

Lübeck, 06.08.2025

Anfrage

Bearbeitung: Nicolas Döring (E-Mail: nicolas.doering@luebeck.de Telefon: 122-1041)

AM Arne-Matz Ramcke (BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN): Organisationsuntersuchung technisches Gebäudemanagement

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
15.09.2025	Bauausschuss	Öffentlich	zur Kenntnisnahme

Anfrage:

Bei der Vorstellung der Ergebnisse zur der Organisationsuntersuchung Technisches Gebäudemanagement (VO/2025/14168) am 21.07.2025 in der Bauausschusssitzung von Herrn Bunk, haben sich Fragen ergeben. Mit der Bitte diese einmal zur weiteren Auseinandersetzung vor der weiteren Behandlung (Gespräch mit Politik und Verwaltung und oder im Rahmen einer Bauausschusssitzung) zu beantworten.

1. Wie ist die Aussage von Herrn Bunk einzuordnen, der auf die Frage von Herrn Ramcke, wie die Erkenntnisse hinsichtlich einer möglichen Prozessüberprüfung ohne die verwaltungsseitige Forderung nach einem Stellenaufwuchs aussehen, geantwortet hat: „Es war kein explizites politisches Ziel, die Prozesse zu überprüfen (sinngemäßes Zitat).“ In der Projektfreigabe der Vorlage VO/2024/13072 steht unter Punkt 2: „Ein zielgerichtetes Vorgehen wird dabei in der Identifizierung und Bewertung der Aufbauorganisation und der bestehenden Prozesse sowie in der Ausarbeitung von Konzepten zu Inhalten und zur Umsetzung empfohlener Anpassungen gesehen.“ Hier die Bitte um eine entsprechende Korrektur oder Erklärung der getätigten Aussage.
2. Bezüglich der Empfohlenen Instandhaltungskosten (€/m² BGF/Jahr):
In den Erläuterungen zum Sanierungsstau und zur Struktur des Gebäudebestandes (Anlage 1–2) wird die Anzahl der Gebäude (ca. 900) genannt, aber nicht explizit die BGF in m² ausgewiesen. Die Instandhaltungsquote von 1,2% bezieht sich hier ja auf die Annahme eines Gebäudeneuwerts von 3,5 Mrd.€
 - 2.1. Wie kommt die Verwaltung nun auf die 830.000m² BGF?
 - 2.2. Und wird hier bei der Faustformel zwischen Gebäudetypen unterschieden? (Bitte einmal eine Liste mit Gebäudetypen (Bspw. kategorisiert nach Ebene 2 des Bauwerkszuordnungskatalogs), deren Anzahl mit den jeweiligen pauschalen Instandhaltungskosten aufführen).
3. Welche Tätigkeiten der geplanten Objektmanager können oder werden bereits jetzt von den Hausmeistern übernommen?
 - 3.1. Wie bewertet der Personalrat die Stellenveränderung von Hausmeister zu Objektmanagern?
 - 3.2. Rechnet der Personalrat mit Personalverlusten bei der Umstellung, aufgrund von Überforderung, mangelnder Qualifikation oder anderen Gründen?
 - 3.3. Wieviel Mehr-Personalkosten sind durch die Umstellung von Hausmeistern zu Objektmanager sowie durch die neue Abteilung zu erwarten? (Bitte detailliert mit Personenanzahl je Abteilung aufschlüsseln.)

- 3.4. Werden durch die Objektmanager auch noch handwerkliche Tätigkeiten durchgeführt, wenn ja welche oder werden alle Arbeiten, wie z B. Verkehrssicherung / Winterdienst fremdvergeben?
4. Zum Thema CAFM: Was sind die Gründe, dass ein solches oder vergleichbares Tool bis dato noch nicht implementiert worden ist? Warum hat es hier bisher kein Digitalisierungsprojekt gegeben, mit dem Ziel, die Gebäudedaten zu standardisieren und für alle Beteiligten verfügbar zu machen? Das GMHL hatte irgendwann einmal für die Bestandsaufnahme (WCs, etc) ein Team bzw. Personal aufgebaut, gibt es dieses Team noch und welche Rolle soll dieses im Rahmen einer CAFM Einführung einnehmen?
5. Welche Effizienzen können hinsichtlich der Untersuchungsergebnisse bei gleichbleibenden Personalschlüssel und einer damit reduzierten Anpassung der Aufbau- und Ablauforganisation gehoben werden? Mit der Bitte, diese einmal aufzuschlüsseln.

Begründung:

Erfolgt mündlich.

Anlagen: