

# Präsentation Werkausschuss Umsetzung der OrgU 69/ Amt 80

---

22.03.22

# Der Projektauftrag

- Aufgabenstellung:** Organisationsuntersuchung der gesamten GWM – OrgU 69
- Hintergrund:** Integration Amt 65, Bildung Gebäude-Contractingstelle, Retransferierung GWM-Sondervermögen zur Stadt Mainz, Zentralisierung der Vergabe von Leistungen bei Amt 20
- Zielsetzung:**
- zukunftsorientierten und gesetzmäßigen Organisationsaufbau sicherstellen
  - möglichst reibungsloses kaufmännisches, technisches und infrastrukturelles Gebäudemanagement gewährleisten
  - effektiven Haushaltsmitteleinsatz ermöglichen
- Schwerpunkte:**
- Kernaufgaben/ Kernkompetenzen
  - Rollenklarheit gegenüber Kernverwaltung
  - Pflichtaufgaben und Betreiberpflichten
  - Verwaltungsübergreifende Abläufe
  - Aufbauorganisation
  - Kennzahlen
  - Dokumentationsverfahren für Bauprojekte
  - Klärung Integrationsbetrieb
  - Führungsgrundsätze
  - Aufgabenadäquate Personalbemessung

# Neue Stellen

Zusätzliche Stellen	Anzahl	Entgeltgruppe
Planer*in 69.01	1	11
Projektmanager*in 69.01	0,5	11
Fachingenieur*in 69.01	2	11
Schreibkraft mit sachbearbeitender Tätigkeit 69.02	1	6
Fachtechniker*in Elektrotechnik 69.02	2	9b
Fachtechniker*in HLSK 69.02	1	9b
Abteilungsleitung 69.04	1	11 / A 12
Fachingenieur*in Mess- und Regeltechnik 69.04	1	11
Sachbearbeiter*in Gebäudeleittechnik 69.04	1	9b
<i>Fachtechniker*innen Reaktive Instandhaltung 69.03 (2022)</i>	3	9 a

# Projektauftrag *Umsetzung OrgU 69*

## ZIELSETZUNG:

- Umsetzung der Organisations- und Steuerungsbausteine sicherstellen
- Offene Themen klären
- Organisations- und Informationssystem zur Deckung bringen
- Betreiberverantwortung systematisch verorten

## SCHWERPUNKTE:

- Aufbau Abt. 4 / Umsetzung Neuorganisation GWM
- Umsetzung optimierter Geschäftsprozess „Vergabe“
- Umsetzung optimierter Geschäftsprozess „Störfallmanagement“
- Klärung/ Ausgestaltung Belegungsmanagement
- Betreiberverantwortung (exemplarisch an 3 Schulen)
- Aufbau Steuerungssystem GWM (pilothaft)
- Umsetzung der optimierten Prozessorganisation
- Datenmanagement

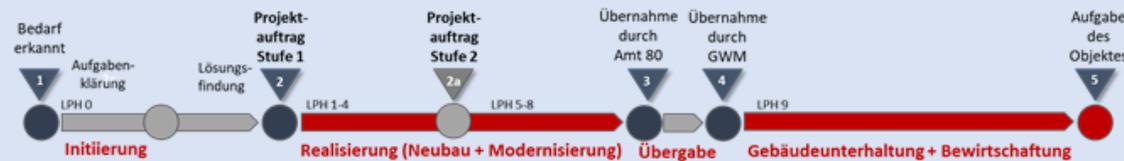
# Projektlogik

## Umsetzung Neuorganisation GWM



## DATENMANAGEMENT

Ziel: Organisationssystem + Informationssystem zur Deckung bringen



Im Fokus:

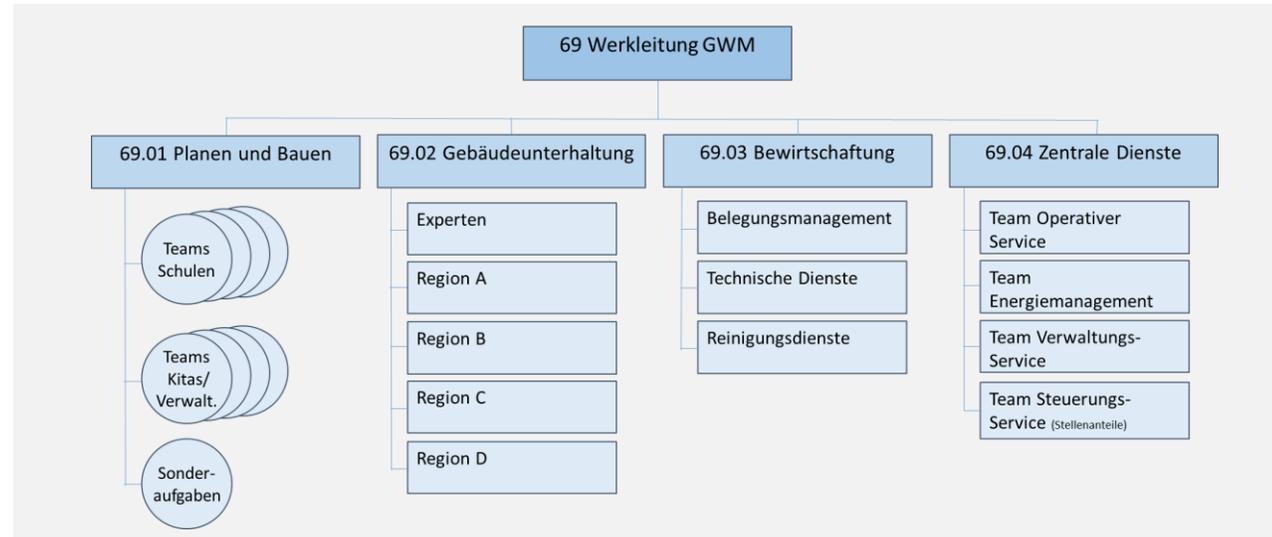
- Rahmenbedingungen
- Geschäftsprozesse
- Daten + Dokumente
- Kennzahlenbasierte Steuerung

Prozess-  
organisation

Steuerungs-  
system

Betreiber-  
verant-  
wortung

# Umsetzung Neuorganisation GWM



## Zielsetzung

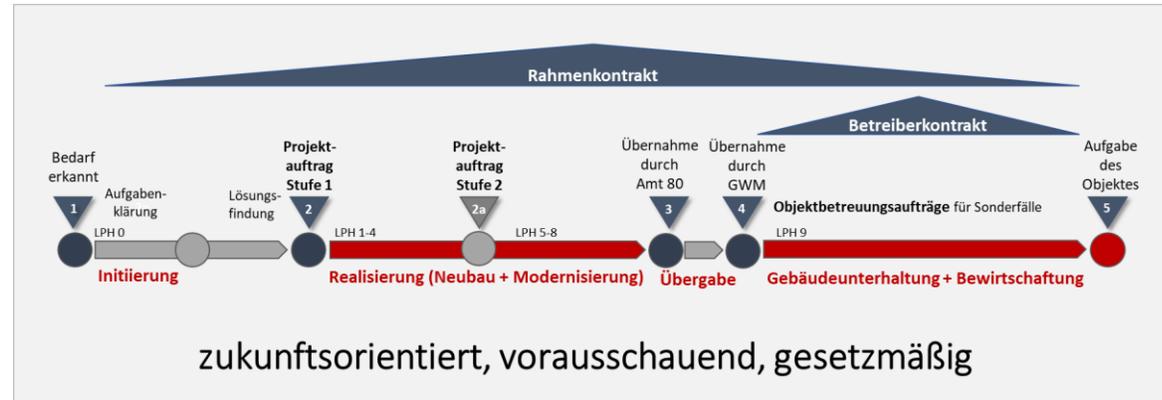
## Ergebnisse

- Umsetzung der organisatorischen Ergebnisse zur OrgU 69 bis auf Mitarbeitenden-Ebene
- Neue Organisationsstruktur ist festgelegt
- Neuer Bereich *Reaktive Instandhaltung* ab 2022 ⇒ Beschluss zum optimierten Ablauf Störfallmanagement
- Neue Stellen im Haushalt 2021/2022 angemeldet bzw. in Teilen schon genehmigt ⇒ Stellenzuordnungen als Grundlage für die Orgverfügung
- Orgverfügung durch den OB ist freigegeben

## Weitere Umsetzung

- Weitere Umsetzung der Organisationsuntersuchung bei Amt 80 (inkl. operative Ankopplung an GWM)
- Weitere Umsetzung der Steuerungsinstrumente in den GWM-Abteilungen und bei den Projekten

# Prozessorganisation



## Zielsetzung

- Zukunftsorientiertes, vorausschauendes und gesetzmäßiges Gebäudemanagement über alle Phasen des Gebäude-Lebenszyklus sicherstellen
- Relevante Akteure mit ihren spezifischen Aufgaben und Verantwortlichkeiten einbinden

## Ergebnisse

- Standard-Prozess-Plan SPP (inkl. Prozess-Schritte, Federführung, zu beteiligende Ämter, angrenzende Prozesse, leitende/parallele Systeme, erforderliche Beschlüsse/ Freigaben, Dokumente, Energiemanagement)
- konkrete Hilfestellungen (Vorlagen, Checklisten, Leitfäden, Formulare)
- Anforderungsprofile für das Dokumentenmanagement und den Datenaustausch
- Erkenntnisse für die weitere Ausgestaltung der erforderlichen Aufträge und Kontrakte zwischen GWM und Amt 80
- Erkenntnisse für das Thema *Betreiberverantwortung*
- Hinweise und Verknüpfungen für die *kennzahlenbasierte Steuerung*

## Benefits

- Zwischen GWM und Amt 80 abgestimmter Standard-Prozess-Plan für alle Beteiligten inkl. eindeutige Zuständigkeiten und Übergaben
- Grundlage für das Wissensmanagement bei GWM und Amt 80

## Weitere Umsetzung

- Beteiligte innerhalb der GWM und Amt 80 informieren, in Tagesgeschäft umsetzen
- Beteiligte Ämter (insbes. Amt 67) informieren
- AG aus GWM und Amt 80 für weitere Umsetzung inkl. Ausgestaltung der Kontrakte/ Aufträge

# Standard-Prozess-Plan SPP inkl. Hilfestellungen

Stand: 02.11.2021 STANDARD-PROZESS-PLAN SPP															
Zeile	LPH	Meilenstein	Prozessschritt	Federführung		Zu berücksichtigen				angrenzender Prozess	System				
				Organisations- einheit	Verant- wortliche(r)	Amt 67	Ver- sorger	Fach- ämter	Bau- stan- dards		Leitendes System Dokumente	Leitendes System Daten	Parallel- Systeme Daten	andere Dateiformate	Matching (Bemerkung)
0	HOAI	MS	1 Bedarf erkannt												
1	Aufgabenklärung		Bedarfsfeststellung	gebäudenutzer							d.3/conject				
2			Bedarf bei Amt 80 anmelden	Fachamt						Was wird wann benötigt? Anmeldung Ha	eAkte				
3			Konkretisierung im Fachausschuss durchführen	Fachamt							Sesson			Unterschrift is	
4			Anfrage im Stadtvorstand vorklären	Fachamt											
5			Initiierungsprozess starten - Kick Off - Datensatz mit gemeinsamer ID anlegen	80	80.04					Bedarfsplan nach DIN 18205 erstellen	d.3/conject	Planon	Kolibri	Digitale Unter	
6			Raumprogramm erstellen	Fachamt						Abstimmungsprozess/ Genehmigung ADI	d.3/conject				
7			Bei Bedarf Alternativen für Bedarfsdeckung klären (Mieten, kaufen, neu bauen,)	80						Neubau: Grundstücksakquise					
8			Kapazitäten prüfen	69.01		X				Amt 67: Prüfung Kapazitäten				Bezug zu Steu	
9			Planungsmittel anmelden	80	80.04					Haushaltsanmeldung des Planungsbudge	d.3/conject	SAP	SAP Promos	nach Freigabe	
10			Förderoptionen klären	Fachamt						Prüfung Kunst am Bau	d.3/conject			Prüfstempel	
11	Lösungsfindung		Anforderungen konkretisieren (abgestimmtes Raumprogramm)	Fachamt							d.3/conject				
12			Machbarkeitsstudie liefern	69.01							d.3/conject				
13			Baurechtliche Einschätzung liefern	60							d.3/conject			Baurechtliche	
14			Umweltverträglichkeitsprüfung								d.3/conject			UVP per Haus	
15			Verkehrsrechtliche Prüfung durchführen												
16			Optionen prüfen								d.3/conject				
17			Grundsatzbeschluss herbeiführen								Sesson				
18		2	Projektauftrag Stufe 1								d.3/conject				
19			Projektkoordinator benennen												

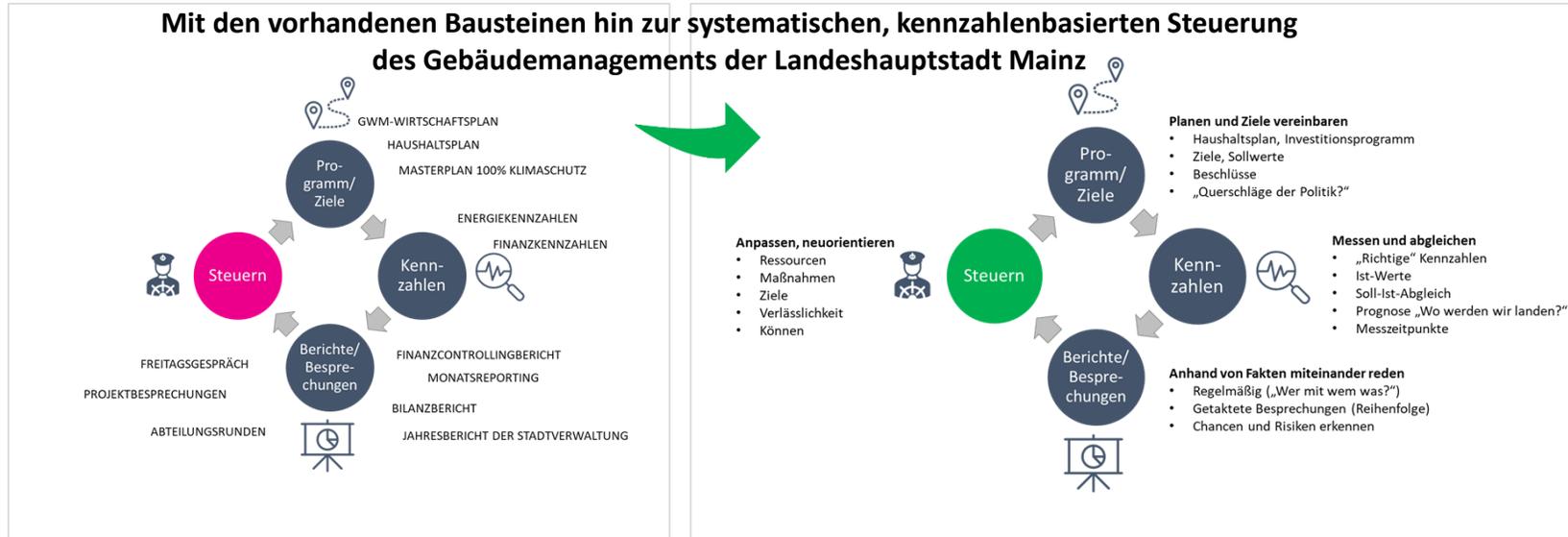
HILFESTELLUNGEN					
Zielsetzung: Zügige, einfache Abstimmung und Abwicklung, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit.	Standards	Prio	vorhanden	anpassen	erstellen
<b>Templates</b>	Bedarfsplan	A		X	
	Projektauftrag (Stufe 1 und Stufe 2)	A			
	Machbarkeitsstudie	A	X		
	Projektliste	A			
	Mini-Leistungsbeschreibung	A			
	Betreiberkontrakt	A			X
<b>Checklisten</b>	Checkliste zu Entscheidung eigen/fremd				
	Checkliste zur Bereitstellung von Planungsmitteln				
	Frankfurter Tabelle	A	X		
	Checkliste Baustandards (Kurz- und Langfassung)	A	X		
	Checkliste Freigabe Bauherr				
	Checkliste Kostenberechnung				
	Checkliste Baubeginn				
	Checkliste zur Dokumentation und Übergabe von Gebäuden aus dem Projekt in d	A	X		
	Checkliste Schlussverwendungsnachweis		X		
	Checkliste Gebäudeübergabe von 69.01 an 69.02			X	
	Checkliste Vergabe von Wartungsverträgen	A			X
<b>Leitfäden</b>	Leitfaden Förderantrag erstellen				
	PM-Standards (inkl. Agenda, Protokoll)				
<b>Formulare</b>	Formular Anmeldung Investitionsprojekt				
	Formular zur Dokumentation der Unterschwellenverfahren				
	Formular zur Auftragserteilung /-absage der Unterschwellenverfahren		X		

Anforderungen (von manuell zu automatisiert)	Prio
Nutzerfreundlichkeit	A
Erfüllung von CD und Compliance	A
Wiederverwendung von Inhalten	B
Automatisierte Formularbefüllung	B
Digitale Signatur	A
Prüfstempel	A
Freigaberoutine (über Conject)	A
Automatisierte Mails	B
Medienbruchfreie Weiterverarbeitung	B
Eingabvalidierung und Datenintegrität	B

Anforderungen an das DMS	Prio
Verständigung auf Ablagesystematik/ -ort	A
Ablage mit Berechtigungsstufen	A
Ablage mit Versionierung	A
geschützter Bereich im DMS	A

# Steuerungssystem



## Zielsetzung

- systematische Steuerung der *Geschäftsfelder Planen + Bauen, Unterhaltung und Bewirtschaftung* sowie der *Gebäudewirtschaft Mainz*
- konsequente Projektsteuerung (Ressourcen + Qualität)
- Vertrauen schaffen und vorausschauend Agieren - „Anhand von Fakten miteinander reden!“

## Ergebnisse

- Grundkonzept für kennzahlenbasierte Steuerung der Gebäudewirtschaft
- Kennzahlen pilothaft für 69.01 Planen + Bauen definiert und erhoben, inkl. Datenquellen und Federführung (siehe Reiter im SPP)
- Projektliste für 69.01 zur Projektsteuerung/ Ressourcenplanung auf Basis der Methodik zur Stellenbemessung

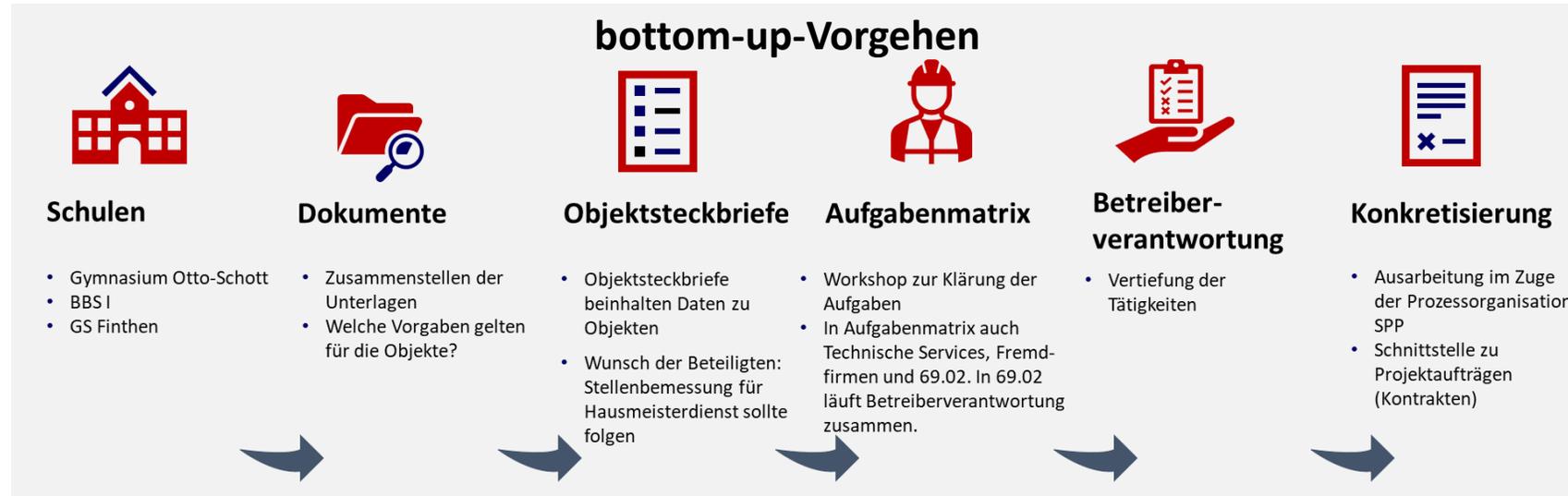
## Benefits

- Personal- und Projekt- bzw. Aufgabensituation wird transparent
- Leistungs-, Finanz- und Energieeffizienz wird steuerbar
- „Alles ist für das Zusammenspiel mit Amt 80 enthalten“

## Weitere Umsetzung

- Kennzahlen für die Abteilungen 69.02, 69.03 und GWM definieren, grafisches Kennzahlenset inkl. Kurzbericht auflegen
- 69.04.04 Team Steuerungs-Service aufbauen
- GWM-interne Steuerung und Berichtswesen mit externen Empfängern aufbauen und kontinuierlich verbessern

# Betreiberverantwortung



## Zielsetzung

- Kernfrage klären „Wie können die Beteiligten der Betreiberverantwortung gerecht werden?“

## Ergebnisse

- Organisationsschema
- Abgrenzung/ Klärung Eigentümerhaftung und Betreiberverantwortung
- Verortung der Betreiberverantwortung auf Basis GEFMA 100-2 für GWM und Amt 80
- Aufgabenkatalog Schulhausmeister inkl. Betreiberverantwortung auf Basis von Objektsteckbriefen
- Vorschläge zur inhaltlichen Anpassung der Kontrakte
- Konzept zur künftigen Absicherung der Betreiberverantwortung

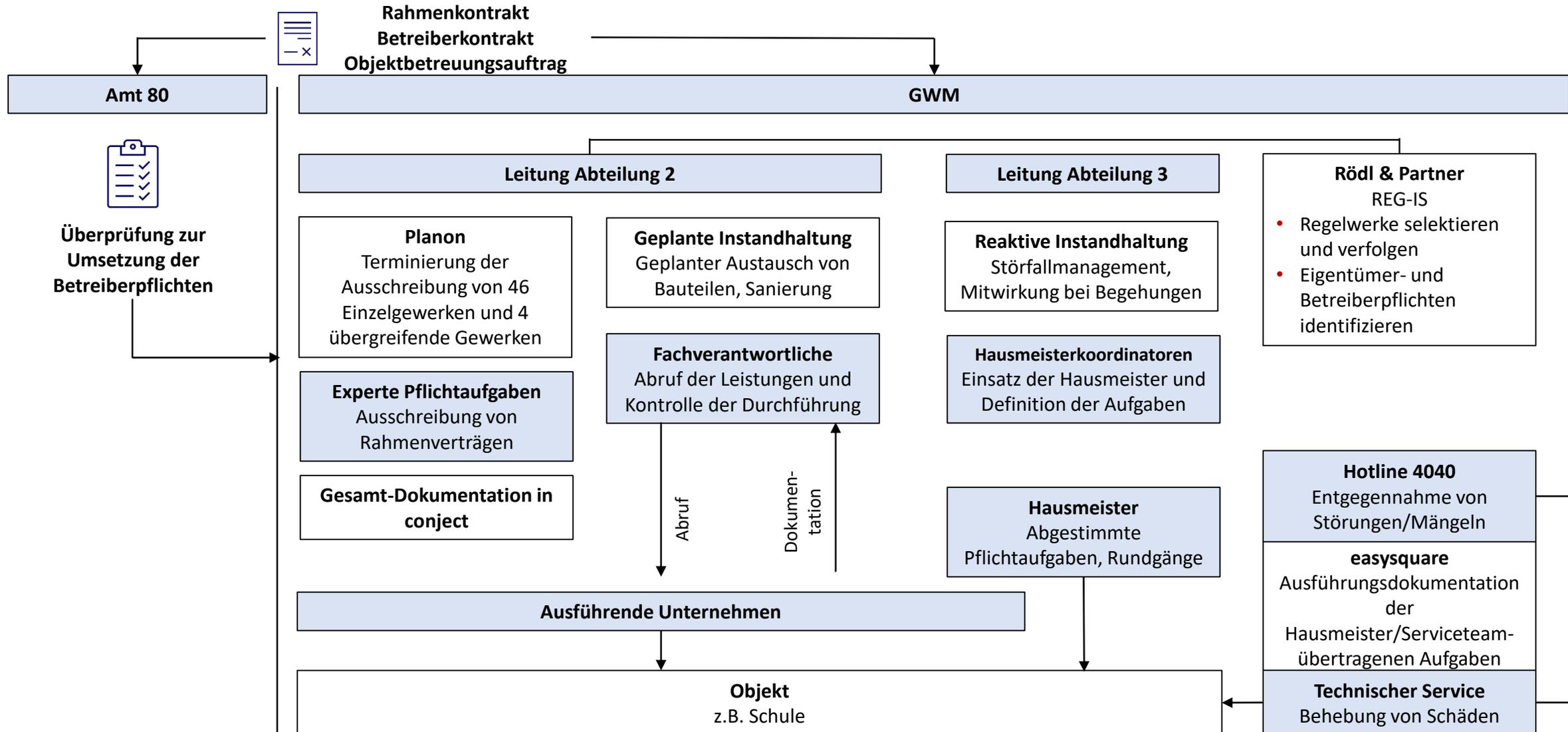
## Benefits

- Aufgaben zur Betreiberverantwortung sind in Arbeitsabläufe integriert (bis auf Ebene Hausmeistertätigkeiten inkl. Turnus)
- Anforderungen zur Umsetzung der Betreiberpflichten sind dokumentiert
- „Amt 80 und GWM haben ein gemeinsames Verständnis zu Eigentümerpflichten und Betreiberverantwortung“

## Weitere Umsetzung

- Kontrakte ausgestalten
- Ergebnisse zur Betreiberverantwortung operativ im Tagesgeschäft umsetzen

# Organisation der Betreiberverantwortung



# Regelungen zur Betreiberverantwortung

Regelung zwischen GWM und Amt 80	Vorschläge zur (inhaltlichen) Anpassung
<p> <b>Rahmenkontrakt (Vereinbarung liegt vor)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Definiert die Rollen der Stadt Mainz und der GWM.</li> <li>• Konkretisiert die Aufgabenverteilung zwischen Stadt Mainz als Eigentümerin und dem Eigenbetrieb GWM als Dienstleister für den Neubau und die Bewirtschaftung der städtischen Gebäude.</li> <li>• Definiert den Leistungsaustausch zwischen den beiden Parteien.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rahmenkontrakt gemeinsam aktualisieren</li> <li>• Orientierung am Standard-Prozess-Plan inkl. Verweis auf Projektaufträge Stufe 1 und Stufe 2, Betreiberkontrakt, Objektbetreuungsaufträge</li> <li>• Definition und Abgrenzung der betriebsnotwendigen Flächen</li> <li>• Umbenennung Einzelkontrakt in Projektaufträge (inkl. Berücksichtigung und Beteiligung der sonstigen notwendigen Ämter (61, 67, etc.) in der Planungs- und Realisierungsphase)</li> <li>• Klarstellung „Zu bewirtschaftende Objekte“: bei angemietete Objekte definiert der Objektbetreuungsauftrag die Aufgaben der GWM</li> <li>• Ergänzung der GWM-Aufgaben um Betreiberverantwortung</li> </ul>
<p> <b>Betreiberkontrakt (Entwurf liegt vor)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Definiert die Aufgaben und Pflichten der GWM und der Stadt Mainz.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Betreiberverantwortung gemeinsam ausgestalten und vereinbaren</li> <li>• Konkretisierung der Eigentümerpflichten in Hinblick auf die Überwachungspflichten (§ 10 Abs. 10.4) <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Wer trifft jährlich zusammen?</li> <li>➤ Wie werden die Erklärungen der GWM stichprobenartig überprüft</li> </ul> </li> </ul>
<p> <b>Objektbetreuungsauftrag (liegt noch nicht vor)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Definiert die Aufgaben der GWM für Gebäude, die sich nicht im Eigentum der Stadt Mainz befinden.</li> <li>• Die Mieterpflichten werden durch die GWM erfüllt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Standard-Objektbetreuungsauftrag gemeinsam ausgestalten und vereinbaren</li> </ul>

# Rollenverständnis und Pflichten

## Amt 80 Eigentümer

- Auswahl eines geeigneten Übernehmenden
- Übertragung der Pflichten
- Überwachung der Ausführung  
(vertrauensvolle Zusammenarbeit)

## GWM Betreiber

- Betrieb der Gebäude
- Organisation der Betreiberpflichten
- Erfüllung der Betreiberpflichten
- Vergabe von Pflichten an Dritte
- Überwachung der Fremdleistungen
- Dokumentation

# Eigentümergepflichten Amt 80

## Übertragung der Pflichten:

- Die Pflichten werden durch den Rahmenkontrakt und den Betreiberkontrakt an die GWM übertragen.

## Überwachung der Ausführung (vertrauensvolle Zusammenarbeit):

- ist aktuell noch nicht geregelt. Eine mögliche Systematik wird nachfolgend vorgeschlagen.

## jährliches Audit zur Umsetzung der Betreiberpflichten zwischen Amt 80 und der GWM

<b>Regelwerke</b>	Wurden die für die Leistungserfüllung maßgeblichen Gesetze, Verordnungen und Unfallverhütungsvorschriften, Normen und Richtlinien eingehalten? Wurden Änderungen der maßgeblichen Regelwerke angewandt und wurden die Mitarbeitenden entsprechend unterrichtet und geschult?
<b>Objekte</b>	Abgleich der Objektliste (sind alle Objekte erfasst?)
<b>Budget</b>	Für welche Pflichterfüllungen ist das Budget auskömmlich?
<b>Status</b>	Wie ist die Betreiberverantwortung innerhalb der GWM organisiert? Wie sind die Mitarbeitenden geschult? Gibt es Optimierungen in der Erfüllung der Betreiberverantwortung – wo gibt es ggf. Schwächen? Wurden sämtliche bekannten sicherheitsrelevanten Mängel an und in den Objekten angezeigt und behoben?
<b>Dokumentation</b>	Wurden sämtliche turnusmäßig anstehenden, beauftragten und wiederkehrenden Prüfungen durchgeführt und dokumentiert? Stichprobenartige Kontrolle der Dokumentation für eine Auswahl von Objekten (z. B. Schule, Kita, Feuerwache, Verwaltung)

# Datenmanagement

**Harmonisierung und Vernetzung**

Bedarfsplanung    Liegenschaftsmanagement    Projektmanagement    Objektmanagement    Wartungsmanagement    Störfallmanagement    Energiemanagement    Steuerung

Kolibri    conject    SAP Promos    SAP    interwatt  
d.3    Sesson    Planon    easysquare

## Zielsetzung

- Organisationssystem und Informationssystem zur Deckung bringen

## Ergebnisse

- Transparenz im Zusammenspiel der Systeme, inkl. FAQ zur Betreiberverantwortung
- (Anpassungs-) Anforderungen zum Dokumentenmanagement und zum Datenaustausch (inkl. System-Schnittstellen)
- Optionen für einen erhöhten Automatisierungsgrad (u.a. Freigaberoutinen)

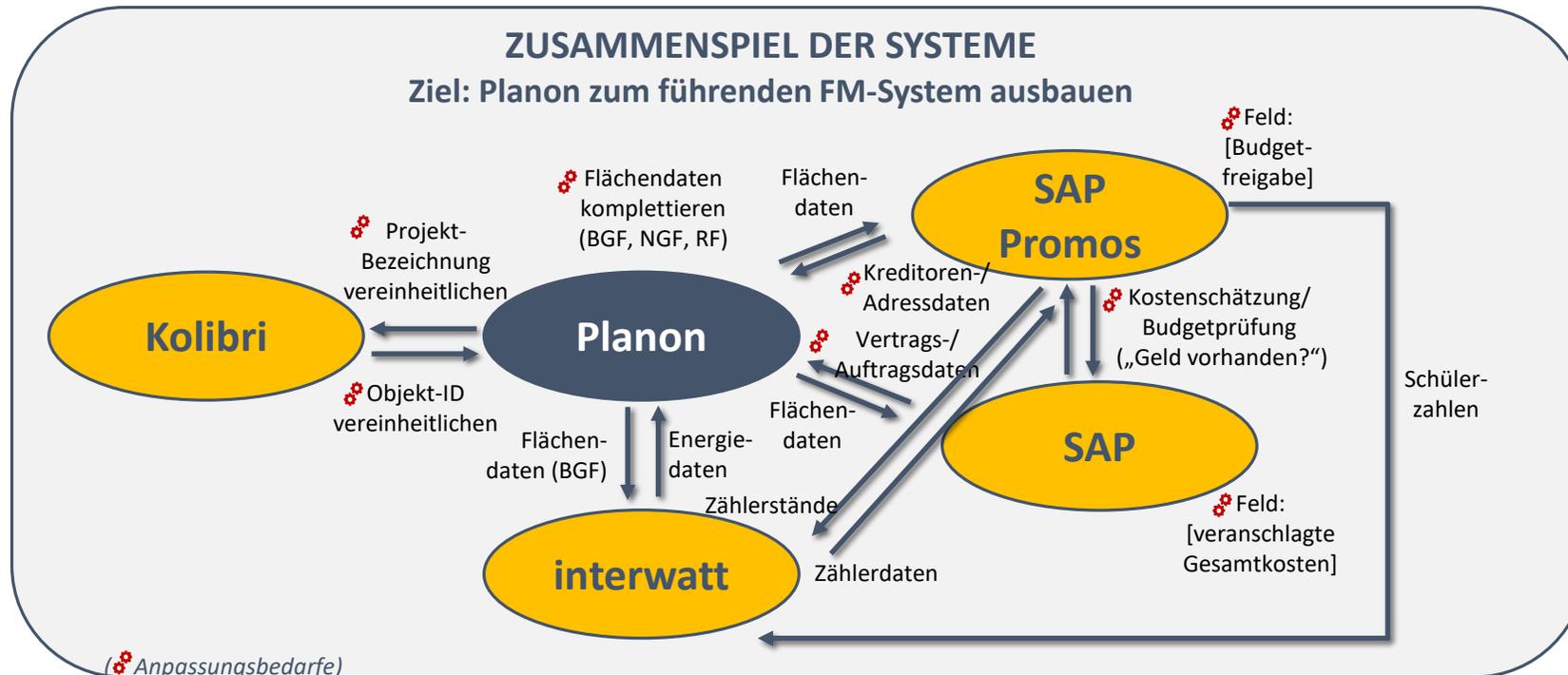
## Benefits

- Gemeinsame Informationen für alle relevanten Beteiligten im Tagesgeschäft (gemäß Nutzungsrechten)
- Einbindung der Anforderungen aus allen o.g. Teilprojekten inkl. Energiemanagement („Datenmanagement verbindet“)
- Verbindliche Systematik und Hilfestellungen für die Akteure im Gebäudemanagement über den gesamten Gebäude-Lebenszyklus
- Potenziale für einen erhöhten Automatisierungsgrad
- Verlässliche Basis für kennzahlenbasierte Steuerung

## Weitere Umsetzung

- (1) Flächendaten weiter komplettieren
- (2) Vereinbarung zur Datenkennung (Objekt ID) sowie Projektbezeichnung zwischen Amt 80 und GWM umsetzen
- (3) Daten-Systeme anpassen und Schnittstellen auflegen (Synchronisation im 24 Stunden-Takt)
- (4) Weitergehende Automatisierung aktivieren (insbes. Freigaberoutinen in conject)

# Datenaustausch



SYSTEM	Planon	Kolibri	SAP Promos	SAP	interwatt
ZWECK	führendes FM-Tool, Wartungsmanagement	Liegenschaftsmanagement	Bauabwicklung (Baubuch)	Finanzmanagement	Energiemanagement
FEDERFÜHRUNG	69.02	Amt 80	69.04	69.04 (bei GWM)	69.04
ANPASSUNGS-BEDARFE	<ul style="list-style-type: none"> <li>Komplettierung Flächen</li> <li>Aktivierung Wartungsmanager</li> <li>Cockpit/ Berichte für Steuerungszwecke prüfen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vereinheitlichung Objekt-ID &amp; Projektbezeichnung mit Planon</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schnittstelle zu SAP zur Kostenschätzung/ Budgetprüfung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Schnittstelle zu SAP Promos zur Kostenschätzung/ Budgetprüfung</li> </ul>	

# Vereinbarte Schritte für die weitere Umsetzung

## **REGELWERK GWM & Amt 80**

- Betreiberkontrakt vereinbaren
- Rahmenkontrakt anpassen
- Projektaufträge an die neuen Strukturen anpassen

## **MANAGEMENT DER WEITEREN UMSETZUNG**

- GWM gesamt – Status über Freitagsrunde in die Abteilungen/ Sachgebiete
- Umsetzung Datenmanagement (GWM und Amt 80)
- Umsetzung Prozessorganisation (GWM und Amt 80)
- Umsetzung kennzahlenbasierte Steuerung (GWM intern)