



## Presseinformation

zur 2. Sitzung des Sonderausschusses  
am 29.06.2020

### TOP 7

#### **Stellenschaffung aufgrund Organisationsuntersuchung; Sachgebiet 12 - Gebäudewirtschaft**

##### **Sachverhalt: Ausgangslage**

Das Landratsamt Fürth hat im Jahr 2018 und 2019 gemäß Kreistagsbeschluss vom 02.07.2018 eine Organisationsuntersuchung für alle Bereiche der Landkreisverwaltung durchgeführt. Bei dieser Untersuchung wurde für das Sachgebiet 12 - Gebäudewirtschaft festgestellt, dass eine tiefergehende Folgeuntersuchung erfolgen sollte. Hierbei wurden insbesondere die Personalsituation, inkl. Hausmeister, und die noch offenen Baumaßnahmen betrachtet. Die Erkenntnisse der Folgeuntersuchung konnten am 22.05.2020 mit Vorstellung der Handlungsoptionen der Projektgruppe im Haus abschließend präsentiert werden.

Im Ergebnis stellte das Institut für Managementberatung Folgendes fest.

Es konnte in den letzten Jahren nicht gelingen, alle geplanten Maßnahmen zeitgerecht umzusetzen, sodass vorgesehene Mittel für Baumaßnahmen in einer Höhe von 16,3 Mio. Euro nicht verbaut werden konnten. Die bekannte Personallage im Sachgebiet hat es leider nicht zugelassen, diese Maßnahmen zu planen bzw. sinnvoll zu begleiten. Bei dieser Summe handelt es sich um verzögerte oder aufgeschobene Sanierungen, zurückgestellte Investitionsmaßnahmen, notwendige Instandsetzungen, werterhaltende Modernisierungen und erforderliche Umbauten.

Hinzu kommt, dass für die künftigen Haushalte Unterhaltsleistungen in Höhe von rund 11 Mio. Euro, sowie Investitionen in einer Gesamtsumme von ca. 27 Mio. Euro (2021 bis 2023) geplant sind.

Darüber hinaus erwarten wir weitere notwendige energetische Sanierungen bei den Landkreishallen und weitere Schulerweiterungen im Millionenbereich.

Diese sind mit dem vorhandenen Personal so nicht umsetzbar. Die Wahrnehmung der Bauherrenfunktion kann so nicht vollumfänglich erfolgen. Hinzu kommt, dass auch eine Planungs- und Realisierungsphase nicht mit dem vorhandenen Personal erfolgen kann. Hier ist von einem Wert in Höhe von etwa 2,4 bis 3 Millionen Euro Bausumme pro Vollzeitstelle auszugehen, um alle erforderlichen Punkte erfüllen zu können.

Seit 2004 haben sich zahlreiche Rechtsnormen im Umfeld zum öffentlichen Bau- und Gebäudemanagement verschärft, verdichtet oder neu etabliert (u. a. Brandschutz, Inklusion, Trinkwasserverordnung (TrinkwVO), Energieeinspar-Verordnung (EnEV 2014), Vergaberecht).

Hinzu kommt die Entwicklung in der Elektrotechnik und der Gebäudeautomatisation (u. a. Alarmierungsanlagen und Digitalisierung haustechnischer Anlagen etc.).

Dadurch werden Eigentümer und Betreiber von Gebäuden und technischen Anlagen zunehmenden Haftungsrisiken in der (technischen) Betreiberverantwortung ausgesetzt. Dabei erstreckt sich der sachliche Umfang der Betreiberverantwortung auf alle Maßnahmen, die erforderlich sind, damit die vom Gesetzgeber geforderten Schutzziele nicht durch den Betrieb von Gebäuden und gebäudetechnischen Anlagen gefährdet werden.

Durch diese Vielzahl von Verantwortlichkeiten rund um das Betreiben von Gebäuden ergeben sich immer mehr erforderliche Tätigkeiten, die auf der einen Seite delegiert, beauftragt, koordiniert, geprüft, kontrolliert und nachgehalten werden müssen. Auf der anderen Seite müssen die Prüf- und Instandhaltungspflichten intern durch die Implementierung eines anlagenspezifischen Betreiberkonzeptes dokumentiert werden, damit der Landkreis Fürth rechtssicher seine Betreiberverantwortung wahrnehmen kann.

### **Handlungsoption**

Das untersuchende Institut hat mehrere Handlungsoptionen durchgespielt und dargestellt. Die vorgestellten Varianten reichten vom Behalten des Status Quo, bis hin zur Schaffung weiterer Stellenanteile für den Bereich Gebäudewirtschaft.

Zugrunde gelegt wurden immer der Erhalt der Bausubstanz und der wirtschaftliche Umgang mit den bereitgestellten Ressourcen.

Mit dem derzeit zur Verfügung stehenden Personal können nicht alle Investitionen in vollem Umfang geplant und umgesetzt werden, wie wir sie für zeitlich erforderlich halten. Ein Aufschub der Maßnahmen würde die gute Gebäudesubstanz schwächen, sodass zu einem späteren Zeitpunkt deutlich höhere Kosten entstehen. Dies wäre nur möglich, wenn das Landratsamt seiner Bauherrenfunktion nicht selbst nachkommt, sondern dies an externe Partner vergeben würde (PPP-Modelle). Auch die Planungsleistungen, die im Vorfeld einer Sanierungs- bzw. Baumaßnahme zu tätigen sind, müssten komplett von externen Architektur- und Ingenieurbüros übernommen werden, um die angestauten Summen zu verbauen.

Nimmt man einen Baupreisindex von 4% bis 5% pro Jahr an, so kommen hier schnell Summen zwischen 650.000 und 800.000 Euro pro Jahr zustande, wenn diese Maßnahmen nicht angegangen werden. Hinzu kommt, dass durch aufgeschobene Sanierungen die Substanz der Gebäude leidet und sich so ein noch größerer Investitionsrahmen bildet.

Durch die Schaffung von 2,71 Stellenanteilen können die notwendigen Maßnahmen voraussichtlich in einem Zeitraum von 4 Jahren abgebaut werden. Auch die künftigen Investitionen können angegangen werden.

Durch die Stellenschaffung, welche an Personalkosten mit ca. 65.000 Euro pro Stelle und Jahr geplant werden muss, entstehen Kosten in einem Gesamtvolumen von rund 176.000 Euro pro Jahr. Dies ist die deutlich wirtschaftlichere Variante zu den oben genannten Kosten, die anfallen werden, wenn die Baumaßnahmen weiter verschoben werden.

Hierdurch können Kosten in einem Rahmen zwischen 474.000 und 624.000 Euro nach dem Baupreisindex pro Jahr eingespart werden.

Die Verwaltung empfiehlt daher, die sofortige Schaffung von 2,71 Stellenanteilen, im Vorgriff auf den Stellenplan 2021, in der Entgeltgruppe E10 und die Besetzung mit Architekten oder Bauingenieuren für einen Zeitraum bis 31.12.2024. Dies gewährleistet eine vorzeitige Stellenbesetzung von mindestens einem halben Jahr und somit einen wirtschaftlicheren Umgang mit den bereitgestellten Ressourcen.

Aus der heutigen Sicht gehen wir davon aus, dass die nicht verbauten Mittel innerhalb von 4 Jahren mit der Stellenschaffung erledigt sind. Daher wurde der kw-Vermerk für die Stellen bis zum 31.12.2024 gewählt.

Sollten die Schulbaumaßnahmen und die Hallensanierungen in einem höheren Millionenbetrag anfallen, so ist davon auszugehen, dass die Stellenanteile über diesen Zeitraum benötigt werden.

**Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird beauftragt 2,71 Stellenanteile in der Entgeltgruppe E10 in den Stellenplan einzustellen.

Die Stellen sind befristet bis 31.12.2024 und werden mit einem kw-Vermerk ausgebracht.