

## **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**

Anlage  
Stadtratsantrag

## **Beschluss des Verwaltungs- und Personalausschusses vom 15.05.2013 (VB)** Öffentliche Sitzung

### **I. Vortrag des Referenten**

#### **1 Anlass der Vorlage**

Mit Antrag Nr. 08-14 / A 03443 vom 23.01.2013 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 Personalkapazitäten 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.

#### **2 Ausgangslage**

##### **2.1 Entwicklung des Münchner Facility Management**

Die Landeshauptstadt München hat sich in den vergangenen Jahren intensiv mit der Verwaltung ihres Immobilienbestandes befasst. Im Herbst 2006 wurde das Projekt Münchner Facility Management (mfm) unter Leitung des Direktoriums gestartet mit der Zielrichtung, Optimierungspotenziale aufzuzeigen.

Mit Stadtratsbeschluss vom 17.06./29.07.2009 „Optimierung von Strukturen und Prozessen, Münchner Facility Management – mfm II“ 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.

Dies bedeutet, dass die Immobilien der Landeshauptstadt München (ohne Eigenbetriebe) ausschließlich von den beiden „Vermietern“ Kommunalreferat und Referat für Bildung und Sport verwaltet werden.

Das Referat für Bildung und Sport betreut seine eigenen Immobilien (Schulgebäude, Kindertagesstätten, Sportanlagen etc.), das Kommunalreferat 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.

Zum 01.01.2012 wurden die Aufgaben des FM zwischen den Treuhänderreferaten und dem Kommunalreferat entsprechend neu geordnet. In diesem Zusammenhang wurde durch das Projekt mfm in enger Zusammenarbeit mit dem Personal- und Organisationsreferat auch ermittelt, in welchem Umfang Personalkapazitäten bzw. Budget von den Referaten auf das Kommunalreferat zu übertragen waren.

## **2.2 Ermittlung der auf das Kommunalreferat übertragenen Personalkapazitäten**

In der Begründung des eingangs genannten Stadtratsantrags 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 wären nur mehr 125 VZÄ ermittelt worden, von denen wiederum nur 62 VZÄ Vermieteraufgaben umfassten.

Ich möchte an dieser Stelle zunächst diese Zahlen richtigstellen und darstellen, wie die zum 01.01.2012 auf das Kommunalreferat übertragenen Personalkapazitäten konkret ermittelt wurden.

Die im Stadtratsantrag genannte Zahl von 687 VZÄ (ohne Kommunalreferat), die 2006 stadtweit mit FM-Aufgaben befasst waren, geht aus einem externen Gutachten von IDS Scheer Rademacher hervor, welches dem Stadtrat im Rahmen des mfm-II-Beschlusses vom 17.06./29.07.2009 vorgestellt wurde.

Diese Zahl beinhaltet jedoch auch die Personalkapazitäten der Dienstleister Baureferat (468 VZÄ) und Direktorium, Vergabestelle 1 (111 VZÄ), deren Aufgaben **nicht** auf das Kommunalreferat übergehen sollten.

Zieht man diese Kapazitäten ab, verbleiben lediglich **108 VZÄ**, die in den Treuhänderreferaten mit FM-Aufgaben befasst waren. In dieser Zahl waren zudem auch noch Kapazitäten für Mieteraufgaben enthalten, die ebenfalls nicht auf das Kommunalreferat übergehen würden, da eine Aufteilung der Kapazitäten in Vermieter- und Mieter-/Nutzeraufgaben zum damaligen Zeitpunkt noch nicht vorgenommen wurde.

Die im Stadtratsantrag genannten Zahl von **208 VZÄ** für FM-Aufgaben, auf welche sich diese Zahl im Frühjahr 2009 verringert habe, wurde durch das Projekt mfm aufgrund konkreter Angaben aller Referate ermittelt. Diese Zahl umfasst nur die in den Treuhänderreferaten wahrgenommenen FM-Aufgaben, allerdings bereits ohne die Kapazitäten im Referat für Bildung und Sport, da zu diesem Zeitpunkt feststand, dass das Referat für Bildung und Sport seine eigenen Immobilien selbst verwalten würde.

Somit ist die Zahl von 208 VZÄ aus der Abfrage vom Frühjahr 2009 gegenüber der 2006 durch den externen Gutachter ermittelte Zahl nicht niedriger, sondern höher.

Zur konkreten Ermittlung der zum 01.01.2012 von den bisherigen Treuhänderreferaten auf das Kommunalreferat zu übertragenen 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 über den eigenen Angaben der Referate lagen, wurden deren Angaben nochmals hinterfragt. Hierzu wurden vom Projekt mfm intensive Verhandlungen unter der Leitung des Direktors 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 **123 VZÄ** ermittelt werden, die in den Treuhänderreferaten für FM-Aufgaben eingesetzt wurden. Hiervon wurden wiederum 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. Da auch nach dem 01.01.2012 in einzelnen Fällen noch weitere Kapazitäten durch das Personal- und Organisationsreferat eruiert wurden, die in den Referaten mit Vermieteraufgaben befasst waren, wurden insgesamt **62,35 VZÄ** (rund 51 %) von den früheren Treuhänderreferaten auf das Kommunalreferat übertragen.

### **3 Überprüfung der in den Treuhänderreferaten verbliebenen Personalkapazitäten**

#### **3.1 Erhebung der Daten**

Aufgrund des eingangs genannten Stadtratsantrags wurden diese Zahlen nun nochmals durch das Personal- und Organisationsreferat überprüft.

Die im Stadtratsantrag angedachte Prüfung anhand einer Auswertung des Stellenplans zum Haushalt 2006 ist hierfür jedoch ungeeignet.

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 einzelnen Stellen.

Zwar sind im Stellenplan einzelne Stellen mit Funktionsbezeichnungen hinterlegt, die auf FM-Aufgaben schließen lassen (z. B. „Hausmeister/in“, „Hausverwalter/in“ etc.), auf vielen Stellen sind FM-Aufgaben jedoch nur anteilig und teilweise nur mit untergeordnetem Zeitanteil angefallen, sodass sich die konkrete auf diesen Stellen für FM-Aufgaben eingesetzten Kapazitäten über den Stellenplan nicht auswerten lassen. Auch die Gesamtzahl der 2006 insgesamt zur Verfügung stehenden Stellen für FM-Aufgaben lässt sich somit auf diesem Wege nicht ermitteln.

Da die Stellenbildung und Aufgabenverteilung aufgrund der dezentralen Ressourcenverantwortung in der alleinigen Verantwortung der Referate liegt, besteht auch keine Verpflichtung der Referate, dem Personal- und Organisationsreferat für jede Stelle detaillierte Arbeitsplatzbeschreibungen vorzulegen. Zwar liegen dem Personal- und Organisationsreferat für viele Stellen solche Beschreibungen vor, jedoch nicht flächendeckend, da diese im Regelfall nur einzelfallbezogen (z. B. im Rahmen von Stellenneuschaffungen) durch die Referate erstellt werden.

Um dem Prüfauftrag des Stadtrats nachzukommen, musste folglich eine erneute Abfrage bei den betroffenen 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 Vollzeitäquivalenten (VZÄ) wurden dem Stadtrat im Rahmen des mfm-II-Beschlusses vom 17.06./29.07.2009 nach Referaten aufgeschlüsselt dargestellt und sind deshalb 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 Mieter-Rollen 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 in diesen Referaten bereits vor dem 01.01.2012 nicht angefallen, sodass von diesen Referaten auch keine Aufgaben und Kapazitäten auf das Kommunalreferat zu übertragen waren.

Nicht abgefragt wurden die beiden Vermieterreferate Kommunalreferat und Referat für Bildung und Sport.

### 3.2 Auswertung und Beurteilung der Daten

Die Meldungen der betroffenen Referate liegen vollständig im Personal- und Organisationsreferat vor. Zum Vergleich werden auch die Meldungen der Referate ausgewertet, die auch vor dem Projekt mfm keine Vermieter-Aufgaben wahrgenommen haben.

Von vielen damaligen Treuhandreferaten wurde dabei angegeben, dass die Meldungen von 2008 heute nur noch schwer nachvollziehbar seien und dass es sich damals teilweise um Schätzungen gehandelt hätte, wobei viele Zuständigkeiten und Schnittstellen noch nicht klar waren bzw. im Laufe des Projekts mfm erst definiert wurden.

Von vornherein unproblematisch und daher keiner weiteren Prüfung zu unterziehen sind die Meldungen und Erläuterungen des **Referats für Stadtplanung und Bauordnung, der Stadtkämmerei und des Personal- und Organisationsreferats**. Diese Referate haben auch schon vor dem Projekt mfm keine Vermieteraufgaben wahrgenommen, sodass auch keine Aufgaben auf das Kommunalreferat übergegangen sind.

Für das Personal- und Organisationsreferat ebenfalls nachvollziehbar sind die Meldungen **des Direktoriums, des Referats für Gesundheit und Umwelt und des Referats für Arbeit und Wirtschaft**. Eine detaillierte Prüfung kann hier unterbleiben, da in diesen Referaten ohnehin nur vergleichsweise geringe Kapazitäten für FM-Aufgaben verblieben sind, die angesichts der von den Referaten zu betreuenden Objekte plausibel erscheinen (Direktorium: rund 1,0 VZÄ, RGU inklusive Städt. Friedhöfe München und Städt. Bestattung: 2,17 VZÄ, RAW: 0,78 VZÄ).

Aus Sicht des Personal- und Organisationsreferats näher zu hinterfragen sind hingegen die Meldung und Erläuterungen des Baureferats, des Kreisverwaltungsreferats, des Kulturreferats und des Sozialreferats.

Vom **Baureferat** wurden 2008 50,2 VZÄ angegeben, die von FM-Aufgaben betroffen waren. Von diesen Kapazitäten wurden nach Angaben des Baureferats 15 VZÄ aus dem Bereich Telekommunikationstechnik dem Projekt MIT-KonkreT zugeordnet, weitere 14 VZÄ sind für Aufgaben aus den Bereichen Poststelle, Druckerei und Botendienst im Baureferat verblieben (keine Vermieteraufgaben). Aufgrund der Organisationsstruktur des Baureferats und seinen zahlreichen Außenstellen wurde zwischen Baureferat und Kommunalreferat zudem eine Vereinbarung getroffen, dass Aufgaben der Technischen Hausverwaltung auf den Betriebshöfen mit 7,7 VZÄ weiterhin vom Baureferat wahrgenommen werden. Aufgrund der Auflösung zweier Stützpunkte des Baureferats waren die ursprünglichen Kapazitäten zudem um 1,0 VZÄ zu bereinigen. Abzüglich der 7,4 VZÄ, die zum 01.01.2012 an das Kommunalreferat abgegeben wurden verbleiben somit noch ca. 5 VZÄ für Mieteraufgaben beim Baureferat. Ob diese Größenordnung angesichts der zu betreuenden Objekte und Flächen angemessen ist, muss näher geprüft werden.

Für FM-Aufgaben im **Kreisverwaltungsreferat** (ohne Branddirektion) wurden 2008 11,37 VZÄ angegeben, wovon jetzt noch 3,85 VZÄ Mieteraufgaben wahrnehmen. Der größere FM-Ressourceneinsatz ist in der Branddirektion notwendig. Dort wurden nunmehr 40 VZÄ angegeben, die von mfm betroffen sind, d. h. insgesamt für das Kreisverwaltungsreferat deutlich mehr als 2008 geschätzt. Die Branddirektion hat eine Sondervereinbarung mit dem Kommunalreferat abgeschlossen, sodass die Aufgaben der technischen Hausverwaltung durch die Branddirektion selbst mit 27 VZÄ wahrgenommen werden.

Für die Rolle Mietervertreter verbleiben 10,31 VZÄ bei der Branddirektion. Somit muss für das Kreisverwaltungsreferat insgesamt geprüft werden, ob diese Größenordnung angesichts der zu betreuenden Objekte und Flächen angemessen ist.

Das **Kulturreferat** hat die Differenz von ursprünglich in 2008 angegebenen 66,79 VZÄ zu den heute angegebenen 19,62 VZÄ (davon wurden 13,19 VZÄ an das Kommunalreferat abgegeben) nicht näher erläutert, sodass auch hier eine detaillierte Prüfung angezeigt ist.

Das **Sozialreferat** begründet die Reduzierung der 2008 angegebenen 62,5 VZÄ, die von mfm betroffen sind, damit, dass davon ca. 8 VZÄ an das Referat für Bildung und Sport (Übergang Kinderkrippen) und GWG und Gewofag (Übergang Wohnungen) abzugeben waren. Zudem seien aufgrund einer Kooperationsvereinbarung mit dem Kommunalreferat bei den Notquartieren und Clearinghäusern rund 10 VZÄ mit ihrer Aufgabe im Sozialreferat verblieben.

Abzüglich der an das Kommunalreferat abgegebenen 16,35 VZÄ würden etwa 28 VZÄ für Mieteraufgaben im Sozialreferat zur Verfügung stehen, was im Vergleich zu den übrigen Referaten hoch erscheint. Auch hier ist folglich eine detaillierte Prüfung angezeigt.

#### **4 Vorschlag zum weiteren Vorgehen**

Die von Baureferat, Kreisverwaltungsreferat, Kulturreferat und Sozialreferat gemeldeten Kapazitäten sind aus Sicht des Personal- und Organisationsreferats nochmals näher zu hinterfragen. Insbesondere müssten die dort für Mieter-Aufgaben eingesetzten Kapazitäten ins Verhältnis zu den zu betreuenden Flächen und Objekten gesetzt werden.

Leider liegen hierfür aktuell noch keine verlässlichen Daten des Kommunalreferats vor, da sich eine entsprechende Datenbank erst im Aufbau befindet. Zudem wird ein reiner Rückschluss von der Anzahl und der Größe der Objekte zu den erforderlichen Kapazitäten nicht möglich sein, da die verschiedenen Objektarten Besonderheiten ausweisen, die zusätzlich zu berücksichtigen sind; so ist z. B. eine Lagerhalle aus Mietersicht naturgemäß weniger aufwändig in der Betreuung als ein Verwaltungsgebäude.

Somit müssen folglich zunächst zahlreiche weitere Informationen sowohl aus den betroffenen Referaten als auch aus dem Kommunalreferat eingeholt werden, sodass eine abschließende Prüfung nach Einschätzung des Personal- und Organisationsreferats voraussichtlich mehrere Monate in Anspruch nehmen wird.

Es wird deshalb vorgeschlagen, die im Baureferat, Kreisverwaltungsreferat, Kulturreferat und Sozialreferat vorgetragenen Personalkapazitäten nochmals eingehend durch das Personal- und Organisationsreferat überprüfen zu lassen und den Stadtrat vom Ergebnis der Prüfung zu unterrichten. Sofern die Prüfung ergeben sollte, dass weitere Kapazitäten aus den genannten Referaten auf das Kommunalreferat zu übertragen sind, wird dem Stadtrat ein entsprechender Entscheidungsvorschlag unterbreitet.

Dem Korreferenten des Personal- und Organisationsreferats, Herrn Stadtrat Amlong, sowie der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Caim, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

## **II. Antrag des Referenten**

1. Vom Vortrag wird Kenntnis genommen.
2. Das Personal- und Organisationsreferat wird beauftragt, die vom Baureferat, vom Kreisverwaltungsreferat, vom Kulturreferat und vom Sozialreferat gemeldeten Personalkapazitäten für die Wahrnehmung der Mieteraufgaben detailliert zu überprüfen und dem Stadtrat das Ergebnis der Prüfung darzustellen.
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. Ziffer 2 des Antrags des Referenten unterliegt 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 die Gleichstellungsstelle für Frauen  
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 Kommunalreferat – Abteilung Immobilienservice  
das Kreisverwaltungsreferat – GL  
das Kulturreferat – GL  
das Personal- und Organisationsreferat – GL  
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