

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Digitalisierung, Organisation und Personal	12.03.2024
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau	14.03.2024
Haupt- und Finanzausschuss	19.03.2024
Rat	09.04.2024

Organisationsuntersuchung des Amtes für Gebäudemanagement - Maßnahmenplan

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Haan nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Umsetzung der Empfehlungen aus der Organisationsuntersuchung des Amtes für Gebäudemanagement zur Kenntnis. Konkrete Beschlussempfehlungen sind in den Vorlagen Nr. 10/150/2023 und 10/150/2023/1 enthalten.

Sachverhalt:

Die im zweiten und dritten Quartal 2023 im Amt für Gebäudemanagement durchgeführte Organisationsuntersuchung ist abgeschlossen. Das Ergebnis der Untersuchung wurde in der Sitzung des DOPA am 30.11.2023 vom externen Beratungsunternehmen vorgestellt und die daraus folgenden Empfehlungen zu personellen Mehrbedarfen sowie zu strategischen, operativen und strukturellen Erfordernissen in der Vorlage Nr. 10/150/2023 zusammengefasst.

Im Rahmen der Sitzung wurde Beratungsbedarf geltend gemacht, insbesondere weil das Hausmeisterkonzept nicht überzeugen konnte und weil die Ausschussmitglieder sichergehen möchten, dass nicht nur personelle Mehrbedarfe angemeldet werden, sondern auch seitens der Führungsebene des Amtes für Gebäudemanagement an den umfassenden Empfehlungen des externen Gutachters zu strategischen, operativen und strukturellen Verbesserungen gearbeitet wird.

Hierzu hat das Amt für Gebäudemanagement inzwischen den als Anlage 1 beigefügten Maßnahmenplan entwickelt. Er basiert auf einem durch die Beratungsfirma als realistisch angesehenen Umsetzungszeitraum von vier Jahren und stellt gleichzeitig die bereits umgesetzten Maßnahmen dar. Der Zeitrahmen von vier Jahren ist möglicherweise nach aktuellen Erkenntnissen zu ambitioniert, da die Stelle der Leitung des Gebäudemanagements ab dem 01.04.2024 erneut vakant sein wird.

Die Stelle wird jedoch sofort ausgeschrieben und die neue Amtsleitung selbstverständlich damit beauftragt, die Ergebnisse der Organisationsuntersuchung entsprechend des Maßnahmenplanes prioritär zu realisieren. Es ist für die Arbeitsqualität des Gebäudemanagements entscheidend, dass alle Empfehlungen schnellstmöglich umgesetzt werden. Hierüber wird im SPUBA zukünftig regelmäßig berichtet.

Insbesondere die Arbeit der Mitwirkenden im Bauunterhalt muss klarer strukturiert und organisiert werden, um den vielfältigen Pflichten der Betriebssicherheit/Betreiberverantwortung für die städtischen Gebäude (Schulen, Kitas, Feuerwehr, Betriebshof, Verwaltungsgebäude) umfassend gerecht zu werden. Vor allem in diesem Bereich hat die Organisationsuntersuchung u.a. eine erhebliche personelle Unterdeckung und organisatorische Anpassungsnotwendigkeiten sichtbar gemacht. Hier besteht dringender Handlungsbedarf.

Wie dem Maßnahmenplan zu entnehmen ist, wurden in den letzten Monaten bereits folgende Empfehlungen bearbeitet bzw. abgeschlossen:

Amtsinterne fachliche Weisungen zu Störmeldungen, Datenmanagement, Mietverträgen, Aufgabengliederungsplan, Übergabe mietvertraglicher Pflichten/Aufgaben, Beauftragung während der vorläufigen Haushaltsführung, Bauprojektmanagement sowie die vorläufige Aufgabenzuordnung im Bauunterhalt und der Übergabeprozess von Mietobjekten in die Instandhaltung.

Die Organisationsuntersuchung empfiehlt, das Technische Gebäudemanagement (Abteilung 65-2) neu zu strukturieren und die Aufgaben der Abteilung einem Abteilungsbereich Bauherrenvertretung/Projektsteuerung und einem Abteilungsbereich Bauunterhalt zuzuordnen. Entsprechend der Empfehlungen soll der Bereich Bauunterhalt zukünftig von einer Koordinationsstelle geleitet werden. Hier werden die Führungsaufgaben in fachlicher Hinsicht wahrgenommen. Die disziplinarische Führung des Bereiches Bauunterhalt verbleibt bei der Abteilungsleitung. Der Bereich Bauunterhalt wird mit 6 VZÄ ausgestattet und ist gegliedert nach den fachlichen Zuständigkeiten für Elektro-/Förderanlagen und baulicher Brandschutz, Baukonstruktion (außer Dächer), Baukonstruktion Dächer, Heizung-/Sanitäreanlagen, RLT-Anlagen und befestigte Außenanlagen. Die Koordination und die Querschnittsaufgaben des Bauunterhalts (z.B. regelmäßige jährliche Begehungen der Gebäude, Haushaltsanmeldungen, Übernahmen, Übergaben) werden von einer Fachkraft mit Querschnittsausbildung übernommen. Der beigefügte Dienstverteilungsplan (Anlage 2) des Amtes 65 sieht die geänderte Aufgabenzuordnung und Stellenbezeichnungen vor. Dieser kann nur umgesetzt werden, wenn die von der Beratungsfirma empfohlenen Mehrstellen vom Rat genehmigt werden, um die Betriebssicherheit in und rund um die städtischen Liegenschaften vollständig zu gewährleisten.

Hinsichtlich des Hausmeisterkonzeptes wird auf die Vorlage 10/150/2023/1 verwiesen. Die externe Beratungsfirma hatte ihre Abschlussdokumentation im Zuge des weiteren Abstimmungsprozesses angepasst (s. Seiten 61, 77, 82, 83, 85, 87). Der angepasste Abschlussbericht ist als Anlage 3 beigefügt.

Finanz. Auswirkung:

Keine

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Diese Vorlage berührt die Nachhaltigkeitsstrategie der Stadt Haan nicht.

Anlagen:

Anlage 1: Maßnahmenplan

Anlage 2: Dienstverteilungsplan

Anlage 3: aktualisierte Abschlussdokumentation