin vakant. Interimsmäßig ist die erste Beigeordnete für den Bereich verantwortlich. Die Amtsleitung 65 ist seit dem 01.12.2022 im Amt, die Abteilungsleitung 65-2 seit dem 01.10.2022. Beide Stellen waren zuvor viele Monate unbesetzt und in den letzten Jahren von mehreren Fluktuationen betroffen. Eine Übergabe konnte nicht stattfinden. In der Abteilung 65-2 sind aktuell 3 von 8 Projektleitungsstellen unbesetzt, eine der verbleibenden 5 Stellen wird zwischenzeitlich als Teilzeitstelle geführt. Die unbesetzten Stellen wurden inzwischen z.T. mehrmals intern und extern ausgeschrieben. Der Fachkräftemangel macht sich an dieser Stelle insofern bemerkbar, als das Bewerberfeld quantitativ und qualitativ nicht so gut ist wie noch vor einigen Jahren. Z.T. kommen Interessent_innen trotz Zusage nicht zum Auswahlverfahren oder können dort nicht überzeugen. In einem Fall konnte ein Arbeitsvertrag angeboten werden, von dem jedoch fünf Tage vor Dienstantritt wieder Abstand genommen wurde.

Eine planvolle, steuerbare Abwicklung der laufenden Projekte (in Bearbeitung) sowie perspektivisch der Projekte im Themenspeicher wurde im Jahr 2022 von verschiedenen externen, nicht steuerbaren Faktoren negativ beeinflusst: So war neben verschiedenen anderen Ämtern der Stadtverwaltung auch das Amt für Gebäudemanagement intensiv in die Bereitstellung von Unterbringungsmöglichkeiten für Kriegsvertriebene aus der Ukraine eingebunden. So wurde innerhalb kurzer Zeit die Unterkunft an der Düsseldorfer Str. ertüchtigt, eine grobe Vorplanung für eine Flüchtlingsunterkunft an der Kampheider Str. durchgeführt und zudem die Einrichtung der Notunterkunft in der Sporthalle Adlerstr. unterstützt. Des Weiteren entstand zusätzlicher Aufwand durch die Einrichtung der Dependance der GGS Unterhaan, die Einrichtung von Interims-Containern für die Neubauten der GGS Don Bosco sowie der Gesamtschule. Außerdem wurden die Außengelände der GGS Gruiten und des Gymnasiums neu überplant. Diese ganzen Zusatzaufgaben, die „on top“ zu den Basis-Projekten im Projektplan hinzugekommen sind, müssen mit personellen Kapazitäten unterlegt werden.

Die Mitarbeitenden des Gebäudemanagements im Bereich Bauherrenvertretung/Projektsteuerung sollen vordringlich diese Aufgaben übernehmen. Sie sind nicht an externe Dienstleister delegierbar. Bisher ist diese Organisation jedoch nur in Ansätzen umgesetzt. Bei einzelnen Maßnahmen werden bzw. wurden noch klassische Architektenleistungen erbracht (z.B. Instandsetzung Unterkunft Deller Straße). Im Bereich der Bauherrenvertretung/Projektsteuerung werden oftmals noch Bauunterhaltsleistungen erbracht, da die Übergabe in den Bereich Bauunterhalt nicht erfolgt ist oder im kaufmännischen Gebäudemanagement die entsprechende Stelle nicht besetzt war (PPP-Maßnahmen, hier: städt. Gymnasium, Feuerwehr). Die Stadt Haan hat sich in der Vergangenheit entschieden, größere Maßnahmen als GU-Maßnahmen durchzuführen (z.B. GS Walder Straße, GGS Gruiten etc.), ohne jedoch

hinreichende Kapazitäten für die erforderliche Qualitätssicherung einzukalkulieren (bestenfalls über externe Beratungs- oder Ingenieur-Büros). Im Ergebnis müssen diese Leistungen von den Mitarbeitenden der Abt. 65- 2 erbracht werden. Daher konnten die beiden Maßnahmen „Neubau Feuerwehrrätehaus Gruiten“ und „Neubau GGS Unterhaan am Standort Steinkulle“ nicht in der erwarteten Form bearbeitet werden. Bei beiden Maßnahmen sind die Raumkonzepte fertiggestellt. Sobald die freien Stellen des Gebäudemanagements besetzt sind, kann eine Weiterbearbeitung erfolgen.

Im zweiten und dritten Quartal 2023 wird eine externe Organisationsuntersuchung im Amt für Gebäudemanagement durchgeführt, um die Anforderungen im Hinblick auf die Umsetzung der Projekte sowie die Unterhaltung der Bestandsgebäude zu definieren und einen Abgleich zwischen Soll- und Ist-Ausstattung des Gebäudemanagements vorzunehmen. Für diese Organisationsuntersuchung wurde in einem Vergabeverfahren ein externes Beratungsunternehmen gesucht. Die Leistung konnte zwischenzeitlich vergeben werden. Der Prozess der Organisationsuntersuchung wurde am 14.03.2023 gestartet. Über mögliche Auswirkungen auf den Stellenplan 2024 ff. wird zeitnah informiert.

Finanz. Auswirkung:

Finanzielle Auswirkungen: Je nach Priorisierung – vgl. Anlage Projektplan

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Über die Auswirkungen auf die Nachhaltigkeitsstrategie der Stadt Haan wird der Rat der Stadt Haan jeweils individuell mit der Beschlussvorlage für die jeweiligen Projekte informiert.

Anlagen:

Sachstandsbericht_A65_Stand_20230331

Projektplan_A65_Stand_20230331