

Telefon: 233 - 92548
Telefax: 233 – 989 92548

Direktorium
D-I-ZV

Bauen aus einer Hand – Das Zentrale Immobilienmanagement des Referats für Bildung und Sport neu aufstellen

Bauen aus einer Hand – Das Zentrale Immobilienmanagement des Referats für Bildung und Sport neu aufstellen;
Antrag Nr. 20-26 / A 00639 der Fraktion
Die Grünen - Rosa Liste, SPD / Volt - Fraktion vom 11.11.2020

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / 04516

3 Anlagen

Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses vom 13.10.2021 (VB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

I. Vortrag des Referenten.....	2
1. Stadtratsantrag.....	2
2. Ausgangslage.....	2
a) Kennzahlen des RBS-ZIM.....	3
b) Schul- und Kitabauoffensive.....	4
c) IT-Unterstützung für das Facility Management.....	5
3. Einschätzung der Zusammenarbeit durch die betroffenen Referate.....	5
4. Fazit und weiteres Vorgehen.....	6
Beteiligungen/ Stellungnahmen der Referate.....	6
II. Antrag des Referenten.....	8
III. Beschluss.....	8

I. Vortrag des Referenten

1. Stadtratsantrag

Die Stadtratsfraktionen Die Grünen - Rosa Liste und SPD / Volt haben mit dem Stadtratsantrag „Bauen aus einer Hand – Das Zentrale Immobilienmanagement des Referats für Bildung und Sport neu aufstellen“ vom 11.11.2020, Nr. 20-26 / A 00639 (vgl. Anlage 1) beantragt:

„Das Personal- und Organisationsreferat wird aufgefordert, ein Konzept zu erstellen für eine effiziente Neustrukturierung des Zentralen Immobilienmanagement im Referat für Bildung und Sport. Geprüft werden soll auch eine mögliche Übertragung der für das Bauen verantwortlichen Einheiten in das Baureferat mit einer gesonderten Betrachtung der Bereiche Vermietung und Verwaltung.

Hierbei sollen vor allem folgende Aspekte benannt und wenn möglich auch mit Kenngrößen beziffert werden

- Schneller Abbau von Doppelstrukturen
- Beschleunigung von Verfahren
- Nutzung von Synergieeffekten
- Reduzierung von Abstimmungsterminen
- Nutzen für Bildungs- und Sportlandschaft hinsichtlich Zuständigkeiten
- Belassen der pädagogischen-fachlichen Anforderung im Referat für Bildung und Sport

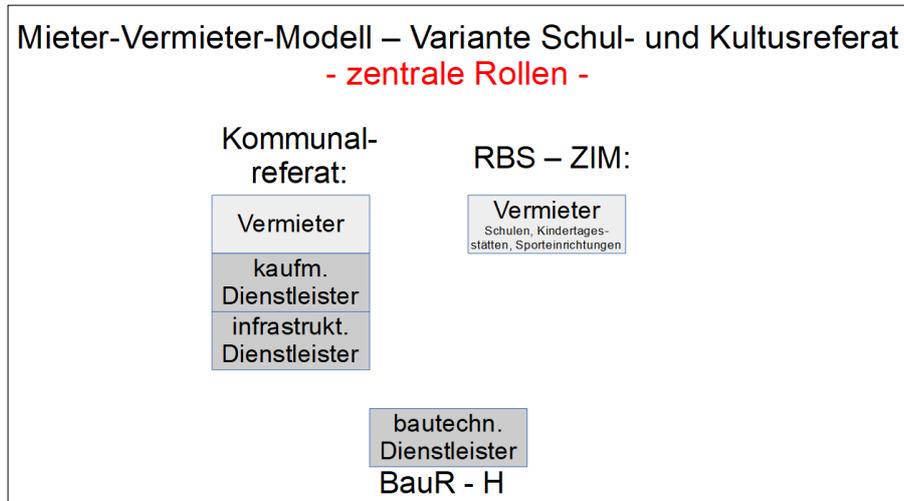
Im Rahmen der Umstrukturierung zur Effizienzsteigerung ist zudem die Möglichkeit eines Stopps von Einstellungsverfahren sowohl im Referat für Bildung und Sport und im Baureferat zu prüfen.“

2. Ausgangslage

Das Projekt mfm (Münchner Facility Management) zur Neuorganisation der Prozesse im Immobilienmanagement wurde zwischen 2005 und Anfang 2012 in drei Stufen abgearbeitet.

Dabei wurde u. a. das derzeitige Mieter-Vermieter-Modell – Variante Schul- und Kultusreferat¹ festgelegt:

¹ Seit 01.11.2010 Referat für Bildung und Sport (RBS)



Dieses Münchener Organisationsmodell wurde seinerzeit wegen der Besonderheiten von Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen (Förderbedingungen, Schnittstellen zum Staat etc.) vom Stadtrat einem Modell mit einem Vermieter mit angeschlossenen technischen Dienstleister vorgezogen.

Eine detaillierte Beschreibung der Facility Management-Rollen findet sich in der Anlage 2.

a) Kennzahlen des RBS-ZIM

Insgesamt sind im Geschäftsbereich ZIM von 261 Stellen (VZÄ), unter Berücksichtigung der Konsolidierung, derzeit 217 Stellen (VZÄ) besetzt (Stand September 2021).

Im RBS-ZIM betreuen 38 Mitarbeiter*innen (Rolle Objektverantwortliche*r / 31 VZÄ) über 1.799 Gebäude mit einer Fläche von 2,98 Mio. m² BGF. Sie sind für ein Budget von 182 Mio. Euro/Jahr, für den Betrieb und den Bauunterhalt verantwortlich.

Die über 178 laufenden oder sich in Vorbereitung befindenden investiven Bauprojekte werden durch 71 Mitarbeiter*innen (Rolle Bauherr*in / 59 VZÄ) sowie 19 Mitarbeiter*innen aus dem Bereich Ersteinrichtung (18 VZÄ) betreut. Insgesamt sind allein im MIP Jahreszeitraum 2020 – 2024 für die bereits finanzierten Projekte 3,8 Mrd. Euro eingestellt.

Der Bereich Vermietung im Zentralen Immobilienmanagement ermöglicht die außerschulische Nutzung der Räume in den Schulen mit ca. 750.000 h/Jahr, die Nutzung der Sporthalleneinheiten mit ca. 350.000 h/Jahr und mit ca. 48.000 h/Jahr die Nutzung der Schulschwimmbäder nach Unterrichtsende oder am Wochenende. Des Weiteren werden die Bildungseinrichtungen für ca. 300 größere Veranstaltungen im Jahr als Versammlungsstätte genutzt. Diese Überlassungen werden von 10 Sachbearbeiter*innen (8 VZÄ) und 7 Hallenwarten (7 VZÄ) betreut. Dadurch werden Einnahmen von ca. 2,5 Mio. Euro pro Jahr erzielt.

Der Elektroservice des ZIM ist mit drei Werkstätten im Stadtgebiet vertreten und betreut den gesamten Gebäudebestand des RBS. Die Aufgaben werden von 30 Elektrofachkräften (28 VZÄ) wahrgenommen, die neben den Eigenleistungen ein Budget von ca. 0,8 Mio. Euro/Jahr bewirtschaften.

Der Bereich Anlagenbuchhaltung mit 14 Mitarbeiter*innen (11 VZÄ) ist noch im Geschäftsbereich ZIM verortet, er wird jedoch Anfang 2022 in der Stadtkämmerei zentralisiert.

Im Geschäftsbereich ZIM sind 28 Führungskräfte (26 VZÄ) für die Leitung der Tätigkeiten in den einzelnen Abteilungen verantwortlich. Diesen Führungskräften werden weitere 9 Mitarbeiter*innen (9 VZÄ) an Verwaltungsunterstützung zugeordnet.

Daneben gibt es im Geschäftsbereich ZIM folgende weitere Aufgabenfelder:

- Jeweils 2 Mitarbeiter*innen arbeiten im Bereich Zuschusswesen (1 VZÄ), Schadensangelegenheiten (1 VZÄ), Raumprogramme, Förderung und Standards (2 VZÄ).
- 4 Mitarbeiterinnen sind im Bereich Finanzen (3 VZÄ) beschäftigt und eng damit verbunden arbeiten 3 Mitarbeiter*innen (3 VZÄ) im Bereich Datenmanagement und 4 Mitarbeiter*innen (4 VZÄ), die das Projekt CAFM umsetzen.
- 3 Mitarbeiter*innen arbeiten im Bereich Öffentlichkeitsarbeit, Kommunikation und Revision (3 VZÄ).
- 5 Mitarbeiter*innen arbeiten im Bereich Klima- und Abfallmanagement und der Steuerungs- und technischen Bauherrenunterstützung (4 VZÄ).

b) Schul- und Kitabauoffensive

Im Rahmen der Kitabauprogramme konnten seit 2011 7 Kitabauprogramme mit 94 Projekten auf den Weg gebracht werden.

Über die „Schulbauoffensive“ wurden 5 Pavillonbauprogramme mit insgesamt 66 Projekten und einem Investitionsvolumen von 623,69 Mio.€ und 3 Schulbauprogramme mit insgesamt 103 Projekten mit einem Investitionsvolumen von 6,5 Mrd. Euro durch den Stadtrat genehmigt.

Hinzu kommen große Einzelvorhaben, z. B. Campus Riem, Kindertageseinrichtungen im Teileigentum und noch 61 nicht finanzierte Projekte für die bereits Vorleistungen beauftragt wurden.

Aufgrund der Corona-bedingten Haushaltslage wurde im Herbst 2020 ein Konzept erarbeitet, um die Projekte zeitlich zu strecken und so zu verschieben, dass der MIP-Zeitraum 2020-2025 um eine Milliarde Euro entlastet werden konnte².

Zudem wurde die Verwaltung beauftragt, bei den Baumaßnahmen im Zeitraum 2020 – 2025 mit einem Volumen von rd. 2,37 Mrd. € einen 10%-Anteil bzw. rd. 237 Mio. Euro einzusparen³. Hierzu wurden Einsparvorschläge erarbeitet, die dem Stadtrat zur Entscheidung im Oktober 2021 vorgelegt werden.

2 vgl. Sitzungsvorlage Nr. 20 – 26 / V 01948, Mehrjahresinvestitionsprogramm (MIP) 2020-2024,

1. Investitionsmaßnahmen für Bildungseinrichtungen, Kindertageseinrichtungen und Sportanlagen,

2. Stellungnahmen der Bezirksausschüsse

3 vgl. Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00527, „Haushaltsplan 2021 Eckdatenbeschluss“, Sitzungsvorlage

c) IT-Unterstützung für das Facility Management

Mit dem Beschluss „IT-Unterstützung für das Facility Management der Landeshauptstadt München (CAFM⁴), Sitzungsvorlage Nr. 08-14 / V 09996, von 2012 wurde die Einführung einer IT-Unterstützung der Facility-Management-Prozesse im zweistelligen Millionenbereich beschlossen.

Das CAFM Projekt läuft seit 2014 und dauert noch bis Mitte/Ende 2022 an. Das CAFM-System wird als (zum Rechnungswesen) integriertes SAP-System umgesetzt. Das CAFM-Projekt wird Mitte/Ende 2022 beendet, damit die Umstellung (des Rechnungswesens einschließlich der FM-Komponenten) auf S4/hana (vgl. digital4finance) erfolgen kann.

U. a. wurde als Rahmenbedingung für das CAFM-System festgelegt, dass die Prozesse, die von beiden Vermietern (KR und ZIM) im CAFM bedient werden und die sich bei den beiden Vermietern ursprünglich zum Teil deutlich unterschieden haben, nur in einer gemeinsam verbindlichen Ausprägung im CAFM automatisiert und damit im Tagesgeschäft einheitlich genutzt werden. Eine grundlegende Änderung der Prozesse (ausschließlich) im ZIM beinhaltet das Risiko, dass aufwändige Anpassungen im CAFM notwendig würden und die Einheitlichkeit der Prozesse in beiden Referaten gefährdet wäre.

3. Einschätzung der Zusammenarbeit durch die betroffenen Referate

Das RBS, das Baureferat und das KR beschreiben in ihren Stellungnahmen jeweils die verschiedenen Rollen und Prozesse, die gemäß den Festlegungen aus dem mfm-Projekt von den einzelnen Akteuren wahrgenommen werden.

Grundsätzlich sind die Referate übereinstimmend der Auffassung, dass sich die derzeitige Organisationsstruktur und die sich daraus ergebende Zusammenarbeit der Akteure bewährt habe.

Bezogen auf die vom RBS-ZIM betreuten Gebäude können die pädagogischen und sportfachlichen Belange der Schulen, Kindertageseinrichtungen und Sportstätten in dem gelebten Modell bestmöglich berücksichtigt werden.

Das RBS prüft jedoch laufend, ob Optimierungen seiner Strukturen möglich sind. Für das ZIM ist aktuell eine Umstrukturierung vorgesehen:

Die unterschiedliche Aufteilung der Regionen und Zuständigkeiten zwischen den Abteilungen Neubau und der Immobilienverwaltung sollen neu geordnet werden und 4 Regionalabteilungen entstehen analog zum Baureferat.

Damit werden die Schnittstellen RBS intern, aber auch zum Baureferat weiter reduziert und Aufgabenbereiche eindeutig zugeordnet.

Wesentlicher Baustein ist dabei die Regionalisierung und Spezialisierung. Die Stadtbezirke werden vier Regionen zugeordnet. Die Aufgaben Neubau und Immobilienverwaltung werden in einer Region gebündelt. Damit sind die Zuständigkeiten und Ansprechpartner*innen eindeutig geregelt. Den einzelnen Regionalabteilungen werden Sonderaufgaben zugeordnet. Die pädagogischen Bereiche erhalten eine Abteilung als festen Ansprechpartner. Die Grundsatzaufgaben SoBon, Koordination Bauunterhalt, Projektentwicklung Berufliche Schulen und die großen Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen werden jeweils einer Abteilung fest zugeordnet.

4 Computer-Aided Facility Management, d. h. die IT-Unterstützung im Immobilienmanagement

Somit wird durch diese Neustrukturierung die Intention des Stadtratsauftrags bereits aufgegriffen.

Bei dem Bereich Elektroservice könnte eine Verlagerung der Zuständigkeit näher überprüft werden.

4. Fazit und weiteres Vorgehen

Die Kennzahlen des RBS-ZIM (vgl. im Vortrag Nr. 2a) zeigen deutlich auf, dass die Landeshauptstadt München sowohl bei der Planung und dem Bau von neuen Schulen und Kitas als auch im Betrieb einen Schul- und Kita-Komplex unterhält, der in der Bundesrepublik Deutschland seines Gleichen sucht. 264 Allgemeinbildende Schulen, 92 berufliche Schulen und 645 Kindertageseinrichtungen sind an 636 Liegenschaften in 1799 Gebäuden untergebracht. Im Rahmen der Schul- und Kitabauoffensive wurden im Rahmen der Bauprogramme 98 Schulbaumaßnahmen beschlossen. Für 63 Projekte wurden Vorleistungen beauftragt, des weiteren 5 Pavillonbauprogramme mit 66 Maßnahmen und 58 reine Kitabaumaßnahmen beschlossen.

Die Rollen und Prozesse des Münchner Facility Managements wurden im mfm-Projekt grundsätzlich überschneidungsfrei definiert, die referatsübergreifende Zusammenarbeit funktioniert nach Auskunft der Referate gut.

Dennoch besteht an der ein oder anderen Stelle Optimierungspotenzial, neben den unter 3. dargestellten Punkten auch bei der Kommunikation der richtigen Ansprechpartner in den verschiedenen Phasen (Planung, Bau und Betrieb) Dritten gegenüber.

Die Fachreferate (RBS, Kommunalreferat und Baureferat) sind laufend dabei, Optimierungen durchzuführen, wie etwa die Kostenoptimierung bei den investiven Maßnahmen, die unter der Federführung der Stadtkämmerei angestoßen wurde, oder die Umstrukturierung von ZIM mit der Einrichtung von vier Regionalabteilungen analog zum Baureferat.

Um die drei Fachreferate bei ihren Optimierungen zu unterstützen und um ggf. noch vorhandene Schwachstellen im bestehenden Modell zu eruieren, wird vorgeschlagen, dass das Personal- und Organisationsreferat, P 3, die momentanen Strukturen innerhalb der Referate und die Abstimmungsprozesse zwischen den Referaten beleuchtet und Optimierungsmöglichkeiten prüft.

Außerdem soll eine transparente Übersicht zu den jeweils zuständigen Organisationseinheiten mit der Angabe der Organisations-E-Mail-Adressen erstellt werden.

Das Direktorium wird die Ergebnisse dem Stadtrat im ersten Halbjahr 2022 vorlegen.

Beteiligungen/ Stellungnahmen der Referate

Das Referat für Bildung und Sport, das Kommunalreferat, das Baureferat und das Personal- und Organisationsreferat (vgl. Anlage 3) haben der Beschlussvorlage zugestimmt, die Stadtkämmerei hat sie zur Kenntnis genommen.

Von Seiten des Gesamtpersonalrats besteht grundsätzlich Einverständnis mit dem vorgeschlagenen Vorgehen, das RBS-ZIM bei seinen Optimierungsbestrebungen durch P3 zu unterstützen.

Anhörung des Bezirksausschusses

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses nicht vorgesehen (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung).

Verwaltungsbeirätin

Der Verwaltungsbeirätin des Direktoriums, Zentrale Verwaltungsangelegenheiten, Frau Stadträtin Marion Lüttig, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

Eine rechtzeitige Zuleitung der Vorlage an die Gremiumsmitglieder war nicht möglich, weil sich Verzögerungen bei der verwaltungsinternen Abstimmung ergeben hatten.

II. Antrag des Referenten

1. Das Personal- und Organisationsreferat, P 3, wird beauftragt, die momentanen Strukturen innerhalb der Referate und die Abstimmungsprozesse zwischen den Referaten auf Optimierungsmöglichkeiten zu prüfen. Das Direktorium wird die Ergebnisse dem Stadtrat im ersten Halbjahr 2022 vorlegen.
2. Der Antrag „Bauen aus einer Hand – Das Zentrale Immobilienmanagement des Referats für Bildung und Sport neu aufstellen“ Nr. 20-26 / A 00639 der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste, SPD / Volt - Fraktion vom 11.11.2020 bleibt aufgegriffen.
3. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrates.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Der Referent

Ober-Bürgermeister/in
ea. Stadtrat / ea. Stadträtin

Dieter Reiter
Oberbürgermeister

IV. Abdruck von I. mit III.
über die Stadtratsprotokolle

an das Direktorium - Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
an das Revisionsamt

z. K.

V. Wv. - ZV

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. An Direktorium
An Baureferat
An das Kommunalreferat
An das Personal- und Organisationsreferat
An das Referat für Bildung und Sport
An den Gesamtpersonalrat

z. K.

Am