



Beschlussvorlage 2018/508	Referat	Bürgermeister
	Abteilung	Abt. 62, Bauhof
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat		öffentlich

Handwerker-Personal im Bauhof für Wohnungsverwaltung

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt, den Stellenplan für den städtischen Baubetriebshof um drei Handwerker-Stellen zugunsten der städtischen Wohnungsverwaltung zu erweitern und das Personalkonzept entsprechend anzuheben. Die Verwaltung wird beauftragt, die entsprechende Verfügbarkeit der zusätzlichen Kapazitäten für die Abt. 21 darzustellen.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
-----------	--------------------	----------------------



Sachverhalt:

In der Personalbemessung des Baubetriebshofs, die im Jahr 2017 durch das Kommunalbüro Uwe Laib stattfand, wurde festgestellt, dass der Baubetriebshof mit ca. 8.900 Stunden (6,09 Stellen) an Unterhaltsarbeiten der städtischen Gebäude gebunden ist.

Unterhalt städtische Wohnanlagen:

Ab dem Jahr 2015 wurden die städtischen Wohnanlagen wieder von der Stadt Friedberg verwaltet. Dabei hat sich herausgestellt, dass in fast allen Wohnungen aufwendige Sanierungsarbeiten sowie Generalsanierungen notwendig sind, insbesondere eine Sanierung der Elektroinstallation für den E-Check und damit verbundene Eingriffe in den Bestand.

Vor 2016 wurden vom Bauhofbetriebshof ein bis zwei Wohnungen, die letzten Jahre jedoch bis zu zehn Wohnungen im Jahr saniert. Mit dieser Zahl kommt der Baubetriebshof in Kapazitätsengpässe. Die Prüfung einer Beauftragung von Fremdfirmen mit den Sanierungsarbeiten, ergab eine fehlende Wirtschaftlichkeit. Bei den Sanierungen greifen sechs Gewerke ineinander: Maurer, Elektriker, Sanitär, Maler, Fliesenleger und Schreiner. Die Herausforderung liegt darin, in der erforderlichen zeitlichen Abfolge die jeweils benötigten Handwerker, die an solchen Kleinaufträgen interessiert sind, zu finden und zum anderen an der formalen Durchführung einer Ausschreibung und schließlich am Preis. Der Baubetriebshof ist mit seinem Portfolio sehr tüchtiger Handwerkern hier von der Koordination und Verfügbarkeit hervorragend aufgestellt und kann fast alle anfallenden Arbeiten an und in den Wohnblöcken selbst erledigen und liegt meist um 30% unter den Kosten einer Fremdvergabe.

Aktuell aber stehen aus den erwähnten Kapazitätsengpässen Wohnungen teilweise einige Monate leer und werden erst als „Winterarbeit“ saniert. Momentan stehen fünf Sanierungsaufträge der Wohnungsverwaltung an den Baubetriebshof offen. Aufgrund der Fluktuation im Mietbestand ist mittelfristig von einer Zahl von zehn Wohnungssanierungen im Jahr auch künftig auszugehen.

Unterhalt städtische Gebäude:

Bei den städtischen Gebäuden (Feuerwehr/Kindergarten/Schulen/Verwaltungsgebäude/sonstige Gebäude) liegt der Schwerpunkt meistens bei Handwerkertätigkeiten. Der Baubetriebshof erledigt überwiegend Tätigkeiten die zur sofortigen Beseitigung von Gefahren (Gefahr in Verzug) notwendig sind. Kurzfristige termingebundene Aufgaben werden zunehmend fremd vergeben, da der Baubetriebshof keine Kapazitäten anbieten kann. Mittel- und langfristige kleine Bauprojekte (Instandsetzungen) werden je nach Rücksprache mit der Bauhofleitung entweder fremdvergeben oder erfolgen durch den Baubetriebshof.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Stundenverteilungen auf, welche Tätigkeiten an den verschiedenen Gebäuden durchgeführt werden.



Stundenaufteilung städtische Wohngebäude Abt. 21 (220 Wohnungen)

	Städtische Wohngebäude Gesamtstunden	davon Maurer	davon Schreiner	davon Maler	davon Sanitär	davon Elektriker
2016	2578	736	356	853	165	65
2017	2659	827	422	657	271	216
Bis 1.10.18 (9 Monate)	2645	773	243	728	265	78

=> 12 Monate = 3526,70 Stunden = 2,41 VZ Stellen

Stundenaufteilung städtische Gebäude Abt 23:
(Feuerwehren, Kindergärten, Verwaltungsgebäuden, Schulen, sonstige Gebäude)

	Sonstige Gebäude	Feuerwehren	Schulen	Kindergärten	Verwaltungsgebäude	Gesamt
2016	1854	660	1477	173	640	4804
2017	2167	212	1525	271	401	4576
Bis 1.10.18 (9 Monate)	2081	360	1251	155	183	4030

Bei der Auswertung wurden die Tätigkeiten: Sanitärarbeiten, Unterhalt Abfalleimer, Unterhalt Geländer, Maurer und Putzarbeiten, Elektroarbeiten, Schlosserarbeiten, Schreinerarbeiten, Abriss/Erddarbeiten, Malerarbeiten, Auf- und Abbauarbeiten (Handwerk) und Ruhebänke herangezogen.

	Städtische Gebäude Gesamt	Davon Maurer	Davon Schreiner	Davon Maler	Davon Sanitär	Davon Elektriker
2016	4804	1050	855	806	300	833
2017	4576	979	671	1132	324	897
Bis 1.10.18	4030	316	1048	591	257	771

⇒ 12 Monate = 5373,33 Stunden □ 3,68 VZ Stellen

Aufteilung der Gesamtstunden an den städtischen Gebäuden, nach Tätigkeiten der einzelnen Handwerksgererken.

	Städtische Gebäude Gesamt	Davon Maurer	Davon Schreiner	Davon Maler	Davon Sanitär	Davon Elektriker
2016	4804	1050	855	806	300	833
2017	4576	979	671	1132	324	897
Bis 1.10.18	4030	316	1048	591	257	771



Fazit:

Abt 21 = 2,41 VZ Stellen

Abt 23 = 3,68 VZ Stellen

⇒ Gesamt 6,09 VZ Stellen

Aufgaben aus der Abteilung 33

Zusätzlich kommen aus dem Bereich Tiefbau immer mehr Aufgaben auf die Handwerker zu, wie zum Beispiel:

- Treppenanlagen
- Bushaltestellen und Überdachungen
- Geländer
- Parkbänke
- Feldkreuze
- Abfalleimer
- Brücken
- Brunnen

Überstunden und Krankheitsrate:

Im Durchschnitt der letzten drei Jahren sind im Baubetriebshof außerhalb des normalen Zeitrahmens 4.500 Überstunden angefallen, die im normalen Zeitrahmen abgebaut wurden.

⇒ 4500 Stunden oder 3,0 VZ Stellen

Beim momentanen Personalkonzept von 49,5 Stellen ist auch der Anteil der Krankheitsstunden laut dem Deutschen Statistik Amt im Vergleich des Baubetriebshofs normal (siehe Anlage 1). Die Auswertung der letzten drei Jahre ergab: 8200 Stunden/Jahr 5,61 VZ Stellen oder 21 Krankheitstage pro Mitarbeiter im Jahr

Überstunden = 3,08 VZ Stellen

Krankheitsstunden = 5,61 VZ Stellen

Dem Baubetriebshof fehlen jedes Jahr bedingt durch Krankheit oder Mehrarbeit 8,69 VZ Stellen.

Zusammenfassung

Um die Unterhaltungsarbeiten an den städtischen Gebäuden und Anlagen gerade auch im Hinblick auf die neu erworbenen und noch nicht einschätzbaren Altbauwohnungen zukünftig zeitnah und in der gewünschten Qualität und Kostenminierung zu gewährleisten, wird von Seiten der Abteilung 62 in Abstimmung mit der Abteilung 21 vorgeschlagen, das Personalkonzept um mindestens drei Stellen zu erhöhen. Das Ziel sollte sein, den Baubetriebshof so aufzustellen, dass sämtliche Unterhaltsarbeiten an den Gebäuden weitgehend selbständig ausgeführt werden können.

Anlagen:

Anlage 1: Übersicht über Fehltage nach Branchen