

I. Vorlage

- ☒ zur Beschlussfassung
☐ als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

bisherige Beratungsfolge		Sitzungs- termin	Abstimmungsergebnis			
			einst.	mit Mehrheit		Ja- Stimmen
				angen.	abgel.	Nein- Stimmen
1	Stadtrat	03.03.2004	x			
2	Baubeirat	14.02.2005	x			
3						

Betreff

Zusammenlegung der Ämter Zentrale Gebäudewirtschaft und des Hochbauamtes zur Gebäudewirtschaft Fürth (GWF)

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom

Anlagen

Abschlussbericht des BKPV
Organigramm der GWF

Beschlussvorschlag

Der Bauausschuss nimmt Kenntnis von den Ergebnissen der Organisationsprüfung des technischen Bereichs und des Beratungsergebnisses des kaufmännischen sowie infrastrukturellen Bereichs der GWF und beauftragt die Verwaltung mit der weiteren Umsetzung der in der Zusammenfassung aufgeführten Aufgaben.

Sachverhalt

1. Ausgangssituation

Der BKPV beschreibt die Situation bei der Stadt Fürth wie folgt: „Die erkannten Defizite einer Gebäudewirtschaft im herkömmlichen Sinn mit unterschiedlichen Sichtweisen und Zuständigkeiten wurden in Fürth erkannt und zunächst zur Verbesserung der Situation zum 01.10.2002

die Zentrale Gebäudewirtschaft (ZGW) ins Leben gerufen. Mit der Gründung der Gebäudewirtschaft Fürth (GWF), als eigenbetriebsähnliche Einrichtung, soll ein Reformprozess abgeschlossen werden, die Vorteile einer Gebäudewirtschaft in einer Gesamtverantwortung, ausgehend vom Mieter/Vermietermodell, für das größte materiell bewertbare Vermögen und einen der Hauptkostenblöcke der Stadt ermöglicht.“

In der Sitzung des Stadtrates vom 03.03.2004 wurden die Eckpunkte der Zusammenlegung der Zentralen Gebäudewirtschaft (ZGW) und des Hochbauamtes (HbA) beschlossen. Der BKPV hatte einerseits eine Organisationsprüfung für die Bereiche Neubau, Haustechnik und Bauunterhalt durchzuführen und andererseits wurde ein Beratungsauftrag zur Unterstützung der Organisationsentwicklung vergeben, in den auch der kaufmännische und infrastrukturelle Bereich mit einbezogen wurde.

2. Ergebnisse der Organisationsprüfung und Organisationsentwicklung des BKPV

Laut Prüfbericht sind folgende Erfolgsfaktoren umzusetzen:

2.1 Normative Ziele:

Die Gebäudewirtschaft hat den Auftrag einer unter **funktionalen** und **wirtschaftlichen** Gesichtspunkten **optimierte Bewirtschaftung, Nutzung und Verwertung der benötigten Gebäude, Räume und Flächen.**

Die dadurch erzielten Einsparungen sind möglichst vollständig in die Erhaltung der Gebäudesubstanz zu reinvestieren.

2.2 Strategische Ziele:

Zur Ausgestaltung der normativen Ziele sind folgende strategische Ziele umzusetzen:

- **Gebäudesubstanz erhalten und verbessern** (1,2 % des derzeit noch nicht quantifizierbaren Gebäudewiederbeschaffungswertes sollen dauerhaft in Bauunterhalt investiert werden). Werden näherungsweise die Brandversicherungswerte (ca. 400 Mio. €) zugrunde gelegt, dann ergibt sich ein jährlicher Zusatzbedarf im Bauunterhalt von ca. **2,5 Mio. €**, gegenüber den bisher jährlich zur Verfügung gestellten Unterhaltsbudgets.
- **Wirtschaftlichkeit erhöhen** - Einsparungen bei Energieverbrauch sowie im Reinigungs- und Hausmeisterbereich für Reinvestition bzw. Abbau des Sanierungsstaus einsetzen – (s. Abschlussbericht S. 9.)
- **Nutzungsqualität der Gebäude verbessern** – Erstellung von Leistungskatalogen und verursachungsgerechte Zuordnung der Kosten (Mieter-Vermieter-Modell)

2.3 Operative Ziele

- Datenerfassung und ständige Aktualisierung von Gebäudedaten (z.B. Geschoßflächen, Raumflächen, technische Ausstattung). Dadurch Entscheidungen auf fundierter Datenbasis möglich– **siehe Defizitliste BKPV**

- Kostentransparenz durch Einführung kaufmännischer Buchführung (Einführung ab 01.01.2005 ist erfolgreich umgesetzt)
- Servicequalität erhöhen (z.B. Aufträge erfassen; Zwischeninformationen, gemeinsame Nutzung von Outlook)
- Neue Linienorganisation durch gut strukturierte Zusammenfassung in technische , infrastrukturelle und kaufmännische Aufgaben. Umsetzung ist weitgehend erfolgt. Die sehr wichtige räumliche Zusammenführung wird in diesem Jahr erfolgen (Technisches Rathaus). Klare Regelungen für horizontale Informationsflüsse sind zu schaffen.
- Analyse von Kernabläufen und Ableitung von schlanken Prozessen (softwaregestützte Abwicklung von Brauprojekten) – **siehe Defizitliste BKPV**
- Ermittlung von Kennzahlen zur Steuerung der GWF und als Unterstützung zur Entscheidungsfindung (die dazu nötige Datenbasis ist zu schaffen) – **siehe Defizitliste BKPV**

2.4 Stellenbedarf

Im technischen Bereich wurde festgestellt, das die derzeitige Personalausstattung den zu erfüllenden Aufgaben entspricht. Neben einer Ingenieursstelle, die schon zur Streichung vorgesehen ist, können nach erfolgter vollständiger Datenaufnahme **2 Stellen eingespart** werden.

Der Prüfungsverband schlägt zur Leitung des kaufmännischen Bereichs die Einstellung eine(r)s **Abteilungsleiter(in)s** vor, der (die) Leitungsaufgaben für 5 kaufmännische und 2,5 Verwaltungskräfte übernimmt. Weitere Aufgaben wären Aufstellung und Vollzug von Haushalts- und Wirtschaftsplänen, Mittelbewirtschaftung, Rechnungslegung, Berichtswesen, Finanzcontrolling, Zuschusswesen, Beschaffungs- und Vertragsangelegenheiten. Kompensationsmöglichkeit durch Streichung der Stelle Nr. 65011 zum Jahresende 2005 ist gegeben, soweit kein jetzt noch nicht absehbarer Mehraufwand durch das kaufmännische Rechnungswesen entsteht.

Für **zentrale Aufgaben** - insbesondere personalrechtliche Aufgaben - schlägt der Prüfungsverband die Schaffung einer **Halbtagsstelle** vor.

Im **infrastrukturellen Bereich** ist ein Mitarbeiter zur Betreuung der ca. 240 Reinigungskräfte bislang überplanmäßig eingesetzt. Der Prüfungsverband hat die Schaffung dieser Stelle als notwenig eingestuft. Für alle verwaltenden Angelegenheiten des Hausmeister und Reinigungsbereichs ist eine 30 Std.-Kraft (ca. 80 % einer Vollarbeitskraft) eingesetzt. Der BKPV berechnet einen Sollbedarf von 1,3 Stellen. Diese entspricht einem Personalzusatzbedarf von einer **halben Stelle**.

Unter Berücksichtigung der Kompensation und der bereits für das kaufmännische Rechnungswesen genehmigten zwei Stellen ergibt sich ein mittelfristiger **Mehrbedarf von 2 Stellen**.

3. Weitere Maßnahmen

Die Gebäudewirtschaft sieht sich, angesichts knapper Kassen, in der Pflicht mögliche Einsparungspotenziale aufzuzeigen.

Der Prüfbericht des BKPV hat uns Defizite in den einzelnen Fachbereichen aufgezeigt. Die Beseitigung der Defizite ist von uns umzusetzen.

Die Bereiche Reinigungs- und Hausmeisterdienste sind in den Bericht der überörtlichen Prüfung eingegangen. Die Personalkosten bilden den Hauptkostenblock der Gebäudewirtschaft. Die Personalkosten im Bereich Reinigung liegen bei ca. 50 % der Gesamtpersonalkosten. Hier liegt trotz der derzeitigen Umsetzung des Reinigungskonzepts immer noch das Haupteinsparpotenzial (Fremdreinigungsfirmen haben um 50 % höhere Leistungswerte, um 20 – 30 % niedrigere Löhne und es entstehen für den Kunden keine Krankheitsvertretungen, Vorhalten von Springer-Kräften entfällt).

Die letzte Organisationsänderung im Bereich Hausmeister liegt 9 Jahre zurück. Durch eine Neuorganisation des Hausmeisterbereichs mit der Einführung von Betreuungsbezirken könnte die Flexibilität des Einsatzes erhöht und gleichzeitig mehr Verantwortung übertragen werden. Vermutlich können auch hier Stellen eingespart werden.

4. Zusammenfassung

Die Umsetzung der Ergebnisse des BKPV ist eine Herausforderung für alle Mitarbeiter der GWF. Voraussetzung für den Erfolg ist die Akzeptanz der Mitarbeiter, die es zu gewinnen gilt.

Konkrete Aufgaben für die nächsten 2 Jahre sind:

- Praktische Umsetzung der Aufbauorganisation
- Schaffung der Grundlagen für das Mieter-Vermieter-Modell
- Objektbezogene Kostentransparenz durch das kaufmännische Rechnungswesen
- Optimierungsmöglichkeiten im personellen Bereich (z.B. Neuorganisation des Hausmeister- und Reinigungsbereichs)
- Beseitigung der Mängel aus der Defizitliste des Prüfungsverbandes
- Kontrolle des Energieverbrauchs und Umsetzung geeigneter Maßnahmen zur Verbrauchsreduzierung und damit Kosteneinsparungen.

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
☒ nein	☐ ja	☒ nein	☐ ja
Gesamtkosten €		€	
Veranschlagung im Haushalt			
☒ nein	☐ ja	bei Hst. Budget-Nr. im ☐ Vwhh ☐ Vmhh	
wenn nein, Deckungsvorschlag:			
Zustimmung der Käm		Beteiligte Dienststellen:	
liegt vor: ☐ RA ☐ RpA		weitere: ☐	
Beteiligung der Pflegerin/des Pflegers erforderlich:		☐ ja ☒ nein	
Falls ja: Pflegerin/Pfleger wurde beteiligt		☐ ja ☐ nein	

II. BMPA/StR/SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. BvA

Fürth, 21.02.05

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter/in:
Ruhhammer

Tel.:
1640