

Zentralisierung der Hausmeisterdienste beim GMHL
Ergänzungen zur VO/2015/03095 – Beantwortung einer Anfrage des BM Jan Lindenau,
HA vom 24.11.2015

Dem Wunsch zur Darstellung der finanziellen Auswirkungen bei einer Zentralisierung der Hausmeisterdienste im Vergleich alte/neue Struktur kann zum heutigen Zeitpunkt nicht abschließend nachgekommen werden, da zum einen das Projekt noch nicht vollständig abgeschlossen ist und zum anderen die neue Struktur eine andere Zielsetzung und inhaltliche Ausrichtung hat, als die bisherige. Sehrwohl gibt es verschiedene Themenfelder, die darlegen, dass eine Zentralisierung der Hausmeisterdienste beim GMHL wirtschaftlicher ist, als die bisherige Praxis. Dies wird auch von der projektbegleitenden KGSt (Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement) bestätigt, die bundesweit bereits zahlreiche, vergleichbare Projekte begleitet und evaluiert hat. Beispielfhaft seien nachfolgende Themenbereiche genannt:

Zielsetzung des Projektes

Die neue Organisation sieht vor, dass alle städtischen Gebäude mit Hausmeisterdiensten versorgt werden sollen. Heute ist dies nicht der Fall. Es gibt zahlreiche Gebäude, bei denen kein Hausmeisterdienst verfügbar ist.

Inhaltliche Ausrichtung der Hausmeisterdienste

Es ist nicht Ziel des Projektes, die Situation vor Ort zu verschlechtern, sondern diese unter Berücksichtigung der formulierten Zielsetzung zu optimieren, bzw. zu verbessern. Dabei muss insbesondere auch die originäre Funktion des Hausmeisters in den Mittelpunkt der Betrachtung rücken – die Pflege und Instandhaltung der zu betreuenden Gebäude und der zugehörigen Außenanlagen.

Den Hausmeisterdiensten an den Schulen kommt in diesem Zusammenhang eine besondere Bedeutung zu, da hier in erhöhtem Maße die nutzungsspezifischen Belange zu berücksichtigen sind und diese mit der hierfür erforderlichen Flexibilität in die Aufgabengebiete der Hausmeisterdienste integriert werden müssen.

Es ist vorgesehen, die Leistungsinhalte der Hausmeisterdienste klar zu strukturieren, um eine Verlässlichkeit und Kontinuität in der Aufgabenwahrnehmung zu erreichen. Eventuell vorhandene, nutzungs- oder objektspezifische Besonderheiten sind zu berücksichtigen und werden im Zuge der weiteren SOLL-Konzeption mit den Nutzern/Nutzergruppen besprochen.

Folgende Aufgaben der Hausmeisterdienste sollen zukünftig verstärkt wahrgenommen werden (exemplarische Aufzählung):

Durchführung handwerklicher Tätigkeiten

Neben der Reparatur von Mobiliar wird die Reparatur von Schäden an Gebäuden durch die Hausmeister nur noch vereinzelt vorgenommen. Ein Grund hierfür sind sicherlich auch die zunehmend verschärften Anforderungen an die technische Qualifikation der Hausmeister. Hier bedarf es in Abhängigkeit von der beruflichen Ausbildung des Hausmeisters ggf. entsprechender Schulungen, damit bestimmte handwerkliche Leistungen vor Ort auch vom Hausmeister selbst durchgeführt werden dürfen (z.B. elektrisch unterwiesene Person).

Das heutige Auftragsvolumen an externe Firmen für Kleinstreparaturen < 500,- Euro beträgt jährlich ca. 600.000,- Euro (Materialanteil ca. 180.000,- Euro).

Es wird geschätzt, dass ein mögliches „Insourcing“ vieler Kleinstreparaturen zu einer Ersparnis an externen Auftragsvergaben von über 100.000,- Euro p.a. führen kann.

Ein weiterer Vorteil bei der Durchführung von kleineren Reparaturmaßnahmen ist die schnelle Schadensbeseitigung vor Ort. Auch können hierdurch evtl. notwendige Absperrmaßnahmen im und am Gebäude vermieden werden, die erforderlich werden können, wenn eine externe Firma nicht umgehend die Reparatur durchführen kann.

Auch die Betreuung von externen Firmen soll zukünftig verstärkt durch die Hausmeister erfolgen. Denkbar wäre ebenfalls eine direkte Auftragsvergabe durch die Hausmeister. Hierfür müssen zuvor jedoch die dafür erforderlichen IT-Strukturen geschaffen werden (Zugriffsmöglichkeit auf das Auftragssystem des GMHL vom jeweiligen Standort).

Sicherstellung von Verkehrssicherheitsbegehungen und Dokumentation

Die regelmäßige Inaugenscheinnahme des Gebäudes und die Durchführung der erforderlichen Funktionsprüfungen der Hausanlagentechnik durch den Hausmeisterdienst sind wesentliche Bestandteile für die Verkehrssicherheit im Zusammenspiel mit den fachkundigen Begehungen und den Bauunterhaltungsmaßnahmen des GMHL. Zukünftig sollen die Verkehrssicherheitsbegehungen weitgehend standardisiert und anhand von Checklisten abgearbeitet und dokumentiert werden. Die direkte Zusammenarbeit zwischen den Hausmeistern und dem Objektservice führt zu schnelleren Schadensfeststellungen und -beseitigungen und trägt damit zur Verbesserung der Verkehrssicherheit bei.

Bislang gibt es kein standardisiertes oder abgestimmtes Verfahren zwischen den Hausmeisterdiensten und dem GMHL zur Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht.

Notdienst

Ein Notdienst (365 Tage / 24h) für die städtischen Gebäude ist heute nicht, bzw. nur punktuell vorhanden. In der jüngeren Vergangenheit hat dies bereits zu Schwierigkeiten geführt, da weder Polizei noch Feuerwehr abends, nachts oder am Wochenende einen verlässlichen Ansprechpartner für die städtischen Immobilien zur Verfügung hatten. Die Organisation eines Notdienstes durch z.B. Rufbereitschaften beim Hausmeisterdienst wäre zentral wesentlich effizienter zu organisieren, als bei den heutigen Zuständigkeiten. Zukünftig könnte außerhalb der Nutzungszeiten der Gebäude ein weitgehend zentralisierter Notdienst beim Hausmeisterdienst eingerichtet werden (ggf. auch unter zusätzlicher Einbindung externer Firmen). Im Bedarfsfall gäbe es dann eine zentrale Rufnummer unter der man in Notfällen rund um die Uhr einen städtischen Ansprechpartner beim GMHL erreichen könnte. Heute wäre dies nur dezentral vom jeweils zuständigen Bereich im Rahmen seiner Zuständigkeiten zu organisieren und entsprechend aufwendiger, komplizierter und teurer.

Flächendeckende Versorgung

Gemäß Projektauftrag soll zukünftig eine flächendeckende Versorgung der städtischen Gebäude mit Hausmeisterdiensten erfolgen. Die Zentralisierung der Hausmeisterdienste beim GMHL bietet die Möglichkeit eines effizienteren Einsatzes der Hausmeistertätigkeiten als bisher, da heute an einzelnen Standorten vorhandene „Arbeitszeitüberhänge“ und die örtliche Nähe unterschiedlich genutzter, städtischer Gebäude bei der Organisation von Hausmeisterdiensten besser berücksichtigt werden können. Bezogen auf die 69 Schulstandorte könnte dies nach heutigem Kenntnisstand bedeuten, dass zukünftig 19 Schulen mit einem 1:1 Modell (ein Hausmeister ist während seiner kompletten Arbeitszeit vor Ort) und 50 Schulen mit einem festen, anteiligen Hausmeisterdienst vor Ort versorgt werden. Die Anwendung von Bezirksstrukturen beim Hausmeisterdienst (oder auch von sog. Hausmeisterpools) würde eine bessere

Vertretungsfallregelung und erhöhte Arbeitseinsatzflexibilität (bspw. bei kurzfristig erhöhtem Einsatzbedarf an einem Standort) zur Folge haben.

Bezogen auf die Gebäudefläche empfiehlt die KGSt einen rechnerischen Ansatz von 10.000m² zu bewirtschaftende Fläche pro Hausmeister (zzgl. Außenanlagen). Bei einer Zentralisierung der Hausmeisterdienste ergibt sich heute zwar „nur“ eine „rechnerische Reserve“ von rd. 7%, jedoch würde dies bezogen auf eine reine Flächenbetrachtung bedeuten, dass bis zu 98 weitere Standorte mit den vorhandenen „Flächenreserven“ betreut werden könnten. Diese rechnerische Größe ergibt sich daraus, dass die bereits mit Hausmeisterdiensten versehenen 97 Standorte relativ groß sind (insbes. Schulen und Verwaltungsgebäude) und viele andere Gebäude vergleichsweise kleine Flächen aufweisen (z.B. Kitas).

Bei der zukünftigen Bemessung der Hausmeisterdienste sind neben der Fläche natürlich auch die individuellen gebäude- und nutzungsspezifischen Faktoren zu berücksichtigen (bspw. Nutzungsart und -dauer, Gebäudezustand, Grad der Gebäudetechnisierung, räumliche Nähe von Objekten, u.v.m.). Welche Organisationsformen beim Hausmeisterdienst zukünftig wirtschaftlich und sinnvoll sind und wie viele Gebäude zusätzlich mit Hausmeisterdiensten versorgt werden können, wird sich im Laufe der weiteren Projektarbeit zeigen. Fest steht aber bereits heute, dass nach einer Zentralisierung der Hausmeisterdienste beim GMHL, bei gleichbleibendem Personalbestand, wesentlich mehr Gebäude mit Hausmeisterdiensten versorgt werden können, als dies heute der Fall ist.

Beispiele für weitere Optimierungsmöglichkeiten bei den Hausmeisterdiensten im Rahmen einer Zentralisierung beim GMHL:

80/20-Regelung an Schulen

Die Bestandsaufnahme der Hausmeisterdienste an den Schulgebäuden hat ergeben, dass rd. 16% der Arbeitszeit für nutzerspezifische Tätigkeiten (also keine gebäudebezogenen Tätigkeiten) erforderlich sind. Diese IST-Analyse basiert auf den einzelobjektbezogenen Angaben der Hausmeister, die vor Eingang beim GMHL von den jeweiligen Schulleitungen und dem Bereich Schule und Sport auf Plausibilität geprüft wurden. Es handelt sich daher um keine fiktive Annahme, sondern um eine belastbare Aussage im Rahmen der Bestandsaufnahme. Aus diesem Grund hat der Bürgermeister entschieden, von der bisherigen 70/30-Aufteilung (70% der Arbeitszeit für gebäudebezogene und 30% für nutzerspezifische Tätigkeiten) zu einer 80/20-Aufteilung zu wechseln (80% gebäudebezogen und 20% nutzerspezifisch). Hierdurch dürfte es auf Grundlage der Bestandsaufnahme zu keiner Einschränkung von nutzerspezifischen Tätigkeiten im Rahmen der Hausmeisterdienste kommen. Diese Regelung gilt ausschließlich für schulische Nutzungen. Bei allen anderen Nutzungsarten erbringen die Hausmeister zu 100% ihrer Arbeitszeit gebäudebezogene Leistungen. Rechnerisch führt die zukünftige 80/20-Regelung zu einer zeitlichen Entlastung der Hausmeister und der Möglichkeit zur Wahrnehmung anderer Hausmeistertätigkeiten.

Synergien mit Gebäudereinigung

Die Hansestadt Lübeck reinigt ca. 75% seiner Gebäudeflächen mit eigenem Personal. In den meisten Fällen findet die lfd. Unterhaltsreinigung in den frühen Morgenstunden statt. Eine kurze Überschneidung der Arbeitszeit von Reinigungspersonal und Hausmeistern ist die Regel. In diesem Zusammenhang könnte bspw. die Optimierung der Schließdienste (bzw. das Aufschließen der Gebäude) neu überdacht werden, da die regelmäßigen Schließrunden – je nach Abhängigkeit von Gebäudeart- und -größe – einen nicht zu unterschätzenden, zeitlichen Aufwand bedeuten. Eine sinnvolle und geschickte Nutzung von Synergien beim Reinigungsdienst könnte zu einer zeitlichen Entlastung der Hausmeister bei diesen Tätigkeiten beitragen.

Kommunikationswege und Zuständigkeiten

Der Tätigkeitsschwerpunkt der Hausmeisterdienste liegt in den gebäudebezogenen Leistungen (80% in Schulen und 100% in sonstigen Gebäuden). Dementsprechend groß ist der Abstimmungsbedarf mit den technischen Mitarbeitern des GMHL. Die unterschiedlichen Zuständigkeiten für die Hausmeisterdienste haben oftmals zu komplizierten und zeitintensiven Kommunikationswegen zwischen den personalverantwortlichen Bereichen geführt. Auch war eine objektübergreifende Aufgabenwahrnehmung der Hausmeister oftmals nicht möglich (z.B. die Betreuung eines Handwerkers in einer Kita neben einer Schule). Selbst innerhalb eines Gebäudes mit unterschiedlichen Nutzungen kam es zu Zuständigkeitsabgrenzungen beim Hausmeisterdienst. Dies geht immer zu Lasten der Nutzer und wertvoller Arbeitszeit der Hausmeister. Dem Problem des „Dieners vieler Herren“ kann nur durch eine Zentralisierung der Hausmeisterdienste innerhalb der Stadtverwaltung begegnet werden. Gleichwohl wird es auch zukünftig unterschiedliche Ansprechpartner für den Hausmeister geben, da es bspw. in Schulen auch weiterhin eine Weisungsbefugnis für den Schulleiter gegenüber dem Hausmeister geben wird.

Eine Optimierung der Organisation der Hausmeisterdienste unter Berücksichtigung einer möglichst effizienten Kommunikation und Zusammenarbeit mit den Nutzern wird nur dann wirtschaftlich und sinnvoll sein, wenn Zentralisierung der Hausmeisterdienste beim GMHL als zentrale Einheit und technischer Dienstleister für die städtischen Gebäude erfolgt.

Fazit

Die Zentralisierung der Hausmeisterdienste beim GMHL führt zu einer optimierten Aufgabenwahrnehmung und ist wirtschaftlich sinnvoll. In einem ersten Schritt werden gemäß Entscheidung des Bürgermeisters die Hausmeisterdienste der Lübecker Schulen ab dem 01.01.2016 in das GMHL überführt, wobei die heutigen Objektzuständigkeiten zunächst unverändert übernommen werden. Das Projekt ist noch nicht abgeschlossen. Die SOLL-Konzeption wird unter Beteiligung der jeweiligen Nutzer (bzw. einzelner Interessenvertreter) im Rahmen der weiteren Projektarbeit entwickelt.

Aufgestellt:
gez. Dennis Bunk