



## Drucksache Nr. 2007/AfL/001-01

- öffentlich -

# Beschlussvorlage

### Beratungsgegenstand

**Bildung des Fachdienstes Liegenschaften - Zusammenführung  
von Zuständigkeiten und Aufgaben aus verschiedenen  
Bereichen der Verwaltung  
hier: Bericht zum bisherigen Sachstand**

### Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Liegenschaften nimmt Kenntnis.

### Beratungsfolge

#### Gremium:

- Ausschuss für Liegenschaften

#### Datum:

27.02.2007

## Sachverhalt

Zum 01.10.2006 wurde der Fachdienst Liegenschaften (FD 115) gebildet und organisatorisch im Fachbereich Service und Personal (FB 11) angebunden.

Mit der Bildung des Fachdienstes sollen insbesondere nachfolgende Zielsetzungen erreicht werden:

- Zusammenführung der mit der Verwaltung und Bewirtschaftung von Gebäuden und Liegenschaften wahrzunehmenden Aufgaben,
- Optimierung der Arbeitsabläufe, insbesondere durch den Abbau der bei dezentraler Aufgabenerfüllung entstehenden Reibungsverluste,
- Räumliche und organisatorische Zusammenführung aller mit der Aufgabenwahrnehmung „Liegenschaften“ beschäftigten Mitarbeiter/innen
- verstärkte betriebswirtschaftliche Kontrolle und Steuerung der Verbrauchsdaten, hierzu insbesondere Einführung einer Fachsoftware zur Erfassung aller für die Gebäude und Liegenschaften relevanten Daten wie Verbräuche, Unterhaltungszustände, durchgeführte Maßnahmen jeweils konkret auf das Objekt bezogen, um eine entsprechende Auswertung und Analyse zu ermöglichen und fortzuschreiben,
- Modifikation der bisherigen Form der Gebäudeunterhaltung und Weiterentwicklung und Fortschreibung bis hin zu Konzepten zur Gebäudebewirtschaftung und –unterhaltung im Sinne des heutigen Gebäudemanagements, d.h. insbesondere unter Berücksichtigung energetischer Versorgungsaspekte regelmäßige, am „Lebenszyklus“ der Gebäude und Baustoffe orientierte Unterhaltungsintervalle zu entwickeln,
- Priorisierung der erforderlichen Unterhaltungs- und Baumaßnahmen nach dementsprechend veränderten Auswahlkriterien
- Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien zu erschließen, insbesondere soweit dies langfristig betriebswirtschaftlich günstiger ist;
- Bildung eines „Hausmeisterpools“,
- Entwicklung weiterer Konzepte; entsprechende Anregungen und Ansatzpunkte, die bei der Erarbeitung der Konzepte als Eck- oder Schwerpunkte angezeigt sein könnten, sollen u. a. über die Teilnahme an sog. Vergleichsrings sowie die gezielte Fortbildung des Personals insbesondere im Bereich Gebäudewirtschaft und Facilitymanagement erschlossen werden

### Bislang getroffene Regelungen:

Mit Blick auf die o. g. Zielsetzungen wurden bisher nachfolgende organisatorische Änderungen und (vorläufige) Aufgaben- und Zuständigkeitsabgrenzungen vorgenommen.

Es wurden zunächst die offensichtlich im Zusammenhang mit der Verwaltung und Bewirtschaftung der Gebäude und Liegenschaften stehenden Aufgaben aus den verschiedenen Bereichen der Verwaltung zusammengeführt.

Vorrangig zu nennen sind hier insbesondere der Aufgabenbereiche „kreiseigener Hochbau“, (bis dato Bauamt), „Hausverwaltung“ und „Reinigung etc“ aus dem ehemaligen Hauptamt, „Verwaltung und Vermietung von Gebäuden“, „Steuern, Abgaben, Versicherungen“ sowie „Stromlieferverträge und Versicherungsverträge“ aus der Kämmerei.

Aus dem Bereich des ehemaligen Schulamtes (jetzt FD 211) sind die Aufgaben „Reinigung“ sowie die bauliche Unterhaltung und z. T. auch Bewirtschaftung der Schulen für einige der im Eigentum oder der Trägerschaft des Landkreises stehenden Schulen (ohne Personalübergang) in die „Zuständigkeit“ des Fachdienstes Liegenschaften gewechselt. Insbesondere diese Zuständigkeitsabgrenzung ist jedoch noch nicht als abschließend und endgültig anzusprechen (vgl. hierzu Drucksache Nr. 2007/AfL/002-01), da auf der Grundlage von in den nächsten Monaten zu erarbeitenden Erfahrungswerten über eine konsequente Zuordnung zu einem Fachdienst entschieden werden soll. Die angesprochene Zuständigkeit ist ausschließlich auf die mit der baulichen Unterhaltung und betrieblichen Bewirtschaftung ausgerichteten Aufgaben bezogen und betrifft die originären schulischen/pädagogischen Aufgaben nicht und berührt damit die originäre Zuständigkeit des FD Schule und Kultur für schulverwaltungsfachliche Entscheidungen nicht.

Aus dem Bereich Ordnung wurden die Aufgaben im Zusammenhang mit der Verwaltung der FTZ, die mit einem untergeordneten Stellenanteil zu erledigen sein dürften, (ohne Personalübergang) in den FD 115 verlagert.

Zusätzlich wurden dem FD 115 bislang die Hausmeister für die Verwaltungsgebäude sowie Reinigungskräfte und Hausmeister für die Verwaltungsaußenstellen dem Fachdienst zugeordnet.

Nach der bisherigen Vorstellung ist auch die organisatorische Zuordnung der an den im Eigentum oder Trägerschaft des Landkreises stehenden Schulen beschäftigten Hausmeister und Reinigungskräfte zum Fachdienst vorgesehen. Für diesbezügliche Regelungen sind zur entsprechenden inhaltlichen und organisatorischen Abstimmung insbesondere mit den Schulleitungen (jeweils unter Beteiligung des FD 211) erforderlich, da die Schulleitungen (in Fortführung der bisherigen Praxis) grundsätzlich aufgrund der räumlichen Nähe und örtlichen Präsenz (für den Landkreis als Eigentümer) das „Hausrecht“ sowie damit verbunden auch die (bedingte) „Weisungsbefugnis“ gegenüber Hausmeistern und Reinigungskräften ausüben sollen.

Sozusagen als erste kleine Anfangsschritte sollen zum Einstieg in die praktische Arbeit und als Vorbereitung für die zu erarbeitenden Konzepte bieten sich die nachfolgenden Projekte zur Umsetzung an:

- Zur Erkundung der Möglichkeiten für die verstärkte Nutzung regenerativer Energien bietet sich die Prüfung der Realisie-

rungschancen für ein gemeinsames Projekt mit der Bioenergie Stolzenau für die Nahwärmeversorgung des Gymnasiums Stolzenau als praktisches Modell an (vgl. Drucksache Nr. 2007/AfL/003-01).

- Hinsichtlich der Modifikation der Konzepte für die Bauunterhaltung sind zusätzliche Auswahlkriterien für die Priorisierung der in Frage kommenden und zu empfehlenden Unterhaltungsmaßnahmen in die Konzeptstrukturen einzubinden. Ein Auswahlkriterium könnte z .B. eine objektbezogene Gebäude-Energieberatung sein, die die besonders „wirkungsintensiven“ Schwachstellen des Gebäudes (hohe Energieverluste etc.) aufzeigt und damit indizieren hilft in welchen Bereichen und Gebäudeabschnitten bestimmte Maßnahmen besonders empfehlenswert sein können, auch bereits vor Ablauf der „Lebenserwartung“ der Bauprodukte und damit vor dem prognostizierten Unterhaltungsintervall (vgl. hierzu Drucksache Nr. 2007/AfL/004-01).
- Weiteres Handlungsfeld wäre der Einsatz weniger kostenintensiver Geräte zur Reduzierung der Wärme- und Wasserverbräuche anstelle eines vorzeitigen, kostenträchtigen Austausches der Versorgungselemente und –einrichtungen (vgl. Drucksache Nr. 2007/AfL/005-01).

#### Vorläufiger Ausblick:

Die bisherige Aufgaben- und Personalzuordnung zum Fachdienst Liegenschaften ist noch nicht als abschließend zu betrachten.

Für die bislang in anderen Ämtern und Organisationseinheiten wahrgenommenen Aufgaben lassen sich zwar rechnerisch die entsprechenden Stellenanteile ermitteln. Gleichwohl sind mit der Aufgabenverlagerung in den FD 115 nicht in gleichem Umfang auch Stellenanteile in den Fachdienst verlagert worden.

Lediglich für den Bereich „kreiseigener Hochbau“ ist das bisherige Personal vollständig in den FD 115 gewechselt. Aus der Kämmerei ist lediglich ein Stellenanteil von 0,5 verlagert worden. Dieser wird von der teilzeitbeschäftigten Mitarbeiterin ausgefüllt, die die Aufgabe „Vermietung und Verpachtung“ wahrnimmt.

Aus dem Bereich des ehemaligen Hauptamtes wurden zwar 3,0 Stellen (einschließlich der Fachdienstleitung) in den FD 115 verlagert, von denen derzeit jedoch lediglich 2 Stellen besetzt sind.

Der Fachdienst ist insoweit nicht nur mit einem rechnerischen Personaldefizit gestartet. Neben den grundsätzlich mit der Einarbeitung verbundenen Reibungsverlusten führt die derzeit nicht den Anforderungen und Umfang der Aufgaben gerecht werdende Stellenbemessung und Personalausstattung dazu, dass nicht alle anstehenden Aufgaben zeitgleich und mit gleicher Intensität angegangen werden können, sondern zunächst stärker als bisher Prioritäten hinsichtlich der zeitlichen Erledigung zu setzen sind.

Dies ist jedoch bewusst und nur für einen Übergangszeitraum geschehen, da einerseits auf der Grundlage der jetzt zu gewinnenden aktuellen Erfahrungswerte einerseits und andererseits stärker ausgerichtet an den sich abzeichnenden grundsätzlichen Entscheidungen

im Zusammenhang mit der Einführung der Doppik ausgerichtet werden.

Dies betrifft insbesondere die Fragestellung wie die Anlagenbuchhaltung für die zu verwaltenden Gebäude und Objekte gestaltet werden soll; danach ist das Anforderungsprofil für die zweifelsohne noch benötigte betriebswirtschaftlich geschulte Fachkraft auszurichten.

Die Anschaffung einer ebenfalls noch benötigten Fach-Software für die objektbezogene Verwaltung der Liegenschaften ist insoweit ebenfalls an den grundsätzlichen Entscheidungen und Zielsetzungen auszurichten. Hier bleibt insoweit das Ergebnis der anstehenden Gespräche insbesondere mit dem Fachbereich Finanzen abzuwarten.

Zumindest ist festzustellen, dass auf der Grundlage aktualisierter Erfahrungswerte (eine neue Stellenbemessung und) eine Personalaufstockung erfolgen muss.

Insoweit lässt sich zumindest eines feststellen:

Um langfristig sparen zu können, muss zunächst investiert werden.

Dies gilt nicht nur für die Bausubstanz, sondern vor allem auch für die zur gezielten Steuerung benötigten modifizierten Konzepte.

Deren Erarbeitung wird zwar vor allem Zeit beanspruchen; ein entsprechender zusätzlicher, ggf. auch zeitlich befristeter, Einsatz von Personal steht aus Sicht der Verwaltung zu erwarten und sollte zu gegebener Zeit diskutiert werden.

Finanzielle Auswirkung

- Ja, mit €  
 Nein

Haushaltsmittel verfügbar

- Ja  
 Nein

Anlagen:

Übersicht über den Gebäudebestand in der Betreuung durch den Fachdienst Liegenschaften