



Vorlage

Datum: 24.01.2024
Vorlage FB IV/4903/2024

TOP	Betreff Personalsituation im Gebäudemanagement
Beschlussentwurf: Der Ausschuss für Bauen und Verkehr nimmt die Ausführungen zur Personalsituation im GM zur Kenntnis.	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Bauen und Verkehr	20.02.2024	öffentlich

Sachverhalt:

Im Jahre 2018 wurde von der BSL Managementberatung die Organisationsuntersuchung zum gemeinsamen Regionalen Gebäudemanagement mit Wipperfürth durchgeführt. Die Aussagen zum Personalbedarf sind in der Anlage 1 nochmal beigefügt. Der Personalbedarf insgesamt ist nach der Trennung von Wipperfürth so nicht mehr übertragbar. Die Aussagen zum Bedarf an technischem Personal für die großen Investitionsprojekte gelten jedoch weiterhin. Auf Seite 47 der Studie wird erläutert, dass selbst bei Übertragung des kompletten Leistungsbildes nach HOAI an ein externes Architekturbüro ein Bauherrenaufwand von rund 30% des Stellenbedarfs bei der Verwaltung verbleibt. Dieser fällt an für Teilleistungen im Bereich Grundlagenermittlung, Genehmigungsplanung, Mitwirkung bei der Vergabe, Objektüberwachung und Objektbetreuung.

Auf Seite 50 ist eine Matrix beigefügt, die das für verschiedene Konstellationen darstellt. Aus der zugrundeliegenden Berechnung ergibt sich, dass für einen Projektleiter ein „Umsatzvolumen“ von etwa 4 Mio. € pro Jahr für ein großes Projekt angesetzt werden kann, wenn alle Architektenleistungen nach HOAI vergeben werden.

In der Praxis hat sich dieser Ansatz beim Projekt Löwen-Grundschule als realistisch herausgestellt. Das Projekt für rund 20 Mio. € wurde von einem Projektleiter über mehr als 4 Jahre in Vollzeit betreut.

Derzeit sind beim Gebäudemanagement abgesehen vom Fachbereichsleiter fünf weitere Architekten und ein Techniker bei den Großprojekten eingesetzt.

Dies ist im Einzelnen:

- eine Projektleiterin beim Feuerwehrhaus Stadt (rund 15 Mio.)
- ein Projektleiter für Sporthalle Montanusschule und Sanierung/Anbau Sportplatzgebäude sowie die Erneuerung des Kunstrasens (rund 6,5 Mio.)
- ein Projektleiter Sanierung der Hauptschule (geplant rund 8 Mio.)

- ein Projektleiter OGS-Anbau und Erweiterung der GGS Wiehagen mit Turnhalle (rund 12 Mio.)
- ein Projektleiter, der eigentlich die Gebäudeunterhaltung leiten soll, bei Sanierung und Umnutzung des Schlosses sowie dem Umbau der Verwaltungsräume im 1.OG des Bahnhofsplatzes (rund 23 Mio.). Dieser wird seit einigen Wochen unterstützt von einer neu eingestellten Projektleiterin, die jedoch zunächst eingearbeitet werden muss.

Aufgrund der Altersstruktur und der Schwerbehinderung zweier Mitarbeiter ist die 100%ige Leistungsfähigkeit nicht durchgängig gegeben.

Das technische Personal ist mit den aktuellen Projekten derzeit komplett ausgelastet.

Auf der to do Liste stehen weiterhin derzeit Projekte wie Feuerwehrgebäude Straßweg, Holte und Herweg, OGS an der Förderschule, Sanierung Realschule, Friedhofsgebäude und Umnutzung KGS, Flüchtlingsunterbringung und Starkregenvorsorge sowie eine neue Dreifachsporthalle.

Für das Projekt Neubau Schwimmbad konnte mangels baufachlichen Personals nicht die gleiche Vergabestrategie mit selbst beauftragtem Planungsteam und Vergabe an einen GU umgesetzt werden wie bei der Löwen-Grundschule oder der Feuerwehr. Dort wurde darum die Leiterin des Betriebes Freizeitbad zur Projektleitung bestimmt. Sie verfügt über die nutzungsseitige Kompetenz. Das Projekt soll mit einem Projektsteuerer an einen Totalübernehmer vergeben werden, um möglichst viele Leistungen extern zu vergeben. Der Totalübernehmer übernimmt das gesamte Projekt incl. Planung, Bauantrag, Ausführungsplanung und bauliche Umsetzung. Bei der Projektleitung verbleiben dann die Bauherrenaufgaben wie:

- die Bestimmung von Zielvorgaben,
- die Definition des Bauprogramms in quantitativer und qualitativer Hinsicht,
- der Aufbau einer effektiven Projektorganisation,
- die Bereitstellung von Grundstücken und Haushaltsmitteln,
- die Auswahl fachkundiger und leistungsfähiger Vertragspartner,
- die projektbegleitende Kontrolle und Qualitätssicherung der von Auftragnehmern erbrachten Leistungen sowie
- grundsätzlich alle Entscheidungen und Handlungen, die den Bauherrn verpflichten oder ihm aufgrund gesetzlicher Bestimmungen obliegen

Diese Aufgabenstellung ist auch in der Anlage 2 vom Rechnungshof Rheinland-Pfalz zusammenfassend erläutert. Diese Aufgaben muss der Bauherr selbst erbringen, sie können nicht delegiert werden.

Anlage drei umfasst die aktuelle Projektliste.

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen auf Klima und Umwelt:

Beteiligte Fachbereiche:

FB			
Kenntnis genommen			

Bürgermeister o.V.i.A.

Dieter Klewinghaus

Anlagen:

Auszug aus der Organisationsuntersuchung

Auszug aus dem Kommunalbericht des Rechnungshofes Rheinland-Pfalz

Prioritätenliste GM