

Sachbericht Amt für Gebäudemanagement (Amt 24)

- I. Zum 1.1.2001 wurde das Gebäudemanagement Erlangen (GME) gegründet. Vorausgegangen war dieser Gründung ein Coachingprozess, der die vorzunehmenden Optimierungen und die Einführung tauglicher Steuerungsinstrumente für das Erlanger Gebäudemanagement festgelegt hat. Das GME befindet sich z.Zt. noch in seiner (geplanten) Einführungsphase.

Amt 24 wurde in der 3. Runde der Aufgabenkritik unterzogen. Mit dem Amt wurden nach der Informationsveranstaltung am 19.02.04 in weiteren Gesprächsrunden am 09.03., 12.03., 16.03. und 18.03.04 die Vergleichsergebnisse der anderen Städte und die Aufgaben des Amtes betrachtet sowie die Vorschläge der Abt. 112 besprochen. Mit Ref. I und Referat VI fand am 21.04.04 ein Abschlussgespräch statt.

1 Interkommunaler Vergleich

Da die Vergleichsstädte Ingolstadt, Regensburg und Würzburg bisher über kein mit Erlangen vergleichbares Amt für Gebäudemanagement verfügen - in Fürth besteht erst seit dem 1.4.2004 ein Gebäudemanagement gleichen Zuschnitts wie in Erlangen - wurden die Bereiche des GME soweit möglich isoliert betrachtet. Einzelne Bereiche wie z.B. die kaufmännische Abteilung konnten dabei gar nicht verglichen werden, da sie systemimmanent für ein Gebäudemanagement sind und in anderen Städten so nicht zu finden. Verglichen wurden daher nur die Bereiche Infrastruktur, Hochbau, Haus- und Reinigungsdienste.

1.1 Infrastruktur, Telefonie

Im Bereich Infrastruktur (ohne Telefonie) liegt Erlangen bei der Personalausstattung genau im Mittel. Der Bereich Telefonie, der gesondert verglichen wurde, war nur bedingt mit den anderen Städten vergleichbar, da die Telekommunikationsanlagen in jeder Stadt technisch gänzlich anders aufgebaut sind. Entsprechend stark differieren die Angaben über die Anzahl von Haupt- und Nebenstellen, ohne dass dies mit der unterschiedlichen Verwaltungsgröße der Städte oder der Anzahl der Gebäude mit städtischen Einrichtungen zusammenhängt. Positives Ergebnis des Vergleichs: Erlangen hat die geringsten Sachaufwendungen für Telefonanlage und –gebühren.

1.2 Hochbau

Der interkommunale Vergleich beim Hochbaubereich hat ergeben, dass Erlangen gegenüber den anderen Städten, gemessen an Personalausstattung und Fallzahlen, bereits am effizientesten arbeitet. Erlanger Mitarbeiter betreuen dabei die höchste Anzahl an Gebäuden bzw. die größte Fläche. In absolut gesehen stehen auch mehr städtische Gebäude in Erlangen unter Denkmalschutz als in den Vergleichsstädten.

1.3 Haus- und Reinigungsdienste

Der Vergleich mit den anderen Städten in Bezug auf Haus- und Reinigungsdienste zeigt, dass in Erlangen bereits der niedrigste Reinigungsstandard vorliegt.

2 Aufgaben

Amt 24 erfüllt mit der Betreuung der städtischen Gebäude Pflichtaufgaben.

2.1 Nichttechnisches Gebäudemanagement

Die Stabsstelle Datenerfassung/Systemadministration wurde nicht weiter begutachtet, da in diesem Bereich bereits u.a. MA eingesetzt sind, die nur für die Dauer der erstmaligen Datenerfassung befristet beschäftigt werden. Die entsprechenden Planstellen sind bereits mit kw-Vermerken versehen. Ebenso wurde die Abteilung kaufmännisches Gebäudemanagement mit Ausnahme der Submissionstelle nicht weiter betrachtet, da diese Abteilung Ausfluß der durch die Gründung des

GME erwünschten Optimierung ist (zentrale Buchhaltung und Kostenmanagement für alle Bereiche des GME). Parallel werden bereits Optimierungen durch und in dieser Abteilung entsprechend der Stadtratsvorgaben laufend umgesetzt.

Der Bereich Hausdienste wird seit drei Jahren umfassend untersucht. Dabei erarbeitete Optimierungsmöglichkeiten werden laufend umgesetzt. U.a. wurden dadurch bereits an mehreren Stellen kw-Vermerke angebracht oder Stellen nach altersbedingter Fluktuation nicht wiederbesetzt.

Im Reinigungsbereich wird bereits seit 1992 ein Stadtratsbeschuß umgesetzt, der besagt, dass mit Hilfe der natürlichen Fluktuation die städtische Eigenreinigung komplett auf Fremdreinigung umzustellen ist. Die weitere kontinuierliche Umsetzung dieses Beschlusses wird für die Jahre 2004 – 2008 altersbedingt zu einer Einsparung von voraussichtlich umgerechnet 10 Planstellen führen. Bzgl. Reinigungsstandard wurde aufgrund des Vergleichsergebnisses festgestellt, dass eine weitere Absenkung nicht weiter möglich ist, ohne dadurch den Bedarf an Bauunterhaltungsmitteln zu erhöhen.

2.2 Technisches Gebäudemanagement

Im Bereich Hochbau hat der interkommunale Vergleich ergeben, dass Erlangen gegenüber den anderen Städten die höchste Anzahl an zu betreuenden Gebäuden bzw. zu betreuender Fläche hat. Im Baubereich findet sich eine Relation zwischen der Zahl der Mitarbeiter, dem Zustand der Gebäude und den zur Verfügung stehenden Bauunterhaltungsmitteln. Je weniger Mittel für den Erhalt der Gebäude bei gleichzeitigem hohem Bedarf zur Verfügung stehen, desto mehr verschlechtert sich über die Jahre der Zustand der Bausubstanz. Eine schlechte Gebäudesubstanz ist jedoch anfälliger für Defekte und erzeugt damit Mehr-Arbeit, die Personalkapazitäten bindet. Eine zu geringe Mitarbeiteranzahl kann jedoch ebenso wie zu geringe Investitionsmittel zu höheren Ausgaben in der Zukunft führen, wenn nicht rechtzeitig Mängel beseitigt werden.

Die Stabsstelle Energie und Umwelt hat wesentlichen Anteil daran, dass Sanierungen auch aus energetischer Sicht so vorgenommen werden, dass die Stadt nicht nur die zwingenden Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) berücksichtigt, sondern dass in den betroffenen städtischen Gebäuden auch in erheblichem Umfang nach der Sanierung Betriebskosten eingespart werden können.

In allen Bereichen wurde die Möglichkeit bzw. der Stand der Fremdvergabe geprüft. Für eine Fremdvergabe kommen insbesondere Ingenieursleistungen und technische Dienstleistungen sowie Reinigung in Betracht. Im Bereich der Sanierungen werden bereits so viele Planungen wie möglich an Externe vergeben. Die Betreuung des Telefonleitungsnetzes, die Wartung der Telefonanlagen und die Installation von Telefongeräten sind extern (EStW) vergeben. Im Reinigungsbereich werden kontinuierlich Flächen nach Ausscheiden städtischer Reinigungskräfte in die Fremdreinigung überführt. Ebenso wird der Botendienst der Poststelle von einer Privatfirma durchgeführt.

3 Vorschläge

Neben den schon vor oder parallel zur Aufgabenkritik vorgenommenen Optimierungen bzw. den geplanten zeitlichen Befristungen einzelner Planstellen wird im Rahmen der Aufgabenkritik von Seiten der Verwaltung kein weiterer Vorschlag unterbreitet. Es ist jedoch festzuhalten, dass der Arbeitsumfang eines Gebäudemanagements abhängig ist von der Anzahl der zu betreuenden Objekte.

- II. Als Anlage zum Stadtratsbeschuß.