

**Betreff:****Organisationsuntersuchung der Grundstücks- und  
Gebäudewirtschaft****Organisationseinheit:**Dezernat II  
10 Fachbereich Zentrale Dienste**Datum:**

15.01.2018

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Status</b>
Bauausschuss (zur Kenntnis)	16.01.2018	Ö
Finanz- und Personalausschuss (zur Kenntnis)	18.01.2018	Ö

**Sachverhalt:**

Für die Grundstücks- und Gebäudewirtschaft ist eine Organisationsuntersuchung durch die Fa. BSL durchgeführt worden. Sie gliederte sich in zwei Teile, wobei im ersten Teil die Aufgabenabgrenzung zwischen dem Fachbereich 20 Finanzen als Vermögensverwalter und dem FB 65 Hochbau und Gebäudemanagement als Gebäudebewirtschafter sowie die Schnittstellen zu anderen Fachbereichen begutachtet wurden. Im zweiten Teil wurden die fachbereichsinternen Prozesse und Strukturen des FB 65 überprüft. Die Verwaltung hatte zugesagt, zu den Haushaltsberatungen 2018 Ergebnisse vorzulegen. Zu den Haushaltsberatungen des Bauausschusses am 5. Dez. 2017 wurde ein Zwischenbericht (Mitteilung 17-05963) vorgelegt. In dieser Mitteilung sind die wesentlichen Ergebnisse des ersten Teils der Untersuchung dargestellt sowie die wesentlichen Veränderungen im FB 65 inklusive der neuen Soll-Struktur. Der konkrete Stellenmehrbedarf in Abhängigkeit vom Volumen für Investitionen und Instandhaltungen musste allerdings noch ermittelt werden. Des Weiteren mussten noch letzte Abstimmungen mit den Fachbereichen 40, 51 und 67 zu den Schnittstellen getroffen werden. Die Verwaltung hatte zugesagt, dem Bauausschuss am 16. Jan. 2018 und dem Finanz- und Personalausschuss am 18. Jan. 2018 zu den konkreten Ergebnissen zu berichten.

Der konkrete Stellenmehrbedarf, sowohl hinsichtlich der Anzahl als auch hinsichtlich der Fachrichtungen des Personals, wurde mittlerweile ermittelt. Als Grundlage hierfür wurden Haushaltszahlen der mittelfristigen Finanzplanung für 2019 herangezogen, da für 2019 der Höchststand an Investitionen und Instandhaltungsmittel vorgesehen ist und auch der von der Fa. BSL ermittelte Sollwert für Instandhaltungsmittel erreicht wird. Demnach ergibt sich ein Bedarf von 42,7 zusätzlichen Stellen für den FB 65.

Ein Aufwuchs einer Organisationseinheit kann jedoch nur organisch geschehen, d. h. es muss ein verträglicher Zuwachs erfolgen. Zu berücksichtigen ist dabei, dass das neue Personal nicht nur gefunden, sondern auch eingearbeitet werden muss. Weiterhin wird es zu Beginn auch einen Zuwachs von Stellen für strategische Aufgaben wie PPP als alternative Beschaffungsvariante oder ein einheitliches Vertragsmanagement geben, um die Strukturveränderungen zu erreichen. Der Gutachter geht davon aus, dass eine vollständige Umsetzung des Organisationsgutachtens zwei bis drei Jahre in Anspruch nehmen wird und somit erst dann die volle Wirkung entfalten kann. Mit der schrittweisen Umsetzung soll begonnen werden, um baldmöglichst die neuen Strukturen und Prozesse sowie den Abbau von Schnittstellen zu etablieren. Es ist vorgesehen, den Personalaufwuchs so zu gestalten, dass die Arbeitsfähigkeit des FB 65 trotz Umsetzung der neuen Strukturen und der Einarbeitung des neuen Personals erhalten bleibt.

Es ist deshalb vorgesehen, dass von den 42,7 Planstellen zunächst 22,7 Stellen zum Haushalt 2018 geschaffen werden. Da im Gegensatz zum Haushalt beim Stellenplan keine mittelfristige Finanzplanung durchgeführt, sondern dieser nur jährlich aufgestellt wird, kann zu diesem Zeitpunkt noch keine Festlegung zum weiteren Aufbau der Stellen erfolgen. Spätestens rechtzeitig zu den Haushalts- und Stellenplanberatungen 2019 wird die Verwaltung zum aktuellen Stand berichten und die erforderlichen Stellenplanveränderungen vorschlagen. Zunächst soll mit 22,7 Stellen begonnen und somit ein organischer Aufbau des FB 65 sichergestellt werden. Um unterjährig gleichwohl flexibel reagieren zu können, wird gleichzeitig die Stellenreserve 2018 um zehn einschlägige Stellen ausgeweitet. Die konkrete Zuordnung der neuen Stellen in das Soll-Organigramm des FB 65 ergibt sich aus der beigefügten Anlage. Hier sind in fett rot die 2018 zu schaffenden Stellen, in fett schwarz die in einem nächsten Schritt zu schaffenden Stellen gekennzeichnet. Es sind auch insgesamt 6,5 Stellen enthalten, die von der Abt. 20.2 in den FB 65 übergehen.

Schwerpunktmäßig wird sofort die neue Abt. 65.1 Konzeption und Projektentwicklung mit sechs Planstellen aufgebaut, in der insbesondere übergreifende Aufgabenbereiche wie beispielsweise Portfoliomanagement, Vertragsmanagement und Machbarkeitsstudien wahrgenommen werden. Dieser Abteilung sind auch zwei Stellen zugeordnet, die die Durchführbarkeit von alternativen Beschaffungsvarianten, insbesondere PPP-Projekten, prüfen sollen, um insgesamt das Investitionsvolumen des FB 65 umsetzen zu können. Einen weiteren Schwerpunkt bildet der personelle Aufbau in den technischen Abteilungen 65.2 bis 65.4, in denen die Aufgaben aus den Fachrichtungen Hochbau, Versorgungstechnik und Elektrotechnik sowohl im investiven Bereich als auch im Bereich der Instandhaltung ganzheitlich bearbeitet werden.

Auch unter Berücksichtigung der Anzahl der zu schaffenden Stellen im FB 65 wird darauf hingewiesen, dass die Akquise von Ingenieurinnen und Ingenieuren aus dem Bereich der technischen Gebäudeausrüstung, insbesondere aus dem Bereich Elektrotechnik, äußerst schwierig ist. Es werden alle tarifvertraglichen Möglichkeiten ausgeschöpft, um eine adäquate Besetzung der Stellen sicherzustellen. Falls dies nicht gelingt, müsste die Aufgabenerledigung durch eine höhere Vergabequote erreicht werden. Primär soll indes versucht werden, die Stellen durch qualifiziertes Personal zu besetzen.

Da davon auszugehen ist, dass die neuen Stellen im Jahr 2018 nur halbjährig besetzt sein werden, fallen im Jahr 2018 zusätzliche Personalkosten in Höhe von rd. 900.000 € an, die im Wirtschaftsplan des FB 65 zu berücksichtigen sind. Ab dem Jahr 2019 ist dann der volle Betrag für diese Stellen in Höhe von rd. 1,8 Mio. € zu veranschlagen.

Die konkreten Auswirkungen auf den Stellenplan 2018 sind der Vorlage 17-06026 zu entnehmen.

Eine Abstimmung zu den Schnittstellen mit den größten Nutzern, den Fachbereichen 40, 51 und 67, ist nunmehr erfolgt. Es besteht Einvernehmen hinsichtlich des neuen Modells der Grundstücks- und Gebäudewirtschaft.

Die Fa. BSL wird die Ergebnisse der Organisationsuntersuchung sowohl in der Sitzung des Bauausschusses als auch in der Sitzung des Finanz- und Personalausschusses präsentieren.

Die Endfassung des Gutachtens zur Organisationsuntersuchung der Grundstücks- und Gebäudewirtschaft wird derzeit erstellt. Vorgesehen ist, dieses dem Bauausschuss und dem Finanz- und Personalausschuss zur jeweils nächsten Sitzung bekanntzugeben.

Ruppert

**Anlage/n:**

Soll-Organigramm des FB 65

Abt. 65.0 Kaufmännisches Gebäudemanagement		
Abteilungsleitung		
65.0 IT		
Anwenderbetreuung	2 MA Bestand <b>0,5 VZÄ NN E11</b>	
CAFM	<b>0,5 VZÄ NN E11</b>	
65.01 - Allgemeine Verwaltung und Beschaffung / Zentrale Vergabestelle		
Stellenleiter	1 MA Bestand <b>A11 -&gt; A12</b>	
Vorzimmer	2 MA Bestand	
Allg. Verwaltung / Vergabevorbereitung	3,5 MA Bestand	
Vergabestelle	1,5 MA Bestand  <b>1 VZÄ NN A10 Dipl. Verwaltungswirt</b>	
65.02 Haushalt und Controlling		
Stellenleiter	1 MA Bestand	
Haushalt / Controlling	5 MA Bestand / <b>1 VZÄ NN A10 Haush./Contr.</b>	
65.03 Vertrags- und Kundenmanagement		
Stellenleiter	1 MA Bestand <b>E11 -&gt; E12</b>	
VKM	3 MA Bestand, <b>1 VZÄ NN A9</b>	
MA von 20.2	<b>6 MA Bestand von 20.2</b>	
65.04 Rechnungswesen		
Stellenleiter	1 MA Bestand	
	9 MA Bestand, <b>1VZÄ NN A11 Finanzbuchhalter FH/Dipl. Verwaltungswirt</b>	
Summe Abt. 65.0 zusätzliche Stellen = 5,7 VZÄ (davon 2,3 temporär) zzgl. 6 VZÄ Abt. 20.2 (Stellenverlagerung)		

Abt. 65.1 Konzeption und Projektentwicklung		
Abteilungsleitung <b>1 VZÄ NN A 15 Dipl. Ing. Arch.</b>		
65.11 Flächen und Portfoliomanagement, Machbarkeitsstudien		
Flächenmanagement	1 MA Bestand <b>2 VZÄ NN 2 E11</b>	
Portfoliomanagement	<b>1 VZÄ 1 E13 Dipl. Ing. Arch. Immo+</b>	
0,5 Stelle von 20.22	0,5 MA Bestand von 20.2	
Umwstellung CAD	<b>3,5 VZÄ NN E6</b> (temporär)	
65.12 Strategisches Vertragsmanagement, PPP-Projekte		
Vertragsmanagement / PPP	<b>1 VZÄ NN E14 Jurist Bau</b>	
PPP	<b>1 VZÄ NN E14 Dipl. Kaufmann</b>	
Machbarkeitsstudien	<b>1 VZÄ NN 1 E12 Dipl. Ing. Arch.</b>	
Projektentwicklung	<b>1 VZÄ NN E13 Dipl. Ing. Arch.</b>	
Summe Stellen 65.1 (neue Abteilung) NN 11,5 VZÄ (davon 3,5 temporär)		
+*) Schwerpunkt Immobilienmanagement, ggf. Dipl. Ing. Bauingenieur		
Summe MA Invest 65.2 / 65.3		
Summe MA Invest 65.4		
Summe MA Invest gesamt 65.2-65.4		
Summe MA Sondertechnik 65.4		
Summe MA Instandhaltung 65.4		
Stelle 3 - begonnene Maßnahmen / Reste		
Planung HOB (Führung)		
Ausführung HOB, Projektltg.		
TGA		
Summe MA temporär		

Abt. 65.2 (neue Bezeichnung) Projektmanag. investiv - Schulen > 800 T€		
1,24 Mio. € / MA / p.a.		
Abteilungsleitung		
Stelle 1 - Schulen	11,52	Mio. € / p.a.
Stellenleiter (0,5 produktiv)	0,5	1 MA Bestand
Planung HOB	2	1 MA Bestand, <b>1 VZÄ NN</b>
Ausführung HOB, Projektltg.	3,5	3 MA Bestand, <b>0,5 VZÄ NN</b>
TGA	3	3 Ma Bestand
Summe MA operativ	9	
Stelle 2 - Schulen		
11,5 Mio. € / p.a.		
Stellenleiter (0,5 produktiv)	0,5	1 MA Bestand
Planung HOB	2	1 MA Bestand, <b>1 VZÄ NN E11 Dipl. Ing. Arch.</b>
Ausführung HOB, Projektltg.	4	3 MA Bestand, <b>1 VZÄ E12 NN Dipl. Ing. Arch.</b>
TGA	3	2 MA Bestand, 1 x E14 Vakanz (HLS)
Summe MA operativ	9,5	
Stelle 2 - Feuerwehr, Verwaltung, Sonstiges		
11,5 Mio. € / p.a.		
Stellenleiter (0,5 produktiv)	0,5	1 MA Bestand
Planung HOB	2	1 MA Bestand, <b>1 VZÄ NN</b>
Ausführung HOB, Projektltg.	4	3 MA Bestand, <b>1 VZÄ NN E11 Dipl. Ing. Arch.</b>
TGA	3	3 MA Bestand
Summe MA operativ	9,5	
Stelle 2 - Kitas, Feuerwehr, Verw., Sonstiges investiv		
6,05 Mio. € / p.a.		
Stellenleiter (0,5 produktiv)	0,5	1 MA Bestand
Planung HOB	1	1 MA Bestand
Ausführung HOB, Projektltg.	3	3 MA Bestand
TGA	4	2 MA Bestand, 1 x Vakanz ELt, <b>1 VZÄ NN E11 Dipl. Ing. HLS</b>
Summe MA operativ	8,5	
Summe MA operativ 8,0 Mio. inv.		
<b>17,5</b>		
*) Dokumentation, abteilungsübergreifend		
Summe MA operativ Abt. 65.4		
11,5		
Summe MA operativ Abt. 65.4		
37,5		
Summe MA Invest 65.4		
17,5		
Summe MA Invest gesamt 65.2-65.4		
55		
Summe MA Sondertechnik 65.4		
4		
Summe MA Instandhaltung 65.4		
11,5		
70,5		
Stelle 3 - begonnene Maßnahmen / Reste		
5,63 Mio. €/a		
VZÄ		
NN		
TGA		
Summe MA temporär		
8		
NN		

Abt. 65.3 (neue Bezeichnung) Projektmanag. investiv - Kitas, Feuerw., Verw. > 800 T€		
1,21 Mio. € / MA / p.a.		
Abteilungsleitung		
Stelle 1 - Kitas	11,5	Mio. € / p.a.
Stellenleiter (0,5 produktiv)	0,5	1 MA Bestand
Planung HOB	2	1 MA Bestand, <b>1 VZÄ NN E11 Dipl. Ing. Arch.</b>
Ausführung HOB, Projektltg.	4	3 MA Bestand, <b>1 VZÄ E12 NN Dipl. Ing. Arch.</b>
TGA	3	2 MA Bestand, 1 x E14 Vakanz (HLS)
Summe MA operativ	9,5	
Stelle 2 - Schulen investiv		
6,05 Mio. € / p.a.		
Stellenleiter (0,5 produktiv)	0,5	1 MA Bestand
Planung HOB	1	1 MA Bestand
Ausführung HOB, Projektltg.	3	3 MA Bestand
TGA	4	2 MA Bestand, 1 x Vakanz ELt, <b>1 VZÄ NN E11 Dipl. Ing. HLS</b>
Summe MA operativ	8,5	
Stelle 2 - Kitas, Feuerwehr, Verw., Sonstiges investiv		
6,05 Mio. € / p.a.		
Stellenleiter (0,5 produktiv)	0,5	1 MA Bestand
Planung HOB	1	1 MA Bestand
Ausführung HOB, Projektltg.	3	3 MA Bestand
TGA	4	2 MA Bestand
Summe MA operativ	8,5	
Stelle 3 - Instandhaltung Aufwand		
3,7 Mio. € / p.a.		
0,321739 Mio. € / p.a.		
Stellenleiter (0,5 produktiv)	0,5	1 MA Bestand
Planung HOB	1	1 MA Bestand
Ausführung HOB, Projektltg.	5	3 MA Bestand, 1,0 Vakanz (Leder); <b>1 VZÄ NN E11 Dipl. Ing. Arch.</b>
TGA	6	6 MA Bestand
Summe MA operativ	11,5	
Sondertechnik (Regeltechnik, Küchentechnik, Aufzüge, Doku.)	4	3 MA Bestand, <b>1 VZÄ NN (Doku.)</b>
Summe MA operativ Abt. 65.4	33	
Stelle 4 - begonnene Maßnahmen / Reste		
1,3 Mio. €/a		
VZÄ		
NN		
Ausführung HOB, Projektltg.		
2		
<b>1 N.N.E11 Dipl. Ing. Arch.</b>		
1 N.N. E11		
TGA		
1		
<b>1 N.N. E11 Dipl. Ing. Elt</b>		
Summe MA temporär		
4		
NN		

Abt. 65.4 (neue Bezeichnung) Objektmang. - IH, EA, Global < 800 T€		
0,69 Mio. € / MA / p.a.		
Abteilungsleitung		
Stelle 1 - Schulen investiv	6,05	Mio. € / p.a.
Stellenleiter (0,5 produktiv)	0,5	1 MA Bestand
Planung HOB	2	2 MA Bestand</