

## Mitteilung:

Die Abteilung Gebäudewirtschaft (22.2) wurde im Jahr 2018 einer umfassenden Organisationsuntersuchung einschließlich einer Stellenbemessung durch einen externen Berater unterzogen.

Nach durchgeführter Untersuchung hat die Avantago GmbH & Co. KG im Dezember 2018 den Abschlussbericht vorgelegt und dessen wesentliche Ergebnisse in der Sitzung des Personalausschusses am 05.12.2018 präsentiert.

Im Personalausschuss am 06.05.2019 hat die Verwaltung eine erste Bewertung aller Empfehlungen vorgelegt und berichtet, dass zunächst der Empfehlung nachgekommen werden soll, die Abteilung durch die Einrichtung von drei Sachgebieten neu zu strukturieren: „Empfehlung 3: Es wird empfohlen, die Abteilung Gebäudewirtschaft in einer dreigliedrigen Struktur mit den Sachgebieten Technisches, Infrastrukturelles sowie Kaufmännisches Gebäudemanagement einzurichten“ (S. 28).

Dieser Prozess ist formal abgeschlossen.

Auf Basis des von Avantago unterbreiteten Vorschlags zur Neustrukturierung wurde eine neue Organisationsstruktur erarbeitet. Nach eingehender Prüfung wurden folgende Punkte abweichend umgesetzt:

- keine Einrichtung der von Avantago vorgeschlagenen, der Abteilungsleitung zugeordneten Stelle „Querschnittsaufgaben“  
Avantago hat vorgeschlagen, der Abteilungsleitung eine Stelle „Querschnittsfunktionen“ zuzuordnen, die operative Aufgaben übernehmen und die operative Klammer über alle Sachgebiete darstellen sollte.  
Diesem Vorschlag wird seitens der Verwaltung nicht gefolgt. Die vorgeschlagene Aufgabenzusammenstellung für diese Stelle (Koordination Besprechungen, Qualitätsmanagement, Bearbeitung Anträge aus dem politischen Raum, anteilig Berichtswesen/Controlling, Schriftführung BuVA) überzeugte nicht. Die Aufgaben Qualitätsmanagement und Koordination von Besprechungen werden bei den einzelnen Leitungskräften mit entsprechenden Zeitanteilen berücksichtigt, die restlichen Aufgaben werden in die jeweiligen Sachgebietsstrukturen integriert.
- Zuordnung des Bauunterhalts zum Sachgebiet Infrastrukturelles Gebäudemanagement  
Avantago hat die Bereiche Bauunterhalt und Projektarbeit in einem Sachgebiet zusammengefasst, um die Übergabe eines Projektes in den Bauunterhalt möglichst reibungslos zu ermöglichen.  
Dieser Empfehlung wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt: Nach Einschätzung des Rhein-Sieg-Kreises kann diese temporäre Schnittstelle mit entsprechenden Regelungen definiert werden. Der größere Fokus sollte hingegen auf die permanenten Schnittstellen gelegt werden, die in der Sicherstellung des laufenden Gebäudebetriebes immer wieder auftreten.

Daher wurde der Bauunterhalt in das Sachgebiet Infrastrukturelles Gebäudemanagement verschoben, wo die Bereiche Hausmeisterdienste, Technikzentrale, Zentrale Schadensstelle und Bauunterhalt zu einer großen Einheit „Bauunterhalt und Betrieb“ zusammengefasst werden sollen.

– Zuordnung des Themenkomplexes „Energiemanagement“ zum Infrastrukturellen Gebäudemanagement

Avantago hat die Zuordnung des Energiemanagements zum Technischen Gebäudemanagement empfohlen.

Aus Sicht des Rhein-Sieg-Kreises zählt das Energiemanagement/die Energieversorgung zur Bewirtschaftung eines Gebäudes. Die Aufgaben zur Bewirtschaftung der Gebäude werden im Infrastrukturellen Gebäudemanagement gebündelt, so dass auch das Energiemanagement hier zugeordnet wurde. Aus diesem Grund wird der Empfehlung von Avantago an dieser Stelle nicht gefolgt.

– Differenzierung der Aufgaben zur Objektverwaltung, Teilverlagerung in das Sachgebiet Infrastrukturelles Gebäudemanagement

Den gesamten Aufgabenkomplex der Objektverwaltung hat Avantago dem Kaufmännischen Gebäudemanagement zugewiesen.

Diese Empfehlung von Avantago wurde nicht in Gänze umgesetzt, weil die Teilbereiche Umzugsleistungen, Raumplanung sowie die Gebäudebestandserfassung und -pflege ebenfalls als Aufgaben der Gebäudebewirtschaftung definiert und infolgedessen dem Infrastrukturellen Gebäudemanagements zugeordnet wurden.

Im Ergebnis sieht die zukünftige Struktur der Abteilung Gebäudewirtschaft wie folgt aus:

22.2 Gebäudewirtschaft Hr. Ottersbach (1 VZÄ)		
<p>22.20 Kaufmännisches Gebäudemanagement Hr. Boddenberg (1 VZÄ)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Vertragswesen, Rechtsberatung (0,69 VZÄ)</li> <li>•Haushalt, Controlling, Projektabrechnung, Berichtswesen, BuVA u. sonstige politische Ausschüsse (1,69 VZÄ)</li> <li>•An-/Vermietung, Parkhaus (1 VZÄ)</li> <li>•Sekretariat, Registratur (1,17 VZÄ)</li> </ul>	<p>22.21 Technisches Gebäudemanagement N.N. (1 VZÄ)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Projektbearbeitung von Neubau-, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen (15,27 VZÄ)</li> </ul>	<p>22.22 Infrastrukturelles Gebäudemanagement Hr. Neumann (1 VZÄ)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Bauunterhalt und Betrieb - Hausmeisterdienst, Bauunterhaltung, Technikzentrale, Zentrale Schadensstelle (17 VZÄ)</li> <li>•Eigenreinigung (0,62 VZÄ)</li> <li>•Gebäudereinigung, Abfallentsorgung, Rahmen- und Zeitverträge (1,5 VZÄ)</li> <li>•Infrastrukturelle Verwaltungsleistungen - Umzugsleistungen, Raumplanung, Gebäudebestands- erfassung u. -pflege, Objektschutz, Energiemanagement (1,54 VZÄ)</li> </ul>
<p><b>5,55 Mitarbeiter*innen (Ziel)</b> Verwaltungsmitarbeiter (Schwerpunkt Betriebswirtschaft und Schwerpunkt Verwaltung) Assessorin</p>	<p><b>16,27 Mitarbeiter*innen (Ziel)</b> Architekt*innen/Bauingenieure (9,27 VZÄ) Elektroingenieure (3 VZÄ) Versorgungsgenieure (3 VZÄ)</p>	<p><b>21,65 Mitarbeiter*innen (Ziel)</b> Elektroingenieur Bautechniker/ Handwerksmeister Elektrotechniker/-meister Versorgungstechniker/-meister Verwaltungsmitarbeiter Reinigungskraft Hausmeister (Gesellen/Arbeiter)</p>

Derzeit läuft das Besetzungsverfahren für die Sachgebietsleiterstelle 22.21, die Sachgebietsleitung 22.22 konnte in dieser Woche besetzt werden.

Sobald die Neubesetzung der Stellen erfolgt ist, sollen die Umsetzungsarbeiten zu den weiteren von Avantago ausgesprochenen fachlich-inhaltlichen Empfehlungen mit Unterstützung der neuen Sachgebietsleitungen weiter vorangetrieben werden, hierfür sind jedoch auch noch Nachbesetzungen notwendig.

Zwischenzeitlich wurden mit Beschluss des Kreistages vom 08.10.2019 zusätzliche – über den von Avantago ausgewiesenen Personalbedarf hinausgehende – Stellen für die Gebäudewirtschaft befürwortet, um die Umsetzung ausstehender Bauprojekte zu beschleunigen.

Diese Stellen sind samt ihren Aufgabeninhalten in der obigen Übersicht bereits in die neue Abteilungsstruktur integriert, müssen aber noch besetzt werden.

Die Verwaltung wird über den weiteren Fortgang unaufgefordert berichten.

Zur Sitzung des Personalausschusses am 02.12.2019.