

Mitteilung zur Kenntnis

Geschäftszeichen:
VI/24

Verantwortliche/r:
Amt für Gebäudemanagement

Vorlagennummer:
24/043/2023

Personalsituation und Aufgabenbearbeitung bei Amt 24

Beratungsfolge	Termin	N/Ö	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	18.04.2023	Ö	Kenntnisnahme	abgesetzt
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	09.05.2023	Ö	Kenntnisnahme	

Beteiligte Dienststellen

11

I. Kenntnisnahme

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

II. Sachbericht

Vor dem Hintergrund des anstehenden Haushaltsaufstellungsverfahrens 2024 und des zugehörigen Stellenplans informiert die Verwaltung über die derzeitige Personalsituation und die damit verbundene Aufgabenbearbeitung sowie den künftigen Entwicklungsbedarf bei Amt 24.

Im Amt für Gebäudemanagement waren in der Vergangenheit deutliche Mehrungen in den kaufmännischen, technischen aber auch infrastrukturellen Aufgaben zu verzeichnen, die zum Teil durch Stellenmehrungen aber auch Prozessoptimierungen kompensiert wurden. Dabei blieb jedoch meist unberücksichtigt, dass diese zusätzlichen Aufgaben auch Auswirkungen auf hierfür zuarbeitende Tätigkeit oder angrenzende/nachlaufende Prozesse (Grundaufgaben) haben, was ebenfalls einen Ressourcenbedarf auslöst.

Die Bewältigung des Aufgabenaufwuchs ging zuletzt zusehends zulasten dieser Grundaufgaben bzw. ist im Stellenplan nicht adäquat abgebildet (z.B. Verortung auf zbV-Stellen). Personalressourcen für diese zuarbeitende Tätigkeiten, Servicebereiche und Assistenzaufgaben sind daher in der Entwicklung des Stellenaufwuchs zur effizienten und effektiven Leistungserbringung zu berücksichtigen.

Die im Stellenplan 2023 geschaffenen Projektstellen z.B. für Schulsanierung, Klimaschutz oder Kesselmoratorium verschärfen diesen Effekt weiter. Bis zu einem Anpassen der Ressourcen in Grund- und Nebenprozessen ist daher zu überlegen, inwieweit diese technischen Personalkapazitäten Unterstützungsleistungen selbst erbringen, oder (anteilig) z.B. zur Projektassistenz umzuwidmen sind.

Ausgangssituation, Herausforderungen und Lösungsansätze werden im Weiteren differenziert auf die Abteilungen näher erläutert.

Abteilung 241

Kaufmännisches Gebäudemanagement

- Es besteht ein zunehmender Beratungs- und Planungsaufwand bei der Prüfung und Umsetzung der Flächenbedarfe v.a. im Bereich von Verwaltungsarbeitsplätzen und deren Konzeption für zeitgemäße Raum- und Arbeitsplatzkonzepte (Multi-Space-Büros, „new work“)
- Aufgrund der Mehrung der Miet- und Pachtverhältnisse in den letzten Jahren besteht weiterhin ein nicht vollständig gedeckter Personalbedarf zur Administration der Verträge. Dies

- zeigt sich z.B. darin, dass Indexanpassungen nicht zeitgerecht erfolgen können.
- Die Situation verschärft sich weiter durch ungeplante „ad-hoc-Projekte“ (ohne vorgesehene Personalreserve für ungeplante Flächenbedarfe) wie z.B. in der Vergangenheit die Unterbringung Geflüchteter, Impfzentrum, Mitarbeiter des „Zensus“ oder Auslagerung bei Havariefällen. Die Erfahrung der letzten Jahre zeigt, dass sich die Verwaltung auf das regelmäßige Auftreten derartiger „Notfallmaßnahmen“ aufzustellen hat.

→ Lösungsansatz:

Nach Besetzung der offenen Stellen (SGL 241-1 und Flächenmanagement) erfolgt eine Evaluation der Aufgaben/Ressourcen anhand der Ergebnisse der Stellenbemessung des BKPV

Abteilung 242 Technisches Gebäudemanagement

Sachgebiet 242-1 Bauunterhalt
Ausgangssituation

Das größte Sachgebiet Bauunterhalt ist in drei Sachbereiche aufgeteilt. Zwei Sachbereiche (I u. II) kümmern sich sowohl um den allgemeinen Bauunterhalt, als auch um größere Vorhaben in Projektstruktur. Der dritte Sachbereich (III) besteht im Wesentlichen aus der Bestandsdatenpflege. Die Stellen der Sachbereiche I und II sind in der Hauptsache mit Hochbautechnikern und wenigen Ingenieuren besetzt.

Hochbautechniker:

Das Portfolio der Stadt Erlangen ist vielfältig. Jedem Hochbautechniker sind in der Funktion des Objektleiters mehrere und verschiedene Objekte zugeordnet. Diese Zuweisung erfolgt auf Basis einer regelmäßigen Aufteilung auf alle Objektleiter.

Sowohl in den vergangenen Jahren, als auch in der nahen Zukunft wuchs/wächst die Anzahl der neuen Gebäude/Gebäudeteile kontinuierlich an. Dies führt zu Vakanz bzw. Überbelastung bei den einzelnen Mitarbeitenden. Diesem Umstand muss Rechnung getragen werden.

Projektassistenz:

Für die drei Sachbereiche stehen aktuell ca. 1,5 VZÄ an Projektassistenzen zur Verfügung.

Durch das wachsende Portfolio, die neu sanierten Gebäude mit einem immer höher werdenden technologischen Standard, sowie den zusätzlichen Aufgaben im Bereich der Budget- und Haushaltsplanung entstand in den vergangenen Jahren ein Missverhältnis zum Personalstand. Die zugewiesenen Aufgaben können nicht mehr abgearbeitet werden. Zudem gelingt der Wissenstransfer innerhalb des Sachgebiets nur sehr unzureichend.

Eine Erhöhung der VZÄ in diesem Bereich ist dringend angezeigt.

Bestandsdatenpflege:

Die im Bereich der Bestandsdatenpflege erhobenen Daten werden im Wesentlichen für die Beschreibung der Reinigungsleistung und den Gebäudebetrieb verwendet.

Zukünftig muss der Datenpool um zusätzliche Informationen erweitert werden. Im Bereich des Energiemanagements sind in der Zukunft verlässliche Monitoringsysteme zu implementieren. Die CAD-Daten sind sukzessive auf einen drei-dimensionalen Standard und um Informationen zu verbauten Materialien/Konstruktionen zu erweitern. Dies kann nur gelingen, wenn die Personaldecke entsprechend angepasst wird.

→ Lösungsansatz I

für das laufende HHJ 2023

- Besetzung von 0,5 VZÄ Projektassistenz durch Umschichtung von Anteilen aus der Bestandsdatenpflege

Stellenanträge für das HHJ 2024

- Antrag auf ein VZÄ Objektleitung Hochbautechniker
- Antrag auf ein VZÄ Bestandsdatenpflege

→ Lösungsansatz II

- Konzentration auf den Bestands- und Werterhalt durch Bauunterhaltsmaßnahmen und Betriebssicherheit zulasten von Erweiterungen, Umbauten und Optimierungen (Reduktion von Sondermaßnahmen in diesem Bereich)
Priorisierung und damit ggfls. auch Zurückstellen der Umsetzung von Bedarfsbeschlüssen zu Bauprojekten in Übereinstimmung mit den übergeordneten gesamtstädtischen Zielen und der vorhandenen Personalausstattung. Aufgrund der Zuordnung wesentlicher Aspekte der Betreiberverantwortung ins Sachgebiet Bauunterhalt müssen bei Zielkonflikten Maßnahmen, die der Sicherung des Gebäudebetriebs dienen, prioritär bearbeitet werden.
- Erhöhung des Vergabeanteils bei Bauunterhaltsleistungen nach extern (zusätzliche Ausgaben für Honorare, aufgrund der Kleinteiligkeit sehr unwirtschaftlich).
- Reduzierung der Bestandserfassung mit entsprechendem Wissensverlust

Sachgebiet 242-2 Elektrotechnik und 242-3 Versorgungstechnik Ausgangssituation

Die Sachgebiete Elektrotechnik und Versorgungstechnik kümmern sich um Aufgaben des allgemeinen Bauunterhalts, sind aber immer auch Bestandteil der Projektteams bei Sanierungen und Neubauten und erstellen eigenverantwortlich Konzeptionen für die technische Ausrüstung der Gebäude der Zukunft.

Kabelmanagement (242-2):

Die Anforderungen an die strukturierte Verkabelung im Gebäude werden in naher Zukunft weiter steigen. Das betrifft die Nutzeranforderungen (WLAN, Konferenztechnik, mediale Ausstattung), sowie unseren eigenen Bedarf, unsere technische Ausstattung der Gebäude im IP-Netzwerk einzubinden und überwachen zu können.

Hier gibt es bereits Defizite (Errichtung des öffentlichen WLAN, Begleitung von neuen Projekten, Bauunterhalt von bestehenden Objekten) die mit den vorhandenen personellen Ressourcen nicht zu bewältigen sind.

Elektro- und Versorgungstechniker:

Das Portfolio der Stadt Erlangen ist vielfältig. Jedem Elektro-/Versorgungstechniker sind in der Funktion des Objektleiters mehrere und verschiedene Objekte zugeordnet. Diese Zuweisung erfolgt auf Basis einer regelmäßigen Aufteilung auf alle Objektleiter.

Sowohl in den vergangenen Jahren, als auch in der nahen Zukunft wuchs/wächst die Anzahl der neuen Gebäude / Gebäudeteile kontinuierlich an. Dies führt zu Vakanz bzw. Überbelastung bei den einzelnen Mitarbeitenden. Diesem Umstand muss Rechnung getragen werden.

Elektro- und Versorgungsingenieure:

Die Anzahl der anstehenden und künftige Projekte im Bereich der energetischen Sanierung und des Umweltschutzes nehmen enorm zu.

Vielschichtige Einzelmaßnahmen können neben ganzheitlichen Sanierungen zur Erreichung der wichtigsten Ziele Klimaschutz und Betriebssicherheit beitragen. Auszugsweise seien folgende erwähnt:

- Austausch von alten Beleuchtungsanlagen hin zu wirtschaftlicher und energiesparender LED Technik
- Einsatz von Wärmepumpen als auserkorene Heiztechnik der nahen Zukunft
- Einsatz von Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung
- Konzipierung von Energiemanagementlösungen
- Intelligente Steuerungskonzepte
- Ausbau des Wartungs- und Instandhaltungsmanagement (Betreiberverantwortung)

Technische Zeichner:

Die technischen Zeichner sind mit vielfältigen Aufgaben wie Betreuung der IMS Anlagen, Bestandsdatenerfassung, zeichnerische Umsetzung von Eigenplanung, Aktenmanagement, etc. betraut.

Diese Aufgaben werden auf Basis der bereits geschilderten Anforderungen an eine zeitgemäße Bestandsdatenerfassung weiter zunehmen und können nur durch entsprechende Zeiteinsätze zielführend erledigt werden.

→ Lösungsansatz I

Stellenanträge für das HHJ 2024

- Antrag auf ein VZÄ kaufmännische Projektassistenz
- Antrag auf ein VZÄ Kabelmanagement

Stellenanträge für das HHJ 2025 und folgende

- Antrag auf ein VZÄ Elektro-Techniker
- Antrag auf ein VZÄ Versorgungs-Techniker
- Antrag auf ein VZÄ Elektro-Ingenieur
- Antrag auf ein VZÄ techn. Zeichner

→ Lösungsansatz II

- Konzentration auf den Bestandserhalt durch Bauunterhalt und Betriebssicherheit zulasten von Erweiterungen, Umbauten und Optimierungen (Reduktion von Sondermaßnahmen in diesem Bereich)
- Erhöhung des Vergabeanteils bei Bauunterhaltsleistungen nach extern (zusätzliche Ausgaben für Honorare, aufgrund der Kleinteiligkeit sehr unwirtschaftlich).
- Reduzierung des anlagentechnischen Fortschritts
- Reduzierung des Ausbaus Veranstaltungs-, Moderations- und Medientechnik
- keine Nachverfolgung und unzureichende Verifizierung der implementierten Anlagentechnik
- Unzureichende Bestandsdokumentationen

Sachgebiete 242-4/5 Hochbau I und II Ausgangssituation

Die Sachgebiete Hochbau I und II sind ausschließlich mit Planungs- und Bauaufgaben in Projektstruktur betraut. Eigenplanungen finden kapazitätsbedingt nicht mehr statt. Im Bereich der Projektleitenden kann bei Einhaltung von Priorisierungen kein Personaldefizit entstehen. Durch politische Vorgaben und daraus resultierenden Projekten wuchs die Anzahl der Projektleitungen kontinuierlich an. Die Stellenanzahl im Bereich der Technischen Zeichner und der Projektassistenzen hingegen stagniert. Die Aufgabenteilung in Leitung, Erstellen von Zeichnungen und Assistenzfähigkeit hat sich jedoch langjährig bewährt und entlastet die Projektleitung, die sich hierdurch um die für das Gelingen eines Projektes wesentlichen Inhalte kümmern kann. Durch die Vielzahl an Projektleitenden sind diese jedoch mehr und mehr gezwungen, sowohl zeichnerische, als auch Assistenz-Tätigkeiten zu übernehmen. Der Aufgabenschwerpunkt verschiebt sich hin zu einem deutlichen Missverhältnis. Um dieses korrigieren zu können bedarf es einer Gegensteuerung, die im Schaffen von mehr Projektassistenzstellen münden sollte.

Projektassistenzen:

In der aktuellen Situation wird das Defizit an Projektassistenzen bereits wahrgenommen, jedoch als noch akzeptabel bewertet. Durch die anstehenden Neueinstellungen in 242-5 (zwei Personen) und die im Haushalt 2023 verorteten Stellen für Schulsanierung und Klimaschutzmaßnahmen (3-4 Personen) wird das Missverhältnis größer werden und nicht mehr tolerierbar sein. Zum jetzigen Zeitpunkt weist der Stellenplan eine Projektassistenzstelle aus. Zwei Personen füllen die Assistenzrolle mit einem temporären Stundenkontingent von 54 Stunden.

Technische Zeichner:

Für beide Hochbausachgebiete steht ein VZÄ technischer Zeichner zur Verfügung. Diese Stelle kann jedoch derzeit noch nicht neu besetzt werden. Das anfallende Arbeitspensum wird versucht, durch einen Techniker und die Ingenieure abzudecken.

Hochbautechniker:

Die beiden Sachgebiete verfügen zusammen über ein VZÄ Hochbautechniker. Dieser unterstützt

die Ingenieure durch das Vorbereiten von technischen Bestandsunterlagen als Basis für die Konzepterstellung bei Sanierungen. Das Bauen im Bestand nimmt ebenso zu, wie ganzheitliche CAD-basierte Planungsprozesse, die der Vorbereitung entsprechender Datenmodelle bedürfen. Ein Missverhältnis bahnt sich an.

→ Lösungsansatz I:

für das laufende HHJ 2023

- Nachbesetzung der Stelle (ein VZÄ) technischer Zeichner

Stellenanträge für das HHJ 2025

- Antrag auf ein VZÄ Hochbautechniker
- Antrag auf ein VZÄ Projektassistenz

→ Lösungsansatz II:

- Konsequente Anpassung der Anzahl der Projekte an die Personalressource
Priorisierung und damit ggfls. auch Zurückstellen der Umsetzung von Bedarfsbeschlüssen zu Bauprojekten in Übereinstimmung mit den übergeordneten gesamtstädtischen Zielen und der vorhandenen Personalausstattung.
- Verlängerung der jeweiligen Projektlaufzeit für mehr Zeit für die Vor- und Nachbereitung der Projekte (Konzeption und Dokumentation)

Bei der Entwicklung dieser Konzeption ist die Übernahme weiterer Aufgaben durch rechtliche, politische oder konzeptionelle Vorgaben ebenso unberücksichtigt, wie eine Verlagerung von Aufgaben aus anderen Sachgebieten.

Abteilung 243

Infrastrukturelles Gebäudemanagement

Der Aufwuchs der Serviceeinheiten im Gebäudemanagement konnte mit dem sonstigen Stellenplan der Stadtverwaltung nicht mithalten. Davon insbesondere betroffen sind folgende Aufgaben, was zu einer reduzierten und ineffektiven Leistungserbringung führt.

- Unzureichende Administration des elektronischen Schließsystems SALTO:
Die zentrale Administration des elektronischen Schließsystems erfolgt durch das Betriebsbüro. Hier sind zu betreuen: Personen/Transponder 5.944; ausgestattete Gebäude: 64 (davon online angebunden 47), elektronische Schlösser: 946 (davon online angebunden 182). Die Tätigkeit ist im Stellenplan trotz mehrjähriger Beantragung zur Stellenschaffung bislang nicht enthalten und wird daher seit Jahren als zbV-Stelle verwaltet. Das Ausbaupotential einer elektronischen Schließung (z.B. Ausrüstung und Programmierung von Innentüren) kann daher nicht genutzt werden.
- Potential Scanzentrum, Digitalisierungsbedarf übersteigt die Kapazitäten:
Scanaufträge müssen abgelehnt werden. Den Vorteilen der Digitalisierung kann daher nicht in adäquatem Maß Rechnung getragen werden. Folgen sind damit u.a. ineffizienteres mobiles Arbeiten; ressourcenaufwändiges Arbeiten per Papier, Raum-/Lagerbedarf; schlechtere Weiterverarbeitung von Inhalten ohne OCR-Lesbarkeit.
- Einkauf von Leistungen im Umzugsmanagement:
Baumaßnahmen v.a. im Schulbereich (SSP, Ganztage) aber auch Änderungen und Neuausrichtungen der Verwaltung (Zentralisierung, neue Bürokonzepte, Sanierungsmaßnahmen) lösen vermehrt Umzüge, Neumöblierungen und deren Koordination im Vorfeld aus. Aufgrund unveränderter Personalressourcen hierfür erfolgt eine unwirtschaftliche Verlagerung von Umzugsmanagementleistungen an externe Firmen bzw. eine Verlagerung zulasten der bauenden Sachgebiete im technischen Gebäudemanagement. Dies verzögert wiederum den Fortschritt von Baumaßnahmen.
- Reduzierte Betreuung der Gebäude und Nutzungen durch Hausverwalter:
Die seitens GME zu betreuenden Flächen im städtischen Eigentum, aber auch in Anmietung sind in den letzten Jahren deutlich gewachsen. Gleichzeitig ist eine gestiegene Nutzungsintensität bis in die Abendstunden und am Wochenende festzustellen. Dies führt

vermehrt zu Zeiten, die nicht von Hausverwaltern betreut werden können. Auf Basis der Stellenbemessung des BKPV ist daher der VzÄ-Bedarf für HV-Leistungen fortzuschreiben, um weiter die Servicequalität (u.A. z.B. Qualitätskontrolle Reinigung) bei der Gebäude- und Nutzungsbetreuung aufrecht erhalten zu können.

→Konsequenzen:

Die Leistungen des infrastrukturellen Gebäudemanagement sind häufig untrennbar mit sonstigen Aufgaben des GME verbunden. Es muss zum Schutz vor Überlastung auch im Sinne des Führungsverständnisses der Stadt Erlangen daher künftig eine intensivere Klärung der Ressourcen aller Folge- und Nebenprozesse vor Übernahme einer Aufgabe - auch bei Baumaßnahmen – erfolgen. Ein Ausbau der elektronischen Schließung ist z.B. abhängig von der Kapazität des Administrationspersonal, ein Bauablauf abhängig von der notwendigen Umzugsleistung. Servicestellen aus den letzten Jahresanmeldungen sind weiter aktuell und werden im Stellenplanverfahren angemeldet. Andererseits wäre der Servicelevel zu reduzieren.

→Lösungsansatz:

Stellenanträge für das HHJ 2024

- Elektronische Schließanlage: Umwandlung der zbV-Stelle und Neuschaffung 1 VZÄ
- Scanzentrum: Antrag auf 0,75 VZÄ Scan elektronischer Rechnungsworkflow
- Umzugsmanagement: Umwandlung der 0,5 zbV-Stelle und Neuschaffung 0,5 VZÄ
- Betriebsbüro: Neuschaffung 1,0 VZÄ Assistenz Objektleitungen (Backoffice)
- Hausverwaltung:
 - o Fortschreibung Bedarf Bestandsobjekte gem. System BKPV-Gutachten
 - o Betreuung neuer Objekte KuBiC und BBGZ-Familienzentrum

Stellenanträge für das HHJ 2025

- Scanzentrum: Umwandlung bestehender zbV-Stellen und bedarfsgerechte Verstärkung des Posteingangsscans und des Bestandsaktenscans
- Betriebsbüro: 1,0 VZÄ Qualitätskontrolle Reinigung
- Hausverwaltung
 - o Fortschreibung Bedarf Bestandsobjekte gem. BKPV
 - o Stellenschaffungen zur Betreuung neuer Objekte je nach gewünschtem Servicelevel

Anlagen: -

III. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

IV. Zum Vorgang