

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Ausschuss für Personal, Organisation und Digitalisierung	14.07.2023	öffentlich - Vorberatung
Stadtrat	26.07.2023	öffentlich - Beschluss

Neustrukturierung der Gebäudewirtschaft Fürth (GWF)

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
Anlagen: Organigramm GWF Ist-Stand (Stichtag 01.06.2023) Organigramm GWF nach Neugliederung 01.03.2024	

Beschlussvorschlag:

**Der Neustrukturierung der GWF wird zugestimmt
(Anlage Organigramm GWF nach Neugliederung 01.03.2024).**

Die alleinige Amtsleitung wird zukünftig durch die Stelle 65000 ausgeübt.

Es wird eine neue Abteilung „Immobilienmanagement“ eingerichtet.

Die Abteilung wird durch die Stelle 65001 geleitet.

Der Abteilung Immobilienmanagement werden die Bestandsstellen 65707, 65760, 65853, 65741 und die Infostelle 6500108 zugeordnet.

Die Änderungen werden zum 01.03.2024 wirksam.

Sachverhalt:

- I. Referat V beantragt mit Vf. vom 29.06.2023 eine Neustrukturierung.

Historie:

Zum 01.12.2002 wurde die Zentrale Gebäudewirtschaft (ZGW) neu gegründet, die zunächst für die Aufgabenbereiche infrastrukturelle und kaufmännische Gebäudebewirtschaftung (insbesondere Substanzerhaltung für städtische Gebäude) eingerichtet worden war.

Nach Organisationsberatung durch den BKPV beschloss der **StR** in seiner Sitzung vom **03.03.2004** die grundsätzliche Zusammenlegung von Hochbauamt (HbA) mit der ZGW und Erweiterung der Aufgaben um Planung, Neubau, Sanierung und Modernisierung der städtischen Gebäude als Abschluss eines Reformprozesses, der die Vorteile einer Gebäudewirtschaft in

einer Gesamtverantwortung ermöglichte. Die Zuordnung der GWF nach der Zusammenlegung erfolgte zum Baureferat.

Zum 01.04.2004 hat der StR der Leitung der GWF durch eine Doppelspitze (kaufmännische Amtsleitung Stelle 65001 EGr 15 und technische Amtsleitung, Stelle 65000 BGr A15) zugestimmt. Bei der Stelle 65001 handelte es sich um die Leitung der neu gegründeten ZGW, bei der Stelle 65000 handelte es sich um die ehemalige Amtsleitungsstelle im HbA.

Die weitere Ausgestaltung des neuen Amtes Gebäudewirtschaft insb. die Festlegung der Aufbauorganisation und des Stellenplans wurde mit Begleitung des BKPV in der Folgezeit umgesetzt.

Neustrukturierung 2024:

Im Wesentlichen wird durch die Neustrukturierung die Doppelspitze auf der Ebene Amtsleitung abgebaut. Die **bisherige technische Amtsleitung, Stelle 65000, EGr A15 wird zukünftig als einzige verantwortliche Amtsleitung für die gesamte GWF fungieren.**

Die Bestandsstelle 65001 wird im Gegenzug als **Leitung der neuen Abteilung „Immobilienmanagement“** eingesetzt und neu bewertet. Die bisherigen Amtsleitungsaufgaben im kaufm. Bereich gehen auf die Stelle 65000 über. Die Stelle 65000 bedient sich hierzu des jeweiligen Fachwissens der Abteilungsleitungen.

Diese Neuorganisation hat aus OrgA-Sicht wesentliche Vorteile:

Fast alle Aufgaben der GWF tangieren inhaltlich immer sowohl die technischen als auch die infrastrukturellen und kaufmännischen Abteilungen. Durch die Doppelspitze war daher bislang ein sehr hoher Abstimmungsbedarf zwischen den beiden Amtsleitungsstellen erforderlich. Die Doppelspitze hatte den Vorteil, dass zwei unterschiedliche Fachdisziplinen (kaufmännisch und technisch) auf Leitungsebene die jeweiligen schwerpunktmäßigen Sichtweisen kooperierend einbringen konnten. Darüber hinaus hatte diese Konstellation insbesondere in der Startphase den weiteren Vorteil, dass die Leitungen beider zusammengefasster Organisationseinheiten GWF und HbA, die jeweiligen bisherigen fachlichen Schwerpunkte ihrer Planstellen beibehalten konnten. Diese Zweiteilung hatte aber auf der anderen Seite den Nachteil, dass **alle** Angelegenheiten, die die gesamte GWF betreffen, quasi zweigeteilt bearbeitet werden mussten. Dies führte zwangsläufig zu (vermeidbaren) Doppelarbeiten. Wird die Leitung künftig durch **eine Amtsleitung** ausgeübt, ermöglicht dies aufgrund von Synergieeffekten eine effizientere Arbeitsweise. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass die Abläufe gestrafft werden können und Aufgaben priorisiert werden. Zudem wird durch die Neustrukturierung eine einheitliche Kapazitäts- und Ressourcenplanung ermöglicht. In vielerlei Hinsicht wird die GWF zukünftig **vermehrt** von Synergieeffekten profitieren können.

Der BKPV hat in seinem Abschlussbericht bereits 2005 dargestellt, dass mit der Leitung durch eine Doppelspitze Vor- und Nachteile einhergehen und empfohlen, nach Ablauf einer bestimmten Zeit deren Zweckmäßigkeit zu prüfen. Die KGST hat schon 2003 empfohlen, die Leitung einer Gebäudewirtschaft in eine Hand zu geben und allenfalls übergangsweise („Notlösung“) eine Doppelspitze einzurichten.

Eine Überprüfung der Bewertung der zukünftigen alleinigen Amtsleitungsstelle 65000 steht noch aus. Dies kann im Laufe des strukturierten Stellenplanverfahrens in den nächsten Jahren nachgezogen werden.

Als Zeitpunkt für die strukturelle Änderung der GWF wurde aus personalwirtschaftlichen Gründen der 01.03.2024 gewählt.

Aus Sicht von OrgA bildet die Neustrukturierung die zeitgemäße Weiterentwicklung der GWF gut ab, wobei in den nächsten Jahren noch weiteres Entwicklungspotential im Hinblick auf die Struktur und Aufbauorganisation vorhanden ist, was wiederum vorzugsweise im Rahmen von Stellenneubesetzungen umgesetzt werden sollte.

Einrichtung einer neuen Abteilung „Immobilienmanagement“ mit Abteilungsleitung:

Die neue Abteilung „Immobilienmanagement“ (IM) hat das Ziel, ein mittelfristiges, vorausschauendes und insbesondere nachhaltiges städtisches Flächenmanagement aufzustellen und fortzuführen, Sonderprojekte zu betreuen und umzusetzen sowie abteilungsübergreifende digitale

Plattformen weiterzuentwickeln und für die Nutzung in der GWF zu optimieren. Die Abteilung erhält eine eigene Kostenstelle.

Die Leitung der neuen Abteilung „Immobilienmanagement“ wird durch die Bestandsstelle 65001 sichergestellt, die noch neu (niedriger) bewertet werden muss.

Die Änderungen in der Aufbauorganisation sind im beiliegenden Organigramm GWF nach Neugliederung 01.03.2024 dargestellt. Zum Vergleich enthält die Beschlussvorlage auch ein Organigramm mit dem aktuellen Stand.

Folgende erläuternde Hinweise werden gegeben:

Die GWF wird in Zukunft durch 5 Abteilungen (bisher 4 Abteilungen) strukturiert:

1. Neubau/Gebäudeunterhalt (NG)
2. Haustechnik/Energiemanagement (HtE)
3. Kaufmännischer Bereich (KB)
4. Infrastruktureller Bereich (IB)
5. Neu: Immobilienmanagement (IM)

Einige Bestandsstellen, die bisher als Stabsstellen bei der Technischen Amtsleitung der GWF eingerichtet waren, werden der neuen Abteilung Immobilienmanagement zugeordnet. Im Einzelnen sind dies die Stellen:

- 65707 0,5 VZÄ (TZ-) Stelle „Techn. Risikomanagement/Arbeits-/Gesundheitsschutz“, EGr 12
- 65760 „SB Energiemanagement“, EGr 12
- Info-Stelle 6500108 „SB Sonderaufgaben“, BGr A13
- Die 1,0 (Vollzeit-) Stelle 65753 „Teamleitung Prüfung und Wartung“, EGr 11, wird aufgeteilt. Die Stelle ist bisher in der Abteilung Haustechnik/Energiemanagement als Teamleitung Prüfung und Wartung angesiedelt. Die Aufteilung erfolgt, weil diese Stelle schon bisher neben der Prüfung und Wartung von technischen Ausrüstungen die Aufgabe der Anwenderadministration für das Liegenschafts- und Gebäudemanagement CAFM (Computer Aided Facility Management) für alle Abteilungen der GWF durchführt. 0,5 VZÄ werden künftig in die neue Abteilung als Gruppe CAFM-Administration integriert. Die transferierte 0,5 VZÄ (TZ)-Stelle erhält die neue Stellenplannummer # 65853 und die Funktionsbezeichnung Teamleitung CAFM-Administration. Die verbleibende 0,5 VZÄ (TZ)-Stelle 65753 bleibt unverändert in der Abteilung Haustechnik/Energie-management als Teamleitung Prüfung und Wartung.
- Der CAFM-Administration wird außerdem die Bestandsstelle 65741 „SB“ EGr 8 zugeordnet, da ihr inhaltlicher Schwerpunkt eher im Bereich des Immobilienmanagements als (wie bisher) im Infrastrukturellen Bereich liegt.

Als Stabsstellen der neuen Amtsleitung verbleiben derzeit die Bestandsstellen 65701 „Projektleitung Alte Feuerwache“, EGr 11, 65704 „SB Projektmanagement“, EGr 13 und 65705 „SB Projektentwicklung“, EGr 11.

Die Stabsstelle „Verwaltung“ mit den bisher zugeordneten Stellen 65706 „SB Verwaltung“, EGr 10/BGr A11 und 65730 „SB Verwaltung“, EGr 6/BGr A7 sowie 0,5 VZÄ TZ-Info-Stelle 6500010 BGr A10 verbleibt als Stabsstelleneinheit ebenfalls bei der Amtsleitung. Die Stabsstelle Verwaltung, die bisher ausschließlich dem Techn. Bereich zugeordnet war, wird künftig für die gesamte GWF tätig werden.

Die Neustrukturierung wurde ausführlich mit PR/Rf. V und GPR abgestimmt und findet deren Zustimmung.

Kosten der Umstrukturierung:

Es fallen durch die organisatorische Umstrukturierung keine Kosten an.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	€	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja €
Veranschlagung im Haushalt		Budget-Nr.	
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst.	im <input type="checkbox"/> Vwhh <input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			

Prüfung der Klimarelevanz:

<input checked="" type="checkbox"/>	Prüfung der Klimarelevanz nicht notwendig			
<input type="checkbox"/> --	<input type="checkbox"/> -	<input type="checkbox"/> 0	<input type="checkbox"/> +	<input type="checkbox"/> ++
Stark negative Klimawirkung	Negative Klimawirkung	Keine oder geringe Klimawirkung	Positive Klimawirkung	Stark positive Klimawirkung
Begründung:				
<input type="text"/>				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):				
<input type="text"/>				

Beteiligungen

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Amt für Organisation und Digitalisierung**

Fürth, 26.06.2023

gez. Dr. Ammon

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Amt für Organisation und Digitalisierung

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Ausschuss für Personal, Organisation und Digitalisierung am 14.07.2023

Protokollnotiz:

Beschluss:

**Der Neustrukturierung der GWF wird zugestimmt
(Anlage Organigramm GWF nach Neugliederung 01.03.2024).**

Die alleinige Amtsleitung wird zukünftig durch die Stelle 65000 ausgeübt.

Es wird eine neue Abteilung „Immobilienmanagement“ eingerichtet.

Die Abteilung wird durch die Stelle 65001 geleitet.

Der Abteilung Immobilienmanagement werden die Bestandsstellen 65707, 65760, 65853, 65741 und die Infostelle 6500108 zugeordnet.

Die Änderungen werden zum 01.03.2024 wirksam.

Beschluss: einstimmig beschlossen Ja: 11 Nein: 0 Anwesend: 11

Ergebnis aus der Sitzung: Stadtrat am 26.07.2023

Protokollnotiz:

Beschluss:

**Der Neustrukturierung der GWF wird zugestimmt
(Anlage Organigramm GWF nach Neugliederung 01.03.2024).**

Die alleinige Amtsleitung wird zukünftig durch die Stelle 65000 ausgeübt.

Es wird eine neue Abteilung „Immobilienmanagement“ eingerichtet.

Die Abteilung wird durch die Stelle 65001 geleitet.

Der Abteilung Immobilienmanagement werden die Bestandsstellen 65707, 65760, 65853, 65741 und die Infostelle 6500108 zugeordnet.

Die Änderungen werden zum 01.03.2024 wirksam.

**Beschluss: einstimmig beschlossen Ja: 46 Nein: 0 Anwesend: 46 Pers. be-
teiligt: 0**