

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0067/2023
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für Schule und Gebäudewirtschaft	01.03.2023	zur Kenntnis

Tagesordnungspunkt

Personalsituation im Fachbereich 8 - Immobilienbetrieb (ohne 8-67 - StadtGrün)

Inhalt der Mitteilung:

1. Personalsituation

Der Fachbereich 8 setzt sich aus den Abteilungen 8-10 (Zentraler Dienst/ FB-Controlling), 8-24 (Gebäude- und Grundstücksverwaltung), 8-65 (Hochbau) und 8-67 (StadtGrün) zusammen. Wie bereits zuvor ausgeführt, wurde für die Abteilung 8-67 eine separate Mitteilungsvorlage für den AIUSO gefertigt, so dass in dieser Mitteilung die Abteilung 8-67 nicht weiter thematisiert wird. In den restlichen Abteilungen des FB 8 sind 103 Stellen angesiedelt. Von den 103 Stellen sind 22 Stellen aktuell nicht besetzt. Bei den unbesetzten Stellen werden drei Stellen wegfallen, und zwei Stellen sind mit einem Sperrvermerk versehen und können im Jahr 2023 nicht bewirtschaftet werden (Stand 11.10.2022). Mehrere gesundheitsbedingte Langzeitausfälle werden intern aufgefangen. In den einzelnen Abteilungen des Fachbereiches 8 ergibt sich folgende Situation:

8-10 (Zentraler Dienst/ FB-Controlling)

In der Abteilung 8-10 sind 4,5 Stellen vorhanden. Alle vorgenannten Stellen sind besetzt. Außerdem ist eine 0,5-Stelle für eine noch nicht übertragene Aufgabe eingerichtet worden, die mit einem Sperrvermerk versehen ist und nicht bewirtschaftet werden kann. Für das Jahr 2023 besteht für die Abteilung 8-10 kein Stellenbedarf.

8-24 (Gebäude- und Grundstücksverwaltung)

In der Abteilung 8-24 sind die drei Sachgebiete „Südliche Objekte“ (8-240), „Nördliche Objekte“ (8-241) und „Infrastruktur“ (8-242) mit 59 Stellen angesiedelt. Von den 59 Stellen gehören

47 Stellen zum operativen Bereich (Hausmeister/innen und Reiniger/innen). Eine zusätzliche 0,5-Stelle für die Abwicklung der Baulandstrategie ist mit einem Sperrvermerk versehen und kann nicht bewirtschaftet werden. Die Arbeitssituation im Verwaltungsbereich ist angespannt. Es liegen mehrere Überlastungsanzeigen vor.

Im Rahmen einer organisatorischen Untersuchung unter Einbindung einer externen Beratung wurde in diesem Jahr eine Gesamtpersonalkapazität für den Verwaltungsbereich der Abteilung 8-24 von 16,7 Stellen ermittelt. Es wurde durch den externen Dienstleister die Empfehlung ausgesprochen, die Personalkapazität der Abteilung 8-24 zunächst auf 14 Verwaltungsstellen auszuweiten und nach einem Jahr der vollständigen Besetzung eine Evaluierung zur möglichen Realisierung ggf. weiterer Stellenbedarfe durchzuführen. Wegen der erkannten Notwendigkeit der Haushaltskonsolidierung folgt der Fachbereich 8 der Empfehlung. Demzufolge werden ergänzend zu den bereits vorhandenen 12 Verwaltungsstellen zunächst für das Jahr 2023 nur zwei weitere Stellen beantragt. Es wird die Schaffung einer Sachbearbeiterstelle im Bereich des Hausmeisterwesens beantragt und an der Beantragung der bereits für 2022 geltend gemachten und in das Jahr 2023 zurückgestellten Stelle für das Gebäudemanagement festgehalten. Mit diesen beiden vorgenannten Stellen würde die Abteilung 8-24 die zwingende Personalmindestausstattung von 14 Stellen in 2023 erreichen.

Die neue Sachbearbeiterstelle im Bereich des Hausmeisterwesens wird die seit langer Zeit zurückgestellten Aufgaben und die Erarbeitung sowie Einführung zukunftsfähiger Lösungen für das Hausmeisterwesen (44 Hausmeister/innen-Stellen) im Sachgebiet 8-242 übernehmen. Die Optimierungspotentiale in diesem Bereich sind groß und korrespondieren mit dem Konsolidierungsauftrag der Verwaltung. Aus diesem Grund wird, wie bereits oben ausgeführt, für den Stellenplan 2023 die Schaffung einer Sachbearbeiterstelle im Hausmeisterwesen beantragt.

In den letzten Jahren haben sich sowohl der Koordinierungsaufwand als auch die Aufgabenvielfalt – in Umfang und Komplexität - im Gebäudemanagement deutlich erhöht, so dass das Aufgabenvolumen mit dem vorhandenen Personal so gut wie nicht mehr bewältigt werden kann. Die Notwendigkeit, Querschnittsaufgaben zu unterstützen, wird klar gesehen und auch als sinnvoll erachtet, ist jedoch mit Bestandpersonal und -strukturen sowie der innerorganisatorischen Kompetenzverdichtung nur äußerst schwer und mit nachhaltiger Zielsetzung leistbar. Die bekannterweise maroden Verwaltungsgebäude und die Hinzunahme neuer Mietobjekte, zusätzliche Schulstandorte und zahlreiche Baumaßnahmen an zumeist älteren Bestandsgebäuden sind alles Gründe, die die Schaffung einer weiteren Gebäudemanagementstelle erforderlich machen. Wie ausgeführt, würde durch die zusätzliche Stellenschaffung lediglich die für eine ordnungsgemäße Aufgabenwahrnehmung zwingende Personalausstattung erreicht und die bestehende Überlastungssituation gemindert werden.

8-65 (Hochbau)

Aufgrund der Umsetzung der Ergebnisse der Organisationsuntersuchung der Aufbauorganisation im Fachbereich 8 wurde die Abteilung 8-65 ab dem 15.10.2021 in fünf Sachgebiete aufgeteilt. Zu den drei bestehenden Sachgebieten „Hochbauplanung“ (8-650), „Bauausführung“ (8-651) und „Haustechnik“ (8-652) sind zwei neue Sachgebiete „Objektmanagement“ (8-653) und „Gebäudesicherheit“ (8-654) hinzugekommen. Am 01.01.2022 wurde auch die „Zentrale Vergabestelle“ (8-655) in die Abteilung 8-65 verlagert.

Die herausforderndste Personalsituation im Fachbereich 8 ist in der Abteilung 8-65 vorzufinden. Das Aufgabenaufkommen im Bau- und Gebäudesektor ist wegen des enormen Sanierungsstaus bei gleichzeitig erhöhtem Zusatzbedarf enorm hoch und die Umsetzung der Maßnahmen an enge zeitliche Vorgaben geknüpft und auch überwiegend nur unter Einhaltung notwendiger Priorisierungen und sonstiger strenger Prämissen überhaupt nur ansatz-

weise leistbar. Das Sachgebiet 8-655 wird ebenfalls dadurch belastet, dass die Stelle der Sachgebietsleitung noch nicht besetzt ist, weitere Stellen vakant sind und Langzeiterkrankungen aufgefangen werden müssen.

Der Abteilung 8-65 stehen insgesamt 49,5 Stellen zur Verfügung. Eine Vollzeitstelle ist mit einem Sperrvermerk versehen und drei Stellen haben einen KW-Vermerk. Aktuell sind von den 45,5 zu bewirtschaftenden Stellen 14 Stellen vakant. Zusätzlich wird im Januar 2023 eine Stelle frei und zwei weitere Stellen werden bis Ende März 2023 frei werden. Im Idealfall und bei positivem Verlauf der Ausschreibungs- und Bewerbungsverfahren können drei Stellen noch bis zum Jahresende 2022 nachbesetzt werden.

Aufgrund des sich weiter verschärfenden enormen Fachkräftemangels sind bereits mehrere Dauerausschreibungen geschaltet. Die Stellennachbesetzungen gestalten sich schwierig. Die Fluktuation in der Abteilung ist hoch, was mit verschiedensten, weiterhin auch externen Faktoren zu tun hat.

Für die Abteilung 8-65 wurden für den Stellenplan 2023, auch unter besonderer Berücksichtigung der bestehenden schwierigen Haushaltslage, keine zusätzlichen Stellen beantragt.

2. Konsequenzen bei Nichtbewilligung der beantragten Stellen

8-24

Sachbearbeitung Hausmeisterwesen

Im Hausmeisterwesen droht bei Nichteinrichtung der Stelle weiterhin insbesondere die Verletzung von Arbeitgeberpflichten (Nichteinhaltung der Arbeitszeiten und des Arbeitsschutzes). Auch die Koordination von Pflichtschulungen und Unterweisungen wird dann unterbleiben müssen. Das Eingehen eines diesbezüglichen Risikos wird ausdrücklich nicht empfohlen.

Die Themen wie Gefährdungsbeurteilung, der Gesundheitsschutz, die Einrichtung der Vertretungsverbände, Winterdienstregelungen, die Erstellung von Dienstanweisungen und viele weitere können dann ebenfalls gar nicht oder nicht im erforderlichen Maße bearbeitet werden. Ohne die Stelle wird zudem weder eine Standardisierung noch eine Optimierung des Hausmeisterwesens möglich sein. Der bestehende und deutlich verbesserungswürdige Standard würde sich dann weiterhin kontinuierlich verschlechtern (müssen).

Gebäudemanager

Wenn die Einrichtung der Gebäudemanagerstelle nicht für den Stellenplan 2023 beschlossen wird, so besteht die Gefahr, dass die Aufgaben, die an Vielfalt und Komplexität immer weiter zunehmen, nicht adäquat und fachgerecht bearbeitet werden können. Die Energiekrise, die Herausforderung des Ausbaus von OGS-Plätzen, die ordnungsgemäße Wahrnehmung der Betreiberverantwortung und damit insbesondere der Verkehrssicherungspflicht sowie die Unterstützung der Querschnittsaufgaben Klimaschutz und Digitalisierung stellen die Gebäudeverwaltung vor weitere qualitative wie quantitative Herausforderungen. Diese Entwicklungen dürfen nicht unberücksichtigt bleiben und erfordern Personalkapazitäten, damit insbesondere auch die Erfüllung der Kernaufgaben, wie die Objektbetreuung, aufrechterhalten werden kann.

Die Nichteinrichtung einer oder beider vorgenannten Stellen erhöht die Wahrscheinlichkeit weiterer Überlastungsanzeigen der Mitarbeitenden der Abteilung. Mit den beiden beantragten Stellen werden in der Abteilung 8-24 zunächst nur 14 von den insgesamt durch die organisatorische Untersuchung ermittelten 16,7 Stellen eingerichtet. Auch dies ist dem Grundsatz einer vorsichtigen bzw. restriktiven Haushaltswirtschaft geschuldet.