

Welche Festlegung hat die Verwaltung zur Umsetzung der Detailplanung zur Restrukturierung und Neuausrichtung des Eigenbetriebes Zentrales Gebäudemanagement seit dem 15.04.2008 getroffen?

Wie wird der Stand der Umsetzung der Detailplanung zur Restrukturierung und Neuausrichtung des Eigenbetriebes Zentrales Gebäudemanagement von der Verwaltung eingeschätzt, bzw. welche konkreten Schritte zur Umsetzung sind zeitlich fixiert?

---

**Antwort der Verwaltung:**

Nach Beschlussfassung in den Gremien und anschließender Beauftragung durch die damalige Betriebsleitung hat die Rauschenbach & Kollegen GmbH Grundlagen für die Restrukturierung und Neuausrichtung des **Eigenbetriebes Zentrales GebäudeManagement (EB ZGM)** erarbeitet. Ein vorbereitendes Konzept ist im Juli 2007 dem Stadtrat vorgelegt worden. Der Stadtrat hat dieses Konzept bestätigt und die Erarbeitung eines Detailkonzeptes veranlasst. Das Detailkonzept zur Restrukturierung und Neuausrichtung des EB ZGM ist dem Betriebsausschuss des EB ZGM im April dieses Jahres vorgestellt worden. Die Verwaltungsspitze hatte danach zu entscheiden, wie sie an die Umsetzung des Konzeptes herangeht.

Dazu hat nach Einstellung des neuen Betriebsleiters im September 2008 ein Gespräch bei der Oberbürgermeisterin stattgefunden. Das dem Eigenbetriebsausschuss des EB ZGM vorgestellte Detailkonzept soll mit Anpassungen als Grundlage für die Restrukturierung und Neuausrichtung dienen. Das Detailkonzept ist dem Betriebsausschuss bekannt gemacht und ausführlich erläutert worden.

Dem Personalrat des EB ZGM, der in die Erarbeitung des Konzeptes zur Restrukturierung und Neuausrichtung des EB ZGM einbezogen worden ist, ist das Detailkonzept ebenfalls zur Kenntnis gegeben worden. In seiner Sitzung am 10. April 2008 hatte der Personalrat dazu Stellung genommen und den Beschluss gefasst, die vorgelegten Unterlagen abzulehnen und seinen Beschluss begründet.

Als Begründung führt der Personalrat an, dass eine Organisationsuntersuchung an den einzelnen Arbeitsplätzen nicht durchgeführt wurde, Aussagen zu Aktualisierungen von Anforderungsprofilen, Arbeitsplatzbeschreibungen und Eingruppierungen aus dem Detailkonzept Rauschenbach & Kollegen GmbH nach seiner Auffassung nicht hervorgehen.

Auf Grund der bisherigen Entwicklung des Neuausrichtungsprozesses ist es notwendig, schrittweise fortzufahren, um die Mitbestimmungsrechte zu wahren. Gleichzeitig sollen mögliche Einzelschritte, die bei Beachtung und Einhaltung der Mitbestimmungsrechte eingeleitet werden können, vollzogen werden.

Unter diesen Voraussetzungen ist vorgesehen, zunächst neue Struktureinheiten zu bilden, Personalanpassungen aber erst nach Abschluss und Bestätigung der Personalbemessung zu vollziehen.

Die im Detailkonzept vorgeschlagenen Struktureinheiten der Zielstruktur werden in angepasster Form gebildet:

- Technisches Objektmanagement ( Hauptprozess )
- Kaufmännisches Objektmanagement
- Planung
- Finanzen und Controlling
- Personal und Organisation

Außerdem werden die Stabsstellen  
Veränderungsmanagement

Bau- und Energiecontrolling  
beim Betriebsleiter gebildet.

Die derzeitigen Bereiche Objekte 1 und Objekte 2 sollen sowohl organisatorisch als auch in der räumlichen Unterbringung zu der Struktureinheit Technisches Objektmanagement, in der der Hauptgeschäftsprozess geleistet wird, zusammengeführt werden. Die Hausmeister in den Hausmeisterpools werden gemeinsam mit dem Technik- und Havariedienst von einem Koordinator geführt.

Als Führungsinstrument für die Steuerung und Koordinierung der Umsetzung des Restrukturierungsprozesses wird eine Stabsstelle Veränderungsmanagement beim Betriebsleiter eingerichtet. Damit soll erreicht werden, dass dieser Aufgabe im Gesamtgeschäftsprozess ein adäquater Wert beigemessen wird und für eine zielgerichtete und systematische Führung ein Arbeitsorgan zur Verfügung steht. Das Veränderungsmanagement wird personell kompetent und fachkundig ausgestattet.

Die Personalsachbearbeitung wird in Abstimmung mit der Kernverwaltung, insbesondere dem Personalamt, qualifiziert. Dazu ist vorgesehen, geeignete Mittel und Wege mit dem Amt 11 zu vereinbaren. Es werden Voraussetzungen dafür geschaffen, dass arbeitsrechtliche Fragen kompetent bearbeitet werden können.

Die Fortbildung der Beschäftigten und die Vermittlung von aktuellem Fachwissen sind Voraussetzung für die Entwicklung des EB ZGM als kompetenter städtischer Dienstleister auf dem Gebiet des Gebäudemanagements. Vorhandene Defizite müssen möglichst kurzfristig abgebaut werden. Der Betriebsleiter wird zu diesem Zweck mit den Leitern der Struktureinheiten Zielvereinbarungen zur fachgerechten Fort- und Weiterbildung schließen. Für die an den Aufgaben des Betriebes ausgerichtete Fortbildung der Beschäftigten werden zunächst konzeptionelle Voraussetzungen geschaffen, die anschließend zügig umgesetzt werden können.

Die derzeitige Altersstruktur der Beschäftigten des EB ZGM wird spätestens mittelfristig dazu führen, dass die Leistungserbringung beeinträchtigt wird. Deshalb ist es notwendig schrittweise Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass auch langfristig geeignetes Personal für die Aufgabenerfüllung zur Verfügung steht. Durch die mögliche Förderung von Wiederbesetzungen bei Altersteilzeitregelungen kann die Heranführung junger Fachkräfte günstiger gestaltet werden. Diese Möglichkeit soll genutzt werden, dazu haben im August Gespräche und Abstimmungen mit Agentur für Arbeit stattgefunden. Die bereits getroffenen Vorbereitungen werden weitergeführt.

Die Auswahl geeigneter Fachkräfte soll durch Praktika, Vergabe von Diplomaufgaben, Berufsausbildung im Betrieb u.ä. Formen der Personalförderung Impulse erhalten und verbessert werden. Anzeigen, die auf Möglichkeiten für Praktika im EB ZGM hinweisen, sind bei Bildungseinrichtungen der Region aufgegeben worden. Es wird eine systematische Zusammenarbeit mit Bildungseinrichtungen angestrebt.

Effizienzentwicklung und Qualitätssicherung werden maßgeblich durch die zur Anwendung kommenden Arbeitsmittel bestimmt. Aus diesem Grund ist seit August verstärkt an der Einführung von SAP-Modulen gearbeitet worden, die seit einiger Zeit im Eigenbetrieb vorhanden sind, aber bisher nicht eingesetzt wurden. Die zusätzlichen SAP-Module werden bis zum Jahresende für die Anwendungsbedingungen im EB ZGM angepasst und aktiviert. Das führt zu einer erheblichen Verbesserung der Datenkonsistenz.

Ein in Auftrag gegebenes Help Desk, ein Benutzerportal, über das die Kunden- und Auftragsbeziehungen zukünftig gehandhabt werden, und eine systematische Erfolgskontrolle in der

Auftragsbearbeitung erreicht werden kann, ist ebenfalls in diesem Zeitraum zur Anwendungsreife entwickelt worden und wird derzeit eingeführt.

Die neuen EDV-Arbeitsmittel sind so konzipiert, dass sie den im Detailkonzept entwickelten Strukturen Rechnung tragen und die zukünftigen betrieblichen Abläufe unterstützen.

Für weitere Schritte zur Restrukturierung und Neuausrichtung des EB ZGM müssen Voraussetzungen parallel zu den jetzt einzuleitenden Maßnahmen geschaffen werden. Über nachfolgende Schritte zur Restrukturierung und Neuausrichtung soll bis zum vollständigen Vollzug der ersten Maßnahmen gesondert entschieden werden, um den Anschluss und die Fortführung übergangslos zu ermöglichen.

Der erste Umsetzungsabschnitt wird nach dem derzeitigen Stand der Dinge im Wesentlichen den Zeitraum bis ca. zur Mitte des kommenden Jahres beanspruchen. Bis zu diesem Zeitpunkt ist die nächste Etappe inhaltlich zu konzipieren und vorzubereiten.

Dr. Thomas Pohlack  
Bürgermeister

---

**Die Antwort der Verwaltung wurde zur Kenntnis genommen.**