

<b>Sitzungsvorlage</b>		<b>Nr. IX/230</b>		
		<b>X</b>	<b>öffentlich</b>	<b>nichtöffentlich</b>
Amt 60/65	Berichtersteller/Berichterstellerin Beigeordneter Georg Onkelbach	Sachbearbeiter/Sachbearbeiterin Michael Deprez und Markus Drohen		
<b>Beratungsfolge</b>				
<b>Gremium</b>			<b>Sitzungsdatum</b>	<b>TOP-Nr.</b>
Hauptausschuss			09.06.2015	5
<p><b>Organisationsuntersuchung zur Optimierung des Amtes für Gebäudemanagement, Umwelt und Wohnungswesen der Stadt Korschenbroich; Bericht der Dr. Knirsch Consult GmbH</b></p>				

**Beschlussvorschlag:**

Der Hauptausschuss nimmt den Bericht der Dr. Knirsch Consult GmbH vom 14.11.2014 einschließlich der Erläuterungen der Verwaltung zum aktuellen Stand der Prüfung zur Kenntnis.

**Sachdarstellung/Begründung:**

Der Haushaltssanierungsplan 2015 enthält eine Konsolidierungsmaßnahme Nr. 6 „Organisationsoptimierung Amt 60“, die für das Haushaltsjahr 2015 und die Folgejahre des Sanierungszeitraumes allerdings keinen Konsolidierungsbeitrag ausweist. Grund hierfür waren bei Beschlussfassung im September 2014 die noch laufenden Untersuchungen des externen Beraters, die durch eine verwaltungsinterne Projektgruppe begleitet wurden.

Zwischenzeitlich gibt es wiederholt – zuletzt in der Ratssitzung vom 12.05.2015 – Nachfragen zum Bericht „Organisationsoptimierung Amt 60“, so dass eine Vorlage in der nächsten Sitzung des Hauptausschusses zugesagt wurde. Dies erfolgte unter dem expliziten Hinweis, dass der Inhalt des Berichtes sich weiter in der verwaltungsinternen Prüfung befindet und insoweit nicht ohne erläuternde Hinweise beraten werden sollte.

Der Bericht der Dr. Knirsch Consult GmbH vom 14.11.2014 ist dieser Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt.

Grundlage der folgenden ergänzenden Ausführungen ist die zusammenfassende Darstellung des Gutachters (Bericht S. 36/37, Ziffern 1 – 10):

**Zu Punkt 1 „bedarfsorientierte Gebäudewirtschaft“**

Um dem demografischen Veränderungen und dem Bedarf gerecht zu werden ist ein ämterübergreifender Informationsaustausch erforderlich. Planungen im Bereich der Gebäudebewirtschaftung haben langfristige Folgen im Hinblick auf die Kosten der Unterhaltung sowie die sonstigen Betriebskosten. Nur durch eine zukunftsorientierte Planung kann - bei knappen finanziellen Mitteln - die Gebäudesubstanz erhalten werden.

## **Zu Punkt 2 „Flächenmanagement“**

Die Grundlagen für ein Flächenmanagement müssen im ersten Schritt gelegt werden. Hierzu erfolgt eine systematische Aufnahme des Gebäudeportfolios im Hinblick auf die Flächen (BGF und NGF) sowie eine Beurteilung des allgemeinen baulichen Zustands (soweit nicht bereits erfasst) und der derzeitigen Nutzung. Datengrundlagen liegen im Gebäudemanagement bereits zu einem kleinen Teil in verschiedenen Formen vor und müssen in einem Datenbanksystem eingepflegt werden. Die Software steht hier bereits zur Verfügung, jedoch ist eine Schulung der Mitarbeiter erforderlich.

Hinsichtlich des Zeitrahmens für die systematische Erfassung der Daten vor Ort, Erstellung und Überarbeitung der Bestandspläne sowie Einpflege in die Datenbank wird von einem stark schwankenden Zeitaufwand, je nach Datenbestand und Größe des Objekts ausgegangen. Dies bedeutet, dass die Erfassung und Eingabe der Grundlagedaten für ein Flächenmanagement bei einem Gebäudebestand von rund 80 Gebäuden einen Zeitraum von geschätzten 1 bis 2 Jahren in Anspruch nehmen wird. Weiterhin ist nach der Erfassung eine Analyse und Auswertung der Daten zur Festlegung der weiteren Vorgehensweise erforderlich.

## **Zu Punkt 3 „Datenbanksystem“**

Wie bereits in Punkt 2 dargestellt ist die Datenbank vorhanden, jedoch sind Schulungen, möglichst bereits im September 2015, erforderlich. Weiterhin ist eine Aufrüstung im Bereich der CAD-Software unter Berücksichtigung der Hardware-Anforderungen erforderlich.

## **Zu Punkt 4 „Überprüfung des Gebäudeportfolios“**

Nach Abschluss der Flächenerfassung ist es erforderlich die Schulkonzepte mit den bereitgestellten Flächen abzugleichen. Hierzu sind die pädagogischen Konzepte mit dem benötigten Raumprogramm eine wesentliche Grundlage. Die Entwicklungen der Schullandschaft insbesondere im Bereich der weiterführenden Schulen bleiben in diesem Zusammenhang weiter zu beobachten.

Durch den Abgleich können freie Kapazitäten ermittelt werden und im nächsten Schritt Einsparmöglichkeiten dargestellt werden.

Im Bereich der Wohnhäuser wurde eine detaillierte Bestandsaufnahme bereits durchgeführt. Auf das Ergebnis wird verwiesen. Anzumerken ist, dass zurzeit freiwerdende Wohnungen durch Flüchtlinge und asylbegehrende Ausländer belegt werden.

Die Ausweisung eines Einsparpotenziales aufgrund des noch aufzubauenden Flächenmanagements kann voraussichtlich erst mit Fortschreibung des Haushaltssanierungsplanes 2018 gegen Ende des Kalenderjahres 2017 erfolgen.

Es wird dringend empfohlen, die zuvor beschriebene Reihenfolge der Vorgehensweise zu beachten, damit ein mögliches Einsparpotenzial auf der Grundlage einer fundierten Daten- und Nutzungsanalyse erfolgt.

## **Zu Punkt 5 „Einführung Mieter-/Vermietermodell“**

Nach Abschluss der Grundlagenermittlung kann die Einführung eines Mieter-/Vermietermodells vorbehaltlich der dazu notwendigen Entscheidungen und Beschlüsse frühestens nach Einführung des Flächenmanagements erfolgen.

## **Zu Punkt 6 „Kennzahlensystem“**

Die Einführung eines Kennzahlensystems erfolgt analog mit der Flächenaufnahme. Kennzahlen im Bereich Gebäudemanagement sind in der Regel flächenbezogen. (siehe Punkt 2). Die Schlüsselkennzahlen (S. 32 des Berichts) werden Anwendung

finden.

### **Zu Punkt 7 „Konzentration auf Kerngeschäft“**

Richtig ist die Feststellung dass die Aufgabenbereiche Wohnungsbauförderung und Wohngeld, Abfallentsorgung und Umwelt nicht zu den Kernaufgaben des zukünftigen Gebäudemanagements gehören. Allerdings nehmen die betroffenen drei Mitarbeiter jeweils zusätzliche Aufgaben des „klassischen“ Gebäudemanagement wahr. Es wird aktuell geprüft, ob Teilaufgaben bereits kurzfristig in andere Organisationseinheiten verlegt und/oder ggfls. freie Zeiteile zur Unterstützung im Bereich Flächenerfassung/Datenbankpflege eingesetzt werden.

### **Zu Punkt 8 „Reinigung“**

Eine Umstellung der Reinigung auf *Fremdreinigung* erfolgt bei altersbedingtem Ausscheiden von Reinigungskräften. In diesem Zusammenhang erfolgt eine Optimierung der Reinigung innerhalb der Einrichtungen; hierbei werden Mischreinigungen (Eigen- und Fremdreinigung) aufgehoben und einheitliche Lösungen angestrebt.

Aufgrund der bestehenden Arbeitsverträge und einer Mitbestimmung des Personalrats sind Optimierungen im Bereich Eigenreinigung unter dem Gesichtspunkt der Privatisierung nur schwer realisierbar.

Die organisatorische Zuständigkeit für alle 30 eigenen Reinigungskräfte wird zukünftig bei 60 Gebäudemanagement liegen; Ausnahmen sind z.B. im Bereich der Platzwarte denkbar.

### **Zu Punkt 9 „Grundsatz des Werterhalts“**

Der Grundsatz des Werterhalts stellt eine wesentliche Aufgabe des Gebäudemanagements dar. In den letzten Jahren wurde jedoch festgestellt, dass zum einem die zur Verfügung stehenden Mittel nicht ausreichen die notwendigen Maßnahmen in der Bauunterhaltung abzuwickeln und andererseits durch zusätzliche ungeplante Aufgaben die personellen Kapazitäten nicht ausreichend sind.

Zurzeit erfolgt eine Überarbeitung der baulichen Unterhaltung unter der Berücksichtigung der Betreiberverantwortung. Eine Überarbeitung der Prioritätenliste erfolgt sukzessive mit der Flächenaufnahme der Gebäude (Zustandsfeststellung)

Durch die Flächenoptimierung können zukünftig die Mittel für die Bauunterhaltung den Erfordernissen angepasst und der Werterhalt sichergestellt werden.

### **Zu Punkt 10 „Personalbestand“**

Um den Aufgaben gerecht zu werden, wurde die noch offene Stelle zum 01.08.2015 neu besetzt.

Insgesamt ergibt sich ein Stellenbedarf gemäß Gutachten (bei Umsetzung aller vorgeschlagenen Maßnahmen) von 8,55 Stellen. Einschl. der Neubesetzung werden ab dem 01.07.2015 im Gebäudemanagement 7,95 Stellen für die Kernaufgaben vorhanden sein. Somit ergibt sich weiterhin ein Fehlbedarf von 0,6 Stellen. Die kurz- bis mittelfristige Kompensation ist – ohne Berücksichtigung des temporären Mehrbedarfs für die beschriebenen Erfassungsarbeiten – über die Mitarbeiter der „sonstigen Aufgaben“ siehe Punkt 7 möglich.

Zusammenfassend sind folgende Projektschritte zur Optimierung des Gebäudemanagements erforderlich:

1. Aufnahme der Basisdaten aller städt. Gebäude im vorhandenen einheitlichen Datenbanksystem und Aufbau eines geeigneten Kennzahlensystems. Parallele Erfassung weiterer Daten im einheitlichen Datenbanksystem (Reinigung, Energieverbräuche,

Vertragswesen etc.)

2. Auswertung und Analyse der Daten zwecks Erstellung eines Gebäudeportfolios (Gebäudezustand, Unterhaltungsaufwand, Nutzerverhalten, Betriebskosten) zur Umsetzung einer bedarfsorientierten Gebäudewirtschaft.
3. Entwicklung von Vorschlägen zur Optimierung der Gebäudestruktur, Reduzierung der Betriebskosten etc. sowie evtl. Einführung eines Mieter-/Vermietermodells. Ausweisung der Einsparpotenziale unter Maßnahmen-Nr. 6 des Haushaltssanierungsplanes unter Berücksichtigung des Grundsatzes des Werterhaltes von Gebäuden.

Im Zuge der Fortschreibung des Haushaltssanierungsplanes und des unterjährigen Reportings an die Bezirksregierung ist eine regelmäßige Information des Hauptausschusses über den Projektstand gewährleistet.

---

H. J. Dick  
Bürgermeister

---

Onkelbach  
Beigeordneter