

KREISSTADT METTMANN Der Bürgermeister		Drucksachennummer 143/2015	
Informationsvorlage			
Gebäudemanagement	öffentlich	☒	
Viehbeck, Ottmar	nicht öffentlich	☐	
Gremium:	TOP-NR:	Datum:	
Ausschuss für Bauen und wirtschaftliche Betriebe	9	29.04.2015	
Bericht zur Situation der im Stellenplan ausgewiesenen Hausmeisterstellen			
Finanzielle Auswirkungen			
Kosten			
Produkt			
Haushaltsjahr			
Folgekosten			
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung		☐ ja	☐ nein
Deckungsvorschlag			
<u>UMWELTBELANGE</u> werden besonders berührt im Bereich:			
☐ Abfall	☐ Wasserhaushalt	☐ Klima	
☐ Boden	☐ Natur- und Artenschutz	☐ Emissionen / Immissionen	

Verwaltungserläuterung:

Eine erste Beratung der Thematik erfolgte aufgrund eines Antrags der CDU-Fraktion im Verwaltungsausschuss am 24.02.2015. Dabei wurde entschieden, dass die Verwaltung einen Bericht zum Ausschuss für Bauen und wirtschaftliche Betriebe am 29.04.2015 vorlegen soll.

Allgemein

Für die Betreuung von 10 Schulen mit Sporthallen der Stadt Mettmann und eine Schule des Kreises, des Rathauses, des Stadtgeschichtshauses, der Musikschule, der Volkshochschule, der Neandertalhalle, des Jugendhauses sowie von 5 Kindertagesstätten sind 10 Hausmeister/innen in Vollzeit angestellt. Sie werden unterstützt durch 4 Teilzeitkräfte, die insbesondere an den beiden 3-fach-Turnhallen die Wochenendarbeit übernehmen und an einer Schule Hilfshausmeistertätigkeiten mit Winterdienst leisten. Eine Teilzeitkraft mit 30 Monatsstunden wird als Springer eingesetzt. Zwei Teilzeitkräfte übernehmen zusammen mit einem Hausmeister die Rufbereitschaft für die Stadthalle. Damit werden zurzeit 22 Gebäude von 10 Vollzeitkräften betreut. Unterstützt werden sie von 4 Teilzeitkräften mit direkter Objektzuordnung, einem Springer ohne feste Zuordnung und zwei „Rufbereitschaftlern“ für die Stadthalle. An der Sportanlage „Auf dem Pfennig“ sind 2 Vollzeitstellen für die Tätigkeiten als Hausmeister und Platzwart eingerichtet und besetzt worden.

Organisation

Die Hausmeister bei der Stadt Mettmann sind dem Technischen Gebäudemanagement zugeordnet und unterstehen der Dienst- und Fachaufsicht des Sachgebietsleiters. Zusätzlich führen die Schulleiter die Fachaufsicht für Aufgaben im Rahmen der Unterstützung des innerschulischen Betriebs. Zwei Mitarbeiter des Techn. GM sind u. a. für die Unterstützung und Betreuung der Hausmeister zuständig, beschaffen die erforderlichen Geräte und Maschinen sowie die Schutzkleidung, organisieren Hausleistertreffen und betreiben das Qualifizierungsmanagement.

Die 10 Hausmeister (Vollzeitkräfte) betreuen i. d. R. jeweils mehrere Objekte, die teilweise nicht auf einem Grundstück liegen und in einigen Fällen deutlich voneinander entfernt sind. Damit ist bei der Stadt Mettmann das „1:x-Modell“ eingeführt, bei dem jeder Hausmeister mehr als ein Gebäude betreut mit ergänzender Bedarfsdeckung durch Hilfshausmeister, Rufbereitschaftler und einen Springer sowie im Bedarfsfall durch externe Dienstleister. Für die zur Erledigung der anfallenden Aufgaben erforderlichen Geräte, Werkzeuge und Materialien ist ein Beschaffungsmanagement eingeführt worden. Die Kollegen sind mit Diensthandys ausgestattet und somit während ihrer Dienstzeit ständig erreichbar. Teilweise

wurden DDC-Regelungen (Direct Digital Control, Form der Gebäudeautomatisation) eingebaut für die PC-Arbeitsplätze eingerichtet wurden.

Verändertes Berufsbild und erhöhte Anforderungen

Die Anforderungen an Hausmeister haben sich in den letzten Jahren gewandelt. Die Bezeichnung Gebäudemanager beschreibt ihre Tätigkeit besser. Hausmeister sind Schlüsselfiguren wenn es um die Höhe der Bewirtschaftungskosten oder die Qualität der Reinigung geht. Für die stetig anspruchsvoller werdende Gebäudetechnik ist der Hausmeister als Fachmann z. B. für die Programmierung von elektrischen Schließanlagen, die Einstellung der Heizzeiten an den Objekten und die Umsetzung von Konzepten zur Verbrauchsreduzierung zuständig. Eine permanente Weiterbildung auf diesem Gebiet ist erforderlich. Es wird eine ständig verfügbarer Dienstleister von Gebäudenutzern erwartet, der auch kleinste Probleme ernst nimmt.

Ausweitung der Gebäudenutzungszeiten

Für alle Grundschulen wurden Offene Ganztagschulen eingerichtet, die neben den nachschulischen Betreuungsangeboten bestehen. Es wurden Ausgabeküchen und Speiseräume eingerichtet. Die Betreuung endet i. d. R um 16:00 Uhr. An allen weiterführenden Schulen wurden Mensen eingebaut, das Heinrich-Heine-Gymnasium ist mittlerweile ein Ganztagsgymnasium.

Verändertes Nutzerverhalten und schwierigeres Umfeld

Vorsätzliche Sachbeschädigungen z. B. durch das Verstopfen von Abwasserleitungen, die Zerstörung von Außenbeleuchtungen, das Auslösen von Feuerlöschern oder grobe Verschmutzungen durch störende nächtliche Benutzung der Schulhöfe verursachen zusätzlichen Aufwand.

Neandertalhalle

In der Stadthalle waren vor der Einführung des Gebäudemanagements 2 Hallenwarte tätig. Durch die Verabschiedung eines "Minimalbetriebes" für die Stadthalle sollte der Zuschussbedarf gesenkt werden. Die Zahl der Veranstaltungen sank daraufhin deutlich. Der Hausmeister des Konrad-Heresbach-Gymnasiums übernahm die Aufgabe zusätzlich, die zu diesem Zeitpunkt mit ca. 4 Wochenstunden bewertet wurde. Außerdem wurde für die Wochenenden eine Rufbereitschaft eingerichtet, welche die Aufgabe hat, bei Störungen innerhalb 15 Minuten am Objekt zu sein und technische Unterstützung zu bieten.

Neun Jahre später kann von einem „Minimalbetrieb“ nicht mehr gesprochen werden, der Aufwand für den Hausmeister ist deutlich gestiegen und nur bedingt mit dessen Aufgaben an seinem Gymnasium vereinbar. Deshalb übernimmt der Hausmeister des Rathauses ebenfalls einen Betreuungsanteil für die Halle.

Derzeitige Situation

Die zurzeit für die Stadt tätigen Hausmeister sind motiviert und für ihre Arbeit qualifiziert. Wiederkehrende Tätigkeiten sind mittels Checklisten abzuarbeiten und zu dokumentieren. Durch die Ausweitung des Schulbetriebes in die Nachmittagszeit und die Zuordnung weiterer Gebäude wurden die tariflich vereinbarten Bereitschaftszeiten der Hausmeister überwiegend zu regulären Arbeitszeiten.

Ein Springer, der bei einfachsten Arbeiten unter Anleitung helfen kann, ist vorhanden. Für den Winterdienst ist es teilweise erforderlich, externe Aufträge zu erteilen, da die Hausmeister nicht an mehreren Standorten gleichzeitig arbeiten können. An der Stadthalle, den Kindertagesstätten und weiteren Außenstellen wird der Winterdienst vom Baubetriebshof übernommen.

Die Betreuung der Stadthalle erfolgt mit dem geringstmöglichen Aufwand, im Mittel sind es ca. 10 Stunden je Woche. Die Kindertageseinrichtungen werden von einem Hausmeister mit einem Anteil von nur 23 Wochenstunden betreut. Beim langfristigen Ausfall eines Hausmeisters kann mit dem vorhandenen Personal keine befriedigende Vertretung gestellt werden.

An der Sportanlage sind zwei Hausmeister / Platzwarte mit der Unterhaltung der beiden Funktionsgebäude und der Außenanlagen ausgelastet. Die zusätzliche Betreuung des Trainings- und Spielbetriebs kann nicht mit den beiden Mitarbeitern erfolgen. Hier steht zeitlich befristet eine Unterstützung in Aussicht.

Mit dem derzeitig dafür eingesetzten Personal können nicht mehr alle Aufgaben im Zusammenhang mit der Unterhaltung und der Betreuung der städtischen Gebäude wahrgenommen werden. Nur durch den Einsatz externer Hausmeisterdienste, insbesondere an der Sportanlage, ist der Betrieb aufrecht zu erhalten.

Ausblick

In zurückliegender Zeit wurden häufig frei gewordene Hausmeisterstellen durch Mitarbeiter Baubetriebshofes besetzt, die nach Erkrankungen und Reha-Maßnahmen wieder in den

Betrieb eingegliedert wurden. Dies erfolgte auch für die Sportanlage. Da ein dafür vorgesehener Mitarbeiter aufgrund seiner schweren Erkrankung länger ausfällt soll diese Stelle befristet wiederbesetzt werden.

Der Hausmeister der Erich-Kästner-Schule scheidet im Dezember 2015 altersbedingt aus dem Dienst der Stadt Mettmann aus. Die Stelle muss im Zusammenhang mit dem Förderschulkonzept des Kreises auf jeden Fall wiederbesetzt werden. Zur Entwicklung der Mettmanner Schullandschaft und dem damit verbundenen Bedarf an Hausmeisterleistungen kann zurzeit keine Aussage getroffen werden. Die Diskussionen um die Einrichtung einer Sekundarschule oder einer Gesamtschule ist nicht abgeschlossen oder gar entschieden auch ist das Förderschulkonzept des Kreises erst einmal auf einen Zeitraum von 5 Jahren ausgelegt.