



## **Organisationsuntersuchung – Information über die Ergebnisse im Bereich der Kernverwaltung, Zielstruktur für das Gebäudemanagement und damit einhergehende Abgrenzung der Geschäftskreise**

<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Beratungsfolge</b>	<b>Status</b>
Hauptausschuss	18.10.2022	Vorberatung	öffentlich
Bau- und Sozialausschuss	19.10.2022	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	20.10.2022	Entscheidung	öffentlich

### **Anlagen**

### **Weitere beteiligte Ressorts**

Anlage 1 – Zusammenfassung der Ergebnisse des Organisationschecks für die Kernverwaltung

Anlage 2 – Zielstruktur für das Gebäudemanagement

### **I. Beschlussvorschlag**

1. Der Gemeinderat nimmt die Ergebnisse des Organisationschecks für die Kernverwaltung zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat erteilt das Einvernehmen zu der Abgrenzung der Geschäftskreise, die sich aus der künftigen Zielstruktur für das Gebäudemanagement ergibt.
3. Den mit der Zielstruktur für das Gebäudemanagement einhergehenden, bereits absehbaren Stellenmehrungen wird zugestimmt.

### **II. Sachverhalt und Begründung**

#### **1 Ergebnisse des Organisationschecks im Bereich der Kernverwaltung**

Die Gemeindeprüfungsanstalt (GPA) hat im Auftrag der Verwaltung einen Organisationscheck der Kernverwaltung durchgeführt. Dabei wurde die Personalausstattung der Stadtverwaltung Crailsheim derer von Vergleichsstädten gegenübergestellt, um Bereiche zu identifizieren, die im Rahmen einer vertieften Untersuchung eingehender betrachtet werden sollen. Ziel hiervon ist es, eine ausgewogene Personalausstattung und Arbeitsverteilung sicherzustellen.

Die Ergebnisse des Organisationschecks können der Anlage 1 entnommen werden. Daraus geht hervor, dass in einigen Bereichen eine vertiefte Untersuchung als zielführend erachtet wird.



Den Empfehlungen der GPA folgend, werden somit für das Jahr 2023 vertiefte qualitative Untersuchungen in den ausgemachten Aufgabenbereichen vorgesehen.

## **2 Zielstruktur für das Gebäudemanagement**

Neben dem Organisationscheck wurde auch eine Untersuchung im Bereich Gebäudemanagement angestoßen, deren Ergebnisse zum Jahresende hin erwartet werden. Auch wenn zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht alle Aspekte abschließend betrachtet werden konnten, ist es in Rücksprache mit der GPA zielführend, eine Zielstruktur für die Abbildung des Gebäudemanagements in der Stadtverwaltung aufzustellen.

Die mit der GPA abgestimmte Zielstruktur für einen möglichen Aufbau des Gebäudemanagements ist in der Anlage 2 dargestellt. Dabei handelt es sich ausdrücklich nicht um eine abschließend festgelegte Organisationsstruktur und Aufgabenverteilung, sondern um eine Zielstruktur, deren Inhalte variabel sind und in Abhängigkeit von den Ergebnissen der Organisationsuntersuchung noch im Detail gestaltet werden.

### **2.1 Abgrenzung der Geschäftskreise**

Bereits absehbar ist, dass der Aufgabenbereich des Sachgebietes Liegenschaften im Sinne eines ganzheitlichen Organisationsansatzes dem künftigen Gebäudemanagement zugeordnet werden sollte. Entsprechend soll eine Unterteilung in ein technisches, infrastrukturelles und kaufmännisches Gebäudemanagement abgebildet werden. Hiermit kann eine zielführende Bewirtschaftung der Gebäude gewährleistet werden.

Vor dem Hintergrund einer angestrebten Prozessoptimierung und einer Reduzierung der Prozesszwischenzeiten erfolgte im Rahmen der zurückliegenden Umorganisation im Jahr 2018 eine Zuordnung des Sachgebiets Liegenschaften zum Ressort Finanzen. Ziel hierbei war es, die Absprachen im Hinblick auf die Zurverfügungstellung von Finanzmitteln zu erleichtern. Hinsichtlich eines ganzheitlichen Gebäudemanagements kommt dem Sachgebiet Liegenschaften hingegen die ausführende Rolle im kaufmännischen Gebäudemanagement zu, wo neben der Liegenschaftsverwaltung auch die Objektbuchhaltung sowie das Kosten- und Vertragsmanagement ausgeführt werden.

Mit der Zuordnung zum Ressort Finanzen ist das Sachgebiet Liegenschaften aktuell im Geschäftskreis des Oberbürgermeisters angesiedelt. Mit der künftigen Zuordnung zum Gebäudemanagement geht ein Wechsel in den Geschäftskreis des Sozial- und Baubürgermeisters einher und damit eine Veränderung in der Abgrenzung der Geschäftskreise. Hierfür ist gemäß § 44 Abs. 1 Gemeindeordnung das Einvernehmen des Gemeinderates erforderlich.

Mit der geänderten Abgrenzung der Geschäftskreise wird auch eine Änderung der Hauptsatzung notwendig werden, um das Aufgabenfeld „Liegenschaften einschließlich Wald“ aus dem bisherigen Geschäftskreis des Hauptausschusses in die Zuständigkeit des Bau- und Sozialausschusses zu übertragen (§ 8 Hauptsatzung). Die Änderung der Hauptsatzung wird zu gegebener Zeit im Zuge der Einführung des Gebäudemanagements gesondert eingebracht.



## **2.2 Bereits absehbare Stellenmehrungen**

Mit der in der Zielstruktur dargestellten Unterteilung des Gebäudemanagements in zwei Ressorts mit jeweils drei Sachgebieten sind bereits jetzt absehbare Stellenmehrungen verbunden. Diese sind:

1. die Anhebung einer Sachgebietsleitungsstelle (aktuell in EG 13) zur Ressortleitungsstelle (EG 14) – die Wertigkeit der Stelle wurde vorab mit der GPA abgestimmt. Mehrkosten pro Jahr: 5.727 Euro
2. eine zusätzliche Sachgebietsleitung für das neue Sachgebiet Gebäudeservice (voraussichtlich EG 12). Mehrkosten pro Jahr: 83.786 Euro

Mit der Einführung des Gebäudemanagements werden einige Aufgaben neu definiert, die bislang gar nicht oder nicht im erforderlichen Umfang wahrgenommen werden. Es ist somit davon auszugehen, dass weiterer Stellenbedarf entstehen wird, der erst nach Abschluss der Betrachtung durch die GPA beziffert werden kann. Dies wird dann gesondert in den Gemeinderat zur Beschlussfassung eingebracht werden.

## **III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung**

Die frühzeitige Abstimmung der Zielstruktur für das künftige Gebäudemanagement bildet die Grundlage für eine zeitnahe Ausschreibung und Besetzung der Leitungsstellen, insbesondere der Ressortleitungen. Dies ist in der weiteren Folge wiederum die Voraussetzung für eine sinnvolle Einbindung der Leitungsebene in den anstehenden Aufbauprozess des Gebäudemanagements. Das Einvernehmen des Gemeinderates zur künftigen Abgrenzung der Geschäftskreise sowie die Zustimmung zu den bereits absehbaren Stellenmehrungen im Bereich der Leitungsstellen setzen hierbei das Signal, dass die dargestellte Zielstruktur in den weiteren Planungen weiterverfolgt werden kann.