

Referat/Amt: VI/24V/BGA
Amt für Gebäudemanagement
Amtsleitung

Bearbeitet von:
Herr Kirschner
Herr Bergmann

Tel.Nr.:
0 91 31 / 86-2500
0 91 31 / 86-2543

Schaffung einer Planstelle für den Bereich Betriebstechnik im Amt für Gebäudemanagement (Amt 24)

Beratungsfolge	Sitzungs- termin	öff.	nöff.	Gutachten	Beschluss	Abstimmungsergebnis		
						ein- stimmig	für	gegen
HFGPA	28.7.2004	x		x		Nicht begutachtet		
Stadtrat	29.7.2004	x			x			

Beteiligungen

Referat I, Sparko

Finanzielle Konsequenzen; Angaben über dauerhafte Haushaltsbelastungen, z.B. Investitionsfolgekosten (Unterhalt, Personalkosten u.ä.) sind verpflichtend!

1. Einmalige Kosten: Kosten für den Arbeitsplatz 5.000

2. Jährliche Folgekosten: Personaldurchschnittskosten ca. 55.000 €

I. **Gutachten des Haupt-, Finanz- und Personalausschusses**
am 28. 7.04

- ohne Gutachten an den Stadtrat verwiesen -

1. Im Vorgriff auf den Stellenplan 2005 wird die Schaffung einer Planstelle für einen Dipl.-Ing. (FH), Fachrichtung Versorgungstechnik, Verg.-Grp. IVb/IVa, begutachtet.
2. Die Notwendigkeit für die Einrichtung der Planstelle ergibt sich durch erhebliche Aufgabenerhöhung im Bereich der Betriebstechnik des Amtes 24. Im Übrigen wird auf die Ausführungen im Sachbericht verwiesen.
3. Die Kosten für die Planstelle sind vorerst aus dem Personalkostenbudget des Amtes 24 zu tragen.
4. Die Planstelle steht dem Amt 24 ab sofort nach § 6 KommHV zur Verfügung.

II. **Beschluss des Stadtrates**
am 29.7.2004

einstimmig/mit _____ gegen _____ Stimmen

Das vorstehende Gutachten wird beschlossen.

HFGPA Vorsitzende/-r:

Berichterstatter/-in:

StR Vorsitzende/-r:

Berichterstatter/-in:

II. Sachbericht

Personalbedarf Betriebstechnik Amt 24 (242-2)

1 Zusätzlicher Personalbedarf für Rathaussanierung:

Amt 24 erbringt gemäß Vereinbarung aus dem Jahr 2002 folgende Leistungen für die Projektgruppe Rathaussanierung:

Leistung	Aufwand
Betreuung durch Vorzimmer Amt 24	nach Bedarf
Unterstützung durch 242-3	35 % der AZ einer Planstelle
Unterstützung durch 242-3	50 % der AZ einer Planstelle
Unterstützung durch 242-2	5 % der AZ einer Planstelle

1.1 Tatsächlich von Amt 24 aufgewendete Arbeitszeit:

Mit Ausnahme der Haustechnikleistungen durch 242-2 entspricht die eingebrachte Personalkapazität in etwa dem vereinbarten Aufwand.

Im Bereich Haustechnik liegt die tatsächlich eingebrachte Arbeitszeit bei ca. 60 % der Gesamtarbeitszeit einer Planstelle. Die Gründe hierfür liegen zum einen in dem erhöhten Aufwand für die Erarbeitung von Nutzerangaben z. B. für die Programmierung von Haustechnikeinrichtungen, sowie für die Probleme beim Betrieb der neuen Anlagen. Dies sind Aufgaben des Betreibers der Anlage, also Aufgaben von Amt 24.

Zum anderen wird der erhöhte Personaleinsatz der Betriebstechnik im GME für zusätzliche Aufgaben in der Projektsteuerung der PRS erforderlich, hier insbesondere für technische Prüfungen angefangen vom Leistungsverzeichnis, Bemessungen, Materialauswahl, bis hin zur technischen Abnahme und Rechnungsprüfung. Die PRS verfügt über kein eigenes Personal mit haustechnischen Kenntnissen.

Der Personalmehrbedarf im Bereich der Betriebstechnik konnte u.a. nur durch erhebliche Überstunden, die zum größten Teil vergütet wurden, abgedeckt werden:

- in 2002/2003 400 Überstunden
- in 2004 weitere 150 Überstunden

1.2 Risiken:

Amt 24 hat bisher diesen unter Punkt 1.1 beschriebenen Leistungen Priorität gegenüber den eigenen Projekten eingeräumt, da die Risiken bei den technischen Gewerken der Rathaussanierung erheblich sind: falsche Dimensionierungen, mangelhafte Ausführung und Fehlfunktionen fallen spätestens nach der Abnahme und nach Ablauf der Gewährleistung in die Zuständigkeit des GME. Spätestens dann würde sich die fehlende Betreuung durch Ausfälle, Unzufriedenheit bei den Rathaus-Nutzern und insbesondere durch hohe Betriebskosten rächen.

Beispiele für die derzeit laufenden Abstimmungen und deren Risiken bzw. bereits erkannte Mängel:

Maßnahme, Gewerk	Risiken / Mängel
Kühlgeräte – Lüfter	eingeschränkter Betrieb, hohe laufende Kosten, bei späterem Austausch; Betriebsunterbrechung, Terminprobleme, hohe Kosten
Lufttechnik Küche	Technikraum zu klein, hohe Wartungskosten generell: Abnahmemängel Beweislast?,

	später hohe Kosten für die Stadt
Lufttechnik Serverraum	Crash jederzeit möglich, Ausfall EDV!
Meß- u. Regeltechnik	Steuerungspotential verschenkt, dto. Investition, später erhöhte Betriebskosten, kein optimaler Betrieb möglich
Dimensionierung Heizkörper	hohe Investkosten, falsche Auslegung der Gesamtanlage, hohe Betriebskosten
Lufttechnik EG, Luftführung	Zugerscheinungen, Kältezonen
Lufttechnik, Konzept	schwierige Regelung, hohe Betriebskosten, Nutzerbeschwerden
Lufttechnik KG, Konzept	Kanal im Tresorraum, hohe Kosten bei Kanalaustausch

2 Zusätzlicher Personal-Bedarf für Haustechnikmaßnahmen und Projekten des GME

Das Sachgebiet Betriebstechnik im Gebäudemanagement ist neben dem Betrieb der haustechnischen Anlagen aller städtischen Gebäude auch für Bauunterhaltsprojekte, z. B. das Kesselaustauschprogramm, sowie für die Neubauprojekte zuständig (z. B. Ingenieurleistungen Hort Loschgeschule).

Im Rahmen der Amtshilfe erbringt 242-2 Leistungen für andere Dienststellen und deren Gebäude, z. B. für das Sportamt die Beckensanierung Westbad, sowie Beratungsleistungen für die Haustechnikanlagen der EKM.

Einen stetig ansteigenden Zeitanteil nimmt die Betreuung der bestehenden Fotovoltaik-Anlagen und die Bearbeitung der zahlreichen neuen Projekte in Anspruch (z. Zeit 13 Projekte in der Projektphase).

Im Rahmen des „Einführungsprozesses Gebäudemanagement“ sind sämtliche Haustechnikanlagen der GME-Gebäude zu erfassen, der Zustand zu analysieren, zu dokumentieren und hieraus Prioritätenlisten für das Sanierungsprogramm zu erarbeiten. Diese Maßnahme konnte bisher aus Kapazitätsgründen überhaupt nicht angegangen werden. **Vielmehr beseitigt das Sachgebiet derzeit als „trouble-shooter“ eine Havarie-Meldung nach der anderen, ohne strategisches Konzept und ohne ein nach Prioritäten gegliedertes, vorbeugendes Instandhaltungskonzept.**

Die Gründe für den schlechten Zustand der Haustechnik liegen in dem seit Jahrzehnten vernachlässigten Stellenwert der haustechnischen Anlagen, die noch vor wenigen Jahren durch die Bautechniker des Sachgebietes Bauunterhalt mitbetreut wurden. Erst mit der Einführung des Gebäudemanagements wurde ein eigenes Sachgebiet Betriebstechnik gebildet.

Im Rahmen der Aufgabenkritik wurde mehr als deutlich, dass dieses Sachgebiet personell unterbesetzt ist. Städte wie Ingolstadt oder Würzburg verfügen bei gleichen Aufgaben über die doppelte Mannstärke.

3 Derzeitige Situation

Der Einsatz von 242-2 für das Projekt Rathausanierung führt vor dem Hintergrund des ohnehin unterbesetzten Sachgebietes zu folgenden Konsequenzen:

- für 2004 vorgesehene Projekte im Bereich Unterhalt müssen zurückgestellt werden (z. B. Kesselerneuerung und Kesselanhebung im Ohm-Gymnasium, Lüftung Markgrafentheater,
- Ingenieurleistungen für zu planende Projekte müssen trotz vorhandenen, eigenen know-hows für teure Honorarkosten eingekauft werden (z. B. Heizung Eichendorffschule),

- durch die aus Projektmitteln zu bezahlenden Honorarkosten reduzieren sich die für den Bauunterhalt verfügbaren Projektmittel noch weiter,
- dringend erforderliche Wartungsverträge für Haustechnikanlagen können nicht bearbeitet und abgeschlossen werden. Hierdurch verkürzen sich im Einzelfall die Gewährleistungszeiten (z.B. Kälteanlagen Rathaus).
- Rationalisierungsprojekte, die mittelfristig zu einer Verbrauchsreduzierung führen und sich damit in einem Zeitraum von maximal 5 Jahren amortisieren, können nicht bearbeitet werden (Bsp. Duschen der Heinrich Kirchner Sporthalle).
- Bestandserfassung der haustechnischen Anlagen und Konzepterstellung für vorbeugende Instandhaltung kann derzeit nicht erarbeitet werden.
- der Betrieb, die Wartung und der Bauunterhalt der EKM-Gebäude - deren Übertragung in die Zuständigkeit des GME angedacht ist - kann mit der derzeitigen Kapazität nicht übernommen werden.

4 Lösungsansatz:

Für die Problemlösungen und die Unterstützung der Rathaussanierung sind bis zum Sanierungsende 60 % einer Haustechnik-Ingenieurstelle erforderlich. Die restlichen 40 % für eine Vollzeitkraft sind nötig, um die unter 3 genannten Folgen zu minimieren.

Nach der Beendigung der Rathaussanierung sollte diese Stelle dem GME voll zur Verfügung stehen, um die genannten Defizite auszugleichen und den Mehraufwand durch die EKM-Haustechnik aufzufangen.

Es wird vorgeschlagen, eine Planstelle für einen Dipl.Ing.FH Fachrichtung Versorgungstechnik aus dem Stellenpool der Aufgabenkritik im Rahmen des Stellenplanes 2005 zur Verfügung zu stellen. Dieser Vorschlag wäre stellenplan- und kostenneutral.

- III. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift
- IV. Je in Kopie an die Referate I, II und VI zur Kenntnisnahme.
- V. Kopie an Amt 11 zur Kenntnisnahme und zum Weiteren.
- VI. Amt 24 zum Vorgang