

Gemeinderatsdrucksache Nr.: 116/2019

Federführung:	SG 3.1 - Immobilienmanagement	Datum:	23.08.2019
Verfasser:	Joachim Burkert	AZ:	052.22

Beratungsfolge:	Termin:	Art der Beratung:
Verwaltungsausschuss Gemeinderat	11.09.2019 25.09.2019	Vorberatung - nö - Beschlussfassung -ö -

Zuständigkeit nach:	§ 2 Abs. 1 der Hauptsatzung
----------------------------	-----------------------------

Schaffung einer Planstelle im Bereich des Stadtbauamtes, SG Immobilienmanagement - Bauzeichner/-in im Hochbau und raumbildenden Ausbau

Anlagen:
Entfällt!

Antrag zur Beschlussfassung

Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung zur Unterstützung der Sachgebietsleitung bei der Aufarbeitung und Neuplanung der Generalsanierung des Michelberg-Gymnasiums sowie für den Wiederaufbau des infrastrukturellen Immobilienmanagements eine Stelle im Fachbereich 3, Sachgebiet 3.1, mit der Bezeichnung „Bauzeichner/-in im Hochbau und raumbildenden Ausbau“ zu schaffen.

Nachfolgend erfolgt eine Implementierung in die allgemeinen Aufgaben des Hochbaus.

I Ausgangslage - Rückblick - Problemstellung

Das Sachgebiet Immobilienmanagement, ist durch die fehlgeschlagene Generalsanierung des Michelberg-Gymnasiums besonders schwer belastet. Die fehlgeschlagene Sanierung muss juristisch aufgearbeitet, parallel müssen aufwendige Interimsunterbringungen für die Schüler/-innen geschaffen und die Neuplanung vorangetrieben werden.

Hinzu kommen massive personelle Engpässe, die weitere Belastungen für die Mitarbeiter bedeuten. Für die HH-Jahre 2019 bis 2022 wurden durch den Gemeinderat Baumaßnahmen auf den Weg gebracht, deren interne Abarbeitung durch den schlanken Personalbesatz, nicht gewährleistet ist. Es fand kein Abgleich mit der personellen Leistungsfähigkeit statt! Die Folgen können erneut in der Baubegleitung sichtbar werden, spätestens in der Dokumentation, bei der Verwaltung und der Betreuung dieser zusätzlichen Flächen!

Der Personalrat drängte im Jahr 2018 auf eine Verbesserung der Situation und bat um eine Organisationsüberprüfung. Die für 2019 angedachte Organisationsuntersuchung durch die Gemeindeprüfanstalt kam aus zwei Gründen in das Stocken: Einerseits gelang es aufgrund der o.g. Gegebenheiten nicht die Datenerhebung bis zum zugesagten Termin im Frühsommer zu halten, andererseits musste aber auch die GPA diesen Termin aus innerbetrieblichen Gründen verschieben. Für die aktuell erdrückende Situation im SG 3.1 ist dies ein massives Problem!

Um in den notwendigsten Bereichen des Facility Managements wieder handlungsfähig zu werden, muss die Stadt in den o.g. Unterbau des kaufmännischen und technischen Immobilienmanagements deutlich investieren – personell und organisatorisch. Wobei im organisatorischen Bereich derzeit ergänzend auch an durch Software unterstützende Lösungen gedacht wird. Erst durch diese Zuarbeit ist es überhaupt möglich, eine geordnete Aufgabenverteilung in Teilbereichen zu definieren von denen der gesamte Personalstamm profitiert.

Von einer funktionierenden Gesamtstruktur bleibt das Stadtbauamt durch die Schaffung dieser einen heuer beantragten Stelle dennoch weit entfernt! In Abstimmung mit der Verwaltungsspitze soll nur ein moderater Stellenzuwachs am Brennpunktbereich erfolgen, der ein späteres Organisationsuntersuchungsergebnis nicht tangiert.

Die Sachgebietsleitung des SG 3.1 begleitete in der damaligen Leitungsfunktion die Organisationsuntersuchung durch die GPA (2016/17) in Ellwangen. Eine Stadt mit rund 24.800 Einwohner. Die Sachgebietsstrukturen sind im Hochbau und bei der Gebäudebewirtschaftung ähnlich. Die zu betreuenden Flächen liegen proportional zu der Einwohnerzahl in Geislingen etwas höher. Die Bauaktivitäten werden in Geislingen aktuell etwas höher eingeschätzt. In Ellwangen besteht ein Bauzeichnerbedarf von 1,5 Vollzeitstellen für den Hochbau. Geislingen verfügt derzeit über keinen technischen Zeichner zur Unterstützung!

Die Bereiche technisches und kaufmännisches Gebäudemanagement klaffen in der personellen Ausstattung ebenfalls deutlich auseinander, wobei der Hochbau stärker betroffen ist. Die hier vorliegenden Zahlenvergleiche werden durch die dem SG Immobilienmanagement vorliegenden Kennzahlen belegt. Die Organisationsuntersuchung der GPA wird auf die Situation in Geislingen zugeschnitten sein. Dieser sollte daher nicht weiter vorgegriffen werden, auch wenn die o.g. Orientierungswerte der SGL vorliegen.

Signifikant ist der Archivierungsrückstand, der in Geislingen abgeschlossenen Baumaßnahmen!

II Zielvorgabe

Um den Hochbau und im Nebeneffekt das kaufmännische Immobilienmanagement in seiner Handlungsfähigkeit nach vorne zu bringen, muss dringend eine Bauzeichnerstelle geschaffen und besetzt werden!

Diese Entscheidung verlangt eine Überdenkung der räumlichen Situation im Stadtschloss, die ohnehin nach der Schaffung von weiteren Stellen im Hoch- und Tiefbau zu diskutieren wäre.
– Dies mehr oder weniger als Assoziationsgedanke mit dem zu erwartenden GPA-Organisationsuntersuchungsbericht.

III Programme - Produkte

Die oben beschriebene und angedachte Entwicklung im Bereich des SG Immobilienmanagement war bereits 2014 aufgegleist, wurde dann aber durch die Nichtübernahme einer in diesem Bereich (FM) ausgebildeten Bauzeichnerin gestoppt. Jetzt müssen diese Rückstände wieder aufgeholt und verloren gegangene Strukturen sehr mühsam erneut aufgebaut werden. Hinzu kommt, dass der Arbeitsmarkt derzeit über wenig freie Fachkräfte verfügt und entsprechend das Lohnniveau gestiegen ist!

IV Prozesse und Strukturen

Die Baubeschlüsse des Gemeinderates lösen personelle Bindungen und Folgekosten aus, im Hochbau sowie im Gebäudemanagement. Für eine erfolgreiche Umsetzung sollte daher der Gemeinderat der Verwaltung die hierfür notwendigen personellen Ressourcen zur Verfügung stellen.

Die heuer beantragte Stelle steht im Einklang mit der zu erwartenden Empfehlungen der Gemeindeprüfanstalt und ermöglicht dem Stadtbauamt, hier SG 3.1, einen Schritt in die notwendige Richtung zu tun.

Der Fachbereich 3 sollte daher ermächtigt werden, in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich 1, eine Stellenneuschaffung mit der daraus resultierenden Stellenausschreibung vorzunehmen: „Bauzeichner/-in im Hochbau und raumbildenden Ausbau“.

Entsprechend der Entgeltordnung zum TVöD sind Zeichnerinnen und Zeichner mit Abschlussprüfung als Bauzeichner und entsprechender Tätigkeit in die Entgeltgruppe 5 TVöD einzureihen.

Beschäftigte der Entgeltgruppe 5, deren Tätigkeit zu mindestens 50 v.H. besondere Leistungen erfordert, sind in die Entgeltgruppe 6 TVöD einzureihen. Als besondere Leistungen sind anzusehen die Anfertigung schwieriger Zeichnungen und Pläne nach nur groben Angaben oder nach Unterlagen ohne Anleitung sowie die Erstellung der sich daraus ergebenden Detailzeichnungen sowie die Ausführung der hiermit zusammenhängenden technischen Berechnungen wie Massenermittlungen bzw. Aufstellung von Stücklisten.

V Ressourcen

1. Einmaliger Aufwand / einmalige Auszahlung

Einmaliger Ertrag / Einmalige Einzahlung - (nicht zutreffendes bitte löschen)

Entfällt!

2. Folgeaufwendungen

a) Sachaufwand

Entfällt!

b) Laufende Erträge

Entfällt!

c) Personalaufwand / Auswirkungen auf den Stellenplan

Eine Stellenschaffung löst Folgekosten aus, erspart allerdings in vielen Bereichen die externe Beauftragung. Im Zuge der HH-Planberatung bittet die Stadtverwaltung den Gemeinderat diese geforderte Stellenschaffung unbefristet einzurichten.

3. Auswirkungen auf Kennzahlen - Haushaltsrechtliche Beurteilung

Die Schaffung einer neuen Stelle führt zu einer Mehrbelastung des Verwaltungshaushalts.

<u>Produkt / Produktgruppe</u>	<u>Konto</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Betrag in Euro</u>
11.24.02		Bezüge	
		Gehalt (Entgelt)	38.500,00
		Versorgungsumlage	
		Sozialversicherung	7.500,00
		Beihilfe (Umlage)	
		ZVK-Anteil	3.700,00
		Sonstige Beschäftigungsentgelte	
<u>Insgesamt</u>			49.700,00

gez.
Joachim Burkert

gez.
Bernd Pawlak

* bei Investitionen sind die Tabellen aus dem Verzeichnis Info/GRD Finanzielle Auswirkungen einzufügen