

Mitteilungsvorlage

Drucksachen-Nr. 0722/2023
öffentlich

Gremium	Sitzungsdatum	Art der Behandlung
Ausschuss für Schule und Gebäudewirtschaft	28.02.2024	zur Kenntnis

Tagesordnungspunkt

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

Inhalt der Mitteilung:

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. Außerdem wird aktuell das Energiemanagement mit der direkten Zuordnung zur Fachbereichsleitung im Fachbereich 8 aufgebaut. Für die Abteilung 8-67 wurde eine separate Mitteilungsvorlage angefertigt. In den anderen Abteilungen des Fachbereiches 8 ergibt sich folgende Personalsituation:

Energiemanagement

Mit dem Beschluss im Juni 2022 hat der Rat der Stadt Bergisch Gladbach die Einrichtung und den kontinuierlichen Betrieb eines digitalen Energiemanagements für kommunale Liegenschaften beschlossen. Für die Implementierungsphase von 36 Monaten wurde die Einrichtung einer befristeten und zu 100% geförderten Energiemanagementstelle vorgesehen. Für den Förderzeitraum besteht u.a. das Ziel, dass der/die Energiemanager/in ein neues Energiemanagementsystem einführt und dabei mindestens 30 % des Wärmeverbrauches aller Liegenschaften erfasst, Einsparpotenziale identifiziert, Handlungsempfehlungen abgibt und Optimierungen anstößt bzw. umsetzt. Die Stellenbesetzung der befristeten Stelle gestaltet sich sehr schwierig. Die Stellenausschreibung hierfür ist aktuell das sechste Mal veröffentlicht.

Da nach dem Ablauf des Förderzeitraums lediglich 30% des Wärmeverbrauches erfasst sein werden, wird die Notwendigkeit gesehen, eine dauerhafte Energiemanagementstelle einzurichten. Der kontinuierliche Betrieb des Energiecontrollingsystems und die energetische Betreuung aller Liegenschaften, müssen auch über die Einführungsphase hinaus sichergestellt werden. Es sollen alle verbrauchsbezogenen Einsparpotenziale identifiziert und realisiert werden. Auch der European-Energy-Award-Bericht misst dem Energiemanagement eine zentrale Bedeutung bei und stellt klar, dass hierfür langfristig ausreichende personelle

Ressourcen benötigt werden.

Aus den dargelegten Gründen wurde für die dauerhafte Sicherstellung des Energiemanagements für die Zeit nach dem Auslaufen der Förderung, die Schaffung einer Energiemanagementstelle für den Stellenplan 2024/2025 beantragt.

Damit das Thema „Energie“ zentral abgewickelt und bearbeitet wird, ist es vorgesehen die Stelle des städtischen Energiebeauftragten ebenfalls im Fachbereich 8 anzusiedeln und zum 01.01.2024 aus dem FB 7-36 in den FB 8 zu verlagern. Aufgrund des Ausscheidens des bisherigen Energiebeauftragten aus dem Dienst, befindet sich diese Stelle ebenfalls im Stellenbesetzungsverfahren, das bereits vom Fachbereich 8 betreut wird.

Neben den Problemen bei der Personalfindung, ist die räumliche Unterbringung des Energiemanagements (zwei Arbeitsplätze) problematisch und bisher noch nicht geklärt. Aktuell sind im Gustav-Lübbecke-Haus im Bereich des Fachbereiches 8 keine freien Arbeitsplätze verfügbar.

8-10 Zentraler Dienst/ FB-Controlling

In der Abteilung 8-10 sind 4,5 Stellen vorhanden. Alle Stellen sind besetzt. Für das Jahr 2024/2025 besteht für die Abteilung 8-10 kein Stellenbedarf.

8-24 Gebäude- und Grundstücksverwaltung

In der Abteilung 8-24 sind drei Sachgebiete „Südliche Objekte“ (8-240), „Nördliche Objekte“ (8-241) und „Infrastruktur“ (8-242) mit 63 Stellen angesiedelt. Von den 63 Stellen gehören 47 Stellen zum operativen Bereich (Hausmeister/innen und Reiniger/innen).

In der Abteilung 8-24 sind aktuell vier Sachbearbeiterstellen vakant. Eine davon kann voraussichtlich zum 01.01.2024 besetzt werden. Die Stellenausschreibung der Stelle für die Abwicklung der Baulandstrategie ist bisher erfolglos verlaufen. Bei zwei weiteren freien Stellen, kann das Stellenbesetzungsverfahren nicht gestartet werden, weil hierfür keine Arbeitsplätze vorhanden sind.

Die seit 2023 neugeschaffene Sachbearbeiterstelle für das Hausmeisterwesen, konnte bereits intern besetzt werden. Die Standardisierungs- und Optimierungsprozesse im Hausmeisterwesen werden nun aktiv von dem Stelleninhaber angestoßen und verfolgt.

Eine Stellenverlagerung für die Betreuung der zusätzlichen Objekte, die aufgrund der Auflösung des Stadtentwicklungsbetriebes AöR (SEB) von der Abteilung 8-24 übernommen wurden, wurde im Sommer 2023 vollzogen. Diese Stelle gehört zu den beiden o.g. freien Stellen, die nicht besetzt werden können.

Im Rahmen einer organisatorischen Untersuchung unter Einbindung einer externen Beratung wurde in 2022 eine erforderliche Gesamtpersonalkapazität für den Verwaltungsbereich der Abteilung 8-24 von 16,7 Stellen ermittelt. Mit dem Stellenplan 2023 wurden der Abteilung 14 dieser Verwaltungsstellen zur Verfügung gestellt. Die Stelle aus der Auflösung SEB und die Stelle für die Betreuung der Baulandstrategie kamen aufgrund der Aufgabenverlagerung zusätzlich hinzu und sind nicht Bestandteil der organisatorischen Untersuchung gewesen.

Die Arbeitssituation im Verwaltungsbereich ist sehr angespannt. Die zu betreuende Fläche steigt aufgrund Erweiterungs- und Neubauten sowie Ankäufen (z.B. Sofortschulen) weiter an. Auch die Zahl der Begehungen ist aufgrund der maroden Gebäudezustände, den Sanierungsaktivitäten, Unwetterereignissen, Raumbedarfen usw., rapide angestiegen. Immer mehr Projekte mit der Beteiligung von 8-24 starten und nehmen an Intensität und Umfang zu (z.B. Umsetzung der Betreiberverantwortung, Feuerlöschwege im Wald, Hochwasserschutz usw.). In Anbetracht des bereits höher ermittelten Stellenbedarfes und des

weiterwachsenden Aufgabenportfolios, wurde im Sinne der Aufgabenerfüllung und des Mitarbeiterschutzes, für den kommenden Stellenplan eine Gebäudemanagerstelle beantragt. Damit wären 15 von den erforderlichen 16,7 Stellen eingerichtet und die Abteilung 8-24 würde sich so dem ermittelten Stellen-Soll weiter nähern.

8-65 Hochbau

Die Abteilung 8-65 ist in sechs Sachgebiete aufgeteilt. Bei diesen handelt es sich um die Sachgebiete „Hochbauplanung“ (8-650), „Bauausführung“ (8-651), „Haustechnik“ (8-652), „Objektmanagement“ (8-653), „Gebäudesicherheit“ (8-654) und „Zentrale Vergabestelle“ (8-655).

Die Personalsituation in der Abteilung 8-65 ist nach wie vor als herausfordernd zu bezeichnen. Aktuell sind von den 46,5 zu bewirtschaftenden Stellen 8,5 Stellen vakant. Aufgrund des enormen Fachkräftemangels dauern die Stellenbesetzungsverfahren in diesem Bereich sehr lange.

8-650 Hochbauplanung

In dem Sachgebiet Hochbauplanung sind seit dem 15.09.2023 alle Stellen (drei Bauzeichnende und fünf Planende) besetzt. Die Zusammenarbeit mit der Schulbau GmbH ist intensiv und erfolgt aktuell noch ähnlich der Beauftragung eines Generalplaners und bedarf - bis dato - einer hohen Betreuungsintensität durch 8-65. Die Gesamtanzahl der Projekte steigt permanent an.

Mithilfe der Maßnahmen aus dem Klimaschutzkonzept soll das Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestandes erreicht werden. Eine von diesen Maßnahmen setzt die Schaffung einer Stelle, die die Bestandsaufnahme der städtischen Liegenschaften durchführt und einen Sanierungsfahrplan für diese Liegenschaften entwickelt, voraus. Mithilfe des Sanierungsfahrplans soll auch die Behebung des Sanierungsstaus wesentlich vorangetrieben werden. Die Festlegung der Reihenfolge und der umzusetzenden Mindeststandards soll den Prozessablauf optimieren. Aus dem vorgenannten Grund wurde für das Sachgebiet Hochbauplanung eine Vollzeitstelle beantragt.

8-651 Bauausführung

Im Sachgebiet 8-651 sind trotz mehrerer erfolgreichen Stellenbesetzungen, weiterhin vier Stellen nicht besetzt. Obwohl eine Dauerausschreibung permanent geschaltet ist, gelingt es nicht, die vakanten Stellen zu besetzen. Insgesamt sind im Sachgebiet Bauausführung inklusive der Leitungsstelle 10 Ingenieurstellen (Vollzeit) angesiedelt.

8-652 Haustechnik

In der Haustechnik sind neben der vakanten Stelle der Sachgebietsleitung 6 Ingenieurstellen vorhanden. Eine Ingenieurstelle ist aktuell noch vakant und wird voraussichtlich zum 01.01.2024 besetzt werden können. Die Mitarbeitenden in der Haustechnik arbeiten in Zweier-Teams an Projekten. Dabei deckt ein Tandempartner/in den Bereich HLSK und die/der zweite Kollege/in den Bereich Elektro ab. Die jeweiligen Aufgaben in der Haustechnik sind vielfältig. Aufgrund des hohen Alters der Gebäude und des bestehenden Sanierungsstaus, ist die Gebäudetechnik abgängig. Das Aufgabenvolumen in diesem Bereich ist sehr hoch.

8-653 Objektmanagement

Die gesamten Objekte im Bereich der Bauunterhaltung werden von 5 Mitarbeitenden betreut. Aufgrund des schlechten Zustandes der Bestandsgebäude steigt die Zahl der eingehenden Meldungen zu den Mängeln. Alleine im letzten Jahr wurden rund 28 % mehr gebuchte

Einkaufsbelege bei der Instandsetzung Gebäude und haustechnischen Anlagen verzeichnet. Zudem steigt der Arbeitsumfang in Bezug auf die Sicherstellung der Betreiberverantwortung und die Wahrnehmung der jährlichen Objektbegehungen. Die Kollegen/innen arbeiten am Rande ihrer Kapazitätsgrenzen.

8-655 (Zentrale Vergabestelle)

Die Zentrale Vergabestelle ist aktuell mit 6,5 Stellen ausgestattet. Eine Vollzeitstelle entfällt auf die Leitung des Sachgebietes, die seit dem 01.10.2024 besetzt ist. Drei Vollzeitstellen sind besetzt. Eine weitere Sachbearbeiterstelle wird in Kürze ausgeschrieben. Die restlichen 1,5 Stellen können aufgrund fehlender Arbeitsplätze derzeit nicht ausgeschrieben werden. Die Zahl der zu betreuenden Vergabeverfahren ist insgesamt deutlich angestiegen.

Fazit

Für den Stellenplan 2024/2025 wurden 3 Stellen beantragt. Die Stelle für den Sanierungsfahrplan (bei 8-650) ist ein Bestandteil des Klimaschutzkonzeptes, und gehört zu den konkreten Maßnahmen, die der Erreichung der beschlossenen nationalen Klimaschutzziele dienen soll.

Die beantragte Stelle für das Energiemanagement dient ebenfalls dem Klimaschutz. Diese Stelle dient jedoch auch dazu, verbrauchsbezogene Kosten zu reduzieren und einzusparen. Nachfolgend werden die Konsequenzen bei Nichteinrichtung dieser 3 Stellen einzeln aufgezeigt:

Energiemanager

Wenn die beantragte Stelle des Energiemanagers nicht dauerhaft geschaffen wird, wird die Weiterentwicklung des Energiemanagementsystems und die Realisierung der großen Energieeinsparpotenziale durch ein Controlling der Energie- und Wasserverbräuche nicht möglich sein. Die Überwachung der Gebäude sowie kurzfristige Feststellung möglicher Störungen und Leckagen wird ebenfalls nicht möglich sein.

Sanierungsfahrplan

Falls die Stelle für die Bestandsaufnahme und Entwicklung eines Sanierungsfahrplans für städtische Liegenschaften nicht beschlossen wird, werden vor allem bei Sanierungen auch weiterhin die Klimaauswirkungen und Maßnahmen zur Klimafolgeanpassungen nicht standardmäßig über die gesetzlichen Vorgaben hinaus berücksichtigt werden können. Eine effiziente Maßnahmenbündelung wird nicht sichergestellt werden können. Auf die Priorisierung der umzusetzenden Maßnahmen werden die Klimaschutzziele und die energetischen Aspekte sowie die Aspekte der Klimafolgeanpassung weiterhin einen geringen bis gar keinen Einfluss nehmen.

Gebäudemanager

Wenn die Einrichtung der Gebäudemanagerstelle nicht für den Stellenplan 2024/2025 beschlossen wird, so besteht die Gefahr, dass auch die originären Aufgaben der Objektbetreuung durch das Gebäudemanagement nicht fachgerecht erledigt werden können. Aktuell ist bereits eine fristwahrende Aufgabenerledigung kaum bzw. nicht immer möglich. Insbesondere die Bestandteile des kaufmännischen Facilitymanagements werden nicht ausreichend bedient. Die weiteren vor allem abteilungsübergreifenden Aufgaben werden in Zukunft nicht geleistet werden können (z.B. Betreiberverantwortung).