

Landkreis  
Lörrach

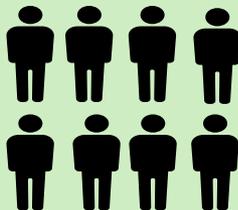
Vorstellung der  
wesentlichen Ergebnisse  
im Verwaltungsausschuss

**14.10.2020**

*Organisationsuntersuchung des Fachbereiches  
Planung & Bau*

# Die Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement = KGSt



<p><b>D - CH - A</b></p> <p>&gt; 2100 Mitglieder</p>	<p>Städte</p>	<p>Land- kreise</p>	 <p><i>seit 1949</i></p>	
	<p>Gemein- den</p>	<p>Korres- pondie- rende</p>		 <p>Organisation Information</p>
 <p>100 ++</p>			 <p>Lösungen</p>	 <p>Finanzen</p>
		 <p>55</p>	 <p>Beratung &amp; Vergleiche</p>	 <p>Seminare &amp; Kongresse</p>

# Das Projekt wurde in rund 9 Monaten durchgeführt



Alle Erhebungen und Empfehlungen beziehen sich auf Grundlagen aus Zeiten VOR der Pandemie! → seither haben sich die Voraussetzungen verändert!

# Das zukünftige Aufgabenportfolio des Fachbereiches Planung & Bau im Überblick



# Empfehlungen bezüglich der Aufgaben

Auszug



- Die **Eigenleistungsquote** für HOAI-Leistungen bei investiven Projekten ist mit ca. 5% sehr niedrig. Sie sollte zum Erhalt der eigenen Kompetenz und Autonomie erhöht werden.
- **Eine klare Abgrenzung** der Aufgaben zwischen Architekten und Techniker ist organisatorisch vorzusehen.
- **Die weiter wachsenden Bedarfe** nach Haustechnik und Netzwerktechnik (Digitalisierung) sind stärker in der Organisation zu verankern!
- Der tendenziell weiter **zunehmende Gebäudebestand** führt zu dem **neuen Aufgabenschwerpunkt „Facility Management“** und Bündelung der **gebäudebezogenen Betriebsdienste** mit klaren Führungsstrukturen.
- Benötigt wird insbesondere ein **Ausbau des CAFM-Systems** und des damit verbundenen **Datenmanagements**.
- Im kaufmännischen Bereich sollte ein **Vertragsmanagement** etabliert werden, um das Wissen um Wartungen, Gewährleistungen, etc. zu bündeln.
- Das **Flächenmanagement** vollzieht sich heute aus dem „Wissen der Fachbereichsleitung“. Es bedarf einer strukturellen Verankerung.

# Als Ergebnis der IST-Analyse wurde ein Tableau kritischer Aufgaben / Prozesse aufgestellt

Prozesse /Auswahlkriterien		Regelungs-stand	Aufgaben-erfüllung	Kapazitäts-bindung / Aufwand	Konflikt-potential	Finanzielle Bedeutung	Rechtliche Relevanz
P1	Projektleitung und Projektsteuerung	-	-	++	+	++	+
P2	Inspektion und Wartung (von Bauten und Anlagen)	-	-	o	+	o	++
P3	Instandsetzung (Koordination und Durchführung von Bau- und anderen Reparaturmaßnahmen)	-	o	++	+	++	+
P4	Service- & Beschwerdemanagement	--	--	++	++	o	o
P5	Raumbelegungsplanung & Umzüge	--	-	o	++	+	o

## Bewertung

Beraterseitige Bewertungen der Prozesse im LRA Lörrach

- rot = sehr kritisch / akut optimierungsbedürftig
- gelb = kontinuierliche Verbesserungen sinnvoll

## Konsequenz

- Die gemeinsam formulierten SOLL-Prozesse greifen die Handlungs-bedarfe der heutigen Abläufe auf.

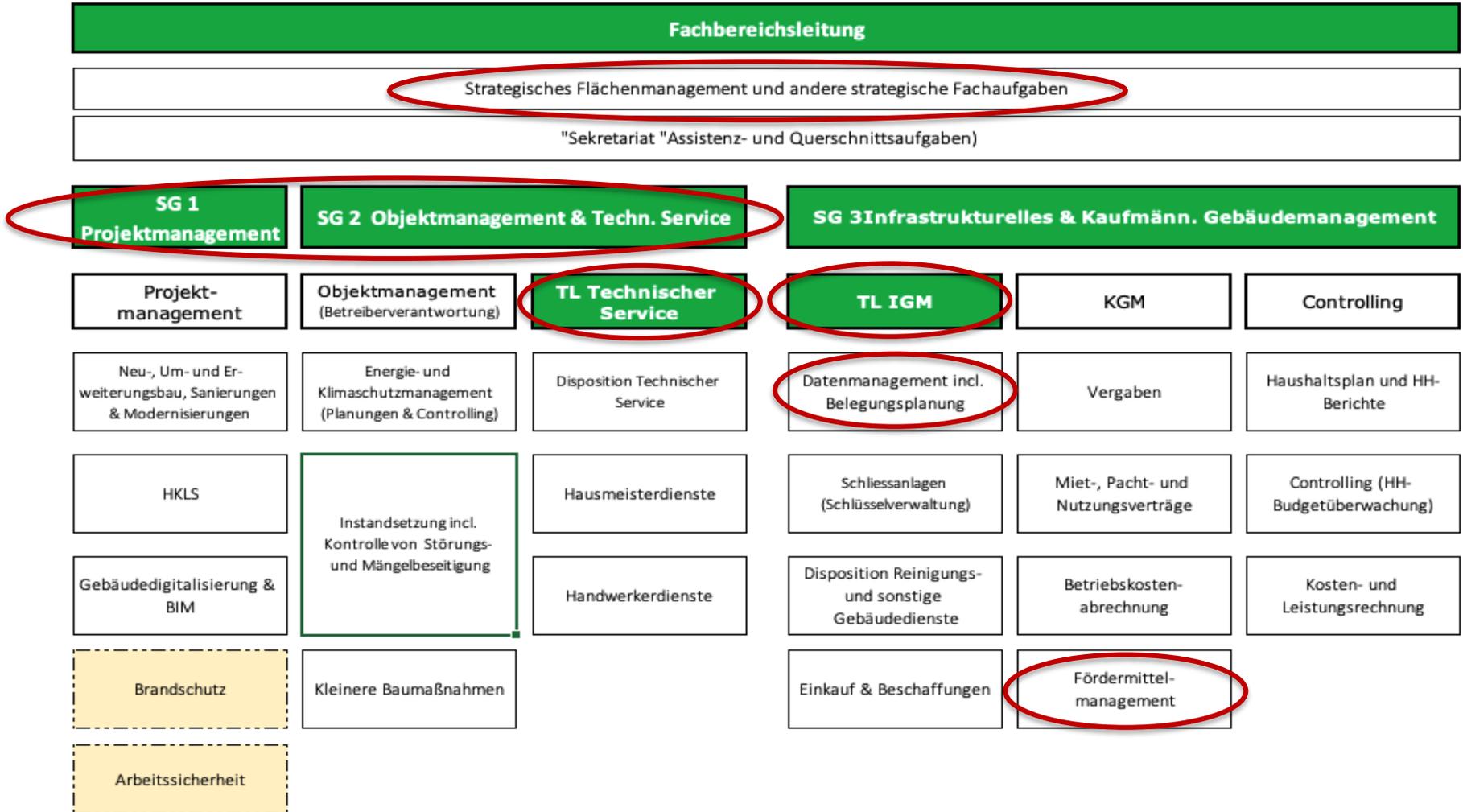
# Wesentliche Empfehlung zur Optimierung der Prozesse



Auszug

- Einführung eines **verbindlichen Regelwerkes (analog DIN 18205)** für die sog. „**LP 0**“, d.h. frühe, eindeutige Bedarfsformulierung durch den Nutzer
- **Erhöhung des Wertgrenzen** bis zur Einbindung der Ausschüsse ab 500 T€, Kreistag 1 Mio. €
- Der FB sollte ein **CAFM-Tool** einführen und das **Wartungsmanagement** über das Tool hinsichtlich Dokumentation und WV laufen lassen. Bündelung der Zuständigkeiten.
- **Einrichtung einer zentralen Schadensannahme (ZSA)** im Technischen Service, die eigenverantwortlich handelt und Hausmeister oder Firmen zur Behebung einsetzt. Meldung und Dokumentation über ein **Ticket-System** → **vorrangig beheben die Hausmeister**
- **Optimierte Datenpflege und Informationsaustausch** zwischen FB P&O und FB P&B bei Personalveränderungen hinsichtlich Raumbedarfe, Umzüge etc.

# Die Empfehlungen führen im Ergebnis zu folgendem Vorschlag für das zukünftige Organigramm



# Besondere Kennzeichen der künftigen Organisation = Vorteilsversprechen des neuen Organigramms



- **Klare Akzentuierung im technischen Bereich** durch die **Trennung der Projektarbeit vom „Tagesgeschäft“**, somit auch optimierte Servicestrukturen für die Nutzer und Entlastung der Objektmanager durch eine klare Aufgabenabgrenzung
- **Differenzierung von geplanten Baumaßnahmen vom „Schadens- und Störungsgeschäft im Betrieb“** mit der Schaffung eines eigenen Teams für diesen Bereich (inklusive IT-Unterstützung!)
- **Entlastung der kaufmännischen SGL** von dem betrieblichen Aufgaben im infrastrukturellen Bereich, auch um eine adäquate fachliche Führung und (in Teilen) eigene Sachbearbeitung sicherstellen zu können.
- **Deutliche Stärkung** eines strategisch immer wichtigeren Themas wie das **Flächenmanagement** in herausgehobener Funktion bei der FBL
- **Neue Funktionen** und Bedarfslagen im **IT-/Datenbereich** oder den **Fördermitteln** werden zukünftig klar in der Struktur verortet und verankert.

## Vorbemerkung zur Stellenbedarfsermittlung

- Bemessen wurden die auch Sicht der KGSt zukünftig notwendigen **Aufgaben** des Fachbereichs, also auch inklusive neuer vorgeschlagener Funktionen.
- Die Bemessung gerade der technischen Stellen orientiert an den **geplanten und realisierten Bauvolumina** in Zeiten „vor Corona“!
- Diese plausibilisierten Budgets / Planungswerte für Instandhaltungen wie für investive Maßnahmen haben aus Sicht der KGSt weiterhin **ihre fachliche Gültigkeit!**



...aber die Notwendigkeit, als Landkreis auch finanziell auf die **Auswirkungen** der Pandemie zu reagieren, lassen die eigentlich notwendige personelle Aufstockung des Fachbereichs **derzeit nicht zu!**

# Stellenausstattung und Stellenbedarf – Übersicht und Soll-Ist-Vergleich



Aufgabenbereich	VZÄ-Ist	Soll-VZÄ	Soll-Ist
Investive Bauprojekte (Projektmanagement)	4,95	5,78	0,83
Instandhaltung, kleinere Baumaßnahmen, Energiemanagement (Objektmanagement)	4,50	6,21	1,72
Infrastrukturelles Gebäudemanagement	4,54	6,02	1,48
Kaufmännisches Gebäudemanagement	1,06	3,68	2,62
Sonderaufgaben / Beauftragungen	2,44	1,70	- 0,74
Assistenz / Sekretariat	0,58	1,61	1,03
Leitungsaufgaben	1,84	2,30	0,46
<b>Summen</b>	<b>19,90</b>	<b>27,30</b>	<b>7,40</b>

## Ausblick

- Die organisatorischen Empfehlungen ohne Bezug zu expliziten Stellenmehrbedarfen können direkt umgesetzt werden.
- Auch bei reduzierten Baubudgets behalten die verwendeten **Referenzwerte** (z.B. 1,1 Mio. € BV je VZÄ für Baumaßnahmen oder die Annahmen der HOAI für durchschnittlichen Honorarsätze, Prozentsätze für Baunebenkosten oder Ansätze für Projektsteuerung bei Architektenleistungen) **ihre Gültigkeit → bei geringeren Budgets kann der Anteil der Eigenleistung nun steigen!**
- Der **kaufmännisch und infrastrukturelle Bereich** orientiert sich an der Anzahl der Gebäude und ihren Flächen → diese werden auch in und nach der Pandemie voraussichtlich nicht sinken!



Es bedarf der aufgezeigten Stellenbedarfe, wenn wieder „Normalität“ Einzug hält → in 2-3 Jahren sollte hier der Fachbereich auf eine solide Basis gestellt werden!

**Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

**Ich freue mich auf Ihre Fragen!**