

**Neufassung vom
25.08.2014**

**Darstellung des mit Aufgaben des Facility Management befassten Personals
in den Referaten**

Antrag Nr. 08- 14 / A 03987 der Stadträtinnen und Stadträte Alexander Reissl, Ulrike Boesser, Gülseren Demirel, Lydia Dietrich, Josef Schmid, Hans Podiuk, Gabriele Neff, Dr. Michael Mattar und Tobias Ruff vom 23.01.2013

Sitzungsvorlage Nr. 08 - 14 / V 11257

4 Anlagen:

Stadtratsantrag vom 23.01.2013

Änderungsantrag vom 23.10.2013

Auszug externes Gutachten vom September 2007 und Vergleich der Zahlen

Stellungnahmen der Referate

**Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses in gemeinsamer
Sitzung
mit dem Kommunalausschuss vom 25.09.2014 (VB)
Öffentliche Sitzung**

I. Vortrag des Referenten

1 Anlass der Vorlage

Mit Antrag Nr. 08- 14 / A 03987 vom 23.01.2013 (Anlage 1) wurde das Personal- und Organisationsreferat gebeten darzustellen, über wie viele Stellen für Aufgaben des Facility Management (FM) die einzelnen Referate der Landeshauptstadt München laut Stellenplan 2006 verfügten. Weiter soll geprüft werden, ob die Summe von 57,8 Vollzeitäquivalenten (VZÄ), die das Kommunalreferat von den heutigen Nutzerreferaten für das Münchner Facility Management (mfm) übernimmt, mit dem Ergebnis der Darstellung übereinstimmt.

Da die Ermittlung und Auswertung der für diese Prüfung erforderlichen Daten mit einem nicht unerheblichen Aufwand sowohl für die betroffenen Referate als auch für das Personal- und Organisationsreferat verbunden war, wurde mit Schreiben vom 13.03.2013 Fristverlängerung beantragt, für deren Gewährung ich mich bedanke.

Zur Behandlung des Antrags wurde erstmals eine Vorlage in die Sitzung des Verwaltungs- und Personalausschusses vom 15.05.2013 eingebracht. Die Behandlung wurde dann in die Sitzung des Verwaltungs- und Personalausschusses vom 19.06.2013 vertagt. In der Sitzung vom 19.06.2013 erfolgte eine nochmalige Vertagung in die Sitzung des Verwaltungs- und Personalausschusses vom 16.10.2013. In die Sitzung vom 16.10.2013 wurde eine Neufassung der Vorlage eingebracht, da zwischenzeitlich weitere Ergebnisse der Prüfung durch

mein Referat vorlagen. Diese Vorlage wurde dann in die Sitzung der Vollversammlung vom 23.10.2013 vertagt.

In der Sitzung der Vollversammlung vom 23.10.2013 wurde beschlossen, die Vorlage in einer Sitzung des Verwaltungs- und Personalausschusses gemeinsam mit dem Kommunalausschuss zu behandeln. Zugleich wurde mein Referat gebeten, die in der ursprünglichen Vorlage genannten Zahlen detailliert aufzuschlüsseln.

Zudem hat die damalige FDP-Fraktion in die Vollversammlung vom 23.10.2013 einen Änderungsantrag (Anlage 2) eingebracht, die Ziffer 1 des Antrags des Referenten wie folgt zu formulieren:

„Der Oberbürgermeister wird gebeten, dafür Sorge zu tragen, dass die Referate von den 687 Vollzeitäquivalenten (VZÄ), die im Jahr 2006 für FM-Aufgaben in den Referaten vorhanden waren, nicht nur die bisher genannten 62,35 VZÄ auf das Kommunalreferat übertragen, sondern dass mindestens 50 Prozent der ursprünglich geplanten 687 VZA umgeschichtet werden.

Der Stadtrat wird von den Bemühungen des Oberbürgermeisters spätestens in drei Monaten unterrichtet.“

Antragsgemäß wurde die Vorlage dann in eine Sitzung des Verwaltungs- und Personalausschusses gemeinsam mit dem Kommunalausschuss am 16.01.2014 eingebracht.

In diesem Ausschuss wurde erneut eine Vertagung beschlossen, da nach Ansicht des Stadtrats in der Vorlage immer noch nicht offengelegt sei, wie viele VZÄ in den Referaten tatsächlich mit Aufgaben des Facility Management befasst waren. Zudem wurde auf Ungereimtheiten bezüglich der Zahlen aus dem externen Gutachten für das Jahr 2006 verwiesen. Abschließend kam der Ausschuss überein, die Vorlage erst dann erneut zu behandeln, wenn die Referate aufgeschlüsselt haben, wie die in der Vorlage genannten Zahlen zustande kommen.

Aus diesem Grund hat das Personal- und Organisationsreferat im Februar 2014 alle Referate um detaillierte Darstellung gebeten, welche Zahlen im Rahmen der verschiedenen Abfragen gemeldet wurden, welche Kapazitäten nach Übertragung der Kapazitäten in das Kommunalreferat nunmehr in den Referaten verblieben sind und mit welchen Aufgaben diese Kapazitäten schwerpunktmäßig befasst sind. Die Angaben der Referate wurden durch das Personal- und Organisationsreferat geprüft und werden in dieser Neufassung der Vorlage dargestellt.

2 Zusammenfassung der Ergebnisse

Die Ergebnisse der Prüfung meines Referats werden nachfolgend detailliert dargestellt. Die wesentlichen Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die im Stadtratsantrag genannte, aus einem externen Gutachten der Firma IDSR vom September 2007 entnommene Zahl von rund 687 VZÄ, welche laut Gutachten im Jahr 2006 für FM-Aufgaben in den Referaten vorhanden gewesen seien, ist **nicht korrekt**. Wenngleich nicht mehr in allen Referaten Unterlagen zu den seinerzeitigen Meldungen vorliegen, hat die aktuelle Abfrage bei den Referaten ergeben, dass teilweise von den Referaten andere Zahlen gemeldet wurden, die aus heute nicht mehr nachvollziehbaren Gründen nicht korrekt in das Gutachten übernommen wurden.
- Unabhängig davon ist der im Gutachten enthaltene Wert für das Jahr 2006 **nicht als Basiswert** für Vergleiche mit späteren Erhebungen geeignet.

Der **weit überwiegende Teil** der in dieser Zahl enthaltenen Kapazitäten entfiel auf die Kapazitäten des **technischen Dienstleisters Baureferat** (468,0 VZÄ laut Gutachten, tatsächlich vom Baureferat gemeldete Zahl höher) **und des Dienstleisters Vergabestelle 1** (111,0 VZÄ laut Gutachten, tatsächliche Zahl niedriger). Die Aufgaben dieser beiden **Dienstleister** sollten jedoch gemäß der Festlegungen im mfm- II-Beschluss **nicht in das Kommunalreferat übergehen**, sondern im Baureferat bzw. dem Direktorium verbleiben. Für die Frage, welche Kapazitäten aus den Referaten in das Kommunalreferat zu übertragen sind, waren die Kapazitäten dieser beiden Dienstleister folglich **nicht von Belang**.

Bereinigt man die im externen Gutachten genannte Zahl von rund 687 VZÄ um die Kapazitäten dieser beiden Dienstleister, verbleiben noch rund 108 VZÄ, die in den Referaten 2006 mit FM-Aufgaben befasst gewesen sein sollen. Setzt man statt der Zahlen des Gutachtens die nach heutigem Kenntnisstand zutreffenden Zahlen an, ergibt sich ein bereinigter Wert von rund 113 VZÄ.

- Dass die zu unterschiedlichen Zeitpunkten (2006, 2009 und 2011/2012) erhobenen Zahlen teilweise deutlich von einander abweichen ist darauf zurückzuführen, dass bei den Abfragen 2006 und 2009 noch keine stadtweit einheitlichen Aufgabenbeschreibungen für den Bereich des FM vorlagen. In der Abfrage von 2006, die durch den externen Gutachter im Auftrag des beim Direktorium angesiedelten Projekts mfm durchgeführt wurde, ging es um eine **erste Bestandsaufnahme**. Bei den 2009 durch das Direktorium erhobenen Zahlen handelte es sich nach Aussage im mfm- II-Beschluss ebenfalls nur um eine **grobe Einschätzung** der Personalressourcen, eine genaue Erhebung des IST-Standes sollte erst in der dritten Phase des Projekts (mfm III) erfolgen.
- Erst die 2011/2012 ermittelte Zahl (123,5 VZÄ) stellt eine vom Direktorium gemeinsam mit dem Personal- und Organisationsreferat erhobene

und überprüfte Zahl dar. In der weiteren Prüfung und aufgrund der nochmaligen Abfrage bei den Referaten konnte diese Zahl nun abschließend auf **131,3 VZÄ** festgelegt werden.

- **Von diesen 131,3 VZÄ wurden mittlerweile insgesamt 68,3 VZÄ in das Kommunalreferat übertragen.**
- Die im Stadtratsantrag geforderte Darstellung, über wie viele Stellen für FM-Aufgaben die einzelnen Referate laut Stellenplan 2006 verfügten, ist nicht möglich, da der Stellenplan diese Daten nicht enthält und im Personal- und Organisationsreferat auch keine anderen Unterlagen vorhanden sind, aus denen diese Daten ermittelt werden können.
- Stattdessen wurden die betroffenen Referate im März 2013 gebeten, die in den Referaten verbliebenen Kapazitäten für FM-Aufgaben nochmals gegenüber dem Personal- und Organisationsreferat darzustellen. Mit einer weiteren Anfrage im Februar 2014 wurden die Referate zudem aufgefordert, detailliert darzustellen, mit welchen Aufgaben die in den Referaten verbliebenen Kapazitäten nunmehr befasst sind.
- Die von den Referaten gemeldeten Kapazitäten wurden überprüft. Belege dafür, dass in den Nutzerreferaten noch Aufgaben wahrgenommen werden, die dem Bereich der Vermieteraufgaben zuzurechnen wären und demnach in die Zuständigkeit des Kommunalreferats fallen würden, konnten vom Personal- und Organisationsreferat **nicht** gefunden werden.
- **Vor diesem Hintergrund kann eine weitere Umschichtung von Personalkapazitäten aus den Referaten in das Kommunalreferat vom Personal- und Organisationsreferat nicht vorgeschlagen werden.**
- Der Änderungsantrag der damaligen FDP-Fraktion beinhaltet eine Übertragung von mindestens 50 % der im Jahr 2006 für FM-Aufgaben in den Referaten vorhandenen Kapazitäten.
Da der weit überwiegende Teil dieser Kapazitäten auf den technischen Dienstleister Baureferat und den Dienstleister Vergabestelle 1 entfällt, wäre eine Übertragung von 50 % dieser Kapazitäten folglich nur möglich, wenn zugleich auch die entsprechenden Aufgaben des Baureferat und/oder der Vergabestelle 1 in das Kommunalreferat übertragen würden. Dies wäre organisatorisch nicht sinnvoll und würde den bisherigen Festlegungen des Stadtrats zum mfm widersprechen. **Dem Änderungsantrag kann deshalb nicht entsprochen werden.**

3 Ausgangslage – Entwicklung des Münchner Facility Management (mfm)

Die Landeshauptstadt München hat sich in den vergangenen Jahren intensiv mit der Verwaltung ihres Immobilienbestandes befasst. Mit Stadtratsbeschluss vom

18.10.2006/ 25.10.2006 („Optimierung von Strukturen und Prozessen in der Verwaltung; Facility Management“ - im Folgenden **„mfm- I- Beschluss“**) wurde die erste Stufe des Projektes mfm unter Leitung des Direktoriums gestartet mit der Zielrichtung, Optimierungspotenziale aufzuzeigen.

Mit Stadtratsbeschluss vom 17.06.2009/29.07.2009 („Optimierung von Strukturen und Prozessen, Münchner Facility Management – mfm II“ - im Folgenden **„mfm- II- Beschluss“**) beschloss der Stadtrat auf Grundlage der durch das Projekt erarbeiteten Vorschläge, das Facility Management der Landeshauptstadt München ab 2012 nach dem **Mieter- Vermieter- Modell** zu organisieren. Auf dieser Grundlage wurden die Aufgaben des FM zwischen den ehemaligen Treuhänderreferaten und dem Kommunalreferat zum 01.01.2012 entsprechend neu geordnet.

Dies bedeutet, dass seit dem 01.01.2012 die Aufgaben des „Vermieters“ für die Immobilien der Landeshauptstadt München (ohne Eigenbetriebe) ausschließlich von den beiden **„Vermieterreferaten“** Kommunalreferat und Referat für Bildung und Sport wahrgenommen werden.

Dabei betreut das Referat für Bildung und Sport seine Bildungs- und Sportimmobilien (Schulgebäude, Kindertagesstätten, Sportanlagen etc.), das Kommunalreferat grundsätzlich alle übrigen städtischen Immobilien (mit Ausnahme von Verkehrsbauten und -flächen, Grünflächen, Friedhofsflächen, Brunnen und Denkmälern). Technischer Dienstleister ist das Baureferat, kaufmännischer und infrastruktureller Dienstleister (z. B. für Aufgaben der Reinigung und Bewachung) das Kommunalreferat.

Die bisherigen Treuhänderreferate übernehmen nunmehr eine reine Mieterrolle (**„Mieter- / Nutzerreferate“**). Dies bedeutet jedoch nicht, dass in den Mieter- /Nutzerreferaten nun keine FM-Aufgaben mehr anfallen würden, vielmehr müssen innerhalb der Mieter- /Nutzerreferate alle Bedarfe und Meldungen aus den Fachdienststellen geprüft, koordiniert und mit dem Vermieter Kommunalreferat geklärt werden. Dies reicht von der einfachen Meldung von Störungen im Gebäude über das Management von Umzügen bis hin zur zur Optimierung der Raumbelegung und der Prüfung zusätzlicher Flächenbedarfe.

Im Zuge dieser Aufgabenneuordnung wurde durch das Projekt mfm in enger Zusammenarbeit mit dem Personal- und Organisationsreferat auch ermittelt, in welchem Umfang Personalkapazitäten bzw. Budget von den Mieter- /Nutzerreferaten auf das Vermieterreferat Kommunalreferat zu übertragen waren.

4 Erläuterung der verschiedenen im Stadtratsantrag genannten Zahlen

In der Begründung des Stadtratsantrags vom 23.01.2013 wird ausgeführt, dass eine erste Abfrage 2006 ergeben habe, dass sich bei der Stadt 687 VZÄ mit FM-Aufgaben (ohne Kommunalreferat) befassen. Bei einer weiteren Abfrage im Frühjahr 2009 habe sich dieser Wert auf 208 VZÄ verringert, im Januar 2011 seien

nur mehr 125 VZÄ ermittelt worden, von denen wiederum nur 62 VZÄ Vermieteraufgaben umfassten.

Ich möchte an dieser Stelle zunächst diese Zahlen richtigstellen und unter Bezugnahme auf die detaillierten Stellungnahmen der einzelnen Referate erläutern. Alle nachfolgend aufgeführten Angaben zu Kapazitäten in VZÄ werden auf eine Nachkommastelle gerundet angegeben.

4.1 Erläuterung der im Stadtratsantrag genannten Zahl von 687 VZÄ (2006)

Die Zahl von 687 VZÄ für FM-Aufgaben geht aus dem Gutachten „mfm Münchner Facility Management – Optimierung des FM, Phase 1“ der IDS Scheer Rademacher GmbH (IDSR) vom September 2007 hervor. Der entsprechende Auszug des Gutachtens ist der Anlage 3.1 zu entnehmen.

Die Daten wurden von IDSR in Workshops und durch Datenerhebung per Erhebungsbögen in den zwölf Referaten ermittelt. Auftraggeber für das Gutachten war das beim Direktorium angesiedelte Projekt mfm auf Grundlage des mfm- I-Beschlusses, in dem der Stadtrat der Beauftragung eines externen Beraters zugestimmt hatte. Dem Stadtrat wurde das Gutachten von IDSR im Rahmen des Beschlusses „Optimierung von Strukturen und Prozessen; Münchner Facility Management – mfm“ vom 12.12.2007/19.12.2007 vorgestellt.

Im Gutachten wird ausgeführt, dass im Jahr 2006 stadtweit insgesamt 943,7 VZÄ für FM-Aufgaben arbeiteten. Zieht man hiervon den im Gutachten genannten Einzelwert für das Kommunalreferat (256,4 VZÄ) ab, ergeben sich die – im Stadtratsantrag als gerundete Zahl genannten – **687,3 VZÄ**.

Leider werden im Gutachten keine Einzelwerte pro Referat genannt, sondern die Daten nur in einem Balkendiagramm dargestellt (vgl. Anlage 3.1). Im Direktorium liegen keine Unterlagen zu den von den Referaten damals gemeldeten Einzelwerten mehr vor. Im Personal- und Organisationsreferat war ein Teil der Einzelmeldungen noch in Dateiform auffindbar, sodass für die meisten Referate Einzelwerte eruiert werden konnten.

Das Personal- und Organisationsreferat hat im Februar 2014 alle Referate um Stellungnahme gebeten, welche Zahlen von den Referaten in Zusammenhang mit dem Gutachten 2006 gemeldet wurden und ob diese Zahlen mit den im Gutachten genannten Zahlen übereinstimmen.

Zusammenfassend muss festgestellt werden, dass der Großteil der im Gutachten genannten Zahlen entweder nicht mit den damals von den Referaten gemeldeten Daten übereinstimmt oder nicht mehr nachvollzogen werden kann, welche Daten seinerzeit gemeldet wurden.

Nach überwiegender Aussage der Referate fand eine abschließende Abstimmung der Daten durch IDSR mit den Referaten nicht statt, sodass die Referate keine Möglichkeit hatten, auf Unstimmigkeiten hinzuweisen.

Die im Gutachten genannte Zahl von 687,3 VZÄ ist somit nicht korrekt.

Besonders gravierende Abweichungen zwischen den im Gutachten von IDSR dargestellten und den von den Referaten gemeldeten Zahlen ergeben sich für die Vergabestelle 1, das Baureferat und das Referat für Bildung und Sport:

- Die im Gutachten für die Vergabestelle 1 angeführte Zahl von 111,0 VZÄ ist in jedem Fall deutlich zu hoch, da der Stellenplan zum Stichtag 31.12.2006 lediglich 58,2 VZÄ für die gesamte Vergabestelle 1 ausweist. Welche Zahlen durch das Direktorium tatsächlich gemeldet wurden, kann heute nicht mehr nachvollzogen werden.
- Vom Baureferat wurden seinerzeit 594,2 VZÄ gemeldet, im Gutachten wurden jedoch lediglich 468,0 VZÄ angegeben. Nach Einschätzung des Baureferats wurden im Gutachten offenbar nur die für die Hauptabteilung Hochbau gemeldeten Zahlen, nicht jedoch die für die Hauptabteilung Gartenbau gemeldeten Daten berücksichtigt. Auch hier kann nicht mehr nachvollzogen werden, warum die vom Baureferat ursprünglich gemeldete Zahl nicht in das Gutachten übernommen wurde.
- Das Referat für Bildung und Sport hat nach eigenen Angaben seinerzeit 55,0 VZÄ gemeldet. Diese Kapazitäten enthielten damals sowohl Kapazitäten für die Betreuung der Verwaltungsgebäude als auch aller Schulgebäude, da die Trennung der Zuständigkeit nach Bildungs- und Sportimmobilien des RBS (Vermieterreferat ist das RBS selbst) und Verwaltungsgebäuden des RBS (Vermieterreferat ist das Kommunalreferat) erst später erfolgte. Welche Zahlen dann in das Gutachten eingeflossen sind kann mangels Unterlagen nicht mehr nachvollzogen werden. Bei Betrachtung des im Gutachten aufgeführten Balkendiagramms für das RBS (damals noch Schul- und Kultusreferat) war die im Gutachten berücksichtigte Zahl jedoch offensichtlich weitaus geringer.

Ich möchte an dieser Stelle ausdrücklich darauf hinweisen, dass das Personal- und Organisationsreferat seinerzeit weder in die Datenermittlung involviert war noch um eine Plausibilisierung der Daten gebeten wurde. Die beschriebenen Unstimmigkeiten hätten bei einer Einbindung des Personal- und Organisationsreferat sicherlich vermieden werden können.

Eine ausführliche Darstellung der pro Referat im Gutachten von IDSR genannten Zahlen (sofern hierzu Einzelwerte vorliegen) sowie der von den Referaten tatsächlich gemeldeten Zahlen (sofern hierzu noch Unterlagen vorliegen) ist in Anlage 3.2 aufgeführt.

Insgesamt ergibt sich bei Berücksichtigung der von den Referaten gemeldeten Daten eine nochmals höhere Zahl von **820,7 VZÄ** als die im Gutachten von IDSR genannte Zahl von 687,0 VZÄ, allerdings ist auch diese Zahl angesichts der oben beschriebenen Unsicherheiten und teilweise nicht mehr vorhandener Unterlagen nicht nachvollziehbar.

Für die Frage, ob die von den ehemaligen Treuhänderreferaten an das Kommunalreferat als Vermieterreferat abgegebenen Kapazitäten ausreichend waren, ist die im Gutachten von IDSR für das Jahr 2006 genannte Zahl jedoch auch nicht relevant!

Die Zahl im Gutachten von 2006 enthält **alle** für FM-Aufgaben stadtweit eingesetzten Kapazitäten. Eine Differenzierung zwischen **Vermieteraufgaben**, **Mieter- /Nutzeraufgaben** und **Dienstleisteraufgaben** (technisch, infrastrukturell und kaufmännisch) erfolgte zu diesem Zeitpunkt noch nicht, es ging vielmehr um eine **erste Bestandsaufnahme** der Gesamtkapazitäten.

Der **weit überwiegende Teil** dieser im Gutachten von IDSR genannten (nicht nachvollziehbaren) 687,3 VZÄ entfiel auf die Aufgaben des **technischen Dienstleisters Baureferat (468,0 VZÄ laut Gutachten, tatsächliche Zahl bis zu 594,2 VZÄ)** sowie auf den **Dienstleister Vergabestelle 1 (111,0 VZÄ laut Gutachten, realistische Zahl bis zu 58,2 VZÄ)**.

Im weiteren Projektfortschritt wurde durch den Stadtrat im Rahmen des mfm- II-Beschlusses festgelegt, dass die Aufgaben des technischen FM **nicht** auf das Kommunalreferat übergehen, sondern **im Baureferat verbleiben** bzw. dort konzentriert werden sollen.

Für die im Stadtratsantrag thematisierte Kapazitätsverteilung zwischen dem Kommunalreferat als Vermieter und den ehemaligen Treuhänderreferaten als nunmehr reine Mieter- /Nutzerreferate sind die von IDSR für **das Baureferat ermittelten Kapazitäten für dessen Aufgaben als technischer Dienstleister damit nicht von Belang**.

Gleiches gilt entsprechend für die von IDSR für den Dienstleister Vergabestelle 1 angesetzten Kapazitäten. Im mfm- II-Beschluss wurde festgelegt, dass die reine Vergabetätigkeit beim Direktorium, Vergabestelle 1 verbleiben sollte, lediglich die in diesem Zusammenhang anfallenden Aufgaben der Reinigungskontrolle – hierfür wurden zu einem späteren Zeitpunkt 7,0 VZÄ ermittelt – sollten auf das Kommunalreferat übergehen.

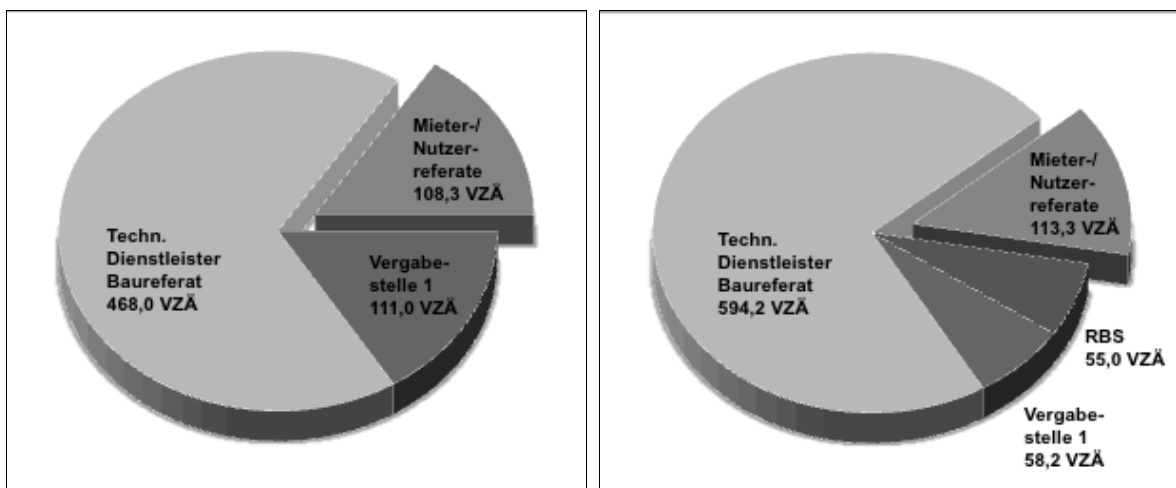
Somit ist auch der weit überwiegende Teil der von IDSR für die **Vergabestelle 1** ermittelten (nicht nachvollziehbare) Kapazität für die im Stadtratsantrag thematisierte Kapazitätsverteilung zwischen Kommunalreferat und den ehemaligen Treuhänderreferaten **nicht von Belang**.

Zieht man die von IDSR ermittelten (nicht nachvollziehbaren) Kapazitäten für die Dienstleister Baureferat und Vergabestelle 1 ab, verblieben in den übrigen Referaten (den heutigen Mieter- /Nutzerreferaten) **lediglich 108,3 VZÄ**, die mit FM-Aufgaben befasst waren.

Korrigiert man diese Zahl nunmehr entsprechend der Aussagen der Referate (vgl. Anlage 3.2), würden sich die Zahlen – mit gewissen Unsicherheiten, da teilweise keine Unterlagen mehr zu den 2006 tatsächlich gemeldeten Zahlen vorhanden sind – wie folgt darstellen:

In den Referaten mit FM- Aufgaben insgesamt befasste Kapazitäten:	820,7 VZÄ
- davon Dienstleister Vergabestelle 1:	58,2 VZÄ ¹
- davon technischer Dienstleister Baureferat	594,2 VZÄ
- davon Referat für Bildung und Sport:	55,0 VZÄ ²
verbleibende Kapazitäten in den den Referaten für FM-Aufgaben	113,3 VZÄ

Diese Zahl ist somit zwar etwas höher, entscheidend ist jedoch die Feststellung, dass für die Frage der Verteilung von Kapazitäten zwischen den heutigen Mieter- /Nutzerreferaten und dem Kommunalreferat als Vermieter die Kapazitäten der **Dienstleister** keine Rolle gespielt haben.



Aufteilung der von IDSR ermittelten (nicht nachvollziehbaren) Kapazitäten für FM-Aufgaben stadtweit (2006).

In den Zahlen der Mieter- /Nutzerreferat ist auch der (offensichtlich zu niedrige) Wert für das RBS enthalten.

Aufteilung der von den Referaten tatsächlich gemeldeten Kapazitäten (sofern noch nachvollziehbar) für FM-Aufgaben stadtweit (2006)

4.2 Erläuterung der im Stadtratsantrag genannten Zahl von 208 VZÄ (Frühjahr 2009)

Die im Stadtratsantrag genannte Zahl von **208 VZÄ** für FM-Aufgaben im Frühjahr 2009 bezieht sich auf eine weitere Abfrage, deren Ergebnisse dem Stadtrat im Rahmen des mfm- II- Beschlusses dargestellt wurden. Diese Daten wurden durch das Direktorium bei den Referaten auf Grundlage der 2006 durch IDSR ermittelten Daten abgefragt und von den Referaten zum Stichtag 31.12.2008 aktualisiert.

¹ keine Unterlagen mehr vorhanden, es wurden deshalb die Gesamtkapazitäten aus dem Stellenplan zum Stichtag 31.12.2006 ausgewertet

² herauszurechnen, da diese Kapazitäten weit überwiegend für die Betreuung der Bildungs- und Sportimmobilien eingesetzt werden, die durch das RBS als Vermieter selbst betreut werden

Anders als die erste Ermittlung durch IDSR wurde diese Abfrage getrennt nach Aufgaben der Treuhänderreferate und nach Aufgaben der Dienstleister durchgeführt. Nicht mehr in die Abfrage einbezogen wurden das Personal- und Organisationsreferat, das Referat für Stadtplanung und Bauordnung und die Stadtkämmerei. Diese Referate verfügten schon damals über keine eigenen Objekte, waren also seinerzeit bereits reine Mieter- /Nutzerreferate. Folglich konnten in diesen Referaten auch keine Vermieteraufgaben anfallen, welche in das Kommunalreferat als Vermieterreferat hätten übergehen können.

Auch bezüglich der im Frühjahr 2009 ermittelten Daten wurden alle Referate aktuell um Stellungnahme gebeten, ob die in der Vorlage genannten Zahlen mit den von den Referaten seinerzeit gemeldeten Daten übereinstimmen. Dies konnte von der weit überwiegen Zahl der Referate bestätigt werden. Lediglich vom Kreisverwaltungsreferat wurde die Zahl im Nachgang zur Beschlussvorlage nach eigenen Angaben von 33 auf 27 VZÄ korrigiert, da aufgrund eines Rechenfehlers zuvor einzelne Kapazitäten doppelt gezählt wurden. Das Sozialreferat hat nach eigenen Angaben 61,6 VZÄ gemeldet, in der Beschlussvorlage wurden dann jedoch 62,5 VZÄ genannt; der Grund für diese geringfügige Abweichung kann heute nicht mehr nachvollzogen werden.

Die Kapazitäten für FM-Aufgaben verteilten sich demnach zum Stichtag 31.12.2008 wie folgt auf die Referate. Außer Betracht bleiben können hierbei die Kapazitäten für das Referat für Bildung und Sport (RBS), da im mfm- II- Beschluss bereits festgelegt wurde, dass das RBS seine Bildungs- und Sportimmobilien selbst verwalten würde.

Bereich	VZÄ für Treuhänderaufgaben	VZÄ für Dienstleisteraufgaben
Direktorium	3,5	0,5 (VGSt. 1)
Baureferat	50,2	529 (HA Hochbau)
Kreisverwaltungsreferat	27 (33 ³)	
Kulturreferat	66,8	
Referat für Arbeit und Wirtschaft	0,8	
Referat für Gesundheit und Umwelt	7,6	
Sozialreferat	61,6 (62,5 ³)	
Summe	217,5 (224,5³)	529,5

Rechnerisch ergeben sich somit für Treuhänderaufgaben nicht 208, sondern 217,5 VZÄ.

3 abweichende, in der Beschlussvorlage des mfm- II- Beschlusses genannte Zahl

4.3 Erläuterung der im Stadtratsantrag genannten Zahl von 125 VZÄ (2011/2012)

Zur konkreten Ermittlung der zum 01.01.2012 von den **bisherigen Treuhänderreferaten** auf das Kommunalreferat als Vermieterreferat zu übertragenden Personalkapazitäten wurden im Rahmen des Projekts mfm III unter Beteiligung des Personal- und Organisationsreferats im Januar 2011 nochmals Abfragen bei den betroffenen Referaten durchgeführt, um zu ermitteln, welche Kapazitäten dort bisher für Aufgaben im FM eingesetzt wurden. Um die Ergebnisse zu plausibilisieren, wurde mit Unterstützung der externen Unternehmensberatung cgmunich zusätzlich eine Kapazitätsabschätzung der wichtigsten mfm- Rollen (Clustermanager, Objektverantwortliche und Technische Hausverwaltung) vorgenommen.

Bei den Referaten, bei denen die Berechnungsergebnisse der cgmunich deutlich von den eigenen Angaben der Referate abwichen, wurden deren Angaben nochmals hinterfragt. Hierzu wurden vom Projekt mfm intensive Verhandlungen unter Leitung des Direktoriums geführt, in welche das Personal- und Organisationsreferat eng eingebunden war.

Insbesondere wurden seitens des Personal- und Organisationsreferats alle vorliegenden Unterlagen und Informationen (Arbeitsplatzbeschreibungen, Kenntnisse der Dienststellenbetreuerinnen und -betreuer etc.) ausgewertet.

Insgesamt konnten in einem ersten Schritt **123,5 VZÄ** ermittelt werden, die in den bisherigen Treuhänderreferaten für FM-Aufgaben eingesetzt wurden.

Außer Betracht blieben hierbei die **reinen Mieter- /Nutzerreferate** Personal- und Organisationsreferat, Referat für Stadtplanung und Bauordnung und Stadtkämmerei, da diese von vornherein keine Vermieteraufgaben wahrgenommen haben, die in das Kommunalreferat hätten übergehen können. Das **RBS** wurde ebenfalls **gesondert** betrachtet, da dieses für die Bildungs- und Sportimmobilien selbst die Rolle des Vermieters übernommen hat und folglich nur die Kapazitäten zu prüfen waren, welche im RBS als Treuhänderreferat für die vom RBS genutzten Verwaltungsgebäude eingesetzt wurden.

Von den o. g. Kapazitäten der Treuhänderreferate wurden zunächst 57,8 VZÄ (rund 47 %) ermittelt, die in den Referaten Vermieteraufgaben wahrgenommen hatten und deshalb mit Wirkung vom 01.01.2012 zum Kommunalreferat übertragen wurden.

Auch nach dem 01.01.2012 wurden in einzelnen Fällen noch weitere Kapazitäten durch das Personal- und Organisationsreferat eruiert, die in den Referaten mit Vermieteraufgaben befasst waren und folglich in das Kommunalreferat übertragen wurden.

Zudem wurde durch den Oberbürgermeister im April 2014 entschieden, auch für die im Kommunalreferat aufgrund des Aufgabenübergangs gestiegenen Aufwände für Querschnittsaufgaben (Haushalts- und Rechnungswesen, IT-Betreuung, FM-Controlling, infrastrukturelles FM-Management) Personalbudget im Umfange von

insgesamt 5,8 VZÄ von den Referaten auf das Kommunalreferat zu übertragen. In diese Überlegungen wurden auch die reinen Mieter- /Nutzerreferate sowie das RBS einbezogen, deren Kapazitäten in den o. g. 123,5 VZÄ nicht enthalten sind.

Im Februar 2014 hat das Personal- und Organisationsreferat dem Wunsch des Stadtrats entsprechend nochmals alle Referate um Darstellung gebeten, welche Kapazitäten nunmehr für FM-Aufgaben in den Referaten verblieben sind und mit welchen Aufgaben diese Kapazitäten nunmehr schwerpunktmäßig befasst sind.

Von diesen gemeldeten Kapazitäten wurden die aufgrund der Entscheidung des Oberbürgermeisters vom April 2014 zusätzlich abzugebenden Kapazitäten abgezogen, da diese Kapazitäten zum Zeitpunkt der Abfrage noch nicht feststanden.

Die an das Kommunalreferat abgegebenen sowie die in den Referaten verbliebenen Kapazitäten stellen sich demnach wie folgt dar:

Referat	an Kommunalreferat abgegebene VZÄ	in den Referaten verbliebene VZÄ
ehemalige Treuhänderreferate		
Direktorium	8,5	0,7
Baureferat	8,0	13,2
Kreisverwaltungsreferat (inklusive Branddirektion)	12,1	38,6
Kulturreferat	13,9	5,7
Referat für Arbeit und Wirtschaft	0,3	0,6
Referat für Gesundheit und Umwelt	6,2	1,4
Sozialreferat	17,7	4,4
Summe ehemalige Treuhänderreferate	66,7	64,6
reine Mieter- /Nutzerreferate		
Personal- und Organisationsreferat	0,2	0,1
Referat für Bildung und Sport ⁴	1,0	1,7
Referat für Stadtplanung und Bauordnung	0,2	3,2
Stadtkämmerei	0,2	1,8
Summe reine Mieter- /Nutzerreferate	1,6	6,8
Gesamtsumme	68,3	71,4

⁴ nur Kapazitäten für die Vermieteraufgaben der Verwaltungsimmobilien des RBS. Die Vermieteraufgaben für die Bildungs- und Sportimmobilien werden durch das RBS selbst wahrgenommen

Demnach verbleiben **in den ehemaligen Treuhänderreferaten 64,6 VZÄ** für Mieter- / Nutzeraufgaben. **In den ehemaligen reinen Mieter- /Nutzerreferaten** Personal- und Organisationsreferat, Referat für Stadtplanung und Bauordnung und Stadtkämmerei sowie im RBS bezüglich der Verwaltungsimmobilien des RBS sind insgesamt **6,8 VZÄ** für Mieter- /Nutzeraufgaben vorgetragen.

Addiert man die in den **ehemaligen Treuhänderreferaten** verbliebenen Kapazitäten für Mieter- /Nutzeraufgaben und die von diesen Referaten an das Kommunalreferat abgegebenen Kapazitäten für Vermieteraufgaben, ergeben sich insgesamt **131,3 VZÄ**, die ursprünglich in den ehemaligen Treuhänderreferaten für FM-Aufgaben eingesetzt waren. Diese Zahl ist gegenüber der ersten Ermittlung 2011 (123,5 VZÄ) etwas höher, da sich einzelne Zahlen aufgrund der nochmaligen Abfrage bei den Referaten geändert haben.

Es bleibt festzuhalten, dass von den ursprünglich in den ehemaligen Treuhänderreferaten vorhandenen Kapazitäten für FM- Aufgaben in Höhe von 131,1 VZÄ über die Hälfte (rund 51 %) an das Kommunalreferat übertragen wurden. Aus den reinen Mieter- /Nutzerreferaten (Personal- und Organisationsreferat, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Stadtkämmerei) sowie dem RBS (bezüglich der Verwaltungsimmobilien des RBS) wurden insgesamt 1,6 VZÄ in das Kommunalreferat übertragen.

Nachfolgend wird stichpunktartig dargestellt, mit welchen Aufgaben die in den Referaten verbliebenen Kapazitäten befasst sind. Die ausführlichen Stellungnahmen der Referate finden sich in Anlage 4.

Zur vollständigen Darstellung werden auch die ehemaligen reinen Mieter- /Nutzerreferate sowie das RBS in seiner Funktion als reines Mieter- /Nutzerreferat für die Verwaltungsimmobilien des RBS aufgeführt. Wie bereits ausgeführt, können die Kapazitäten dieser Referate jedoch bei der weiteren Betrachtung außer Betracht bleiben, da diese Referate zu keinem Zeitpunkt Vermieteraufgaben wahrgenommen haben und somit auch keine Kapazitäten für Vermieteraufgaben an das Kommunalreferat zu übertragen waren.

Referat	im Referat verbliebene VZÄ	Aufgabenstellung und Besonderheiten
ehemalige Treuhänderreferate		
Direktorium	0,7	<ul style="list-style-type: none"> – Wahrnehmung der Mieter- und Nutzeraufgaben für die Standorte Neues Rathaus, Burgstraße 4, Winzererstraße 68 (Stadtarchiv) sowie mehrere weitere Standorte (Bezirksausschuss- Geschäftsstellen, Vergabestelle 1 etc.) – Raumvergabe bzw. Vermietung (auch an Externe)

Referat	im Referat verbliebene VZÄ	Aufgabenstellung und Besonderheiten
		der Sitzungssäle und speziellen Besprechungsräume im Neuen Rathaus und für den Saal im Alten Rathaus
Baureferat	13,2	<ul style="list-style-type: none"> – Wahrnehmung der Mieter- und Nutzeraufgaben für die Friedenstraße 40 (Technisches Rathaus) sowie insgesamt rund 50 weitere Standorte verteilt auf das ganze Stadtgebiet – zentrale Wahrnehmung von Aufgaben im technischen Rathaus auch für die weiteren Mieter im Gebäude, insbesondere kurzfristige Überlassung von Räumen, Sicherheitsdienst für das Gesamtgebäude etc. – Wahrnehmung von Aufgaben der technischen Hausverwaltung in den Stützpunkten der Hauptabteilungen Gartenbau, Tiefbau und Ingenieurbau. Da handwerklich ausgebildetes Personal ohnehin vor Ort vorhanden ist, wäre eine Wahrnehmung dieser – eigentlich dem Vermieter Kommunalreferat obliegenden – Aufgaben durch Personal des Kommunalreferats nicht sinnvoll.
Kreisverwaltungsreferat	38,6	<p>KVR ohne Branddirektion (1,2 VZÄ):</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wahrnehmung der Mieter- und Nutzeraufgaben für die Standorte Ruppertstraße 11 und 19 (Zentrale), Eichstätter Straße 2 (Kfz-Zulassungsstelle und Fahrerlaubnisbehörde) sowie mehrere weitere Standorte verteilt auf das ganze Stadtgebiet (5 Bürgerbüro-Außenstellen, 5 Bezirksinspektionen, Anwesen Implertstraße 7-9, Fundbüro, Veterinäramt, Wahlurnenlager etc.) – hoher Aufwand für die Realisierung neuer Standorte bzw. für Nachverdichtung, Umbauten und Umzügen aufgrund der Einrichtung zusätzlicher Arbeitsplätze. <p>Branddirektion (37,4 VZÄ):</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wahrnehmung der Mieter- und Nutzeraufgaben für 10 Berufsfeuerwachen, 22 Gerätehäuser der Freiwilligen Feuerwehr und diverser sonstiger baulicher Anlagen (Zentrum für Katastrophenschutz, Dienstwohngebäude, Garagen etc.) ver-

Referat	im Referat verbliebene VZÄ	Aufgabenstellung und Besonderheiten
		<p>teilt auf das ganze Stadtgebiet</p> <ul style="list-style-type: none"> – Betreuung komplexer, nutzerspezifischer Gebäude- und Anlagentechnik (Abgasabsaug-, Druckluft-, Schlauchpflege- und Desinfektionsanlagen etc.) durch die Branddirektion selbst statt durch den technischen Dienstleister Baureferat. – Wahrnehmung von Aufgaben der technischen Hausverwaltung. Da handwerklich ausgebildetes Personal ohnehin vor Ort vorhanden ist, wäre eine Wahrnehmung dieser – eigentlich dem Vermieter Kommunalreferat obliegenden – Aufgaben durch Personal des Kommunalreferats nicht sinnvoll.
Kulturreferat	5,7	<ul style="list-style-type: none"> – Wahrnehmung der Mieter- und Nutzeraufgaben für das Verwaltungsgebäude in der Burgstraße 4 (Zentrale), vier Museen, 22 Stadtteilbibliotheken etc. – Besonderheiten bei der Vertretung fachspezifischer Belange der Münchner Stadtbibliothek, der Museen und sämtlicher stadtteilkultureller Einrichtungen – viele Untervermietungen, insbesondere im Bereich der Museen (z. B. Saal des Münchner Stadtmuseums)
Referat für Arbeit und Wirtschaft	0,6	<ul style="list-style-type: none"> – Wahrnehmung der Mieter- und Nutzeraufgaben für die Standorte Herzog-Wilhelm-Straße 15 (Zentrale), Sendlinger Straße 1 (Tourismusamt), Tourist Information im Rathaus und im Hauptbahnhof, Servicezentrum Theresienwiese, sowie für die Theresienwiese und den Mariahilfplatz als Veranstaltungsfläche und den Bauhof Ganghoferstraße – Anlagenbuchhaltung für den Betrieb gewerblicher Art Tourismus inkl. Veranstaltungen (eigentlich Vermieteraufgabe Kommunalreferat)
Referat für Gesundheit und Umwelt	1,4	<p>Wahrnehmung der Mieter- und Nutzeraufgaben für die Standorte Bayerstraße 28a (Zentrale), Dachauer Straße 90 (Gesundheitshaus), Damenstiftstraße 8 (Städtische Friedhöfe München, Städtische Bestattung), Paul-Heyse-Straße 20 (Haus der Beratung) sowie rund 40 kleinere Außenstellen.</p>
Sozialreferat	4,4	<ul style="list-style-type: none"> – Wahrnehmung der Mieter- und Nutzeraufgaben

Referat	im Referat verbliebene VZÄ	Aufgabenstellung und Besonderheiten
		<p>für die Standorte Orleansplatz 11 (Zentrale), Franziskanerstraße 8 (Amt für Wohnen und Migration), Luitpoldstraße 3 (Stadtjugendamt) sowie an weit über hundert weiteren Standorte verteilt auf das ganze Stadtgebiet (u. a. 12 Sozialbürgerhäuser, 32 Alten- und Servicezentren und 103 Freizeitstätten bzw. Jugendkultureinrichtungen)</p> <ul style="list-style-type: none"> – hoher Aufwand für die Realisierung neuer Standorte bzw. für Nachverdichtung, Umbauten und Umzügen aufgrund der Einrichtung zusätzlicher Arbeitsplätze – Einbringen der Mieterbelange für zwei große Neubauvorhaben am Hanns-Seidl-Platz und Ratzingerplatz
Summe	64,6	
reine Mieter- /Nutzerreferate und RBS		
Personal- und Organisationsreferat	0,1	Wahrnehmung der Mieter- und Nutzeraufgaben für die Standorte Neues Rathaus, Sendlinger Straße 1, Rosenheimer Straße 118, Ruppertstraße 11 (Aus- und Fortbildungszentrum) und Marsstraße 22.
Referat für Bildung und Sport	1,7	Wahrnehmung der Mieter- und Nutzeraufgaben für die Verwaltungsgebäude Bayerstraße 28 (Zentrale) und 13 weitere Standorte. Die genannte Kapazität umfasst nur die Wahrnehmung der Mieter- /Nutzeraufgaben für die Verwaltungsgebäude/-objekte. Die Bildungs- und Sportimmobilien werden durch das RBS als Vermieter betreut.
Referat für Stadtplanung und Bauordnung	3,2	Wahrnehmung der Mieter- und Nutzeraufgaben für die Standorte Blumenstraße 28a/28b (Zentrale), Unterer Anger 4, Blumenstraße 19 und Blumenstraße 31-35
Stadtkämmerei	1,8	Wahrnehmung der Mieter- und Nutzeraufgaben für die Standorte Neues Rathaus, Herzog-Wilhelm-Straße 11 (Kassen- und Steueramt) und Pilgersheimer Straße 20
Summe	6,8	
Gesamtsumme	71,4	

4.4 Zusammenfassung zu den verschiedenen Zahlen

Wie Sie der vorstehenden Darstellung entnehmen können, sind die Zahlen von 2006 (weder die nicht nachvollziehbaren, im Gutachten von IDSR genannte Zahl von 687,0 VZÄ noch die aufgrund der Aussagen der Referate rekonstruierte Zahl von 820,7 VZÄ) **nicht als Basiswert** für einen Vergleich mit den später ermittelten Zahlen geeignet, da die darin enthaltenen Kapazitäten für die Aufgaben des technischen Dienstleisters Baureferat und des Dienstleisters Vergabestelle 1 für die Frage, in welchem Umfang Aufgaben und Kapazitäten von den damaligen Treuhänderreferaten auf das Kommunalreferat als Vermieter zu übertragen sind, **nicht relevant** sind. Es wäre vielmehr nur auf die um diese Kapazitäten bereinigte Zahl (108,3 VZÄ laut Gutachten, realistischer Wert 113,3 VZÄ) abzustellen.

Generell fällt auf, dass die ermittelten Zahlen von 2006 (108,3 VZÄ laut Gutachten, realistischer Wert 113,3 VZÄ), 2009 (217,5 VZÄ) und die aktuell ermittelte Zahl (2011/2012 zunächst 123,5 VZÄ, endgültig dann 131,3 VZÄ) teilweise deutlich voneinander abweichen.

Die Unterschiede sind darauf zurückzuführen, dass zum Zeitpunkt der Abfragen 2006 und 2009 noch keine stadtweit einheitlichen Aufgabenbeschreibungen für den Bereich des FM vorlagen. In der Abfrage von 2006, die durch den externen Gutachter im Auftrag des beim Direktorium angesiedelten Projekts mfm durchgeführt wurde, ging es um eine erste Bestandsaufnahme. Bei der 2009 durch das Direktorium erhobenen Zahlen handelte es sich nach Aussage im mfm- II-Beschluss ebenfalls nur um eine grobe Einschätzung der Personalressourcen, eine genaue Erhebung des IST-Standes sollte erst in der dritten Phase des Projekts (mfm III) erfolgen. Somit wurden in den 2009 erhobenen Zahlen seitens der Referate teilweise Kapazitäten angegeben, bei denen sich im weiteren Projektverlauf herausstellte, dass diese Kapazitäten nicht mit FM-Aufgaben im engeren Sinn befasst waren.

Erst die 2011/2012 ermittelte Zahl (123,5 VZÄ) stellt eine vom Direktorium gemeinsam mit dem Personal- und Organisationsreferat erhobene und überprüfte Zahl dar. In der weiteren Prüfung und aufgrund der nochmaligen Abfrage bei den Referaten konnte diese Zahl nun abschließend auf 131,3 VZÄ festgelegt werden.

5 Überprüfung der in den Treuhänderreferaten verbliebenen Personalkapazitäten

5.1 Entscheidungskompetenz in Organisationsangelegenheiten

Bevor ich auf die Überprüfung der in den Referaten für FM-Aufgaben verbliebenen Kapazitäten eingehe, möchte ich zunächst die Verteilung der Entscheidungskompetenzen in Organisationsangelegenheiten in Erinnerung rufen.

Mit Stadtratsbeschluss vom 15.12.1999 wurde ein stadtweites Delegations- und Steuerungsmodell zur Übertragung der Personal- und Organisationskompetenzen

auf die Fachbereiche beschlossen. In diesem Konzept wurde die **dezentrale Ressourcenverantwortung** als wesentlicher Baustein zur Erreichung der Ziele der Verwaltungsreform bei der Landeshauptstadt München genannt.

Dem Gedanken der dezentralen Ressourcenverantwortung folgend wurde für den Bereich der Organisationskompetenzen festgelegt, dass die Entscheidungskompetenz und damit die Verantwortung für die Festlegung der Ablauf- und Aufbauorganisation, die Schaffung neuer und den Einzug vorhandener Stellen sowie das konkrete Zuweisen von Aufgaben auf eine vorhandene oder neu zu schaffende Stelle (Stellenbildung) grundsätzlich bei den Fachbereichen liegt.

Das Personal- und Organisationsreferat übernimmt im Bereich der Aufbauorganisation und der Stellenbemessung eine zentrale Steuerungsfunktion durch die Formulierung von Rahmenvorgaben (z. B. durch den Leitfaden zur Stellenbemessung), die von den Fachbereichen bei ihrer Entscheidung zu beachten sind. Zudem ist das Personal- und Organisationsreferat bei Stadtratsbeschlüssen der Fachreferate, welche die Finanzierung zusätzlicher Stellen aus zentralen Mitteln zum Inhalt haben, vor Beschlussfassung einzubinden und nimmt zu dem geltend gemachten Stellenbedarf Stellung.

Darüber hinaus findet jedoch keine generelle Steuerung durch Beteiligung des Personal- und Organisationsreferats in jedem Einzelfall (im Sinne einer „Kontrolle“, ob die Rahmenvorgaben durch die Fachbereiche im Einzelfall eingehalten werden) statt.

Folglich besteht auch keine Verpflichtung der Referate gegenüber dem Personal- und Organisationsreferat, die Aufgabenverteilung auf die einzelnen Stellen in einem Referat zu dokumentieren.

Aktuelle Arbeitsplatzbeschreibungen müssen dem Personal- und Organisationsreferat nur im Rahmen der konkreten Bewertung vorhandener oder neu zu schaffender Stellen vorgelegt werden, da die Entscheidungskompetenz für die Stellenbewertung grundsätzlich beim Personal- und Organisationsreferat liegt. Dem Personal- und Organisationsreferat liegen somit weder flächendeckend für alle Stellen Arbeitsplatzbeschreibungen vor, noch werden die vorhandenen Arbeitsplatzbeschreibungen aktuell gehalten.

Für eine Überprüfung, in welchem Umfang FM-Aufgaben in den Referaten wahrgenommen werden, war und ist das Personal- und Organisationsreferat somit immer auf die Aussagen und Angaben der Referate angewiesen, da dort die Verantwortung für die Stellenbildung liegt.

5.2 Prüfung anhand des Stellenplans gemäß Stadtratsantrag

Aus den unter Punkt 5.1 genannten Gründen ist auch die im Stadtratsantrag angedachte Prüfung anhand einer Auswertung des Stellenplans zum Haushalt 2006 nicht möglich.

Der Stellenplan weist alle Planstellen und Stellen der nicht nur vorübergehenden bei der Landeshauptstadt München beschäftigten Beamtinnen, Beamten und Tarifbeschäftigten nach Stellenart und Einwertung aus, daneben enthält er auch einige weiterführende Informationen (Bezeichnung der einzelnen Dienststellen, Funktionsbezeichnungen für jede Stelle, Wochenarbeitszeit der Stelle etc.). Der Stellenplan enthält jedoch keine detaillierten Daten zur konkreten Aufgabenverteilung auf der jeweiligen Stelle.

Somit kann zwar, wie im Falle der Vergabestelle 1 (vgl. Ziffer 4.1), die Gesamtsumme der in einem Referat oder einer Dienststelle zu einem bestimmten Zeitpunkt vorgetragenen Kapazitäten laut Stellenplan ermittelt werden. Die mit FM-Aufgaben befassten Stellen in den Referaten waren jedoch im Regelfall nicht einer einzelnen Organisationseinheit zugeordnet, sondern auf verschiedenen Dienststellen innerhalb eines Referates verteilt. Auch die im Stellenplan bei einzelnen Stellen hinterlegten Funktionsbezeichnungen, die auf FM-Aufgaben schließen lassen (z. B. „Hausmeister/in“, „Hausverwalter/in“ etc.), lassen keine Auswertung zu, da auf vielen Stellen FM-Aufgaben nur anteilig und teilweise auch nur mit sehr untergeordnetem Zeitanteil angefallen sind. Folglich lässt sich auch keine Gesamtzahl der 2006 insgesamt zur Verfügung stehenden Stellen für FM-Aufgaben aus dem Stellenplan ermitteln.

5.3 Erhebung der erforderlichen Daten

Da eine Prüfung anhand des Stellenplans nicht in Betracht kam und im Personal- und Organisationsreferat, wie bereits ausgeführt, auch nicht flächendeckend Arbeitsplatzbeschreibungen für alle Stellen vorliegen, musste eine erneute Abfrage bei den Referaten erfolgen. Als Basis für die Prüfung wurden hierfür die zum Stichtag 31.12.2008 von den Referaten an das Direktorium gemeldeten Personalkapazitäten für FM-Aufgaben herangezogen. Diese von den Referaten gemeldeten Kapazitäten in VZÄ wurden dem Stadtrat im Rahmen des mfm- II-Beschlusses vom 17.06./29.07.2009 nach Referaten aufgeschlüsselt dargestellt und sind als Basiswerte geeignet.

Die betroffenen Referate Direktorium, Baureferat, Kreisverwaltungsreferat, Kulturreferat, Referat für Arbeit und Wirtschaft, Referat für Gesundheit und Umwelt und Sozialreferat wurden mit Schreiben vom 08.03.2013 gebeten, auf Basis dieser Zahlen die (nach Abzug der zum 01.01.2013 in das Kommunalreferat übertragenen Kapazitäten) im jeweiligen Referat verbliebenen Personalkapazitäten dezidiert aufzuführen und anzugeben, zu welchem Anteil die einzelnen Stellen FM-Aufgaben wahrnehmen und wie sich diese Aufgaben auf die einzelnen Mieterrollen im FM verteilen.

Zu Vergleichszwecken wurden auch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das Personal- und Organisationsreferat und die Stadtkämmerei gebeten, die in ihrem Bereich für Mieteraufgaben eingesetzten Personalkapazitäten darzustellen. Vermieteraufgaben sind jedoch, wie bereits dargestellt, in diesen Referaten schon vor dem 01.01.2012 nicht angefallen, sodass von diesen Referaten auch keine Aufgaben und Kapazitäten auf das Kommunalreferat zu übertragen waren. Im Februar 2014 wurden dann nochmals alle Referate um

Darstellung der in ihrem Bereich verbliebenen Kapazitäten für Mieter- /Nutzer -aufgaben gebeten.

5.4 Auswertung und Beurteilung der Daten

Die Meldungen der einzelnen Referate zu den dort jeweils für FM-Aufgaben eingesetzten Personalkapazitäten liegen nun vollständig im Personal- und Organisationsreferat vor.

Von vielen Referaten wurde im Rahmen der Meldung der Kapazitäten darauf hingewiesen, dass die Meldungen von 2008 nur noch schwer nachvollziehbar seien und dass es sich damals teilweise um Schätzungen gehandelt hätte, zumal viele Zuständigkeiten und Schnittstellen noch nicht klar gewesen bzw. im Laufe des Projekts mfm III zwischen November 2009 und Dezember 2001 erst definiert worden seien.

5.4.1 Gegenüberstellung Personalkapazitäten – genutzte Flächen

In einem ersten Schritt wurden die gemeldeten Kapazitäten pro Referat den von diesen Referaten jeweils genutzten Flächen gegenübergestellt, um so prüfen zu können, ob sich im stadtweiten Vergleich bei einzelnen Referaten Auffälligkeiten ergeben.

Hierzu wurden vom Kommunalreferat die Flächendaten (i. d. R. die Bruttogrundfläche) für alle durch die Referate genutzten Objekte übermittelt. Wenngleich nach Einschätzung des Kommunalreferats bei den Flächendaten noch gewisse Unschärfen bestehen, da noch nicht für alle Objekte verlässliche Daten vorliegen und bei Objekten mit mehreren Nutzern geschätzt werden musste, zu welchem Anteil die Flächen auf die Nutzer zu verteilen sind, erscheinen die Daten aus Sicht des Kommunalreferats insgesamt ausreichend plausibel.

Diese Flächendaten wurden vom Personal- und Organisationsreferat den von den Referaten gemeldeten Kapazitäten gegenübergestellt und berechnet, wie viel Kapazität für die Wahrnehmung von Mieteraufgaben pro 10.000 m² Fläche in den einzelnen Referaten eingesetzt wird.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass **keine verlässlichen Rückschlüsse** von den genutzten Flächen auf die für die Betreuung der Flächen eingesetzte Personalkapazität gezogen werden können, da die Streubreite zu groß ist. Dies ist offenbar darauf zurückzuführen, dass die genutzten Flächen höchst unterschiedlich sind (Bürogebäude, Kulturbauten, Sonderflächen etc.), zudem hängt der Personaleinsatz auch von den organisatorischen Besonderheiten im jeweiligen Referat ab (zentrale oder dezentrale Strukturen, wenige zentrale Gebäude oder viele kleinere Außenstellen etc.).

5.4.2 Plausibilisierung der Personalkapazitäten durch das Kommunalreferat

Da die genutzte Fläche keine verlässlichen Rückschlüsse auf den Personalbedarf in den Nutzerreferaten ermöglicht, wurde in einem zweiten Schritt das Kommu-

nalreferat um Einschätzung gebeten, inwieweit die von den Referaten gemeldeten Kapazitäten aus Sicht des Kommunalreferats plausibel erscheinen. Hierbei sollte insbesondere eingeschätzt werden, ob in den Meldungen der Referate Ansprechpartner/innen fehlen, mit denen das Kommunalreferat zusammenarbeitet oder ob nach Kenntnisstand des Kommunalreferats noch Aufgaben in den Referaten verblieben sind, die in die Zuständigkeit des Kommunalreferats fallen.

Für den Bereich des Sozialreferats fand ergänzend unter Leitung des Personal- und Organisationsreferats ein Klärungsgespräch statt, da die Aufgabenabgrenzung insbesondere zum Amt für Wohnen und Migration teilweise für das Kommunalreferat nicht nachvollziehbar war. Insgesamt konnte jedoch auch im Sozialreferat kein Beleg dafür gefunden werden, dass dort Aufgaben wahrgenommen werden, die in die Zuständigkeit des Kommunalreferats als Vermieter fallen würden.

Das Kommunalreferat hat gegenüber dem Personal- und Organisationsreferat ausgeführt, dass es nicht abschließend beurteilen kann, inwieweit in den Referaten noch Kapazitäten für FM-Aufgaben vorhanden sind, die eigentlich in die Zuständigkeit des Kommunalreferats als Vermieter fallen.

In der täglichen praktischen Arbeit gebe es durchaus noch Abgrenzungsprobleme zwischen dem Kommunalreferat als Vermieter und den Mieter-/Nutzerreferaten. Hierbei handele es sich um Einzelfälle, die jeweils zwischen Kommunalreferat und dem jeweiligen Mieter- Nutzerreferat, ggf. auch unter Einbindung des Direktoriums und des Personal- und Organisationsreferats, geklärt werden müssen. Weit überwiegend habe sich die neue Aufgabenverteilung zwischen dem Vermieter Kommunalreferat und den Mieter-/Nutzerreferaten jedoch zwischenzeitlich eingespielt.

Dass sich dennoch ein zusätzlicher Personalbedarf im Kommunalreferat ergeben hat, resultiert im Wesentlichen daraus, dass die Vermieteraufgaben vor Übertragung zum Kommunalreferat durch die Referate nicht immer in der erforderlichen Intensität wahrgenommen wurden. Daneben sind im Kommunalreferat im Zuge der Übernahme der Vermieteraufgaben teilweise auch neue Aufgaben hinzugekommen, die in dieser Form zuvor überhaupt nicht wahrgenommen wurden (z. B. FM-Datenmanagement, FM-Portfoliomanagement).

Die Personalbemessung für das mfm- Projekt durch die externe Unternehmensberatung cgmunich war aus Sicht des Kommunalreferats ein theoretisches Konstrukt, das auf einer Analyse zu betreuender Flächen in Quadratmetern beruhte. Die Gegebenheiten einer öffentlichen Verwaltung mit ihren speziellen Rahmenbedingungen und einer Vielzahl kleiner dezentraler Standorte wurden nach Einschätzung des Kommunalreferats nicht angemessen berücksichtigt. Eine Personalabschätzung wurde, wie bereits ausgeführt, nur für die Rollen „Clus-termanager“, „Objektverantwortliche“ und „Technische Hausverwaltung“ durchgeführt. Insgesamt wurden vom mfm- Projekt aber mehr als 20 Rollen definiert. Diese Funktionen sind für ein funktionsfähiges Facility Management auch zu besetzen. Nach einer mehrmonatigen, gründlichen Analyse der Personalsituation ermittelte das Kommunalreferat insgesamt eine Unterdeckung der Personalaus-

stattung über alle Rollen hinweg in Höhe von 51,5 VZÄ. Dieses Ergebnis wurde in mehreren Gesprächsrunden mit dem Direktorium, dem Personal- und Organisationsreferat und der Stadtkämmerei durchaus kontrovers diskutiert und beraten. Insgesamt wurde dem Stadtrat im Januar 2013 dann ein zwischen allen Referaten abgestimmter Personalbedarf in Höhe von 32,2 VZÄ vorgelegt. Der Stadtrat hat dann eine Zuschaltung von 21,0 VZÄ beschlossen. Eine ausreichende personelle Ausstattung ist damit aus Sicht des Kommunalreferates nicht gegeben. Das genannte Defizit empfindet das Kommunalreferat vielmehr nach wie vor als schwere Hypothek, die gestellten Aufgaben umfassend und in der erforderlichen Kürze der Zeit zu erledigen.

Nicht zuletzt steigt auch die Zahl der vom Kommunalreferat zu betreuenden Objekte kontinuierlich an, was ebenfalls einen zusätzlichen Personalbedarf nach sich zieht.

5.4.3 Plausibilisierung der Personalkapazitäten anhand der Darstellung der Referate vom Frühjahr 2014

Wie unter Ziffer 4.3 dargestellt, wurden alle Referate im Februar 2014 nochmals um Darstellung gebeten, mit welchen Aufgaben die in den Referaten verbliebenen Kapazitäten schwerpunktmäßig befasst sind.

Die Darstellung der Referate verdeutlicht nochmals, dass auch nach Übergang der Vermieteraufgaben an das Kommunalreferat in den Referaten weiterhin zahlreiche Aufgaben als Mieter bzw. Nutzer anfallen. Diese Aufgaben sind stichpunktartig unter Ziffer 4.3 aufgeführt, die ausführlichen Stellungnahmen der Referate ist der Anlage 4 zu entnehmen.

Die beschriebenen Aufgaben und die jeweiligen Besonderheiten in den einzelnen Referaten lassen die dort verbliebenen Kapazitäten ebenfalls plausibel erscheinen. In den Referaten, in denen vergleichsweise viele Kapazitäten verblieben sind, wurde dies nachvollziehbar begründet.

So werden z. B. im Bereich des Baureferats und der Branddirektion in Absprache mit dem Kommunalreferat Aufgaben der technischen Hausverwaltung durch eigenes Personal wahrgenommen, da in den Stützpunkten des Baureferats bzw. auf den Feuerwachen ohnehin handwerklich ausgebildetes Personal vor Ort eingesetzt ist und es daher nicht sinnvoll wäre, die technische Hausverwaltung durch Personal des Kommunalreferats erledigen zu lassen. Das Kommunalreferat hat in seiner Stellungnahme gegenüber dem Personal- und Organisationsreferat darauf hingewiesen, dass auch aus Sicht des Kommunalreferats diese Regelung unbestritten sinnvoll, bezüglich der Stützpunkte des Baureferats in der Praxis jedoch noch zu optimieren ist.

6 Behandlung des Änderungsantrags vom 23.10.2013

In die Vollversammlung vom 23.10.2013 hat die damalige FDP-Fraktion einen Änderungsantrag (Anlage 2) eingebracht, die Ziffer 1 des Antrags des Referenten

dahingehend zu ändern, dass nicht nur 62,35 VZÄ, sondern mindestens 50 % der „ursprünglich geplanten“ 687 VZÄ auf das Kommunalreferat übertragen werden sollen.

Wie bereits unter Ziffer 4.1 dargestellt, entfällt der weit überwiegende Teil der im Gutachten von IDSR genannten (nicht nachvollziehbaren) Zahl von 687,3 VZÄ auf die Aufgaben des technischen Dienstleisters Baureferat (468,0 VZÄ laut Gutachten, tatsächliche Zahl bis zu 594,2 VZÄ) sowie auf den Dienstleister Vergabestelle 1 (111,0 VZÄ laut Gutachten, realistische Zahl bis zu 58,2 VZÄ). Eine Übertragung von mindestens 50 % der im Gutachten von IDSR genannten 687,3 VZÄ (tatsächlich realistischer Wert: bis zu 870,7 VZÄ) wäre somit nur möglich, wenn zugleich auch die entsprechenden **Aufgaben** in das Kommunalreferat übergehen würden. Es müsste also ein Teil der Aufgaben des technischen Dienstleisters Baureferat, d. h. Aufgaben der Hauptabteilungen Hochbau und Gartenbau und/oder Aufgaben der Vergabestelle 1 im Direktorium, d. h. Aufgaben im Vergabeverfahren, künftig im Kommunalreferat angesiedelt werden.

Eine solche Aufgabenverschiebung würde allen bisherigen Festlegungen des mfm **entgegenlaufen**. Im mfm- II-Beschluss wurden verschiedene Modelle der Aufgabenverteilung für das Münchner Facility Management ausführlich erläutert. Der Stadtrat hat im Rahmen dieses Beschlusses entschieden, dass die Aufgaben des technischen FM im Baureferat konzentriert werden sollen und dass die reine Vergabetätigkeit beim Direktorium, Vergabestelle 1 verbleiben soll. Organisatorisch sinnvolle Gründe, warum von dieser Zuständigkeitsverteilung nunmehr abgewichen werden sollte, sind für mich nicht ersichtlich. Eine Übertragung eines Teils der Aufgaben vom Baureferat und/oder der Vergabestelle 1 auf das Kommunalreferat würde vielmehr neue Schnittstellen generieren und die Zusammenarbeit zwischen den drei Bereichen nicht verbessern, sondern erschweren.

Dem Änderungsantrag vom 23.10.2013 kann deshalb nicht gefolgt werden.

7 Entscheidungsvorschlag

Die von den Referaten gemeldeten Kapazitäten für FM-Aufgaben wurden durch das Personal- und Organisationsreferat geprüft. Belege dafür, dass in den Mieter-/Nutzerreferaten noch Aufgaben wahrgenommen werden, die dem Bereich der Vermieteraufgaben zuzurechnen wären und demnach in die Zuständigkeit des Kommunalreferats fallen würden, konnten vom Personal- und Organisationsreferat nicht gefunden werden.

Zudem haben die Referate nochmals ausführlich dargestellt, mit welchen Aufgaben die in den Referaten verbliebenen Kapazitäten für Mieter-/Nutzeraufgaben nunmehr befasst sind.

Vor diesem Hintergrund kann eine weitere Umschichtung von Personalkapazitäten aus den Referaten in das Kommunalreferat vom Personal- und Organisationsreferat nicht vorgeschlagen werden. Auch dem Änderungsantrag der FDP vom 23.10.2013 kann aus den genannten Gründen nicht entsprochen werden.

Die Sitzungsvorlage wurde mit dem Kommunalreferat abgestimmt.

Der Korreferentin des Personal- und Organisationsreferats, Frau Stadträtin Messinger sowie der Verwaltungsbeirätin der Abteilung Personalbetreuung, Stellenwirtschaft, Frau Stadträtin Hübner wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

II. Antrag des Referenten

1. Vom Vortrag wird Kenntnis genommen.
2. Der in die Vollversammlung vom 23.10.2013 eingebrachte Änderungsantrag der damaligen FDP-Fraktion wird abgelehnt.
3. Der Antrag Nr. 08- 14 / A 03987 von Herrn Stadtrat Alexander Reissl, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, Frau Stadträtin Gülseren Demirel, Frau Stadträtin Lydia Dietrich, Herrn Stadtrat Josef Schmid, Herrn Stadtrat Hans Podiuk, Frau Stadträtin Gabriele Neff, Herrn Stadtrat Dr. Michael Mattar und Herrn Stadtrat Tobias Ruff vom 23.01.2013 ist damit geschäftsordnungsmäßig erledigt.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Der Referent

Ober- /Bürgermeister/in
Ehrenamtliche/r Stadtrat/rätin

Dr. Böhle
Berufsmäßiger Stadtrat

IV. Abdruck von I. mit III.

über den Stenographischen Sitzungsdienst
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
zur Kenntnis.

V. Wv. Personal- und Organisationsreferat, P 2.22

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An
 - das Direktorium – GL
 - das Direktorium – HA I, C/S
 - das Baureferat – RG
 - das Kommunalreferat – GL
 - das Kommunalreferat – Steuerung und Betriebe
 - das Kommunalreferat – Abteilung Immobilienmanagement
 - das Kreisverwaltungsreferat – GL
 - das Kulturreferat – GL
 - das Personal- und Organisationsreferat – GL
 - das Personal- und Organisationsreferat – P 2.2 (3fach)
 - das Referat für Arbeit und Wirtschaft – GL
 - das Referat für Bildung und Sport – ZV/GL
 - das Referat für Gesundheit und Umwelt – S
 - das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG
 - das Sozialreferat – S-Z
 - die Stadtkämmerei – GL
 - zur Kenntnis.

Am