



► **Nr. VO/2015/03095**  
**öffentlich**

**Lübeck, 16.10.2015**

## Antwort

**Verantwortliche Bereiche:**  
**5.651 - Gebäudemanagement**

**Bearbeitung:** Rainer Hielscher (E-Mail: [rainer.hielscher@luebeck.de](mailto:rainer.hielscher@luebeck.de) Telefon: 122 - 7470)

## **Beantwortung einer Anfrage des BM Jan Lindenau betr. Zentralisierung der Hausmeisterdienste beim GMHL**

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
04.11.2015	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
10.11.2015	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

### **Anlass:**

Anfrage von Herrn Lindenau aus dem Hauptausschuss vom 13.10.2015

Das Gebäudemanagement der Hansestadt Lübeck führt seit dem 12.12.2012 das Projekt über die Zentralisierung der Hausmeisterdienste durch. Gem. Meilensteinbericht vom 29.10.2014 (17.11.14 Bauausschuss u. 20.11.14 Schulausschuss) sowie Mitteilung von Frau Senatorin Weiher im Schulausschuss vom 17.09.2015 soll die Umsetzung des Projekt ereignisses zum 01.01.2016 erfolgen.

Hierzu nachfolgende Anfragen:

1. Wie sieht die beabsichtigte Zielstruktur der Hausmeisterdienste aus?  
Bitte um konkrete Darstellung Personalstärke pro Liegenschaft/Objekt.

2. Welches Ergebnis hat die Wirtschaftlichkeitsberechnung?  
Bitte um konkrete finanzielle Auswirkungen im Vergleich alte/neue Struktur.

### **Verfahren:**

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: keine  
Ergebnis:

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen  
gem. § 47 f GO ist erfolgt:

Ja  
 Nein

Begründung:

Eine Beteiligung ist nicht erfolgt, da die Interessen von Kindern und Jugendlichen nicht berührt sind.

Die Maßnahme ist:

neu  
 freiwillig  
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein  
 Ja (Anlage 1)

**Antwort:**

## **1. Wie sieht die beabsichtigte Zielstruktur der Hausmeisterdienste aus?**

**Bitte um konkrete Darstellung Personalstärke pro Liegenschaft/Objekt.**

Zum 01.01.2016 erfolgt die Übernahme und Steuerung der Mitarbeiter mit gebäudebezogenen Aufgaben aus dem Bereich 4.401 Schule und Sport. Eine Übernahme der MitarbeiterInnen mit Hausmeistertätigkeiten aus den übrigen Bereichen des FB4 (4.041.7 Lübecker Museen, 4.403 VHS, 4.416 Stadtbibliothek, 4.513 Jugendarbeit) sowie eine Vereinbarung mit den technisch versierten Bereichen und Sonderobjekten (siehe unten) befindet sich zzt. in der Abstimmungsphase mit den FBL'en. Die Objektzuständigkeit der Mitarbeiter mit gebäudebezogenen Aufgaben in den Schulen aus dem Bereich 4.401 bleibt bis zur gesamtheitlichen Optimierung bestehen.

Aufgrund des o.g. Klärungsbedarfes kann zzt. eine flächendeckende konkrete Darstellung der Personalstärke pro Liegenschaft/Objekt nicht vorgelegt werden.

### Flächendeckender Hausmeisterdienst – Zuständigkeit

- zukünftig an 275 Standorten der Hansestadt Lübeck

### Sachstand Ist-Analyse

- 97 Standorte sind zzt. mit einem HMD versorgt
- 178 Standorte werden zzt. nicht von einem HMD betreut

### Zukünftige Planung der flächendeckenden Versorgung mit Hausmeisterdiensten

- 195 Standorte: Aufgabenwahrnehmung durch GMHL Hausmeisterdienst
- 66 Standorte: Aufgabenwahrnehmung Hausmeisterdienst durch technisch versierte Bereiche unter Abstimmung mit dem GMHL (Stadtgrün und Verkehr, Feuerwehr, Forsten)
- 14 Standorte Sonderobjekte: Aufgabenwahrnehmung Hausmeisterdienst durch Nutzer unter Abstimmung mit dem GMHL (MUK, Theater, Museen, SeniorInneneinrichtungen, Rathaus)

### Bezogen auf die Schulstandorte gibt es zzt. folgende Planung

- Insgesamt 69 Schulstandorte
- 19 Schulstandorte mit einem 1:1 Modell (ein Hausmeister ist während seiner kompletten Arbeitszeit vor Ort)
- 50 Schulstandorte mit einem festen, anteiligen Hausmeister vor Ort

## **2. Welches Ergebnis hat die Wirtschaftlichkeitsberechnung?**

**Bitte um konkrete finanzielle Auswirkungen im Vergleich alte/neue Struktur.**

Unter Berücksichtigung, dass

- die zu betreuende Fläche erweitert wird (Ziel: flächendeckende Betreuung),
- Auswirkungen einer Optimierung abhängig von verringerten Schadenssummen durch fachkundige Verkehrssicherungsbegehungen und -kontrollen sind
- und es noch keinen Echtbetrieb gibt

sind belastbare Zahlen noch nicht möglich. Die zukünftigen Bedingungen und Grundlagen lassen eine Verbesserung der jetzigen Situation erwarten. Dies ist auch die deutschlandweite Erfahrung der KGSt aus zahlreich umgesetzten Projekten.

Durch eine zentrale Steuerung der Hausmeisterstellen kommt es zu folgenden Verbesserungen bzw. Synergieeffekten.

- Flächendeckende Versorgung aller städtischen Objekte mit Hausmeisterdiensten

- Direkte, fachliche und zentrale Steuerung der MitarbeiterInnen mit gebäudebezogenen Aufgaben (Kontroll- und Prüfstandards)
- Effizientere Kommunikationswege zwischen GMHL, nutzenden Bereich und Nutzern
- Effizientere Abläufe zwischen GMHL inkl. Gebäudereinigung, nutzenden Bereich und Nutzern
- Wirksame Anbindung an die Gebäudeunterhaltung (inkl. Schulung)
- Incurring Kleinstreparaturen
- Bezirkliche, stadtteilbezogene Teamstrukturen
- Hausmeisterbudget für Kleinstreparaturen (der Versuch zwischen 2007 und 2009 ist eingestellt worden aufgrund eines vermehrten Mitteleinsatzes auch außerhalb der Bauunterhaltungsaufgabe)
- Verbesserte Vertretungsregelungen in unterschiedlichen Nutzungseinheiten
- Planmäßige Verkehrssicherungsbegehungen und Dokumentationen mit der Zielsetzung Gebäudeschäden rechtzeitig zu erkennen, um so kapitale Schäden zu vermeiden
- Klare Zuständigkeitsregelungen mit technisch versierten Bereichen
- Anbindung an die Gebäudereinigung.

Diese Effekte können nur unter Steuerung des fachlich zuständigen Bereiches GMHL erzielt werden.

**Anlagen :**

Keine

Senator F. - P. Boden