

Beantwortung einer Anfrage nach § 4 der Geschäftsordnung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	12.03.2018

Anfrage der SPD-Fraktion vom 24.01.2018: Sachstand zur Stärkung und Optimierung der Gebäudewirtschaft AN/0137/2018

Mit AN/0137/2018 wurde die Verwaltung gebeten, zu folgenden Fragen Stellung zu nehmen:

1. Wie ist der Sachstand der Umsetzung der Neuaufstellung der Gebäudewirtschaft? Wir bitten insbesondere um Informationen zu den Punkten:
 - Aufbau von Projektstrukturen zur Abwicklung der Baumaßnahmen
 - Einführung eines Interimsmanagers
 - Einführung eines kaufmännischen Geschäftsführers
 - Einführung eines Multiprojektmanagements
 - Aufbau eines Facility-Managements
 - Definition von Schnittstellen zw. Nutzerämtern und Gebäudewirtschaft
 - geplante Verschlankung der internen Regelwerke
 - Vergabeprozesse
2. Wie ist der Sachstand zur „Integration der Kulturbauten“ in das Aufgabenportfolio der Gebäudewirtschaft?
3. Wie ist der aktuelle Sachstand zur Personalsituation bei der Gebäudewirtschaft bezüglich der externen Einstellungen und bezüglich der geplanten Entwicklungsmöglichkeiten für die derzeitigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter?
4. Wann ist damit zu rechnen, dass der Prozess der Neuaufstellung der Gebäudewirtschaft abgeschlossen sein wird?
5. Wird es eine Gesamtstrategie der Stadtverwaltung für die Umsetzung der anstehenden Bauprojekte bei der Gebäudewirtschaft geben? Wann wird diese vorliegen?

Die Verwaltung beantwortet die Fragen wie folgt:

Zu 1.:

- Aufbau von Projektstrukturen zur Abwicklung der Baumaßnahmen
- Einführung eines Interimsmanagers

Die Beauftragung des Interimsmanagers erfolgte am 19.02.2018. Den Zuschlag erhielt die Valetis GmbH. Der Interimsmanager wird am 01.04.2018 mit seiner Tätigkeit beginnen. Zu seinen Aufgaben gehören insbesondere:

- Planung des Restrukturierungs- und Optimierungsprozesses

- Betrachtung und Analyse der bestehenden Organisationsstrukturen, -prozesse, Schnittstellen und IT-Werkzeuge, Erstellung einer Schwachstellenanalyse und Erarbeitung eines Vorschlages zur Optimierung des Aufgabenzuschnitts der Gebäudewirtschaft
- Entwicklung eines Konzeptes für eine konsequente Prozess- und Projektmanagementstruktur einschließlich neuer Organisationsstrukturen, Schnittstellen innerhalb der Gebäudewirtschaft und zu anderen Dienststellen, Prozessmodelle und interner Richtlinien
- Entwicklung eines transparenten Vorschlags für eine fortschreibungsfähige quantitative und qualitative Stellenbemessung in Kooperation mit den zuständigen städtischen Ämtern
- Aufstellung eines strategischen Personalkonzeptes zur Personalgewinnung, -erhaltung und -entwicklung in Kooperation mit den zuständigen städtischen Ämtern
- Entwicklung von Qualitätsvorgaben
- Anregung von Prozessen und Werkzeugen zur aufwandsarmen Erfassung der für die Planung und Steuerung notwendigen Daten des Gebäudebestandes
- Erarbeitung einer Empfehlung für die künftige Organisationsform der Gebäudewirtschaft
- Berichterstattung und Mitwirkung in Gremien

Der Aufbau von Projektmanagementstrukturen ist Teil des Aufgabenportfolios des Interimsmanagers (s. Aufgabenübersicht). Im Vorgriff auf die einzuführenden Prozesse wird im Schulbaumaßnahmenpaket bereits das Multiprojektmanagement praktiziert.

- Einführung einer kaufmännischen Betriebsleitung

Die Auswahlrunde zur kaufmännischen Betriebsleitung hat am 23.02.2018 stattgefunden. Die Entscheidungsvorlage hierzu wird unter der Nummer 0592/2018 in die Sitzung des Betriebsausschusses vom 12.03.2018 eingebracht.

- Einführung eines Multiprojektmanagements

Im Rahmen des GU/TU-Schulbaumaßnahmenpakets (Ratsbeschluss 0864/2017) wurden nach umfangreichen Vorbereitungen und Marktrecherchen im Juli 2017 zwei EU-weite Ausschreibungsverfahren parallel initiiert, mit dem Ziel jeweils ein übergreifendes externes Multiprojektmanagement (Multi-PM) sowohl für die GU als auch die TU-Standorte zu beauftragen. Das jeweilige Multi-PM hat die Aufgabe, Leistungen der Projektsteuerung sowie Teile der Projektleitungsaufgaben wahrzunehmen. Damit soll die Projektgruppe GU/TU der Gebäudewirtschaft optimal unterstützt werden, um die angestrebten Ziele hinsichtlich der fristgerechten Fertigstellung aller im GU/TU-Maßnahmenpaket enthaltenen Schulbauprojekte bis zum Schuljahr 2022/23 zu erreichen.

Der Zeitplan für die beiden Multi-PM-Verfahren unter Einhaltung der vergaberechtlichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen sah eine Vergabe bis Ende Januar 2018 vor.

Im TU-Paket konnte der Auftrag über die Multi-PM-Leistungen planmäßig Ende Januar 2018 an die Firma Drees & Sommer erteilt werden. Die Zusammenarbeit findet seitdem mit hoher Intensität statt. Im Multi-PM-GU-Verfahren hat ein in der Wertung unterlegenes Büro eine Vergaberüge bei der Vergabekammer der Bezirksregierung Köln eingelegt. Die Verhandlung vor der Vergabekammer ist für den 20.03.2018 terminiert. Im Vorfeld bereitet die seitens der Stadt Köln beauftragte Rechtsanwaltskanzlei in Zusammenarbeit mit der Gebäudewirtschaft das Verfahren juristisch auf. Aufgrund der Rüge kann der Auftrag an das im Verfahren ausgewählte Büro derzeit nicht erteilt werden.

- Aufbau eines Facility-Managements

Das Facility-Management für die von 26 betreuten Objekte ist Bestandteil des Technischen Gebäudemanagements. Für diese Aufgabe soll wie in der Ratsvorlage 1912/2017 „Maßnahmenpaket zur Stärkung und Optimierung der Gebäudewirtschaft“ ausgeführt in der Abteilung Objektmanagement ein mit modernen Methoden und moderner technischer Grundlage verse-

henes Sachgebiet „Technisches Gebäudemanagement“ eingerichtet werden. Auf der Basis der mit dem Beschluss zu der o.g. Ratsvorlage genehmigten Bedarfsprüfung ist zwischenzeitlich eine EU-weites Vergabeverfahren initiiert worden mit dem Ziel, die in der Ratsvorlage dargestellten Beratungs- und Dienstleistungen für den Aufbau eines Technischen Gebäudemanagements zu beauftragen. Hierbei handelt es sich um folgende Leistungen:

- a) Die Entwicklung eines fortschreibungsfähigen und umfassenden Betreiberkonzeptes für die künftige Wahrnehmung der Betreiberverantwortung.
- b) Eine Bestandsaufnahme, die Aufbereitung und Migration von bestehenden Daten, Fortschreibung der Datenbank, Erstellung der Leistungsverzeichnisse und Mitwirkung bei der Vergabe der Facility-Management-Leistungen.
- c) Begleitung des neu einzurichtenden Sachgebietes TGM und Qualitätssicherung der Facilitymanagement-Dienstleister sowie der aufgebauten Prozesse.

Der Prozess zur Einrichtung des Technischen Gebäudemanagements ist aufgrund des Umfangs des betreuten Gebäudebestands und der Vielzahl der zu erhebenden Daten nur stufenweise möglich. Es soll daher wie in der o.g. Vorlage dargestellt eine sukzessive Abarbeitung von Erfassung und Ausschreibung der Facility-Management Leistungen nach sinnvoll gebildeten Gebäudeclustern erfolgen. Für die Bedarfsprüfung zu den Facilitymanagement-Dienstleistungen werden zu gegebener Zeit gesonderte Entscheidungsvorlagen durch die Gebäudewirtschaft eingebracht.

Mit einem Abschluss des EU-weiten Vergabeverfahrens ist im Sommer 2018 zu rechnen. Die Initiierung der Vergabe für die Beauftragung der Facilitymanagement-Leistungen für den ersten Gebäudecluster soll unmittelbar nach der Erstellung eines Betreiberkonzeptes erfolgen. Bis zur vollständigen Einrichtung ist wie in der o.g. Ratsvorlage dargestellt ein Zeitraum von 2-3 Jahren zu veranschlagen.

- Definition von Schnittstellen zw. Nutzerämtern und Gebäudewirtschaft
- geplante Verschlinkung der internen Regelwerke
- Vergabeprozesse

Die Definition von Schnittstellen sowie die geplante Verschlinkung der internen Regelwerke ist Teil der Aufgabenstellung des Interimsmanagements. Die Gebäudewirtschaft hat bereits Vorarbeiten dafür geleistet. Gleichzeitig läuft derzeit das Verwaltungsreformprojekt „Neugestaltung des Vergabeprozesses“. Ein neuer Vergabeprozess ist bereits modelliert und wird kurzfristig im Rahmen einer einjährigen Pilotphase im Amt 66 getestet. Nach Auswertung dessen, sollen die Ergebnisse stadtweit übertragen werden.

Zu 2.:

Die Organisationsverfügung zur Aufgabenverlagerung Kulturbauten von Dez. VII/5 zu VI/26 wurde gerade zwischen Dez. VII und der Gebäudewirtschaft schlussabgestimmt und wird kurzfristig in Kraft treten.

Zu 3.:

Die Gebäudewirtschaft hat den Stellenbesetzungsprozess im Jahr 2017 optimiert, insgesamt qualitativ neu aufgestellt und im Ergebnis erheblich beschleunigt, das Marketing intensiviert und darüber hinaus einen externen Dienstleister beauftragt, der die Stellenbesetzungsverfahren seit Mai 2017 operativ unterstützt und auch weiterhin unterstützen soll. Überwiegend im IV. Quartal 2017 konnten insgesamt rd. 50 externe Neueinstellungen von Architektinnen/ Architekten bzw. Ingenieurinnen/ Ingenieuren im gehobenen technischen Dienst (Bachelor bzw. Dipl. Ing.) erfolgen. Dennoch sind in dieser Laufbahn immer noch rd. 60 Stellen vakant (Vakanz-Quote von rd. 20%). In diesen Daten sind die Vakanzen in den übrigen technischen Laufbahnen (rd. 25 Stellen) sowie die Vakanzen im Kulturbaubereich (rd. 15 Stellen) noch nicht berücksichtigt. Die Personalgewinnung wird daher auch weiterhin mit höchster Priorität weiterverfolgt. Aufgrund der Vielzahl der Neueinstellungen wurde die Einarbeitungsphase neu strukturiert bzw. konzeptioniert; die neue Struktur wird nun sukzessive implementiert. Nach einer erfolgreich abgeschlossenen Einarbeitung sollen die Mitarbeitenden durch individuelle und gezielte Personalentwicklungsmaßnahmen fachlich sowie persönlich und entsprechend ihrer

Potentiale gefördert werden. Basis bildet hierbei die Bedarfssituation der Gebäudewirtschaft sowie das Anforderungsprofil der aktuellen und individuellen Stelle. Ein Baustein dieser Personalentwicklung ist die geplante Qualifizierungsreihe zum Bauprojektmanagement, zunächst für die vorhandenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus technischen Berufen, die bereits Erfahrungen (mindestens 2 Jahre) in der Abwicklung größerer Bauprojekte bei der Gebäudewirtschaft vorweisen können. Die Einführung der modularen Qualifizierung für die Laufbahngruppe 2, 2. Einstiegsamt (ehemals höherer technischer Dienst), die bei der Gebäudewirtschaft als Pilotprojekt voraussichtlich noch in 2018 starten und darüber hinaus perspektivisch auch für die anderen technischen Ämter angeboten wird, schafft weitere Entwicklungsperspektiven für die Mitarbeitenden und erhöht die Bindung zur Gebäudewirtschaft und der Arbeitgeberin Stadt Köln.

Zu 4.:

Der Vertrag mit dem Interimsmanager hat zunächst eine Laufzeit von 24 Monaten, kann aber seitens der Verwaltung um weitere 12 Monate verlängert werden, sodass entsprechend des Ratsbeschlusses eine Beauftragung von bis zu drei Jahren erfolgt. Es ist davon auszugehen, dass sich während des Prozesses sukzessive Veränderungen und auch Verbesserungen ergeben werden.

Zu 5.:

Die künftige Ausrichtung der Gebäudewirtschaft wird im Rahmen des Stärkungs- und Optimierungsprozesses entwickelt.

Gez. Dr. Keller