



Vorlage Federführend: Infrastruktur und Umwelt	Vorlage-Nr: VO/17/3152(SchA) Status: öffentlich Datum: 11.04.2017 Verfasser: Schmitt-Wenzel
Einführung eines Hausmeisterpools - Zwischenbericht	
Beratungsfolge: <i>Datum</i> <i>Gremium</i> 09.05.2017 Ausschuss für Schulen und Kindertagesstätten	TOP

Sachverhalt:

Am 16.11.2015 wurde im Ausschuss für Schulen und Kindertagesstätten ein Grundkonzept zur Einführung eines Hausmeisterpools vorgestellt. Hierbei sind Notwendigkeiten einer zentralen Steuerung der Hausmeisterdienste, Vor- und Nachteile des Hausmeisterpools sowie zeitliche Planungen zur Umsetzung beschrieben worden (Anlage).

Nach der Startphase des Hausmeisterpools wird nun ein Zwischenbericht über den Stand der Umsetzung gegeben.

1.Stand der Umsetzung

Im Februar 2016 ist die Stelle des Poolleiters hausintern ausgeschrieben und durch den Hausmeister der „Alten Stadtschule“, Herrn Poser besetzt worden.

Folgende Punkte des Konzeptes zur Einführung eines Hausmeisterpools wurden bereits umgesetzt bzw. sind derzeit in der Umsetzungsphase:

- Arbeitsplatzbeschreibungen aller Schulen sind ausgearbeitet
- der Rahmen der „Routineaufgaben“ wird nach Erfordernis zwischen der Schulleitung und der Poolleitung abgestimmt, die Umsetzung der Aufgaben wird durch die Poolleitung gesteuert und kontrolliert
- alle Instandhaltungs-, Reparatur- und Wartungsarbeiten werden zentral gesteuert – hierzu finden Abstimmungsgespräche zwischen den Gebäude-nutzern und der Poolleitung statt – der Poolleiter nimmt zusätzlich, bedarfsabhängig an den Schulleiterkonferenzen teil
- die Urlaubs- und Krankheitsvertretung wird zentral über den Poolleiter gesteuert
- um eine zentrale Materialbeschaffung zu realisieren wird derzeit ein einheitliches System für Hygienepapier und Seife ausgewählt
- alle Hausmeister wurden mit einheitlichen Diensthandys ausgerüstet, damit eine durchgehende Erreichbarkeit gewährleistet ist

- alle Schulen erhalten ein einheitliches elektronisches Schließsystem für die Außentüren um den Vertretungs- und Bereitschaftsdienst zu vereinfachen – die Maßnahme ist zu 50 % umgesetzt
- in 2017 werden technische Bestandsunterlagen und Betriebsanweisungen (Heizung, Lüftung, Aufzug etc.) aller Schulgebäude sowie des Marstalls erstellt, die Unterlagen dienen als Arbeitsmittel für den Vertretungs- und Bereitschaftsdienst

2. Zusätzliche Maßnahmen und Aufgaben

Um den Schulen sowie den Nutzern des Marstalls auch außerhalb der Dienstzeiten der Hausmeister einen Ansprechpartner zur Verfügung zu stellen, wurde im Hausmeisterpool eine Rufbereitschaft eingerichtet. Dieser Bereitschaftsdienst wird derzeit ausschließlich vom Poolleiter wahrgenommen. Es hat sich allerdings gezeigt, dass die Rufbereitschaft bislang relativ selten, im Mittel ca. zweimal im Monat in Anspruch genommen wird. Aus diesem Grund ist zu überprüfen, ob diese Leistungen zukünftig über den bereits bestehenden 24-Stunden-Bereitschaftsdienst des Bauhofes abgedeckt werden können.

Ab Mitte 2016 ist die technische Betreuung der „Flüchtlingsunterkunft für Jugendliche“ in der Deichstraße in den Aufgabenbereich des Hausmeisterpools gefallen. Die Arbeiten werden vom Hausmeister der Hanseschule, Herrn Becker wahrgenommen.

3. Wertung und weitere Vorgehensweise

Die Einführung des Hausmeisterpools ist insbesondere in der Startphase nicht bei allen Beteiligten auf uneingeschränkte Akzeptanz gestoßen. Die schrittweise Umsetzung des Konzeptes hat sich daher als vorteilhafter erwiesen als eine spontane Neuorganisation aller Hausmeisterdienste. Zudem konnte bzw. kann auf diese Weise besser auf Fehlentwicklungen reagiert werden und Erfahrungen die mit den umgesetzten Ausbaustufen gemacht wurden lassen sich in die weitere Planung einbinden.

Abschließend ist festzustellen, dass vor dem Hintergrund des wachsenden Aufgabenspektrums auf eine zentrale Steuerung der Hausmeisterdienste nicht verzichtet werden kann.

Anlage/n:

Vorlage Nr.: VO/15/2772(SchA)
Einführung eines Hausmeisterpools - Konzeptentwicklung

Schmitt-Wenzel

Mayer



Vorlage Federführend: Infrastruktur und Umwelt	Vorlage-Nr: VO/15/2772(SchA) Status: öffentlich Datum: 07.10.2015 Verfasser: Schmitt-Wenzel
Einführung eines Hausmeisterpools - Konzeptentwicklung	
Beratungsfolge: <i>Datum</i> <i>Gremium</i> 16.11.2015 Ausschuss für Schulen und Kindertagesstätten	TOP

Sachverhalt:

Durch die „Allevo Kommunalberatung“ wurde 2014 eine Organisationsuntersuchung des städtischen Bauhofs durchgeführt. Als eine von mehreren Handlungsempfehlungen wurde die Zusammenführung aller gebäudebezogenen Tätigkeiten im Geschäftsbereich III - Sachgebiet Hochbau / Gebäudewirtschaft - vorgeschlagen. Die „klassischen Hochbau-Handwerker“ (Elektriker und Maler) des Bauhofes sollten zusammen mit den Schulhausmeistern sowie dem Hausmeister des Marstalls und des Hauses der Jugend in einem Hausmeisterpool organisiert werden.

Vor dem Hintergrund des ständig wachsenden Gebäudebestandes sowie der längeren zeitlichen Nutzung der Gebäude, insbesondere im Rahmen des geplanten Ganztagschulbetriebes, ist die Einführung eines Hausmeisterpools durchaus sinnvoll bzw. erforderlich. Bereits jetzt werden vom Hausmeister des Marstalls gebäudeübergreifende Tätigkeiten im Bereich der Gebäudetechnik an allen städtischen Schulen ausgeführt. Der Hausmeister der Grundschule Pattenzen hat ab Mitte dieses Jahres zusätzlich die Betreuung der Grundschule Luhdorf übernommen. Auch eine gegenseitige Urlaubs- und Krankheitsvertretung der Hausmeister besteht seit mehreren Jahren. Unabhängig von den Empfehlungen der „Allevo Kommunalberatung“ hat sich auf Grund der Arbeitsanforderungen bereits zwangsläufig eine „Teil-Poollösung“ ergeben.

Weitere Schritte zur Umsetzung eines Hausmeisterpools werden in enger Abstimmung mit den jeweiligen Schulleitungen sowie den Hausmeistern ausgearbeitet. Erste Gespräche haben bereits stattgefunden.

Nachfolgend sind die aktuelle Organisation der Hausmeister, die Vor- und Nachteile eines Hausmeisterpools sowie Konzepte und eine zeitliche Umsetzung beschrieben.

1. Aktuelle Organisation der Hausmeister

Die Schulhausmeister, der Hausmeister des Marstalls sowie der Hausmeister des HdJ sind dem Geschäftsbereich III - Sachgebiet Hochbau/Gebäudewirtschaft - angegliedert. Zurzeit ist jeder städtischen Schule, mit Ausnahme der Schule Luhdorf, jeweils ein Hausmeister zugeordnet. Gleiches gilt für den Marstall und das HdJ.

Gebäude	Geschoss- fläche	Fläche Außengelände	Hausmeister / Beruf	Arbeits- Stunden/Wo.
Alte Stadt- Schule	4.139 m ²	15.510 m ²	Herr Poser (Tischler)	39 Std.
Hanseschule	6.687 m ²	34.810 m ²	Herr Becker (Heizungsinst.)	39 Std.
Schule am Ilmer Barg	7.670 m ² (nach Umbau)	33.860 m ²	Herr Sievers (Gärtner)	39 Std.
Grundschule Luhdorf	1.486 m ² (nach Umbau)	6.720 m ²	Herr Mein (Elektroniker)	ca. 8 Std.
GS Pattensen	3.674 m ²	13.160 m ²	Herr Mein (Elektroniker)	ca.31 Std.
Schule im Borsteler Gr.	4.750 m ² (nach Umbau)	18.320 m ²	H. Thierfelder (Heizungsinst.)	39 Std.
Marstall Haustechnik alle Schulen	1.764 m ²	ca. 300 m ²	Herr Wiechert (Mechatroniker)	39 Std.
Haus der Jugend	805 m ²	ca.1.650 m ²	Herr Ayyildiz	6,75 Std.

2. Vor- und Nachteile eines Hausmeisterpools

Die vorstehende Tabelle zeigt, dass die Größen der Liegenschaften stark differieren. Dem Hausmeister einer kleinen Liegenschaft steht daher deutlich mehr Arbeitszeit je Quadratmeter Geschoss- und Außenanlagenfläche zur Verfügung als dem Hausmeister einer entsprechend größeren Anlage. Durch einen Hausmeisterpool lassen sich die Arbeitsleistungen gleichmäßiger auf die Liegenschaften verteilen.

Weitere Vor- aber auch Nachteile eines Hausmeisterpools sind nachfolgend aufgeführt.

Vorteile Hausmeisterpool

- bessere Gesamtorganisation
- kontinuierliche Auslastung – keine Leerlaufzeiten
- berufsspezifischer Einsatz der Hausmeister / nach handwerklichen Fähigkeiten
- zentrale Beschaffung von Verbrauchsmaterial
- vereinfachte Umsetzung der Krankheits- und Urlaubsvertretung
- bessere Kontrollmöglichkeiten durch Vorgesetzte
- leichtere Umsetzung bestimmter Aufgaben im Team
z. B. Möbeltransporte, Arbeiten mit Leitern in größerer Höhe, etc.
- höhere Arbeitsmotivation durch Teamorganisation
- besserer Informations- und Erfahrungsaustausch zwischen den Hausmeistern

Nachteile Hausmeisterpool

- zentraler Steuerungsaufwand - Poolleitung
- ggfls. Fahrzeitverluste zum Einsatzort
- zusätzlicher Bedarf an Dienstfahrzeugen
- geringere Identifikation mit dem „eigenen Gebäude“
- erhöhte Gefahr von Vandalismusschäden – da Hausmeister nicht mehr durchgehend vor Ort präsent sind bzw. wohnen
(Anmerkung: ab Mitte 2016 wird nur noch an zwei Schulen ein Hausmeister vor Ort wohnen)

Grundsätzlich ergeben sich durch eine Poolbildung neue und bessere Möglichkeiten für eine umfassende Gebäudebewirtschaftung. Die Nachteile eines Hausmeisterpools lassen sich dagegen weitestgehend durch ein gutes Gesamtkonzept sowie eine optimale Organisation des Pools kompensieren.

3. Umsetzung

3.1 Grundlagen

Entsprechend einer Richtzahl der KGSt können Gebäude mit einer Nettogeschossfläche von ca. 10.000 m² von einem Hausmeister betreut werden. Dies setzt allerdings voraus, dass die Pflege und Unterhaltung der Außenanlagen von einer externen Firma erbracht wird. Nur die Reinigung sowie der Winterdienst verbleiben beim Hausmeister.

An den städtischen Schulen ist die Pflege der Außenanlagen Teil der Hausmeisteraufgaben. Nur an der Schule am Ilmer Barg und der Alten Stadtschule wird ein kleiner Teil dieser Arbeiten, die Rasenmähd auf dem Sportplatz, vom Bauhof übernommen. Die Pflege der Außenanlagen erfordert je nach Größe und Ausbaugüte einen Arbeitsaufwand von ca. 15 – 20 % der Gesamtleistung.

Der Ausbau der Ganztagschule an allen Schulstandorten muss bei der Konzeptentwicklung vor dem Hintergrund der längeren Präsenzzeiten und des Mensabetriebes berücksichtigt werden.

3.2 Konzept und zeitliche Umsetzung

Die Umsetzung eines Hausmeisterpools sollte in mehreren Abschnitten erfolgen.

bis Mitte 2016 – Grundlagen Konzepte

- Grundlagenermittlung – Arbeitsplatzbeschreibungen der jetzigen Hausmeisterstellen (*Muster für die Alte Stadtschule ist als **Anlage 1** beigelegt*)
- Entwicklung von Konzepten zur schrittweisen Umsetzung
- Klärung problematischer Aufgabenbereiche – Schließdienst, Winterdienst, zentrale Steuerung technischer Anlagen, Maßnahmen zur Vorbeugung von Vandalismus
- Prüfung der Wirtschaftlichkeit von Fremdvergaben im Bereich der Grünpflege und des Winterdienstes
- Erfahrungsaustausch mit anderen Kommunen

Im Rahmen dieser vorbereitenden Arbeiten ist es bereits erforderlich alle Hausmeister sowie die Schulleitungen in die Konzeptentwicklung einzubinden. Für ein schlüssiges Gesamtkonzept sind praktische Erfahrungen sowie zahlreiche Details aus dem laufenden Schulalltag unverzichtbar.

Mitte 2016 bis 2017 – 1. Ausbaustufe

In dieser 1. Ausbaustufe ist geplant, dass jeder Hausmeister weiterhin sein bisheriges Gebäude betreut, mit folgenden Vorgaben:

- „Routinearbeiten“ (Schließdienst, Gebäudereinigung, Müllentsorgung, etc.) laufen wie bisher „schulintern“

- kleinere Instandsetzungs- und Wartungsarbeiten sowie Arbeiten zur Unterstützung des Schulbetriebes laufen „schulintern“
- größere Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten sowie Möbeltransporte werden zentral organisiert – die Ausführung erfolgt gebäudeübergreifend durch die Hausmeister, die auf Grund ihrer Ausbildung für diese Arbeiten am geeignetsten sind
- die Materialbeschaffung wird zentral organisiert
- die Hausmeistervertretung wird zentral organisiert

ab 2017 – 2. Ausbaustufe

In der 2. Ausbaustufe ist geplant, dass alle Hausmeisterdienste zentral gesteuert und durch den Hausmeisterpool ausgeführt werden. Es soll jedoch weiterhin jedem Gebäude ein fester Hausmeister zugeordnet bleiben. Ein Wechsel der Hausmeister zwischen den Liegenschaften ist jedoch grundsätzlich möglich, da nur noch an der Hanseschule und an der Grundschule Patensen ein Hausmeister vor Ort wohnt. Folgende organisatorische Maßnahmen sollen ergänzend zur 1. Ausbaustufe umgesetzt werden.

- der Rahmen der „Routinearbeiten“ wird nach Erfordernis zwischen den Gebäudenutzern (Schulleitung) und der Poolleitung abgestimmt, die Umsetzung der Aufgaben wird durch die Poolleitung gesteuert und kontrolliert
- alle Instandhaltungs-, Reparatur- und Wartungsarbeiten werden zentral gesteuert – hierzu finden Abstimmungsgespräche zwischen den Gebäudenutzern und der Poolleitung statt
- Bauwerks- und Sicherheitskontrollen werden durch die Poolleitung organisiert bzw. durchgeführt

Bei den vorstehenden Ausbaustufen handelt es sich um eine erste Planung, die in Abstimmung mit allen Beteiligten weiter ausgearbeitet werden soll. In die endgültige Organisation des Hausmeisterpools werden daher alle Erfahrungen die in den vorstehenden Ausbaustufen gesammelt werden einfließen.

Anlage/n:

Arbeitsplatzbeschreibung Alte Stadtschule

Schmitt-Wenzel

Mayer