

Betreff:  
**Sachstand zur Umsetzung der Organisationsuntersuchung**

Organisationseinheit: Dezernat III 65 Fachbereich Hochbau und Gebäudemanagement	Datum: 06.06.2019
---	----------------------

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Status
Bauausschuss (zur Kenntnis)	11.06.2019	Ö

### 1. Sachverhalt:

Das Ergebnis der Organisationsuntersuchung der Grundstücks- und Gebäudewirtschaft wurde den politischen Gremien im April letzten Jahres mitgeteilt (DS 18-07267). In der Sitzung des Bauausschusses am 4. Dezember 2018 hat die Verwaltung über den aktuellen Sachstand zur Umsetzung der im Gutachten ausgeführten 37 Handlungsempfehlungen berichtet. Die Handlungsempfehlungen wurden zeitlich und sachlich priorisiert und in sechs Umsetzungspakete gebündelt. Diese sind als **Anlage 1** dargestellt.

Die Bearbeitung der Handlungsempfehlungen des ersten Pakets konnte weitestgehend abgeschlossen werden; Empfehlungen des zweiten Pakets wurden bereits begonnen. Über den Fortschritt der Umsetzung der Handlungsempfehlungen nach einem weiteren halben Jahr berichtet die Verwaltung im Einzelnen wie folgt:

### 2. Sachstand zur Umsetzung der Handlungsempfehlungen Paket 1 und 2:

#### 2.1 Handlungsempfehlungen Paket 1:

- Anbieterabfrage und Erhebungstiefe der Bestandsaufnahme (HE 1) und Aufbau eines zentralen CAFM (HE 17)  
Für die Bestandserhebung und die Implementierung eines leistungsfähigen CAFM-Systems (Computer-Aided Facility Management) werden Softwarelösungen beschafft. Hierzu finden derzeit im Hinblick auf bestehende SAP-Module und die Schnittstellen verwaltungsinterne Abstimmungen und Überprüfungen statt.
- Verfahren für eine verbindliche Priorisierung von Investitionsmaßnahmen (HE 3)  
Hierfür wurde eine dezernatsübergreifende Projektgruppe gebildet.
- Eigentümer- und Bewirtschaftungsübergang (HE 9)  
Mit der Umsetzung wurde begonnen. Derzeit finden Abstimmungen mit den Fachbereichen 20 und 67 statt. Es wird angestrebt, den Eigentümer- und Bewirtschaftungsübergang von der Liegenschaftsverwaltung zur Hochbauverwaltung eher als zunächst geplant (1. Januar 2020) voraussichtlich noch in diesem Jahr zu vollziehen.
- Umstellung des zentralen Laufwerks von Abteilungen auf Liegenschaften (HE 18)  
Die Umstrukturierung des Ablagesystems von einer abteilungsorientierten Ablage auf eine liegenschaftsorientierte Ablage ist Mitte Februar 2019 teilweise erfolgt. Die Handlungsempfehlung kann erst dann gänzlich abgeschlossen werden, wenn ein Datenmanagementsystem zur Verfügung steht.
- Durchgängige Betreiberverantwortung/Objektmanager (HE 21)

Für die durchgängige Betreiberverantwortung ist die Ansprechpartnerfunktion für die Fachbereiche und Referate festgelegt. Die Zuordnung der Objekte zu Objektverantwortlichen ist abgeschlossen.

- Arbeits- und Gesundheitsschutz (HE 22)  
Die Empfehlung befindet sich in der Umsetzung und ist teilweise bereits abgeschlossen. Die Gefährdungsbeurteilungen Teil B "Mutterschutz" sind abgeschlossen. Aktuell werden die Liegenschaften bzw. die Tätigkeiten nach dem Teil A "Büro- und Bildschirmarbeitsplätze" bzw. "Außendienst" untersucht. Für den Standort Heinrich-Büssing-Ring" wurde diese bereits fertiggestellt. Darüber hinaus finden sofern erforderlich Inhouse-Schulungen statt.
- Aufbauorganisation FB 65 nach neuem Organigramm umstrukturieren (HE 37)  
Die Empfehlung ist weitestgehend umgesetzt. Die vollständige Umsetzung ist dann erfolgt, sobald sämtliche neu geschaffene Stellen besetzt sind.

### **Handlungsempfehlungen Paket 2:**

- Entwicklung von Strategien als Grundlage für das Portfoliomanagement (HE 2)  
Der Aufbau eines Portfoliomanagements wird derzeit entwickelt.
- Übergr. Vertragstätigkeiten mit jur. Sachverstand wahrnehmen (HE 16)  
Mit der Umsetzung wurde begonnen. Nach Ausscheiden des zuständigen Mitarbeiters ist die Stelle erneut ausgeschrieben. Die Arbeiten werden fortgesetzt sobald die Stelle wiederbesetzt werden konnte.
- Bei PPP entsprechenden Vorlauf und Personalbedarf berücksichtigen (HE 15)  
Es wurden bereits erste Schulbauprojekte identifiziert, die sich für PPP eignen und dem Bauausschuss mit Drs.-Nr. (19-11119) mitgeteilt.
- Einbeziehung Energiemanagement im Bauprojektmanagement und Betrieb (HE 19)  
Die Einbindung erfolgt im Rahmen der Abbildung der Bauprozesse.
- Überprüfung und Abnahme der Leistungserbringung ist sicherzustellen (HE 25)  
Mit der Umsetzung der HE wurde begonnen.
- Einbindung des Betriebs in den Planungsprozess (HE 30)  
Die Umsetzung der Empfehlung ist bereits mit der Einführung von Fachgruppen und dem Bauprozess erfolgt.
- Bindung an definierte Abläufe/Rollen/Verantwortlichkeiten ist zu erhöhen (HE 33)  
Zukünftig wird die Funktion der Projektleitung per Verfügung klar definiert und mit entsprechenden Kompetenzen ausgestattet. Die Umsetzung befindet sich unmittelbar in Vorbereitung.

## **3. Personal**

### **3.1 Besetzung der neuen Planstellen:**

Es wurden aufgrund des Ergebnisses der Organisationsuntersuchung 42,7 Stellen geschaffen.

Die Zuordnung der Planstellen und Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu den neu strukturierten Stellen und Abteilungen ist abgeschlossen.

Die zum Stellenplan 2018 geschaffenen 22,7 Stellen wurden ausgeschrieben, konnten jedoch noch nicht vollständig besetzt werden. Im Jahr 2019 sind weitere 20 Stellen zu besetzen, die zeitnah ausgeschrieben werden

Derzeit sind noch 26 Stellen unbesetzt. Dies begründet sich überwiegend durch den derzeitigen Mangel an geeigneten Fachkräften, zum Teil aber auch durch die Einhaltung von Kündigungsfristen.

Von den noch unbesetzten Stellen fallen 12,5 Stellen auf die Abteilungen 65.2 - Projektmanagement Schulen - und 65.3 - Projektmanagement Kitas/Sonstige Gebäude, in

denen die Investitionsmaßnahmen über 800.000 € umgesetzt werden sollen. Inwieweit sich die Vakanzen auf die Umsetzung des geplanten Umsatzvolumens auswirken werden, muss abgewartet werden.

### **3.2 Besetzung vakanter Stellen:**

Die Stelle der Fachbereichsleitung ist ausgeschrieben.

Die Stelle der Abteilungsleitung 65.0 - Verwaltung - ist seit dem 06.02.2019 wiederbesetzt.

Die Stelle der Abteilungsleitung 65.4 - Objektmanagement und Instandsetzung ist zum zweiten Mal ausgeschrieben.

### **4. Räumliche Unterbringung:**

Wie bereits im Dezember mitgeteilt, ist auch die räumliche Unterbringung der neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter durch den neuen Standort Heinrich-Büssing-Ring gewährleistet. Die dafür notwendigen Umzüge sind abgeschlossen.

### **5. Die nächsten Schritte**

Ein Organisationshandbuch "Planung, Bau Betrieb", in dem die Aufgaben und Pflichten aller Beteiligten, Verantwortliche, Schnittstellen, Kontroll- und Veränderungsmechanismen praxistauglich dargestellt werden sollten, wurde seitens des Gutachters BSL bisher nicht in der vertraglich festgelegten Qualität vorgelegt. Sofern eine Vorlage vertragsgemäß nicht erfolgt, beabsichtigt die Verwaltung zur Begleitung der weiteren Umsetzung der Handlungsempfehlungen kurzfristig ein anderes Unternehmen zu beauftragen.

Unabhängig davon hat die Hochbauverwaltung ein Projektteam gebildet und differenzierte Prozessabläufe für den zentralen Arbeitsablauf "Projektentwicklung - Grundlagenermittlung - Planung - Bau - Betrieb" entwickelt, der inzwischen in Kraft getreten ist. Darüber hinaus wurden weitere Prozesse zu Instandhaltungen und zur Wartung festgelegt.

Über den weiteren Fortgang der Umsetzung des Gutachtens wird berichtet.

Leuer

### **Anlage/n:**

Anlage 1 Rahmenterminplan Umsetzungen der Handlungsempfehlungen

Aufgabe	Kurztext	BSL	Seite BSL-Bericht	Stufen-zuordn	Status	Verantwortl.	weitere Beteiligte	weitere Beteiligte	Dauer [Wochen]	Termin	2019												2020												2021											
											Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jan	Feb	Mär	Apr			
Sortiert nach Paketen																																														
Die Empfehlungen der BSL wurden der Stufe 1 (Innerhalb eines Jahres zu realisieren, Originäre Zuständigkeit FB 65, keine bes. haushalterische Relevanz) und der Stufe 2 (in zwei bis vier Jahren zu realisieren, Einbindung weiterer Fachbereiche) zugeordnet. Diese Zuordnung muss überprüft werden. Mögliche zeitliche Auswirkungen sind abzubilden.																																														
Maßnahmenplan																																														
1	Empfehlung 1	Systematische Bestandsaufnahme Gebäude		84	1		65.5 / 65.1	/			Beginn 01.01.2019 / 24 Monate																																			
2	Empfehlung 3	Verfahren für verbindl. Priorisierung v. Investmaßn.		89	1		65.2	20,37,40,51			wird in der PG "Langfristige Investitionsplanung" bearbeitet																																			
3	Empfehlung 9	Zusammenf. der gebäudebez. Eigentümer- und Bewirtschaftungsfunktionen im FB 65	x	113	1		65.0	20, 67			Beginn 01.05.2019 / 9 Monate																																			
4	Empfehlung 17	Aufbau eines zentralen funktionierendem CAFM	x	147	2		65.1	/			Erweiterung bestehendes CAFM												Bei Neuausschreibung: 01/2019 - 09/2020																							
5	Empfehlung 18	a) Clusterung nach Liegenschaft umstellen (neue Projekte)		149	1		65.0 IT	/			Umstrukturierung Filesystem																																			
6		b) Datenübernahme in ein Dokumentenmanagementsystem		149	1		FB 10	/			Ausführung und Zuständigkeit liegt beim FB 10																																			
7	Empfehlung 21	Durchgängige Betreiberverantwortung / Objektmanager		151	2		65.4 / 65.5	/			Beginn 01.09.2018 / 12 Monate																																			
8	Empfehlung 22	a) Arbeits- u. Gesundheitsschutz - Einmalige Aufgaben		152	1		65.0	FB 10			Beginn 01.09.2018 / 12 Monate																																			
9		b) Arbeits- u. Gesundheitsschutz - Dauerhafte Aufgaben		152	1		65.0	FB 10			Dauerhafter, kontinuierlicher Prozess, in dem Änderungen stetig angepasst werden																																			
10	Empfehlung 37	Aufbauorg. des FB 65 ist nach entw. Organigramm umzustrukturieren		171	1		FBL 65	FB 10			Beginn 01.09.2018 / 12 Monate																																			
11	Empfehlung 30	Einbindung Betrieb in Planungsprozess (Bemusterung, QM-Handb.)	x	158	1		siehe Fachgruppen u. Bauprozesse																																							
12	Empfehlung 19	Einbindung Energieleist. im Projektmanag. u. Betrieb	x	149	2																																									
13	Empfehlung 33	Bindung an definierte Abläufe / Rollen ist zu erhöhen	x	160	1		FBL 65																																							
14	Empfehlung 2	Entw. Strategie für Portfolionmanagement	x	86	1		65.1				Aufgrund von fehlendem Personal																																			
15	Empfehlung 15	Personal u. Vorlauf bei weiteren PPP-berücksichtigen		146	1		65.1				Aufgrund von fehlendem Personal																																			
16	Empfehlung 16	Übergreif. Vertragstätigkeit im FB 65 mit Jurist wahrn.		146	1		65.1				Aufgrund von fehlendem Personal																																			
17	Empfehlung 25	Überprüfung u. Abnahme Leistungserbringung ist sicherzust.		155	1		65.2																																							
18	Empfehlung 28	Erstellung Anlagenübersicht mit Prüf- u. Wartungszyklen		157	1																																									
19	Empfehlung 29	Musterprotokolle prüfen und einheitlich bei Firmen einfordern		157	1																																									
20	Empfehlung 10	Mittelfristige Perspektivplanung zur Steuerung	x	140	2																																									
21	Empfehlung 27	Übergeordnete Regelung zur Trennung kleine / große IH		156	1																																									
22	Empfehlung 23	Rechtliche Prüfvorgaben umsetzen u. dokumentieren		154	1																																									
23	Empfehlung 11	Entw. Standardraumprogr. für versch. Gebäudearten		142	2																																									
24	Empfehlung 24	An- Ein- u. Unterweisungen durchgängig organisieren	x	155	1																																									
25	Empfehlung 26	Regelmäßige Schulung MA z. Wahrnehm. rechtssicherer Betrieb	x	156	1																																									
26	Empfehlung 32	Tätigkeiten nach DIN 31051 zur Instandhaltung vollständig umsetzen		159	1																																									
27	Empfehlung 8	Verwaltungsführung	x	100	1																																									
28	Empfehlung 7	Mieterrolle nutzende FB, Standard Aufgabenwahrn.	x	98	2																																									
29	Empfehlung 34	Pflege u. Zugriff auf FB-relevante Dokum. Ist einheitlich zu kommunz.		161	1																																									
30	Empfehlung 35	Das Auftragswesen ist effizient zu gestalten.		161	1																																									
31	Empfehlung 6	Anreizmechanismen auf Nutzungsphase erweitern	x	94	2																																									
32	Empfehlung 12	Aktives Flächenmanagement etablieren	x	143	2																																									
33	Empfehlung 13	Anreize für effiziente Raumnutzung etablieren	x	145	2																																									
34	Empfehlung 14	Optimierungspotentiale konsequent umsetzen		145	2																																									
35	Empfehlung 4	Rückfhr. Sonderrechn. ILV-Verfahren vereinfachen		91	2																																									
36	Empfehlung 5	Budgetierung Mietzins i. V. m. Soll-IH nach KGST	x	93	2																																									
37	Empfehlung 20	Strategischer Einkauf ausbauen und mit Vergabe bündeln		150	1																																									
38	Empfehlung 31	Nutzerorientierung im Rahmen Gebäudebetrieb ausbauen		159	1																																									
39	Empfehlung 36	Meilensteine zwischen den LP verbindlich definieren	x	162	2																																									
noch offen																																														
Status in Bearbeitung																																														
Status erledigt																																														