



NEUSTADT

an der Weinstraße

Stadtverwaltung | Marktplatz 1 | 67433 Neustadt an der Weinstraße

Frau Beigeordnete
Waltraud Blarr
Konrad-Adenauer-Str. 43
67433 Neustadt an der Weinstraße

GEBÄUDEMANAGEMENT

Dr. Maximilian Wienecke
Fachbereichsleitung

Telefon 06321 855-1310
Mobil 0172 4310-449

E-Mail
dr.maximilian.wienecke@neustadt.eu

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
-

Unser Zeichen - bitte angeben
-

neustadt.eu
30.06.2023

Stellungnahme

Sehr geehrte Frau Blarr,

mit Schreiben vom 22.06.2023 wurde das Gebäudemanagement um Stellungnahme, hinsichtlich der Gründung einer gGmbH nach dem Landauer Modell zur Verbesserung der Kita-Situation, gebeten.

Hierbei galt es vor allem folgende Sachverhalte zu klären:

1. Schilderung der Gründe, weshalb keine Aufgabenübertragung des GMs auf 460 erfolgen kann. Dabei geht es insbesondere um die eigene Beauftragung von Handwerkern für kleinere Reparaturen,
2. das Aufzeigen von Alternativen zur Verbesserung und Beschleunigung der internen Abläufe bei aktuell auftretenden baulichen Mängeln,
3. allgemeine Verbesserungen der Kooperation zwischen GM und 460 zur Steigerung der Effektivität.

Zu Punkt 1.

Die Übertragung der originären Aufgaben des Gebäudemanagements auf die Abt. 460 Jugendarbeit ist aus baufachlicher wie auch finanzieller Sicht nicht zielführend. Das Personal der Abt. 460 verfügt nicht über die fachliche Qualifikation zur Beurteilung von baulichen Schäden. Kleinere -sichtbare- Mängel können oftmals auch durch ein größeres Problem in der Gebäudesubstanz verursacht worden sein. Beispielsweise sind Feuchteschäden nicht immer auf ein falsches Nutzerverhalten (u.a. kein konstanter Luftaustausch oder die Platzierung von Möbeln an den Außenwänden) zurückzuführen, sondern haben ihren Ursprung meistens in der Anlagentechnik (bspw. defekte Hebeanlagen) oder der Baukonstruktion (bspw. defekte Dachabdichtung oder Schäden am Sockel/Fundament). Wenn solche Mängel und deren Ursprung nicht sachgerecht beurteilt und schnell behoben werden, drohen weitere Schäden an der Gebäudesubstanz und enorme Folgekosten. Damit das Gebäudemanagement seinen gesetzlichen Betreiberpflichten nachgehen kann, wird empfohlen, die bewährte Lösung aus Mängelmeldung und -beseitigung weiterhin beim GM zu verorten.

Unser Standort:
Bahnhofplatz 14
Zimmer 003
67434 Neustadt an der Weinstraße

Ust-IdNr:
DE 149390961
Leitweg-ID:
073160000000-001-82

Sparkasse Rhein-Haardt
IBAN: DE58 5465 1240 0000 0015 03
BIC: MALA DE 51 DKH

Telefonzentrale: 06321 855-0
Telefaxzentrale: 06321 855-1280

Öffnungszeiten: Mo 8:30-12:00 Uhr | Di 8:30-12:00 Uhr | Mi 8:30-12:00 Uhr | Do 14:00-18:00 Uhr | Fr 8:30-12:00 Uhr





Falls die Abt. 460 dennoch beabsichtigt, kleinere Reparaturmaßnahmen eigenständig zu beauftragen und durchzuführen, möchten wir darauf hinweisen, dass die sogenannte Betreiberverantwortung, d.h. die Haftung bei unsachgerechter Behebung oder bei Folgeschäden, auf die entsprechende Fachabteilung übergeht und nicht mehr im Verantwortungsbereich des Gebäudemanagements liegt.

Des Weiteren besteht die Gefahr, dass eine Aufgabenübertragung zu einem finanziellen Nachteil der Stadt Neustadt an der Weinstraße führen kann. Durch die Abt. 460 ist keine sachliche und fachliche Prüfung der Rechnungsstellung möglich. Das heißt, beauftragte Firmen könnten marktunübliche Sach- und Lohnkosten in Rechnung stellen. Zudem wird bei einer Direktbeauftragung durch Abt. 460 oder die Kita-Leitung nicht mehr das 4-Augen-Prinzip gewahrt. Eine Direktbeauftragung wäre daher sehr anfällig für Korruption. Die aktuelle Lösung sieht eine mehrfache Kontrolle vor, u.a. Hausmeister, Sachbearbeiter und Abteilungsleitung.

Zu Punkt 2.

Aktuell ist die Schadensmeldung und -regulierung unbefriedigend gelöst. Mitteilungen werden über mehrere Kanäle, bspw. mündlich, per Telefon, E-Mail oder Ticketsystem, an das GM herangetragen. Oftmals ist unbekannt, dass es ein Ticketsystem für das Gebäudemanagement gibt, vergleichbar mit der IT-Abteilung. Dies liegt u.a. daran, dass die Ticketeröffnung per E-Mail erfolgt (anfrage-gm@neustadt.eu) und für die Nutzer nicht ersichtlich ist, dass sich dahinter ein Ticketportal (<https://sv-zammad1.stadt-nw.de>) befindet.

Grundlegende Angaben, wie Objektname, Raumnummer oder Priorität werden nicht immer aus den Schadensmeldungen ersichtlich. Eine schnelle Zuweisung der Tickets an den entsprechenden Sachbearbeiter wird so erschwer. Des Weiteren schließt das momentane System automatisierte Rückantworten an den Anfragersteller aus. Die Nutzer sind sich deshalb oftmals im Unklaren ob die Schadensmeldung überhaupt bearbeitet wird oder welcher Sachstand vorliegt.

Aus den genannten Gründen wird das Ticketsystem derzeit grundlegend überarbeitet. Um Informationsverluste zu vermeiden, erfolgt die Schadensmeldung zukünftig ausschließlich per Online-Ticketportal. Über eine klar definierte Eingabemaske sind die Nutzer zu bestimmten Angaben verpflichtet, damit die spätere Ticket-Zuweisung automatisch erfolgt. In einer chronologischen Übersicht können die Nutzer transparent nachvollziehen, wann das Ticket einging und welcher aktuelle Bearbeitungsstand vorliegt. Es wird mit dem neuen System ein gegenseitiger Austausch zwischen Anfragersteller und Sachbearbeiter gefördert. Das neue Ticketsystem wird voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte freigeschalten und nochmals durch eine breit angelegte Informationskampagne begleitet.

Zu Punkt 3.

Der bisherige Austausch zwischen dem Gebäudemanagement und Abt. 460 wird derzeit nur über einen regelmäßigen Jour-fixe mit der Fachabteilung 710 Bauprojekte garantiert. Inhaltlich werden hier größere Baumaßnahmen und geplante Bauprojekte thematisiert. Das eigentliche Problem, d.h. der fehlende Zugriff auf das GM bei Schadensmeldungen und Haushaltswünschen, wird in diesem Format nicht adressiert. Daher wird beabsichtigt, das Format um die Fachabteilungen 720 Bauunterhalt und 730 Gebäudetechnik zu erweitern, die vorwiegend für die Schadensregulierung zuständig sind. Des Weiteren wird die Situation insgesamt durch das neue Ticketsystem entschärft.

Die Haushaltswünsche werden zukünftig über das Gebäudemanagement direkt bei den Kita-Leitungen abgefragt (dieses Jahr bereits erfolgt) und anschließend mit Abt. 460 die fachliche/pädagogische Erforderlichkeit bewertet. Durch die direkte Abfrage werden abermals Informationsverluste vermieden und sichergestellt, dass alle baulichen Haushaltswünsche gebündelt im Gebäudemanagement zusammenlaufen.



Mit freundlichen Grüßen

Dr. Maximilian Wienecke
