

Vorlage		Vorlage-Nr: E 26/0051/WP18
Federführende Dienststelle: E 26 - Gebäudemanagement		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum: 18.10.2021
		Verfasser/in: E 26/00
Aktualisierung der Personalbemessung und des Stellenbedarfs für die Wirtschaftsplanung 2022 und Folgejahre für die eigenbetriebsähnliche Einrichtung Gebäudemanagement der Stadt Aachen		
Ziele:	Klimarelevanz keine	
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
30.11.2021	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Betriebsausschuss Gebäudemanagement stimmt der Aufnahme der in der Vorlage dargestellten 23 zusätzlichen Vollzeitstellen als Bestandteil der Stellenübersicht zur Wirtschaftsplanung 2022 zu.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
	x		

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
X			

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
X			

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

<input type="checkbox"/>	vollständig
<input type="checkbox"/>	überwiegend (50% - 99%)
<input type="checkbox"/>	teilweise (1% - 49%)
<input type="checkbox"/>	nicht
<input type="checkbox"/>	nicht bekannt

Erläuterungen:

A) Ausgangssituation: veränderte Aufgabenbreite und -tiefe sowie Rahmenbedingungen

Die Aufgabenbreite und -tiefe, sowie die Rahmenbedingungen für das öffentliche Hochbauwesen haben sich seit 2015 insgesamt rasant entwickelt.

Das Öffentliche Hochbauwesen steht vor einem nie gekannten Paradigmen-Wechsel: die Nachhaltigkeits-Strategien von EU, der Bundesrepublik, des Landes NRW und der Stadt Aachen müssen zwangsläufig auch inhaltlich und organisatorisch zu umfangreichen, noch nicht in Gänze überschaubaren Anpassungen führen - auch im Aufbau und Ablauf kommunaler Hochbauvorhaben. Dazu bedarf es einer umfänglichen strategischen Neuausrichtung (hin zum „Bauen der Zukunft“: CO²-neutral, gesundheits-verträglich, kreislauf-gerecht, ressourcen-sparend, klima-schonend) und neuer Qualifikationen und Fachkompetenzen.

Erste Richtungs-Einschätzungen ergeben sich aus den Handlungsempfehlungen des Städtetages „Nachhaltiges und suffizientes Bauen in Städten“ vom 14.07.2021 (Papier zum ressourcenschützenden Bauwesen in zwei Teilen: Teil I – Grundlagen und Teil II – Anforderungen und Empfehlungen).

Operativ steht das Städtische Gebäudemanagement zusätzlich vor der Aufgabe, das höchste jemals politisch beschlossene Planungs- und Bauvolumen zu koordinieren, zu beplanen und umzusetzen.

Dies ist zeitnah bzw. im erklärten Bedarfs-Zeitraum nicht ohne äquivalente Personalunterstützung /-erhöhung möglich.

B) Aktualisierungserfordernis zur Personalbemessung des Positionspapiers aus 2014

Sowohl die wahrzunehmenden Aufgaben, das umzusetzende Volumen, die Anzahl der Einzelvorhaben als auch die Komplexität der Aufgabenerfüllung sind seit 2015 weiter kontinuierlich gestiegen (siehe Anlagen 2 und 3). Die zu betreuenden Flächen sind bereits in 2015 sprunghaft angestiegen und bewegen sich weiterhin auf hohem Niveau (Anlagen 4).

Vor diesem Hintergrund war auf der Basis der vorliegenden Zahlen für 2021 und Folgejahre die Personalbemessung zu aktualisieren.

Nach wie vor besitzen dabei die Rahmenbedingungen / Prämissen des Positionspapiers aus 2014 Gültigkeit:

- zeitnahe Umsetzung der vom Rat beschlossenen Maßnahmen
- Sicherstellung einer umfassenden Gebäudebewirtschaftung
- Wahrnehmung der technischen Betreiberverantwortung und somit Schutz der Gebäudenutzer*innen und von Gebäudesubstanz
- betriebliches Personal- bzw. Gesundheitsmanagement zum Schutz vor Überbelastungen
- hohe gesetzliche Regelungsdichten und zunehmende Komplexität in der Bauabwicklung
- Zunahme von Förderungen und deren - in der Regel zeitkritische - Umsetzung innerhalb von vorgegebenen Förderzeiträumen
- umfangreiche fachliche Herausforderungen, die sich aus dem Paradigmenwechsel im Bereich des öffentlichen Bauens ergeben

C) Erläuterungen zu den Grundsätzen der Personalplanung und Personalbemessung im Gebäudemanagement

Die zugrunde gelegten Kennzahlen und Bemessungsgrundlagen für die kaufmännische und infrastrukturelle Abteilung stützen sich auf betriebliche Erfahrungswerte und den interkommunalen Vergleich, insbesondere im Rahmen der sog. IKON-Vergleichsringe der KGSt (Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement).

Die Kennzahl und Bemessungsgrundlagen für die technischen Abteilungen beruhen auf Erkenntnissen und Ausarbeitungen des Städtetags NRW, der KGSt und auf dem Erfahrungsaustausch mit anderen kommunalen Gebäudewirtschaften im Rahmen des VKIG (Verband Kommunaler Immobilienbewirtschaftler) - modifizierte um betriebliche Erfahrungswerte.

Für die Kennzahlenbetrachtung wurde die vom Städtetag NRW in Auftrag gegebene Studie - Ergebnis einer interkommunalen Arbeitsgruppe aus dem Arbeitskreis kommunale Gebäudewirtschaft - zugrunde gelegt.

Die Personalbemessung sowohl im investiven Bereich (Anlage 5) als auch für den konsumtiven Bereich (Anlage 6) ergibt einen deutlichen zusätzlichen Personalbedarf – dies bereits ab dem Wirtschaftsjahr 2021 und unter Berücksichtigung der bereits im Rahmen der Wirtschaftsplanung 2021 erfolgten Stellenaufstockung um insgesamt 10,5 Stellen (einschließlich Stellen für die Umsetzung der Maßnahmen aus dem IKSK).

Die ermittelten Bedarfe wurden weder in der Vergangenheit noch für den Wirtschaftsplan 2021 jeweils 1:1 berücksichtigt, sondern auf der Grundlage der betrieblichen Besonderheiten und Erfahrungswerte modifiziert. Unter Zugrundelegung effizienter Organisationsstrukturen, Einsatz von motiviertem und qualifiziertem Personal und den Erkenntnissen aus dem betrieblichen Gesundheitsmanagement wurden die Werte bislang jeweils nach unten korrigiert. Aus diesem Grund wurde in die aktuellen Empfehlungen lediglich der durchschnittlich erforderliche Stellenbedarf der Jahre 2021 bis einschließlich 2023 und nicht der Spitzenbedarf angesetzt.

Beim umzusetzenden Umsatz in der Instandhaltung wurde nicht der niedrigste Wert von 550.000 EUR, sondern es wurden 600.000 EUR pro Stelle zugrunde gelegt.

Es wurde auf die Berücksichtigung von verwaltungsspezifischen Zusatzaufwänden verzichtet und bei der Qualitätssicherung der unterste Wert der Empfehlungen des Städtetags/VKIG zugrunde gelegt.

Für die Abarbeitung der Mittel aus Vorjahren wurden im investiven Bereich 5 Jahre, im konsumtiven Bereich (Maßnahmen in der Regel mit größerer Dringlichkeit) 3 Jahre zugrunde gelegt.

Neben der reinen Kennzahlenbetrachtung finden auch die Erkenntnisse aus dem betrieblichen Personal- und Gesundheitsmanagement und somit Hinweise zum Arbeitsaufkommen und etwaigen Überbelastungs-Situationen Berücksichtigung.

Die Betriebsleitung hält auf dieser Basis folgende Stelleneinrichtungen zur Erreichung der städtischen Vorgaben und Ziele für erforderlich:

D) Zusammenfassung Stellenbestand und Mehrbedarf für die Wirtschaftsplanung 2022 nach Abteilungen / Teams mit Mehrbedarf:

Stabsstelle nachhaltiges Bauen	Ist 2020	Ist 2021	Bedarf 2022	Mehrbedarf
	-	-	1,0	1,0
Abteilung Kfm.	Ist 2020	Ist 2021	Bedarf 2022	Mehrbedarf
Team Mieten und Pachten	6,5	6,5	7,0	0,5
Abteilung Infrastruktur	Ist 2020	Ist 2021	Bedarf 2022	Mehrbedarf
Personal- und Organisation/ Geschäftsstelle/ Vorzimmer	7,5	7,5	8,5	1,0
Summe Kfm./Infrastruktur	14,0	14,0	16,5	2,5

Abteilung Instandhaltung Technik (26/30)	Ist-Stand 2020	Ist-Stand 2021	Bedarf 2022	Mehrbedarf
Heizung, Lüftung, Sanitär	9,5	9,0	12,0	3,0
Elektrotechnik	7,0	8,0	10,5	2,5
Summe	22,5	23,5	29,0	5,5

Abteilung Hochbau (26/40)	Ist-Stand 2020	Ist-Stand 2021	Bedarf 2022	Mehrbedarf
Objektmanagement Schulen	8,5	10,0*	13,0	3,0
Objektmanagement übrige Gebäude (einschließlich zentrale Störannahme)	9,5	11,5	13,5	2,0
Projektmanagement (Neu-, Um- und Erweiterungsbau)	10,0	12,0	16,0	4,0
Zentrale Fachaufgaben und Projektentwicklung	6,5	6,5	7,5	1,0
Summe	38,5	44,0	54,0	10,0

*einschließlich 1 VZ-Stelle IKSK

Abteilung TGA, Energiemanagement und Gebäudeautomation (26/50)	Ist-Stand 2020	Ist-Stand 2021	Bedarf 2022	Mehrbedarf
Projekte Technische Gebäudeausrüstung (NUE)	7,5	9,5	12,5	3,0
Summe	7,5	9,5	12,5	3,0

Summe Technische Abteilungen	68,5	77,0	95,5	18,5
-------------------------------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Neu/aktuell: Beantragung und Abrechnung Förderung, Beschaffung, Installation und Wartung von ca. 342 stationären Lüftungsanlagen in Schulgebäuden (4,275 Mio. Euro insgesamt)	-	-	2,0 In verschiedenen Fachdisziplinen	2,0
--	---	---	---	-----

Gesamt	82,5	91	114	23,0
---------------	-------------	-----------	------------	-------------

E) Auswirkungen auf den Wirtschaftsplan 2022 und Folgejahre

Insgesamt ergeben sich bei einem Mehrbedarf von 23 Vollzeitstellen, verteilt auf die Bereiche:

Neu-, Um- und Erweiterungsbau (Bauherrenvertretung, Projektleitung und Steuerung)

Insgesamt ab der Wirtschaftsjahr 2022 8,0 Stellen:

- 4,0 bei E 26/44/47 Projektmanagement
- 1,0 bei E 26/45 Projektentwicklung
- 3,0 bei E 26/51 Technische Gebäudeausrüstung / Qualitätssicherung

Mit der derzeit vorhandenen Stellenzahl (25,0) kann auf der Basis der Bemessungsparameter im NUE-Bereich ein Volumen von 33.780.000 € „bewegt“ werden, das heißt allein für die Jahr 2021 bis 2023 sind insgesamt rd. 27,6 Mio. EUR umzusetzende Mittel letztlich ohne ausreichende Personalkapazitäten (siehe Anlage 5).

Eigenerledigung im Bereich Instandhaltung (Ausnahme Beauftragung Sonderfachleute)

Insgesamt 10,5 Stellen in den verschiedenen Teams ab dem Wirtschaftsjahr 2022:

- 3,0 bei E 26/31 Heizung, Lüftung, Sanitär
- 2,5 bei E 26/32 Elektrotechnik
- 3,0 bei E 26/41 Objektmanagement Schulen
- 2,0 bei E 26/42 Objektmanagement sonstige städtische Gebäude

Mit der derzeit vorhandenen Stellenzahl wären allein in den Jahren 2021 bis 2023 insgesamt 21,1 Mio. EUR extern zu beauftragen, wobei für diese (unwirtschaftliche) Beauftragung ebenfalls im Durchschnitt 5,5 Stellen für die Vergabe, Beauftragung, Steuerung etc. erforderlich werden (siehe Anlage 6).

Stabstelle Nachhaltiges Bauen

- 1,0 Stabstelle der Technischen Betriebsleitung

Zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der städtischen Bau- und Sanierungsvorhaben

Mieten und Pachten; Personal, Organisation, Geschäftsstelle und Vorzimmer

- 1,5,0 bei 26/14 u. 26/21 Mieten und Pachten (0,5) und Organisation (1,0)

Zunahme der Ab-/Anmietungen; Raumdisposition in Verwaltungs-/Bürogebäuden;
Organisationsoptimierung/Digitalisierung/Dokumentenmanagement; CAFM

Stationäre Lüftungsanlagen in Schulgebäuden

- 2,0 in verschiedenen Teams

zusätzliche Personalaufwendungen für 23 Stellen von **rd. 1,9 Mio. EUR p.a.**

Dies bedeutet bezogen auf die Stellenplanung aus 2021 mit insgesamt 198,5 Vollzeitstellen und die bereits für 2022 im Rahmen IKSK bewilligten insgesamt 199 Vollzeit-Stellen ein Stellenkontingent ab 2022 von insgesamt 222 Vollzeit-Stellen.

Monetär sind für die Wirtschaftsjahre ab 2022 zur Berücksichtigung der realistischen Zeitspanne für die Gewinnung und Einarbeitung von zusätzlichen Mitarbeitern zusätzlicher Personalaufwand (ohne Tarifsteigerungen) wie folgt einzuplanen:

-	2022	-	500.000 EUR
-	2023	-	1.500.000 EUR
-	2024	-	1.900.000 EUR

Aufgrund der Erhöhung der aktivierten Eigenleistung und der größeren Wirtschaftlichkeit bei Eigendurchführung wirken sich die höheren Personalaufwendungen nur anteilig ergebnisverschlechternd auf das operative Ergebnis aus.

F) Demographische Entwicklung im Gebäudemanagement / Demographie-Stellen

In den Jahren bis einschließlich 2024, somit im mittelfristigen Planungszeitraum, scheiden insgesamt 11 langjährige Mitarbeitende aus:

- 8 Architekten / Ingenieure
- 3 übriges Fachpersonal techn./kfm./infrastrukturell

Dies stellt vor dem Hintergrund der schwierigen Situation bei der Fachkräftegewinnung eine weitere Herausforderung dar, zumal drei Führungskräfte den Betrieb verlassen werden.

Auch aus diesen Gründen ist die Gewinnung von weiterem Fachpersonal wichtig, um Einarbeitung und Wissenstransfer zu ermöglichen und bei bereits absehbarem altersbedingtem Ausscheiden qualifizierte Nachfolgeregelungen treffen zu können.

Die altersbedingte Fluktuation und auch die flexible Einsatzmöglichkeit in den unterschiedlichen Aufgabengebieten innerhalb des Betriebes ermöglichen im Falle eines - aus derzeitiger Sicht eher unwahrscheinlichen - Aufgabenrückgangs eine zeitnahe Anpassung der Stellenplanung.

G) Fazit und abschließende Empfehlungen

Die Stabsstelle Nachhaltigkeit ist aus Sicht der Betriebsleitung zwingend erforderlich, um die Bauvorhaben der Stadt auf die erklärten, neuen Nachhaltigkeitsziele hin zum „Bauen der Zukunft“ auszurichten.

Die Stellen im Bereich Personal und Organisation (1,0) und Mieten und Pachten (0,5) sind zwingend zur Sicherstellung der Aufgabenerfüllung (Strategieausrichtung, Aufgabenzuwachs; Digitalisierung, Prozessoptimierung; CAFM) zu besetzen.

Im Bereich der Instandhaltung ist die Aufstockung insbesondere aus Wirtschaftlichkeitsgründen und zur zügigen Abarbeitung der zur Verfügung stehenden Mittel angezeigt. Auf die Unwirtschaftlichkeit von Fremdvergaben wurde bereits im Rahmen des Positionspapiers der Betriebsleitung, aber auch von Seiten des FB 14, der Gemeindeprüfungsanstalt und Rechnungshöfe hingewiesen. Auch bei einer Fremdvergabe sind gemäß Personalbemessung 5,5 Stellen erforderlich.

Neben dem Anstieg des umzusetzenden Volumens ist die zu betreuende Fläche seit 2015 auf hohem Niveau verblieben mit steigender Tendenz; auf die regelmäßige Berichterstattung im Betriebsausschuss sei verwiesen. Deren umfassende Bewirtschaftung, regelmäßige Begutachtung und Begehung ist zwingend.

Die Berücksichtigung von 3 Stellen im Bereich der Qualitätssicherung von Neu-, Um- und Erweiterungsbauvorhaben und Sanierungen wird ebenfalls dringend empfohlen, zumal hier nur der Mindestwert der Empfehlungen des Städtetages zugrunde gelegt wurde. Die Erfahrung zeigt, dass prozessbegleitend die Konzeption/Planung, Ausführung und Qualität der hochbaulichen und technischen Anlagen stattfinden muss. Die Sicherung eines störungsfreien und Folgekostenreduzierten Betriebes bei der gegebenen langfristigen Nutzung steht hierbei im Fokus. Letztlich können nur so arbeits- und kostenintensive Nacharbeiten und Auseinandersetzungen im Nachgang minimiert werden.

Die Aufgaben Projektleitung und Projektsteuerung müssen am umzusetzenden Volumen ausgerichtet werden. Projektleitung gehört zu den nicht delegierbaren Bauherrenaufgaben, die Vergabe von Projektsteuerungsleistungen an Externe sollte aus Wirtschaftlichkeitsgründen nur in Ausnahmefällen erfolgen und erfordert ebenfalls interne Kapazitäten.

Stärkung der Bedarfsklärung: fest steht, dass „Projekte am Anfang gewonnen werden“ und in keiner anderen Phase des Bauvorhabens Kosten- und Wirtschaftlichkeit so stark beeinflusst werden können (auf die Berichterstattung im Rahmen der Beantwortung des Ratsantrags 166/17 sei verwiesen). Die städtischen Fachbereiche sind in entscheidendem Umfang auf die fachliche Unterstützung angewiesen: beispielhaft genannt sind hier die Umstellung von G8/G9, Planungen zu einer 5. Gesamtschule, der Kita-Ausbau, Sonderprojekte und Programme (u.a. Gute Schule, Digitalisierung), Sanierungsprogramme (u.a. Feuerwehrstandorte, Übergangs-/ Obdachlosenwohnheime) u.v.m.

Empfehlung der Betriebsleitung

Die Betriebsleitung empfiehlt auf der Grundlage der vorstehenden Erläuterungen, ab der Wirtschaftsplanung 2022 die unter D) differenziert dargestellten insgesamt 23 Vollzeitstellen in der Stellenübersicht zu berücksichtigen.

Die monetären Auswirkungen werden vor dem Hintergrund einer realistischen Zeitspanne zur Gewinnung von neuen Mitarbeiter*innen wie in der Vorlage dargestellt sukzessiv in der Wirtschaftsplanung berücksichtigt.

Anlage/n:

- Anlage 1 Positionspapier aus 2014: Übersicht zur Stellenentwicklung
- Anlage 2 Entwicklung umzusetzender konsumtiver Aufwand
- Anlage 3 Flächenentwicklung
- Anlage 4 Entwicklung umzusetzender Umsatz im Erfolgsplan
- Anlage 5 / 6 Personalbemessung investiver und konsumtiver Bereich