

**Vorlage der Betriebskommission Servicebetrieb Landkreis Gießen  
und des Kreisausschusses**

**Konzept zur Eingliederung des Stabes Bauunterhaltung in den "Servicebetrieb  
Landkreis Gießen"**

**Beschluss-Antrag:**

Der Kreistag beschließt das als Anlage beigefügte Konzept zur Eingliederung des Stabes Bauunterhaltung in den „Servicebetrieb Landkreis Gießen“.

---

**Begründung:**

Mit Kreistagsbeschluss vom 19. September 2011 wurde die Verwaltung beauftragt, ein Gesamtkonzept für ein gleichermaßen wirtschaftliches und sozial verträgliches Gebäudemanagement der Kreisliegenschaften vorzulegen. Im ersten Schritt erfolgte zum 01. Januar 2013 die Bildung des Eigenbetriebs „Servicebetrieb Landkreis Gießen“, zuständig für die Reinigungs- und Hausmeisterdienstleistungen an allen kreiseigenen Liegenschaften. Zur weiteren Vereinheitlichung und Zusammenfassung der Gebäudebewirtschaftung des Landkreises Gießen, soll zum 01. Januar 2016 die Stabstelle Bauunterhaltung in den Eigenbetrieb übergehen.

Der Zuständigkeitsbereich des Stabes Bauunterhaltung erstreckt sich derzeit auf:

- die bauliche und technische Unterhaltung aller kreiseigenen Schul- und Verwaltungsliegenschaften, bei Mietobjekten im Rahmen der vertraglichen Regelung,
- die Durchführung nicht investiver baulicher Sanierungsmaßnahmen an allen Liegenschaften des Kreises,
- die Wahrnehmung der Aufgaben des Landkreises Gießen als Straßenbaulastträger, die Bewirtschaftung der Kreisstraßen und die Begleitung aller Straßenbau-Sanierungsmaßnahmen,
- die Mitwirkung bei der Grundlagenplanung investiver Hochbaumaßnahmen,
- die Erstellung von Bauzeichnungen und die Führung der FM Datenbank.

Deshalb fasste der Kreistag in seiner Sitzung am 11. Mai 2015 folgenden (einstimmigen) Beschluss:

Der Kreistag beauftragt den Kreisausschuss, bis zur Kreistagssitzung am 5. Oktober 2015

- a) ein Konzept für den Übergang des Stabes Bauunterhaltung zum 01. Januar 2016 in den Servicebetrieb Landkreis Gießen zu erstellen. Die damit einhergehenden Veränderungen für Verwaltung und Politik sollen darin aufgezeigt werden,
- b) den Umfang der Aufgabenverlagerung zu bestimmen,
- c) die dazu erforderlichen Änderungen in der Satzung und im Wirtschaftsplan zu erarbeiten,
- d) für den gesamten Eigenbetrieb ein einheitliches Kalkulations- und Steuerungskonzept zur Bestimmung des Finanzbedarfs und der Beurteilung der Wirtschaftlichkeit zu erarbeiten,
- e) die haushaltspolitischen Auswirkungen aufzuzeigen und in einem gegebenenfalls zu erstellenden Nachtragsplan für 2016 abzubilden.

2013 wurde der Servicebetrieb Landkreis Gießen gegründet. Damit wurde es möglich, die Hausmeister und Reinigungskräfte wieder im öffentlichen Bereich zu beschäftigen. Da die Finanzierung eine große Rolle spielte - der Servicebetrieb sollte nicht mehr kosten, als der Bereich Hausmeister und Reinigungskräfte vorher gekostet hatte - wurde der komplette Bereich durchleuchtet: Die Reinigungsreviere wurden neu berechnet und zugeteilt, die Überhänge im Reinigungsbereich abgebaut, Springerinnen eingesetzt usw. Der Beitritt zu KGSt-Vergleichsringen war die logische Konsequenz, um Vergleichszahlen zu bekommen. Mit diesen Kennzahlen ist es nunmehr möglich, den Reinigungsbereich einzuschätzen und zu steuern. Auch im Hausmeisterbereich blieb die Bildung des Servicebetriebs nicht ohne Folgen: Der Hausmeisterpool wurde gebildet, um Aufgaben übernehmen zu können, die für einen einzelnen Kollegen zu viel waren, z.B. Umzüge und Umräumaktionen etc. Es wurde aber auch darauf geachtet, dass die neu eingestellten Hausmeister einen Handwerksberuf aus den einschlägigen Gewerken (Elektriker, Installateure...) erlernt haben. Weiterhin war es möglich, auch Techniker einzustellen. Damit kann der Servicebetrieb mittlerweile kleinere Aufgaben der Bauunterhaltung (Reparaturen, Einstellung von Heizungen etc.) übernehmen. Das führte zu weniger Fremdvergaben und damit zu Einsparungen.

Nachdem sich also die Überführung dieses Teils des "Facility-Managements" in den Eigenbetrieb bewährt hat, stellte sich natürlich auch die Frage, ob es sinnvoll ist, weitere Teile der Gebäudewirtschaft des Kreises in diesen Bereich einzubringen. Diese Frage wurde durch die Verwaltung in den letzten Monaten intensiv bearbeitet. Das Konzept, wie eine Eingliederung des Stabs Bauunterhaltung und weiterer Aufgaben aus diesem Bereich in den Servicebetrieb funktionieren kann, liegt nun zur Verabschiedung vor.

Heute ist es nicht mehr üblich, Gebäude zu bauen, sie nach Fertigstellung zu putzen, kleine und größere Reparaturen vorzunehmen, Heizenergie zu bestellen und das Gebäude am Schluss wieder abzureißen, ohne Zusammenhänge dieser Vorgänge zu betrachten. Vielmehr kommt man immer mehr dazu, die Lebenszykluskosten eines Gebäudes schon bei den Herstellungsalternativen mit einzubeziehen. Auch im öffentlichen Bereich setzt sich diese Denkweise immer weiter durch.

Das Facility-Management sollte sich demgemäß auch in einer Organisationseinheit wieder finden. Es ist sinnvoll, wenn die Reinigungskräfte und Hausmeister aus einer Hand gesteuert werden. Noch sinnvoller ist es, wenn die Reinigungskräfte, die Hausmeister und die Bauunterhaltung gemeinsam

gesteuert werden. Die Techniker und Hausmeister des Servicebetriebs sind schon jetzt die ideale Ergänzung der BU, weil sie den Ingenieuren den "Kleinkram" teilweise abnehmen können. Bisher allerdings existiert gerade zwischen Eigenbetrieb und Stab Bauunterhaltung eine Schnittstelle, die unnötige Bürokratie hervorruft. Die Kunden (Schulen und Verwaltung) melden sich hier und dort und setzen auf beiden Seiten Planungen in Gang. Eine gemeinsame Steuerung im Servicebetrieb kann hier eine Abarbeitung der Baumängel zügiger gestalten, weil Doppelvorgänge vermieden werden. Eine gemeinsame Datenbank, in die nicht nur Flächendaten, sondern auch laufende Vorgänge eingegeben werden, kann den Überblick und die Koordination erleichtern. Es ist dann nicht mehr nötig, bei einer Sanierung/Reparatur in der Bauunterhaltung zu planen, dann den Servicebetrieb zu beauftragen, den Klassenraum leer zu räumen, Aufgaben an Dritte zu vergeben, danach durch den Servicebetrieb wieder einräumen zu lassen und endzureinigen. In Zukunft koordiniert der Servicebetrieb die Baustelle von der Planung bis zur Endreinigung.

Die Synergien, die sich aus diesem Vorgehen ergeben, führen wiederum zu Einsparungen von Arbeitszeit. Das ist notwendig, um die Probleme der Bauunterhaltung teilweise zu lösen. Schon länger ist klar, dass die Bauunterhaltung nicht in der Lage ist, alle notwendigen Vorgänge in einer adäquaten Zeit auszuführen. Das lag und liegt nicht daran, dass zu wenig Geld da war bzw. ist, um die Kosten der Reparaturen zu zahlen, sondern an mangelnden Stellen. Das Organisationsgutachten von BSL hat die fehlenden Stellen genau berechnet, allerdings bei einem Bauunterhaltungs-Index von 1,2 % des Wiederherstellungswertes /Jahr. Dieser Index ist anzustreben (es ist auch der von der KGSt vorgeschlagene Wert), um die Bausubstanz langfristig erhalten zu können. Der Landkreis Gießen hat z.Zt. nur 0,8% im Haushalt eingestellt, aus Ersparnisgründen (Schutzschirm) aber auch weil die Bauunterhaltung durch ihre Unterbesetzung sowieso nicht mehr umsetzen konnte.

Durch die Neuaufstellung der Bauunterhaltung im Servicebetrieb, den Synergien, die dadurch entstehen, und der Schaffung einer zusätzlichen halben Stelle (bei gleichbleibenden Kosten im Servicebetrieb) ist es möglich, die Arbeitsmöglichkeiten der Bauunterhaltung so zu gestalten, dass mit dem dann vorhandenen Personal das Budget - bei einem BU- Index von 0,8 - umgesetzt werden kann. Dies würde zu einer besseren Unterhaltung und damit Erhaltung der kreiseigenen Gebäude führen.

Auch die Nutzerzufriedenheit würde sich so wesentlich verbessern. Unsere Nutzer, also die Schulgemeinden und die Verwaltungsmitarbeiter, sind es mittlerweile gewohnt, dass sie auf viele Reparaturen lange warten müssen. Eine Beschleunigung an dieser Stelle ist wichtig und durch eine Steuerung aus einer Hand im Servicebetrieb auch durchaus zu erreichen. Auch der Betreiberverantwortung ließe sich besser gerecht werden.

Natürlich wäre es schöner, den Bauunterhaltungsindex zusätzlich wieder auf 1,2 anheben zu können. Allerdings würde das auch bedeuten, weiteres Personal einzustellen, um das Geld auch umsetzen zu können. Das ist Beides z.Zt. (Schutzschirm, Personalaufgaben des RP) kaum möglich. Aber auch dann würde durch die Synergien im Servicebetrieb weniger Personal erforderlich, als wenn die Stabsstelle Bauunterhaltung eine eigene OE bliebe.

Durch den Übergang der Bauunterhaltung in den Servicebetrieb ergibt sich natürlich eine andere Schnittstelle, nämlich die zwischen Hochbau und Servicebetrieb. Diese ist allerdings nicht so gravierend wie die innerhalb des Facility-Managements. Wenn der Hochbau eine Immobilie fertig gestellt hat (Neubau oder Sanierung), kann er sie dem Servicebetrieb mit Betriebsanweisung direkt übergeben. Das ist ein einmaliger Vorgang, kein dauerndes Hin- und her, wie bei den Schnittstellen innerhalb des eigentlichen Facility-Managements. Weiterhin sind im Augenblick bauliche Standards in Arbeit, die dem Hochbau auch die Maßgaben geben, die im Lebenszyklus des Gebäudes eine Rolle spielen. Hier gibt der Servicebetrieb jetzt schon wichtige Ratschläge. Dadurch können die Schnittstellen zwischen Servicebetrieb und Hochbau weitgehend formalisiert und klein gehalten werden.

Weitere sinnvolle Eingliederungen in den Servicebetrieb sind die Glasreinigung für alle Gebäude, die FM-Datenbank, das Energiemanagement, das Umzugsmanagement und die Abwicklung von Versicherungsschäden in Schulen. Der Straßenbau soll dagegen in den Fachdienst 41 eingegliedert werden, da er mit dem Gebäudemanagement nichts zu tun hat.

Die wichtigen politischen Kontrollmöglichkeiten sollen dabei weitgehend in der Hand des KA und des Kreistags bleiben. Der Schul- und Bauausschuss wird auch weiterhin die Mittel für Projekte über 250.000,-€ freigeben, von denen die Bauunterhaltung sowieso nur wenige umsetzt. Die Betriebskommission, die die kleineren Maßnahmen freigeben und den Servicebetrieb insgesamt kontrollieren muss, wird so gestaltet, dass alle Fraktionen, die bei einer Kreistagswahl 5% erreichen würden, dort vertreten sind und sich die Mehrheiten des Kreistags dort auch abbilden. Gleichzeitig wird sie eine arbeitsfähige Größe behalten und es wird weiterhin die Möglichkeit geben, kundige Bürger dorthin zu wählen. Der KA wird über alle Maßnahmen informiert, die die Betriebskommission beschließt, soweit er nicht sowieso selbst zu beschließen hat. Die Aufgaben, die politische Entscheidungen erfordern, bleiben in der Hand des KA, als Beispiel sei die Entscheidung über die Energieausschreibungen genannt.

---

### Finanzielle Auswirkungen:

Es entstehen Kosten, die im Rahmen des noch zu beschließenden Wirtschaftsplans 2016 sowie im Nachtragshaushalt 2016 festgesetzt werden.

-----

### Folgekosten:

---

Sonstiges/Bemerkungen:

---

Mitzeichnung:

Servicebetrieb

Organisationseinheit

Rosemarie Kray

Sachbearbeiterin

Mario Rohrmus

Leiter der  
Organisationseinheit

Erste Kreisbeigeordnete  
Dr. Christiane Schmahl

Dezernentinnen

Zustimmungsvermerk/Sichtvermerk:

---

Beschluss des \_\_\_\_\_  
vom:

Die Vorlage wird – mit Zusatzbeschluss -  
genehmigt - nicht genehmigt - zurückgestellt

Zur Beglaubigung