Anlage 54 zur GRDrs. 819/2023

**Stellenschaffung**

**zum Stellenplan 2024**

| Org.-Einheit,Kostenstelle | Amt | BesGr.oderEG | Funktions-bezeichnung | AnzahlderStellen | Stellen-vermerk | durchschnittlicherjährlicherkostenwirksamerAufwandin Euro |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 10-1.121017 2000 | Haupt- und Personalamt |  EG 10 | Sachbearbeiter/ -in | 2,0 | KW 1/2027 | 148.000 |

# 1 Antrag, Stellenausstattung

Es erfolgt die Schaffung von 2,0 Stellen für Sachbearbeitung im Sachgebiet Gebäudemanagement der Abteilung Allgemeiner Service des Haupt- und Personalamts. Ein Sondereinfluss für 2024/2025 wurde anerkannt, weshalb ein entsprechender kw-Vermerk angebracht wird.

# 2 Schaffungskriterien

Die originären Aufgaben des Sachgebiets Gebäudemanagement (Gebäudeinstandhaltung, Sicherheit, Beflaggung) haben sich in den letzten Jahren bereits stark erweitert, was zu einer erheblichen Arbeitsvermehrung führt. In den kommenden Jahren werden zusätzliche Themen wie die Barrierefreiheit, goodwork@LHS oder die Klimaneutralität bis 2035 auch in den Gebäuden baulich, technisch und organisatorisch umzusetzen sein, was zu einem erheblichen Mehraufwand führen wird.

Die alternde Gebäudesubstanz der Gebäude Marktplatz 1, Rathauspassage 2 und Eberhardstr. 6-8 führt sowohl in der kaufmännischen als auch in der technischen Betreuung zu einem immer höheren Arbeitsaufwand. Die Zahl von großen und kleinen Schäden wird in den kommenden Jahren deutlich zunehmen. Die Schadensabwicklung mit Versicherungen, die Organisation von Interimsunterbringungen der betroffenen Bereiche, Ersatzbeschaffungen, Bauüberwachung steigern den Arbeitsaufwand sowie die notwendige Kommunikation mit allen Betroffenen. Auch die Paternoster im Rathaus und in der Rathauspassage verursachen mit ihrer alten Technik einen immer größeren Aufwand, um sie weiterhin für den öffentlichen Betrieb zugänglich zu halten.

Strengere Richtlinien bei der Überprüfung auf Schadstoffsanierungsbedarfe treffen bauzeitlich auch auf die Gebäude des Rathauskomplexes zu. Bisher nicht nötige Abstimmungen über Arbeitssicherheitsvorkehrungen für das eigene technische Personal sowie für Beschäftigte führen zu zusätzlichem Arbeitsaufwand.

Zudem sind in den kommenden Jahren aufgrund der fortschreitenden Technik bereits größere Baumaßnahmen beauftragt, die organisiert, kommuniziert und umgesetzt werden müssen (Austausch der Beleuchtung im Großen Sitzungssaal, Aktualisierung der Gebäudeleittechnik). In Planung sind weitere Projekte wie die Installation einer Photovoltaikanlage auf dem Rathausturm, die Anpassung der Lüftungsanlagen in den Sitzungssälen, die Erweiterung der Elektroverteilung etc. Auch diese Maßnahmen muss das Personal des Gebäudemanagements abarbeiten, ohne dass eine zeitliche Verschiebung möglich ist. Zusätzlich führt die Wahrnehmung der Betreiberverantwortung (z. B. Prüfung von Elektrogeräten nach DGUV, Legionellenbeprobung nach Trinkwasserverordnung, Hygieneprüfung der RLT-Anlagen) in unterschiedlichsten Bereichen zu Folgeaufgaben, die jeweils zeitnah koordiniert werden müssen.

Der geschilderte Mehraufwand zeigt sich deutlich auch in den gestiegenen Bauunterhaltungskosten der letzten Jahre. Wurde in 2021 ein Auftragsvolumen in Höhe von 592.000 € abgewickelt, wurden in 2022 bereits 1.150.000 € angemeldet und bis Ende des Jahres größtenteils abgewickelt. Die Anzahl der Entschließungen für den Rathauskomplex stiegt von 25 Stück 2021 auf 51 Stück 2022. Beide Kennzahlen zeigen damit eine Verdoppelung innerhalb eines Jahres. Aufgrund des Gebäudealters und der dringenden Sanierungsbedürftigkeit ist ein weiterer Anstieg zu erwarten.

Die zukunftsfähige Ausrichtung des Sachgebiets Gebäudemanagements erfordert unter Berücksichtigung der geschilderten Situation mehr Arbeitskräfte. Die Einführung und Umsetzung eines digitalen Gebäudemanagements (CAFM, BIM, etc.) sowie die Implementierung eines effizienten Prozess- und Qualitätsmanagements im technischen Bereich (Hausmeister, Technischer Dienst, Reinigung) als auch in der Verwaltung (Infothek, Pforte, Gebäudemanagement, Schlüsselverwaltung) könnte dabei helfen, den Mehraufwand zu bewältigen. Allerdings lässt sich die Einführung dieser Systeme mit der jetzigen Mitarbeiterzahl nicht bewerkstelligen.

Unabhängig von den umfänglichen Sanierungsmaßnahmen im Rathauskomplex müssen folgende Aufgaben parallel bearbeitet werden:

- Sicherstellung der laufenden Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen

- Umsetzung gesetzlicher Änderungen fordern die bauliche Anpassung der Bestandgebäude (z. B. Brandverhütungsschauen und die Durchführung der Mängelbeseitigung in Abstimmung mit den betroffenen Ämtern und Nutzern, Einhaltung der Vorgaben aus der Trinkwasserverordnung)

- Verfolgung energetische Einsparpotentiale sowie Prüfung möglicher Contracting-Vereinbarungen und Abwicklungskoordination

- Prüfung und Erarbeitung von Konzepten zur Verbesserung der Barrierefreiheit in öffentlichen Gebäuden

- Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze, was eine laufende Anpassung der Räumlichkeiten im Bestand unter Berücksichtigung der baulichen Vorschriften und Nutzerwünsche erfordert

- Bearbeitung von Fragestellungen zur Sicherheit im öffentlichen Gebäude Rathaus in Verbindung mit Veranstaltungen und zunehmend hochrangigen Besuchern; die laufende Anpassung von Sicherheitsmaßnahmen für das Rathaus unter Beachtung der Vorgaben eines offenen Hauses muss bedient werden

- Ausarbeitung und fortlaufende Aktualisierung von Gefährdungsbeurteilungen

# 3 Bedarf

## 3.1 Anlass

Die unter Ziffer 2 genannten zusätzlichen Aufgaben erfordern weitere 2,0 Stellen in der Sachbearbeitung, insbesondere, um die Gebäudesubstanz zu erhalten und Sicherheitsrisiken auszuschließen. Außerdem hängt die Zukunftsfähigkeit des Gebäudemanagements (Ziffer 2) von zusätzlichen Personalkapazitäten ab.

## 3.2 Bisherige Aufgabenwahrnehmung

Aktuell sind im Gebäudemanagement des Rathausareals 3 Beschäftigte tätig. Die Arbeitsbelastung ist extrem hoch. Die Kapazitäten reichen gerade aus, um die üblichen Aufgaben im Bereich des Gebäudemanagements wahrzunehmen. Sicherheitsrelevante Themen können nicht zurückgestellt und verschoben werden; das vorhandene Personal kann damit nicht für zusätzliche Herausforderungen (Umsetzung von Barrierefreiheit, goodwork@LHS oder die Klimaneutralität bis 2035 und die Weiterentwicklung des Sachgebiets hinsichtlich der Digitalisierung) „freigeschaufelt“ werden.

## 3.3 Auswirkungen bei Ablehnung der Stellenschaffungen

Ohne Schaffung der zusätzlichen Personalkapazitäten können die Aufgaben des Gebäudemanagements nicht mehr vollumfänglich wahrgenommen werden. Es werden sich Risiken ergeben hinsichtlich der Gebäudesicherheit und des Erhalts der Gebäudesubstanz.

# 4 Stellenvermerke

KW 1/2027